



חברת השקעות דיסקונט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025

- חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו
- חלק ב' - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- חלק ג' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו
- חלק ד' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- חלק ה' - מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2025

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 4 באוגוסט 2025, ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.
2. עבודה כלכלית ליום 30 ביוני 2025 בנושא הערכת שווי של מגדל Bryant 10 המוחזק על-ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין"), נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2025, כפי שדווחו על-ידיה ופורסמו ביום 4 באוגוסט 2025.

חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד

1-14	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1
1	1.1 החברה	
1-2	1.2 הסביבה העסקית	
3	1.3 התוצאות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2025	
3	1.4 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה	
4	1.5 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש	
4-8	1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון	
9-10	1.7 התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה	
11-14	1.8 תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות	
12-14	1.8.1 מגזר חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים")	
14	1.8.2 מגזר נכס מניב בחו"ל	
15-16	2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם	
16	3. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף	
17-18	נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון	
19-21	נספח ב' - פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי בהתאם לתקנה 49א) לתקנות ניירות ערך	

דוח הדירקטוריון למחצית הראשונה של שנת 2025

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025, הסוקר את עיקרי פעילות החברה במחצית הראשונה של שנת 2025 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") ובהתחשב בכך, שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

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.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד 1.1 החברה

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968). בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, מנה אור החזקות בע"מ ("מנה-אור") מחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק והנפרע של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ-29.8% מהונה המונפק והנפרע של החברה. החברה הינה חברת האם של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"), המוחזקת לתאריך הדוח על המצב הכספי בשיעור של כ-70.5%. נכסים ובנין מרכזת את פעילות הנדל"ן באמצעות החזקה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים"), המוחזקת לתאריך הדוח בשיעור של 74.1% (כ-71.7% סמוך למועד פרסום הדוח, ראה באור 2.ב.4. לדוחות הכספיים), ובמגדל Bryant 10.

1.2 הסביבה העסקית כללי -

התוצאות העסקיות של החברה והחברות המוחזקות שלה מושפעות, בין היתר, ממצב שוקי ההון וכן מהמצב הכלכלי במשק ובשווקים הבינלאומיים (לרבות תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי חליפין). שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכי נכסים ומחירי ניירות הערך הסחירים ועל שווי הנכסים הלא סחירים המוחזקים על-ידי החברה, לגרום, במקרים מסוימים, להפחתות או לרישום הפסד, בגין ירידות ערך של החזקות כאמור, וכן להשפיע על יכולת החברה והחברות המוחזקות שלה להפיק תמורה מתאימה ורווחים.

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 תנאים ככל שאלה יידרשו להן למימון פעילויותיהן השוטפות ולפירעון התחייבויותיהן, 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. לשינויים כאמור עלולה להיות השפעה גם על שוק הנדל"ן בארץ ובארה"ב, על התמורות ועיתוי מימושי נכסי הנדל"ן בקבוצה ועל יכולתה להשכיר מחדש את השטחים הפנויים במגדל וכן לממש את ההחזקה בו.

הרעה בכלכלה העולמית או בכלכלה המקומית בישראל או בארה"ב כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה, על תוצאות פעילותן, על עמידתן באמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון, על יכולת החברה והחברות המוחזקות לגייס אשראי ומקורות מימון ועל שוק הנדל"ן בארץ ובארה"ב.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.2 הסביבה העסקית (המשך)

פללי (המשך)

אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, נמשכת כבר שנה ותשעה חודשים. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחיסל את צמרת המערכת הבטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, התקיפה איראן מטורות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. במהלך התקיפה האיראנית וכתוצאה ממנה, אירעו פגיעות הדף במספר מצומצם של חזיתות מבנים של גב-ים ברחבי הארץ, כאשר המשמעותית ביניהן אירעה בפארק גב-ים נגב. גב-ים פעלה באופן מיידי להשבת הפעילות במבנים לסדרה ונוקטת בכל האמצעים לתיקון הנדרש.

סיום המלחמה באיראן הביא, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה ותיקון הנזקים שגרמה המתקפה האיראנית נאמדת בכ-20 מיליארד ש"ח, באופן שיגדיל משמעותית את הגרעון בתקציב ועלול להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה, על-אף הציפיות טרם מלחמת עם כלביא להפחתה בריבית.

מדד המחירים לצרכן עלה במחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ-1.6%, ותחזית האינפלציה השנתית של בנק ישראל עומדת על כ-2.6%. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה לגידול בהכנסות גב-ים מהשכרת מבנים, אך מאידך גם מגדילה את הוצאות המימון של גב-ים. גב-ים רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של גב-ים.

מדד תשומות הבניה עלה בצורה חדה ומשמעותית במחצית הראשונה של השנה - 4.1%, בין היתר עקב עדכון מרכיב שכר העבודה במדד על-ידי הלמ"ס, במטרה לשקף את השינויים המשמעותיים שחלו בו במהלך מלחמת השבעה באוקטובר ובגינה. העליה החדה כאמור גרמה להתייקרות עלויות ההקמה של הפרויקטים בייזום של גב-ים והקטינה את התשואה הצפויה מהם.

גב-ים ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. על אף האינפלציה, האטת הצמיחה, והמלחמה - ניכרו במהלך המחצית הראשונה של השנה ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של גב-ים, שהתבטאו ביציבות מחירים, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-96%.

הנהלת גב-ים מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי גב-ים, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם (אין לגב-ים שוכר מהותי המניב למעלה מ-10% מהכנסותיה השנתיות), וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי.

נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון העמקת הלחימה בעזה, התחממות החזיתות בסוריה ובלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון וכל הסלמה נוספת מול איראן, על פעילותה העתידית של הקבוצה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית, המאבקים הפוליטיים הכוללים פיטורי בכירים במערכות הביטחון והמשפט, חקיקת חוק הגיוס והתעוררות מחודשת של המאבק החברתי, כמו גם הקפאון בעסקה להשבת החטופים, עלולים אף הם להיות בעלי השלכות שליליות על המשק כולו.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.3 התוצאות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2025

החברה סיימה את המחצית הראשונה של שנת 2025 ברווח נקי בסך של 109 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 116 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם בסך של 22 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 64 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולרווח נקי בסך של 31 מיליון ש"ח בשנת 2024.

1.4 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה¹

נתונים ברמת החברה המוחזקת ²					רווח (הפסד) ברמת החברה					שיעור החזקה בהון ליום 30 ביוני 2025
רווח (הפסד) לשנת 2024	רווח (הפסד)		רווח (הפסד)		רווח (הפסד) לשנת 2024	רווח (הפסד)		רווח (הפסד)		
	לשלושה חודשים		לששה חודשים			לשלושה חודשים		לששה חודשים		
	שהסתיימו ביום 30 ביוני					שהסתיימו ביום 30 ביוני				
	2024	2025	2024	2025		2024	2025	2024	2025	
מיליוני ש"ח										
269	146	52	249	187	180	97	37	166	131	70.5%
3-	3-		3-	3-	5	-	-	5	-	-
4-	4-		4-	4-	(94)	(29)	-	(27)	-	-
					11	9	(2)	8	1	
					102	77	35	152	132	
										נכסים ובניין (ראה סעיף 1.7)
										סלקום
										אלרון
										אחרים
										סך הכל
										הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש (ראה סעיף 1.5):
					(16)	(4)	(2)	(8)	(5)	הוצאות ניהול
					(55)	(9)	(11)	(28)	(18)	הוצאות מימון, נטו
					31	64	22	116	109	רווח נקי

1 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 המוחזקת והכל בניכוי/בתוספת הפחתות עודפי עלות.

2 הנתונים המוצגים מתייחסים לתוצאותיהן של החברות המוחזקות. כפי שהן מוצגות בדוחותיהן הכספיים בהתעלם משיעור ההחזקה של החברה בהן.

3 לאור מכירת החזקות החברה בסלקום בחודש מאי 2024, לא הוצגו נתוני סלקום.

4 לאור מכירת החזקות החברה באלרון בחודש ספטמבר 2024, לא הוצגו נתוני אלרון.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

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

הסבר לשינוי	ששה חודשים בשנת		רבעון שני בשנת	
	2025	2024	2025	2024
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
הוצאות ניהול	(5)	(8)	(2)	(4)
הוצאות מימון, נטו	(18)	(28)	(11)	(9)
סך הכל	(23)	(36)	(13)	(13)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון

- 1.6.1 התחייבויות ומימון
- נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות מטה בבעלותה המלאה של החברה :

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביולי 2025	ליום 30 ביולי 2025
מיליוני ש"ח			
(985)	(1,549)	(995)	(1,000)
487	767	479	479
(498)	(782)	(516)	(521)

התחייבויות פיננסיות⁵
יתרות נכסים נזילות⁶
חוב נטו

5 אגרות חוב, כולל ריבית צבורה, ללא פרמיה / נכיון המוצגים כחלק מיתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה.
6 כולל מזומנים ושוי מזומנים ופקדונות לזמן קצר.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 מקורות המימון בחברה

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

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית ⁽¹⁾ / אמת מידה פיננסית
ליום 30 ביולי 2025	ליום 30 ביוני 2025	
דירוג il/BBB	דירוג il/BBB	(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג il/BBB, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1%-0.75% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, לשנה לכל היותר.
השווי הנכסי נקי - 1,316 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 28%	השווי הנכסי הנקי - 1,164 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 31%	(ב) במקרה והשווי הנכסי הנקי של דסק"ש ⁽²⁾ יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש עלה על 75%-70% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 28%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 31%	(ג) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%-82.5%, באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה.
היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 65%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 65%	(ד) במקרה והיחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו יפחת מ-12.5%-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 - 65%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 65%	(ה) ביחס לאגרות חוב (סדרה יא'): היחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו לא יפחת מ-15%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים ⁽³⁾ .
אמצעים נזילים בידי דסק"ש (סולו) - 392 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 3 מיליון ש"ח.	אמצעים נזילים בידי דסק"ש (סולו) - 392 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 3 מיליון ש"ח.	בכל עת יהיו בידי דסק"ש (סולו) ⁽⁴⁾ אמצעים נזילים מספיקים לצורך תשלום הריבית הבא בגין אגרות החוב (סדרה יא').

⁽¹⁾ תוספת ריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיפים (ב)-(ד) תהא עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.

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

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

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

⁽⁴⁾ דסק"ש (סולו) - לא כולל חברות מטה בבעלות מלאה.

נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות.

לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, ראה באור 1.ד.13. לדוחות הכספיים השנתיים.

1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.6	המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)
1.6.2	מקורות המימון בחברה (המשך)
1.6.2.2	לפירוט בדבר פירעונות חזויים של התחייבויות החברה, ראה דיווח החברה על מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון (ת-126), שפורסם על-ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 4 באוגוסט 2025 בסמוך לפרסום דוח זה.
1.6.2.3	תזרים המזומנים של דסק"ש מושפע, בין היתר, מתקבולים הנובעים מפעולות מימוש החזקותיה בחברות המוחזקות שלה, מהשקעות, מדיבידנדים שדסק"ש מקבלת מאת חברות מוחזקות שלה, מפירעון התחייבויות קיימות של החברה ומגיוסי חוב.
1.6.2.4	בחודש מאי 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2024, במסגרתו תוכל החברה להציע לציבור ניירות ערך שונים כולל חוב והון בישראל, לתקופה של שנתיים עד לחודש מאי 2027.
1.6.2.5	דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה
	בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, לחברה גירעון בהון החוזר בסך 1,159 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (בנטרול נכסים והתחייבויות בעלי תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה) בסך 1,278 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולוי") של החברה ליום 30 ביוני 2025, לחברה גירעון בהון החוזר בסך 184 מיליון ש"ח. לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בדוחות הסולו.
	הגירעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים כאמור, נובע בעיקרו מגירעון בהון החוזר בקבוצת גב-ים. במסגרת דוחותיה הכספיים של גב-ים, מתקיים תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף, כאמור בבאור 2.ב.5. לדוחות הכספיים, לגב-ים מסגרות אשראי בסך 515 מיליון ש"ח. כמו-כן, לגב-ים אין נכסים משועבדים, וגב-ים מעריכה שתוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. בנוסף, יתרות הנזילות של גב-ים ליום 30 ביוני 2025 מסתכמות לסך של כ- 1,617 מיליון ש"ח.
	הגירעון בהון החוזר סולו - החברה בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה.
	להלן מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה, ובו פירוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, בתקופה של שנתיים שישתיימו ביום 30 ביוני 2027. דירקטוריון החברה סקר את התחייבויות החברה וצרכי המזומנים שלה וכן את המקורות הצפויים לתשלום אשר נכללו במסגרת דוח תזרים המזומנים החזוי, את סבירותם, היקפם, והעיתוי הצפוי לקבלתם ומצא כי ההנחות והתחזיות המפורטות במסגרת תזרים המזומנים החזוי, הינן סבירות.
את המידע המובא בסעיף זה יש לקרוא עם הדוח התקופתי בכללותו ובפרט יחד עם באור 1.ב. לדוחות הכספיים, בדבר מצבה הכספי של החברה	
	ליום 30 ביוני 2025 למטה דסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 479 מיליון ש"ח.
	המקורות שהחברה נדרשת להם על מנת לעמוד בשימושים בתקופות התחזית הינם: (א) עד לסוף שנת 2025 בסכום של 592 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2025); (ב) בשנת 2026 בסכום של 322 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2026); (ג) ובמחצית הראשונה של שנת 2027 בסכום של 2 מיליון ש"ח.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.2.5 דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה (המשך)

החברה מעריכה כי מקורות עיקריים שישמשו אותה בשנות תחזית התזרים, המוצגת להלן לפירעון החוב כוללים:

(א) מימוש החזקות בחברות מוחזקות;

(ב) גיוס הון וחוב;

(ג) דיבידנד מנכסים ובניין.

1 בינואר 2027 עד 30 ביוני 2027	1 בינואר 2026 עד 31 בדצמבר 2026	30 ביוני 2025 עד 31 בדצמבר 2025
5	5	479
-	5	-
-	-	12
5	323	111
10	333	602
(3)	(6)	(5)
-	(304)	(563)
(2)	(18)	(29)
(5)	(328)	(597)
5	5	5

מקורות

יתרת נכסים נזילים לתחילת התקופה⁽¹⁾

מימוש החזקות בחברות פרטיות

הכנסות ריבית

מקורות אחרים נדרשים לצורך מימון השימושים⁽²⁾

סך הכל מקורות

התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):

תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

תזרים מזומנים לפעילות מימון

פירעון קרן אג"ח⁽³⁾

פירעון ריבית אג"ח⁽³⁾

סך הכל שימושים

יתרת נכסים נזילים לסוף התקופה

- יתרת הנכסים הנזילים כוללת מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר.
- מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעייה הנזילים ליום 30 ביוני 2025, הינם, בין היתר, הנזלת מניות סחירות; מחזור חוב; ביצוע מהלכים הוניים; הכנסות ריבית מפיקדונות; אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובניין, והכל כמפורט להלן:
 - מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של נכסים ובניין, תוך שמירת השליטה בה. בהקשר זה יצויין, כי מניות נכסים ובניין הינן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים;
 - מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי;
 - דיבידנד מנכסים ובניין.
- פירעון קרן וריבית אגרות חוב מוצג בהתאם ללוחות הסילוקין ההסכמיים של החברה, ראה נספח א' - המצב הכספי למקורות המימון.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.2.5 דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה (המשך)

לאור האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון החברה (ביחס לדוחות החברה) ודירקטוריון גב-ים (ביחס לדוחות גב-ים), בחנו, בין היתר, את היקף המקורות העומדים לרשות החברה וגב-ים, כאמור לעיל, דירוג האשראי של החברה וגב-ים והערכותיהן של החברה וגב-ים בדבר יכולתן לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגירעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ובגב-ים וכי לא קיים חשש סביר שהחברה ו/או גב-ים לא תעמודנה בהתחייבויותיהן הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעון.

תזרים המזומנים החזוי, הנתונים הנכללים בו, לרבות מקורות אחרים הנדרשים לתקופת תזרים המזומנים החזוי, מהווים אומדן למקורות הנדרשים, וההנחות וההערכות שבבסיסן כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר: ההסתברות להתממשותם של תרחישים עסקיים רלוונטיים מהם צפויים תקבולים לחברה, לוחות הזמנים להתממשותם של תרחישים אלה והסיכויים לקבלת האישורים הדרושים; תוצאות פעילות; חלופות אפשריות להשגת מקורות לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד קיומן; סכומי ומועדי פירעון אגרות החוב של החברה.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים במהלכים עסקיים מהם צפויים מקורות לחברה; שפל או הרעה במצב שוק ההון והכלכלה שיוביל לירידה משמעותית בשווי השוק של החזקות החברה במניות נכסים ובניין; תלות בתשואות אגרות החוב של החברה וחברות מוחזקות עיקריות, ובשערי מניות נכסים ובניין, בעיקר לצורך ביצוע מהלכים פיננסיים; הרעה במצבן העסקי או הכספי של מי מחברות הקבוצה; אי השלמת מהלכים עסקיים משמעותיים אחרים בחברות מוחזקות של החברה; תזרים המזומנים של נכסים ובניין והתממשות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה (אשר תוארו בסעיף 22 לחלק א' לדוח התקופתי).

1.6.3 להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי⁷ ורמת המינוף⁸ ליום 30 ביוני 2025:

חברות מוחזקות ואחרות			שווי נכסי ⁹	
נכסים ובניין			שווי מאזני	שווי נכסי ⁹
אמקו			מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
אחרים				
		שיעור החזקה		
		70.5%	2,436	1,674
		12.2%	5	5
			1	1
			2,442	1,680
שווי נכסי ⁹				
בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.1)				
סך הכל שווי נכסי נקי - NAV ⁷				
רמת מינוף - [LTV] ⁸ ממוצעת				
רמת מינוף - [LTV] ⁸ ליום				
ליום 30 ביולי 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	מיליוני ש"ח	
1,837	1,680	1,315		
(521)	(516)	(498)		
1,316	1,164	817		
28%	31%	38%		
29%	29%	38%		

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

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

9 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 התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה¹⁰
- תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין¹¹

הסבר	רבעון שני של שנת		ששה חודשים בשנת	
	2024	2025	2024	2025
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	197	216	392	425
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ושירותי בנייה	2	-	144	5
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	366	280	357	445
NOI ¹² מפעילות נמשכת	170	185	338	364
EBITDA ¹³ - פעילויות נמשכות	205	239	481	402
EBITDA ¹³ - פעילות מופסקת	38	5	73	51
סך הכל EBITDA	243	244	554	453
רווח מפעילויות נמשכות	292	241	430	445
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	3	(69)	5	(38)
הוצאות מימון נטו	157	143	220	202
השינוי בהוצאות המימון במחצית הראשונה של שנת 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ:				
גב-ים				
הוצאות מימון נטו מפעילות גב-ים בסך 123 מיליון ש"ח (הכוללות הכנסות מימון בסך 19 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המימון להשקעת נכסים ובניין בגב-ים), בהשוואה לסך של 96 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הכוללות הכנסות מימון בסך 30 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המימון להשקעת נכסים ובניין בגב-ים).				
מטה נכסים ובניין				
1. הוצאות ריבית בסך של 78 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 89 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בחוב ברוטו של נכסים ובניין;				
2. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 37 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;				
3. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד בסך של 1 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;				
4. במחצית הראשונה של שנת 2025 כולל רווח בגין סיום מוקדם של אופציית ה-PUT בגין מניות גב-ים שנמכרו בסך 32 מיליון ש"ח;				
5. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך 7 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;				
6. הפסד מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 3 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך 5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.				

10 נכסים ובניין אינה מהווה מגזר בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים בדבר מגזרי הפעילות של החברה ראה סעיף 1.8.

11 הנתונים מוצגים בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.

12 הכנסות מהשכרת נכסים בניכוי אחזקת נכסים, יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

13 רווח תפעולי לפי דוח רווח והפסד בנטרול שיערוך נדל"ן להשקעה, פחת ואחרות, הפרשה לשירותי ייעוץ וחלק נכסים ובניין בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, בתוספת דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות ובתוספת (או בניכוי הפסדים) מימוש נדל"ן להשקעה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
- 1.7 התוצאות של נכסים ובניין ותרומתם לתוצאות החברה (המשך)
- תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין (המשך)

	ששה חודשים בשנת		רבעון שני של שנת	
	2025	2024	2025	2024
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
הוצאות מימון נטו (המשך)				
השינוי בהוצאות המימון ברבעון השני של שנת 2025 בהשוואה לרבעון השני של שנת 2024 נובע בעיקר מ:				
גב-ים				
הוצאות מימון נטו מפעילות גב-ים בסך 89 מיליון ש"ח (הכוללות הכנסות מימון בסך 7 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המימון להשקעת נכסים ובניין בגב-ים), בהשוואה לסך של 80 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הכוללות הכנסות מימון בסך 10 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המימון להשקעת נכסים ובניין בגב-ים).				
מטה נכסים ובניין				
1. הוצאות ריבית בסך של 40 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בחוב ברוטו של נכסים ובניין;				
2. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 30 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;				
3. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד בסך של 2 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;				
4. ברבעון השני של שנת 2025 כולל רווח בגין סיום מוקדם של אופציית ה-PUT בגין מניות גב-ים שנמכרו בסך 18 מיליון ש"ח;				
5. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך 5 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;				
6. הפסד מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 4 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.				
הוצאות מסים על ההכנסה פעילות גב-ים	131	114	65	78
רווח נקי מיוחס לבעלים של נכסים ובניין	187	249	52	146

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות נכסים ובניין בתקופת הדוח, ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.8 תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות⁽¹⁾

תרומה לרווח (הפסד)				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מיליוני ש"ח				
319	159	129	228	223
15	3	(49)	4	(27)
5	-	-	5	-
(94)	(29)	-	(27)	-
(71)	(13)	(13)	(36)	(23)
(143)	(56)	(45)	(58)	(64)
31	64	22	116	109

גב-ים
נכס מניב בארה"ב
סלקום
אחרים (אלרון)

התאמות למאוחד:
תוצאות מטה דסק"ש (הנהלה וכלליות ומימון)⁽²⁾
התאמות אחרות
רווח נקי לתקופה

⁽¹⁾ ראה באור 3 לדוחות הכספיים.
⁽²⁾ ראה סעיף 1.5.

1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.8	תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)
1.8.1	מגזר גב-ים
1.8.1.1	התפתחויות בתחום פעילות גב-ים
	בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה נכסים ובניין כ-2.4% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 200 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה בגב-ים ירד לכ-71.7%. ראה באור 2.ב.4. לדוחות הכספיים. חברת גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, לוגיסטיקה, ושטחי מסחר באזורי ביקוש ברחבי הארץ וכן, עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ופרויקטים של פינוי-בינוי ברחבי הארץ. גב-ים מהווה בחברה תחום פעילות (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן 8 IFRS).
1.8.1.2	נכסים מניבים
	לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של גב-ים, נכון לתום הרבעון השני של שנת 2025, עומד על כ-96%. במחצית הראשונה של שנת 2025 חתמה גב-ים על 85 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-72 אלף מ"ר המניבים כ-57 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-3.1% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה). שיעור העלייה הריאלית הממוצעת בדמי השכירות, בנטרול הסכם שנחתם ברבעון השני של השנה בגין מרלוייג במפרץ חיפה, עומד על 5.5%. ברבעון השני של שנת 2025 חתמה גב-ים על 30 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-31 אלף מ"ר המניבים כ-22 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך ירידה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-2.2% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה). שיעור העלייה הריאלית הממוצעת בדמי השכירות, בנטרול הסכם שנחתם ברבעון השני של השנה בגין מרלוייג במפרץ חיפה, עומד על 3.2%. גב-ים פועלת להקמתם של 8 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-300 אלפי מ"ר (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים), בהשקעה כוללת של 3.8 מיליארד ש"ח (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים). פרויקטים אלו צפויים להניב לגב-ים, עם השלמת הקמתם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2027), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנהוגים כיום) בסך של 301 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שיווקה גב-ים כ-47% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. בנוסף, פועלת גב-ים לתכנון ורישוי 3 פרויקטים, בהיקף כולל של כ-50 אלף מ"ר, הכוללים את הבניין המרכזי בפארק מתם; פארק גב-ים רחובות #6; ופארק גב-ים נגב #6. בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 השקיעה גב-ים סך של כ-624 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.
1.8.1.3	בניה למגורים
	גב-ים פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,400 יח"ד (חלק גב-ים - כ-5,500 יח"ד). נכון ליום 30 ביוני 2025, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של גב-ים בפרויקטים למגורים על כ-950 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,400 יחידות דיור, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית). תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 502 - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של נוה-גד, חברת בת בבעלות מלאה של גב-ים, עם חברת תדהר (חלק נוה-גד 65%). הפרויקט כולל 201 יח"ד, מתוכן 107 יח"ד למכירה, 66 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-28 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר. במתחם זה התגלעה מחלוקת בין היוזמים ובין בעלי הזכויות, ולאחר תאריך הדוח הגישו נוה-גד ותדהר תביעה לבית-המשפט כנגד הדיירים וחברה יזמית אשר החתימה אותם על הסכמי פינוי שלא כדין, לאכיפת ההסכם בין נוה-גד ותדהר ובין הדיירים ולחילופין לתשלום פיצויים. לפרטים בדבר עסקה בין נכסים ובניין לגב-ים, שבמסגרתה הועברה פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של נכסים ובניין לגב-ים, ובמסגרתה נקבע הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסויימים, כולל מתחם 502, ראה באור 2.ב.1.ו.11. לדוחות הכספיים השנתיים.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**
 1.8 **תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)**
 1.8.1 **מגזר גב-ים (המשך)**
 תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גב-ים¹⁴

הסבר	רבעון שני של שנת		ששה חודשים בשנת	
	2024	2025	2024	2025
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
הגידול בסעיף זה ברבעון השני של שנת 2025 בשיעור של כ-10% ובמחצית הראשונה של שנת 2025 בשיעור של כ-8%, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.	197	216	392	425
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול				
הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהוצאות אחזקת הנכסים וניהולם.	27	31	54	61
עלות השכרת הנכסים והפעלתם				
הגידול בסעיף זה, ברבעון השני של שנת 2025 בשיעור של כ-9% ובמחצית הראשונה של שנת 2025 בשיעור של כ-7%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	171	186	340	365
NOI ¹⁵				
הגידול בסעיף זה, ברבעון השני ובמחצית הראשונה של שנת 2025 בשיעור של כ-4%, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.	167	173	331	345
Same Property NOI				
במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ערכה גב-ים הערכות שווי למרבית נכסיה. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה במחצית הראשונה של השנה נובעת בעיקר מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן בסך של 325 מיליון ש"ח, שערך נכסים בהקמה בסך של 160 מיליון ש"ח, בקיזוז שינויים אחרים בסך של 40 מיליון ש"ח, הכוללים בעיקר הוצאות בגין העלאת שיעורי ההיוון בקיזוז שינויים ריאליים. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 2.	366	280	357	445
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מפעילות גב-ים בתחום המגורים בעקבות רכישת נכסי הדירים בע"מ.	3	4	6	9
הוצאות מכירה ושיווק				
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מפעילות גב-ים בתחום המגורים בעקבות רכישת נכסי הדירים בע"מ.	9	11	19	23
הוצאות הנהלה וכלליות				
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של גב-ים.	36	46	77	89
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות				
במהלך הרבעון השני של שנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 1.3%, לעומת עלייה בשיעור של 1.6% בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 1.6%, לעומת עלייה בשיעור של 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, קיים גידול ביתרת החוב הצמוד.	66	63	79	79
הוצאות הפרשי הצמדה				
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהקיטון בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר.	12	13	30	26
הכנסות מימון				
השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהשינויים בהכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.	7	7	10	11
חלק ברווחי חברות מוחזקות				
השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהשינויים בהכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.	76	63	99	126
מסים על הכנסה				
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהקיטון בעלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בחברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ.	101	55	123	109
רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה				
השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של גב-ים לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכל האמור לעיל.	263	242	331	412
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של גב-ים				

14 הנתונים מוצגים בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של גב-ים.

15 הכנסות מהשכרת נכסים בניכוי אחזקת נכסים, יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבוטאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכולל בדוחות הכספיים.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**
- 1.8 **תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)**
- 1.8.1 **מגזר גב-ים (המשך)**
- 1.8.1.4 **להלן דיבידנד שחולק על-ידי גב-ים בתקופת הדוח:**

תאריך ההכרזה	סכום החלוקה	חלק נכסים ובניין בדיבידנד מיליוני ש"ח	תאריך התשלום
28 בינואר 2025	65	48	2 במרס 2025
6 במאי 2025	70	52	25 במאי 2025

ביום 29 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 85 מיליון ש"ח, שישולם ביום 14 באוגוסט 2025. חלק נכסים ובניין בתשלום הדיבידנד האמור הינו 61 מיליון ש"ח.

1.8.2 **מגזר נכס מניב בחו"ל**

התפתחות בתחום פעילות נכס מניב בחו"ל - מגדל 10 Bryant בניו-יורק (פעילות מופסקת)

מגדל 10 Bryant ("המגדל"), בשטח של כ- 80 אלפי מ"ר, ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק, בארה"ב. המגדל מורכב מארבעה בניינים המשולבים לבניין אחד. בשנה האחרונה, פעלה נכסים ובניין למיתוג ולמיצוב המגדל מחדש ושכרה לצורך כך את שירותיה של חברת מיתוג מהמובילות בעולם וכן את משרד אדריכלי פנים מהמובילים בארה"ב לעיצוב חללי עבודה, אשר ביצע תכנון ועיצוב של השטחים הציבוריים והמתקנים החדשים המתוכננים במגדל.

בחודש אפריל 2025, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברה בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("אמזון") לפיו, שכרה אמזון כ-330 אלף ר"ר (כ-31 אלף מ"ר) משטחי המגדל ("המושכר") לתקופת שכירות בת 15 שנים, הניתנת להארכה. שטח המושכר, כאמור, מורכב משטחי קומות 3 עד 11 בבניין המרכזי במגדל ומשטח מסוים של כ-730 ר"ר (כ-68 מ"ר) בלובי המגדל ואופציה להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר (כ-13 אלף מ"ר) בבניין 1W39 ("שטחי האופציה של אמזון"). נכסים ובניין מסרה את שטח המושכר לאמזון ביום 1 ביוני 2025. לפרטים נוספים, ראה באור 1.8.א.ג. לדוחות הכספיים.

בחודש יוני 2025, התקשרה נכסים ובניין בהסכם שכירות, כפוף לתנאים מסויימים, לפיו השכירה נכסים ובניין במגדל כ-52 אלף ר"ר (5 אלף מ"ר) שטחי מסחר לרשת Life Time לפתיחת מועדון ספורט יוקרתי במגדל. על-פי תנאי ההסכם, מבצעת נכסים ובניין עבודות שיפוץ של השטח, שעלותן מתחלקת בין נכסים ובניין לבין Life Time בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים, וזאת מתוך מטרה להתחיל להפעיל את המועדון ברבעון האחרון של שנת 2026.

נכון ליום 30 ביוני 2025 עומדת התפוסה במגדל על כ-82% (המשקפת כ-86% מדמי השכירות החזויים). עם השכרת שטחי האופציה של אמזון, כאמור לעיל, לאמזון או לגורם אחר, תעמוד התפוסה במגדל על כ-99%. נכסים ובניין פועלת ומנהלת משאים ומתנים להשכרת יתרת שטחי המסחר במגדל (כ-1%), ולהשלמת ההשכרה של שטחי האופציה של אמזון לאמזון או לשוכר אחר כאמור.

ברבעון השני של שנת 2025 עודכנה הערכת השווי של המגדל, כך שהשווי המוצג בהערכת השווי עומד על 700 מיליון דולר. עדכון הערכת השווי כלפי מעלה נעשה עקב הסכמי השכירות שנחתמו בנכס וכן מצב השוק בארה"ב.

נכסים ובניין פועלת כאמור להשבחת המגדל ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימוש של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.

לאור האמור לעיל, מוצג המגדל בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2025, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה ותוצאותיו סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות המופסקת בתחום נכס מניב בחו"ל בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפרטים נוספים, ראה באור 1.8.א. לדוחות הכספיים.

2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

בהמשך לאמור בסעיף 1.2, להלן ריכוז ההשפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, וניתוחי רגישות לשינויים במדד ובריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה⁽¹⁾

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾	רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾
מיליוני ש"ח			

(45)	(45)	(59)	(59)
(52)	(102)	(44)	(82)

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 4.ב.4. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקות בגב-ים, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)
מיליוני ש"ח			

55	175	101	325
58	143	64	160
(39)	(92)	(39)	(93)
74	226	126	392

עליית מדד המחירים
בגין שערך נכסים בהקמה
בגין העלאת שיעורי ההיוון בקיזוז שינויים ריאליים
סך הכל

2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם (המשך)

ניתוח רגישויות

שינוי בשער הדולר ושינוי בריבית ובמדד המחירים לצרכן ליום 30 ביוני 2025 היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח כולל השפעות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

ליום 30 ביוני 2025 ⁽²⁾		שינוי	
רווח (הפסד)	הון ⁽¹⁾		
מיליוני ש"ח			
(45)	(45)	1%	מדד המחירים לצרכן
(4)	(4)	1%	ריבית בנק ישראל
30	54	5%	דולר
45	45	(1%)	מדד המחירים לצרכן
4	4	(1%)	ריבית בנק ישראל
(30)	(54)	(5%)	דולר

⁽¹⁾ ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.
⁽²⁾ ההשפעה בגין שינוי בריביות חושבה לתקופה של שנים עשר חודשים.

3. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף

לפירוט בדבר אגרות החוב הקיימות של החברה, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

3 באוגוסט 2025

נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון

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

סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.ג. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבע)	יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. צמוד	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת פרמיה (נכין), נטו בספרים	ערך בספרים של יתרת האג"ח ⁽²⁾	שווי בר שאי	יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. צמוד	נתונים ליום 03.08.2025		מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		מאפיין תשלום הריבית	תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראית, כתובת, מס' טלפון
												החל מ-	עד	החל מ-	עד			
רי ⁽⁴⁾	28.12.06 *1.4.07 *28.6.07 עד 7.7.13 *15.12.13 *14.1.14 *3.8.16 *2.4.17	3,705	4.95%	183	259	6	-	265	268	183	260	31.12.17	31.12.25	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
תי ⁽⁵⁾	2.10.17 *12.12.17	2,582	4.80%	566	566	-	2	568	562	566	566	30.12.21	30.12.26	30.12.21	30.12.26	30 ביוני, 30 בדצמבר ⁽⁷⁾	לא צמוד	שטראוס לור חברה לנאמנות (1992) בע"מ אחראי: חי"ח אורי לור, רח' יצחק שדה 17, ת"א 6777517 טל': 03-6237777
יא ⁽⁶⁾	6.9.21	500	3.40%	164	164	-	(1)	163	156	164	164	31.12.23 ⁽⁸⁾	31.12.27 ⁽⁸⁾	31.12.23	31.12.27	30 ביוני, 31 בדצמבר ⁽⁷⁾	לא צמוד	רזניק פז נאמנויות בע"מ אחראי: חי"ח יסר ראנק, רח' די חוצים 14, ת"א 6770007 טל': 03-6389200
סך הכל		6,787		913	989	6	1	996	986	913	990							

הערות:

- (1) 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 2025. החברה לא העמידה בטוחות או ערבויות לטובת מחזיקי אגרות החוב. האשראי הינו מסוג recourse. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.
- (2) כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.
- (3) תשלומים שנתיים.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) תשלומים חצי שנתיים.
- (8) באגרות חוב (סדרה יא') 10% מהקרן ישולמו בכל אחד מהתאריכים 31.12.23, 31.12.24, 31.12.25 ו-31.12.26, ויתרת הקרן (60%) תשולם בתאריך 31.12.27.
- * במועדים אלו נעשתה הרחבה של הסדרה הנ"ל, הנתונים בטבלה מתייחסים לכל הסדרה.

נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)

פרטים בדבר דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 03.08.25		תאריך מתן הדירוג ליום 03.08.25	דירוג ליום ⁽¹⁾ 03.08.25	דירוג ליום 30.06.25	דירוג במועד הנפקת הסדרה	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA	11/2008	10/2024	BBB	BBB	AA	S&P Maalot	ו
A+	07/2009						
A+	01/2011						
A-	10/2011						
A-	11/2011						
A-	05/2012						
BBB	09/2012						
BBB	08/2013						
BBB+	03/2014						
BBB	12/2014						
BBB-	02/2015						
BBB-	12/2015						
BBB-	07/2016						
BBB	02/2017						
BBB	08/2017						
BBB+	03/2018						
BBB+	08/2018						
BBB+	04/2019						
BBB	07/2019						
BBB-	04/2020						
BBB-	08/2020						
BBB	05/2021						
BBB	05/2022						
BBB	03/2023						
BBB	05/2023						
BB+	11/2023						
BBB-	12/2023						
BBB	05/2024						
BBB	10/2024						
BBB+	03/2018	10/2024	BBB	BBB	BBB	S&P Maalot	י
BBB+	08/2018						
BBB+	04/2019						
BBB	07/2019						
BBB-	04/2020						
BBB-	08/2020						
BBB	05/2022						
BBB	03/2023						
BBB	05/2023						
BB+	11/2023						
BBB-	12/2023						
BBB	05/2024						
BBB	10/2024						
BBB	05/2022	10/2024	BBB	BBB	BBB	S&P Maalot	יא
BBB	03/2023						
BBB	05/2023						
BB+	11/2023						
BBB-	12/2023						
BBB	05/2024						
BBB	10/2024						

⁽¹⁾ בחודש יולי 2025, מעלות הודיעה על אשרור דירוג החברה בדירוג ilBBB/Stable, ואשרור דירוג אגרות החוב שלה בדירוג של ilBBB, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבויות, שפורסם על-ידי החברה ביום 30 ביולי 2025.

**פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי
בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970]**

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 30 ביוני 2025, בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל Bryant 10 בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי נכסים ובניין

עבודה כלכלית בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל Bryant 10 בניו-יורק, ארה"ב ליום 30 ביוני 2025, נכללה על דרך הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2025, כפי שפורסמו על-ידיה ביום 4 באוגוסט 2025.
לפרטים ראה באור 8.א.1.ו. לדוחות הכספיים.

פרטים אודות הערכת השווי

עיתוי הערכת השווי	30 ביוני 2025
זיהוי נושא ההערכה	מגדל Bryant 10 במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב
שווי נושא ההערכה בספרי החברה לפני ביצוע הערכת השווי	691 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת שווי	700 מיליון דולר
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון תזרימי מזומנים (DCF).
NOI בשנת המימוש (שנה 13)	69.6 מיליון דולר
Discount Rate - בגין NOI חוזי במשך 13 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה-13	7%
Terminal Capitalization Rate - בגין NOI חוזי בשנה ה-13, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס	5.5%
שיעור ערך גרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה	76%
שיעור צמיחה מחירי שכירות משרדים ומסחר (Market Rent Growth):	משרדים - 3% מסחר - 3%
הפסד גביה ושיעורי תפוסה (Vacancy & Collection losses)	1.4%
מסך ההכנסות בשנת המימוש	לכל השנים - 65%
הסתברות לחידוש חוזים חדשים:	1 ביוני 2026 - הנחת מימוש אופציה אמזון בבניין 1W39.

מעריך השווי - Newmark Knight Frank. מבצעהעבודה מטעם מעריך השווי הינם שמאינדל"ן מורשים ממדינת ניו-יורק, ארה"ב, ובעלי ניסיון רב. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברות מזמינות העבודה⁽¹⁾.

⁽¹⁾ על פי הסכם השיפוי עם מעריך השווי נקבע כי, בכל מקרה לא תעלה חשיפת מעריך השווי לנוקים בקשר עם הערכת השווי על סך התשלום שניתן למעריך השווי בגין הערכת השווי. עם זאת, ועל אף החזקות הקבועות בעמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015, לעניין תלות של מעריך שווי במזמין ההערכה, עמדת נכסים ובניין הנה כי מעריך השווי הינו בלתי תלוי בנכסים ובניין, שכן בהתאם לנתונים המפורסמים באתר האינטרנט של מעריך השווי, מעריך השווי הינו מבין ספקי השירותים הגדולים בארה"ב בתחום הנדל"ן המסחרי (המספקים, בין היתר, גם שירותי הערכת שווי).

פרטים בדבר הערכת שווי מהותית - פרויקט תוה"א2

הצגת הנכס

גב-ים הינה הבעלים במשותף, עם חברת אמות השקעות בע"מ ("אמות"), בחלקים שווים, בשלב השני של פרויקט תוה"א בתל-אביב, אשר יכלול כ-201 אלף מ"ר, מתוכם כ-156 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים. בחודש ינואר 2019 השלימו גב-ים ואמות את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט - תוה"א1. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לשלב השני - תוה"א2, והחברה ואמות רכשו את זכויות הבניה מעיריית תל-אביב והחלו בהקמתו של הפרויקט. הערכת השווי מהותית בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי חלק גב-ים בנכס - 50%)	
1,365	השווי שנקבע (מיליוני ש"ח)
110	רווחי שערוד ⁽¹⁾ (מיליוני ש"ח)
רביב קונפורטי	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30 ביוני 2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת היוון תזרימי מזומנים	מודל הערכת השווי
6%-6.25%	שיעור היוון מייצג
144	NOI שנתי צפוי עם אכלוס מלא ⁽²⁾ (מיליוני ש"ח)

⁽¹⁾ כולל רווחי שערוד בסך של 17 מיליון ש"ח בגין קידום בזמן של הפרויקט אשר נרשמו ברבעון הראשון של שנת 2025.

⁽²⁾ מחצית מהשטחים שטרם הושכרו ישווקו ברמת מעטפת ומחצית ברמת גמר מלאה.

מעריך השווי - מר קונפורטי הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל ניסיון של כ-20 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שכר טרחתו של מר קונפורטי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי גב-ים. גב-ים ואמות בחרו להתקשר עם מר קונפורטי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של הפרויקט.

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

22	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
23-24	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
25	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
26	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
27-31	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
32-33	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים	
34-35	באור 1 - כללי
36	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
37-38	באור 3 - דיווח מגזרי
39-40	באור 4 - חברות מוחזקות
40-42	באור 5 - אשראי
43	באור 6 - מכשירים פיננסיים
44	באור 7 - תביעות והתחייבויות תלויות
44-49	באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת
50	באור 9 - אירועים נוספים בתקופת הדוח
50	באור 10 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

חיפה
3 באוגוסט 2025

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	
1,387	1,481	1,886	נכסים
358	60	535	מזומנים ושווי מזומנים
83	94	109	השקעות ופקדונות לזמן קצר
235	17	248	לקוחות, חייבים ויתרות חובה
2,462	2,951	2,470	מלאי בניינים ודירות למכירה
			נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
4,525	4,603	5,248	סך הכל נכסים שוטפים
52	90	65	השקעות והלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
3,497	3,497	3,497	מוניטין
109	105	126	רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש
178	73	214	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
2,574	2,675	2,698	נדל"ן להשקעה בהקמה
12,653	12,105	13,538	נדל"ן להשקעה
241	239	215	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,304	18,784	20,353	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
23,829	23,387	25,601	סך הכל נכסים

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	
			התחייבויות
640	818	1,340	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות
2,336	2,559	2,894	ממוסדות פיננסיים ומתאגידים בנקאיים
95	-	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
24	-	24	התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי שווי הוגן
379	336	408	מקדמות מרוכשי דירות ואחרים
43	121	44	ספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים
105	-	106	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
40	32	24	התחייבויות בגין מתן שירותי בנייה
			התחייבויות מסים שוטפים
1,489	1,542	1,567	התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה
5,151	5,408	6,407	סך הכל התחייבויות שוטפות
10,401	10,010	10,556	אגרות חוב
22	16	26	התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי שווי הוגן לזמן ארוך
19	18	19	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,918	1,920	1,978	התחייבויות מסים נדחים
12,360	11,964	12,579	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
17,511	17,372	18,986	סך הכל התחייבויות
810	810	810	הון
4,449	4,449	4,449	הון מניות
(11)	17	(46)	פרמיה על מניות
(3,420)	(3,334)	(3,311)	קרנות הון
1,828	1,942	1,902	יתרת הפסד
4,490	4,073	4,713	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
6,318	6,015	6,615	זכויות שאינן מקנות שליטה
23,829	23,387	25,601	סך הכל הון והתחייבויות
רונית נועם* דירקטורית	ברוך יצחק מנכ"ל וסמנכ"ל כספים	צחי נחמיאס יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 3 באוגוסט 2025

* ביום 11 במאי 2025 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' רונית נועם לחתום על הדוחות הכספיים, היות ומנכ"ל החברה משמש גם כאחראי על תחום הכספים.

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח				
973	200	217	538	432
-	-	6	-	10
30	10	-	22	-
396	366	280	356	444
31	7	-	6	3
122	40	37	73	76
1,552	623	540	995	965
184	30	31	108	65
15	3	5	7	9
91	23	17	47	35
-	2	-	9	-
126	54	-	54	-
6	-	5	-	7
636	204	191	316	296
1,058	316	249	541	412
494	307	291	454	553
(165)	(78)	(65)	(114)	(131)
329	229	226	340	422
26	3	(69)	10	(38)
355	232	157	350	384
31	64	22	116	109
324	168	135	234	275
355	232	157	350	384
ש"ח				
0.1	0.4	0.5	0.7	1.0
0.1	-	(0.3)	0.1	(0.2)
0.2	0.4	0.2	0.8	0.8

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

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

רווח לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים על ההכנסה

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

רווח נקי לתקופה

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

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה לבעלים של החברה

מפעילויות נמשכות
מפעילויות מופסקות

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 2024 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
	355	232	157	350
				384
9	26	(71)	44	(54)
67	-	-	-	-
1	-	-	1	-
77	26	(71)	45	(54)
77	26	(71)	45	(54)
432	258	86	395	330
103	80	(28)	144	71
329	178	114	251	259
432	258	86	395	330
82	66	71	116	136
21	14	(99)	28	(65)
103	80	(28)	144	71

רווח נקי לתקופה

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

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, שנזקפו לרווח או הפסד

חלק הקבוצה ברווח 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 כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח כולל לתקופה

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

פעילויות נמשכות

פעילויות מופסקות

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 שערך קרן בעלי שליטה מיליוני ש"ח	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון	
810	4,449	231	(134)	3	4	(3,420)	1,828	4,490	6,318	
-	-	-	-	-	-	109	109	275	384	
-	-	-	(38)	-	-	-	(38)	(16)	(54)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(35)	(35)	
-	-	3	-	-	-	-	3	(3)	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	
810	4,449	234	(172)	3	4	(3,311)	1,902	4,713	6,615	

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

שינויים בזכויות בחברות מאוחדות

תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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	נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערך מיליוני ש"ח	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
810	4,449	205	(194)	(2)	3	4	(115)	(3,450)	1,710	5,571	7,281
-	-	-	-	-	-	-	-	116	116	234	350
-	-	-	28	-	-	-	-	-	28	17	45
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118)	(118)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,512)	(1,512)
-	-	96	(8)	-	-	-	-	-	88	(132)	(44)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13
810	4,449	301	(174)	(2)	3	4	(115)	(3,334)	1,942	4,073	6,015

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסקת איחוד סלקום

שינויים בזכויות בחברות מאוחדות

תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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 שערות	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	231	(122)	3	4	(115)	(3,333)	1,927	4,619	6,546
-	-	-	-	-	-	-	22	22	135	157
-	-	-	(50)	-	-	-	-	(50)	(21)	(71)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)
-	-	3	-	-	-	-	-	3	(3)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
810	4,449	234	(172)	3	4	(115)	(3,311)	1,902	4,713	6,615

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2025

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

שינויים בזכויות בחברות מאוחדות

תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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	205	(182)	(2)	3	4	(3,398)	1,774	5,551	7,325	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	-	-	-	-	64	168	232	יתרה ליום 1 באפריל 2024
-	-	-	16	-	-	-	-	16	10	26	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)	רווח כולל אחר לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,512)	(1,512)	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132)	(44)	הפסקת איחוד סלקום
-	-	96	(8)	-	-	-	-	88	-	-	שינויים בזכויות בחברות מאוחדות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4	תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
810	4,449	301	(174)	(2)	3	4	(3,334)	1,942	4,073	6,015	יתרה ליום 30 ביוני 2024

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 בעלי שערך מיליוני ש"ח	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
810	4,449	205	(194)	(2)	3	4	(115)	(3,450)	1,710	5,571	7,281
-	-	-	-	-	-	-	-	31	31	324	355
-	-	-	72	-	-	-	-	-	72	5	77
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(196)	(196)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,512)	(1,512)
-	-	-	-	2	-	-	-	(2)	-	(171)	(171)
-	-	26	(12)	-	-	-	-	-	14	454	468
-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	15
810	4,449	231	(134)	-	3	4	(115)	(3,420)	1,828	4,490	6,318

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
הפסקת איחוד סלקום
הפסקת איחוד אלרון
שינויים בזכויות בחברות מאוחדות
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי החברה
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח			
	355	232	157	350
	(26)	(3)	69	(10)
	329	229	226	340
	-----	-----	-----	-----
	-	2	(6)	9
	9	-	30	-
	96	44	-	32
	(396)	(366)	(280)	(356)
	10	2	1	4
	514	164	154	243
	165	78	65	114
	(91)	(7)	(13)	(53)
	8	2	1	5
	315	(81)	(48)	(2)
	-----	-----	-----	-----
	36	35	(13)	22
	23	-	-	7
	(165)	(2)	(2)	4
	35	(36)	(3)	(14)
	(71)	(3)	(18)	19
	-----	-----	-----	-----
	573	145	160	357
	643	206	2	545
	1,216	351	162	902
	-----	-----	-----	-----
	(175)	(1)	74	(1)
	130	697	(305)	254
	(3)	(3)	-	(3)
	(1,304)	(282)	(294)	(720)
	242	-	-	48
	1	-	-	-
	181	8	6	171
	390	88	62	313
	(23)	-	(5)	(18)
	87	-	(27)	-
	138	19	22	57
	(336)	526	(467)	101
	805	1,000	(22)	819
	469	1,526	(489)	920
	-----	-----	-----	-----

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

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

התאמות:

חלק הקבוצה בהפסד (ברווח) של חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)
הפסדי מימוש, ירידת (עליית) ערך והפחתות, נטו, של השקעות
ונכסים ודיבידנדים
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
עלויות מימון, נטו
הוצאות מסים על ההכנסה
מס הכנסה ששולם, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי ביניים ודירות למכירה ואחר, נטו
קיטון (גידול) במלאי קרקעות וזכויות התחדשות עירונית
עלייה (ירידה) בספקים וזכאים אחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות מופסקות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים לפעולות השקעה

ירידה (עלייה) בפיקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו
השקעות שוטפות, הלוואות ופיקדונות לזמן קצר, נטו
השקעות והלוואות נטו בחברות מוחזקות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
תמורה ממימוש חברות מאוחדות, בניכוי המזומנים שיצאו,
במסגרת הפסקת איחודן
שינוי במזומנים בגין איחוד לראשונה של חברות בנות
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות, לרבות דיבידנד
ממימוש
תקבולים ממימוש נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים
מסים ששולמו, נטו בגין מכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
תמורה שהתקבלה (ששולמה) בגין עסקת גידור, נטו
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילויות השקעה נמשכות
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילויות השקעה מופסקות
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילויות השקעה

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח				
2,010	-	1,136	816	2,031
(2,703)	(690)	(780)	(1,376)	(1,450)
(390)	(140)	(121)	(187)	(176)
(7)	(1)	(1)	(3)	(3)
35	-	700	39	700
(51)	(44)	-	(44)	-
518	-	-	-	-
(197)	(16)	(18)	(118)	(35)
(785)	(891)	916	(873)	1,067
(413)	(220)	(44)	(372)	(44)
(1,198)	(1,111)	872	(1,245)	1,023
(548)	(220)	609	(415)	558
1,035	986	(64)	992	(47)
487	766	545	577	511
1,148	948	1,356	1,148	1,387
(1)	6	(15)	3	(12)
(247)	(239)	-	(247)	-
1,387	1,481	1,886	1,481	1,886

תזרימי מזומנים מפעולות מימון
התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו
פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
ריבית ששולמה
פירעון התחייבויות בגין חכירות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו
רכישת מניות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה ממכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות מימון נמשכות
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון מופסקות
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות
עלייה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות ומפעילויות מופסקות

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים שהוצגה במסגרת נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 האם של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"), המוחזקת לתאריך הדוח על המצב הכספי בשיעור של כ- 70.5%.

נכסים ובנין עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל באמצעות החזקתה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") ובנכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל Bryant 10 בעיר ניו-יורק בארה"ב. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, נכסים ובנין מחזיקה בכ- 74.1% מהונה המונפק של גב-ים (כ- 71.7% סמוך למועד פרסום הדוח, ראה באור 2.4.ב.) וב- 100% במגדל.

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 במישרין, 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 ("מנה אור") מחזיקה בכ- 29.9% מהונה המונפק של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ- 29.8% מהונה המונפק של החברה.

ב. **מצבה הכספי של החברה** - בהקשר למצבה הכספי של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה, יצוין כי:

סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של החברה בשנים 2025, 2026 ובמחצית הראשונה של שנת 2027 הינם: (א) עד לסוף שנת 2025 בסכום של 592 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2025); (ב) בשנת 2026 בסכום של 322 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2026); (ג) במחצית הראשונה של שנת 2027 בסכום של 2 מיליון ש"ח. (לפירוט פירעונות החברה מעבר לתקופות האמורות, ראה באור 13.א. לדוחות הכספיים השנתיים).

ליום 30 ביוני 2025 לחברה (כולל חברות מטה בבעלותה המלאה) יתרת אמצעים נזילים בסך של 479 מיליון ש"ח.

מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעייה הנזילים ליום 30 ביוני 2025, הינם, בין היתר, הנזלת מניות סחירות; מחזור חוב; ביצוע מהלכים הוניים; הכנסות ריבית מפקדונות; אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובנין והכל כמפורט להלן:

- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של נכסים ובנין, תוך שמירת השליטה בה. בהקשר זה יצוין, כי מניות נכסים ובנין הינן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבדים;
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי;
- דיבידנד מנכסים ובנין.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת חרבות ברזל

אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, נמשכת כבר שנה ותשעה חודשים. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחיסל את צמרת המערכת הביטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, התקיפה איראן מטורות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. במהלך התקיפה האיראנית וכתוצאה ממנה, אירעו פגיעות הדף במספר מצומצם של חזיתות מבנים של גב-ים ברחבי הארץ, כאשר המשמעותית ביניהן אירעה בפארק גב-ים נגב. גב-ים פעלה באופן מיידי להשבת הפעילות במבנים לסדרה ופועלת לביצוע התיקונים הנדרשים.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של הקבוצה אינן מהותיות.

עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון העמקת הלחימה בעזה, התחממות החזיתות בסוריה ובלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון וכל הסלמה נוספת מול איראן, על פעילותה העתידית של הקבוצה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית, המאבקים הפוליטיים הכוללים פיטורי בכירים במערכות הביטחון והמשפט, חקיקת חוק הגיוס והתעוררות מחודשת של המאבק החברתי, כמו גם הקפאון בעסקה להשבת החטופים, עלולים אף הם להיות בעלי השלכות שליליות על המשק כולו.

ד. 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;

אלרון - אלרון ונצ'רס בע"מ;

גב-ים - חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;

מגדל - נכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל Bryant 10, המוחזק על ידי קבוצת נכסים ובניין בשיעור 100%;

תאגיד המגדל - 452 Fifth Mezz I LP, שותפות מוגבלת במדינת דלאוור בארה"ב, המחזיקה במישרין במלוא הזכויות במגדל;

סלקום - סלקום ישראל בע"מ;

תקנות הדיווחים - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;

תקני IFRS - תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים.

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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים, אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 13 בפברואר 2025 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 3 באוגוסט 2025.

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

ב.

שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים לאלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, כאמור בבאור 1.2. לדוחות הכספיים השנתיים.

ג.

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם:

במסגרת באור 3. כ. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה הובא מידע לגבי תיקונים לתקני IFRS קיימים, אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

באור 3 - דיווח מגזרי

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 25 בדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות.

בהמשך לאמור בבאור 25. לדוחות הכספיים השנתיים, עקב שינוי בהיקף פעילות החברה, מיקוד פעילותה, ובהמשך למימוש נכסי החברה שבוצעו במהלך שנת 2023 ו-2024 (מימוש מגזרים מהדרין; סלקום; ואלרון), שונה הרכב המגזרים בני הדיווח של החברה, החל מהדוחות הכספיים לשנת 2024, כך שחלף מגזר נכסים ובניין, מגזרי הפעילות של החברה הינם מגזר גב-ים ונכס מניב בארה"ב. מספרי ההשוואה בגין פעילויות אלו למחצית הראשונה ולרבעון השני של שנת 2024 הוצגו מחדש.

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

תוצאות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר (אלרון)	סלקום ⁽¹⁾	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	גב-ים
		מיליוני ש"ח			

לתקופה של ששה חודשים

שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר)

427	(113)	-	-	115	425
5	-	-	-	-	5
444	(3)	-	-	2	445
109	(87)	-	-	(27)	223

הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין
ושירותי בנייה
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של
החברה

לתקופה של ששה חודשים

שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקר)

394	(135)	-	-	137	392
144	82	-	-	-	62
356	10	-	-	(11)	357
-	(1,144)	-	1,144	-	-
116	(94)	(27)	5	4	228

הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין
ושירותי בנייה
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות ממכירות ושירותי תקשורת
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של
החברה

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר)

217	(33)	-	-	34	216
280	1	-	-	(1)	280
22	(58)	-	-	(49)	129

הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של
החברה

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקר)

198	(69)	-	-	70	197
2	-	-	-	-	2
366	10	-	-	(10)	366
-	-	-	-	-	-
64	(69)	(29)	-	3	159

הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין
ושירותי בנייה
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות ממכירות ושירותי תקשורת
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של
החברה

באור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

תוצאות המגזרים (המשך)

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר (אלרון)	סלקום ⁽¹⁾ מיליוני ש"ח	נכס מניב בארה"ב ⁽²⁾	גב-ים
807	(273)	-	-	278	802
165	82	-	-	-	83
396	(3)	-	-	1	398
-	(1,683)	-	1,683 ⁽²⁾	-	-
31	(214)	(94) ⁽³⁾	5	15	319

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2024 (מבוקר)**

הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין
ושירותי בנייה

עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו

הכנסות ממכירות ושירותי תקשורת

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של
החברה

⁽¹⁾ מגזר שפעילותו הופסקה, ראה באור 3.א.8.

⁽²⁾ נתוני סלקום הינם עד למועד מכירת סלקום בחודש מאי 2024.

⁽³⁾ כולל הפסד מירידת ערך ההשקעה באלרון בסך של 54 מיליון ש"ח, חלק החברה 29 מיליון ש"ח, והפסד בסך של 67 מיליון ש"ח בגין מימוש יתרת קרנות תרגום כתוצאה מהשלמת עסקה למכירת החזקות החברה במניות אלרון.

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושירותים לדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
(1,683)	-	-	(1,144)	-
(278)	(70)	(34)	(137)	(115)
82	-	-	82	-
5	1	1	2	2
(1,874)	(69)	(33)	(1,197)	(113)

התאמות בגין הצגת פעילות סלקום
כפעילות מופסקת

התאמות בגין הצגת פעילות נכס מניב
בארה"ב כפעילות מופסקת

בניה למגורים בישראל

התאמות אחרות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
(71)	(13)	(13)	(36)	(23)
(192)	(59)	(40)	(92)	(61)
32	-	-	30	-
17	3	(5)	4	(3)
(214)	(69)	(58)	(94)	(87)

הכללת תוצאות מטה דסק"ש (הנהלה
וכלליות ומימון)

הכללת תוצאות מטה נכסים ובניין
(הנהלה וכלליות, מימון ומסים)

תוצאות בניה למגורים בישראל

התאמות אחרות

באור 4 - חברות מוחזקות

התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח

א. השקעת החברה בנכסים ובניין

ליום 30 ביוני 2025 מחזיקה החברה בכ- 70.5% מהונה המונפק והנפרע של נכסים ובניין. שוויה המאזני של נכסים ובניין בספרי החברה ליום 30 ביוני 2025 הינו 2,415 מיליון ש"ח. מניות נכסים ובניין נסחרות בבורסה, השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 30 ביוני 2025 הינו - 1,774 מיליון ש"ח ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו 1,790 מיליון ש"ח.

ב. השקעות נכסים ובניין בגב-ים

1. שוויה המאזני של גב-ים בספרי נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2025 - 6,107 מיליון ש"ח (37.41 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2025 הינו - 6,016 מיליון ש"ח ובסמוך למועד פרסום הדוח, הינו - 5,952 מיליון ש"ח (36.85 ש"ח למניה ו- 37.67 ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המיוחס לגב-ים בדוח המאוחד מסתכם ליום 30 ביוני 2025 ב- 3,497 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 2,590 מיליון ש"ח.

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

2. בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה נכסים ובניין כ-2.4% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 200 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקה בגב-ים ירד לכ-71.7%. כתוצאה מהמכירה צפויה נכסים ובניין לרשום ברבעון השלישי של שנת 2025 גידול בהון המיוחס לבעלים בסך של 3 מיליון ש"ח, חלק החברה 2 מיליון ש"ח.

3. בהמשך לאמור בבאור 1.1.1.1. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התקשרות נכסים ובניין בעסקה למכירת כ- 4.9% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים ("המניות הנמכרות") לצדדים שלישיים ובעסקת גידור נפרדת למכירת אופציות PUT בגין המניות הנמכרות, במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, ביצעה נכסים ובניין סיום מוקדם של מלוא האופציה בגין 4.9% מהמניות הנמכרות, תמורת תשלום בסך כולל של 63 מיליון ש"ח (מתוכם 2.4% מהון המניות הנמכרות ברבעון השני של שנת 2025, תמורת תשלום בסך 27 מיליון ש"ח). בגין האופציה האמורה רשמה נכסים ובניין רווח במחצית הראשונה של שנת 2025 בסך של 32 מיליון ש"ח, חלק החברה 23 מיליון ש"ח (ברבעון השני של שנת 2025 רווח בסך 18 מיליון ש"ח, חלק החברה 13 מיליון ש"ח), בסעיף הכנסות מימון בדוח רווח והפסד.

4. במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ערכה גב-ים הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקות שלה ליום 31 במאי 2025, על-ידי מערכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי גב-ים השונים ומעליית ערך בגין נכסים בהקמה, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מערכי השווי הינם בעיקרם בטווח של כ- 5.25%-8.25%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של כ- 5.25%-8.25% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשיה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.5%-7%.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי כמפורט לעיל רשמה החברה הכנסות בגין עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ⁽¹⁾	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ⁽¹⁾
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
280	445
216	343

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני מס
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לאחר מס

⁽¹⁾ כולל עליית ערך בסך של כ-160 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-123 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

באור 4 - חברות מוחזקות (המשך)

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

ב. השקעות נכסים ובניין בגב-ים (המשך)

5. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור לרכישת מחצית חטיבת קרקע בשטח של כדונם בסמוך לפרויקט תוה"א, עליו ניתן יהיה להקים כ-2,000 מ"ר תעסוקה וכ-33 יח"ד מגורים, בתמורה לתשלום בסך של 41.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

6. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במתחם "אדמירליטי" במפרץ חיפה. המתחם כולל קרקע בשטח של כ-26 דונם, עליה כ-11.5 אלף מ"ר בנוי, המושכר בחלקו לצדדים שלישיים. בתמורה, שילמה הרוכשת לגב-ים סך של 106.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. המכירה הושלמה במהלך הרבעון השני של שנת 2025.

7. להלן חלוקת דיבידנד שבוצעה על-ידי גב-ים בתקופת הדוח:

תאריך ההכרזה	סכום החלוקה	חלק נכסים ובניין דיבידנד מיליוני ש"ח	תאריך התשלום
28 בינואר 2025	65	48	2 במרס 2025
6 במאי 2025	70	52	25 במאי 2025

ביום 29 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 85 מיליון ש"ח, שישולם ביום 14 באוגוסט 2025. חלק נכסים ובניין בתשלום הדיבידנד האמור הינו 61 מיליון ש"ח.

באור 5 - אשראי

א. נכסים ובניין

1. בחודש יוני 2025 התקשרה נכסים ובניין עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנת לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לנכסים ובניין (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן). ניצול המסגרת יהיה בכפוף ליצירת משכון ושעבוד קבוע על מניות גב-ים.

הסכם מסגרת האשראי כולל התחייבויות של נכסים ובניין לעמידה באמות מידה פיננסיות מקובלות הדומות בעיקרן לאמות המידה הפיננסיות הנכללות באגרות החוב (סדרה י') של נכסים ובניין, כאמור בבאור 1.3.1. לדוחות הכספיים השנתיים וכן התחייבות לעמוד ביחס חוב לבטוחה מסוים שנקבע בהסכם בקשר עם מניות גב-ים אשר יועמדו כבטוחה ככל שתנוצל מסגרת האשראי, אשר כפוף להתאמות (MTM). הסכם ההלוואה כולל אירועי הפרה והעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה.

2. בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה נכסים ובניין במסגרת הקצאה פרטית 145 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים ("נע"מ") (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הנפקת סדרה חדשה. קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2026, אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 25 ביוני 2030. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.35% לשנה. במהלך תקופת הנע"מ יהיו המחזיקים רשאים ליתן הודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימי עסקים על רצונם לקצר את תקופת ההחזקה בנע"מ ביחס לחלקם.

3. בהמשך לאמור בבאור 1.3.4. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הלוואה מגורמים מממנים בסך של 175 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה נכסים ובניין לגורמים הממנים על בקשתה לבצע פירעון מוקדם מלא של ההלוואה, בהתאם לתנאי ההלוואה, ביום 4 באוגוסט 2025.

4. לאור מקור התזרים להתחייבות נכסים ובניין לתשלום אגרות החוב (סדרה יא'), השקליות, כאמור בבאור 1.3.ה.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים, ביצעה נכסים ובניין עסקאות גידור חשיפה מטבעית ("FORWARD") להחלפת יתרה דולרית ביתרה שיקלית קבועה. סכום העסקאות נכון ליום 30 ביוני 2025 עמד על סך 147 מיליון דולר, העסקאות כאמור מטופלות בדוחות הכספיים כעסקאות הגנה כלכלית, כאשר חשבוונאות גידור לא מיושמת לגביהן. כנגד עסקאות אלו שעבדה נכסים ובניין, נכון ליום 30 ביוני 2025, פיקדונות בסך של 28 מיליון ש"ח, אשר נכסים ובניין התחייבה להגדילם, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, במידה ותחול ירידה בשוויים ביחס למחיר כל עסקה (Mark to Market). השווי ההוגן של עסקת הגידור ליום 30 ביוני 2025 הינו נכס בסך של 42 מיליון ש"ח המוצג במסגרת נכסים מוחזקים למכירה.

באור 5 - אשראי (המשך)

א. נכסים ובניין (המשך)

5. לפרטים בדבר עסקאות החלף ("SWAP") להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים, בגין אגרות חוב (סדרה ד') של נכסים ובניין, שביצעה נכסים ובניין בשנת 2020, ראה באור 24.ד.3) לדוחות הכספיים השנתיים. השווי ההוגן של עסקאות ה-SWAP ליום 30 ביוני 2025 הינו נכס בסך 38 מיליון ש"ח המוצג במסגרת סעיף פקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים לזמן קצר.
6. להערכת נכסים ובניין, נכסים ובניין תדרש לגיוס מקורות אשראי נוספים במהלך שנת 2025. נכסים ובניין מעריכה כי המקורות האפשריים העומדים לרשותה כוללים, בין היתר, מחזור חוב על-ידי קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, החלפה ו/או הרחבה של סדרות אגרות חוב קיימות שלה, או הנפקה של סדרות/אגרות חוב חדשה/ות, שאינן מובטחות ו/או מובטחות בשעבוד נכסי נכסים ובניין או נטילת קווי אשראי, או ניירות ערך מסחריים (נע"מ); כמו-כן, מקורות נוספים של נכסים ובניין הינם דיבידנדים צפויים מגב-ים ויכולתה של לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של גב-ים תוך שמירת השליטה בה וכן נכסים ובניין פועלת למכירת המגדל.

ב. גב-ים וחברות הבת שלה

1. הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה

- (א) בחודש פברואר 2025 הנפיקה גב-ים לציבור כ-617 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') וכ-333 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י"א) בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 13 בפברואר 2025. אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו תמורת 548 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.1% ואגרות החוב (סדרה י"א) הונפקו תמורת - 352 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.7%.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה גב-ים עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל, אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 617 מיליון ש"ח.

בהתחשב בעסקאות הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד הינה בשיעור של 2.6%.

עסקאות הגידור מטופלת בדוחות הכספיים כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו בדוח על המצב הכספי, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.

- (ב) בחודש מאי 2025, הנפיקה גב-ים לציבור, 700 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים ("נע"מ") בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 3).

קרן הנע"מ והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 25 במאי 2026. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.12% לשנה.

כמו-כן, התקשרה גב-ים בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל בהיקף של כ-700 מיליון ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הנפקת נע"מ סדרה 3 של גב-ים בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.12% לשנה לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 2.35%.

- (ג) בחודש מאי 2025 הנפיקה גב-ים לציבור כ-550 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 29 במאי 2025. אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו תמורת כ-492 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.3%.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה גב-ים עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל, אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 550 מיליון ש"ח.

בהתחשב בעסקאות הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 3.3%.

החברה מטפלת בעסקאות הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.

כמו-כן, הנפיקה גב-ים לציבור כ-150 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב') על פי דוח הצעת מדף מיום 29 במאי 2025. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-150 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.28%.

באור 5 - אשראי (המשך)

ב. גב-ים וחברות הבת שלה (המשך)

1. הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה (המשך)

(ג) (המשך)

קרן אגרות החוב (סדרה יב') עומדת לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים שאינם שווים, אשר ישולמו בכל 31 במרס בכל אחת מהשנים 2027 עד 2036, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, כל אחד מארבעת התשלומים שאחריהם יהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של אגרות החוב, וכל אחד משני התשלומים האחרונים יהיה בשיעור של 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.28% אשר תשולם, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2025 עד 2036 (כולל). אגרות החוב (סדרה יב') 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.

בקשר עם אגרות החוב סדרה יב' שהונפקו על-ידי גב-ים, התחייבה גב-ים לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של גב-ים לא יפחת מ-1,800 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד של גב-ים לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של גב-ים לא יעלה על 17%.

(ד) בחודש יוני 2025 השלימה חברת הבת של גב-ים מת"ם הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 500 מיליון ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-500 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.4%.

קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון ב-8 תשלומים שנתיים, התשלום הראשון ועד הרביעי (כולל) ישולמו בשיעור של 15% מהערך הנקוב ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2031; התשלום החמישי ועד השמיני (כולל) ישולמו בשיעור של 10% ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2032-2035. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.4% אשר תשולם, בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני, בכל אחת מהשנים 2025 עד 2035 (כולל). אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי, אך מת"ם 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.

בקשר עם אגרות החוב סדרה ב' שהונפקו על-ידי חברת הבת מת"ם, התחייבה מת"ם לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- ההון העצמי של מת"ם לא יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של מת"ם לא יפחת משיעור של 30%.

(ה) בחודש יוני 2025 חברת הבת מת"ם האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת ניירות הערך המסחריים (נע"מ) שהנפיקה בשנת 2023 בסך 115 מיליון ש"ח.

(ו) בחודש ינואר 2025 חברת הבת גב-ים נגב האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת ניירות הערך המסחריים (נע"מ) שהנפיקה בשנת 2024 בסך 50 מיליון ש"ח.

(ז) בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה גב-ים בפירעון מוקדם 300 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים סדרה 2.

2. מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 האריכה גב-ים את תקופת מסגרות אשראי ממוסדות בנקאיים בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לגב-ים (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):

א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח הוארכה עד ליום 13 בפברואר 2026.

ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח הוארכה עד ליום 6 במרס 2026.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 האריכה גב-ים נגב את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 50 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, האריכה חברת הבת מת"ם את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לחברה (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)		ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)		ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
12,380	12,778	11,803	12,598	13,178	13,500
166	176	352	351	176	176
12,546	12,954	12,155	12,949	13,354	13,676

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב
הלוואות מבנקים ואחרים לזמן
ארוך

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
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.
לפירוט על טכניקת הערכה, ראה באור 24 לדוחות הכספיים השנתיים.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
43	90	82
(22)	(22)	(26)

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

ליום	ליום	ליום
31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
1	174	-
28	32	26
29	206	26
(95)	-	-
(95)	-	-

נכסים פיננסיים
השקעות ונגזרים
הלוואות לחברות כלולות

התחייבויות פיננסיות
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
דרך דווח והפסד⁽¹⁾

⁽¹⁾ לפרטים בדבר עסקת גידור למכירת אופציית PUT בגין מניות גבי-ים, ראה באור 3.ב.4.

באור 7 - תביעות והתחייבויות תלויות

בהמשך לאמור בבאור 16.א. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר בקשה לאישור תובענה כייצוגית, שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("בית המשפט") נגד נכסים ובניין וגורמים נוספים בקשר עם הצעת רכש מיוחדת שפרסמה נכסים ובניין לרכישת מניות חברת גב-ים לקרקעות בע"מ במהלך חודש פברואר 2022 ("ההליך המשפטי"), ובהמשך לפניית הצדדים להליך גישור ובהתאם להצעת גישור שהוצעה על-ידי המגשרת בהליך הגישור, בחודש מאי 2025, הגישו נכסים ובניין והתובע הייצוגי בהליך המשפטי ("המבקש") בקשה משותפת לבית המשפט לאישור הסכם פשרה ("הסכם הפשרה") לפיו, לסילוק סופי מלא ומוחלט של כל טענות המבקש וחברי הקבוצה תתרום נכסים ובניין, לפנים משורת הדין ומבלי שהדבר יהווה הודאה ו/או הסכמה לאיזו מהטענות בהליך המשפטי סכום לא מהותי וכן תשלם, בכפוף לאישור בית המשפט, גמול ושכר טרחה בסכומים לא מהותיים לתובע הייצוגי ובאי כוחו. הסכם הפשרה כפוף לאישורו של בית המשפט.

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת

נכס מניב בארה"ב מוצג בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025, כנכס של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה (ליום 30 ביוני 2024 כוללת קבוצת המימוש את הנכס המניב בארה"ב ואלרון). תוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב וסלקום מוצגות כפעילויות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה. לפירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו, ראה סעיף 3.א.

להלן הרכב הנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה:

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2024 2025 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	
-	41	-
2,389	2,443	2,360
-	3	-
-	11	-
33	223	77
40	54	33
-	230	-
-	(54)	-
2,462	2,951	2,470
179	196	255
-	35	-
1,310	1,307	1,312
-	4	-
1,489	1,542	1,567

נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש
נכסים בלתי מוחשים
פיקדונות והשקעות
לקוחות וחייבים ויתרות חובה
מזומנים ושווי מזומנים
הפרשה לירידת ערך בגין התאמת ערך ההשקעה לשווי הוגן, בניכוי עלויות מכירה
סך הכל נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

ספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים
התחייבויות פיננסיות אחרות
אגרות חוב
התחייבויות מס נדחות
סך הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)
א. פעילויות מופסקות

1. נכס מניב בארה"ב

א. ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון נכסים ובניין להנהלה להתחיל בהליך של בחינת מימוש אחזקותיה של נכסים ובניין במגדל 10 Bryant במנהטן, ניו-יורק ("המגדל").

בשנים עברו נכסים ובניין ניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. נכסים ובניין תמשיך לנהל מגעים עם גורמים רלוונטיים המתעניינים ברכישת המגדל ובמקביל תמשיך בפעילות הניהול והתפעול של המגדל וכן תפעל להשבחתו.

לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 30 ביוני 2025, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות של המגדל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

ב. נכסים ובניין ממשיכה לפעול להשבחת המגדל ולהשאת ערכו. במסגרת זו, פעלה נכסים ובניין למיתוג ולמיצוב המגדל מחדש ושכרה לצורך כך את שירותיה של חברת מיתוג מהמובילות בעולם וכן את שירותיו של משרד אדריכלי פנים מהמובילים בארה"ב לעיצוב חללי עבודה, אשר ביצע תכנון ועיצוב של השטחים הציבוריים והמתקנים החדשים המתוכננים במגדל.

ג. בחודש אפריל 2025, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברה בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("אמזון"), לפיו, שכרה אמזון כ-330 אלף ר"ר (כ-31 אלף מ"ר) משטחי המגדל ("המושכר") לתקופת שכירות בת 15 שנים, הניתנת להארכה כאמור להלן ("ההסכם") ו-"תקופת השכירות", בהתאמה). שטח המושכר, כאמור, מורכב משטחי קומות 3-11 בבניין המרכזי במגדל ומשטח מסוים של כ-730 ר"ר (כ-68 מ"ר) בלובי המגדל.

בנוסף לכך, ניתנה לאמזון אופציה, הניתנת למימוש במהלך תקופה של 18 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם השכירות, להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר (כ-13 אלף מ"ר) בבניין 1W39 ("האופציה") ו-"השטח הנוסף", בהתאמה). בהתאם להוראות ההסכם, ככל שנכסים ובניין תבקש להשכיר את השטח הנוסף לצד שלישי, תקופת האופציה להשכרת השטח הנוסף תסתיים מוקדם יותר, ובמקרה כאמור, תהיה לאמזון האפשרות לממש את האופציה בתוך 30 ימים מהמועד שהודיעה לה החברה על רצונה להתקשר עם הצד השלישי כאמור.

סך דמי השכירות בגין שטח המושכר מסתכמים בסך של כ-29.5 מיליון דולר בשנה, ובגין השטח הנוסף, ככל שתמומש על-ידי אמזון האופציה לגביו, בסך של כ-8.4 מיליון דולר בשנה. דמי השכירות יעודכנו לאחר תקופה של 5 שנים ולאחר תקופה של 10 שנים לסך של 32.2 מיליון דולר ו-34.8 מיליון דולר, בהתאמה, בנוגע לשטח המושכר, ולסך של 9.1 מיליון דולר ו-9.8 מיליון דולר בהתאמה, בנוגע לשטח הנוסף, ככל שתמומש האופציה לגביו.

תקופת השכירות ניתנת להארכה על-ידי אמזון בשתי תקופות, אחת של 5 שנים ואחת של 10 שנים, הניתנות למימוש בסדר לבחירת אמזון, בתמורה לדמי שכירות כפי שיוסכמו בין הצדדים, בהתאם לשווי שוק של דמי השכירות באותה העת. כמו-כן, לאמזון ניתנה אופציה לביטול מוקדם מלא או חלקי של ההסכם לאחר 10 שנים ממועד תחילת תשלום דמי השכירות, בכפוף לתשלום מוסכם כמקובל בהסכמים מסוג זה.

נכסים ובניין מסרה את שטח המושכר לאמזון ביום 1 ביוני 2025.

בהתאם להסכם, התחייבה נכסים ובניין לשאת בהוצאות בגין שיפורים במושכר (TI) בסך של 53.8 מיליון דולר בגין שטח המושכר ו-17.4 מיליון דולר בגין השטח הנוסף, ככל שתמומש האופציה לגביו, וכן לבצע עבודות שיפוץ ושדרוג נוספות במושכר במועדים הקבועים בהסכם בעלות כוללת של כ-20 מיליון דולר. בנוסף לכך, זכאית אמזון לתקופת שכירות חנם בת 16 חודשים, כמקובל בהסכמים מעין אלו. כן תהא אמזון זכאית לקבלת תשלום מאת נכסים ובניין במקרה של מכירת המגדל, בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם, המשקללת פרמטרים של מועד מכירת המגדל, תמורת המכירה (בנטרול השקעות במושכר) והשטח המושכר לאמזון במועד המכירה - כך לשם הדוגמא, ככל שתבוצע מכירה במחיר של הערכת השווי הנוכחית של המגדל, בתוספת ההשקעות במושכר שיבוצעו על פי הוראות ההסכם, התמורה לאמזון בגין המכירה כאמור תהא בסך של כ-6.8 מיליון דולר בגין השטח המושכר ו-2.9 מיליון דולר בגין השטח הנוסף, ככל שתמומש האופציה לגביו.

ההסכם כולל התחייבויות נוספות של כל אחד מהצדדים כלפי משנהו, בכללן, בין היתר, מתן ערבויות לקיום התחייבויותיה של אמזון על-ידי חברת האם שלה (היא התאגיד הבינלאומי הנסחר בבורסה בארה"ב), מתן זכות הצעה ראשונה לאמזון ביחס לשטחים מסויימים המושכרים כיום לצדדים שלישיים, ככל שיתפנו בעתיד, מגבלות מכירה והשכרה לגורמים מתחרים מסויימים והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך) א. פעילויות מופסקות (המשך) 1. נכס מניב בארה"ב (המשך)

- ד. בחודש יוני 2025, התקשרה נכסים ובניין בהסכם שכירות, כפוף לתנאים מסויימים, לפיו השכירה נכסים ובניין במגדל כ- 52 אלף ר"ר (5 אלף מ"ר) שטחי מסחר לרשת Life Time לפתיחת מועדון ספורט יוקרתי במגדל בדמי שכירות שנתיים ממוצעים המתחילים בכ- 62 דולר לר"ר (כ- 56 דולר למ"ר לחודש), בתוספת השתתפות בהכנסות.
- ה. בכוונת נכסים ובניין והחברה בבעלותה המלאה לממן את ההוצאות הכרוכות בהתקשרות בהסכמי השכירות, בין היתר, ממקורותיהם העצמיים ובאמצעות ביצוע הרחבה של אגרות חוב ו/או ממקורות מימון אחרים.
- ו. ברבעון השני של שנת 2025 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 700 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 30 ביוני 2025, בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2025, שדווחו ופורסמו ביום 4 באוגוסט 2025. הערכת השווי ליום 30 ביוני 2025 נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. שיעור ההיוון ששימש את מעריך השווי הינו 7.0% ושיעור ה-Terminal Cap הינו 5.5%. ה-NOI שהונח בשנת המימוש הינו 69.6 מיליון דולר. החברה רשמה ברבעון השני של שנת 2025, רווח משערוך המגדל בסך 8 מיליון דולר, אשר קוּזז אל מול הפרשה לעלויות צפויות ממימוש המגדל (בעיקר תשלום לאמזון במקרה של מכירה כאמור בסעיף ג. לעיל). סך הכל רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2025 ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו בסך 1 מיליון ש"ח.

2. סלקום

בחודש מאי 2024 הושלמה העסקה למכירת החזקות החברה במניות סלקום (כ-35.5%) ל-Fortissimo Capital Fund VI, L.P., בתמורה לסך כולל של כ- 936 מיליון ש"ח (תמורה נטו מעלויות מכירה 930 מיליון ש"ח).

פעילות סלקום מוצגת כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה לשנת 2024. לפרטים נוספים ראה באור 2.ב.26. לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)
 א. פעילויות מופסקות (המשך)
 3. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)			לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)		
מגדל 10 Bryant סלוקום מיליוני ש"ח			מגדל 10 Bryant סלוקום מיליוני ש"ח		
סך הכל			סך הכל		
1,820	137	1,683	115		
9	2	7	12		
48	40	8	43		
1,877	179	1,698	170		
992	64	928	64		
221	-	221	-		
11	11	-	(2)		
91	-	91	-		
276	-	276	-		
31	-	31	-		
163	105	58	167 ⁽¹⁾		
1,785	180	1,605	229		
92	(1)	93	(59)		
(82)	6	(88)	21 ⁽¹⁾		
10	5	5	(38)		
8	3	5	(27)		
2	2	-	(11)		
10	5	5	(38)		
20	20	-	(38)		
9	9	-	(16)		
29	29	-	(54)		

הכנסות

מכירות ושירותים

הכנסות אחרות

הכנסות מימון

הוצאות

עלות המכירות והשירותים

הוצאות מכירה ושיווק

ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים

הוצאות אחרות

הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות לתקופה

רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה מפעילויות מופסקות

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)
א. פעילויות מופסקות (המשך)
3. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	
סך הכל	מגדל 10 Bryant	סלקום מיליוני ש"ח	מגדל 10 Bryant
620	70	550	34
8	1	7	13
42	39	3	17
670	110	560	64
325	32	293	29
71	-	71	-
10	10	-	1
28	-	28	-
109	-	109	-
4	-	4	-
88	67	21	132 ⁽¹⁾
635	109	526	162
35	1	34	(98)
(32)	2	(34)	29 ⁽¹⁾
3	3	-	(69)
2	2	-	(49)
1	1	-	(20)
3	3	-	(69)
12	12	-	(50)
5	5	-	(21)
17	17	-	(71)

הכנסות
מכירות ושירותים
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות
עלות המכירות והשירותים
הוצאות מכירה ושיווק
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
הוצאות אחרות
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות לתקופה

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

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

⁽¹⁾ הוצאות המימון, נטו ממס לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 כוללות הוצאות בסך 83 מיליון ש"ח ו-98 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין הפרשי שער על הלוואות שנתנה נכסים ובניין לחברת הבת המחזיקה במגדל, בעיקר בקשר לאגרות חוב (סדרה יא') של נכסים ובניין (ראה באור 1.3.ה.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים).

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)
א. פעילויות מופסקות (המשך)
3. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
(מבוקר)		
סך הכל	נכס מניב בארה"ב	סלקום
מיליוני ש"ח		
1,961	278	1,683
1	1	-
13	6	7
22	14	8
1,997	299	1,698
1,059	131	928
221	-	221
91	-	91
276	-	276
31	-	31
210	152	58
1,888	283	1,605
109	16	93
(83)	5	(88)
26	21	5
20	15	5
6	6	-
26	21	5
1	1	-
1	1	-
2	2	-

הכנסות

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

הוצאות

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

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח מפעילות מופסקת לשנה

רווח מפעילות מופסקת לשנה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח כולל אחר לשנה מפעילות מופסקת מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 9 - אירועים נוספים בתקופת הדוח

- א. ביום 25 במאי 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה שמיום 1 ביוני 2025 עד וכולל ליום 31 באוקטובר 2026. ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח.
- ב. בחודש מאי 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2024, במסגרתו תוכל החברה להציע לציבור ניירות ערך שונים כולל חוב והון בישראל, לתקופה של שנתיים עד לחודש מאי 2027.

באור 10 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. בחודש יולי 2025, הנפיקה נכסים ובניין 145 מיליון נע"מ לא רשומים למסחר, ראה באור 2.א.5.
- ב. בחודש יולי 2025, מכרה נכסים ובניין כ-2.4% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 200 מיליון ש"ח, ראה באור 2.ב.4.
- ג. בחודש יולי 2025, הודיע נכסים ובניין לגורמים מממנים על בקשתה לבצע פירעון מוקדם מלא של הלוואה על סך 175 מיליון ש"ח, ראה באור 3.א.5.
- ד. בחודש יולי 2025, הכריזה גב-ים דיבידנד בסך 85 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 61 מיליון ש"ח, ראה באור 7.ב.4.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

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

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

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

חלק ג' - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

עמוד

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

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר.....
2	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
3	תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
4	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
	באורים
5	1 - כללי.....
5	2 - השקעות בחברות מוחזקות.....



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 לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד 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 בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2025, ולתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומימוש של נוהלי 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, 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
3 באוגוסט 2025

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
383	642	392
-	197	-
-	1	-
1	4	2
384	844	394

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
השקעות המסווגות כמוחזקות למכירה
השקעות שוטפות
חייבים ויתרות חובה

-	6	1
10	11	4
24	25	22
2,453	2,664	2,525
2,487	2,706	2,552
2,871	3,550	2,946

נכסים שאינם שוטפים
השקעות אחרות
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
נדל"ן להשקעה
השקעה בחברות מוחזקות

סך הכל נכסים

559	555	563
7	20	12
4	4	3
570	579	578

התחייבויות שוטפות
חלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חכירות

427	982	427
26	27	19
20	20	20
473	1,029	466

התחייבויות שאינן שוטפות
אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירות
התחייבויות מס נדחות

810	810	810
4,449	4,449	4,449
(11)	17	(46)
(3,420)	(3,334)	(3,311)
1,828	1,942	1,902

הון
הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
יתרת הפסד
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה

2,871	3,550	2,946
-------	-------	-------

סך הכל הון והתחייבויות

רונית נועם*
דירקטורית

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

צחי נחמייאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 3 באוגוסט 2025

* ביום 11 במאי 2025 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' רונית נועם לחתום על הדוחות הכספיים, היות ומנכ"ל החברה משמש גם כאחראי על תחום הכספים.

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 ביוני	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2024	2025	2024	2024	2025	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח					
113	90	36	162	132	
4	-	-	-	-	
5	1	1	2	2	
-	-	-	-	2	
25	6	4	9	8	
147	97	41	173	144	
4	-	-	-	-	
2	-	-	1	1	
16	4	2	8	5	
99	29	17	53	29	
121	33	19	62	35	
26	64	22	111	109	
5	-	-	5	-	
31	64	22	116	109	

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

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

רווח מפעילויות נמשכות
רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח והפסד כולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2024	2025	2024	2024	2025	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח					
31	64	22	116	109	
72	16	(50)	28	(38)	
72	16	(50)	28	(38)	
103	80	(28)	144	71	
98	80	(28)	139	71	
5	-	-	5	-	
103	80	(28)	144	71	

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

**פריטי רווח 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 (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של
החברה**

רווח כולל לתקופה מיוחס לבעלים של החברה נובע מ:
פעילויות נמשכות
פעילויות מופסקות
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
31	64	22	116	109
(5)	-	-	(5)	-
26	64	22	111	109
(113)	(90)	(36)	(162)	(132)
170	-	-	58	-
2	-	-	1	1
(7)	-	-	(7)	-
74	23	13	44	21
1	-	-	-	-
127	(67)	(23)	(66)	(110)
2	-	4	(1)	(1)
(2)	(2)	1	(1)	(3)
1	1	-	1	-
1	(1)	5	(1)	(4)
154	(4)	4	44	(5)
910	680	25	680	25
20	3	4	3	8
930	683	29	683	33
(617)	(35)	-	(59)	-
(76)	(27)	(16)	(27)	(16)
(51)	(44)	-	(44)	-
(4)	(1)	(1)	(2)	(2)
(748)	(107)	(17)	(132)	(18)
336	572	16	595	10
47	70	377	47	383
-	-	(1)	-	(1)
383	642	392	642	392

תזרימי מזומנים לפעולות שוטפות
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס
רווח מפעילויות נמשכות

התאמות:
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
מס הכנסה ששולם
הוצאות מימון, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות

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

מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו לפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה
תקבולים מממוש מוחזקות והשקעות שאינן
שוטפות, כולל דיבידנד המהווה החזר השקעה
ריבית שנתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים לפעולות מימון
פירעון אגרות חוב
ריבית ששולמה
רכישת מניות בחברות בנות מבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה
פירעון התחייבויות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי
מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באורים

1. כללי

א.

אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 13 בפברואר 2025.

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.

ב. **מצבה הכספי של החברה** - בהקשר למצבה הכספי של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

2.

השקעות בחברות מוחזקות

למידע בדבר שינויים שחלו בחברות מוחזקות ובהחזקות החברה בהן, לרבות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באורים 4, 5, 8 ו-10 לדוחות הכספיים.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לרבעון השני של שנת 2025 (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. ברוך יצחק - מנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
2. אורי ג'אנו - חשב;
3. עוז כפיר - יועץ משפטי ומזכיר חברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד 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 למנהל הכללי 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 31 במרס 2025 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"ל לרבעון השני של שנת 2025 (לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי 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 הראשון של שנת 2025 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.

ברוך יצחק
מנכ"ל

3 באוגוסט 2025

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לרבעון השני של שנת 2025
(לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)**

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 ("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 המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח לרבעון הראשון של שנת 2025 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.

3 באוגוסט 2025

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 החברה מחודש מאי 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2025:

- (1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 3 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 3 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel