



חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 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 28 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר 107671-01-2023) ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.
2. עבודה כלכלית ליום 31 במאי 2023 בנושא הערכת שוויו של מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) המוחזק על-ידי החברה. כמו-כן מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים.
3. עבודה כלכלית ליום 30 בספטמבר 2023 בקשר לבחינת ירידת ערך של המוניטין המיוחס לגב-ים. כמו-כן מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים.

פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

עמוד		
1-22	.....	1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u>
1-2	.....	1.1 <u>החברה</u>
2	.....	1.2 <u>מבנה החזקות החברה</u>
3-4	.....	1.3 <u>הסביבה העסקית</u>
5-10	.....	1.4 <u>התפתחויות בתחומי הפעילות</u>
11-13	.....	1.5 <u>ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות</u>
14-21	.....	1.6 <u>המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון</u>
22	.....	1.7 <u>הון</u>
23-24	.....	2. <u>חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם</u>
24	.....	3. <u>ממשל תאגידי</u>
24	.....	4. <u>אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>
24	.....	5. <u>פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תסקיף נספח א' - גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה</u>
25	.....
26-29	.....	<u>נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה</u>
30-32	.....	<u>נספח ג' - פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים</u>
30	.....	<u>(ג'1) - בנושא לבחינת ירידת ערך של המוניטין המיוחס לגב-ים</u>
31-32	.....	<u>(ג'2) - בנושא הערכת שוויו הכלכלי של מגדל 10 Bryant Park</u>

דוח לרבעון השלישי של שנת 2023

דירקטוריון חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השלישי 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")¹, 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 30 בספטמבר 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 חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש"), המחזיקה נכון למועד פרסום הדוח בשיעור של כ-66.69% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. החברה הינה מהותית ויקות בחברות הנדליין בישראל. החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות וכלולות שלה בתחום הנכסים המניבים ובתחום הבנייה למגורים בישראל. מניותיה של החברה ואגרות החוב שהונפקו על-ידיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). 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 ההחזקה בה מהווה תחום פעילות של החברה, כמפורט להלן, כך ששיעור ההחזקה של החברה בגב-ים עלה לכ-86.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. לפרטים בדבר עסקאות החלפת מניות גב-ים בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט') של החברה, בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 11.א. לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בכ-81.94% מהונה המונפק של גב-ים.

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

להלן ריכוז אירועים מהותיים שאירעו במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

גב-ים -

- לפרטים אודות הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 599 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 519 מיליון ש"ח), ראה באור 5.א. לדוחות הכספיים.

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;
- השלמת מכירת מלוא הזכויות במקרקעין בחדרה, בתמורה לסך של 166 מיליון ש"ח בגין חלקה של החברה במקרקעין, בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 3.ב.9. לדוחות הכספיים.

פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה, הנפקת אגרת חוב חדשה (סדרה י') והרחבת אגרות חוב (סדרה י') של החברה -

- לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה והנפקת אגרת חוב חדשה (סדרה י') של החברה בסך 1,261 מיליון ש"ח, המובטחת בשעבוד מניות גב-ים, בחודש פברואר 2023, ראה באור 6.א. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות הרחבת אגרות חוב (סדרה י') של החברה בתמורה ברוטו בסך 534 מיליון ש"ח, שהושלמה בחודש יולי 2023, ראה באור 6.ב. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.1 החברה (המשך)

להלן ריכוז אירועים מהותיים שאירעו במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

פירעון מוקדם של ההלוואה מבנק מסחרי ומממנים מוסדיים -

- לפרטים אודות פירעון ההלוואה שנטלה החברה בפירעון מוקדם חלקי, בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש מאי 2023 ופרעון מלא של יתרת ההלוואה בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, וזאת, בהתאם לזכות החברה מכוח הסכם ההלוואה, ראה באור 6.ד. לדוחות הכספיים.

עסקאות החלפת מניות גב-ים בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט') של החברה -

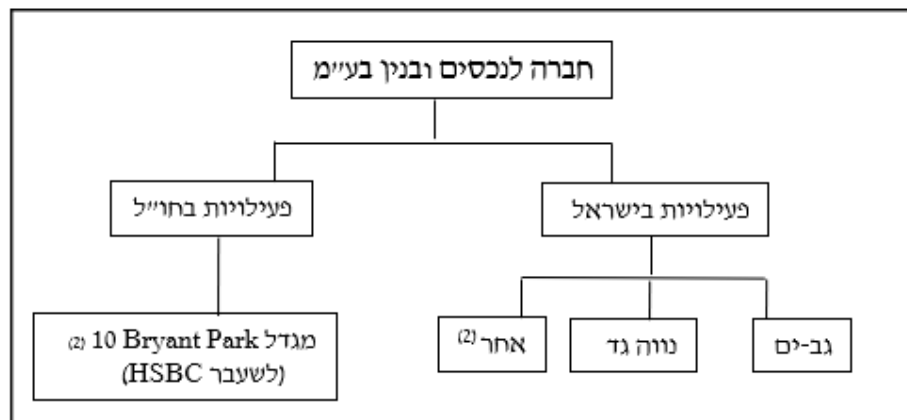
- לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("גופים מוסדיים"), במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי החברה, בתמורה לכ- 290 מיליון שח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 11.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

השהיית המשך בחינת עסקת המיזוג בין דסק"ש והחברה -

- לפרטים אודות השהיית המשך בחינת עסקת המיזוג בין דסק"ש עם ולתוך החברה, ראה באור 10.ג. לדוחות הכספיים.

1.2 מבנה החזקות החברה

להלן תרשים המייצג את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2023⁽¹⁾:



(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. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

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 ולפירעון התחייבויותיהן, 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, מצב ביטחוני, 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 או המקומית כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה ועל תוצאות פעילותן.

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חייה של למעלה מ-1,200 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חברות ברזל", גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גוברת המתחיות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

ההשפעה של פרוץ המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. אלו באים לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית.

נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה ואולם ההערכות נכון למועד דוח זה הינן שהיא תאריך עוד מספר שבועות לכל הפחות. לפיכך לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל, ובכלל זאת על פעילות החברה והחברות המוחזקות על-ידה. בנוסף, התרחבות העימות לחזיתות נוספות, אם תקרה, עלולה להגביר משמעותית את הסיכון לפגיעה באינדיקטורים המקרו-כלכליים בישראל ואת התנודתיות בשוק ההון. נכון לסמוך למועד פרסום דוח זה, ניכרת עליה בשיעור הריבית חסרת הסיכון הריאלית ובשיעור התשואה על החוב הפיננסי. ככל שמגמת זו תמשך, הדבר עשוי להוביל בין היתר, לעליה בשיעור ההיוון המשוקלל, להאטה בפעילות הכלכלית במשק, לרבות עלייה באבטלה ולירידה בבקושים למשרדים, באופן אשר עלול להוביל לירידה ב-NOI, הן עקב ירידה בתפוסה והן בשל שחיקה בדמי השכירות.

נכון למועד פרסום הדוח, מעריכה הנהלת גב-ים, כי במקרה בו תימשך הלחימה מספר חודשים, בהיקפה הנוכחי, הרי שהחשיפה של גב-ים להשפעותיה של המלחמה אינה מהותית. זאת, לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי גב-ים, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים שברשותה, שיעור מינוף הקיים, משך החיים הממוצע של החוב והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים.

החל מהרבעון השני של השנה ועד פרוץ המלחמה, ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה הגבוהה, אשר טיפסה מאז הרבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם. על-פי תחזית בנק ישראל המעודכנת, צפוי שיעור האינפלציה בשנים 2023 ו-2024 לעמוד על כ-3.5% ו-2.5%, בהתאמה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.3 הסביבה העסקית (המשך)

כללי (המשך)

בתקופת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וברבעון השלישי של שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3.2% ו-0.8%, בהתאמה, עלייה חדה המעידה על עלייה ביוקר המחייבה. 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.

גם במדד תשומות הבנייה ניכרת התמתנות, כאשר המדד ירד במהלך הרבעון השלישי של השנה בשיעור של כ-0.1%, למול עליות מדד זה בשנים 2021-2022. עלייה במדד תשומות הבנייה גרמה להתייקרות עלויות הבנייה של חברות הקבוצה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתבצעת התקשרות עם קבלני ביצוע צמודים למדד תשומות הבנייה.

החל מהרבעון השני של שנת 2023, הוחלט על-ידי בנק ישראל להותיר את הריבית בישראל על כנה, מבלי להעלותה. זאת לאחר שהחל מהרבעון השני של שנת 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.75%, על-מנת להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים. בתקופה זו, הריבית בבריטניה טיפסה ל-5.25% ובארה"ב ל-5.5%. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הוחלט על-ידי בנק ישראל להותיר את הריבית במדינת ישראל ללא שינוי, חרף המלחמה ובהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית, שהתבטאה בעצירת העלאות הריבית בישראל ובארה"ב בחודשים האחרונים, וזאת בין היתר על מנת למנוע פיחות נוסף בערכו של השקל.

בנוסף, בתקופת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וברבעון השלישי של שנת 2023, עלה שער החליפין של הדולר בשיעור של כ-8.7% ו-3.4%, בהתאמה.

שינויים קיצוניים במדד המחירים ו/או במדד התשומות לבניה, שאינם מגודרים במסגרת החוזים אל מול שוכרים בנכסים ו/או אל מול קבלנים המקימים את הנכסים, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים ועל הכנסות 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 ועל הוצאות המימון שלה.

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, והשינויים בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2023 על ההון ועל תוצאות 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 8 IFRS).

יש לציין, כי מאז שפרצה המלחמה, גב-ים ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה (לעבודות אשר חודשו לאחר עצירתן במרבית אתרי הבניה של החברה לתקופה של כשבועיים, אם כי באופן חלקי נוכח מחסור בכוח אדם), השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבות גב-ים לשמירה על בטחון עובדיה ועובדי השוכרים בנכסיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית.

נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של גב-ים אינה ידועה. להערכת גב-ים, ככל שהמלחמה תמשך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. לפרטים נוספים אודות השלכות המלחמה על גב-ים, ראה סעיף 1.3 לעיל.

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של גב-ים, נכון לתום הרבעון השלישי של שנת 2023, עומד על כ-98%.

גב-ים פועלת להקמתם של 12 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-490 אלפי מ"ר (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים), בהשקעה כוללת של 4.9 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 378 מיליון ש"ח.

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 השקיעה גב-ים סך של 882 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן חתמה גב-ים על 99 חוזי שכירות בנכסים קיימים שלה, ביחס לשטח עילי של כ-129 אלף מ"ר המניבים 98 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות שמתייחסים לשטחים בבניינים קיימים נחתמו, תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-10%. ברבעון השלישי של שנת 2023 חתמה גב-ים על 26 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-44 אלף מ"ר המניבים כ-35 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו ברבעון השלישי של השנה תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-10%.

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, תקופות 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.

(2) הערכת שווי למוניטין המיוחס לגב-ים -

לאור החלטת גב-ים, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, לדחות את מועדם של תחילת חלק מהפרויקטים בתכנון לתקופות של בין שנה ל-3 שנים, החברה ביצעה הערכת שווי למוניטין המיוחס לגב-ים נכון ליום 30 בספטמבר 2023, על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, על בסיס שווי השימוש שלה. סכום בר ההשבה של פעילותה של גב-ים, אשר נאמד בעבודה האמורה היה נמוך מערך הנכסים נטו המיוחסים לפעילותה של גב-ים בספרים ולפיכך, רשמה החברה בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023, הפחתה לירידת ערך מוניטין בסך 599 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 519 מיליון ש"ח). בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

א. גב-ים (המשך)

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

הסבר	רבעון שלישי של שנת		תשעה חודשים בשנת		
	2022	2023	2022	2023	
	מיליוני ש"ח				
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים בסך של 77 מיליון ש"ח (בעיקר מאכלוס נכסים, אשר הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022 ובמהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וכן כתוצאה מעליית המדד), וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול בסך של 6 מיליון ש"ח.	162	195	476	560	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וברבעון השלישי של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים ומגידול בהוצאות אחזקת נכסים.	22	25	68	74	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בשיעור 19%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	142	171	411	489	NOI
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בשיעור של כ-9%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מעליית המדד ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.	140	151	404	439	Same Property NOI
במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 רשמה גב-ים הכנסות מעליית שווי הוגן בסך של 23 מיליון ש"ח בעקבות מכירת שני מבנים בגדרות. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 2.3 להלן	262	23	1,108	430	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	4	4	11	11	הוצאות מכירה ושיווק
	9	10	26	30	הוצאות הנהלה וכלליות

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

א. גב-ים (המשך)

(3) להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גב-ים (המשך)

הסבר	רבעון שלישי של שנת		תשעה חודשים בשנת		
	2022	2023	2022	2023	
	מיליוני ש"ח				
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וברבעון השלישי של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר, בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.	4	8	7	35	הכנסות מימון
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וברבעון השלישי של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של גב-ים.	31	34	91	97	הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות
הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מקיטון בהפרשי הצמדה, בקיזוז הגידול בהיקף החוב הצמוד של גב-ים. ברבעון השלישי של שנת 2023 עלה המדד הידוע בשיעור של 3.2%, בהשוואה ל- 4.4% ברבעון המקביל אשתקד.	41	29	141	127	הוצאות מהפרשי הצמדה
	3	3	14	15	חלק ברווחי חברות מוחזקות
הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהשינוי בעליית השווי ההוגן של הנדלין להשקעה.	61	18	240	116	מיסים על הכנסה
הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וברבעון השלישי של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מעליית שווי ההוגן של נדלין להשקעה של חברות בת מחד, ומגידול ב-NOI מאידך.	96	22	220	162	רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה
	165	88	802	422	הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

ב. בנייה למגורים

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 30 בספטמבר 2023, החברה סיווגה חלק מהפרויקטים לבניה, שבכוונת החברה לממשם, כנכסים מוחזקים למכירה.

ליום 30 בספטמבר 2023, לנוה גד ופתוח בע"מ ("נוה"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה (יחד עם שותף) 52 יחידות דיור בשלבי שיווק והקמה (מתוכן 4 יחידות דיור למסירה לבעלי הקרקע המפונים). נכון למועד פרסום הדוח, נותרו לחברה לשיווק 8 יחידות דיור.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף כספי של 21 מיליון ש"ח בהשוואה ל-16 יחידות דיור בהיקף כספי של 50 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2022 נמכרו כ- 8 יחידות דיור בהיקף כספי של 28 מיליון ש"ח.

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.

לפרטים אודות השלמת מכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין, המצויים בחדרה, בתמורה לחלק החברה בסך 166 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 3.ב.9. להלן.

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

התחדשות עירונית

נוה מקדמת חמישה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי) - שלושה פרויקטים במתחם דפנה ארלוזורוב בתל אביב ("פרויקט דפנה"), פרויקט נחלת יהודה בראשון לציון ("פרויקט נחלת יהודה")², 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.

במתחם 505, לנוה חתימות בשיעור של 100%. במתחם זה, אושרה תכנית עיצוב פרטנית והתקבלה החלטת ועדה להיתר, בכפוף למילוי תנאים. נוה פועלת לתחילת הוצאתו לפועל של הפרוייקט. הפרוייקט כולל 232 יחידות דיור, מתוכן 76 יחידות דיור לבעלים, בשטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-40 מ"ר מבנה ציבור.

במתחם 501 נוה פועלת לחתימה מחודשת על הסכמי פינוי-בינוי. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח החברה השיגה את הרוב הדרוש ושיעור החתימות עומד על כ-80%. מתחם זה כולל 391 יחידות דיור, מתוכן 128 לבעלי הזכויות, 209 דירות למכירה ו-54 דירות להשכרה.

במתחם 502 לנוה 98.5% חתימות (כאשר לגבי דייר יחיד, אשר טרם חתם, התנהלה תביעת "דייר סרבן", שבשלב זה, לאור ביקשת נציגות המתחם, הופסקה. לאור חילוקי דעות בין חברי הנציגות, נבחרה נציגות חדשה והיא בוחנת החלפת בא-כח הבעלים). המתחם כולל 201 יחידות דיור ו-300 מ"ר מסחר. בכפוף להשלמת 100% מהחתימות במתחם, הגעה להבנות עם הנציגות החדשה וחדוש הבקשה להיתר, ניתן יהיה להמשיך ולקדם הוצאתו לפועל של הפרוייקט.

לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר למכירת מלוא הזכויות בפרוייקט 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)

פעילות בישראל (המשך)

התחדשות עירונית (המשך)

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

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	סוג הפרויקט	סלב סטטוטורי	מספר דירות לפני	מספר דירות אחרי	שיעור חתימות נוכחי
פרויקט דפנה - 505	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תבי"ע בתוקף	76	232	100%
פרויקט דפנה - 502	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תבי"ע בתוקף	66	201	98.5%
פרויקט דפנה - 501	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תבי"ע בתוקף	128	391	80%
נחלת יהודה ⁽¹⁾	ראשון לציון	100% ⁽²⁾	פינוי בינוי	תבי"ע בתוקף	214	800	65%
רמת ורבר	פתח תקוה	60%	פינוי בינוי	תבי"ע בהפקדה	60	210	72%

⁽¹⁾ לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בפרויקט, ראה באור 1.ב.9. לדוחות הכספיים.

⁽²⁾ ראה באור 4.ב.18. לדוחות הכספיים השנתיים.

האמור בסעיף זה לעיל בדבר מספר יחידות הדיור שיכללו בכל פרויקט, ככל שיבוצע, 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 ויחודיים 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 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) בניו-יורק (פעילות מופסקת)

מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) ("המגדל"), בשטח של כ- 80 אלפי מ"ר, ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק, בארה"ב. המגדל מורכב מארבעה בניינים המשולבים לבנין אחד. המגדל מושכר, נכון למועד הדוח, בשיעור של כ- 94%.

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 שלו וכן תפעל להשבחתו.

בנוסף, החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בוחנת, במקביל, אפשרות למכירתו בנפרד של זכויותיה והתחייבויותיה באחד מהבניינים במגדל, השונה מהותית מיתר חלקי המגדל ברמתו ובמאפייני הבניה שלו והניתן להפרדה פיזית פשוטה מיתר חלקי המגדל.

לאור האמור לעיל, מוצג המגדל בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה ותוצאותיו בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 ג.9. 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. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, השכירה החברה במגדל כ- 38,800 רגל רבוע (ר"ר) בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ- 113 דולר לר"ר (3,604 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 102 דולר למ"ר), והיא מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים ביחס לשטחים נוספים שהתפנו. בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה החברה בת, על ארכה של הסכם השכירות במרתף המגדל בשטח כולל של 31,000 ר"ר (2,900 מ"ר) לתקופה נוספת של 5 שנים מיום 1 במאי 2025, בהתאם לתנאי ההסכם.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות

תוצאות הפעילות בתקופות של תשעה ושלושה חודשים של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים לכל תקופת תשעת החודשים הראשונים, בעוד שביחס לתקופה של תשעה החודשים הראשונים של שנת 2022 נכללות תוצאות גב-ים לתקופה מיום 8 במרס 2022 (מועד איחודה לראשונה) ועד ליום 30 בספטמבר 2022.

הסבר	רבעון שלישי בשנת		תשעה חודשים בשנת		
	2022	2023	2022	2023	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים לכל תקופת הדוח, בעוד שבתקופה המקבילה אשתקד כולל את הכנסות גב-ים ממועד איחודה לראשונה. הגידול בהכנסות מהשכרת נכסים ברבעון השלישי של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר כתוצאה מאכלוס נכסים אשר הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022 ובמהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023.	162	195	360	560	הכנסות מהשכרת נכסים
ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים, בעוד שבתקופה המקבילה אשתקד כוללות את הכנסות גב-ים ממועד איחודה לראשונה. כמו-כן, ההכנסות בתקופה כוללות את הכנסות החברה ממכירת מלוא זכויותיה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל, כאמור בבאור 2.ב.9. לדוחות הכספיים. ההכנסות ברבעון השלישי של שנת 2023 כוללות הכנסות מהפרויקטים ברמת אילן בסך 11 מיליון ש"ח, בהשוואה להכנסות ברבעון המקביל אשתקד מרמת אילן בסך של 11 מיליון ש"ח ומבת-ים בסך 7 מיליון ש"ח.	18	12	37	175	הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין
רווח כתוצאה מעליה לשליטה בגב-ים בחודש מרס 2022.	-	-	851	-	רווח מעליה לשליטה
הפסד מירידת ערך נכסים והשקעות ים. ראה באור 1.א.5. לדוחות הכספיים.	-	599	-	599	הפסד מירידת ערך נכסים והשקעות
ראה סעיף 2.3 להלן ובאור 2.א.5 לדוחות הכספיים.	263	23	1,003	430	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 כללו את תוצאות גב-ים עד מועד העלייה לשליטה.	(1)	4	55	16	חלק החברה ברווחים (הפסדים) של חברות מוחזקות, נטו
תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 כוללת את מלוא פעילות גב-ים לכל התקופה, בעוד שהתקופה המקבילה אשתקד כוללת את פעילות גב-ים לתקופה החל ממועד איחודה לראשונה. הגידול ב-NOI ברבעון השלישי של שנת 2023 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מאכלוס נכסים, אשר הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022 ובמהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023.	141	168	311	485	NOI ⁽¹⁾ מפעילות נמשכת
ראה סעיף 1.6.2 ז(2) להלן.	131	152	456	548	EBITDA ⁽²⁾ - פעילויות נמשכות
	34	34	97	98	EBITDA ⁽²⁾ - פעילויות מופסקות
	165	186	553	646	סך הכל EBITDA
	204	56	1,642	528	רווח מפעילויות נמשכות
בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 כולל את פעילות הנכס המניב בארה"ב (10 Bryant Park); בתקופה המקבילה אשתקד כלל את פעילויות הנכסים המניבים בישראל, IDBG ו-10 Bryant Park. לפרטים נוספים ראה באור 1.6.2 ז(2) להלן.	(47)	(50)	(132)	(148)	הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס

⁽¹⁾ הכנסות מהשכרת נכסים בניכוי אחזקת נכסים, יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למדיד הכללי בדוחות הכספיים.
⁽²⁾ רווח תפעולי לפי דוח רווח והפסד בנטרול שיערוך נדל"ן להשקעה, פחת ואחרות, הפרשה לשירותי ייעוץ וחלק נכסים ובניין בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות ובתוספת דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות (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 שלישי בשנת		תשעה חודשים בשנת	
	2022	2023	2022	2023
הוצאות מימון נטו	108	100	295	329
<p><u>השינוי בהוצאות המימון ברבעון השלישי של שנת 2023 בהשוואה לרבעון השלישי של שנת 2022 נובע בעיקר מ:</u></p> <p>1. הוצאות מימון נטו מאיחודה של גב-ים בסך של 55 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 68 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים, ראה סעיף 1.4 א. (2) לעיל;</p> <p>2. הוצאות ריבית בסך של 60 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובע מגידול בחוב ברוטו של החברה;</p> <p>3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 21 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 18 מיליון ש"ח לתקופה המקבילה אשתקד. למרות הגידול במדד הידוע ברבעון השלישי של שנת 2023 בשיעור של 0.8% בהשוואה ל- 1.2% ברבעון השלישי של שנת 2022, ההוצאות גדלו וזאת לאור הגידול בחוב הצמוד של החברה;</p> <p>4. רווח מעסקאות הגנה בסך של 3 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של 6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>5. רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך של 5 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מעלייה בשער החליפין של הדולר ברבעון השלישי של שנת 2023 בשיעור של 3.4% בהשוואה ל- 1.2% ברבעון המקביל אשתקד;</p> <p>6. הכנסות מימון מבנקים, ואחרים בסך של 9 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך של 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>7. הכנסות הפחתת הפרש מקורי מיוחס לפעילות גב-ים בסך של 19 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך של 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p>				

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות (המשך)

הסבר	רבעון שלישי בשנת		תשעה חודשים בשנת		
	2022	2023	2022	2023	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
<p>הוצאות מימון נטו (המשך)</p> <p>השינוי בהוצאות המימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 בהשוואה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 נובע בעיקר מ:</p> <p>1. הוצאות מימון נטו מאיחודה של גב-ים בסך של 189 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 186 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, החל ממועד איחודה לראשונה של גב-ים מיום 8 במרס 2022. לפרטים, ראה סעיף 1.4 א. (2) לעיל;</p> <p>2. הוצאות ריבית בסך של 180 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 139 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובע מגידול בחוב ברוטו של החברה;</p> <p>3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 68 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 61 מיליון ש"ח לתקופה המקבילה אשתקד. למרות הגידול במדד הידוע בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 בשיעור של 3.2% בהשוואה ל- 4.4% בתקופה המקבילה אשתקד, ההוצאות גדלו וזאת לאור הגידול בחוב הצמוד של החברה;</p> <p>4. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד ושער החליפין של הדולר בסך של 10 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך 6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>5. רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך של 13 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 35 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע מירידה ביתרות מטבע החוץ המוחזקות על-ידי החברה;</p> <p>6. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך של 24 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך של 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>7. הכנסות הפחתת הפרש מקורי מיוחס לפעילות גב-ים בסך של 61 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך 51 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p>					
<p>1. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים בסך של 129 מיליון ש"ח בהשוואה ל- 217 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>2. ברבעון השלישי של שנת 2023 כולל בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים בסך 22 מיליון ש"ח בהשוואה ל- 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p>	67	23	232	133	הוצאות מסים על ההכנסה
	36	(549)	1,000	(366)	רווח (הפסד) 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

הסבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2022	2023	
	מיליוני ש"ח			
השינוי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נובע בעיקר מגיוס אג"ח והלוואות בסך של 2,305 מיליון ש"ח; מפירעון מוקדם של אג"ח בסך של 335 מיליון ש"ח; מפירעון שוטף של אג"ח והלוואות בסך של 2,330 מיליון ש"ח; מתשלום ריבית בסך של 321 מיליון ש"ח; מתקבול ממימוש קרקעות בסך של 324 מיליון ש"ח; מהשקעה בנדל"ן בסך של 894 מיליון ש"ח; מתשלום דיבידנד על-ידי גב-ים לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 66 מיליון ש"ח מפעילות שוטפת ואחרים בסך 468 מיליון ש"ח.	2,233	1,487	1,425	אמצעים נזילים
השינוי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נובע מגיוס אג"ח והלוואות נטו בסך 2,305 מיליון ש"ח; שינוי באג"ח וריבית לשלם בסך (1,528) מיליון ש"ח; ריבית ששולמה בסך 321 מיליון ש"ח; השקעה בנדל"ן להשקעה בסך (894) מיליון ש"ח; דיבידנד ששולם בסך (66) מיליון ש"ח ותקבולים נטו מפעילות שוטפת ואחרות בסך 223 מיליון ש"ח.	87	(74)	97	הון (גרעון) חוזר
השינוי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נובע מהשקעות שבוצעו בחברות גב-ים ומשערך נכסים בהקמה בגב-ים.	12,353	11,887	13,714	נדל"ן להשקעה ובהקמה
השינוי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נובע מהשקעות ורווח מחברות כלולות.	199	202	219	השקעות בחברות מוחזקות
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נובע בעיקר מגיוס ופירעון אג"ח וריבית נטו בסך (681) מיליון ש"ח; ממימוש קרקעות ופעילות שוטפת בסך 709 מיליון ש"ח. מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו בסך 220 מיליון ש"ח. מהשפעת שינוי שער החליפין על נכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה בסך 237 מיליון ש"ח ומירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 599 מיליון ש"ח.	22,665	21,963	22,485	סך נכסים
השינוי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נובע בעיקר מעלייה של המדד הידוע בתקופה, אשר השפיעה על ההתחייבויות השקליות של החברה בסך 1,214 מיליון ש"ח; מגיוס הלוואות ואגרות חוב של 2,305 מיליון ש"ח; מפירעון הלוואות ואגרות חוב של החברה בסך של (2,665) מיליון ש"ח; וקיטון בריבית לשלם ואחרות של החברה בסך 110 מיליון ש"ח.	12,735	11,178	12,487	סך התחייבויות פיננסיות
השינוי נובע בעיקר מהשינוי באמצעים הנזילים ומסך ההתחייבויות הפיננסיות, כמפורט לעיל.	10,502	10,456	11,062	אובליגו פיננסי נטו
השינוי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 נובע מהרווח בתקופה בסך של 153 מיליון ש"ח; מקרנות הון מהפרשי תרגום בסך של 79 מיליון ש"ח, כתוצאה מעלייה בשער החליפין של הדולר בתקופה בשיעור של 8.7%. ראה גם סעיף 1.7 להלן.	3,971	4,065	3,686	הון מיוחס לבעלים של החברה

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 לתקופות של התשעה חודשים בשנת 2023 וברבעון השני של שנת 2023 כוללים את פעילות גב-ים לכל התקופות האמורות, בעוד שהתקופה של התשעה חודשים בשנת 2022 כוללת את פעילות גב-ים מיום איחודה לראשונה, החל מיום 8 במרס 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2022.

הסבר	רבעון שלישי בשנת		תשעה חודשים בשנת	
	2022	2023	2022	2023
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
תזרימי המזומנים מהפעילות השוטפת כוללים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בין היתר: פעילות גב-ים בסך 443 מיליון ש"ח ומימוש קרקעות בחברה נטו בסך 143 מיליון ש"ח; פעילות המגורים בסך (32) מיליון ש"ח, בהשוואה לפעילות גב-ים בתקופה המקבילה אשתקד ממועד איחודה לראשונה בסך 260 מיליון ש"ח ודיבידנד שהתקבל מגב-ים בסך 178 מיליון ש"ח. ברבעון השלישי של שנת 2023 כולל תזרים המזומנים בין היתר: פעילות גב-ים בסך 148 מיליון ש"ח; מימוש קרקעות בחברה נטו בסך 70 מיליון ש"ח; פעילות המגורים בסך (8) מיליון ש"ח, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, אשר כלל את פעילות גב-ים בסך 104 מיליון ש"ח; פעילות המגורים בסך 76 מיליון ש"ח ותשלום מס בסך (26) מיליון ש"ח.	149	203	466	519

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

א. נזילות (המשך)

הסבר	רבעון שלישי בשנת		תשעה חודשים בשנת	
	2022	2023	2022	2023
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
<p>תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וברבעון השלישי של שנת 2023, בהתאמה, כוללים, בין היתר:</p> <p>השקעה בנדל"ן להשקעה בסך (894) מיליון ש"ח ו-(274) מיליון ש"ח, בהתאמה, ומנגד פירעון פיקדונות והלוואות לזמן קצר בסך 812 מיליון ש"ח והפקדה בפיקדונות בסך 85 מיליון ש"ח, בהתאמה. מריבית שהתקבלה בסך 65 מיליון ש"ח ו- 17 מיליון ש"ח, בהתאמה.</p> <p>מתמורה ממכירת נדל"ן להשקעה בסך 180 מיליון ש"ח בתשעת החודשים וברבעון השלישי של שנת 2023.</p> <p>בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 כללו שינוי ביתרות המזומנים בגין איחודה לראשונה של גב-ים בסך 1,173 מיליון ש"ח; רכישה והקמה של נדל"ן בהקמה בסך של (546) מיליון ש"ח; מימוש בטוחות סחירות בסך 24 מיליון ש"ח ופיקדונות והלוואות בסך של (573) מיליון ש"ח.</p> <p>תזרימי המזומנים שנבעו ברבעון השלישי של שנת 2022 כוללים השקעה בנדל"ן להשקעה בסך (302) מיליון ש"ח ושינוי בפיקדונות בסך (608) מיליון ש"ח, רכישת בטוחות סחירות בסך של (35) מיליון ש"ח.</p>	(939)	(1)	89	160
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת				

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

א. נזילות (המשך)

הסבר	רבעון שלישי בשנת		תשעה חודשים בשנת		
	2022	2023	2022	2023	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
<p>בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 תזרימי מזומנים מפעילות השקעה מופסקת כללו:</p> <p>תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בסך 593 מיליון ש"ח; החזר הלוואות מחברה כלולה, נטו בסך 218 מיליון ש"ח. ומזומן שנבע מפעילות השקעה נטו מגדל 10 Bryant Park בסך 79 מיליון ש"ח.</p> <p>ברבעון השלישי של שנת 2022 התזרים כלל: תשלומי מסים בגין מימוש נדל"ן להשקעה.</p>	(33)	(29)	900	(12)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה מופסקת
<p>בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 תזרימי המזומנים כללו, בין היתר, פירעון אגרות חוב, ריבית והלוואות בסך (2,986) מיליון ש"ח; הנפקת אגרות חוב וקבלת אשראי בסך 2,305 מיליון ש"ח; תשלום דיבידנד על-ידי גב-ים לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך (66) מיליון ש"ח.</p> <p>ברבעון השלישי של שנת 2023 תזרימי המזומנים כללו, בין היתר, פירעון אגרות חוב, ריבית והלוואות בסך (505) מיליון ש"ח; הנפקת אגרות חוב וקבלת אשראי בסך 530 מיליון ש"ח; תשלום דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך (8) מיליון ש"ח.</p> <p>בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 תזרימי המזומנים כללו תשלום בגין מניות גב-ים בסך (3,034) מיליון ש"ח; קבלת הלוואות נטו בסך 2,194 מיליון ש"ח; פירעון אגרות חוב קרן וריבית בסך (965) מיליון ש"ח; תשלום דיבידנד על-ידי גב-ים לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך (62) מיליון ש"ח ותשלומים בגין סילוק נגזרים בסך (34) מיליון ש"ח.</p> <p>ברבעון השלישי של שנת 2022 תזרימי המזומנים כללו תשלום בגין רכישת מניות גב-ים בסך (6) מיליון ש"ח; קבלת הלוואות נטו בסך 599 מיליון ש"ח; ופירעון ריבית בסך (56) מיליון ש"ח.</p>	518	18	(1,901)	(749)	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 2022	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	
מיליוני ש"ח			
1,115	577	449	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2,344	2,833	3,917	אגרות חוב
1,413	1,408	686	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
200	200	-	הלוואות לזמן ארוך
5,072	5,018	5,052	סך הכל מפעילויות נמשכות
1,332	1,335	1,462	חלויות שוטפות בגין הלוואה מבנקים - פעילות מופסקת
6,404	6,353	6,514	סך הכל

ג. החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות חוב צמודות מדד, שהחברה הנפיקה ושיתרתן ליום 30 בספטמבר 2023 הינה כ- 2.8 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, ראה באור 6.א. לדוחות הכספיים.

בחודש מאי 2023 הודיעה מעלות על אשרור דירוג של אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה דירוג [ilA] ושינוי תחזית הדירוג לשלילית [Negative]. בחודש יוני 2023 הודיעה מעלות כי דירוג [ilA] [Negative] כאמור יחול גם ביחס להרחבת אגרות חוב (סדרה י').

בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מעלות הודיעה על אישרור דירוג של אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה בדירוג [il A] Negative.

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

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

סמוך למועד פרסום הדוח		ליום 30 בספטמבר 2023		
שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	הנכס המשועבד
47.06%	101.1 מיליון מניות ⁽²⁾	68.51%	147.1 מיליון מניות	מניות גב-ים ⁽¹⁾
-	-	-	24 מיליון ש"ח	פיקדון

⁽¹⁾ לא כולל שעבודים שליליים שניתנו.

⁽²⁾ בחודש אוקטובר 2023 נפרעה מלוא יתרת ההלוואה מגורמים מממנים ושוחררו לידי החברה 46.1 מיליון ע.ג. מניות גב-ים, אשר היו משועבדות לטובתם, בהתאם להסכם ההלוואה. לפרטים ראה באור 6.ד. 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 בבאורים 15.ב.4, 15.ב.5, ו-15.ב.6. לדוחות הכספיים השנתיים, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן וכן התחייבה החברה לעמוד באמות מידה להתאמת שיעור ריבית, ונכון למועד הדוח ובסמוך לפרסום הדוח החברה עומדת בהן. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה נספח ב' להלן.

תיאור אמת המידה	הסף שנקבע באמת המידה ⁽¹⁾	תוצאות חישוב ליום 30 בספטמבר 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')	3,686 מיליון ש"ח
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד נטו ⁽²⁾	75% (סדרות ח', ו-ט' והגורמים המממנים)	59.1%
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד ⁽²⁾	72% (סדרה י')	54.8%
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA השנתית של החברה במאוחד ⁽³⁾	17 (סדרות ח', ו-ט')	14.9
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA השנתית של החברה במאוחד ⁽³⁾	17 (מול הגורמים המממנים)	10.7

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

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית
יום 27 בנובמבר 2023	יום 30 בספטמבר 2023	
סדרות ח', ט' ו-י' - דירוג il A (Negative)	סדרות ח', ט' ו-י' - דירוג il A (Negative)	(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 - 20.9 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו - 59.1%.	השווי הנכסי נטו - 20.9 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 59.1%.	(ב) (1) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו של החברה יעלה על 70% (סדרות ח' ו-ט'); (2) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של החברה יעלה על 71% (סדרה י'); (3) במקרה שההון העצמי של החברה יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח (סדרה י'); בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה.
השווי הנכסי נטו - 20.9 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו - 59.1%.	השווי הנכסי נטו - 20.9 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 59.1%.	
השווי הנכסי נטו - 20.9 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו - 54.8%.	השווי הנכסי נטו - 20.9 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 54.8%.	

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 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר	
	2022	2023
מיליוני ש"ח		
⁽¹⁾ 12,735	11,943	12,487
⁽¹⁾ (2,233)	(1,487)	(1,425)
10,502	10,456	11,062
1,144	1,335	1,260
11,646	11,791	12,322
22,861	22,178	22,485
(188)	-	(202)
(2,233)	(1,487)	(1,425)
20,440	20,691	20,858

התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית לשלם)
אמצעים נזילים
חוב פיננסי, נטו מפעילות נמשכת
חוב פיננסי, נטו מפעילות מופסקת
חוב פיננסי, נטו

סך נכסים בדוחות הכספיים
פיקדונות המוצגים בקבוצת מימוש מוחזקת
למכירה
בניכוי אמצעים נזילים
נכסים נטו

⁽¹⁾ 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:

לרבעון השלישי של שנת 2022	2023	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
		2022	2023
מיליוני ש"ח			
379	(420)	2,169	391
(60)	(32)	(245)	(105)
-	-	(851)	-
-	-	(120)	-
-	-	40	-
-	599	-	599
(263)	(23)	(1,003)	(430)
102	67	435	210
(8)	(1)	(9)	(7)
1	(4)	(55)	(16)
-	-	(4)	-
-	-	182	-
14	-	14	4
165	186	553	646
710	826	710	826
1,160	1,149	1,160	1,149

רווח (הפסד) תפעולי בדוח רווח והפסד -
מפעילויות נמשכות
מפעילויות מופסקות⁽¹⁾
רווח חד פעמי מרכישת מניות גב-ים
רווח חד פעמי בגין פיצוי מוסכם (10 Bryant Park)
הפסד חד פעמי ממימוש השקעה
הפסד חד פעמי מירידת ערך נכסים (ראה באור 1.א.5.
לדוחות הכספיים)

שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
מפעילויות נמשכות
מפעילויות מופסקות⁽¹⁾
הפרשה לשירותי ייעוץ

חלק החברה בתוצאות מוחזקות
מפעילויות נמשכות
מפעילויות מופסקות
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
פחת ואחרות

EBITDA לתקופה
EBITDA השנתית לבעלי אגרות החוב⁽²⁾
EBITDA השנתית לגורמים המממנים⁽³⁾

⁽¹⁾ ראה באור 9.ג. לדוחות הכספיים.
⁽²⁾ בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב שהנפיקה החברה, ה- EBITDA לתקופה כאמור, מגולמת לשנה שלמה על בסיס מספר הרבעונים הנותרים מתום הרבעון השלישי של שנת 2023 ועד לתום השנה הקלנדרית. ה- EBITDA השנתית לתשעה החודשים הראשונים של שנת 2022 גילמה את ה- EBITDA מגב-ים לשנה שלמה, בהתאם ל- EBITDA מגב-ים החל ממועד איחודה.
⁽³⁾ 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)

ז. (המשך)

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 בה וכן ביכולתה לפעול למכירת מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC).
- תקבולים ממכירה ומימוש נכסים - תקבולים שעתידיים להתקבל ממימוש נכסים, ובהם בין היתר, תקבולי מכירת נכסים בפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי) ובראשון לציון, הצפויים להתקבל בהמשך שנת 2023 ותקבול ממכירת במקרקעין בחדרה, שהתקבל לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כאמור בבאורים 1.ב.1 ו-1.3. לדוחות הכספיים.

יובהר, כי האמור בסעיף זה לעיל הינו מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הנתונים שבידי החברה נכון למועד הדוח ועל אינטגרציה של מכלול המידע כאמור. אין כל וודאות, כי הערכות החברה תתממשנה במלואן או בחלקן, הואיל והתממשותן תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה בלבד, בכלל זאת תשלום דיבידנדים על-ידי חברות מוחזקות, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נכסי החברה, וביצוע הליכי גיוס ומחזור חוב, אשר מושפעים מתנאי השוק ומגורמי הסיכון הרלוונטיים לפעילות החברה, המפורטים בסעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי.

ח. לפרטים אודות פירעון הלוואה שנטלה החברה בפירעון מוקדם חלקי, בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש מאי 2023 ופרעון מלא של יתרת הלוואה בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, וזאת, בהתאם לזכות החברה מכוח הסכם ההלוואה, ראה באור 6.ד. לדוחות הכספיים.

ט. לפרטים אודות התקשרות החברה, בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, ראה באור 11.ג. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.7 הון

להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מיליוני ש"ח					
2,659	4,016	4,203	2,659	3,968	יתרה לתחילת התקופה
(2)	(2)	3	(2)	3	התאמת יתרת פתיחה (באור ד.2. לדוחות הכספיים)
919	36	(549)	1,000	(366)	<u>שינויים בתקופה</u>
(1)272	14	29	286	79	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
120	-	-	121	-	קרנות הון מהפרשי תרגום קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	1	-	1	1	תשלום מבוסס מניות
3	-	-	-	1	קרנות הון אחרות
<u>3,971</u>	<u>4,065</u>	<u>3,686</u>	<u>4,065</u>	<u>3,686</u>	יתרה לסוף התקופה

לפרטים אודות השפעות הצפויות על ההון המיוחס לבעלים של החברה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, במועד השלמת העסקאות להחלפת מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים עם אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, ראה באור 11.א. לדוחות הכספיים.

⁽¹⁾ היתרה כוללת את מימושן 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 יכולה 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 30 בספטמבר 2023:

צמוד מדד	ללא הצמדה	בדולר או בצמוד לו	פריטים לא כספיים מיליוני ש"ח	בטוחות סחירות	סך הכל
87	1,560	42	20,796	-	22,485
7,861	4,906	-	3,678	-	16,445
(7,774)	(3,346)	42	17,118	-	6,040
(5,960)	(4,432)	254	16,494	10	6,366
(6,771)	(3,749)	24	16,738	-	6,242

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 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023, וניתוחי רגישות לשינויים במדד ובריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

השפעות על מכשירים פיננסיים:

ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה⁽¹⁾

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	
הון ⁽²⁾	רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾	רווח (הפסד)
(153)	(136)	(41)	(37)
90	13	33	5
(27)	(27)	(7)	(7)
(17)	(17)	(8)	(8)

גידול (קיטון) בגין שינוי ב:
 מדד המחירים לצרכן
 דולר
 ריבית בנק ישראל
 ריבית ארה"ב

השפעות על נדל"ן להשקעה:

בהמשך לאמור בבאור 2.א.5. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקעות, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה (ללא פעילות מופסקת):

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	
חלק עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (נטו ממס)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	חלק עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)
105	53	23	16
(80)	(56)	-	-
240	135	-	-
165	67	-	-
430	199	23	16

בגין עלייה ריאלית שווי ההון
 בגין שינוי שיעורי היוון
 עליית מדד המחירים
 נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים

2. חשיפה לסיכוני שוק וזרכי ניהולם (המשך)
2.3 (המשך)

ניתוח רגישויות⁽¹⁾

שינוי בשער הדולר, שינוי בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 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.

30 בספטמבר 2023		שינוי	
רווח (הפסד) ⁽³⁾	הון ⁽²⁾		
מיליוני ש"ח			
(50)	(56)	1%	מדד המחירים לצרכן
(7)	(7)	1%	ריבית בנק ישראל
5	48	5%	דולר
50	56	(1%)	מדד המחירים לצרכן
7	7	(1%)	ריבית בנק ישראל
(5)	(48)	(5%)	דולר

⁽¹⁾ הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.
⁽²⁾ ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.
⁽³⁾ ההשפעה בגין שינוי בריביות חושבה לתקופה של 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 שמכהנים 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. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף

5.1 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת אגרות חוב (סדרה י') של החברה. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הנפקה זו הינה 534 מיליון ש"ח, והיא התקבלה בחברה ביום 2 ביולי 2023, וזאת לאחר השלמת רישום הבטוחות, בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י'). לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, שפרסמה החברה ביום 27 ביוני 2023 (אסמכתא מס' 060178-01-2023).

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

אנו מבקשים להביע הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על מאמציהם ותרומתם לחברה.

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 28 בנובמבר 2023

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2023

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

מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) בניו-יורק, מנהטן ארה"ב ("המגדל")

שנת 2022	רבעון ראשון שנת 2023	רבעון שני שנת 2023	רבעון שלישי שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
720	720	685 ^(**)	670 ^(***)	שווי הנכס (במיליוני דולר)
38	10.5	7.5 ^(****)	9.1	NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)
(117)	(4)	(34)	(18)	הפסדי שערך בתקופה (במיליוני דולר)
96	95	95	94	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(*)
5.3	5.8	5.3	5.4	שיעור תשואה בפועל שנתי (%)
73	74	76	76	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (דולר)
98	-	102	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר)

^(*) בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. בתשעת החודשים ראשונים של שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, חברת המגדל השכירה כ- 38,800 ר"ר בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ- 113 דולר לר"ר (3,604 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 102 דולר למ"ר). חברת המגדל מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים ביחס לשטחים נוספים שהתפנו. בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה החברה בת, על ארכה של הסכם השכירות במרתף המגדל בשטח כולל של 31,000 ר"ר (2,900 מ"ר) לתקופה נוספת של 5 שנים מיום 1 במאי 2025, בהתאם לתנאי ההסכם.

^(**) לפרטים אודות עבודה כלכלית ליום 31 במאי 2023 בנושא הערכת שווי הכלכלי של המגדל בניו-יורק, ארה"ב, המוחזק על-ידי החברה, ראה נספח ג' להלן.

^(***) לפרטים אודות שינויים בהנחות ששימשו בהערכת השווי האחרונה שבוצעה בחודש מאי 2023, ראה נספח ג' 2. להלן.
^(****) ה- NOI לרבעון השני של שנת 2023 כולל קיטון בגין הפרשים חד פעמיים בסך של כמיליון דולר.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2023 - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

מידע לגבי אגרות החוב של החברה⁽¹⁾

להלן טבלה המפרטת את תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף, המוחזקות בידי הציבור ביום 30 בספטמבר 2023 (במיליוני ש"ח):

סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.נ. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	30.09.2023		28.11.2023		מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		מועד תשלום הריבית	תנאי ההצמדה	מקדם או המרה כפיה	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
				יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שבמחזור	עד	החל מ-				
ד' (4) (8) (9)	9.1.07	1,615	4.95%	659	879	659	882	31.12.20	31.12.25	ריבית חצי שנתית; 30 ביוני ו-31 בדצמבר	צמוד מדד 11/2006	אין	הרמטיק קפיטל בע"מ (לשעבר גפני נאמנויות בע"מ) אחראי: דן אבנון, מירב עופר אורן רח' דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261, טל': 03-5544553 דוא"ל: avnon@hermetic.co.il; merav@hermetic.co.il
ח'	6.10.16	102	2.85%	61	68	61	69	30.6.18	30.6.29	ריבית חצי שנתית; 30 ביוני ו-31 בדצמבר	צמוד מדד 8/2016	יש	רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רוניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007, טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il

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.א. 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.א. 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 והרחבת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, שהושלמה בחודש יולי 2023, המובטחות בשעבוד מניית גב-ים, ראה באורים 6.א. ו-ב.ב. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות מידע הדרוש בגין גב-ים, ראה דיווחים שוטפים של גב-ים באתר המגני"א.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2023 - גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

מידע לגבי אגרות החוב של החברה (המשך)

סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.נ. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	30.09.2023		28.11.2023		מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		מדין מוקדם או המרה כפויה ⁽⁶⁾	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
				יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שזר	יתרת ע.נ. צמוד	החל מ-	עד	החל מ-			עד
ט' ⁽⁴⁾ ; ד' ⁽⁷⁾	6.10.16	2,413	3.95%	1,565	1,565	1,335	30.6.18	30.6.29	לא צמוד	יש	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רוניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007 טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il
ז' ⁽⁷⁾ ; ה' ⁽⁹⁾	16.02.23 27.06.23 ^(*)	1,261	3.62%	1,282	1,242	1,236	30.6.23	30.6.23	צמוד מדד 1/2023	יש	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רוניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007 טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il
סך הכל				3,777	3,527	3,505	4,062	4,331			

הערות:

- (1) למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המוצגים, 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 מוהותיות; כל אחת מהן מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שמוצגת בדוח הכספי הנפרד.
- (5) לפרטים בדבר הגבלות על יצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרות ח', ט', ו- י'), ראה באור 15 א.5.א. 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.א. 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 והרחבת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, שהושלמה בחודש יולי 2023, המובטחות בשעבוד מניית גב-ים, ראה באורים 6 א. ו- 6 ב. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין גב-ים, ראה דיווחים שוטפים של גב-ים באתר המגניא.

(* במועד זה נעשתה הרחבה של הסדרה, הנתונים בטבלה מתייחסים לכל הסדרה.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2023 - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 28.11.23		דירוג במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 28.11.23 ⁽¹⁾	דירוג ליום 30.09.23	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך					
il A (Negative)	11/2023 ⁽³⁾	AA	il A (Negative)	il A (Stable)	S&P Maalot	ד'
	5/2023					
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	A1	(2)-	(2)-	מידרוג	ד'
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					

(1) 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).

(2) 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).

(3) בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מעלות הודיעה על אישור דירוג של אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה בדירוג Negative [[il A]], ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 15 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-103906).

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 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 28.11.23		דירוג במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 28.11.23 ⁽¹⁾	דירוג ליום 30.09.23	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך					
il A (Negative)	⁽⁴⁾ 11/2023		il A (Negative)	il A ⁽²⁾ (stable)	S&P Maalot	ח'
il A (Stable)	5/2023					
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)	⁽⁴⁾ 11/2023	il A (stable)	il A (Negative)	il A (stable)	S&P Maalot	ט'
il A (Stable)	5/2023					
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)	⁽⁴⁾ 11/2023 ,6/2023 ; 5/2023	il A (stable)	il A (Negative)	il A (Negative) ⁽³⁾	S&P Maalot	י'

⁽¹⁾ 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 מידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-055356).

⁽²⁾ 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).

⁽³⁾ בחודש פברואר 2023, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י'). לפרטים ראה באור 6.א. לדוחות הכספיים. בחודש יוני 2023, הודיעה מעלות כי דירוג החברה [il A] (Negative) תקף על הרחבת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה. ראה דיווח מידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 26 ביוני 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-059566). לפרטים נוספים על דירוגי אגרות חוב (סדרה י') בחודשים פברואר, מאי ויוני 2023, ראה באורים 6.א; 6.ב; ו-6.ט. לדוחות הכספיים.

⁽⁴⁾ בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מעלות הודיעה על אישור דירוג של אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה בדירוג Negative [il A]. ראה דיווח מידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 15 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-103906).

נספח ג'

פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים

(ג'1) - פרטים בדבר עבודות כלכליות בנושא בחינת ירידת ערך של המוניטין המיוחס לגב-ים, ליום 30 בספטמבר 2023 [תקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]

לדוחות הכספיים של החברה מצורפת עבודה כלכלית לבחינת ירידת ערך של המוניטין המיוחס לגב-ים ליום 30 בספטמבר 2023. ראה באור 5.א. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בעבודה הכלכלית האמורה:

30 בספטמבר 2023	עיתוי הערכת השווי
שווי השימוש של גב-ים (לצורך בחינת ירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים בדוחות הכספיים של החברה).	זיהוי נושא הערכה
4,380 מיליון ש"ח	ערך מוניטין בספרי החברה לפני רישום ירידת ערך
3,781 מיליון ש"ח	שווי מוניטין בספרי החברה לאחר רישום ירידת ערך ⁽¹⁾
599 מיליון ש"ח	סכום ירידת ערך (100%)
519 מיליון ש"ח	חלק בעלי המניות בהפחתה לירידת ערך (86.69%)
חברת שווי הוגן בע"מ (לפרטים נוספים ראה נספחים לעבודה הכלכלית המצורפת). לא קיימת תלות בין המעריך לבין מזמינת העבודה. המעריך קיבל התחייבות לשיפוי על תשלומים שעלולים להיגרם למעריך כתוצאה מהליכים משפטיים נגדו, אם יינקטו, בקשר לעבודות כלכליות אלו מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר הטרחה, למעט אם פעל המעריך בקשר עם חוות הדעת בזדון.	זיהוי המעריך ואיפיונו -
שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF method).	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפי
	ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:
6.3%	שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי לפני מס ⁽²⁾
5.2%	שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי אחרי מס
1.0%	שיעור צמיחה ריאלי לטווח ארוך ⁽³⁾

⁽¹⁾ בחינת ירידת ערך חושבה בהתבסס על הסכום בר ההשבה שנקבע בעבודה הכלכלית לערכם של הנכסים המיוחסים לפעילותה של גב-ים בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לה.

⁽²⁾ בשל סיכוני דחיית פרויקטים וסיכוני הקמה, הוסף לשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים בשנים 2024-2034, של נכסים מניבים בתכנון ונכסים מניבים בהקמה/בביצוע, פרמיית סיכון ספציפית של 0.25%-0.125%, בהתאמה. כמן-כן, בהתאם להתפתחות מאפייני השוק ובשל אי הוודאות להתממשות תזרימי המזומנים לטווח ארוך, הוספה פרמיית סיכון של 0.5% להיוון תזרימי המזומנים ארוכי הטווח משנת 2035 ואלך.

⁽³⁾ שיעור הצמיחה ששימש לביצוע אקסטרפולציה של תחזית תזרים מזומנים מעבר לתקופה המכוסה על ידי התקציבים/התחזיות העדכניים ביותר, נקבע על 0% בשנת 2025, ולאחר מכן 1%, בתוך טווח הצמיחה בהיסטורית גב-ים, ותואם לקצב הצמיחה הפרמנטית.

נספח ג' (המשך)

פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים

10 Bryant Park (ג'2) פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במאי 2023, בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל 10 Bryant Park במנהטן, ניו-יורק, (לשעבר HSBC) בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי החברה

העבודה הכלכלית האמורה נכללת בדוחות כספיים של החברה בדרך של הפניה לעבודה האמורה, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ופורסמה ביום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר 01-078412-2023) לפרטים ראה באור 3.א.9. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בהערכת השווי:

עיתוי הערכת השווי	31 במאי 2023
זיהוי נושא ההערכה	מגדל 10 Bryant Park במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב
שווי נושא ההערכה בספרי החברה לפי ביצוע הערכת השווי	720 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת שווי	685 מיליון דולר
זיהוי המעריך ואפיוניו	Newmark Knight Frank. מבצעי העבודה מטעם מעריך השווי הינם שמאי נדל"ן מורשים ממדינת ניו-יורק, ארה"ב, ובעלי ניסיון רב. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברות מזמינות העבודה (לפרטים נוספים ראה נספח C להערכת השווי). ³
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון תזרימי מזומנים (DCF).

ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

NOI בשנת המימוש (שנה 11)	61.8 מיליון דולר
--------------------------	------------------

שיעורי היוון שנתיים:

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

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

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

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

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

נספח ג' (המשך)

ג'2) עדכון השווי ההוגן ברבעון השלישי של שנת 2023

ברבעון השלישי של שנת 2023, החברה בחנה, בשיתוף עם מעריך השווי, קיומם של סימנים לירידת ערך, אשר עלולים להביא לירידת ערכו של המגדל, והגיעה למסקנה שפרט לעליית שיעור מס המקרקעין בניו-יורק, בארה"ב משיעור של כ-10% לשיעור של כ-10.59% (גידול בשיעור של כ-5.9%), שאושרה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2023 ואשר השפיעה על תזרימי המזומנים בהערכת השווי (CF) בסעיף מיסוי מקרקעין (Real Estate Taxes) והחזר מס מקרקעין (Real Estate Tax Reimbursements), לא היו שינויים בשאר ההנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון השני 2023, כאמור ולא מתקיימים סימנים נוספים, אשר מצריכים בחינה לירידת ערך שוויו הוגן של המגדל. בעקבות האמור עודכן שווי המגדל ברבעון השלישי של שנת 2023 לסך של 670 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 9.א.3. לדוחות הכספיים.

452 Fifth Avenue Market Value "As Is" As Of May 31, 2023												
Year	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	CAGR
Month End	May-24	May-25	May-26	May-27	May-28	May-29	May-30	May-31	May-32	May-33	May-34	Over Hold
Base Rental Revenue	\$75,331,243	\$76,178,222	\$79,261,434	\$81,703,327	\$84,054,894	\$88,855,623	\$89,719,148	\$90,245,135	\$91,458,998	\$96,075,312	\$97,845,224	2.65%
Absorption & Turnover Vacancy	(\$6,424,067)	(\$5,141,904)	(\$45,825,032)	(\$42,798,851)	(\$4,024,185)	(\$2,207,007)	(\$1,373,112)	(\$495,655)	\$0	\$0	(\$1,203,101)	
Base Rent Abatements	(\$2,476,395)	(\$6,516,665)	(\$1,726,986)	(\$8,143,985)	(\$45,386,439)	(\$12,329,597)	(\$1,259,104)	(\$1,723,316)	\$0	\$0	(\$311,950)	
Scheduled Base Rent	\$66,430,781	\$64,519,653	\$31,709,415	\$30,760,491	\$34,644,270	\$74,319,019	\$87,086,932	\$88,026,164	\$91,458,998	\$96,075,312	\$96,330,173	3.79%
Real Estate Tax Reimbursements	\$5,288,618	\$4,995,494	\$1,620,269	\$1,713,615	\$826,815	\$208,074	\$373,175	\$462,321	\$1,166,957	\$3,112,043	\$5,233,598	
Operating Expense Reimbursements	\$3,646,753	\$3,954,079	\$1,481,261	\$1,725,462	\$3,417,344	\$3,303,029	\$3,851,590	\$4,417,990	\$5,038,999	\$5,630,040	\$6,133,170	
Tenant Electric Income	\$1,596,705	\$1,642,218	\$704,751	\$826,266	\$1,845,798	\$1,934,310	\$2,007,409	\$2,072,003	\$2,153,509	\$2,218,114	\$2,265,410	
Total Reimbursable Revenue	\$10,532,077	\$10,591,791	\$3,806,280	\$4,265,342	\$6,089,958	\$5,445,413	\$6,232,174	\$6,952,314	\$8,359,465	\$10,960,197	\$13,632,178	2.61%
Other Income	\$115,115	\$118,331	\$64,216	\$71,995	\$132,669	\$138,598	\$143,642	\$148,209	\$153,793	\$158,407	\$162,027	
Potential Gross Income	\$77,077,973	\$75,229,775	\$35,579,911	\$35,097,828	\$40,866,897	\$79,903,030	\$93,462,749	\$95,126,687	\$99,972,256	\$107,193,916	\$110,124,378	3.63%
Less: Vacancy & Collection Loss	(\$877,509)	(\$932,511)	(\$1,067,397)	(\$1,052,935)	(\$1,226,007)	(\$2,397,091)	(\$2,803,882)	(\$2,853,801)	(\$2,999,168)	(\$3,215,817)	(\$3,303,731)	
Effective Gross Income	\$76,200,463	\$74,297,264	\$34,512,514	\$34,044,893	\$39,640,893	\$77,505,939	\$90,658,866	\$92,272,887	\$96,973,088	\$103,978,099	\$106,820,647	3.44%
Per Square Foot	\$88.06	\$85.86	\$39.88	\$39.34	\$45.81	\$89.57	\$104.77	\$106.63	\$112.06	\$120.16	\$123.44	
Operating Expenses												
Real Estate Taxes	\$17,821,340	\$17,960,253	\$18,151,732	\$19,025,249	\$17,183,436	\$17,121,492	\$17,972,678	\$18,240,565	\$19,442,353	\$21,434,115	\$23,680,179	
Payroll and Related	\$5,219,491	\$5,374,214	\$4,766,369	\$4,987,591	\$5,912,534	\$6,115,739	\$6,310,956	\$6,503,692	\$6,713,881	\$6,915,298	\$7,107,754	
Utilities	\$2,674,936	\$2,754,604	\$2,597,815	\$2,700,104	\$3,022,479	\$3,121,194	\$3,218,487	\$3,316,102	\$3,420,279	\$3,522,888	\$3,623,904	
Repairs and Maintenance	\$3,500,000	\$3,605,000	\$3,713,150	\$3,824,545	\$3,939,281	\$4,057,459	\$4,179,183	\$4,304,559	\$4,433,695	\$4,566,706	\$4,703,707	
Cleaning	\$3,200,631	\$3,295,509	\$2,922,773	\$3,058,428	\$3,625,611	\$3,750,217	\$3,869,926	\$3,988,113	\$4,117,003	\$4,240,513	\$4,358,529	
Insurance	\$625,000	\$643,750	\$663,063	\$703,443	\$724,546	\$742,546	\$768,283	\$791,731	\$815,483	\$839,948	\$864,413	
General and Administrative	\$700,000	\$721,000	\$742,630	\$764,909	\$787,856	\$811,492	\$835,837	\$860,912	\$886,739	\$913,341	\$940,741	
Management Fee	\$562,470	\$579,344	\$596,725	\$614,627	\$633,065	\$652,057	\$671,619	\$691,768	\$712,521	\$733,896	\$755,913	
Total Operating Expenses	\$34,303,868	\$34,933,674	\$34,154,256	\$35,658,407	\$35,807,705	\$36,354,196	\$37,804,968	\$38,674,382	\$40,518,203	\$43,142,240	\$46,010,675	2.98%
Per Square Foot	\$39.64	\$40.37	\$39.47	\$41.21	\$41.38	\$42.01	\$43.69	\$44.69	\$46.82	\$49.86	\$53.17	
% of Effective Gross Income	45.02%	47.02%	98.96%	104.74%	90.33%	46.91%	41.70%	41.91%	41.78%	41.49%	43.07%	
Net Operating Income	\$41,896,595	\$39,363,590	\$358,258	(\$1,613,514)	\$3,833,185	\$41,151,743	\$52,853,898	\$53,598,505	\$56,454,885	\$60,835,859	\$60,809,972	3.80%
Per Square Foot	\$48.42	\$45.49	\$0.41	(\$1.86)	\$4.43	\$47.56	\$61.08	\$61.94	\$65.24	\$70.30	\$70.27	
Leasing & Capital Costs												
Tenant Improvements	\$7,113,740	\$8,148,639	\$0	\$73,019,965	\$16,130,325	\$525,925	\$1,456,480	\$0	\$0	\$0	\$1,284,642	
Leasing Commissions	\$632,325	\$3,088,813	\$0	\$23,830,142	\$4,217,769	\$217,689	\$614,833	\$583,559	\$0	\$0	\$540,113	
Capital Reserves	\$432,670	\$445,650	\$459,019	\$472,790	\$486,973	\$501,583	\$516,630	\$532,129	\$548,093	\$564,536	\$581,472	
Marketing / Other	\$500,000	\$515,000	\$530,450	\$546,364	\$562,754	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
Capital Expenditure	\$14,801,435	\$14,801,435	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
Total Leasing & Capital Costs	\$23,480,169	\$26,999,536	\$989,469	\$97,869,261	\$21,397,821	\$1,245,196	\$2,587,943	\$1,115,688	\$548,093	\$564,536	\$2,406,226	
Net Cash Flow	\$18,416,426	\$12,364,054	(\$631,211)	(\$99,482,775)	(\$17,564,636)	\$39,906,547	\$50,265,955	\$52,482,818	\$55,906,793	\$60,271,324	\$58,403,745	12.23%

Additional KPIs												
Annual Overall Capitalization Rate	6.25%	5.88%	0.05%	-0.24%	0.57%	6.14%	7.89%	8.00%	8.43%	9.08%	9.08%	
Cash on Cash Return	2.75%	1.85%	-0.09%	-14.85%	-2.62%	5.96%	7.50%	7.83%	8.34%	9.00%	8.72%	
Year over Year Growth (NOI)		-6.05%	-99.09%	-550.38%	-337.57%	973.57%	28.44%	1.41%	5.33%	7.76%	-0.04%	

Cash Flow Assumptions	Valuation Matrix						
	Valuation Scenario: Market Value "As Is"	Terminal Cap		Internal Rate of Return			
			6.25%	6.50%	6.75%	7.00%	7.25%
		4.75%	\$765,220	\$747,476	\$730,183	\$713,328	\$696,899
		5.00%	\$731,706	\$714,740	\$698,205	\$682,090	\$666,382
5.25%		\$701,383	\$685,122	\$669,273	\$653,827	\$638,771	
5.50%	\$673,817	\$658,196	\$642,972	\$628,133	\$613,670		
5.75%	\$648,648	\$633,612	\$618,957	\$604,674	\$590,751		
Cash Flow Start Date:	6/1/2023						
Discount Rate:	6.75%						
Terminal Cap Rate:	5.25%						
Cost of Sale at Reversion:	4.00%						
Investment Holding Period:	10.0 Years						
Analysis Projection Period:	11.0 Years						
Square Footage (NRA)	865,339						
Rounding Constant	\$5,000,000						
Indicated Market Value	\$670,000,000						

*Values are presented as \$000's

Compiled by Newmark

חברה לנכסים ולבנין בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

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
6-10.....	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
11-12.....	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים	
13-14.....	באור 1 - כללי
14-16.....	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
17.....	באור 3 - שיעורי השינויים במדדים ובשער החליפין של הדולר
18-20.....	באור 4 - דיווח מגזרי
21-23.....	באור 5 - חברות מוחזקות
24-27.....	באור 6 - אשראי
28-29.....	באור 7 - מכשירים פיננסיים
30.....	באור 8 - התחייבויות תלויות
31-37.....	באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות
38.....	באור 10 - אירועים עיקריים נוספים בתקופת הדוח
39.....	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 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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, 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
28 בנובמבר 2023

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	
			נכסים
1,151	789	1,102	מזומנים ושווי מזומנים
33	32	29	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,155	957	346	פקדונות לזמן קצר
7	13	42	לקוחות והכנסות לקבל
67	113	78	חייבים ויתרות חובה
21	21	-	נכסי מסים שוטפים
41	43	17	מלאי בניינים למכירה
2,858	2,653	2,887	נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (באור 9 להלן)
5,333	4,621	4,501	סך הכל נכסים שוטפים
37	48	46	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
217	204	58	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4,380	4,849	3,781	מוניטין
77	77	93	רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש נטו
65	73	68	מלאי מקרקעין
⁽¹⁾ 1,908	⁽¹⁾ 1,865	2,162	נדל"ן להשקעה בהקמה
⁽¹⁾ 10,445	⁽¹⁾ 10,022	11,552	נדל"ן להשקעה
199	202	219	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
4	2	5	המאזני
			נכסי מסים נדחים
17,332	17,342	17,984	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
22,665	21,963	22,485	סך הכל נכסים

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2. ד. להלן.

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

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
-	-	125
1,952	1,427	1,454
1,398	1,396	675
⁽¹⁾ 11	⁽¹⁾ 14	85
17	18	43
37	14	31
⁽¹⁾ 304	⁽¹⁾ 293	322
28	7	34
1,499	1,526	1,635
5,246	4,695	4,404
9,072	8,855	10,161
200	200	-
⁽¹⁾ 99	⁽¹⁾ 83	27
1	1	1
⁽¹⁾ 1,805	⁽¹⁾ 1,763	1,852
11,177	10,902	12,041
16,423	15,597	16,445
211	211	211
1,456	1,456	1,456
208	221	289
⁽¹⁾ 2,096	⁽¹⁾ 2,177	1,730
3,971	4,065	3,686
⁽¹⁾ 2,271	⁽¹⁾ 2,301	2,354
6,242	6,366	6,040
22,665	21,963	22,485

התחייבויות

אשראי מתאגידים בנקאיים
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 - 28 בנובמבר 2023

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ד.2. להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022 ⁽²⁾	2023	2022 ⁽²⁾	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח					
533	162	195	360	560	הכנסות
⁽¹⁾ 416	⁽¹⁾ 18	12	⁽¹⁾ 37	175	מהשכרת נכסים
1,115	263	23	1,003	430	ממכירת דירות ומקרקעין
851	-	-	851	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
58	(1)	4	55	16	רווח מעליה לשליטה
2,973	442	234	2,306	1,181	חלק החברה ברווחים (הפסדים) של חברות מוחזקות, נטו
78	21	27	49	75	עלויות והוצאות
⁽¹⁾ 69	⁽¹⁾ 21	8	⁽¹⁾ 39	56	אחזקת נכסים
469	-	599	-	599	עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין שנמכרו
57	16	16	39	48	הפסד מירידת ערך מוניטין
14	5	4	10	12	הנהלה וכלליות
687	63	654	137	790	מכירה ושיווק
2,286	379	(420)	2,169	391	רווח (הפסד) תפעולי
88	13	25	81	85	הכנסות מימון
(485)	(121)	(125)	(376)	(414)	הוצאות מימון
(397)	(108)	(100)	(295)	(329)	הוצאות מימון, נטו
1,889	271	(520)	1,874	62	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
⁽¹⁾ (375)	⁽¹⁾ (67)	(23)	⁽¹⁾ (232)	(133)	הוצאות מסים על ההכנסה
1,514	204	(543)	1,642	(71)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(109)	(47)	(50)	(132)	(148)	הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס
1,405	157	(593)	1,510	(219)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
⁽¹⁾ 919	⁽¹⁾ 36	(549)	⁽¹⁾ 1,000	(366)	רווח (הפסד) מיוחס ל:
⁽¹⁾ 486	⁽¹⁾ 121	(44)	⁽¹⁾ 510	147	בעלים של החברה
1,405	157	(593)	1,510	(219)	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח נקי (הפסד) לתקופה
⁽¹⁾ 1,051	⁽¹⁾ 83	(499)	⁽¹⁾ 1,155	(218)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:
(132)	(47)	(50)	(155)	(148)	פעילויות נמשכות
919	36	(549)	1,000	(366)	פעילויות מופסקות
⁽¹⁾ 142.31	11.14	(67.73)	⁽¹⁾ 156.43	(29.72)	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח):
(17.95)	(6.28)	(6.61)	(20.99)	(19.88)	מפעילויות נמשכות
124.36	4.86	(74.34)	135.44	(49.60)	מפעילויות מופסקות
⁽¹⁾ 142.16	11.13	(67.73)	⁽¹⁾ 156.42	(29.72)	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח):
(17.95)	(6.28)	(6.61)	(20.99)	(19.88)	מפעילות נמשכות
124.21	4.85	(74.34)	135.43	(49.60)	מפעילויות מופסקות

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.ד. להלן.
⁽²⁾ כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח					
(1)1,405	(1)157	(593)	(1)1,510	(219)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
116	14	29	130	79	פריטי רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
156	-	-	156	-	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד
272	14	29	286	79	סך הכל רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
1,677	171	564	1,796	(140)	סך הכל רווח (הפסד) כולל, נטו ממס
(1)1,191	(1)50	(520)	(1)1,286	(287)	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(1)486	(1)121	(44)	(1)510	147	בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
1,677	171	564	1,796	(140)	סך הכל רווח (הפסד) כולל
(1)1,051	(1)83	(499)	(1)1,155	(218)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:
140	(33)	(21)	131	(69)	פעילויות נמשכות פעילויות מופסקות
1,191	50	(520)	1,286	(287)	

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.ד. להלן.

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

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה							הון מניות	
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות אחרות	קרן תשלום מבוסס מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות		
										לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
6,242	⁽¹⁾ 2,271	3,971	⁽¹⁾ 2,096	212	1	237	(242)	1,456	211	יתרה ליום 1 בינואר 2023
219	147	(366)	(366)	-	-	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
79	-	79	-	-	-	-	79	-	-	רווח כולל אחר, נטו ממס
4	3	1	-	-	1	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	(1)	1	-	-	-	1	-	-	-	מימוש אופציות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדים
(66)	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,040	2,354	3,686	1,730	212	2	238	(163)	1,456	211	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ד.2. להלן.

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

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה							הון מניות	
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות אחרות מיליוני ש"ח	קרן תשלום מבוסס מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות		
										לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
2,745	88	2,657	⁽¹⁾ 1,177	212	-	115	(514)	1,456	211	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,510	⁽¹⁾ 510	1,000	⁽¹⁾ 1,000	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
286	-	286	-	-	-	-	286	-	-	רווח כולל אחר, נטו ממס
(3,034)	(3,155)	121	-	-	-	121	-	-	-	רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1	-	1	-	-	1	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(125)	(125)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,983	4,983	-	-	-	-	-	-	-	-	איחוד לראשונה של גב-ים
6,366	2,301	4,065	2,177	212	1	236	(228)	1,456	211	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.ד. להלן.

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

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת עודפים	קרנות אחרות	קרן תשלום מבוסס מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
				מיליוני ש"ח						
										לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
6,611	(1)2,405	4,206	(1)2,279	212	2	238	(192)	1,456	211	יתרה ליום 1 ביולי 2023
(593)	(44)	(549)	(549)	-	-	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
29	-	29	-	-	-	-	29	-	-	רווח כולל אחר, נטו ממס
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,040	2,354	3,686	1,730	212	2	238	(163)	1,456	211	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ד.2. להלן.

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

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת עודפים	קרן תשלום מבוסס מניות מיליוני ש"ח	קרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
										לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
6,213	2,199	4,014	(1)2,141	-	212	236	(242)	1,456	211	יתרה ליום 1 ביולי 2022
157	(1)121	36	(1)36	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
14	-	14	-	-	-	-	14	-	-	רווח כולל אחר, נטו ממס
1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(19)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,366	2,301	4,065	2,177	1	212	236	(228)	1,456	211	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ד.2. להלן.

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

מתייחס לבעלים של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת עודפים	קרנות אחרות מיליוני ש"ח	קרן תשלום מבוסס מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
										לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
2,745	88	2,657	⁽¹⁾ 1,177	212	-	115	(514)	1,456	211	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,405	⁽¹⁾ 486	919	⁽¹⁾ 919	-	-	-	-	-	-	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
6,242	2,271	3,971	2,096	212	1	237	(242)	1,456	211	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.ד. להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (2)2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (2)2022 (בלתי מבוקר)	
	2022	2023	2022	2023

מיליוני ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(1)1,405	(1)157	(593)	(1)1,510	(219)
109	47	50	132	148
<u>1,514</u>	<u>204</u>	<u>(543)</u>	<u>1,642</u>	<u>(71)</u>

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

התאמות:

(58)	1	(4)	(55)	(16)
184	-	-	182	-
(851)	-	-	(851)	-
469	-	599	-	599
(1,115)	(263)	(23)	(1,003)	(430)
5	2	2	3	6
(1)375	(1)67	23	(1)232	133
(137)	(34)	(9)	(52)	(13)
397	108	100	295	329
2	1	1	1	4
2	(8)	(4)	(3)	(32)
(5)	(12)	53	(10)	(30)
25	9	1	22	25
(3)	-	(5)	(2)	(14)
12	5	(4)	3	(10)
(1)(26)	(1)69	16	(1)62	39
<u>790</u>	<u>149</u>	<u>203</u>	<u>466</u>	<u>519</u>
<u>133</u>	<u>6</u>	<u>54</u>	<u>95</u>	<u>115</u>
<u>923</u>	<u>155</u>	<u>257</u>	<u>561</u>	<u>634</u>

חלק החברה בהפסדים (ברוחים)
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 ששולם במזומן
הוצאות מימון, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
השקעה במלאי קרקעות
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

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2. ד. להלן.
(2) כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (¹)2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (¹)2022	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח			
(31)	-	-	(31)	(4)
-	-	3	-	3
122	1	-	112	-
(118)	(35)	-	(88)	-
12	-	180	1	180
(9)	-	(9)	3	(5)
-	-	-	-	6
(809)	(302)	(274)	(546)	(894)
(817)	(504)	80	(524)	790
-	(104)	2	(49)	19
18	5	17	7	65
1,204	-	-	1,204	-
(428)	(939)	(1)	89	160
751	(33)	(29)	900	(12)
323	(972)	(30)	989	148
(66)	(19)	(8)	(62)	(66)
(762)	-	-	(749)	(1,740)
1,340	599	530	599	2,176
665	-	-	650	4
-	-	(450)	-	(925)
945	-	2	945	125
(3,035)	(6)	-	(3,034)	-
(2)	-	(1)	-	(2)
(34)	-	-	(34)	-
(261)	(56)	(55)	(216)	(321)
(1,210)	518	18	(1,901)	(749)
(84)	(25)	(28)	(59)	(80)
(1,294)	493	(10)	(1,960)	(829)
(848)	(272)	220	(1,346)	(70)
800	(52)	(3)	936	23
(48)	(324)	217	(410)	(47)
23	(4)	-	23	(2)
1,176	1,117	885	1,176	1,151
1,151	789	1,102	789	1,102

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בחברה מוחזקת
תמורה מממוש חברה כלולה
מימוש של בטוחות סחירות, נטו
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
החזר מס (מס ששולם) שהתקבל בגין מכירת נדל"ן
להשקעה
החזר שהתקבל ממוסדות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
שינוי בפיקדונות והלוואות לזמן קצר, נטו
שינוי בפיקדונות משועבדים, נטו
ריבית שהתקבלה
שינוי במזומנים בגין איחוד לראשונה של גב-ים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה נמשכת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה מופסקת⁽²⁾
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות
מאוחדות
פירעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות כספיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות כספיים
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו
רכישת מניות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה
פירעון התחייבויות בגין חכירה
תשלומים בגין סילוק נגזרים
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
נמשכת
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מופסקת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקות

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

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

(1) כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.
(2) בשנת 2022 כולל החזר השקעה מחברה כלולה ומימוש נכסים בישראל.

באור 1 - כללי

א. הישות 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 30 בספטמבר 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- 66.69% 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 מנה אור החזקות בע"מ ואלקו בע"מ ("אלקו") 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. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בכ- 81.94% מהונה המונפק של גב-ים (ראה גם באור 11.א. להלן).

ב. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,200 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גוברת המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

ההשפעה של פרוץ המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. אלו באים לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערים בבורסה ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. חברת הדירוג S&P מעלות הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית. נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה ואולם ההערכות נכון למועד פרסום הדוח הינן שהיא תארך עוד מספר שבועות לכל הפחות. לפיכך לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל, ובכלל זאת על פעילות החברה והחברות המוחזקות על-ידה.

בנוסף, התרחבות העימות לחזיתות נוספות, אם תקרה, עלולה להגביר משמעותית את הסיכון לפגיעה באינדיקטורים המקרו-כלכליים בישראל ואת התנודתיות בשוק ההון. נכון לסמוך למועד פרסום דוח זה, ניכרת עליה בשיעור הריבית חסרת הסיכון הריאלית ושיעור התשואה על החוב הפיננסי. ככל שמגמה זו תמשך, הדבר עשוי להוביל בין היתר, לעליה בשיעור ההיוון המשוקלל, אשר עשוי להביא להפחתת שווי נכסי גב-ים, להאטה בפעילות הכלכלית במשק, לרבות עלייה באבטלה ולירידה בבקושים למשרדים, באופן אשר עלול להוביל לירידה ב-NOI, הן עקב ירידה בתפוסה והן בשל שחיקה בדמי השכירות.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. 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 28 בנובמבר 2023.

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הביניים מאוחדים, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור בסעיף ד. להלן. 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 הביניים 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 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית

עד לדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2023, מדיניות גב-ים לגבי עסקאות הקומבינציה אותן מבצעת גב-ים בנדליין להשקעה ("עסקאות הקומבינציה") הייתה לטפל בעסקאות אלו כעסקת החלפה של רכישת קרקע בתמורה למתן שירותי בנייה, היינו, הכרה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה.

החל מדוחות כספיים אלה, שינתה גב-ים את מדיניותה, כך שעסקאות הקומבינציה המתייחסות לנדליין להשקעה מטופלות בהתאם למהותן כהסדר שיתוף פעולה עם שותף עסקי ולא כחווה עם לקוח. בהתאם לכך, עסקאות אלו מטופלות בדוחות הכספיים בדומה להסדרים משותפים, כאשר כל צד להסדר מכיר בחלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות של ההסדר. המשמעות הינה שגב-ים מציגה את ההכרה בחלקה בנכס המשותף עם התקדמות ביצוע חלקה בהסכם.

גב-ים סבורה כי יישום המדיניות החשבונאית החדשה מספק מידע מהימן ויותר רלוונטי, שכן יישום המדיניות החשבונאית החדשה גורם לכך שהעסקאות יוצגו באופן שמשקף את מהות ההסכמים שכן מהות ההסדר הינה שיתוף פעולה בין הצדדים לצורך תפעול משותף של הנכס ולא מדובר בעסקה של מכירת שירותי בנייה ללקוח במהלך העסקים הרגיל.

בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, שינוי המדיניות החשבונאית הנ"ל יושם למפרע תוך הצגה מחדש של המידע ההשוואתי לתקופות קודמות על מנת לשקף בהם, למפרע, את השינוי במדיניות החשבונאית האמורה. המידע הכספי לתקופות הביניים הינו סקור ואינו מבוקר. לשינוי המדיניות האמור לא הייתה השפעה מהותית בתקופות המדווחות.

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על הדוחות על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר) וליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר):

כמדווח בדוחות כספיים אלה	ליום 30 בספטמבר 2022		
	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
	מיליוני ש"ח		
1,865	(149)	2,014	נדליין להשקעה בהקמה
10,022	(66)	10,088	נדליין להשקעה
(293)	5	(298)	זכאים אחרים
(14)	181	(195)	חלויות שוטפות אחרות
(83)	33	(116)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(1,763)	(1)	(1,762)	מיסים נדחים
(2,177)	(2)	(2,175)	עודפים המיוחסים לבעלים של החברה
(2,301)	(1)	(2,300)	זכויות שאינן מקנות שליטה

כמדווח בדוחות כספיים אלה	ליום 31 בדצמבר 2022		
	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
	מיליוני ש"ח		
1,908	(130)	2,038	נדליין להשקעה בהקמה
10,445	(66)	10,511	נדליין להשקעה
(304)	3	(307)	זכאים אחרים
(11)	172	(183)	חלויות שוטפות אחרות
(99)	26	(125)	התחייבות אחרות לזמן ארוך
(1,805)	(1)	(1,804)	מיסים נדחים
(2,096)	(3)	(2,093)	עודפים המיוחסים לבעלים של החברה
(2,271)	(1)	(2,270)	זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על דוחות רווח והפסד לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר) ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר):

כמדווח בדוחות כספיים אלה	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 ⁽¹⁾		הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין רווח לפני מס מיסים על הכנסה רווח נקי רווח נקי (המיוחס לבעלים) רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
	מיליוני ש"ח		
37	(39)	76	
(39)	45	(84)	
1,874	6	1,868	
(232)	(1)	(231)	
1,510	5	1,505	
1,000	4	996	
510	1	509	

כמדווח בדוחות כספיים אלה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022		הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין רווח לפני מס מיסים על הכנסה רווח נקי רווח נקי (המיוחס לבעלים) רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
	מיליוני ש"ח		
18	(22)	40	
21	28	49	
271	6	265	
(67)	(1)	(66)	
157	5	152	
36	4	32	
121	1	120	

כמדווח בדוחות כספיים אלה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ⁽¹⁾		הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין רווח לפני מס מיסים על הכנסה רווח נקי רווח נקי (המיוחס לבעלים) רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
	מיליוני ש"ח		
416	(57)	473	
(69)	64	(133)	
1,889	7	1,882	
(375)	(1)	(374)	
1,405	6	1,399	
919	5	914	
486	1	485	

⁽¹⁾ כולל נתוני גבי-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.

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"	
%	%	%	%	
8.7	1.7	3.2	2.9	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
13.9	4.9	4.4	4.3	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
3.4	(0.1)	0.8	0.7	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
1.2	0.5	1.2	1.0	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
13.2	4.8	5.3	5.3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
				שער חליפין (בש"ח) ליום
3.824				30 בספטמבר 2023
3.543				30 בספטמבר 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 ההחלטות התפעולי.

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 ההחלטות 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

מאחד	התאמות למאחד ⁽²⁾	גב-ים	בנייה למגורים בישראל	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾
מיליוני ש"ח				
1,181	14	1,006	175	(14)
451	105	332 ⁽⁴⁾	119	(105)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
הכנסות (הוצאות) המגזר
רווח (הפסד) מגזרי

מאחד	התאמות למאחד ⁽²⁾	גב-ים	בנייה למגורים בישראל	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾
מיליוני ש"ח				
234	(7)	222	12	7
(400)	32	(404) ⁽⁴⁾	4	(32)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
הכנסות (הוצאות) המגזר
רווח (הפסד) מגזרי

באור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

מאוחד	התאמות למאוחד ⁽²⁾	אחרים	גב-ים מיליוני ש"ח	IDBG ⁽¹⁾	בנייה למגורים בישראל	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	נכסים מניבים בישראל ⁽¹⁾
2,306	789	9	1,593 ⁽⁶⁾⁽³⁾	12	37	(120)	(14)
2,218	897	9	1,516 ⁽⁵⁾⁽³⁾	7	(2)	(193)	(16)

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

הכנסות (הוצאות) המגזר

רווח (הפסד) מגזרי

מאוחד	התאמות למאוחד ⁽²⁾	אחרים	גב-ים מיליוני ש"ח	בנייה למגורים בישראל	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾
442	39	(1)	425 ⁽³⁾	18	(39)
400	60	(1)	404 ⁽³⁾	(3)	(60)

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

הכנסות (הוצאות) המגזר

רווח (הפסד) מגזרי

מאוחד	התאמות למאוחד ⁽²⁾	אחרים	גב-ים מיליוני ש"ח	בנייה למגורים בישראל	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾
2,973	(145)	10	2,729 ⁽⁶⁾⁽³⁾	416	(37)
2,357	(6)	2	2,154 ⁽⁵⁾⁽³⁾	347	(140)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
(מבוקר)

הכנסות (הוצאות) המגזר

רווח (הפסד) מגזרי

(1) פעילויות מופסקות, ראה באור 9 להלן.

(2) ראה סעיף ב. להלן.

(3) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ד.2. לעיל.

(4) כולל הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 599 מיליון ש"ח, ראה באור א.5. להלן.

(5) כולל הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 469 מיליון ש"ח, ראה באור ד.10. לדוחות הכספיים השנתיים.

(6) כולל רווח מעלייה לשליטה בגב-ים בסך 851 מיליון ש"ח, ראה באור ה.13. לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

כולל התאמות למאוחד בגין רווח מגזרי והכנסות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
					רווח (הפסד) מגזרי
-	-	-	851	-	רווח מעליה לשליטה - גב-ים
(202)	-	-	(202)	-	פעילות גב-ים ⁽¹⁾
46	-	-	46	-	גב-ים - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(7)	-	-	(7)	-	IDBG - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני - פעילות מופסקת
17	-	-	16	-	פעילות נדל"ן מניב בישראל - פעילות מופסקת
140	60	32	193	105	פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - פעילות מופסקת
(6)	60	32	897	105	סך הכל התאמות
					הכנסות (הוצאות) המגזר
-	-	-	851	-	רווח מעליה לשליטה - גב-ים
(230)	-	-	(230)	-	פעילות גב-ים ⁽¹⁾
46	-	-	46	-	גב-ים - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(12)	-	-	(12)	-	IDBG - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני - פעילות מופסקת
14	-	-	14	-	פעילות נדל"ן מניב בישראל - פעילות מופסקת
37	39	7	120	14	פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - פעילות מופסקת
(145)	39	7	789	14	סך הכל התאמות

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

ג. התאמות בגין מגזרים בני דיווח של רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
2,357	400	(400)	2,218	451	סך רווח (הפסד) מגזרי מפעילויות נמשכות
(57)	(16)	(16)	(39)	(48)	סכומים שאינם מיוחסים :
(14)	(5)	(4)	(10)	(12)	הוצאות הנהלה וכלליות
(397)	(108)	(100)	(295)	(329)	מכירה ושיווק
1,889	271	(520)	1,874	62	הוצאות מימון, נטו
					רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

באור 5 - חברות מוחזקות

א. גב-ים

1. שוויה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 6,885 מיליון ש"ח (37.01 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הינו - 4,502 מיליון ש"ח ובסמוך למועד פרסום הדוח, לאחר עסקאות החלפה של מניות גב-ים כאמור בבאור 11.א. להלן, הינו - 4,820 מיליון ש"ח (24.2 ש"ח למניה ו- 27.40 ש"ח למניה, בהתאמה).
מוניטין המיוחס לגב-ים מסתכם ליום 30 בספטמבר 2023 ב- 3,781 מיליון ש"ח (לאחר ירידת הערך שנרשמה להלן).

לאור החלטת גב-ים, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, לדחות את מועדם של תחילת חלק מהפרויקטים בתכנון לתקופות של בין שנה ל-3 שנים, החברה ביצעה ברבעון השלישי של שנת 2023 בחינה לירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023.

ערך הנכסים המיוחסים לפעילותה של גב-ים בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לפעילותה של גב-ים בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 14,480 מיליון ש"ח, גבוה מסכום בר ההשבה של פעילותה של גב-ים, אשר נאמד בעבודה כלכלית ליום 30 בספטמבר 2023, בסך של 13,881 מיליון ש"ח לאותו מועד. לפיכך, רשמה החברה בדוחות הכספיים המאוחדים הפסד מירידת ערך מוניטין בסך 599 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 519 מיליון ש"ח).

בחישוב סכום בר ההשבה בעבודה הכלכלית האמורה, אשר נאמד בשיטת שווי שימוש, בוצע שימוש בתזרימי המזומנים החזויים לפני מס בהתבסס על תקציבים פיננסיים. תחזית תזרימי המזומנים הוכנה לתקופה ארוכה מחמש שנים, כדי לשקף את מחזור הפעילות הארוך של גב-ים, הכולל הקמה ותכנון של נדל"ן מניב בביצוע והקמה, עד להתייצבותו לפני השנה הטרמינלית.

להלן נתונים נוספים והנחות המפתח לפיהן בוצעה העבודה הכלכלית לקביעת סכום בר ההשבה:

30 בספטמבר 2023	
4,380	ערך המוניטין לפני הפחתה (מיליוני ש"ח)
6.3%	שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי לפני מס ⁽¹⁾
5.2%	שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי אחרי מס
1.0%	שיעור צמיחה ריאלי לטווח הארוך ⁽²⁾

⁽¹⁾ בשל סיכוני דחיית פרויקטים וסיכוני הקמה, הוסף לשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים בשנים 2024-2034, של נכסים מניבים בתכנון ונכסים מניבים בהקמה/בביצוע, פרמיית סיכון ספציפית של 0.25% ו-0.125%, בהתאמה. כמון-כן, בהתאם להתפתחות מאפייני השוק ובשל אי הוודאות להתממשות תזרימי המזומנים לטווח ארוך, הוספה פרמיית סיכון של 0.5% להיוון תזרימי המזומנים ארוכי הטווח משנת 2035 ואלך.

⁽²⁾ שיעור הצמיחה ששימש לביצוע אקסטרפולציה של תחזית תזרימי מזומנים מעבר לתקופה המכוסה על ידי התקציבים/התחזיות העדכניים ביותר, נקבע על 0% בשנת 2025, ולאחר מכן 1%, בתוך טווח הצמיחה בהיסטורית גב-ים, ותואם לקצב הצמיחה הפרמננטית.

פרוץ מלחמת חרבות ברזל, כאמור בבאור 1.ב. לעיל, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עלולה להגביר משמעותית את הסיכון לפגיעה באינדיקטורים המקרו-כלכליים בישראל ואת התנודתיות בשוק ההון. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, ניכרת עליה בשיעור הריבית חסרת הסיכון הריאלית ובשיעור התשואה על החוב הפיננסי. ככל שמגמת זו תמשך עד סוף הרבעון הרביעי של שנת 2023, הדבר עשוי להוביל בין היתר, לעליה בשיעור ההיוון המשוקלל, אשר עשוי להביא להפחתה נוספת בשווי נכסי גב-ים.

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 המוניטין בתקופות עתידיות.

באור 5 - חברות מוחזקות (המשך)

א. גב-ים (המשך)

2. במהלך הרבעון השני של שנת 2023, ערכה גב-ים הערכת שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקות שלה ליום 31 במאי 2023, על-ידי מעריכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההון נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי גב-ים השונים ומעליית ערך בגין נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בעיקרם בטווח של כ- 5.25%-8.5%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של כ- 5.25%-8.5% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.25%-6.75%.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרה גב-ים עם צד שלישי בלתי קשור, למכירת מלוא זכויותיה בשטח כולל של כ-39 דונם בגדרות, הכולל שני מבנים בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר ואשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של 8 מיליון ש"ח, בתמורה לסך של 194 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה רשמה גב-ים הכנסות בגין עלייה בשווי ההון בסך 23 מיליון ש"ח.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי האמורות רשמה גב-ים הכנסות לפני מס בגין עלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בסך 430 מיליון ש"ח ו-23 מיליון ש"ח, בהתאמה ו-331 מיליון ש"ח ו-18 מיליון ש"ח, לאחר מס, בהתאמה (כולל הכנסה של 52 מיליון ש"ח לפני מס, 40 מיליון ש"ח לאחר מס, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023, בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה). החלק המיוחס לבעלי המניות של החברה, נטו ממס, לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 הינו 199 מיליון ש"ח ו-16 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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 ההון דרך רווח והפסד" לסעיף "נדל"ן להשקעה".

4. להלן חלוקת דיבידנד שחולקו על-ידי גב-ים בתקופת הדוח:

תאריך ההכרזה	סכום החלוקה	חלק החברה	
		בדיבידנד	תאריך התשלום
		מיליוני ש"ח	
16 במרס 2023	80	69	2 באפריל 2023
27 באפריל 2023	55	48	17 במאי 2023
30 ביולי 2023	60	52	20 באוגוסט 2023

ביום 2 בנובמבר 2023, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח, ששולם ביום 22 בנובמבר 2023. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 66 מיליון ש"ח.

באור 5 - חברות מוחזקות (המשך)

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 2.ב.9. 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 1.ב.9. להלן.
4. לפרטים אודות השלמת מכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין, המצויים בחדרה, בתמורה לחלק החברה בסך 166 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 3.ב.9. להלן.

ג. חברה כלולה בחו"ל

בהמשך לעסקה למכירת זכויותיה של חברה כלולה של החברה המאוגדת במאוריציס, אשר מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 45% ("החברה הכלולה"), בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'ינאי בהודו ("העסקה") אשר השלמתה מתעכבת, נוכח חולשת שוק הנדל"ן בצ'ינאי, וכי בעקבות יישום הוראת תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28, בחודש ינואר 2019 הפחיתה החברה בספריה את מלוא יתרת השקעתה בה, ביום 4 ביולי 2023 התקשרה החברה הכלולה בעדכון לעסקה במסגרתו תופחת יתרת תמורת העסקה מסך של 37.2 מיליון דולר (חלקה של החברה כ-17.7 מיליון דולר) לסך של 22 מיליון דולר (חלק החברה כ-10.4 מיליון דולר) ("ההסכם", "התמורה המקורית" ו-"התמורה", בהתאמה) ותשולם בשלבים, כאשר 2 תשלומים בסך כולל של 13 מיליון דולר ישולמו בשנת 2023 (חלקה של החברה כ-6.2 מיליון דולר) ותשלום נוסף בסך של 9 מיליון דולר ישולם בשנת 2024 (חלקה של החברה כ-4.2 מיליון דולר).

החברה הכלולה תמשיך להחזיק בערביות שהועמדו לה על-ידי החברות הרוכשות ויחיד החברות הרוכשות במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים, וכן במקרה של הפרת ההסכם תעמוד התמורה בעסקה על מלוא התמורה המקורית ללא הפחתה.

בשים לב להפחתה המלאה של יתרת ההשקעה של החברה בחברה הכלולה, החברה צפויה לרשום במועד קבלת התמורה וכנגד מסירת הזכויות בקרקעות, רווח בסך של 10.4 מיליון דולר, המשקף את התזרים נטו שיתקבל. זקיפת הרווח האמור, מיוחסת בין היתר לאופן הטיפול החשבונאי בהשקעה בחברה הכלולה, בהתאם להוראות יישום התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 28, כאמור בבאור 5.א.3. לדוחות הכספיים השנתיים. ההשקעה של החברה בחברה הכלולה כוללת יתרת קרן תרגום של פעילות חוץ ("קרן תרגום") בחובה, שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2023 הינה 92 מיליון ש"ח.

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה כאמור, יתרת הקרן לתרגום, במועד המימוש תיזקף כהפסד בדוח רווח והפסד של החברה, ללא השפעה על יתרת ההון המיוחס לבעלים של החברה.

יצוין, כי לאור כך שאחת משותפותיה של החברה בחברה הכלולה, אשר מכרה כאמור את זכויותיה במסגרת העסקה הינה חברה בשליטת אלקו, ולאור העובדה שבמועד זה, אלקו נחשבת כבעלת שליטה בדסק"ש, בעלת השליטה בחברה, לצורך אישור עסקאות בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בלבד (בהיותה מחזיקה מעל 25% מהון המניות המונפק של דסק"ש, ועל אף שלא נחשבה כבעלת שליטה כאמור במועד ההתקשרות בעסקה), התקשרות החברה בהסכם מהווה עסקה שלבעלת שליטה בה יש או עשוי להיות ענין אישי בה (לפרטים נוספים ראה באור 25.א. לדוחות השנתיים). לפיכך, למען הזהירות ומבלי להידרש לשאלת חריגותיה של ההתקשרות האמורה, אושרה התקשרות החברה בהסכם על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000.

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 ("המניות המשועבדות"), המהוות 31.99% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או נובעות מהמניות המשועבדות ועל חשבון הנאמנות בו הן מופקדות. בכל מקרה של פדיון קרן אגרות החוב (סדרה י'), החברה תהא זכאית לקבל לידיה או להורות לנאמן להעביר לצד ג', כמות מסוימת מתוך המניות המשועבדות, כך שיבוצע חישוב של יחס ה-LTV למועד הרלוונטי (כהגדרתם לשטר הנאמנות) וככל שיחס ה-LTV כאמור נמוך מ-62.5%, אזי הנאמן ישחרר מהשעבוד ויעביר לידי 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.

באור 6 - אשראי (המשך)

- ב. בחודש יוני 2023, הנפיקה החברה לציבור 535 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה י') המובטחת, בין היתר, בשעבוד מניות גב-ים, בתמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של 530 מיליון ש"ח, מחיר המשקף ריבית צמודת מדד של 4.21%. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראה סעיף א. לעיל. להבטחת הסכומים המובטחים הנובעים מהרחבת סדרת אגרות החוב, החברה יצרה שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כ- 32 מיליון מניות נוספות של גב-ים, המהוות 15.08% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או הנובעות ממניות גב-ים הנ"ל ועל חשבון הנאמנות בו הן מופקדות. העברת תמורת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') לחברה בוצעה ביום 2 ביולי 2023, וזאת לאחר השלמת רישום הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י'). לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה י'), על-ידי מעלות, ראה סעיף ט. להלן.
- ג. 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 30 בספטמבר 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 פיקדונות בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר החברה התחייבה להגדילם במידה ותחול ירידה בשוויים ביחס למחיר כל עסקה (Mark to Market). יתרת הפיקדונות המשוועדת נכון ליום 30 בספטמבר 2023 הינה 16 מיליון ש"ח.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 6.ב.15. 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, היה 475 מיליון ש"ח. בהתאם לפירעון חלק מסכום הלוואה כאמור, שוחררו לידי החברה, בחודש יוני 2023, חלק יחסי ממניות גב-ים בסך כ- 34 מיליון ש"ח ע.ג., אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים במסגרת הסכם הלוואה, והכל בהתאם להוראות הסכם הלוואה. בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה בפירעון מוקדם מלא את יתרת הלוואה, ללא עמלת פירעון מוקדם וזאת בהתאם להוראות הסכם הלוואה. בהתאם לפירעון המלא כאמור, שוחררו לידי החברה, בחודש אוקטובר 2023, סך של כ-46 מיליון ש"ח ע.ג. מניות גב-ים, אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים במסגרת הסכם הלוואה, ויתרת הפקדון המשוועד, לאותו מועד, בניכוי הריבית ששולמה בסך 19.8 מיליון ש"ח, והכל בהתאם להוראות הסכם הלוואה.

באור 6 - אשראי (המשך)

ה. 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 ⁽¹⁾
900 מיליון ש"ח (סדרות ח', ט' והגורמים המממנים) 1,400 מיליון ש"ח (סדרה י')	הון מינימלי המיוחס לבעלים של החברה
75% (סדרות ח' ו-ט' והגורמים המממנים)	היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד
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

⁽¹⁾ 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'); (2) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של החברה יעלה על 71% (סדרה י'); (3) במקרה שההון העצמי של החברה יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח (סדרה י'); בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ו. שעבודים שניתנו לטובת גורמים מממנים

להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים המממנים לטובת התחייבות לאותם גורמים⁽¹⁾:

סמוך למועד פרסום הדוח		ליום 30 בספטמבר 2023		
שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	הנכס המשועבד
47.06%	101.1 מיליוני מניות	68.51%	147.1 מיליוני מניות ⁽²⁾	מניות גב-ים ⁽¹⁾
-	-	-	24 מיליוני ש"ח	פיקדון

⁽¹⁾ לא כולל שעבודים שליליים שניתנו.

⁽²⁾ בחודש אוקטובר 2023 שוחררו לידי החברה 46.052 מיליון ש"ח ע.נ. מניות, אשר היו משועבדות לטובת הגורמים המממנים, בהתאם להסכם ההלוואה. לפרטים ראה באור 6.ד. לעיל.

ז. 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.

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

באור 6 - אשראי (המשך)

ט. בחודש יוני 2023, הודיעה מעלות כי דירוג החברה [il A] [Negative]. תקף על הרחבת אגרות חוב (סדרה ו), כאמור בסעיף ב. לעיל.

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

יא. לפרטים אודות התקשרות החברה, בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, ראה באור 11.ג. להלן.

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

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

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

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

נכון ליום 30 בספטמבר 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.

בנוסף, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, התקשרה חברת הבת מת"ם עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

בקשר עם מסגרות האשראי שהתקבלו, התחייבה מת"ם לעמוד באמות מידה פיננסיות.

יג. בחודש מאי 2023, הנפיקה גב-ים לצבור 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.

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, פיקדונות, 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 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
(10,293)	(11,122)	(9,711)	(10,335)	(10,678)	(11,676)
(1,616)	(1,613)	(1,613)	(1,608)	(811)	(811)
(11,909)	(12,735)	(11,324)	(11,943)	(11,489)	(12,487)

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 30 בספטמבר 2022 בסך 10 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.ג. לעיל) ליום 30 בספטמבר 2023 הינו נכס בסך 87 מיליון ש"ח (30 בספטמבר 2022 - 83 מיליון ש"ח; 31 בדצמבר 2022 - 83 מיליון ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
83	88	87

נכסים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2 כוללים, בין היתר: * חוזה 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 סיכונים האשראי של הצדדים, כאשר הדבר נאות. ראה באור 6.ג. לעיל. * עסקאות הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR (CAP RATE), ששווי 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 :

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	
סך הכל	הלוואות ל- PBEL
(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח	
44	44
3	3
(8)	(8)
39	39

יתרה ליום 1 בינואר 2023
סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר
התאמות שווי הוגן
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022		
סך הכל	הלוואות ל- IDBG	הלוואות ל- PBEL
(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח		
267	211	56
2	2	-
12	4	8
(217)	(217)	-
64	-	64

יתרה ליום 1 ביולי 2022
סכומים שהוכרו ברווח והפסד
סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר
העברה מחוץ לרמה 3 (ראה באור 9.ג. להלן)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	
סך הכל	הלוואות ל- PBEL
(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח	
38	38
1	1
-	-
39	39

יתרה ליום 1 ביולי 2023
סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר
התאמות שווי הוגן
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	
סך הכל	הלוואות ל- PBEL
(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח	
63	63
-	-
1	1
64	64

יתרה ליום 1 ביולי 2022
סכומים שהוכרו ברווח והפסד
סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
סך הכל	הלוואות ל- IDBG	הלוואות ל- PBEL
(מבוקר)		
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 30 בספטמבר 2023:

סך הכל	סכום החשיפה הנוספת 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 30 בספטמבר 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

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

ב. תביעות נגד גב-ים

1. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד גב-ים וחברות מאוחדות שלה ליום 30 בספטמבר 2023:

סך הכל	סכום החשיפה הנוספת מיליוני ש"ח	יתרת הפרשה
9	7	2

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

סכום התביעות מיליוני ש"ח	מספר התביעות	סכום התביעה עד 100 מיליון ש"ח
9	12	

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 30 בספטמבר 2023 ובמספרי ההשוואה, כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2023 ו-2022 ובשנת 2022. בדוחות הכספיים לשנת 2022 נכללו גם פעילויות הנדל"ן המניב בישראל ו-IDBG, כפעילויות מופסקות. 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 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2022 (בלתי מבוקר)	2023
מיליוני ש"ח		
2,534	2,551	2,562
3	-	-
68	50	49
65	52	74
188	-	202
<u>2,858</u>	<u>2,653</u>	<u>2,887</u>
136	158	146
1,327	1,331	1,457
36	37	32
<u>1,499</u>	<u>1,526</u>	<u>1,635</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 15.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 10 Bryant Park (לשעבר 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 להשבחתו.

בנוסף, החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בוחנת, במקביל, אפשרות למכירתו בנפרד של זכויותיה והתחייבויותיה באחד מהבניינים במגדל, השונה מהותית מיתר חלקי המגדל ברמתו ובמאפייני הבניה שלו והניתן להפרדה פיזית פשוטה מיתר חלקי המגדל.

לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 30 בספטמבר 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- 94%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיוותר בשיעור גבוה גם בשנתיים הקרובות.

3. ברבעון השני של שנת 2023 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 685 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה, על דרך ההפניה לדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2023, עבודה כלכלית בנושא זה ליום 31 במאי 2023 ("הערכת שווי המגדל לרבעון השני 2023"). כתוצאה מעדכון הערכת השווי של המגדל נבע לחברה, ברבעון השני של שנת 2023, הפסד נטו בסך של 86 מיליון ש"ח, אשר נבע בעיקרו מעלייה בשיעור ההיוון בשיעור של 0.25% ומעליה בשיעור ה- Terminal Cap בשיעור של 0.5%. הערכת השווי ליום 31 במאי 2023 נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. שיעור ההיוון ששימש את מעריך השווי הינו 6.75% ושיעור ה- Terminal Cap הינו 5.25%. ה- NOI שהונח בשנת המימוש הינו 61.8 מיליון דולר.

ברבעון השלישי של שנת 2023, החברה בחנה, בשיתוף עם מעריך השווי, קיומם של סימנים לירידת ערך, אשר עלולים להביא לירידת ערכו של המגדל, והגיעה למסקנה שפרט לעליית שיעור מס המקרקעין בניו-יורק, בארה"ב משיעור של כ-10% לשיעור של כ-10.59% (גידול בשיעור של כ-5.9%), שאושרה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2023 ואשר השפיעה על תזרימי המזומנים בהערכת השווי (CF) בסעיף מיסוי נדל"ן (Real Estate Taxes) והחזר מס מקרקעין (Real Estate Tax Reimbursements), לא היו שינויים בשאר ההנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון השני של שנת 2023, כאמור ולא מתקיימים סימנים נוספים, אשר מצריכים בחינה לירידת ערך שוויו ההוגן של המגדל.

כתוצאה משינוי שיעורי המס כאמור, בהתבסס על המודל של הערכת שווי המגדל לרבעון השני של שנת 2023, עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 670 מיליון דולר ולחברה נבע, ברבעון השלישי של שנת 2023, הפסד נטו בסך 39 מיליון ש"ח.

4. בהמשך לאמור בבאור 4.ב.28. לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם הלוואה שהועמדה על-ידי בנק אמריקאי למגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) ("הבנק האמריקאי"), בסכום כולל של 385 מיליון דולר, לפירעון בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה, ביום 9 ביולי 2024, כאשר לחברה שתי אופציות לארכה, לתקופה של שנה כל אחת, בכפוף לתנאי ההסכם.

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)א. **נכס מניב בארה"ב (המשך)**

4. (המשך)

תנאי ההסכם למימוש האופציה להארכה הראשונה, לתקופה של עד ליום 9 ביולי 2025, כוללים בין היתר, העמדת הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לשיעור שנתי של 3%, לתקופה של שנה ממועד הארכה, העמדת יתרות הרזרבה בהתאם להסכם, והפקדת פיקדון לכיסוי חוסר תזרימי חזוי לתקופת הארכה הרלוונטית.

תנאי ההסכם למימוש האופציה להארכה השנייה, לתקופה של עד ליום 9 ביולי 2026, כוללים בין היתר, העמדת הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לתקופה של שנה לשיעור שישמר יחס שירות חוב לשנה העוקבת ביחס של 1.1, בהתחשב בפיקדונות שיועמדו ובתנאי ההסכם. בנוסף, העמדת יתרות הרזרבה בהתאם להסכם, הפקדת פיקדון לכיסוי חוסר תזרימי חזוי לתקופת הארכה הרלוונטית ותנאי שיתרת ההלוואה שתוארך לא תעלה על 65% מערך הנכס, בהתאם לעדכון להערכת שווי הנכס שיבוצע על-ידי הבנק האמריקאי.

ככל שהחברה לא תממש את המגדל עד לתום תקופת ההלוואה, בכוונת החברה לפעול למימוש האופציה להארכה הראשונה, בסמוך לפני תום תקופת ההלוואה, בחודש יולי 2024.

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 30 בספטמבר 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, בפרויקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, וזאת בתמורה כוללת בסך של בין 160 מיליון ש"ח ל-175 מיליון ש"ח ("התמורה"), הכוללת תשלומים לצדדים שלישיים, חלף 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 הפרויקט 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 בפרויקט, 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 הפרויקט ומתבקש על-ידי התובע, בין היתר, לחייב את הנתבעות למסור לו עותק מהסכם המכר, על מנת לאפשר לו לשקול להפעיל את זכות הסירוב הראשונה הנתבעת; 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 הנתבעת; לחלופין, מבקש התובע להורות על ביטול הסכם משנת 2012 ולהשיב לידי את זכויותיו בפרויקט. חברת הבת חולקת על טענות התובע ותפעל לשמירת מלוא זכויותיה.

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

ב. בניה למגורים בישראל (המשך)

2. ביום 15 בינואר 2023, התקשרה החברה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש") למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, המצויים במורדות הכרמל בחיפה, במצבם AS IS, בתמורה כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("ההסכם", "הקרקע" ו-"התמורה", בהתאמה). ביום 30 במרס 2023 הושלמה העסקה. בהתאם להוראות ההסכם בדבר זכאותו של הרוכש לקבלת הלוואה מהחברה בגין התשלום האחרון בעסקה, ובהתאם להסכמות שנתגבשו בין הצדדים עובר להשלמת העסקה, העמידה החברה לרוכש הלוואת מוכר בסך (קרן) כולל של 70 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%, וזאת כנגד קבלת בטוחות ("הלוואת המוכר"). ביום 13 ביולי 2023, נפרעה הלוואת המוכר במלואה. בגין העסקה, החברה כללה, במועד השלמת העסקה, ברבעון הראשון של שנת 2023, רווח בסך של 107 מיליון ש"ח.

3. ביום 30 במרס 2023, התקשרה החברה יחד עם שותפיה לקרקע ("השותפים") (להלן ביחד "המוכרים") בהסכם מכר עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ("הרוכש") למכירת מלוא הזכויות במקרקעין, המצויים בחדרה, ואשר ייעודם לכ- 420 יחידות דיור ("הקרקע"), במצבם AS IS, בתמורה לסך כולל של 256 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה"). חלקה של החברה בתמורה לפי הסכם המכר הינו 166 מיליון ש"ח (65%) וחלקם של שותפיה של החברה בתמורה הינו 90 מיליון ש"ח (35%).
התמורה שולמה לחברה כדלהלן: בחודש מרס 2023 שולם לחברה 17 מיליון ש"ח; בחודש מאי 2023 16 מיליון ש"ח; ובחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 70 מיליון ש"ח (בניכוי סילוק המשכנתאות ואחרות). בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העסקה הושלמה.

כתוצאה מהשלמת העסקה כאמור, החברה צפויה לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2023 רווח בסך של 51 מיליון ש"ח.

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

ג. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)				לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	
סך הכל	IDBG	נכס מניב בארה"ב	נכסים מניבים בישראל	סך הכל	נכס מניב בארה"ב
מיליוני ש"ח					
181	-	177	4	196	196
4	4	-	-	-	-
(40)	(40)	-	-	-	-
(435)	-	(417)	(18)	(210)	(210)
120	-	120	-	-	-
(170)	(36)	(120)	(14)	(14)	(14)
84	-	82	2	98	98
(9)	-	(9)	-	(7)	(7)
75	-	73	2	91	91
(245)	(36)	(193)	(16)	(105)	(105)
(44)	-	(44)	-	(103)	(103)
(289)	(36)	(237)	(16)	(208)	(208)
157	-	75	82	60	60
(132)	(36)	(162)	66	(148)	(148)
(155)	(36)	(162)	43	(148)	(148)
23	-	-	23	-	-
(132)	(36)	(162)	66	(148)	(148)
131	120	(32)	43	(69)	(69)
23	-	-	23	-	-
154	120	(32)	66	(69)	(69)

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

הוצאות
 אחזקת נכסים
 הכנסות מעדכון הפרשה לשרותי יעוץ

הפסד תפעולי
 הוצאות מימון, נטו
הפסד לפני מסים על ההכנסה
 הכנסות 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 (הפסד) 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)

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)		שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	
נכס מניב בארה"ב	סך הכל	נכס מניב בארה"ב	סך הכל
מיליוני ש"ח			
63	63	67	67
(102)	(102)	(67)	(67)
(39)	(39)	-	-
29	29	33	33
(8)	(8)	(1)	(1)
21	21	32	32
(60)	(60)	(32)	(32)
(12)	(12)	(39)	(39)
(72)	(72)	(71)	(71)
25	25	21	21
(47)	(47)	(50)	(50)
(47)	(47)	(50)	(50)
-	-	-	-
(47)	(47)	(50)	(50)
(33)	(33)	(21)	(21)
-	-	-	-
(33)	(33)	(21)	(21)

הכנסות
מהשכרת נכסים
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות
אחזקת נכסים
הכנסות מעדכון הפרשה לשרותי יעוץ

הפסד תפעולי
הוצאות מימון, נטו
הפסד לפני מסים על ההכנסה
הכנסות מסים על ההכנסה
הפסד לתקופה מפעילות מופסקות

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

הפסד 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			
(מבוקר)			
סך הכל	IDBG	נכס	נכסים
		מניב בארה"ב	מניבים בישראל
מיליוני ש"ח			
243	-	239	4
4	4	-	-
(40)	(40)	-	-
(414)	-	(396)	(18)
120	-	120	-
(87)	(36)	(37)	(14)
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
(132)	(36)	(138)	42
23	-	-	23
(109)	(36)	(138)	65
140	120	(22)	42
23	-	-	23
163	120	(22)	65

הכנסות
 מהשכרת נכסים
 חלק הקבוצה בהפסדים של חברות מוחזקות, נטו
 הפסד נטו ממימוש השקעה
 ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 הכנסות אחרות

הוצאות
 אחזקת נכסים
 הכנסות מעדכון הפרשה לשרותי יעוץ

הפסד תפעולי
 הוצאות מימון, נטו
הפסד לפני מסים על ההכנסה
 הכנסות מסים על ההכנסה
רווח (הפסד) לתקופה מפעילות מופסקות

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

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

ד. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילויות המופסקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
133	6	54	95	115
751	(33)	(29)	900	(12)
(84)	(25)	(28)	(59)	(80)
800	(52)	(3)	936	23

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
 שינוי במזומנים ושווי מזומנים שנבעו מפעילות מופסקות

באור 10 - אירועים עיקריים נוספים בתקופת הדוח

- א. 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. חלוקת דמי הביטוח בין החברה ובין גב-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.
- ב. 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 הדריס בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, לגב-ים בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח. גב-ים החזיקה 25% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בתע"מ, ועם השלמת העסקה, בחודש מרס 2023, מחזיקה גב-ים ב-50% מהון המניות וזכויות ההצבעה בתע"מ ויתרת המניות מוחזקות על-ידי צד ג'. לעסקה כאמור אין השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. 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"), בחודש אוגוסט 2023, לאחר בחינת חלופות שונות על-ידי דסק"ש ונוכח המורכבות הכרוכה בביצועה של עסקת המיזוג בעת הזו, בין היתר, נוכח תנאי השוק, הודיע דירקטוריון דסק"ש לדירקטוריון החברה על השעיית המשך בחינת עסקת המיזוג בין החברות וכי הוא ישוב ויבחן בעתיד, את העת המתאימה להמשך בחינת הוצאתו לפועל של מהלך המיזוג בין החברות.

באור 11 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. בהתאם לשינוי שיטת חישוב המדדים בבורסה, כחלק מהחלטתה האסטרטגית של החברה לפעול להכנסתן של מניות גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה וכן כחלק משאיפתה של החברה להפחתת היקף המינוף, ביצעה החברה בחודש נובמבר 2023, עסקאות החלפה עם שני גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), במסגרתן הוחלפו כ- 10.1 מיליון מניות של גב-ים שהוחזקו על-ידי החברה והיוו 4.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים ("העסקה"). בעקבות קבלת אגרות החוב (סדרה ט') בידי החברה, הן נמחקו מהמסחר בבורסה. בעקבות השלמת העסקאות כאמור הופחת היקף חובה הכולל של החברה, והיא צפויה לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2023 רווח בסך של 57 מיליון ש"ח, הנובע מההפרש בין הערך של אגרות החוב (סדרה ט') הרשום בספרי החברה לבין שווי השוק של אגרות החוב במועד ההחלפה ("תמורת ההחלפה"). החלפת מניות גב-ים תטופל כעסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה ותיזקף לקרן הון בדוח על השינויים בהון ("קרן הון"). החברה צפויה לרשום קרן הון בחובה ברבעון הרביעי של שנת 2023 בסך של 144 מיליון ש"ח, הנובע מההפרש בין עלות מניות גב-ים הרשומה בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2023 לבין תמורת ההחלפה. הסכומים כאמור עשויים להשתנות בגין שינויים בהון המיוחס לבעלים של גב-ים מיום 30 בספטמבר 2023 ועד מועד השלמת העסקאות. לאחר העסקאות כאמור, החברה מחזיקה בכ- 81.94% מהונה המונפק של גב-ים.
- ב. לפרטים אודות פרעון מוקדם מלא של יתרת ההלוואה מבנק מסחרי ומממנים מוסדיים, ללא עמלת פרעון מוקדם וזאת בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, בחודש אוקטובר 2023 ושחרור יתרת מניות גב-ים, אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים, ראה באור 6.ד. לעיל.
- ג. בחודש נובמבר 2023 התקשרה החברה עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם ("הגורמים המממנים" ו-"הסכם ההלוואה", בהתאמה), לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח ("ההלוואה"), לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, כשלחברה תינתן האפשרות להאריך את תקופת ההלוואה ב-10 חודשים נוספים בכפוף לתנאים הקבועים הסכם ההלוואה. במסגרת הסכם ההלוואה תיצור החברה משכון ושעבוד קבוע וכן המחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשוניים בדרגה, על כ-26 מיליון מניות גב-ים, המהוות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים (בדילול מלא) וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או הנובעות ממניות גב-ים ("מניות גב-ים המשועבדות"), שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשוניים בדרגה על חשבון הלוואה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) ועל כל הזכויות, הכספים והנכסים בקשר לחשבון הלוואה. הסכם ההלוואה, שאושר, כולל התחייבויות של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מקובלות הדומות בעיקרן לאמות המידה הפיננסיות הנכללות באגרות החוב (סדרה י) של החברה, כאמור בבאור 6.ה. לעיל וכן התחייבות לעמוד ב-LTV מסוים שנקבע בהסכם (MTM). כן כולל הסכם ההלוואה, שאושר, הוראות לעניין שימוש בסכומי דיבידנדים העולים על סכומים מסויימים לצורך פרעון ההלוואה. הסכם ההלוואה שאושר כולל אירועי הפרה והעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.
- ד. בחודש נובמבר 2023 הנפיקה גב-ים, במסגרת הקצאה פרטית, סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בהיקף של 200 מיליון ש"ח. קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 14 בנובמבר 2024, אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעוד 4 תקופות נוספות עד ליום 9 בנובמבר 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.
- ה. לפרטים אודות חלוקת דיבידנד על-ידי גב-ים בחודש נובמבר 2023, ראה באור 5.א.5. לעיל.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 30 בספטמבר 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>
	מידע נוסף
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>
11	.....<u>4 - אמות מידה פיננסיות</u>
11	.....<u>5 - תביעות תלויות</u>
11	.....<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 30 בספטמבר 2023, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

חיפה,
28 בנובמבר 2023

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	מידע נוסף
			נכסים
585	241	567	מזומנים ושווי מזומנים
33	22	29	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
53	37	46	פקדונות לזמן קצר
15	31	15	סכומים המגיעים מחברות הקבוצה
6	8	9	חייבים ויתרות חובה
53	45	61	נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
(1)1,090	(1)1,095	1,025	השקעה בחברות מוחזקות למכירה
			.ב.2
			.ב.2
1,835	1,479	1,752	סך הכל נכסים שוטפים
2	9	2	מלאי מקרקעין
50	66	58	מכשירים פיננסיים נגזרים
2	2	2	רכוש קבוע
7,368	7,670	7,098	השקעות בחברות מוחזקות
7,422	7,747	7,160	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
9,257	9,226	8,912	סך הכל נכסים

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ד.2. לדוחות הכספיים.

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

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	
			התחייבויות
1,038	539	406	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,398	1,396	675	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים
162	123	92	סכומים המגיעים לחברות הקבוצה
7	-	-	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
110	63	108	ספקים וזכאים אחרים
1	1	21	התחייבויות מס שוטפות
2,716	2,122	1,302	סך הכל התחייבויות שוטפות
2,344	2,833	3,917	אגרות חוב
200	200	-	התחייבויות למוסדות כספיים
26	6	7	התחייבות מסים נדחים
2,570	3,039	3,924	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
5,286	5,161	5,226	סך הכל התחייבויות
			הון
211	211	211	הון מניות
1,456	1,456	1,456	פרמיה על מניות
208	221	289	קרנות הון
⁽¹⁾ 2,096	⁽¹⁾ 2,177	1,730	יתרת עודפים
3,971	4,065	3,686	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
9,257	9,226	8,912	סך הכל התחייבויות והון

ברוך יצחק
סמנכ"ל כספים

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 28 בנובמבר 2023

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ד.2. לדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 (בלתי מבוקר)		
-	-	-	-	111	הכנסות
(1)920	(1)154	90	(1)523	415	הכנסות ממכירת מקרקעין
851	-	-	851	-	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
7	-	1	1	1	רווח מעליה לשליטה
1,778	154	91	1,375	527	הכנסות מחברות הקבוצה, נטו
1	-	-	1	4	עלויות והוצאות
18	5	4	14	14	עלויות מקרקעין ואחרות
406	-	519	-	519	הנהלה וכלליות
425	5	523	15	537	הפסד מירידת ערך נכסים והשקעות
1,353	149	(432)	1,360	(10)	רווח (הפסד) תפעולי
45	7	10	44	32	הכנסות מימון
(349)	(75)	(81)	(274)	(251)	הוצאות מימון
(304)	(68)	(71)	(230)	(219)	הוצאות מימון, נטו
1,049	81	(503)	1,130	(229)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(26)	-	(1)	(5)	(2)	הוצאות מסים על הכנסה
1,023	81	(504)	1,125	(231)	רווח (הפסד) מפעולות נמשכות
(104)	(45)	(45)	(125)	(135)	הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס (מידע נוסף ג.2. להלן)
919	36	(549)	1,000	(366)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלים של החברה

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ד.2. לדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 (בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
(1)919	(1)36	(549)	(1)1,000	(366)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
272	14	29	286	79	חלק החברה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
272	14	29	286	79	רווח כולל אחר, נטו ממס
1,191	50	(520)	1,286	287	סך הכל רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה
					רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:
1,023	81	(504)	1,125	(231)	פעילויות נמשכות
168	(31)	(16)	161	(56)	פעילויות מופסקות
1,191	50	(520)	1,286	(287)	

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ד.2. לדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
919	36	(549)	1,000	(366)
104	45	45	125	135
1,023	81	(504)	1,125	(231)
(919)	(154)	(90)	(523) ⁽¹⁾	(415)
689	113	52	401	169
26	-	1	5	2
(851)	-	-	(851)	-
406	-	519	-	519
-	-	(4)	-	(10)
304	68	71	230	219
1	1	-	1	1
8	-	68	-	(4)
-	-	-	-	2
5	(5)	1	(4)	28
691	104	114	384	280
9	2	-	1	-
700	106	114	385	280

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
הפסד 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 (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור T.2. לדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
(471)	-	-	(471)	-
(1)	(1)	-	(1)	-
85	-	(8)	101	7
112	1	-	112	-
(5)	-	1	-	(72)
6	-	7	2	29
(274)	-	-	(257)	(36)
982	(30)	-	963	4
708	(30)	-	706	(32)
945	-	-	945	-
-	-	530	-	1,781
148	2	-	105	-
650	-	-	650	-
(3,035)	(6)	-	(3,034)	-
(54)	-	-	(54)	(907)
-	-	(450)	-	(925)
(115)	(19)	(17)	(100)	(215)
(34)	-	-	(34)	-
(1,495)	(23)	63	(1,522)	(266)
-	-	-	-	-
(1,495)	(23)	63	(1,522)	(266)
(1,078)	81	177	(1,395)	(22)
991	(28)	-	964	4
(87)	53	177	(431)	(18)
4	1	-	4	-
668	187	390	668	585
585	241	567	241	567

תזרימי מזומנים לפעילות 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 ששימשו לפעילות השקעה נמשכת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה מופסקת
**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות
השקעה**

תזרימי מזומנים לפעילות 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
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות כספיים
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**

**(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות
נמשכת****עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות
מופסקות**

עלייה (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**כללי**

1. 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- 66.69% 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.

לפרטים אודות השהיית המשך בחינת עסקת המיזוג בין דסק"ש עם ולתוך החברה, ראה באור 10.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים.

אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2023 ובמספרי ההשוואה, כנכסים מוחזקים למכירה ותוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2023 ו-2022 ובשנת 2022. לפרטים נוספים, ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב.

31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
53	45	61
53	45	61
1,087	1,093	1,025
1,087	1,093	1,025

נכסים של קבוצות מימוש:

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 2023, 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 השלמת עסקה למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין, המצויים בחדרה, בתמורה לחלק החברה בסך 166 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 9.ב.3. לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. להלן פירוט תוצאות הפעילות המופסקת בדוח הנפרד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		רווח (הפסד)
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
(20)	-	-	(19)	-	נדל"ן מניב בישראל
61	-	-	61	-	בית הסוחרים בע"מ
(109)	(45)	(45)	(131)	(135)	PBC USA
(36)	-	-	(36)	-	⁽¹⁾ IDBG
(104)	(45)	(45)	(125)	(135)	סך הכל הפסד מפעילויות מופסקות

⁽¹⁾ 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 30 בספטמבר 2023						
מדינת ההתאגדות	שעור הבעלות ליום 30.9.2023	השקעה בהון מניות	הלוואות שניתנו ^(ב)	סך הכל השקעה	מהפרשי תרגום ^(א)	קרנות הון ערבויות שניתנו
PBC USA Investment Inc.	100.00	507	518	1,025	71	(^(ג))

^(א) במקרה של מימוש ההשקעה, לרבות באמצעות פירוק או נטישה ובמידה ולחברה לא תהייה תוכניות להתחיל בפעילות מחדש, תזקפנה קרנות אלו כהפסד בדוח רווח והפסד, ללא השפעה על יתרת ההון של החברה.

^(ב) כולל ריבית שנצברה. ההלוואות צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור שנתי של כ-6.14%.

^(ג) כמפורט באור 4.ב.28. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, העמידה החברה ערבות CARVE OUT, ללא הגבלה בסכום, בגין האשראי שהתקבל למגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) בניו-יורק.

3. השקעות בחברות מוחזקותגב-ים

א. שוויה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 6,885 מיליון ש"ח (37.01 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 4,502 מיליון ש"ח ו- 4,820 מיליון ש"ח, בהתאמה (24.2 ש"ח למניה ו- 27.40 ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המיוחס לגב-ים מסתכם ליום 30 בספטמבר 2023 ב- 3,781 מיליון ש"ח (לאחר ירידת הערך שנרשמה כאמור). סכום בר ההשבה של פעילות גב-ים ליום 30 בספטמבר 2023 הוערך על-ידי מעריך שווי חיצוני על בסיס שווי השימוש שלה, כאמור להלן.

לאור החלטת גב-ים, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, לדחות את מועדם של תחילת חלק מהפרויקטים בתכנון לתקופות של בין שנה ל-3 שנים, נכסים ובניין ביצעה בחינה שנתית לירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023.

ערך הנכסים המיוחסים לפעילותה של גב-ים בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לפעילותה של גב-ים בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 14,480 מיליון ש"ח, גבוה מסכום בר ההשבה של פעילותה של גב-ים, אשר נאמד בעבודה כלכלית ליום 30 בספטמבר 2023, בסך של 13,881 מיליון ש"ח לאותו מועד. לפיכך, רשמה החברה בדוחות הכספיים המאוחדים הפסד מירידת ערך מוניטין בסך 599 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 519 מיליון ש"ח).

בחישוב סכום בר ההשבה בעבודה הכלכלית האמורה, אשר נאמד בשיטת שווי שימוש, בוצע שימוש בתזרימי המזומנים החזויים לפני מס בהתבסס על תקציבים פיננסיים.

לפרטים אודות הנחות המפתח לפיהן בוצעה העבודה הכלכלית לקביעת סכום בר ההשבה, ראה באור 5.א. לדוחות הכספיים.

ב. להלן חלוקת דיבידנד שחולקו על-ידי גב-ים בתקופת הדוח:

ביום 2 בנובמבר 2023, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח, ששולם ביום 22 בנובמבר 2023. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 66 מיליון ש"ח.

תאריך ההכרזה	תאריך חלוקה	סכום החלוקה	חלק החברה בדיבידנד מיליוני ש"ח
16 במרס 2023	2 באפריל 2023	80	69
27 באפריל 2023	17 במאי 2023	55	48
30 ביולי 2023	20 באוגוסט 2023	60	52

4. אמות מידה פיננסיות

- א. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בתמורה ברוטו בסך של 534 מיליון ש"ח, אשר הועברה לחברה ביום 2 ביולי 2023, לאחר השלמת רישום הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י'), ראה באור 6.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. לפרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהן 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 30 בספטמבר 2023, ראה באור 8.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("גופים מוסדיים"), במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי החברה, בתמורה לכ- 290 מיליון שח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 11.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. לפרטים אודות התקשרות החברה, בחודש נובמבר 2023, עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, ראה באור 11.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. בחודש נובמבר 2023 חילקה נכסי הדריים בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, דיבידנד במזומן בסך 86 מיליון ש"ח. החלוקה האמורה נעשתה באישור בית המשפט, בהתאם להוראות סעיף 303(א) לחוק החברות.
- ד. לפרטים נוספים אודות אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים.

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 השלישי 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 ויועצת משפטית;
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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלת כללית

לרבעון השלישי 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 השלישי 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 לרבעון השני של שנת 2023 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28 בנובמבר 2023

נטלי משען-זכאי, מנכ"לית

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לרבעון השלישי 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 השלישי 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 לרבעון השני של שנת 2023 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי 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.

28 בנובמבר 2023

ברוך יצחק, סמנכ"ל כספים



28 בנובמבר 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 28 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2023 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel