



## חברה לנכסים ולבנין בע"מ

### דוח רבעוני ליום 31 במרס 2023

- פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ונספחיו
- פרק שני - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- פרק שלישי - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו
- פרק רביעי - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- פרק חמישי - מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2022

#### מסמכים מצורפים:

1. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), כלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, כפי שפורסם ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-048055) ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.

## פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

### ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

| עמוד  |       |  |
|-------|-------|--|
| 1-20  | ..... | 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה   |
| 1     | ..... | 1.1 החברה  |
| 2     | ..... | 1.2 מבנה החזקות החברה  |
| 2-3   | ..... | 1.3 הסביבה העסקית  |
| 4-8   | ..... | 1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות   |
| 9-10  | ..... | 1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות   |
| 11-16 | ..... | 1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון   |
| 16    | ..... | 1.7 הון  |
| 17-18 | ..... | 2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם  |
| 18    | ..... | 3. ממשל תאגידי   |
| 18    | ..... | 4. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי                                       |
| 18    | ..... | 5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב   |
|       | ..... | נספח א' - גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה |
| 19    | ..... |  |
| 20-23 | ..... | נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה                                     |

**דוח לרבעון הראשון של שנת 2023**

דירקטוריון חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") ובהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("הדוח התקופתי")<sup>1</sup>, לרבות דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים לשנת 2022 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2022" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה), כפי שנכללים בדוח התקופתי וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2023 ("הדוחות הכספיים").

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

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה**

**1.1 החברה**

החברה הינה חברה בת של דסק"ש, המחזיקה בשיעור של כ-63.18% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. החברה הינה מהוותיקות בחברות הנדל"ן בישראל. החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות וכלולות שלה בתחום הנכסים המניבים ובתחום הבנייה למגורים בישראל. בחודש מרס 2022 השלימה החברה הצעת רכש מיוחדת (בשיעור של 5% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה), שפרסמה לרכישת השליטה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") ובחודש יוני 2022 הושלמה עסקה לרכישת מניות נוספות, המהוות כ-37.22% מהונה המונפק של גב-ים, אשר החזקה בה מהווה תחום פעילות של החברה, כמפורט להלן, כך ששיעור החזקה של החברה בגב-ים עלה לכ-86.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים.

בנוסף, חלק מהחברות המוחזקות על-ידי החברה, אשר פעילותן אף היא מתמקדת בנדל"ן, מהוות תחומי פעילות (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן 8 IFRS).

להלן ריכוז אירועים מהותיים שאירעו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

**בניה למגורים בישראל -**

- השלמת מכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה כוללת בסך 110 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 2.ב.9. לדוחות הכספיים;
- התקשרות בהסכם מכר, בחודש מרס 2023, למכירת מלוא הזכויות במקרקעין בחדרה, בתמורה לסך של 166 מיליון ש"ח בגין חלקה של החברה במקרקעין, ראה באור 3.ב.9. לדוחות הכספיים.

**הצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג -**

- לפרטים בדבר פניית דסק"ש לדירקטוריון החברה בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג, ראה באור 11.א. לדוחות הכספיים.

**פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה והנפקת אגרת חוב חדשה (סדרה י') -**

- לפרטים אודות פדיון מלא של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה והנפקת אגרת חוב חדשה (סדרה י') בסך 1,261 מיליון ש"ח, המובטחת בשעבוד מניות גב-ים, בחודש פברואר 2023, ראה באור 6.א. לדוחות הכספיים.

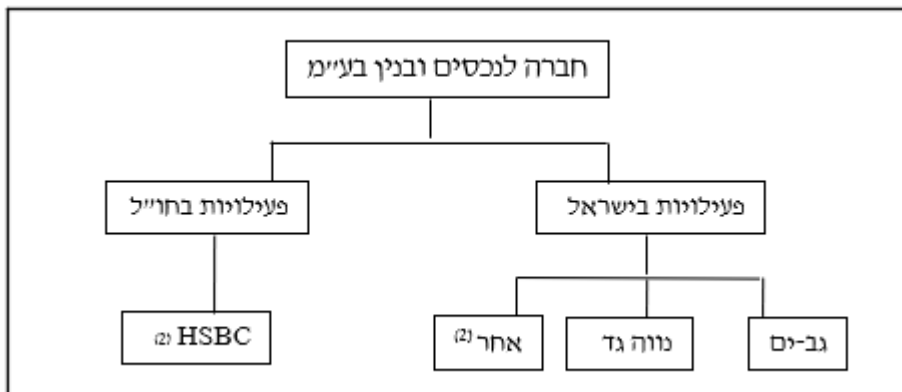
**פירעון מוקדם חלקי של ההלוואה מבנק מסחרי ומממנים מוסדיים -**

- לפרטים אודות פרעון החברה בפרעון מוקדם חלקי, בהתאם לזכותה מכוח הסכם ההלוואה, סך של 475 מיליון ש"ח וקבלת אישור להארכת מועד הפירעון הסופי של יתרת ההלוואה עד ליום 5 בדצמבר 2023, ראה באור 11.ב. לדוחות הכספיים.
- מניותיה של החברה ואגרות החוב שהונפקו על-ידיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

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

**1.2 מבנה החזקות החברה**

להלן תרשים המייצג את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 31 במרס 2023<sup>(1)</sup>:



(1) התרשים הנ"ל לנוחות בלבד והוא כולל גם חברות מוחזקות, אשר אינן בהכרח מהוות מגזר פעילות בחברה. למבנה ההחזקות של החברה, ראה גם סעיף 5 לחלק א' בדוח התקופתי.  
 (2) פעילויות מופסקות.

**1.3 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, בין כאלה הנזקפים לרווח והפסד ובין כאלה הנזקפים ישירות להון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ממימוש החזקותיהן.

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

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

הרבעון הראשון של שנת 2023 התאפיין בהמשך מגמת העלייה באינפלציה, אשר החלה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם, והובילו לעלייה חדה באינפלציה (כ-5% בארה"ב; כ-10.1% בבריטניה; כ-8.3% באיחוד האירופי; וכ-5% בישראל). בניסיון לרסן את האינפלציה, מעלים הבנקים המרכזיים את שיעור הריבית, בהתאם הריבית בבריטניה עלתה לשיעור של 4.25%; בארה"ב ל-5%; ובישראל לרמה של 4.75%.

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)****1.3 הסביבה העסקית (המשך)****כללי (המשך)**

ברבעון הראשון של שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.1%, עלייה חדה המעידה על עלייה ביוקר המחיה. כלל הכנסותיהן של חברות הקבוצה בישראל מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות מהשכרת מבנים, אך מאידך חשופות החברה וחברות הקבוצה לעלייה בהוצאות המימון, בגין אגרות חוב הצמודות למדד. על חלק מהחשיפות כאמור, ביצעה החברה עסקאות הגנה.

מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, בשיעור של כ-1.1%, בהמשך לעליות מדד זה בשנים 2021-2022, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, והתייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט ועליית מחירי האנרגיה. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של חברות הקבוצה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתבצעת התקשרות עם קבלני ביצוע צמודים למדד תשומות הבניה.

החל מהרבעון השני של שנת 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.75%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים.

כמו-כן, החל מסוף הרבעון הראשון של שנת 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים העלה הבנק הפדרלי בארה"ב את הריבית בארה"ב משיעור של 0.25%-0.5% ל-5.0%-5.25%.

בנוסף, ברבעון הראשון של שנת 2023, עלה שער החליפין של הדולר בשיעור של כ-2.73%.

שינויים קיצוניים במדד המחירים ו/או במדד התשומות לבניה, שאינם מגודרים במסגרת החוזים אל מול שוכרים בנכסים ו/או אל מול קבלנים המקימים את הנכסים, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים ועל הכנסות החברה. כמו-כן, עלייה בשיעורי הריבית במשק, תעלה את התשואה הנדרשת על הנכסים - מה שעשוי לפגוע בשוויים של הנכסים בספרי החברה, בהתאם להערכות השווי. בנוסף, עלייה בריבית עלולה להשפיע על מחיר גיוס החוב של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים, אשר בחלקם אושרו בקריאה ראשונה בכנסת, מעוררים מחלוקות רבות ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה אשר לדעת תומכיה תחליש את כוחה של מערכת המשפט ותוביל לפגיעה בדמוקרטיה, אשר על פי הערכות ופרסומים שונים, עלולים להשפיע גם על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו. בהתאם להערכות אלו, התכנית, אם תקודם, עלולה להוביל, בין היתר, להורדת דירוג האשראי של ישראל (כפי שכבר בא לידי ביטוי בשינוי תחזית הדירוג של ישראל על-ידי חברת הדירוג הבינלאומית Moody's), לפגיעה במטבע המקומי, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, להוצאת כספים מישראל, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט. נכון למועד הדוח, הרפורמה המשפטית הושהתה על-ידי הממשלה תוך ניסיון הידברות בנושא, ואין לדעת האם וכיצד תחודש. ככל שקידום התוכנית יחודש ושההערכות או חלקן תתממשנה, עלולות להיפגע גם תוצאותיה של החברה ויכולתה לגייס כספים הנדרשים למימון פעילותה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.

כמו-כן, על פעילות החברה והחברות המוחזקות על-ידיה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי).

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

להשפעות השינוי בשער החליפין של הדולר, שינוי בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 31 במרס 2023 על ההון ותוצאות החברה, ראה סעיף 2.3 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות

## א. גב-ים

(1) 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 ומהווה בחברה תחום פעילות (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן IFRS 8).

על אף עליית מדד המחירים לצרכן, עליית האינפלציה, מדד תשומות הבנייה והאטת הצמיחה החל מהרבעון השני של שנת 2022, כאמור בסעיף 1.3 לעיל, הרבעון הראשון של שנת 2023 התאפיין בהמשך צמיחה בענף הנדל"ן המניב בישראל, ובייחוד בתחומי ההייטק והלוגיסטיקה. הצמיחה מתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסה. לאורך התקופה, ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של גב-ים, שהתבטאו ביציבות מחירים ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-98%.

נכון ליום 31 במרס 2023, לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.1 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ.

גב-ים פועלת להקמתם של 14 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-516 אלפי מ"ר (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים), בהשקעה כוללת של 5.2 מיליארד ש"ח (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים). פרויקטים אלו צפויים להניב לגב-ים, עם השלמת הקמתם ואיכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2026), דמי שכירות שנתיים בסך של 450 מיליון ש"ח.

ברבעון הראשון של שנת 2023 השקיעה גב-ים סך של 348 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה ובפרוייקטים שהקמתם הושלמה אשתקד וכן חתמה גב-ים על 34 חוזי שכירות בנכסים קיימים שלה, ביחס לשטח עילי של כ-38 אלף מ"ר המניבים 27 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות שמתייחסים לשטחים בבניינים קיימים נחתמו, תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-8%. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה גב-ים על שני הסכמי שכירות בגין שטחים בפרוייקטים בייזום: הסכם לשכירות בשטח כולל של כ-7,800 מ"ר, אשר יניבו כ-4.4 מיליון ש"ח בשנה; והסכם לשכירות שטח של כ-4,000 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח (חלק גב-ים 69.5%).

אין ביכולתה של גב-ים להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של גב-ים בפרט. גב-ים מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, תקופת הסכמי השכירות עליהם גב-ים חתומה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

א. גב-ים (המשך)

(2) להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גב-ים:

| הסבר  | לרבעון הראשון של שנת |      |
|---|----------------------|------|
|   | 2022                 | 2023 |
|   | מיליוני ש"ח          |      |
| הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 בשיעור של כ-15.6%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים בסך של 23 מיליון ש"ח (בעיקר מאכלוס נכסים, אשר הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 וכן כתוצאה מעליית המדד), וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול בסך של 1 מיליון ש"ח. | 154                  | 178  |
| הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים בסך של 1 מיליון ש"ח וכן מגידול בהוצאות אחזקת נכסים, בסך של 1 מיליון ש"ח.   | 22                   | 24   |
| הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023, בשיעור של 16.5%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.   | 133                  | 155  |
| הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023, בשיעור של כ-8.3%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מעליית המדד ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.   | 132                  | 143  |
|   | 161                  | 45   |
|   | 4                    | 4    |
|   | 9                    | 10   |
| הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהכנסות הריבית מפקדונות לזמן קצר בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.   | 1                    | 17   |
| הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מירידה בשיעור הריבית המשוקלל של חוב גב-ים, כתוצאה מפירעון אגרות חוב בריבית גבוהה והנפקת אגרות חוב בריבית נמוכה יותר.  | 36                   | 33   |
| הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בהיקף החוב הצמוד של גב-ים. ברבעון הראשון של שנת 2023 עלה המדד בשיעור של 1.1%, בהשוואה ל-1.2% ברבעון המקביל אשתקד.  | 41                   | 46   |
| הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן הנדל"ן להשקעה המיוחסת לחברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ.  | 5                    | 2    |
| הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהשינוי בהכנסות מעליית שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.  | 36                   | 14   |
| הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.   | 43                   | 23   |
|   | 129                  | 88   |

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

**1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)**

**ב. בנייה למגורים**

**(1) פעילות בישראל**

ביום 17 באוגוסט 2021, החליט דירקטוריון החברה, להורות להנהלת החברה להתחיל בהליך של בחינת מימוש אחזקותיה של החברה בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות. נכון ליום 31 במרס 2023, החברה סיווגה חלק מהפרויקטים לבניה, שבכוונת החברה לממשם, כנכסים מוחזקים למכירה.

ליום 31 במרס 2023, לחברה (יחד עם שותף) 52 יחידות דיור בשלבי שיווק והקמה (מתוכן 4 יחידות דיור למסירה לבעלי הקרקע המפונים). נכון למועד פרסום הדוח, נותרו לחברה לשיווק 7 יחידות דיור.

ברבעון הראשון של שנת 2023 נמכרו 3 יחידות דיור בהיקף כספי של 10 מיליון ש"ח בהשוואה ל-8 יחידות דיור בהיקף כספי של 22 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

לפרטים אודות השלמת העסקה למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה כוללת בסך 110 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 2.ב.9. לדוחות הכספיים.

החברה ממשיכה כאמור לבחון מימוש של יתרת נכסי הייזום המוחזקים למכירה.

**התחדשות עירונית**

נוה ג'ד ופתוח בע"מ ("נוה"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מקדמת חמישה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי) - שלושה פרויקטים במתחם דפנה ארלוזורוב בתל אביב ("פרויקט דפנה"), פרויקט בנחלת יהודה בראשון לציון ("פרויקט נחלת יהודה")<sup>2</sup>, וכן מטפלת עבור החברה בפרויקט התחדשות עירונית בפתח תקוה ("פרויקט פתח תקוה").

בפרויקט דפנה פועלת נוה ב-3 מתחמים בהיקף של 824 יחידות דיור, מתוכן 270 יחידות דיור לבעלי הדירות במתחמים, 440 יחידות דיור למכירה, 114 יחידות דיור להשכרה וכ-1,000 מ"ר מסחר. התב"ע קיבלה תוקף ואושרה תכנית עיצוב אדריכלית לכלל המתחמים.

באחד המתחמים, נוה קיבלה חשבון לתשלום אגרות להיתר בנייה לשלב הראשון הכולל 201 יחידות דיור ו-300 מ"ר מסחר. שיעור החתימות במתחם האמור עומד על 98.5% (כאשר לגבי דייר יחיד, אשר טרם חתם, מתנהלת תביעת "דייר סרבן"). בכפוף להשלמת 100% מהחתימות במתחם, תשלום האגרות וחתימה על הסכם מימון, יחל ביצוע הפרויקט.

כמו-כן, לנוה חתימות בשיעור של 98.5% במתחם נוסף. במתחם זה, אושרה תכנית עיצוב פרטנית למתחם והתקבלה החלטת ועדה להיתר, בכפוף למילוי תנאים. במתחם נוסף בחרו בעלי הזכויות בחברה להמשך התקשרות והצדדים פועלים לחתימה מחודשת על הסכמי פינוי-בינוי. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, שיעור החתימות עומד על כ-50%. מתחם זה כולל 391 יחידות דיור, מתוכן 128 לבעלי הזכויות, 209 דירות למכירה ו-54 דירות להשכרה.

לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר למכירת מלוא הזכויות בפרויקט נחלת יהודה, ראה באור 1.ב.9. לדוחות הכספיים.



1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

ב. בנייה למגורים (המשך)

(1) פעילות בישראל (המשך)

התחדשות עירונית (המשך)

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

| שם הפרויקט                | מיקום       | חלק החברה           | סוג הפרויקט | סטטוס שלב    | מספר דירות לפני | מספר דירות אחרי | שיעור חתימות נוכחי     |
|---------------------------|-------------|---------------------|-------------|--------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| פרויקט דפנה - 502,505     | תל-אביב     | 65%                 | פינוי בינוי | תבי"ע בתוקף  | 142             | 433             | 98% <sup>(1)</sup>     |
| פרויקט דפנה - 501         | תל-אביב     | 65%                 | פינוי בינוי | תבי"ע בתוקף  | 128             | 391             | 50% <sup>(1),(2)</sup> |
| נחלת יהודה <sup>(3)</sup> | ראשון לציון | 100% <sup>(4)</sup> | פינוי בינוי | תבי"ע בתוקף  | 214             | 800             | 65%                    |
| רמת ורבר                  | פתח תקוה    | 60%                 | פינוי בינוי | תבי"ע בהפקדה | 60              | 210             | 72%                    |
| רמת ורבר                  | פתח תקוה    | 60%                 | פינוי בינוי | תבי"ע בהפקדה | 96              | 336             | - <sup>(5)</sup>       |

<sup>(1)</sup> בפרויקט דפנה שלושה מתחמים בהם פועלת החברה ובהם שיעור החתימות עומד על 50%-98.5%. יובהר, כי האחוז המצוין בטבלה מהווה ממוצע של כל החתימות בכלל המתחמים בשורה הרלוונטית. לטובת ההצגה בטבלה, בוצע פיצול בהצגה של המתחמים שלגביהם הושג שיעור החתימות העולה על 66% ומתחמים לגביהם הושג שיעור חתימות נמוך מ-66%.

<sup>(2)</sup> החברה והדיירים הגיעו להבנות חדשות, והחלו החתמות חדשות בהתאם למתווה המוסכם.  
<sup>(3)</sup> לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בפרויקט, ראה באור 1.ב.9. לדוחות הכספיים.

<sup>(4)</sup> ראה באור 4.ב.18. לדוחות הכספיים השנתיים.  
<sup>(5)</sup> לשותף קיימות חתימות על מסמכי בלעדיות (נו-שופ). בעלי הזכויות הוציאו את המתחם למכרז לקבלת הצעות.

האמור בסעיף זה לעיל בדבר מספר יחידות הדיור בסוף הפרויקט הינו מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס בין היתר על מידע הקיים בחברה במועד הדוח אשר התממשותו תלויה גם בגורמים שאינם בשליטת החברה בלבד ושאינן החברה יכולה לצפותם או להעריכם מראש. סיכויי התממשות המידע מושפעים, בין היתר, בהתקיימות הדרישה להחתמת הרוב הנדרש של הדיירים הקיימים בפרויקט על הסכמים מחייבים, בהליכי תכנון מורכבים וייחודיים ובזכויות בנייה אשר מותנות בקבלת אישורים על-פי דין מגורמים שונים. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, אף באופן מהותי, מההערכות המפורטות לעיל, אם יחול שינוי באחת או יותר מההנחות כאמור, ובין היתר אם זכויות הבניה שיאושרו יהיו שונות מהצפוי, אם לא יתקבלו היתרי בנייה בהתאם ו/או אם יתממש אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים להתחדשות עירונית המקודמים על-ידי החברה, ראה סעיף 10.17 לחלק א' בדוח התקופתי.

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

**1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)**

**ג. נכס מניב בחו"ל**

**מגדל HSBC בניו-יורק (פעילות מופסקת)**

מגדל HSBC ("המגדל"), בשטח של כ- 80 אלפי מ"ר, ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק, בארה"ב. המגדל מושכר, נכון למועד הדוח, בשיעור של כ- 95%.

במהלך שנת 2022 החברה ניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. בחודש נובמבר 2022, התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום, אשר הוארכה במועד סיום הבלעדיות ב-30 יום נוספים ("תקופת הבלעדיות"). במהלך תקופת הבלעדיות היה אותו צד שלישי רשאי, יחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם החברה בהסכם לרכישת המגדל שתנאיו סוכמו עקרונית בין הצדדים באופן בלתי מחייב. בחודש פברואר 2023, תקופת הבלעדיות הסתיימה בלא שנחתם בין הצדדים הסכם לרכישתו של המגדל. החברה תמשיך לנהל מגעים עם גורמים רלוונטיים המתעניינים ברכישת המגדל ובמקביל תמשיך בפעילות הניהול והתפעול וכן תפעל להשבת המגדל.

לאור האמור לעיל, מוצג המגדל בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרס 2023, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה ותוצאותיו בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 ו-2022 וכן בשנת 2022, 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 9.ג. לדוחות הכספיים.

בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על כך שאין בכוונתו להאריך את הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. בשנת 2022, ברבעון הראשון של שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, המגדל השכירה כ- 49,000 רגל רבוע (ר"ר) בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ- 109 דולר לר"ר (4,550 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 98 דולר למ"ר). המגדל מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים לשטחים שהתפנו.

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

**1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות**

תוצאות הפעילות לרבעון הראשון של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים לכל תקופת הרבעון, בעוד שהרבעון המקביל אשתקד כולל את תוצאות גב-ים לתקופה מיום 8 במרס 2022 (מועד איחודה לראשונה) ועד ליום 31 במרס 2022.

| הסבר   | רבעון ראשון בשנת |      |   |
|--|------------------|------|---|
|  | 2022             | 2023 |   |
|  | מיליוני ש"ח      |      |   |
| הכנסות מהשכרת נכסים  | 40               | 178  | הכנסות מהשכרת נכסים                     |
| הכנסות הרבעון הראשון של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים לכל תקופת הרבעון, בעוד שהרבעון המקביל אשתקד כולל את הכנסות גב-ים ממועד איחודה לראשונה.  |                  |      |   |
| ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין  | 15               | 165  | ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין     |
| הכנסות הרבעון הראשון של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים, בעוד שהרבעון המקביל אשתקד כולל את הכנסות גב-ים ממועד איחודה לראשונה. כמו-כן, הכנסות הרבעון הראשון של שנת 2023 כוללות את הכנסות החברה ממכירת מלוא זכויותיה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל, כאמור בבאור 2.9 ב.2. לדוחות הכספיים. |                  |      |   |
| רווח מעליה לשליטה  | 851              | -    | רווח מעליה לשליטה                       |
| רווח כתוצאה מעליה לשליטה בגב-ים בחודש מרס 2022.  |                  |      |   |
| חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו  | 48               | 2    | חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו |
| הרבעון הראשון של שנת 2022 כלל את תוצאות גב-ים עד מועד העלייה לשליטה.   |                  |      |   |
| NOI <sup>(1)</sup> מפעילות נמשכת   | 34               | 359  | NOI <sup>(1)</sup> מפעילות נמשכת        |
| הרבעון הראשון של שנת 2023 כולל את מלוא פעילות גב-ים לכל תקופת הרבעון, בעוד שהרבעון המקביל אשתקד כלל את פעילות גב-ים לתקופה החל ממועד איחודה לראשונה.   |                  |      |   |
| EBITDA <sup>(2)</sup> - פעילויות נמשכות  | 205              | 249  | EBITDA <sup>(2)</sup> - פעילויות נמשכות |
| ראה סעיף 1.6.2 ז(2) להלן.  |                  |      |   |
| EBITDA <sup>(2)</sup> - פעילויות מופסקת  | 35               | 37   | EBITDA <sup>(2)</sup> - פעילויות מופסקת |
| סך הכל EBITDA  | 240              | 286  | סך הכל EBITDA                           |
| רווח מפעילויות נמשכות  | 923              | 176  | רווח מפעילויות נמשכות                   |
| רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס   | 46               | (14) | רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס  |
| ברבעון הראשון של שנת 2023 כולל את פעילות הנכס המניב בארה"ב (HSBC); ברבעון המקביל אשתקד כלל את פעילויות הנכסים המניבים בישראל, IDBG ו-HSBC. לפרטים נוספים ראה באור 2.9 ג. לדוחות הכספיים.   |                  |      |   |

<sup>(1)</sup> הכנסות מהשכרת נכסים בניכוי אחזקת נכסים, יוברה כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

<sup>(2)</sup> רווח תפעולי לפי דוח רווח והפסד בנטרול שיערוך נדליין להשקעה, פחת ואחרות, הפרשה לשירותי ייעוץ וחלק נכסים ובניין בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות ובתוספת דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות (ראה גם סעיף 1.6.2 ז(2). להלן).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות (המשך)

| הסבר  | רבעון ראשון בשנת |      |                                |
|---|------------------|------|--------------------------------|
|   | 2022             | 2023 |                                |
|   | מיליוני ש"ח      |      |                                |
| <p>השינוי בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לרבעון הראשון של שנת 2022 נובע בעיקר מ:</p> <p>1. הוצאות מימון נטו מאיחודה של גב-ים בסך של 38 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, אשר מאוחדת בדוחות הכספיים, החל מיום 8 במרס 2022;</p> <p>2. הוצאות ריבית בסך של 59 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובע מגידול החוב ברוטו של החברה;</p> <p>3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 17 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. למרות הגידול במדד הידוע ברבעון הראשון של שנת 2023 בשיעור של 1.1% בהשוואה ל- 1.2% ברבעון הראשון של שנת 2022, ההוצאות נותרו זהות וזאת לאור הגידול בחוב הצמוד של החברה;</p> <p>4. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד והדולר בסך של 8 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 35 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>5. רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך של 3 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>6. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך של 5 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך של 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p> | 45               | 98   | הוצאות מימון נטו               |
| <p>1. ברבעון הראשון של שנת 2023 כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים בסך של 20 מיליון ש"ח.</p> <p>2. ברבעון המקביל אשתקד כולל את תוצאות גב-ים החל מיום 8 במרס 2022 בסך של 4 מיליון ש"ח והוצאות מס בגין פירעון מוקדם של אג"ח ברכישה עצמית בסך של 9 מיליון ש"ח.</p>  | 12               | 21   | הוצאות מסים על ההכנסה          |
|   | 915              | 124  | רווח נקי מיוחס לבעלים של החברה |

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון

1.6.1 ניתוח עיקרי השינויים בסעיפים נבחרים בדוח על המצב הכספי

|                           | ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרס |        |  |
|---------------------------|----------------|--------------|--------|--|
|                           | 2022           | 2022         | 2023   |  |
| הסבר לשינוי               | מיליוני ש"ח    |              |        |  |
| אמצעים נזילים             | 2,233          | 2,609        | 1,958  | השינוי ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע בעיקר מגיוס אג"ח בסך של 1,251 מיליון ש"ח; מפירעון מוקדם של אג"ח בסך של 335 מיליון ש"ח; מפירעון שוטף של אג"ח בסך של 930 מיליון ש"ח; מתשלום ריבית בסך של 115 מיליון ש"ח; מתקבול ממימוש קרקעות (נטו מהלוואות מוכר) בסך של 57 מיליון ש"ח; מהשקעה בנדל"ן בסך של 350 מיליון ש"ח. |
| הון (גרעון) חוזר          | (88)           | 3,592        | 90     | השינוי ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע מגיוס אג"ח נטו בסך 1,251 מיליון ש"ח; שינוי באג"ח וריבית לשלם בסך (882) מיליון ש"ח; השקעה בנדל"ן להשקעה בסך (350) מיליון ש"ח; דיבידנד ששולם בסך (39) מיליון ש"ח ותקבולים נטו מפעילות שוטפת ואחרות בסך 200 מיליון ש"ח.   |
| נדל"ן להשקעה              | 10,511         | 10,629       | 10,693 | השינוי ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע מהשקעות שבוצעו בחברות גב-ים ומשערך נכסים בהקמה בגב-ים.   |
| השקעות בחברות מוחזקות     | 199            | 198          | 205    | השינוי ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע מהשקעות ורווח מחברות כלולות.   |
| סך נכסים                  | 22,861         | 22,817       | 23,061 | הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע בעיקר מגיוס ופירעון אג"ח וריבית נטו בסך (130) מיליון ש"ח; ממימוש קרקעות ופעילות שוטפת בסך 329 מיליון ש"ח.  |
| סך התחייבויות פיננסיות    | 12,735         | 10,442       | 12,706 | השינוי ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע בעיקר מעלייה של המדד הידוע בתקופה, אשר השפיעה על ההתחייבויות השקליות של החברה, מגיוס הלוואות בסך של 1,251 מיליון ש"ח מפירעון הלוואות ואגרות חוב של החברה בסך של 1,265 מיליון ש"ח, וקיטון ריבית לשלם של החברה בסך 56 מיליון ש"ח.  |
| אובליגו פיננסי נטו        | 10,502         | 7,833        | 10,748 | השינוי נובע בעיקר מהשינוי באמצעים הנזילים ומסך ההתחייבויות הפיננסיות, כמפורט לעיל.   |
| הון מיוחס לבעלים של החברה | 3,968          | 3,751        | 4,120  | השינוי ברבעון הראשון של שנת 2022 נובע מהרווח ברבעון הראשון של שנת 2023 בסך של 124 מיליון ש"ח; מקרנות הון מהפרשי תרגום בסך של 27 מיליון ש"ח, כתוצאה מעלייה בשער החליפין של הדולר בתקופה בשיעור של 2.73%. ראה גם סעיף 1.7 להלן.  |

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון

א. נזילות -

תזרימי המזומנים לרבעון הראשון של שנת 2023 כוללים את פעילות גב-ים לכל הרבעון, בעוד שהרבעון המקביל אשתקד כולל את פעילות גב-ים מיום איחודה לראשונה, החל מיום 8 במרס 2022 ועד ליום 31 במרס 2022.

| הסבר   | רבעון ראשון בשנת |       |   |
|--|------------------|-------|---|
|  | 2022             | 2023  |   |
|  | מיליוני ש"ח      |       |   |
| תזרימי המזומנים מהפעילות השוטפת כוללים ברבעון הראשון של שנת 2023, בין היתר: פעילות גב-ים בסך 141 מיליון ש"ח ומימוש קרקעות בחברה נטו בסך 58 מיליון ש"ח בהשוואה לפעילות גב-ים בתקופה המקבילה אשתקד ממועד איחודה לראשונה בסך 29 מיליון ש"ח ודיבידנד שהתקבל מגב-ים בסך 178 מיליון ש"ח.   | 204              | 189   | תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת  |
| תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה נמשכת ברבעון הראשון של שנת 2023 כוללים, בין היתר: השקעה בנדל"ן להשקעה בסך 351 מיליון ש"ח ושינוי בפקדונות והלוואות לזמן קצר בסך 733 מיליון ש"ח. ברבעון הראשון של שנת 2022 כללו שינוי ביתרות המזומנים בגין איחודה לראשונה של גב-ים בסך 1,204 מיליון ש"ח; רכישה והקמה של נדל"ן בהקמה בסך של (809) מיליון ש"ח; הפקדה בפקדונות והלוואות בסך של (817) מיליון ש"ח; ומימוש בטוחות סחירות בסך של 122 מיליון ש"ח. | 397              | 413   | תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות השקעה נמשכת  |
| ברבעון הראשון של שנת 2022 תזרימי מזומנים מפעילות השקעה מופסקת היתר: תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של 383 מיליון ש"ח; הלוואה לחברה כלולה בסך של 162 מיליון ש"ח.   | 219              | -     | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה מופסקת       |
| ברבעון הראשון של שנת 2023 תזרימי מזומנים מפעילות מימון נמשכת כללו, בין היתר: גיוס הלוואות ואגרות חוב מבנקים ומוסדות כספיים בסך 1,254 מיליון ש"ח; פירעון קרן וריבית בסך 1,417 מיליון ש"ח; דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 40 מיליון ש"ח. ברבעון הראשון של שנת 2022 כללו בין היתר גיוס הלוואות בסך 450 מיליון ש"ח פירעון קרן וריבית בסך 446 מיליון ש"ח, דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 43 מיליון ש"ח.                             | (39)             | (203) | תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון נמשכת |

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

**1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)**

**1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)**

**ב. מקורות מימון**

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי וכן באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים ואחרים ומהנפקת אג"ח לציבור. להלן פירוט הרכב מקורות המימון של החברה וחברות בבעלותה המלאה (כולל ריבית לשלם):

| 31 בדצמבר<br>2022 | 31 במרס<br>2023 | מיליוני ש"ח                                      |
|-------------------|-----------------|--|
| 1,115             | 413             | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב                     |
| 2,344             | 3,435           | אגרות חוב  |
| 1,413             | 1,614           | חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך             |
| 200               | -               | הלוואות לזמן ארוך                                |
| 5,072             | 5,462           | סך הכל מפעילויות נמשכות                          |
| 1,332             | 1,373           | חלויות שוטפות בגין הלוואה מבנקים - פעילות מופסקת |
| 6,404             | 6,835           | סך הכל   |

ג. החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות חוב צמודות מדד, שהחברה הנפיקה ושיתרתן ליום 31 במרס 2023 הינן כ- 2.2 מיליארד ש"ח. בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה החברה עסקאות החלף ("SWAP") להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים אודות עסקאות ה-SWAP כאמור, שביצעה החברה ראה באור 7.ב. לדוחות הכספיים.

ד. בחודש פברואר 2023, הודיעה מעלות כי הדירוג של אגרות חוב (סדרה י'), שהונפקו על-ידי החברה, באמצעות הנפקה חדשה, המובטחת באמצעות שעבוד מניות גב-ים, בשיעור LTV של 65% במועד ההנפקה לפי שטר הנאמנות, הינו ilA עם תחזית יציבה. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, אשר שמשה לביצוע פירעון מוקדם של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה ויתרתה עתידה לשמש, להערכת החברה למועד זה, בעיקר למחזור חוב פיננסי והלוואות מגופים מוסדיים, ראה באור 6.א. לדוחות הכספיים.

בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה מעלות על אשרור דירוג של אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה דירוג [il A] ושינוי תחזית הדירוג לשלילית [Negative].

לפרטים נוספים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראה נספח א' להלן.

ה. להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים המממנים לטובת התחייבות לאותם גורמים<sup>(1)</sup>:

| סמוך למועד פרסום הדוח  |                                   | ליום 31 במרס 2023      |                                   |                            |
|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| שיעור החזקות המשועבדות | כמות                              | שיעור החזקות המשועבדות | כמות                              | הנכס המשועבד               |
| 69.21%                 | 148.5 מיליון מניות <sup>(3)</sup> | 69.21%                 | 148.5 מיליון מניות <sup>(2)</sup> | מניות גב-ים <sup>(1)</sup> |
| -                      | 63 מיליון ש"ח                     | -                      | 20 מיליון ש"ח                     | מזומן                      |

<sup>(1)</sup> לא כולל שעבודים שליליים שניתנו.

<sup>(2)</sup> כולל 68.65 מיליון ש"ח ערך נקוב מניות גב-ים, אשר שועבדו לטובת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, אשר הונפקו בחודש פברואר 2023. ראה באור 6.א. לדוחות הכספיים.

<sup>(3)</sup> החברה פועלת לשחרור חלקי של המניות המשועבדות לטובת הגורמים המממנים, בהתאם להסכם ההלוואה. לפרטים ראה באור 11.ב. לדוחות הכספיים.

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

**1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)**

**1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)**

1. בקשר עם אגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י') של החברה וההלוואות שנטלה מגורמים מממנים, כאמור ב**באורים 4.ב.15, 5.ב.15, ו-6.ב.15**. לדוחות הכספיים השנתיים, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן וכן התחייבה החברה לעמוד בעילות להתאמת שיעור ריבית, ונכון למועד הדוח ובסמוך לפרסום הדוח החברה עומדת בהן. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה נספח א' להלן.

| תיאור אמת המידה   | הסף שנקבע באמת המידה <sup>(1)</sup>  | תוצאות החישוב ליום 31 במרס 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח |
|---|--|---|
| הון מינימלי המיוחס לבעלים של החברה  | 900 מיליון ש"ח (סדרות ח' ו-ט' והגורמים המממנים) 1,400 מיליון ש"ח (סדרה י') | 4,120 מיליון ש"ח  |
| היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד נטו <sup>(2)</sup>   | 75% (סדרות ח', ו-ט' והגורמים המממנים)                                      | 57.1%   |
| היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד <sup>(2)</sup>       | 72% (סדרה י')  | 51.7%   |
| היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA השנתית של החברה במאוחד <sup>(3)</sup> | 17 (סדרות ח', ו-ט')  | 14.5  |
| היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA השנתית של החברה במאוחד <sup>(3)</sup> | 17 מול הגורמים המממנים   | 10.9  |

<sup>(1)</sup> אי עמידה באמת המידה האמורות בשני רבעונים ברציפות, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.  
<sup>(2)</sup> חוב פיננסי נטו לסך נכסים נטו (במיליוני ש"ח), ראה סעיף ז.1 (1) להלן.  
<sup>(3)</sup> EBITDA (במיליוני ש"ח), ראה סעיף ז.2 (2) להלן.

| תוצאות חישוב  |   | עילה להתאמת שיעור ריבית   |
|---|---|---|
| יום 22 במאי 2023  | יום 31 במרס 2023  |   |
| סדרות ח', ט' ו-י'<br>דירוג il A (Negative)  | סדרות ח', ט' ו-י'<br>דירוג il A (Stable)  | (א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בשתי דרגות מדירוג A 1/A+ (בסדרות ח' ו-ט') ובדרגה אחת מדירוג A (בסדרה י'), אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה (בסדרות ח' ו-ט') ובשיעור של 0.25% (בסדרה י') וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.   |
| השווי הנכסי נטו - 21.1 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו - 57.1%. | השווי הנכסי נטו - 21.1 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 57.1%. | (ב) (1) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו של החברה יעלה על 70% (סדרות ח' ו-ט');<br>(2) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של החברה יעלה על 71% (סדרה י');<br>(3) במקרה שההון העצמי של החברה יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח (סדרה י');<br>בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה. |



1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

ז. (1) חוב פיננסי נטו לסך נכסים נטו:

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2022 | ליום 31 במרס |         |   |
|---------------------------|--------------|---------|---|
|                           | 2022         | 2023    |   |
|                           | מיליוני ש"ח  |         |   |
| 12,735 <sup>(1)</sup>     | 10,442       | 12,706  | התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית לשלם)       |
| (2,233) <sup>(1)</sup>    | (2,609)      | (1,958) | אמצעים נזילים                               |
| 10,502                    | 7,833        | 10,748  | חוב פיננסי, נטו מפעילות נמשכת               |
| 1,144                     | 1,200        | 1,185   | חוב פיננסי, נטו מפעילות מופסקת              |
| 11,646                    | 9,033        | 11,933  | חוב פיננסי, נטו                             |
| 22,861                    | 22,817       | 23,061  | סך נכסים בדוחות הכספיים                     |
| (188)                     | -            | (188)   | פיקדונות המוצגים בקבוצת מימוש מוחזקת למכירה |
| (2,233)                   | (2,609)      | (1,958) | בניכוי אמצעים נזילים                        |
| 20,440                    | 20,208       | 20,915  | נכסים נטו                                   |

<sup>(1)</sup> כולל סכומים בסך 565 מיליון ש"ח, בגין פירעון קרן וריבית אגרות חוב, אשר שולמו ביום 1 בינואר 2023, חלף תשלומם המקורי, בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות, ביום 31 בדצמבר 2022, אשר חל בשבת.

(2) EBITDA:

| שלושה חודשים<br>שהסתיימו ביום 31 במרס |       |   |
|---------------------------------------|-------|---|
| 2022                                  | 2023  |   |
| מיליוני ש"ח                           |       |   |
| 980                                   | 295   | רווח (הפסד) תפעולי בדוח רווח והפסד -          |
| (17)                                  | 22    | - מפעילויות נמשכות                            |
| (851)                                 | -     | - מפעילויות מופסקות <sup>(1)</sup>            |
| 40                                    | -     | - רווח חד פעמי מרכישת מניות גב-ים             |
|                                       |       | - הפסד חד פעמי ממימוש השקעה                   |
| (56)                                  | (46)  | שערוך נדל"ן להשקעה, נטו                       |
| 14                                    | 15    | - מפעילויות נמשכות                            |
| 2                                     | -     | - מפעילויות מופסקות <sup>(1)</sup>            |
|                                       |       | הפרשה לשירותי ייעוץ                           |
| (48)                                  | (2)   | חלק החברה בתוצאות מוחזקות                     |
| (4)                                   | -     | - מפעילויות נמשכות                            |
| 180                                   | -     | - מפעילויות מופסקות                           |
| -                                     | 2     | דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות                  |
| 240                                   | 286   | פחת ואחרות                                    |
| 696                                   | 823   | EBITDA לתקופה                                 |
|                                       | 1,096 | EBITDA השנתית לבעלי אגרות החוב <sup>(2)</sup> |
|                                       |       | EBITDA השנתית לגורמים המממנים <sup>(3)</sup>  |

<sup>(1)</sup> ראה באור 9.ג. לדוחות הכספיים.

<sup>(2)</sup> בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב שהנפיקה החברה, ה- EBITDA לתקופה כאמור, מגולמת לשנה שלמה על בסיס מספר הרבעונים הנותרים מתום הרבעון הראשון של שנת 2023 ועד לתום השנה הקלנדרית. ה- EBITDA השנתית לשלושה חודשים של שנת 2022 גילמה את ה- EBITDA מגב-ים לשנה שלמה, בהתאם ל- EBITDA מגב-ים החל ממועד איחודה.

<sup>(3)</sup> בהתאם לתנאי ההסכמים עם הגורמים המממנים, ה- EBITDA לתקופה כאמור, מגולמת לשנה שלמה על בסיס ארבעת הרבעונים האחרונים.

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

**1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)**

**1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)**

ח. החברה בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה, ומעריכה כי מקורות אפשריים נוספים העומדים לרשותה כוללים, בין היתר, את המקורות הבאים:

- דיבידנדים צפויים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת החברה אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד.
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, החלפה ו/או הרחבה של סדרות אגרות חוב קיימות, או הנפקה של סדרות/אגרות חוב חדשה/ות, שאינן מובטחות ו/או מובטחות בשעבוד נכסי החברה, ראה גם באור 6.א. לדוחות הכספיים.
- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של החברה לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של גבי-ים תוך שמירת השליטה בהן וכן ביכולתה לפעול למכירת מגדל HSBC.
- תקבולים ממכירה ומימוש נכסים - תקבולים שיגיעו ממימושים, ובהם בין היתר, תקבולי מכירת נכסים בפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון ובמקרקעין בחדרה, הצפויים להתקבל בשנת 2023, כאמור באורים 1.ב.9 ו-1.3. לדוחות הכספיים.

ט. לפרטים אודות פירעון מוקדם חלקי בסך 475 מיליון ש"ח של הלוואה מבנק מסחרי ומממנים מוסדיים וקבלת אישור להארכת מועד הפירעון הסופי של יתרת הלוואה עד ליום 5 בדצמבר 2023 בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 11.ב. לדוחות הכספיים.

**1.7 הון**

**להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2022 | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו ביום<br>31 במרס |              | יתרה לתחילת התקופה<br>שינויים בתקופה<br>רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה<br>קרנות הון מהפרשי תרגום <sup>(*)</sup><br>קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה<br>יתרה לסוף התקופה |
|---|---|--------------|---|
|   | 2022                                      | 2023         |   |
| 2,659   | 2,659                                     | 3,968        |   |
| 914   | 915                                       | 124          |   |
| 272   | 177                                       | 27           |   |
| 123   | -   | 1            |   |
| <u>3,968</u>                                  | <u>3,751</u>                              | <u>4,120</u> |   |

<sup>(\*)</sup> היתרה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 ובשנת 2022 כוללת את מימושו של יתרת קרנות הון בחובה בגין מכירת החזקות החברה ב-IDBG בסך של 156 מיליון ש"ח.

**2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

- 2.1 הדיווח בסעיף זה מתייחס לנכסים ובניין. בתקופה המדווחת, לא חלו שינויים מהותיים בתחום החשיפה של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון לשנת 2022. לפרטים אודות העלאת הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.75%, ואשר יכול להשפיע על גיוסי כספים ואיתור מקורות מימון, ראה סעיף 1.3 לעיל.
- 2.2 בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023:

| סך הכל      | בטוחות<br>סחירות | פריטים<br>לא<br>כספיים | אחר | בדולר או<br>בצמוד לו | ללא<br>הצמדה | צמוד<br>מזד<br>תשומות<br>בניה | צמוד<br>מזד |                              |
|-------------|------------------|------------------------|-----|----------------------|--------------|-------------------------------|-------------|------------------------------|
| מיליוני ש"ח |                  |                        |     |                      |              |                               |             |                              |
| 23,061      | -                | 20,808                 | -   | 51                   | 2,118        | -                             | 84          | סך הכל נכסים                 |
| 16,674      | -                | 3,671                  | -   | -                    | 5,896        | -                             | 7,117       | סך הכל התחייבויות            |
| 6,377       | -                | 17,137                 | -   | 51                   | (3,778)      | -                             | (7,003)     | יתרה נטו ליום 31 במרס 2023   |
| 8,700       | 12               | 15,788                 | 3   | 685                  | (2,251)      | (35)                          | (5,432)     | יתרה נטו ליום 31 במרס 2022   |
| 6,238       | -                | 16,586                 | -   | 24                   | (3,600)      | -                             | (6,772)     | יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2022 |

- 2.3 בהמשך לאמור בסעיף 1.3 לעיל בדבר מגמת עליית המחירים הגלובלית, עליית מדד המחירים לצרכן, העלאות הריביות של הבנקים המרכזיים בישראל ובארה"ב ועליית שער החליפין של הדולר, להלן ריכוז ההשפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023, וניתוחי רגישות לשינויים במדד והריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

השפעות על מכשירים פיננסיים:

ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה<sup>(1)</sup>

| לשלושה חודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס 2023 |             |
|---|-------------|
| הון <sup>(2)</sup>                          | רווח (הפסד) |
| מיליוני ש"ח                                 |             |

|      |      |
|------|------|
| (37) | (44) |
| 3    | 30   |
| (10) | (10) |
| (8)  | (8)  |

גידול (קיטון) בגין שינוי ב:

|                   |
|-------------------|
| מדד המחירים לצרכן |
| דולר              |
| ריבית בנק ישראל   |
| ריבית ארה"ב       |

השפעות על נדלין להשקעה:

- בהמשך לאמור בבאור 2.א.5. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקות, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

| לשלושה חודשים<br>שהסתיימו ביום<br>31 במרס 2023 |                              |                   |
|--|------------------------------|-------------------|
| חלק  | עלייה<br>בשווי הוגן<br>נדלין | להשקעה<br>(ברוטו) |
| מיליוני ש"ח                                    |                              |                   |
| המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)         | 46                           | 28                |
|  | -                            | -                 |
|  | -                            | -                 |
|  | 46                           | 28                |

בגין עליית שווי הוגן<sup>(1)</sup>  
בגין שינוי שיעורי היוון  
עליית מדד המחירים

(1) סך הכל עלייה בשווי הנדלן להשקעה (ברוטו) וחלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס) לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 הסתכם ב-28 מיליון ש"ח.  
(2) ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

**2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם (המשך)**  
2.3 (המשך)

ניתוח רגישויות<sup>(1)</sup>

שינוי בשער הדולר, שינוי בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 31 במרס 2023 היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח כולל השפעות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

| 31 במרס 2023               |                    | שינוי |                   |
|----------------------------|--------------------|-------|-------------------|
| רווח (הפסד) <sup>(3)</sup> | הון <sup>(2)</sup> |       |                   |
| מיליוני ש"ח                |                    |       |                   |
| (44)                       | (46)               | 1%    | מדד המחירים לצרכן |
| (12)                       | (12)               | 1%    | ריבית בנק ישראל   |
| 5                          | 53                 | 5%    | דולר              |
| 44                         | 46                 | (1%)  | מדד המחירים לצרכן |
| 12                         | 12                 | (1%)  | ריבית בנק ישראל   |
| (5)                        | (53)               | (5%)  | דולר              |

<sup>(1)</sup> הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.

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

<sup>(3)</sup> ההשפעה בגין שינוי בריביות חושבה לתקופה של 12 חודשים.

**3. ממשל תאגידי**

ביום 18 במאי 2023 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, לרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה שהם מטעם דסק"ש, בעלת השליטה בחברה, ומהווים בעלי שליטה (לצורך הוראות הפרק החמישי לחוק החברות, התשנ"ט-1999) ו/או קרוביהם (כפי שיהיו מעת לעת) וכן מנכ"לית החברה, לתקופה שמיום 20 במאי 2023 עד וכולל ליום 31 במאי 2024 ("תקופת הביטוח"). ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה, לחברות המוחזקות על-ידיה וביניהן גב-ים ולחברות פרטיות נוספות בבעלותה המלאה, בגבול אחריות בסך של 75 מיליון דולר בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח ("פוליסת הביטוח"), בפרמיה שנתית בסך של כ-756 אלפי דולר. חלקה של החברה בפרמיה השנתית בגין פוליסת הביטוח הינו כ-459 אלף דולר (כ-61% מסך הפרמיה השנתית), כאשר גב-ים תישא ביתרת הפרמיה השנתית. לפרטים נוספים, ראה באור 11.ג. לדוחות הכספיים.

**4. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

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

**5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

אנו מבקשים להביע הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על המאמצים ותרומתם הרבה להישגי החברה.

נטלי משען-זכאי  
מנכ"לית

צחי נחמיאס  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 במאי 2023

**נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2023**

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

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

| שנת<br>2022 | רבעון<br>ראשון<br>שנת 2023 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)                   |
|-------------|----------------------------|---|
| 720         | 720                        | שווי הנכס (במיליוני דולר)                                   |
| 38          | 10.5                       | NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)                            |
| (117)       | (4)                        | הפסדי שערך בתקופה (במיליוני דולר)                           |
| 96          | 95                         | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) <sup>(*)</sup>                 |
| 5.3         | 5.8                        | שיעור תשואה בפועל שנתי (%)                                  |
| 73          | 74                         | דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (דולר)                      |
| 98          | -                          | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר) |

<sup>(\*)</sup> בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. בשנת 2022, ברבעון הראשון של שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, חברת המגדל השכירה כ- 49,000 ר"ר בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ- 109 דולר לר"ר (4,550 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 98 דולר למ"ר). חברת המגדל מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים לשטחים שהתפנו.

**נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2023 - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה**

**מידע לגבי אגרות החוב של החברה<sup>(1)</sup>**

**להלן טבלה המפרטת את תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף, המוחזקות בידי הציבור ביום 31 במרס 2023 (במיליוני ש"ח):**

| חברת הנאמנות - שם<br>אחראית, כתובת ומס' טלפון  | פדיון מוקדם או המרה כפויה | תנאי ההצמדה            | מועדי תשלום הריבית                       | מועדי תשלום הקרן <sup>(3)</sup> |          | נתונים ליום 23.05.2023 |                   |             |   |                                |                           |                     | 31.03.2023             |                   |                                  |                   |                   |                |  |
|--|---------------------------|------------------------|--|---------------------------------|----------|------------------------|-------------------|-------------|---|--------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--|
|  |                           |                        |  | עד                              | החל מ-   | יתרת ע.נ. שבמחזור צמוד | יתרת ע.נ. שבמחזור | שווי בורסאי | ערך בספרים של יתרת האג"ח <sup>(2)</sup> | יתרת פרמיה (נכיון), נטו בספרים | סכום הריבית שנצברה בספרים | שיעור הריבית (קבוע) | יתרת ע.נ. שבמחזור צמוד | יתרת ע.נ. שבמחזור | שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע) | ע.נ. במועד ההנפקה | מועד הנפקה מקורית | סדרה           |  |
| הרמטיק קפיטל בע"מ<br>(לשעבר גפני נאמנויות בע"מ)<br>אחראי:<br>דן אבנון, מירב עופר אורן<br>רח' דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261<br>טל': 03-5544553<br>דוא"ל:<br>avnon@hermetic.co.il;<br>merav@hermetic.co.il | אין                       | צמוד<br>מדד<br>11/2006 | ריבית חצי שנתית;<br>30 ביוני ו-31 בדצמבר | 31.12.25                        | 31.12.20 | 877                    | 659               | 856         | 881                                     | 3                              | 11                        | 4.95%               | 867                    | 659               | 4.95%                            | 1,615             | 9.1.07            | ד' (4) (8) (9) |  |
| רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ<br>אחראי:<br>יוסי רוניק<br>רח' יד הרוצים 14,<br>תל אביב 6770007<br>טל': 03-6389200<br>דוא"ל: yossi@rpn.oc.il  | יש                        | צמוד<br>מדד<br>8/2016  | ריבית חצי שנתית;<br>30 ביוני ו-31 בדצמבר | 30.6.29                         | 30.6.18  | 71                     | 63                | 60          | 70                                      | -                              | -                         | 2.85%               | 70                     | 63                | 2.85%                            | 102               | 6.10.16           | ח'             |  |

**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 2023. 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) תשלומי הקרן לסדרה ד' הינם תשלומים שנתיים שווים ולסדרות ח', ט' ו-י' התשלומים השנתיים אינם שווים בתקופת הפירעון.
- (4) אגרות חוב (סדרות ד', ט', ו-י') הינן סדרות אגרות חוב מהותיות; כל אחת מהן מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שמוצגת בדוח הכספי הנפרד.
- (5) לפרטים בדבר הגבלות על יצירת שעבדים נוספים על נכסי החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרות ח', ט', ו-י'), ראה באור 15 א.5. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (6) אגרות החוב (סדרות ח', ט', ו-י') כוללות זכות של החברה לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב מיוזמתה, בהתאם למנגנון שנקבע בתנאי אגרות החוב, לפי מחיר הגבוה מבין:
  - (א) שווי השוק של יתרת אגרות החוב כפי שהוגדר.
  - (ב) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב.
  - (ג) יתרת סכומי התשלום על-פי לוח הסילוקין המקורי מהוונת לפי שיעור תשואת אג"ח ממשלתי שהוגדרו בתוספת ריבית בהיוון שנתי בשיעור 1.1% באגרות החוב (סדרות ח' ו-ט'), ובשיעור 1.25% באגרות חוב סדרה י'.
- (7) לפרטים אודות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות שנטלה על עצמה החברה במסגרת תנאי אגרות החוב (סדרות ח' - י'), ראה סעיף 1.6.2 ה. לעיל ובאור 15 א.5. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (8) ביחס לאגרות חוב (סדרה ד'), לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- (9) לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה והנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י'), בחודש פברואר 2023, המובטחת בשעבוד מניות גבי-ים, ראה באור 6. א. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין גבי-ים, ראה דיווחים שוטפים על גבי-ים באתר המגנ"א.



**נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2023 - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשד)**

**פרטים אודות דירוג אגרות החוב**

| דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 23.3.23 |  | דירוג במועד הנפקת הסדרה | דירוג ליום 23.3.23 <sup>(1)</sup> | דירוג ליום 31.03.23 | שם חברה מדרגת | סדרה |
|---|--|-------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|------|
| דירוג   | תאריך  |                         |                                   |                     |               |      |
| il A (Negative)   | 5/2023   | AA                      | il A (Negative)                   | il A (Stable)       | S&P Maalot    | ד'   |
| il A (Stable)   | 7/2022   |                         |                                   |                     |               |      |
| il A- (Stable)  | 6/2021   |                         |                                   |                     |               |      |
| il A- (Negative)  | 6/2020   |                         |                                   |                     |               |      |
| il A (Negative)   | 6/2019 , 9/2019  |                         |                                   |                     |               |      |
| il A (Stable)   | 7/2013   |                         |                                   |                     |               |      |
| il A (Negative)   | 9/2011   |                         |                                   |                     |               |      |
| il A (Stable)   | 8/2010   |                         |                                   |                     |               |      |
| il A+ (Negative)  | 12/2008 , 6/2010   |                         |                                   |                     |               |      |
| il AA (Stable)  | 1/2007 , 5/2008  |                         |                                   |                     |               |      |
| A2 il (Negative)  | 6/2022   |                         |                                   |                     |               |      |
| A2 il (Stable)  | 11/2019 , 1/2020 , 4/2021  |                         |                                   |                     |               |      |
| A2 il (Negative)  | 4/2020   |                         |                                   |                     |               |      |
| A1 il (Stable)  | 11/2017 , 12/2017 , 7/2018 , 12/2018 , 5/2015 , 12/2015 , 9/2016 , 4/2017 , 8/2011 , 4/2012 , 9/2014 |                         |                                   |                     |               |      |
| A1 il (Negative)  | 11/2012 , 8/2013 , 11/2013   |                         |                                   |                     |               |      |
| A2 il (Stable)  | 11/2019 , 1/2020 , 4/2021  |                         |                                   |                     |               |      |

<sup>(1)</sup> לדוח דירוג לראשונה של S&P מעלות בנוגע לאגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה, לדירוג ל- ilA עם תחזית שלילית, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מספר 055356-01-2023).

<sup>(2)</sup> בחודש אוגוסט 2022, החברה החליפה חברה מדרגת, באופן שחלף דירוג אגרות החוב על-ידי מידרוג, ידורגו אגרות החוב על-ידי S&P מעלות. בנוסף, הופסק דירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה על-ידי מידרוג (כך שהן תמשכנה להיות מדורגות על-ידי מעלות).



**נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2023 - גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)**

**פרטים אודות דירוג אגרות החוב (המשך)**

| דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 23.3.23 |   | דירוג הנפקת הסדרה במועד | דירוג ליום 23.5.23 <sup>(1)</sup> | דירוג ליום 31.03.23          | שם חברה מדרגת | סדרה |
|---|---|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------|
| דירוג   | תאריך   |                         |                                   |                              |               |      |
| il A (Negative)   | 5/2023  |                         | il A (Negative)                   | il A <sup>(2)</sup> (stable) | S&P Maalot    | ח'   |
| il A (Stable)   | 8/2022  |                         |                                   |                              |               |      |
| A2 il (Negative)  | 6/2022  | A1                      | (3)-                              | (3)-                         | מידרוג        | ח'   |
| A2 il (Stable)  | 11/2019 ,1/2020 ,4/2021 ,4/2022   |                         |                                   |                              |               |      |
| A2 il (Negative)  | 4/2020  |                         |                                   |                              |               |      |
| il A (Stable)   | ,11/2017 ,12/2017 ,7/2018 ,12/2018 ,5/2015 ,12/2015 ,9/2016 ,4/2017 ,8/2011 ,4/2012 ,9/2014 |                         |                                   |                              |               |      |
| il A (Negative)   | 11/2012 ,8/2013 ,11/2013  |                         |                                   |                              |               |      |
| il A (Negative)   | 5/2023  | il A (stable)           | il A (Negative)                   | il A (stable)                | S&P Maalot    | ט'   |
| il A (Stable)   | 8/2022  |                         |                                   |                              |               |      |
| A2 il (Negative)  | 6/2022  | A1                      | (2)-                              | (2)-                         | מידרוג        | ט'   |
| A2 il (Stable)  | 11/2019 ,1/2020 ,4/2021 ,4/2022   |                         |                                   |                              |               |      |
| A2 il (Negative)  | 4/2020  |                         |                                   |                              |               |      |
| A1 il (Stable)  | ,11/2017 ,12/2017 ,7/2018 ,12/2018 ,5/2015 ,12/2015 ,9/2016 ,4/2017 ,8/2011 ,4/2012 ,9/2014 |                         |                                   |                              |               |      |
| il A (Negative)   | 11/2012 ,8/2013 ,11/2013  |                         |                                   |                              |               |      |
| il A (Negative)   | 5/2023  | il A (stable)           | il A (Negative)                   | il A <sup>(3)</sup> (stable) | S&P Maalot    | י'   |
| il A (Negative)   | 8/2022  |                         |                                   |                              |               |      |

<sup>(1)</sup> לדוח דירוג לראשונה של S&P מעלות בנוגע לאגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה, לדירוג ל- ilA עם תחזית שלילית, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-055356).

<sup>(2)</sup> בחודש אוגוסט 2022, החברה החליפה חברה מדרגת, באופן שחלף דירוג אגרות החוב על-ידי מידרוג, ידורגו אגרות החוב על-ידי S&P מעלות. בנוסף, הופסק דירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה על-ידי מידרוג (כך שהן תמשכנה להיות מדורגות על-ידי מעלות).

<sup>(3)</sup> בחודש פברואר 2023, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י'). לפרטים ראה באור 6.א. לדוחות הכספיים. לדוח דירוג לראשונה של S&P מעלות בנוגע לאגרות החוב (סדרה י') של החברה, בדירוג ilA עם תחזית יציבה, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 15 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-014905).

# חברה לנכסים ולבנין בערבון מוגבל

## תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 מרס 2023

(בלתי מבוקר)

### ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

#### עמוד

|   |  |
|---|--|
| 1.....  | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר   |
| 2-3.....  | תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים                                     |
| 4.....  | תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים  |
| 5.....  | תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים                                |
| 6-8.....  | תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים                                  |
| 9-10.....   | תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים                                |
| <b>באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים</b> |  |
| 11.....   | באור 1 - כללי  |
| 12.....   | באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית  |
| 12.....   | באור 3 - שיעורי השינויים במדדים ובשער החליפין של הדולר                       |
| 13-14.....  | באור 4 - דיווח מגזרי   |
| 15.....   | באור 5 - חברות מוחזקות   |
| 16-18.....  | באור 6 - אשראי   |
| 19-20.....  | באור 7 - מכשירים פיננסיים  |
| 21.....   | באור 8 - התחייבויות תלויות   |
| 22-27.....  | באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות |
| 28.....   | באור 10 - אירוע נוסף בתקופת הדוח   |
| 28.....   | באור 11 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי                      |



## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברה לנכסים ובנין בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברה לנכסים ולבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי הביניים ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד, מהוות כ- 2% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה  
23 במאי 2023

| 31 בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | 31 במרס<br>2022<br>(בלתי מבוקר)<br>מיליוני ש"ח | 31 במרס<br>2023<br>(בלתי מבוקר) |   |
|------------------------------|--|---------------------------------|---|
|                              |  |                                 | <b>נכסים</b>  |
| 1,151                        | 1,962  | 1,578                           | מזומנים ושווי מזומנים                               |
| 33                           | 43   | 28                              | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד    |
| 1,155                        | 1,192  | 421                             | פקדונות לזמן קצר                                    |
| 7                            | 11   | 29                              | לקוחות והכנסות לקבל                                 |
| 67                           | 77   | 143                             | חייבים ויתרות חובה                                  |
| -                            | 378  | -                               | הכנסות לקבל ממימוש חברה כלולה                       |
| 21                           | 13   | 1                               | נכסי מסים שוטפים                                    |
| 41                           | 53   | 33                              | מלאי בניינים למכירה                                 |
| 2,858                        | 3,100  | 2,906                           | נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (באור 9 להלן) |
| 5,333                        | 6,829  | 5,139                           | <b>סך הכל נכסים שוטפים</b>                          |
| 37                           | 117  | 41                              | הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך                       |
| 217                          | 62   | 55                              | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד    |
| 4,380                        | 4,849  | 4,380                           | מוניטין   |
| 77                           | 61   | 79                              | רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש נטו                    |
| 65                           | 71   | 66                              | מלאי מקרקעין  |
| 2,038                        | -  | 2,398                           | נדל"ן להשקעה בהקמה                                  |
| 10,511                       | 10,629   | 10,693                          | נדל"ן להשקעה  |
| 199                          | 198  | 205                             | השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי       |
| 4                            | 1  | 5                               | המאזני  |
|                              |  |                                 | נכסי מסים נדחים                                     |
| 17,528                       | 15,988   | 17,922                          | <b>סך הכל נכסים שאינם שוטפים</b>                    |
| 22,861                       | 22,817   | 23,061                          | <b>סך הכל נכסים</b>                                 |

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

| 31 בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | 31 במרס<br>2022<br>(בלתי מבוקר)<br>מיליוני ש"ח | 31 במרס<br>2023<br>(בלתי מבוקר) |
|------------------------------|--|---------------------------------|
| 1,952                        | 1,236  | 1,304                           |
| 1,398                        | -  | 1,599                           |
| 183                          | 16   | 202                             |
| 17                           | 15   | 27                              |
| 37                           | 9  | 15                              |
| 307                          | 475  | 321                             |
| 28                           | 33   | 34                              |
| <u>1,499</u>                 | <u>1,453</u>                                   | <u>1,547</u>                    |
| <u>5,421</u>                 | <u>3,237</u>                                   | <u>5,049</u>                    |
| 9,072                        | 8,703  | 9,740                           |
| 200                          | 450  | -                               |
| 125                          | 31   | 83                              |
| 1                            | 1  | 1                               |
| <u>1,804</u>                 | <u>1,625</u>                                   | <u>1,811</u>                    |
| <u>11,202</u>                | <u>10,810</u>                                  | <u>11,635</u>                   |
| <u>16,623</u>                | <u>14,047</u>                                  | <u>16,684</u>                   |
| 211                          | 211  | 211                             |
| 1,456                        | 1,456  | 1,456                           |
| 208                          | (10)   | 236                             |
| <u>2,093</u>                 | <u>2,094</u>                                   | <u>2,217</u>                    |
| 3,968                        | 3,751  | 4,120                           |
| <u>2,270</u>                 | <u>5,019</u>                                   | <u>2,257</u>                    |
| 6,238                        | 8,770  | 6,377                           |
| <u>22,861</u>                | <u>22,817</u>                                  | <u>23,061</u>                   |

**התחייבויות**

חלויות שוטפות של אגרות חוב  
 חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
 ומוסדות פיננסיים  
 חלויות שוטפות אחרות  
 מקדמות מרוכשי דירות ואחרים  
 התחייבויות לספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבויות מסים שוטפים  
 התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה  
 (באור 9 להלן)  
**סך הכל התחייבויות שוטפות**

אגרות חוב  
 התחייבויות למוסדות כספיים  
 התחייבויות אחרות  
 הטבות לעובדים, נטו  
 התחייבויות מסים נדחים  
**סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות**

**סך הכל התחייבויות**

**הון**  
 הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 קרנות הון  
 יתרת עודפים  
**סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה**  
 זכויות שאינן מקנות שליטה  
**סך הכל הון**  
**סך הכל התחייבויות והון**

ברוך יצחק  
 סמנכ"ל כספים

נטלי משען-זכאי  
 מנכ"לית

צחי נחמיאס  
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים - 23 במאי 2023

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של<br>שלושה חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 31 במרס |                     |  |
|---------------------------------------|---|---------------------|--|
|                                       | 2022 <sup>(1)</sup>                                   | 2022 <sup>(1)</sup> |  |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)  |                     |  |
| מיליוני ש"ח                           |   |                     |  |
| 533                                   | 40  | 178                 | <b>הכנסות</b>                                      |
| 473                                   | 15  | 165                 | מהשכרת נכסים                                       |
| 1,115                                 | 56  | 46                  | ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין                |
| 851                                   | 851   | -                   | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו               |
| 58                                    | 48  | 2                   | רווח מעליה לשליטה                                  |
| 3,030                                 | 1,010   | 391                 | חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו            |
| 78                                    | 6   | 24                  | <b>עלויות והוצאות</b>                              |
| 133                                   | 13  | 52                  | אחזקת נכסים  |
| 469                                   | -   | -                   | עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין שנמכרו           |
| 57                                    | 9   | 16                  | הפסד מירידת ערך מוניטין                            |
| 14                                    | 2   | 4                   | הנהלה וכלליות                                      |
| 751                                   | 30  | 96                  | מכירה ושיווק                                       |
| 2,279                                 | 980   | 295                 |  |
| 88                                    | 45  | 36                  | <b>רווח תפעולי</b>                                 |
| (485)                                 | (90)  | (134)               | הכנסות מימון                                       |
| (397)                                 | (45)  | (98)                | הוצאות מימון                                       |
| 1,882                                 | 935   | 197                 | הוצאות מימון, נטו                                  |
| (374)                                 | (12)  | (21)                | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                    |
| 1,508                                 | 923   | 176                 | הוצאות מסים על ההכנסה                              |
| (109)                                 | 46  | (14)                | <b>רווח מפעילויות נמשכות</b>                       |
| 1,399                                 | 969   | 162                 | רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס             |
|                                       |   |                     | <b>רווח נקי לתקופה</b>                             |
| 914                                   | 915   | 124                 | <b>רווח מיוחס ל:</b>                               |
| 485                                   | 54  | 38                  | בעלים של החברה                                     |
| 1,399                                 | 969   | 162                 | זכויות שאינן מקנות שליטה                           |
|                                       |   |                     | <b>רווח נקי לתקופה</b>                             |
| 1,046                                 | 892   | 138                 | <b>רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:</b> |
| (132)                                 | 23  | (14)                | פעילויות נמשכות                                    |
| 914                                   | 915   | 124                 | פעילויות מופסקות                                   |
| 141.65                                | 120.71  | 18.63               | <b>רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח):</b>             |
| (17.95)                               | 3.12  | (1.85)              | מפעילויות נמשכות                                   |
| 123.70                                | 123.83  | 16.78               | מפעילויות מופסקות                                  |
|                                       |   |                     | <b>רווח בסיסי למניה</b>                            |
| 141.65                                | 120.71  | 18.63               | <b>רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח):</b>             |
| (17.95)                               | 3.12  | (1.85)              | מפעילות נמשכות                                     |
| 123.70                                | 123.83  | 16.78               | מפעילויות מופסקות                                  |
|                                       |   |                     | <b>רווח מדולל למניה</b>                            |

<sup>(1)</sup> כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של<br>שלושה חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 31 במרס |      |   |
|---------------------------------------|---|------|---|
|                                       | 2022  | 2023 |   |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)  |      |   |
| מיליוני ש"ח                           |   |      |   |
| 1,399                                 | 969   | 162  | רווח נקי לתקופה   |
|                                       |   |      | פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת<br>הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס<br>הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ<br>הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ שנוקפו לרווח או הפסד |
| 116                                   | 21  | 27   |   |
| 156                                   | 156   | -    |   |
| 272                                   | 177   | 27   | סך הכל רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח<br>הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד  |
| 1,671                                 | 1,146   | 189  | סך הכל רווח כולל, נטו ממס   |
|                                       |   |      | מיוחס ל:<br>בעלים של החברה<br>זכויות שאינן מקנות שליטה  |
| 1,186                                 | 1,092   | 151  |   |
| 485                                   | 54  | 38   |   |
| 1,671                                 | 1,146   | 189  | סך הכל רווח כולל  |
|                                       |   |      | רווח כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:<br>פעילויות נמשכות<br>פעילויות מופסקות  |
| 1,046                                 | 892   | 138  |   |
| 140                                   | 200   | 13   |   |
| 1,186                                 | 1,092   | 151  |   |

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

מתייחס לבעלים של החברה

| סך הכל<br>הון | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה | סך הכל | יתרת<br>עודפים | קרנות<br>אחרות<br>מיליוני ש"ח | קרן תשלום<br>מבוסס<br>מניות | קרן מעסקאות<br>עם בעלי<br>זכויות<br>שאינן מקנות<br>שליטה | קרן<br>תרגום<br>של<br>פעילויות<br>חוץ | פרמיה<br>על מניות | הון<br>מניות |   |
|---------------|-----------------------------------|--------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------------|-------------------|--------------|---|
|               |                                   |        |                |                               |                             |  |                                       |                   |              | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) |
| 6,238         | 2,270                             | 3,968  | 2,093          | 212                           | 1                           | 237  | (242)                                 | 1,456             | 211          | יתרה ליום 1 בינואר 2023   |
| 162           | 38                                | 124    | 124            | -                             | -                           | -  | -                                     | -                 | -            | רווח נקי  |
| 27            | -                                 | 27     | -              | -                             | -                           | -  | 27                                    | -                 | -            | רווח כולל אחר, נטו ממס  |
| 1             | 1                                 | -      | -              | -                             | -                           | -  | -                                     | -                 | -            | תשלום מבוסס מניות   |
| -             | (1)                               | 1      | -              | -                             | -                           | 1  | -                                     | -                 | -            | מימוש אופציות בגין תשלום מבוסס מניות<br>לעובדים                   |
| (51)          | (51)                              | -      | -              | -                             | -                           | -  | -                                     | -                 | -            | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה                            |
| 6,377         | 2,257                             | 4,120  | 2,217          | 212                           | 1                           | 238  | (215)                                 | 1,456             | 211          | יתרה ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)                               |

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



| מתייחס לבעלים של החברה |                                   |        |                |                               |  |                                       |                   |              |   |
|------------------------|-----------------------------------|--------|----------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------|--------------|---|
| סך הכל<br>הון          | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה | סך הכל | יתרת<br>עודפים | קרנות<br>אחרות<br>מיליוני ש"ח | קרן מעסקאות<br>עם בעלי<br>זכויות<br>שאינן מקנות<br>שליטה | קרן<br>תרגום<br>של<br>פעילויות<br>חוץ | פרמיה<br>על מניות | הון<br>מניות |   |
|                        |                                   |        |                |                               |  |                                       |                   |              | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר) |
| 2,747                  | 88                                | 2,659  | 1,179          | 212                           | 115  | (514)                                 | 1,456             | 211          | יתרה ליום 1 בינואר 2022   |
| 969                    | 54                                | 915    | 915            | -                             | -  | -                                     | -                 | -            | רווח נקי  |
| 177                    | -                                 | 177    | -              | -                             | -  | 177                                   | -                 | -            | רווח כולל אחר, נטו ממס  |
| (106)                  | (106)                             | -      | -              | -                             | -  | -                                     | -                 | -            | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה                            |
| 4,983                  | 4,983                             | -      | -              | -                             | -  | -                                     | -                 | -            | איחוד לראשונה של גב-ים  |
| 8,770                  | 5,019                             | 3,751  | 2,094          | 212                           | 115  | (337)                                 | 1,456             | 211          | יתרה ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)                               |

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

מתייחס לבעלים של החברה

| סך הכל<br>הון | זכויות שאינן<br>מקנות שליטה | סך הכל | יתרת<br>עודפים | קרנות<br>אחרות<br>מיליוני ש"ח | קרן תשלום<br>מבוסס<br>מניות | קרן מעסקאות<br>עם בעלי זכויות<br>שאינן מקנות<br>שליטה | קרן<br>תרגום של<br>פעילויות<br>חוץ | פרמיה<br>על מניות | הון<br>מניות |  |
|---------------|-----------------------------|--------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---|------------------------------------|-------------------|--------------|--|
|               |                             |        |                |                               |                             |   |                                    |                   |              | <b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</b>                   |
| 2,747         | 88                          | 2,659  | 1,179          | 212                           | -                           | 115   | (514)                              | 1,456             | 211          | <b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>                             |
| 1,399         | 485                         | 914    | 914            | -                             | -                           | -   | -                                  | -                 | -            | רווח נקי   |
| 272           | -                           | 272    | -              | -                             | -                           | -   | 272                                | -                 | -            | רווח כולל אחר, נטו ממס                                     |
| (130)         | (130)                       | -      | -              | -                             | -                           | -   | -                                  | -                 | -            | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה                     |
| (3,035)       | (3,155)                     | 120    | -              | -                             | -                           | 120   | -                                  | -                 | -            | רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 2             | 1                           | 1      | -              | -                             | 1                           | -   | -                                  | -                 | -            | תשלום מבוסס מניות  |
| -             | (2)                         | 2      | -              | -                             | -                           | 2   | -                                  | -                 | -            | מימוש אופציות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדים               |
| 4,983         | 4,983                       | -      | -              | -                             | -                           | -   | -                                  | -                 | -            | איחוד לראשונה של גב-ים                                     |
| 6,238         | 2,270                       | 3,968  | 2,093          | 212                           | 1                           | 237   | (242)                              | 1,456             | 211          | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>                            |

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2022 <sup>(1)</sup><br>(מבוקר) | לתקופה של<br>שלושה חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 31 במרס |      |
|---|---|------|
|   | 2022 <sup>(1)</sup>                                   | 2023 |
|   | (בלתי מבוקר)  |      |
|   | מיליוני ש"ח   |      |

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| 1,399        | 969        | 162        |
| 109          | (46)       | 14         |
| <u>1,508</u> | <u>923</u> | <u>176</u> |

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

**התאמות:**

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| (58)              | (48)              | (2)               |
| 184               | 180               | -                 |
| (851)             | (851)             | -                 |
| 469               | -                 | -                 |
| (1,115)           | (56)              | (46)              |
| 5                 | -                 | 2                 |
| 374               | 12                | 21                |
| (137)             | (14)              | 4                 |
| 397               | 45                | 98                |
| 2                 | -                 | 1                 |
| 2                 | 2                 | (21)              |
| (5)               | (5)               | (85)              |
| 25                | 12                | 10                |
| (3)               | -                 | (3)               |
| 12                | (2)               | (4)               |
| (19)              | 6                 | 38                |
| <u>790</u>        | <u>204</u>        | <u>189</u>        |
| <u>133</u>        | <u>12</u>         | <u>52</u>         |
| <u><u>923</u></u> | <u><u>216</u></u> | <u><u>241</u></u> |

חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו  
דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות  
רווח מעליה לשליטה  
הפסד מירידת ערך מוניטין  
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
פחת והפחתות  
הוצאות מסים על ההכנסה  
מס הכנסה שהתקבל (ששולם) במזומן  
הוצאות מימון, נטו  
הוצאות תשלום מבוסס מניות  
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל  
גידול בחייבים ויתרות חובה  
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו  
השקעה במלאי קרקעות למגורים  
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שרותים  
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות  
  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

<sup>(1)</sup> כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.

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



**באור 1 - כללי**

**א. היישות המדווחת**

חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הינה בניין תוה"א, רחוב יגאל אלון 114, קומה 27, תל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2023 ("הדוחות הכספיים ביניים"), כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

החברה הינה חברה בת (במישרין) של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"), המחזיקה סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים ("מועד פרסום הדוח") בשיעור של כ- 63.18% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. דסק"ש 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 עליה מגבלות מכוח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתה להחזיק שליטה בחברות שכבה אחרות. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, מחזיקות מזה אור החזקות בע"מ ואלקו בע"מ בכ- 29.9% ו-29.8% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש, בהתאמה.

הקבוצה עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל. בחודש מרס 2022 השלימה החברה הצעת רכש מיוחדת שפרסמה לרכישת השליטה בגב-ים וביום 6 ביוני 2022 הושלמה עסקה לרכישת מניות נוספות המהוות כ-37.22% מהונה המונפק של גב-ים, כך ששיעור ההחזקה של החברה בגב-ים עלה לכ-86.7% מהונה המונפק של גב-ים.

ביום 24 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פנה דירקטוריון דסק"ש לדירקטוריון החברה בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג שבמסגרתה דסק"ש תמוזג עם ולתוך החברה, כאשר בעלי מניות דסק"ש יקבלו בתמורה להחזקותיהם, תמורה במניות החברה על-פי יחס החלפה שיקבע ("עסקת המיזוג"). עסקת המיזוג, ככל שתצא לפועל, תלווה בהזרמת הון על-ידי בעלי המניות לחברה הממוזגת בסכום שטרם נקבע. יובהר כי לאור השלב הראשוני של הבחינה, כמו גם לאור ידיעת החברה, כי דסק"ש בוחנת חלופות נוספות, לחלופת המיזוג, אין כל ודאות בקשר עם עסקת המיזוג, גיבושה או תנאיה. לפרטים נוספים, ראה באור 11.א. לדוחות הכספיים.

**ב. הגדרות עיקריות:**

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

- החברה ו/או נכסים ובניין - חברה לנכסים ובנין בע"מ והחברות המאוחדות שלה;
- הקבוצה - נכסים ובניין והחברות המאוחדות שלה;
- דסק"ש - חברת השקעות דיסקונט בע"מ;
- גב-ים - חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;
- IDBG - IDB Group USA Investments Inc.;
- תקנות הדיווחים - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;
- תקני IFRS - תקני דיווח כספי בינלאומיים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים**

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

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2023.

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשראי לזמן ארוך, 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 ביניים בהתאם ל-IFRS, נדרשות הנהלות החברה והחברות המוחזקות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עשויות 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 וודאות הינם עקביים לאלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

**ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

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

**באור 3 - שיעורי השינויים במדדים ובשער החליפין של הדולר**

| שער החליפין של דולר ארה"ב     | מדד תשומות הבניה | מדד המחירים לצרכן "ידוע" | מדד המחירים לצרכן "בגין" |   |
|-------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| %                             | %                | %                        | %                        |   |
| 2.7                           | 1.3              | 1.1                      | 1.2                      | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 |
| 2.1                           | 2.3              | 1.2                      | 1.5                      | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 |
| 13.16                         | 4.78             | 5.28                     | 5.27                     | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022                 |
| <b>שער חליפין (בש"ח) ליום</b> |                  |                          |                          |   |
| 3.615                         | 31 במרס 2023     |                          |                          |   |
| 3.176                         | 31 במרס 2022     |                          |                          |   |
| 3.519                         | 31 בדצמבר 2022   |                          |                          |   |

**באור 4 - דיווח מגזרי**

**א. כללי**

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות. הנתונים כאמור הינם בהתאם לנתונים הניתנים ונסקרים על-ידי מקבל החלטות התפעולי ולכן אין בהצגת פעילויות המופסקות השפעה על הדיווח וההצגה המגזרי.

מגזרים אלו כוללים מגוון מוצרים ושירותים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד.

- ◆ גב-ים - הנתונים משקפים את נכסיה ותוצאותיה של גב-ים כפי שמוצגים בדוחותיה הכספיים (100%);
- ◆ בנייה למגורים בישראל;
- ◆ נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת);

הרווח המגזרי המדווח למקבל החלטות התפעולי הראשי נמדד בהתבסס על רווח תפעולי, הכולל פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם על בסיס סביר (כולל חלק ברווחים והפסדים של חברות מוחזקות במגזר). הוצאות שלא יוחסו מורכבות בעיקר מעלויות הנהלה וכלליות, שיווק ומכירה והוצאות פחת והפחתות.

**ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח**

| מאוחד       | התאמות למאוחד <sup>(2)</sup> | גב-ים | בנייה למגורים בישראל | נכס מניב בארה"ב <sup>(1)</sup> |
|-------------|------------------------------|-------|----------------------|--------------------------------|
| מיליוני ש"ח |                              |       |                      |                                |
| 391         | (53)                         | 226   | 165                  | 53                             |
| 315         | (22)                         | 202   | 113                  | 22                             |

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)**

הכנסות (הוצאות) המגזר  
רווח (הפסד) מגזרי

| מאוחד       | התאמות למאוחד <sup>(2)</sup> | גב-ים | IDBG <sup>(1)</sup> | בנייה למגורים בישראל | נכס מניב בארה"ב <sup>(1)</sup> | נכסים מניבים בישראל <sup>(1)</sup> |
|-------------|------------------------------|-------|---------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| מיליוני ש"ח |                              |       |                     |                      |                                |                                    |
| 1,010       | 613                          | 324   | 11                  | 15                   | 64                             | (17)                               |
| 991         | 671                          | 292   | 7                   | 2                    | 37                             | (18)                               |

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

הכנסות (הוצאות) המגזר  
רווח (הפסד) מגזרי

| מאוחד       | התאמות למאוחד <sup>(2)</sup> | אחרים | גב-ים | בנייה למגורים בישראל | נכס מניב בארה"ב <sup>(1)</sup> |
|-------------|------------------------------|-------|-------|----------------------|--------------------------------|
| מיליוני ש"ח |                              |       |       |                      |                                |
| 3,030       | (145)                        | 10    | 2,729 | 473                  | (37)                           |
| 2,350       | (6)                          | 2     | 2,154 | 340                  | (140)                          |

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

הכנסות (הוצאות) המגזר  
רווח (הפסד) מגזרי

<sup>(1)</sup> פעילויות מופסקות, ראה באור 9 להלן.  
<sup>(2)</sup> ראה סעיף ב. להלן.

**באור 4 - דיווח מגזרי (המשך)**

**ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)**

כולל התאמות למאוחד בגין רווח מגזרי והכנסות המגזר

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | לשלושה<br>חודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |      |
|--|---|------|
|  | 2022                                      | 2023 |
|  | (בלתי מבוקר)                              |      |
|  | מיליוני ש"ח                               |      |
| -  | 851                                       | -    |
| (202)  | 93  | -    |
| 46   | (247)                                     | -    |
| (7)  | (7)                                       | -    |
| 17   | 18  | -    |
| 140  | (37)                                      | (53) |
| (6)  | 671                                       | (53) |

**רווח (הפסד) מגזרי**

רווח מעליה לשליטה - גב-ים  
פעילות גב-ים<sup>(1)</sup>  
גב-ים - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
IDBG - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני -  
פעילות מופסקת  
פעילות נדל"ן מניב בישראל - פעילות מופסקת  
פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - פעילות מופסקת  
סך הכל התאמות

**הכנסות (הוצאות) המגזר**

רווח מעליה לשליטה - גב-ים  
פעילות גב-ים<sup>(1)</sup>  
גב-ים - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
IDBG - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני -  
פעילות מופסקת  
פעילות נדל"ן מניב בישראל - פעילות מופסקת  
פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - פעילות מופסקת  
סך הכל התאמות

<sup>(1)</sup> נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.

**ג. התאמות בגין מגזרים בני דיווח של רווח והפסד**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | לתקופה של<br>שלושה חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 31 במרס |      |
|---|---|------|
|   | 2022  | 2023 |
|   | (בלתי מבוקר)  |      |
|   | מיליוני ש"ח   |      |
| 2,350   | 991   | 315  |
| (57)  | (9)   | (16) |
| (14)  | (2)   | (4)  |
| (397)   | (45)  | (98) |
| 1,882   | 935   | 197  |

סך רווח מגזרי מפעילויות נמשכות  
סכומים שאינם מיוחסים :  
הוצאות הנהלה וכלליות  
מכירה ושיווק  
הוצאות מימון, נטו  
רווח לפני מסים על הכנסה



**באור 5 - חברות מוחזקות**

**א. גב-ים**

1. שוויה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 31 במרס 2023 הינו 7,185 מיליון ש"ח (38.63 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 31 במרס 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 4,883 מיליון ש"ח ו- 4,738 מיליון ש"ח, בהתאמה (26.25 ש"ח למניה ו- 25.47 ש"ח למניה, בהתאמה).  
בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, המונויטין המיוחס לגב-ים כאמור אינו מופחת באופן שיטתי ויבחן לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך.  
בסוף הרבעון הראשון של שנת 2023, החברה בחנה האם קיימים סימנים חיצוניים ופנימיים, אשר עלולים להביא לירידת ערך ההשקעה, והגיעה למסקנה כי לא מתקיימים סימנים כאמור, אשר מצריכים בחינה לירידת ערך של המונויטין.
2. החברה 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 המונויטין בתקופות עתידיות.  
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, ערכה גב-ים הערכת שווי לנכס בהקמה.  
כתוצאה מעדכון הערכת השווי כללה גב-ים בדוחותיה הכנסות לאחר מס בגין עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 בסך של 35 מיליון ש"ח. חלק החברה מעדכון השווי כאמור הינו 28 מיליון ש"ח.
3. בהמשך לאמור בבאור 1.ג.12. לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, עם התקיימות התנאים הקבועים בהסכם הקומבינציה להקמת שלב א' של מפעל רב בריח באשקלון והשלמת הקמתו של הפרויקט, נרשמו ברשות מקרקעי ישראל זכויות גב-ים (70%) במקרקעין שלב א' ונכנס לתוקף הסכם השכירות.  
בעקבות רישום זכויות גב-ים במקרקעין האמור סווגו ההשקעות בפרויקט מסעיף "נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד" לסעיף "נדל"ן להשקעה".
4. ביום 16 במרס 2023, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח, ששולם ביום 2 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 69 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 30 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים. ביום 27 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 55 מיליון ש"ח, ששולם ביום 17 במאי 2023. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 48 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 20 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים.
5. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת של גב-ים, בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתמורה לסך ברוטו של 400 מיליון ש"ח, ראה באור 11.ד. להלן.

**ב. בניה למגורים בישראל**

1. ביום 17 באוגוסט 2021, החליט דירקטוריון החברה, בין היתר, להורות להנהלת החברה להתחיל בהליך של בחינת מימוש אחזקותיה של החברה בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל ("האחזקות"), כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות.
2. לפרטים אודות השלמת העסקה למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה כוללת בסך 110 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 9.ב.2. להלן.
3. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החברה וחברה בת בבעלות מלאה של החברה, בפרויקט בתחום התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, בתמורה לחלק החברה בסך 115 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2022, ראה באור 9.ב.1. להלן.
4. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין, המצויים בחדרה, בתמורה לחלק החברה בסך 166 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 9.ב.3. להלן.

## באור 6 - אשראי

א. בחודש ינואר 2023, החליט דירקטוריון החברה לבצע פדיון מוקדם מותנה, ביוזמת החברה, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה שבמחזור ("אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז)'), שעמד על 124 מיליון ש"ח ערך נקוב ו-198 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהתאמה, בתמורה לסך כולל של 345 מיליון ש"ח, אשר בוצע ביום 27 בפברואר 2023. הפדיון המוקדם כאמור הותנה בגיוס חוב של החברה, אשר בוצע בחודש פברואר 2023, בדרך של הנפקת 1,261 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'), סדרה חדשה שנרשמה למסחר בבורסה, המובטחת, בין היתר, בשעבוד מניות גב-ים, בתמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של 1,251 מיליון ש"ח ("אגרות החוב (סדרה י)').

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

להבטחת הסכומים המובטחים, החברה יצרה שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על 68,653,036 מניות גב-ים, המהוות 31.99% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או נובעות ממניות גב-ים ("המניות המשועבדות") ועל חשבון הנאמנות בו הן מופקדות. בכל מקרה של פדיון קרן אגרות החוב (סדרה י'), החברה תהא זכאית לקבל לידה או להורות לנאמן להעביר לצד ג', כמות מסוימת מתוך המניות המשועבדות, כך שיבוצע חישוב של יחס ה-LTV למועד הרלוונטי (כהגדרתם לשטר הנאמנות) וככל שיחס ה-LTV כאמור נמוך מ-62.5%, אזי הנאמן ישחרר מהשעבוד ויעביר לידי החברה כמות מסוימת של מניות משועבדות, באופן שיביא את יחס ה-LTV נכון למועד הרלוונטי ל-62.5%. כמו-כן, החברה תהא זכאית לקבל סכומי חלוקת דיבידנד שאינה חריגה (כהגדרתה בשטר הנאמנות), ובחלוקה חריגה - את הסכומים, מתחת ל-LTV בשיעור של 70%.

בנוסף, כל עוד אגרות החוב (סדרה י') קיימות במחזור, התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות כי: (1) ההון המיוחס לבעלים של החברה ("ההון") לא יפחת מ-1,400 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים; היחס בין החוב הפיננסי נטו לסך הנכסים, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (האחרונים שפורסמו), הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה ("יחס חוב פיננסי נטו לסך הנכסים"), לא יעלה על 72%, במשך שני רבעונים רצופים.

כמו-כן, החברה התחייבה, כי עד לפירעון המלא בפועל של כל תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י'), שלא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) ("חלוקה"), אלא בכפוף, בין היתר, לכך של: (1) לאחר החלוקה, ההון לא יפחת מ-1,600 מיליון ש"ח; (2) לאחר החלוקה, יחס החוב הפיננסי נטו לסך הנכסים לא יעלה על 68%.

בנוסף, בהתאם לשטר הנאמנות, קיימות הוראות התאמה של הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה י') בעת חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות שלהלן: ההון העצמי לא יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח ויחס חוב פיננסי נטו לסך הנכסים לא יעלה על 71%, כך שבגין כל אמת מידה לגביה תהא חריגה, יעלה שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשנה, עד לתוספת מקסימלית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות, בשיעור של 0.5% לשנה לכל היותר מעל שיעור הריבית טרם החריגה. בנוסף, קיימות הוראות להתאמת הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה י') בגין ירידת דירוג, כך שככל שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה י') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג הבסיס (il A (stable)), אזי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה, בגין כל ירידה בדרגה אחת מדירוג הבסיס, עד לתוספת ריבית מצטברת בגין הפחתת דירוג שלא תעלה על 1%. בכל מקרה, עליית הריבית המצטברת בגין כל החריגות מאמות מידה פיננסיות וירידת הדירוג לעיל, לא תעלה על 1.25% לשנה לכל היותר. שטר הנאמנות כולל עילות המקנות למחזיק אגרות החוב (סדרה י') זכות להעמיד לפירעון מיידי את חובה של החברה כלפיהם לרבות, בין היתר, פעולות הוצאה לפועל וכינוס נכסים שונות כנגד החברה, הטלת עיקול ומכירת נכסים מהותית (כהגדרתם בשטר הנאמנות) הרעה מהותית בעסקי החברה או שינוי עיקר פעילותה של החברה, חשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממסחר, ירידה בדירוג לדירוג נמוך מדירוג (-BBB) או הפסקת דירוג, מיזוג בכפוף לחריגים ועוד. לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה י'), על-ידי מעלות, ראה סעיף ה. להלן.

**באור 6 - אשראי (המשך)**

ב. בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה החברה עסקאות החלף ("SWAP") להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים, בגין אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. סכום העסקאות במועד ביצוען עמד על סך של 1.3 מיליארד ש"ח. נכון ליום 31 במרס 2023 סכום העסקאות עמד על 0.65 מיליארד ש"ח. העסקאות כאמור מטופלות בדוחות הכספיים כעסקאות הגנה כלכלית, כאשר חשבונאות גידור לא מיושמת לגביהן. כנגד עסקאות אלו שעבדה החברה במועד ביצוען פקדונות בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר החברה התחייבה להגדילם במידה ותחול ירידה בשוויים ביחס למחיר כל עסקה (Mark to Market). יתרת הפקדונות המשועבדת נכון ליום 31 במרס 2023 הינה 16 מיליון ש"ח.

**ג. אמות מידה פיננסיות**

בקשר לאגרות החוב (סדרות ח', ט' ו- י') שהונפקו על-ידי החברה ולהלוואות שנטלה החברה מגורמים מממנים, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן וכן התחייבה החברה לעמוד בעילות להתאמת שיעור ריבית, אשר ייבחנו מדי רבעון בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה:

| הסף שנקבע באמת המידה   | תיאור אמת המידה <sup>(1)</sup>                                      |
|--|---|
| 900 מיליון ש"ח (סדרות ח', ט' והגורמים המממנים)<br>1,400 מיליון ש"ח (סדרה י') | הון מינימלי המיוחס לבעלים של החברה                                  |
| 75% (סדרות ח' ו-ט') והגורמים המממנים<br>72% (סדרה י')                        | היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד        |
| 17 (סדרות ח' ו-ט') והגורמים המממנים  | היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA השנתית של החברה במאוחד |

<sup>(1)</sup> אי עמידה באמת המידה האמורות בשני רבעונים ברציפות, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

| עילות להתאמת שיעור ריבית  |
|---|
| (א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בשתי דרגות מדירוג A 1/A+ (בסדרות ח' ו-ט') ובדרגה אחת מדירוג A (בסדרה י'), אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה (בסדרות ח' ו-ט') ובשיעור של 0.25% (בסדרה י') וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.   |
| (ב) (1) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו של החברה יעלה על 70% (סדרות ח' ו-ט');<br>(2) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של החברה יעלה על 71% (סדרה י');<br>(3) במקרה שההון העצמי של החברה יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח (סדרה י');<br>בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה. |

נכון ליום 31 במרס 2023 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

**ד. שעבודים שניתנו לטובת גורמים מממנים**

להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים המממנים לטובת התחייבות לאותם גורמים<sup>(1)</sup>:

| סמוך למועד פרסום הדוח  |                                    | ליום 31 במרס 2023      |                                    |                            |
|------------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| שיעור החזקות המשועבדות | כמות                               | שיעור החזקות המשועבדות | כמות                               | הנכס המשועבד               |
| 69.21%                 | 148.5 מיליוני מניות <sup>(3)</sup> | 69.21%                 | 148.5 מיליוני מניות <sup>(2)</sup> | מניות גב-ים <sup>(1)</sup> |
| -                      | 63 מיליוני ש"ח                     | -                      | 19 מיליוני ש"ח                     | מזומן                      |

<sup>(1)</sup> לא כולל שעבודים שליליים שניתנו.

<sup>(2)</sup> כולל 68.65 מיליון ש"ח ערך נקוב מניות גב-ים, אשר שועבדו לטובת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, אשר הונפקו בחודש פברואר 2023. ראה באור 6.א. לדוחות הכספיים.

<sup>(3)</sup> החברה פועלת לשחרור חלקי של המניות המשועבדות לטובת הגורמים המממנים, בהתאם להסכם ההלוואה. לפרטים ראה באור 11.ב. להלן.

**באור 6 - אשראי (המשך)**

- ה. בחודש פברואר 2023, הודיעה מעלות כי הדירוג של אגרות חוב (סדרה י'), כאמור בסעיף א' לעיל, שהונפקו על-ידי החברה, באמצעות הנפקה חדשה, המובטחת באמצעות שעבוד מניות גב-ים, בשיעור LTV של 65% במועד ההנפקה לפי שטר הנאמנות, הינו ilA עם תחזית יציבה.
- ו. בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה מעלות על אשרור דירוג של אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה דירוג [il A] ושינוי תחזית הדירוג לשלילית [Negative].
- ז. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 התקשרה גב-ים עם שני מוסדות בנקאיים לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):

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

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

- הון המיוחס לבעלים של גב-ים לא יפחת מ-1,400 מיליון ש"ח (לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח במסגרת האשראי השנייה).
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד של גב-ים לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של גב-ים לא יעלה על 17.

נכון ליום 31 במרס 2023, גב-ים עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

**עילות להעמדת האשראי לפירעון מיידי**

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

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם הועמדה לפירעון מיידי סדרה אחרת של אגרות חוב של גב-ים או הלוואה בנקאית אחת או יותר אשר יתרתה או יתרתן עולה על 5% מסך הנכסים המאוחדים של גב-ים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים, שתפרסם גב-ים לפני ההעמדה לפירעון מיידי ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא הוסרה ו/או גב-ים לא פרעה את החוב בתוך 14 ימים מהיום בו קיבלה הודעה בכתב על הפירעון המיידי.
- הורדת דירוג האשראי של גב-ים מתחת BBB מינוס בדירוג מעלות או Baa3.il בדירוג של מדרוג.
- הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת, במשך תקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות שהינן בשליטת גב-ים.

**באור 7 - מכשירים פיננסיים**

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, פקדונות, הלוואות וחייבים לזמן ארוך, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

| ליום<br>31 בדצמבר 2022<br>(מבוקר) |                 | ליום<br>31 במרס 2022<br>(בלתי מבוקר) |                 | ליום<br>31 במרס 2023<br>(בלתי מבוקר) |                 |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------|
| שווי הוגן                         | הערך בספרים     | שווי הוגן                            | הערך בספרים     | שווי הוגן                            | הערך בספרים     |
| מיליוני ש"ח                       |                 |                                      |                 |                                      |                 |
| (10,293)                          | (11,122)        | (9,942)                              | (9,989)         | (10,588)                             | (11,092)        |
| (1,616)                           | (1,613)         | (448)                                | (453)           | (1,616)                              | (1,614)         |
| <u>(11,909)</u>                   | <u>(12,735)</u> | <u>(10,390)</u>                      | <u>(10,442)</u> | <u>(1,204)</u>                       | <u>(12,706)</u> |

התחייבויות (כולל ריבית לשלם)  
אגרות חוב  
הלוואות מבנקים ואחרים

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן בהיררכיה.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים;
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל;
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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.

השווי ההוגן של ההשקעה בבטוחות סחירות ליום 31 במרס 2022 בסך 12 מיליון ש"ח, נמדד לפי מחירים מצוטטים בשוק פעיל ולכן מסווג לרמה 1.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2:

השווי ההוגן של עסקאות SWAP (ראה באור 6.ב. לעיל) ליום 31 במרס 2023 הינו נכס בסך 83 מיליון ש"ח (31 במרס 2022 - 82 מיליון ש"ח; 31 בדצמבר 2022 - 83 מיליון ש"ח).

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2:

| ליום<br>31 בדצמבר 2022<br>(מבוקר) | ליום<br>31 במרס 2022<br>(בלתי מבוקר) | ליום<br>31 במרס 2023 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| מיליוני ש"ח                       |                                      |                      |
| 83                                | 82                                   | 83                   |

נכסים פיננסיים

- המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2 כוללים, בין היתר:
  - חוזי אקדמה (forward) ששוויים ההוגן נאמד על בסיס ציטוטים של בנקים/ברוקרים או על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה-forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכוני האשראי של הצדדים, כאשר הדבר נאות. ראה באור 6.ד. לעיל
  - עסקאות הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR (CAP RATE), ששווין ההוגן נאמד על בסיס ציטוט מתאגיד בנקאי.

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנועה בהלוואות לחברות כלולות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד המסווגות לרמה 3 :

| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום<br>31 במרס 2023 |      |
|---|------|
| הלוואות ל-                                  |      |
| סך הכל                                      | PBEL |
| (בלתי מבוקר)                                |      |
| מיליוני ש"ח                                 |      |
| 44  | 44   |
| 1   | 1    |
| 45  | 45   |

יתרה ליום 1 בינואר 2023  
סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר  
יתרה ליום 31 במרס 2023

| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 |            |            |
|--|------------|------------|
| סך הכל                                   | הלוואות ל- | הלוואות ל- |
|  | IDBG       | PBEL       |
| (בלתי מבוקר)                             |            |            |
| מיליוני ש"ח                              |            |            |
| 267                                      | 211        | 56         |
| 2  | 2          | -          |
| 5  | 4          | 1          |
| (217)                                    | (217)      | -          |
| 57                                       | -          | 57         |

יתרה ליום 1 בינואר 2022  
סכומים שהוכרו ברווח והפסד  
סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר  
העברה מחוץ לרמה 3  
יתרה ליום 31 במרס 2022

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| סך הכל                            | הלוואות ל- | הלוואות ל- |
|                                   | IDBG       | PBEL       |
| מיליוני ש"ח                       |            |            |
| 267                               | 211        | 56         |
| (217)                             | (217)      | -          |
| (16)                              | 2          | (18)       |
| 10                                | 4          | 6          |
| 44                                | -          | 44         |

יתרה ליום 1 בינואר 2022  
העברה מחוץ לרמה 3  
התאמת שווי הוגן וסכומים שהוכרו ברווח והפסד  
סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

**באור 8 - התחייבויות תלויות**

לגבי תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, התלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2022, ראה באור 18 לדוחות הכספיים השנתיים.

**א. תביעות נגד נכסים ובניין**

1. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה בבעלותה המלאה ליום 31 במרס 2023:

| סך הכל | סכום החשיפה הנוספת<br>מיליוני ש"ח | יתרת הפרשה |
|--------|-----------------------------------|------------|
| 31     | 29                                | 2          |

2. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה בבעלותה המלאה, שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

| סכום התביעות<br>מיליוני ש"ח | מספר התביעות | סכום התביעה<br>עד 100 מיליון ש"ח |
|-----------------------------|--------------|----------------------------------|
| 31                          | 26           |                                  |

**ב. תביעות נגד גב-ים**

1. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד גב-ים וחברות מאוחדות שלה ליום 31 במרס 2023:

| סך הכל | סכום החשיפה הנוספת<br>מיליוני ש"ח | יתרת הפרשה |
|--------|-----------------------------------|------------|
| 9      | 7                                 | 2          |

2. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של גב-ים שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

| סכום התביעות<br>מיליוני ש"ח | מספר התביעות | סכום התביעה<br>עד 100 מיליון ש"ח |
|-----------------------------|--------------|----------------------------------|
| 9                           | 16           |                                  |

**באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות**

נכס מניב בארה"ב וחלק מפעילויות בתחום המגורים בישראל, מוצגים בדוחות על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ובמספרי ההשוואה, כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרס 2022 ו-2023 ובשנת 2022. לפירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו, ראה סעיף ג. להלן.

נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה:

- נכס מניב בארה"ב - ראה סעיף א. להלן;
- פעילויות בתחום המגורים בישראל - ראה סעיף ב. להלן.

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

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | ליום<br>31 במרס<br>2023<br>(בלתי מבוקר) |
|--------------------------------------|---|
| מיליוני ש"ח                          |   |
| 2,534                                | 2,603                                   |
| 3                                    | 3                                       |
| 68                                   | 46                                      |
| 65                                   | 66                                      |
| 188                                  | 188                                     |
| <u>2,858</u>                         | <u>2,906</u>                            |
| 136                                  | 142                                     |
| 1,327                                | 1,368                                   |
| 36                                   | 37                                      |
| <u>1,499</u>                         | <u>1,547</u>                            |

**נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה**

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

**התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה**

זכאים ויתרות זכות  
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים  
 התחייבויות Rock Real (ראה באור 12.ג.1) לדוחות הכספיים השנתיים  
 סך הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה



**באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)**

**א. נכס מניב בארה"ב**

1. ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון החברה להנהלה להתחיל בהליך של בחינת מימוש אחזקותיה של החברה במגדל HSBC במנהטן, ניו-יורק ("המגדל"). במהלך שנת 2022 החברה ניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. ביום 23 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום מהמועד הנ"ל, אשר הוארכה במועד סיום הבלעדיות ב-30 יום נוספים ("תקופת הבלעדיות"). במהלך תקופת הבלעדיות היה אותו צד שלישי רשאי, ביחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם החברה בהסכם לרכישת המגדל, שתנאיו סוכמו בין הצדדים באופן בלתי מחייב. בחודש פברואר 2023, תקופת הבלעדיות הסתיימה מבלי שנחתם בין הצדדים הסכם לרכישתו של המגדל. החברה תמשיך לנהל מגעים עם גורמים רלוונטיים המתעניינים ברכישת המגדל ובמקביל תמשיך בפעילות הניהול והתפעול של המגדל וכן תפעל להשבתו.  
  
לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 במרס 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילויות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות של המגדל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.
2. בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. נכון למועד פרסום הדוח, התפוסה במגדל עומדת על כ- 95%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיוותר בשיעור גבוה גם בשנתיים הקרובות.

## באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)

ב. בניה למגורים בישראל

בהמשך לאמור בבאור 5.ב. לעיל, בדבר החלטת דירקטוריון החברה להורות להנהלה להתחיל בהליך של בחינת מימוש אחזקותיה של החברה בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל, כולן או חלקן, מוצגות חלק מפעילויות הבניה למגורים בישראל, אשר בכוונת החברה לממשן, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 במרס 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

1. בחודש נובמבר 2022, החברה התקשרה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויות החברה וחברת בת בבעלות מלאה של החברה, בפריקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, וזאת בתמורה כוללת בסך של בין 160 מיליון ש"ח ל- 175 מיליון ש"ח ("התמורה"), הכוללת תשלומים לצדדים שלישיים, חלף החברה, בסכום כולל של 35 מיליון ש"ח.

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

ביום 2 בינואר 2023, התקבל בחברה כתב תביעה, שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("התביעה"). התביעה הוגשה כנגד חברה בת של החברה, כנגד הרוכש וכנגד שני צדדים שלישיים נוספים ("החברות הנוספות"; יחד - "הנתבעות"). בתביעה נטען, בין היתר, כי לתובע זכות סירוב ראשונה במקרה בו החברות הנוספות או חברת הבת יחליטו למכור לצד ג' פרויקטים מסוימים, ובהם הפריקט ומתבקש על-ידי התובע, בין היתר, לחייב את הנתבעות למסור לו עותק מהסכם המכר, על מנת לאפשר לו לשקול להפעיל את זכות הסירוב הראשונה הנתענת; להצהיר כי הנתבעות לא רשאיות לפעול להשלמת העסקה נשוא הסכם המכר ללא מתן זכות סירוב ראשונה לתובע, להוציא צו מניעה קבוע האוסר על השלמת העסקה ולחייב את הנתבעות לתת לתובע הזדמנות לממש את זכות הסירוב הראשונה הנתענת; לחלופין, מבקש התובע להורות על ביטול הסכם משנת 2012 ולהשיב לידי את זכויותיו בפריקט. חברת הבת חולקת על טענות התובע ותפעל לשמירת מלוא זכויותיה.

2. ביום 15 בינואר 2023, התקשרה החברה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש") למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, המצויים במורדות הכרמל בחיפה, במצב AS IS, בתמורה כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("ההסכם", "הקרקע" ו-"התמורה", בהתאמה). ביום 30 במרס 2023 הושלמה העסקה. בהתאם להוראות ההסכם בדבר זכאותו של הרוכש לקבלת הלוואה מהחברה בגין התשלום האחרון בעסקה, ובהתאם להסכמות חדשות שנתגבשו בין הצדדים עובר להשלמת העסקה, העמידה החברה לרוכש הלוואת מוכר בסך (קרך) כולל של 70 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%, וזאת כנגד (בין השאר) שעבוד זכויותיו להירשם כבעלים של הקרקע ורישום משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע, עם השלמת רישומה על שמו וכן קבלת ערבויות אישיות מאת יחיד הרוכש (ביחד ולחוד) להבטחת כל התחייבויות הרוכש על-פי הסכם הלוואה בין הצדדים ("הלוואת המוכר" ו"הסכם הלוואה"). בהתאם להוראות הסכם הלוואה, סך של 10 מיליון ש"ח מתוך הלוואת המוכר יפרע על-ידי הרוכש עד ליום 27 במאי 2023, ויתרת הלוואת המוכר בסך 60 מיליון ש"ח, תיפרע על-ידי עד ליום 30 בנובמבר 2023. אגרות והיטלים, אשר עילתם נצמחה החל ממועד החתימה ואילך, יחולו על הרוכש ואילו כאלו, אשר עילתם נצמחה טרם מועד החתימה, גם אם נדרשו בפועל לאחר מועד החתימה ("האגרות"), יחולו על החברה. בגין העסקה, החברה כללה, במועד השלמת העסקה, ברבעון הראשון של שנת 2023, רווח בסך של 107 מיליון ש"ח.

## באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)

## ב. בניה למגורים בישראל (המשך)

3. ביום 27 בפברואר 2023, קיבלה החברה, מצד שלישי שאינו קשור לחברה, הצעה בלתי חוזרת לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין, המצויים בחדרה, ואשר ייעודם לכ- 420 יחידות דיור ("הקרקע"), במצבם AS IS, בתמורה לסך כולל של 255 מיליון ש"ח ("התמורה" ו"ההצעה", בהתאמה). חלקה של החברה בקרקע עומד על 65% מהזכויות בקרקע, ובהתאם לכך, עומד חלקה של החברה בתמורה, על-פי ההצעה, על סך של 166 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם שבין החברה לבין שותפיה בקרקע ("השותפים") נדרשה החברה להודיע לשותפים אודות ההצעה ועמדה להם הזכות לרכוש את חלקה של החברה בקרקע בהתאם לתנאי ההצעה ("חובת ההצעה") או להצטרף למכירה באותם התנאים. ביום 30 במרס 2023, בעקבות הצעה נוספת לרכישת הקרקע שהתקבלה מצד שלישי אחר שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), באמצעות השותפים, במחיר ובתנאים מסחריים טובים יותר מאלו שהיו נקובים בהצעה, התקשרה החברה יחד עם השותפים (להלן ביחד "המוכרים") בהסכם מכר עם הרוכש ("הסכם המכר"). בהתאם להוראותיו של הסכם המכר, ימכרו המוכרים את מלוא זכויותיהם והתחייבויותיהם בקרקע לרוכש, במצבם AS IS, בתמורה כוללת בסך של 256 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה"). חלקה של החברה בתמורה לפי הסכם המכר הינו 166.4 מיליון ש"ח (65%) וחלקם של שותפיה של החברה בתמורה הינו 89.6 מיליון ש"ח (35%). התמורה תשולם למוכרים בחמישה תשלומים כדלהלן: התשלום הראשון בסך של כ- 22 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ-17 מיליון ש"ח) שולם במעמד חתימת הסכם המכר מהונו העצמי של הרוכש בלבד; התשלום השני בסך של כ-16 מיליון ש"ח לחברה שולם על-ידי הרוכש ביום 14 במאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מהונו העצמי של הרוכש בלבד; התשלום השלישי בסך של 15 מיליון ש"ח לשותפים, ישולם על-ידי הרוכש בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם המכר מהונו העצמי של הרוכש בלבד; התשלומים הרביעי והחמישי בסך של כ-153 מיליון ש"ח וכ-50 מיליון ש"ח, בהתאמה, ישולמו על-ידי הרוכש בתוך 120 ימים מיום שהודיעו המוכרים לרוכש שיש בידם את כל המסמכים הנדרשים לרישום זכויות הבעלות של המוכרים בקרקע ("מועד ההשלמה") (חלק החברה בתשלום הרביעי הינו 133 מיליון ש"ח, מתוכו סך של 55 מיליון ש"ח ישולם לצורך סילוק המשכנתאות הרובצות על הקרקע, וסך נוסף של 6.5 מיליון ש"ח ישולם על-ידי הרוכש לשותפים, בגין השלמת תשלום יתרת התמורה מהחברה לשותפים בגין רכישת זכויות החברה בקרקע מהשותפים; והתשלום החמישי ישולם לשותפים בלבד). השלמת העסקה ומסירת הנכס יבוצעו במועד ההשלמה, כאשר לרוכש שמורה הזכות לדחות את מועד ההשלמה ועימו את מועד תשלום התשלום החמישי ב- 120 ימים נוספים.

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

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)

ג. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות

| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר) |      |                 |                     | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) |                 |
|---|------|-----------------|---------------------|---|-----------------|
| סך הכל  | IDBG | נכס מניב בארה"ב | נכסים מניבים בישראל | סך הכל  | נכס מניב בארה"ב |
|   |      | מיליוני ש"ח     |                     |   |                 |
| 61  | -    | 59              | 2                   | 68  | 68              |
| 4   | 4    | -               | -                   | -   | -               |
| (40)  | (40) | -               | -                   | -   | -               |
| (14)  | -    | 5               | (19)                | (15)  | (15)            |
| 11  | (36) | 64              | (17)                | 53  | 53              |
| 26  | -    | 25              | 1                   | 31  | 31              |
| 2   | -    | 2               | -                   | -   | -               |
| 28  | -    | 27              | 1                   | 31  | 31              |
| (17)  | (36) | 37              | (18)                | 22  | 22              |
| (16)  | -    | (16)            | -                   | (38)  | (38)            |
| (33)  | (36) | 21              | (18)                | (16)  | (16)            |
| 79  | -    | (4)             | 83                  | 2   | 2               |
| 46  | (36) | 17              | 65                  | (14)  | (14)            |
| 23  | (36) | 17              | 42                  | (14)  | (14)            |
| 23  | -    | -               | 23                  | -   | -               |
| 46  | (36) | 17              | 65                  | (14)  | (14)            |
| 200   | 120  | 38              | 42                  | 13  | 13              |
| 23  | -    | -               | 23                  | -   | -               |
| 223   | 120  | 38              | 65                  | 13  | 13              |

**הכנסות**  
מהשכרת נכסים  
חלק הקבוצה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו  
הפסד נטו ממימוש השקעה  
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

**הוצאות**  
אחזקת נכסים  
הוצאות מעדכון הפרשה לשרותי יעוץ

**רווח (הפסד) תפעולי**  
הוצאות מימון, נטו

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

**רווח נקי (הפסד) לתקופה מפעילות מופסקת**

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

**רווח כולל לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:**  
בעלים של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)**

**ג. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022<br>(מבוקר)              |      |                            |               |
|---|------|----------------------------|---------------|
| סך הכל  | IDBG | נכס                        | נכסים         |
|   |      | מניב בארה"ב<br>מיליוני ש"ח | מניבים בישראל |
| 243   | -    | 239                        | 4             |
| 4   | 4    | -                          | -             |
| (40)  | (40) | -                          | -             |
| (414)   | -    | (396)                      | (18)          |
| 120   | -    | 120                        | -             |
| (87)  | (36) | (37)                       | (14)          |
| <b>הכנסות</b>   |      |                            |               |
| מהשכרת נכסים  |      |                            |               |
| חלק הקבוצה בהפסדים של חברות מוחזקות, נטו                  |      |                            |               |
| הפסד נטו ממימוש השקעה                                     |      |                            |               |
| ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו                     |      |                            |               |
| הכנסות אחרות  |      |                            |               |
| <b>הוצאות</b>   |      |                            |               |
| אחזקת נכסים   |      |                            |               |
| הכנסות מעדכון הפרשה לשרותי יעוץ                           |      |                            |               |
| 116   | -    | 113                        | 3             |
| (10)  | -    | (10)                       | -             |
| 106   | -    | 103                        | 3             |
| (193)   | (36) | (140)                      | (17)          |
| (70)  | -    | (70)                       | -             |
| (263)   | (36) | (210)                      | (17)          |
| 154   | -    | 72                         | 82            |
| (109)   | (36) | (138)                      | 65            |
| <b>רווח (הפסד) תפעולי</b>                                 |      |                            |               |
| הוצאות מימון, נטו   |      |                            |               |
| <b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>                    |      |                            |               |
| הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה                            |      |                            |               |
| <b>רווח (הפסד) לתקופה מפעילות מופסקת</b>                  |      |                            |               |
| <b>רווח נקי (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:</b>  |      |                            |               |
| בעלים של החברה  |      |                            |               |
| זכויות שאינן מקנות שליטה                                  |      |                            |               |
| (132)   | (36) | (138)                      | 42            |
| 23  | -    | -                          | 23            |
| (109)   | (36) | (138)                      | 65            |
| <b>רווח (הפסד) כולל לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:</b> |      |                            |               |
| בעלים של החברה  |      |                            |               |
| זכויות שאינן מקנות שליטה                                  |      |                            |               |
| 140   | 120  | (22)                       | 42            |
| 23  | -    | -                          | 23            |
| 163   | 120  | (22)                       | 65            |

**ד. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילויות המופסקות**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של                          |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                              | שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס |
| 2022                         | 2022                               | 2023                               |
| (מבוקר)                      | (בלתי מבוקר)                       |                                    |
| מיליוני ש"ח                  |                                    |                                    |
| 133                          | 12                                 | 52                                 |
| 751                          | 219                                | -                                  |
| (84)                         | (13)                               | (25)                               |
| 800                          | 218                                | 27                                 |

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

**באור 10 - אירוע נוסף בתקופת הדוח**

ביום 12 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בעסקה למכירת 25% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת תעשיות עתירות מדע בע"מ ("תע"מ") מידי חברת נכסי הדרים בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, לגבי-ים בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח. גבי-ים החזיקה 25% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בתע"מ, ועם השלמת העסקה, בחודש מרס 2023, מחזיקה גבי-ים ב-50% מהון המניות וזכויות ההצבעה בתע"מ ויתרת המניות מוחזקות על-ידי צד ג'. לעסקה כאמור אין השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים.

**באור 11 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

א. ביום 24 באפריל 2023 פנה דירקטוריון דסק"ש לדירקטוריון החברה בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג שבמסגרתה דסק"ש תמוזג עם ולתוך החברה, כאשר בעלי מניות דסק"ש יקבלו בתמורה להחזקותיהם, תמורה במניות החברה על-פי יחס החלפה שיקבע ("עסקת המיזוג"). עסקת המיזוג, ככל שתצא לפועל, תלווה בהזרמת הון על-ידי בעלי המניות לחברה הממוזגת בסכום שטרם נקבע. במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה בסמוך לאחר העברת פניית דסק"ש, החליט דירקטוריון החברה להקים ועדת דירקטוריון בלתי תלויה שהוסמכה לגבש המלצות ביחס לעסקת המיזוג ולנהל משא ומתן עם דסק"ש ביחס לתנאיה, לרבות לגבי התמורה ויחס החלפה שיקבעו במסגרת עסקת המיזוג. נכון למועד זה, טרם הוקמה ועדת הדירקטוריון הבלתי תלויה. מובהר, כי לאור השלב הראשוני של הבחינה, כמו גם לאור ידיעת החברה, כי דסק"ש בוחנת חלופות נוספות, לחלופת המיזוג, אין כל ודאות בקשר עם עסקת המיזוג, גיבושה או תנאיה.

ב. בהמשך לאמור בבאור 6.15.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות החברה עם בנק מסחרי ומממנים מוסדיים בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 950 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה (בכפוף לאפשרות דחיית מועד פירעון הלוואה, בהתאם לתנאי הסכם הלוואה, כמפורט בדוחות הכספיים השנתיים; "ההלוואה", "הגורמים המממנים", ו-"הסכם הלוואה" ו-"המועד הנדחה", בהתאמה), בחודש מאי 2023 פרעה החברה בפירעון מוקדם חלקי, בהתאם לזכותה מכוח הסכם הלוואה, סך של 475 מיליון ש"ח כך שיתרת קרן הלוואה, לאחר הפירעון האמור, הינה 475 מיליון ש"ח. כמו-כן, קיבלה החברה, לבקשתה, אישור להארכת מועד הפירעון הסופי של יתרת הלוואה, בסך של 475 מיליון ש"ח עד ליום 5 בדצמבר 2023, תוך ויתור על התנאי הקבוע בהסכם הלוואה, לפיו על החברה להאריך את תקופתה של הלוואה נוספת, בסך של 450 מיליון ש"ח, אשר נטלה מגוף מוסדי (כמפורט בבאור 4.15.ב. לדוחות הכספיים השנתיים). בהתאם לפירעון חלק מסכום הלוואה כאמור, ישוחררו לידי החברה חלק יחסי ממניות גבי-ים, אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים במסגרת הסכם הלוואה, והכל בהתאם להוראות הסכם הלוואה.

ג. ביום 18 במאי 2023 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, לרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה שהם מטעם דסק"ש, בעלת השליטה בחברה, ומהווים בעלי שליטה (לצורך הוראות הפרק החמישי לחוק החברות, התשנ"ט-1999) ו/או קרוביהם (כפי שיהיו מעת לעת) וכן מנכ"לית החברה, לתקופה שמיום 20 במאי 2023 עד וכולל ליום 31 במאי 2024 ("תקופת הביטוח"). ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה, לחברות המוחזקות על-ידיה וביניהן גבי-ים ולחברות פרטיות נוספות בבעלותה המלאה, בגבול אחריות בסך של 75 מיליון דולר בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח ("פוליסת הביטוח"), בפרמיה שנתית בסך של כ-756 אלפי דולר. חלקה של החברה בפרמיה השנתית בגין פוליסת הביטוח הינו כ-459 אלף דולר (כ-61% מסך הפרמיה השנתית), כאשר גבי-ים תישא ביתרת הפרמיה השנתית. חלוקת דמי הביטוח בין החברה ובין גבי-ים נקבעה, כמקובל בענף, בהתאם לתחשיב שנערך על בסיס פרמטרים כלכליים-חשבונאיים, שעיקריהם סך מאזן מאוחד ומקדם רווחיות ביחס להון המיוחס לבעלים של כל אחת מהחברות, המשקפים את חשיפתן היחסית בהערכת הסיכונים.

ד. בחודש מאי 2023, הנפיקה גבי-ים לציבור 286 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה של 2.51%. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראה באור 15.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

# **חברה לנכסים ולבנין בע"מ**

**תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה**

**ליום 31 במרס 2023**

**(בלתי מבוקר)**

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

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

# חברה לנכסים ולבנין בע"מ

## תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

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

#### עמוד

|     |   |
|-----|---|
| 1   | ..... <u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר</u>   |
| 2-3 | ..... <u>תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה</u>                              |
| 4   | ..... <u>תמצית נתוני רווח והפסד ביניים המיוחסים לחברה עצמה</u>                                  |
| 5   | ..... <u>תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה</u>                       |
| 6-7 | ..... <u>תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה</u>                         |
|     | <b>מידע נוסף</b>  |
| 8   | ..... <u>1 - כללי</u>   |
| 8-9 | ..... <u>2 - נכסים של קבוצות מימוש והשקעות בחברות מוחזקות המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות</u> |
| 10  | ..... <u>3 - השקעות בחברות מוחזקות</u>  |
| 10  | ..... <u>4 - אמות מידה פיננסיות</u>   |
| 10  | ..... <u>5 - תביעות תלויות</u>  |
| 10  | ..... <u>6 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>                                  |





לכבוד  
בעלי המניות של חברה לנכסים ובנין בע"מ  
רחוב יגאל אלון 114  
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 חברה לנכסים ובנין בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות, אשר חלק החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-348 מיליון ש"ח ליום 31 במרס 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחיהן נטו הסתכם לסך של כ-3 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

חיפה, 23 במאי 2023  
קסלמן וקסלמן, רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן, מת"ם חיפה בניין 25, ת.ד. 15084 חיפה 3190500, ישראל

טלפון: +972-4-8605000; פקס: +972-4-8605001; [www.pwc.com/il](http://www.pwc.com/il)

| 31 בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | 31 במרס<br>2022<br>(בלתי מבוקר)<br>מיליוני ש"ח | 31 במרס<br>2023<br>(בלתי מבוקר) | מידע נוסף |  |
|------------------------------|--|---------------------------------|-----------|--|
|                              |  |                                 |           | <b>נכסים</b>                                     |
| 585                          | 863  | 988                             |           | מזומנים ושווי מזומנים                            |
| 33                           | 33   | 28                              |           | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 53                           | 503  | 35                              |           | פקדונות לזמן קצר                                 |
| 15                           | 69   | 30                              |           | סכומים המגיעים מחברות הקבוצה                     |
| -                            | -  | 69                              |           | דיבידנד לקבל                                     |
| -                            | -  | 70                              |           | הלוואות לזמן קצר                                 |
| 6                            | 16   | 7                               |           | חייבים ויתרות חובה                               |
| -                            | 378  | -                               |           | הכנסות לקבל ממימוש חברה כלולה                    |
| 53                           | 316  | 54                              | ב.2       | נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה            |
| 1,087                        | 1,292  | 1,101                           | ב.2       | השקעה בחברות מוחזקות למכירה                      |
| 1,832                        | 3,470  | 2,382                           |           | <b>סך הכל נכסים שוטפים</b>                       |
| 2                            | 9  | 2                               |           | מלאי מקרקעין                                     |
| 50                           | 62   | 55                              |           | מכשירים פיננסיים נגזרים                          |
| 2                            | 1  | 2                               |           | רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש                     |
| 7,368                        | 4,198  | 7,395                           |           | השקעות בחברות מוחזקות                            |
| 7,422                        | 4,270  | 7,454                           |           | <b>סך הכל נכסים שאינם שוטפים</b>                 |
| 9,254                        | 7,740  | 9,836                           |           | <b>סך הכל נכסים</b>                              |

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

| 31 בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | 31 במרס<br>2022<br>(בלתי מבוקר)<br>מיליוני ש"ח | 31 במרס<br>2023<br>(בלתי מבוקר) |   |
|------------------------------|--|---------------------------------|---|
|                              |  |                                 | <b>התחייבויות</b>   |
| 1,038                        | 532  | 381                             | חלויות שוטפות של אגרות חוב                                  |
| 1,398                        | -  | 1,599                           | חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים |
| 162                          | 18   | 168                             | סכומים המגיעים לחברות הקבוצה                                |
| 7                            | -  | -                               | התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה                   |
| 110                          | 134  | 107                             | ספקים וזכאים אחרים  |
| 1                            | 1  | 1                               | התחייבויות מס שוטפות  |
| <u>2,716</u>                 | <u>685</u>                                     | <u>2,256</u>                    | <b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>                             |
| 2,344                        | 2,854  | 3,434                           | אגרות חוב   |
| 200                          | 450  | -                               | התחייבויות למוסדות כספיים                                   |
| 26                           | -  | 26                              | התחייבות מסים נדחים   |
| <u>2,570</u>                 | <u>3,304</u>                                   | <u>3,460</u>                    | <b>סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>                       |
| <u>5,286</u>                 | <u>3,989</u>                                   | <u>5,716</u>                    | <b>סך הכל התחייבויות</b>                                    |
|                              |  |                                 | <b>הון</b>  |
| 211                          | 211  | 211                             | הון מניות   |
| 1,456                        | 1,456  | 1,456                           | פרמיה על מניות  |
| 208                          | (10)   | 236                             | קרנות הון   |
| 2,093                        | 2,094  | 2,217                           | יתרת עודפים   |
| <u>3,968</u>                 | <u>3,751</u>                                   | <u>4,120</u>                    | <b>סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>                    |
| <u>9,254</u>                 | <u>7,740</u>                                   | <u>9,836</u>                    | <b>סך הכל התחייבויות והון</b>                               |
| ברוך יצחק<br>סמנכ"ל כספים    | נטלי משען-זכאי<br>מנכ"לית                      | צחי נחמיאס<br>יו"ר דירקטוריון   |   |

תאריך אישור הדוח: 23 במאי 2023

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרס |      |
|---|--|------|
|   | 2022   | 2023 |
| מיליוני ש"ח   |  |      |
| -   | -  | 111  |
| 915   | 93   | 96   |
| 851   | 851  | -    |
| 7   | -  | -    |
| 1,773   | 944  | 207  |
| 1   | 1  | 4    |
| 18  | 4  | 4    |
| 406   | -  | -    |
| 425   | 5  | 8    |
| 1,348   | 939  | 199  |
| 45  | 39   | 13   |
| (349)   | (92)   | (77) |
| (304)   | (53)   | (64) |
| 1,044   | 886  | 135  |
| (26)  | -  | -    |
| 1,018   | 886  | 135  |
| (104)   | 29   | (11) |
| 914   | 915  | 124  |

**הכנסות**  
 הכנסות ממכירת מקרקעין  
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
 רווח מעליה לשליטה  
 הכנסות מחברות הקבוצה, נטו

**עלויות והוצאות**  
 עלויות מקרקעין ואחרות  
 הנהלה וכלליות  
 הפסד מירידת ערך נכסים והשקעות

**רווח תפעולי**  
 הכנסות מימון  
 הוצאות מימון  
 הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה  
 הוצאות מסים על הכנסה

**רווח מפעולות נמשכות**

**רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס (מידע נוסף 2.ג. להלן)**

**רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה**

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרס |      |
|--|--|------|
|  | 2022   | 2023 |
| מיליוני ש"ח  |  |      |
| 914  | 915  | 124  |
| 272  | 177  | 27   |
| 272  | 177  | 27   |
| 1,186  | 1,092  | 151  |
| 1,018  | 886  | 135  |
| 168  | 206  | 16   |
| 1,186  | 1,092  | 151  |

רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה

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

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

רווח כולל אחר, נטו ממס

סך הכל רווח כולל המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:

פעילויות נמשכות

פעילויות מופסקות

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרס |            |
|--|--|------------|
|  | 2022   | 2023       |
| מיליוני ש"ח  |  |            |
| 914  | 915  | 124        |
| 104  | (29)   | 11         |
| <u>1,018</u>   | <u>886</u>   | <u>135</u> |
| (915)  | (93)   | (96)       |
| 689  | 288  | -          |
| 26   | -  | -          |
| (851)  | (851)  | -          |
| 406  | -  | -          |
| -  | -  | (3)        |
| 304  | 53   | 64         |
| 1  | -  | -          |
| 8  | (54)   | (72)       |
| -  | -  | 2          |
| 5  | 8  | 36         |
| <u>691</u>   | <u>237</u>   | <u>66</u>  |
| 9  | (6)  | -          |
| <u>700</u>   | <u>231</u>   | <u>66</u>  |

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה  
הפסד (רווח) מפעילויות מופסקות לאחר מס  
רווח מפעילות נמשכת

**התאמות:**

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות  
הוצאות מסים על הכנסה  
רווח מעלייה לשליטה  
ירידת ערך נכסים והשקעות  
השקעה במלאי קרקעות למגורים  
הוצאות מימון, נטו  
הוצאות תשלום מבוסס מניות  
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
קיטון במלאי למכירה, נטו  
גידול בזכאים ויתרות זכות  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות שוטפת מופסקת  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2022<br>(מבוקר) | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרס |       |
|--|--|-------|
|  | 2022   | 2023  |
|  | (בלתי מבוקר)                                       |       |
| מיליוני ש"ח  |  |       |
| (471)  | (471)  | -     |
| (1)  | -  | -     |
| 85   | (365)  | 18    |
| 112  | 109  | -     |
| (5)  | -  | (10)  |
| 6  | 2  | 13    |
| (274)  | (725)  | 21    |
| 982  | 238  | -     |
| 708  | (487)  | 21    |
| 945  | 450  | -     |
| -  | -  | 1,251 |
| 148  | -  | -     |
| 650  | -  | -     |
| (3,035)  | -  | -     |
| (54)   | -  | (833) |
| (115)  | -  | (102) |
| (34)   | -  | -     |
| (1,495)  | 450  | 316   |
| -  | -  | -     |
| (1,495)  | 450  | 316   |
| (1,078)  | (38)   | 403   |
| 991  | 232  | -     |
| (87)   | 194  | 403   |
| 4  | 1  | -     |
| 668  | 668  | 585   |
| 585  | 863  | 988   |

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

השקעה בחברה מוחזקת  
רכישה והקמה של רכוש קבוע  
שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו  
מימוש של בטוחות סחירות, נטו  
אשראי לזמן קצר לחברות הקבוצה  
ריבית שהתקבלה  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו  
הנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה  
אשראי שהתקבל מחברות הקבוצה  
התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו  
רכישת מניות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
פירעון אגרות חוב  
ריבית ששולמה  
תשלום בגין סילוק נגזרים  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מופסקת  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת**

**עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקות**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרת המזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

**מידע נוסף****1. כללי**

בעלת השליטה בחברה במישרין הינה חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"), המחזיקה סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים ("מועד פרסום הדוח") בשיעור של כ- 63.18% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה ומגה אור החזקות בע"מ ואלקו בע"מ מחזיקות בכ- 29.9% ו- 29.8% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש, בהתאמה.

ביום 24 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פנה דירקטוריון דסק"ש לדירקטוריון החברה בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג שבמסגרתה דסק"ש תמוזג עם ולתוך החברה, כאשר בעלי מניות דסק"ש יקבלו בתמורה להחזקותיהם, תמורה במניות החברה על-פי יחס החלפה שיקבע ("עסקת המיזוג"). עסקת המיזוג, ככל שתצא לפועל, תלווה בהזרמת הון על-ידי בעלי המניות לחברה הממוזגת בסכום שטרם נקבע. נכון למועד זה, טרם הוקמה ועדת הדירקטוריון הבלתי תלויה. מובהר, כי לאור השלב הראשוני של הבחינה, כמו גם לאור ידיעת החברה, כי דסק"ש בוחנת חלופות נוספות, לחלופת המיזוג, אין כל ודאות בקשר עם עסקת המיזוג, גיבושה או תנאיה. לפרטים נוספים, ראה באור 11.א. לדוחות הכספיים.

**אופן עריכת המידע הנוסף**

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

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

**2. נכסים של קבוצות מימוש והשקעות בחברות מוחזקות המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות**

א. נכס המניב בארה"ב וחלק מפעילויות בתחום המגורים בישראל, מוצגים בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ובמספרי ההשוואה, כנכסים מוחזקים למכירה ותוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרס 2023 ו-2022 ובשנת 2022. לפרטים נוספים, ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב.

| 31 בדצמבר<br>2022 | 31 במרס<br>2022 | 31 במרס<br>2023 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| (מבוקר)           | (בלתי מבוקר)    |                 |
| מיליוני ש"ח       |                 |                 |
| -                 | 271             | -               |
| 53                | 45              | 54              |
| 53                | 316             | 54              |
| 1,087             | 1,292           | 1,101           |
| 1,087             | 1,292           | 1,101           |

**נכסים של קבוצות מימוש:**

נדל"ן מניב בישראל (בית אבגד; בית נכסים; בית רומנו)  
קרקעות למגורים בישראל (ראה סעיף ג' להלן)

**השקעה בחברות מוחזקות למכירה**

נכס מניב בארה"ב (ראה סעיף ד' להלן)



2. **נכסים של קבוצות מימוש והשקעות בחברות מוחזקות המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)**

ג. **קרקעות למגורים בישראל**

1. לפרטים אודות השלמת העסקה למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה כוללת בסך 110 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 9.ב.2. לדוחות הכספיים המאוחדים. בגין העסקה כללה החברה, ברבעון הראשון של שנת 2022, רווח נטו בסך 107 מיליון ש"ח.
2. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החברה וחברה בת בבעלות מלאה של החברה, בפרויקט בתחום התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, בתמורה לחלק החברה והחברה הבת בסך 115 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2022, ראה באור 9.ב.1. לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין, המצויים בחדרה, בתמורה לחלק החברה בסך 166 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 9.ב.3. לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. **להלן פירוט תוצאות הפעילות המופסקת בדוח הנפרד:**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לשלושה<br>חודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |      | נדליין מניב בישראל<br>בית הסוחרים בע"מ<br>PBC USA<br>IDBG <sup>(1)</sup><br>רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות |
|---------------------------------------|---|------|---|
|                                       | 2022                                      | 2023 |   |
|                                       | (בלתי מבוקר)                              |      |   |
| (20)                                  | (19)                                      | -    |   |
| 61                                    | 61  | -    |   |
| (109)                                 | 23  | (11) |   |
| (36)                                  | (36)                                      | -    |   |
| (104)                                 | 29  | (11) |   |

<sup>(1)</sup> כולל רווח מימוש בסך של 120 מיליון ש"ח בניכוי הפסד ממימוש קרנות הון בחובה, מתרגום של פעילות חוץ, בסך של 156 מיליון ש"ח.

ד. **נכס מניב בארה"ב**

**להלן הרכב ההשקעה:**

| יתרות ליום 31 במרס 2023    |                               |                      |                                  |                 |                                |                   |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|
| מדינת<br>ההתאגדות          | שעור הבעלות<br>ליום 31.3.2023 | השקעה<br>במניות בהון | הלוואות<br>שניתנו <sup>(2)</sup> | סך הכל<br>השקעה | מהפרשי<br>תרגום <sup>(3)</sup> | ערבויות<br>שניתנו |
|                            | %                             |                      |                                  |                 |                                |                   |
| PBC USA<br>Investment Inc. | 100.00                        | 594                  | 507                              | 1,101           | 176                            | (4)               |

- <sup>(1)</sup> במקרה של מימוש ההשקעה, לרבות באמצעות פירוק או נטישה ובמידה ולחברה לא תהינה תוכניות להתחיל בפעילות מחדש, תזקפנה קרנות אלו כהפסד בדוח רווח והפסד, ללא השפעה על יתרת ההון של החברה.
- <sup>(2)</sup> כולל ריבית שנצברה. ההלוואות צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור שנתי של כ- 6.14%.
- <sup>(3)</sup> כמפורט באור 4.ב.28. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, העמידה החברה ערבות CARVE OUT, ללא הגבלה בסכום, בגין האשראי שהתקבל למגדל HSBC בניו-יורק.

3. השקעות בחברות מוחזקותא. גב-ים

1. שווייה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 31 במרס 2023 הינו 7,185 מיליון ש"ח (38.63 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 31 במרס 2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 4,883 מיליון ש"ח ו- 4,738 מיליון ש"ח, בהתאמה (26.25 ש"ח למניה ו- 25.47 ש"ח למניה, בהתאמה).

2. ביום 16 במרס 2023, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח, ששולם ביום 2 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 69 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 30 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים. ביום 27 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 55 מיליון ש"ח, ששולם ביום 17 במאי 2022. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 48 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 20 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים.

ב. דיבידנדים שהוכרזו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023חלוקה במזומן

| שם החברה המחלקת | סכום מיליוני ש"ח | מידע נוסף |
|-----------------|------------------|-----------|
| גב-ים           | 69               | 2.א.3.    |

לפרטים אודות דיבידנד שהוכרזו על-ידי גב-ים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה מידע נוסף 2.א.3. לעיל.

4. אמות מידה פיננסיות

לפרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בה התחייבה החברה לעמוד, בקשר לאגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י'), שהונפקו על-ידי החברה וההלוואות שניטלו על-ידי החברה מגורמים מממנים, ראה באור 6.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים.

5. תביעות תלויות

לפרטים אודות תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות בבעלותה המלאה, התלויות ועומדות ליום 31 במרס 2023, ראה באור 8.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. לפרטים אודות החלטת דירקטוריון דסק"ש לפנות לדירקטוריון החברה בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג שבמסגרתה תמוזג דסק"ש עם ולתוך החברה, ראה באור 11.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. לפרטים אודות פירעון מוקדם חלקי של הלוואה מבנק מסחרי ומממנים מוסדיים בסך 475 מיליון ש"ח וקבלת אישור להארכת מועד הפירעון הסופי של יתרת ההלוואה עד ליום 5 בדצמבר 2023, בחודש מאי 2023, ראה באור 11.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

ד. לפרטים אודות אשרור דירוג אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה ושינוי תחזית הדירוג לשלילית, על-ידי מעלות, בחודש מאי 2023, ראה באור 6.ו. לדוחות הכספיים.

## **חברה לנכסים ולבנין בע"מ**

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

## דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לרבעון הראשון של שנת 2023

(לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.  
לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נטלי משען-זכאי, מנכ"לית;
2. ברוך יצחק, סמנכ"ל כספים;
3. חיים טבוך, סמנכ"ל חשבונות;
4. זהר גרסטל שמרלינג, סמנכ"ל, יועמ"ש, מזכירת חברה וראש מטה;
5. יהודה יונה, חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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 ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על-פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים, שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 הינה אפקטיבית.

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

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

## הצהרת מנהלת כללית

### לרבעון הראשון של שנת 2023

(לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, נטלי משען-זכאי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב 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 פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2022 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

23 במאי 2023

נטלי משען-זכאי, מנכ"לית

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

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על 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 התקופתי לשנת 2022 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

23 במאי 2023

ברוך יצחק, סמנכ"ל כספים



23 במאי 2023

לכבוד  
הדירקטוריון של  
חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה")  
מגדל ToHa, רח' יגאל אלון 114  
תל-אביב

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברה לנכסים ולבנין בע"מ מחודש מאי 2022**

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

- (1) דוח סקירה מיום 23 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2023 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
PwC Israel