



חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרס 2024

- 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 23 במאי 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-053529) ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.
2. דוחות כספיים של חברת 452 Fifth Mezz I LP (המחזיקה בשרשור בנכס המשועבד לטובת אגרות חוב (סדרה יא') שהונפקו על-ידי החברה).

פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

עמוד		
1-17	.....	1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה
1	.....	1.1 החברה
2	.....	1.2 מבנה החזקות החברה
3-4	.....	1.3 הסביבה העסקית
5-9	.....	1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות
10	.....	1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות
11-16	.....	1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון
17	.....	1.7 הון
18-19	.....	2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
19	.....	3. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
19	.....	4. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף
20	.....	נספח א' - גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה
21-23	.....	נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

דוח לרבעון הראשון של שנת 2024

דירקטוריון חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2024, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון הראשון של שנת 2024 ("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 2023 ("הדוח התקופתי")¹, לרבות דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים לשנת 2023 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2023" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה), כפי שנכללים בדוח התקופתי וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2024 ("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 ("דסק"ש"), המחזיקה נכון למועד פרסום הדוח בשיעור של כ-66.69% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. החברה הינה מהוותיקות בחברות הנדל"ן בישראל. נכון ליום 31 במרס 2024, החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות וכוללות 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").

להלן ריכוז אירועים מהותיים שאירעו במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

בניה למגורים בישראל -

- לפרטים אודות השלמת מכירת מלוא זכויות החברה וחברה בת בבעלות מלאה של החברה בפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, בחודש מרס 2024, ראה באור 9.ב. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות התקשרות החברה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בהסכם עם חברת הבת של החברה, גב-ים חברה לקרקעות בע"מ ("גב-ים"), שבמסגרתו תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, באמצעות מכירת מניות נכסי הדריס בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ובהסכם המחאת זכויות החברה בפרויקט פינוי בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה לגב-ים, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים.

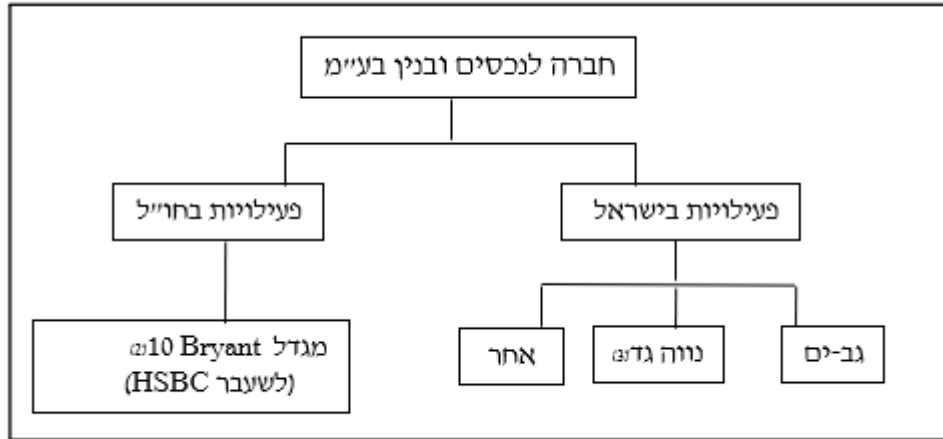
הנפקת אגרות חוב סדרה חדשה המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות 10 Bryant, (לשעבר HSBC) ("המגדל") -

- לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה יא'), סדרת אגרות חוב חדשה המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אשר תשמש לפירעון והחלפת ההלוואות שהועמדו על-ידי הבנק האמריקאי למגדל, כאמור בבאור 4.א.26. לדוחות הכספיים השנתיים, בתמורה לסך נטו בסך 1.308 מיליארד ש"ח, ראה באור 10.א. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.2 מבנה החזקות החברה

להלן תרשים המייצג את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 31 במרס 2024⁽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) פעילות מופסקת.
(3) לפרטים אודות התקשרות החברה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בהסכם עם גב-ים, שבמסגרתו תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים

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

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. בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג Moody's הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-A1 תחזית יציבה ל-A2 תחזית שלילית. בחודש אפריל 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה מחדש סוכנות הדירוג האמריקאית פיץ' (Fitch Ratings Inc) את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+, הסירה את המעקב השלילי והורידה את התחזית של ישראל מיציבה לשלילית. זאת, בין היתר, בעקבות הסיכונים הגאו פוליטיים הקשורים למלחמה בעזה והסיכון להסלמה נוספת בצפון, המצב הפוליטי במדינה וסוגיית גיוס החרדים, העשויה להשפיע על הקואליציה. כמו-כן, בחודש אפריל 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג S&P הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-AA- ל-A+ והשאירה את תחזית הדירוג שלילית, על רקע החרפת העימות עם איראן.

הרעה בכלכלה העולמית או הכלכלה המקומית בישראל או בארה"ב כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה, על תוצאות פעילותן ועל יכולת החברה והחברות המוחזקות לגייס אשראי ומקורות מימון.

מלחמת חרבות ברזל - 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 חיים של למעלה מ-1,200 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גברה המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. נכון למועד פרסום הדוח, שוחררו מרבית חיילי המילואים והופחתה עוצמת הפעילות הצבאית ברצועת עזה אולם קיימת עדיין אי בהירות לגבי המשך המלחמה, האם תהיה התעצמות נוספת של הפעילות או לחילופין עסקה להשבת החטופים ועימה הפסקת אש.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמוכן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ולראשונה בהיסטוריה, תקפה איראן את ישראל באמצעות שיגור מאות טילים בליסטיים, טילי שיוט וכטב"מים, תקיפה אשר יורטה על-ידי מערכות ההגנה האוויריות, בשיתוף פעולה עם מדינות נוספות, בהן ארצות הברית. הסלמה מול איראן עלולה להיות בעלת השפעה משמעותית על מדינת ישראל, המזרח התיכון ומדינות מעורבות נוספות.

תקופה זו, אשר הינה אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה, כאמור, ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה כאמור לעיל, ממשיכה אל תוך שנת 2024. המשך הלחימה בעזה, ההתמודדות בחזית הצפונית וההסלמה אל מול איראן, כל אלו ממשיכים לתת את אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.3 הסביבה העסקית (המשך)

כללי (המשך)

מלחמת חרבות ברזל (המשך)

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה עודן זניחות.

נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין עדיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה בעזה, התמודדות ישראל בחזית הצפונית והתקיפה של איראן, על פעילותה העתידית של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותן של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה.

עוד טרם פרוץ המלחמה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה.

מגמות אלו התמתנו מעט ברבעון הראשון של שנת 2024, ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט בנק ישראל להותיר את הריבית על כנה, חרף המלחמה ובהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית, וזאת בין היתר על מנת למנוע פיחות נוסף בערכו של השקל.

מגמת ההתמתנות במדד שהחלה לקראת תום שנת 2023 המשיכה גם ברבעון הראשון של שנת 2024, אולם מדד חודש מרס 2024 עלה בשיעור של כ-0.6% ומדד חודש אפריל 2024 עלה בשיעור של כ-0.8%. בהתאם, עדכן השוק את תחזית האינפלציה השנתית משיעור 2.4% ל-2.9%.

כמו-כן, על פעילות החברה והחברות המוחזקות על-ידיה משפיעים גורמים חיצוניים רבים נוספים (ראה סעיף 24 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 והחברות המוחזקות על-ידיה.

להשפעות השינוי בשער החליפין של הדולר, והשינויים בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 31 במרס 2024 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

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, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשך המלחמה בעזה, התמודדות ישראל בחזית הצפונית והתקיפה של איראן, 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.

הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסותיה מהשכרת מבנים, אך מאידך גם מגדילה את הוצאות המימון של גב-ים. גב-ים רואה בהצמדת דמי השכירות למדד הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של גב-ים.

כחלק מהשפעות המלחמה, תיתכן התייקרות בעלויות הבניה בעקבות חרם הייצוא הטורקי על ישראל, במסגרתו הופסק הייצוא של חומרי בניה שונים, כגון בטון, ברזל ואבן. התמשכות החרם האמור תחייב את קבלני הבניין לחפש חלופות, אשר עלולות להיות יקרות יותר.

נכון ליום 31 במרס 2024, לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.1 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של גב-ים, נכון לתום הרבעון הראשון של שנת 2024, עומד על כ-97%.

גב-ים פועלת להקמתם של 10 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-410 אלפי מ"ר (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים), בהשקעה כוללת של 4.4 מיליארד ש"ח (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים). פרויקטים אלו צפויים להניב לגב-ים, עם השלמת הקמתם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2026), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנהוגים כיום) בסך של 336 מיליון ש"ח. עד כה, שיווקה גב-ים כ-50% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

בנוסף, פועלת גב-ים לתכנון ורישוי 7 פרויקטים, הכוללים את קרית המלאכה #1 בפארק גב-ים מפרץ חיפה; הבניין המערבי בפארק גב-ים הרצליה צפון; פרויקט החושלים בהרצליה; פארק גב-ים רחובות #6; פארק גב-ים העברית #3; ופארק גב-ים נגב #6; והכל בהיקף כולל של כ-170 אלף מ"ר.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 השקיעה גב-ים סך של 436 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד, וכן חתמה גב-ים על 34 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-29 אלף מ"ר המניבים 25 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו, תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-8.8% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 התקשרה גב-ים עם חברת EDF Renewables Israel, חברת הבת של תאגיד החשמל הצרפתי, לרכישת חשמל ירוק, לתקופה של 7 שנים. כלל נכסי גב-ים צפויים לעבור לשימוש באנרגיה מתחדשת עד לסוף שנת 2025. היקף הצריכה הכולל המצטבר בהסכם עומד על 1.7 מיליארד קוט"ש, ומוערך בשווי כספי כולל מצטבר של 600 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 אישרה חברת החשמל התקנה של 20 מערכות פוטו-וולטאיות נוספות על גגות נכסיה הקיימים של גב-ים. עם השלמת הקמתן, תפעיל גב-ים 60 מערכות, בהספק כולל של כ-9.3 מגה-וואט.

לפרטים אודות התקשרות החברה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בהסכם עם גב-ים, שבמסגרתו תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, באמצעות מכירת מניות נכסי הדריס בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ובהסכם המחאת זכויות החברה בפרויקט פינני בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה לגב-ים, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

א. גב-ים (המשך)

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

הסבר	רבעון ראשון של שנת	
	2023	2024
	מיליוני ש"ח	
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	178	195
הגידול בשיעור 10% נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2023, מעליית המדד, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.		
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	24	27
הגידול נובע בעיקרו מגידול בהוצאות ניהול נכסים.		
NOI	155	169
הגידול בשיעור 9% נובע בעיקרו מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.		
Same Property NOI	151	158
הגידול בשיעור 5% נובע בעיקרו מעליית המדד ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.		
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	45	(9)
הירידה בשווי ההוגן ברבעון הראשון של שנת 2024 נובעת ממס רכישה בגין רכישת חטיבת קרקע בסמוך לפרויקט תוא"ה בתל-אביב. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 2.3 להלן.		
הוצאות מכירה ושיווק	4	3
הוצאות הנהלה וכלליות	10	10
הכנסות מימון	17	18
הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות ריבית פיקדונות לזמן קצר, בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.		
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות	33	41
הגידול נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של גב-ים.		
הוצאות מהפרשי הצמדה	46	13
הקיטון נובע הן מעליית המדד, בשיעור של 0.3% ברבעון הראשון של שנת 2024, ביחס לעלייה בשיעור 1.1% ברבעון המקביל אשתקד, בקיזוז הגידול בהיקף החוב הצמוד של גב-ים.		
חלק ברווחי חברות מוחזקות	2	3
הגידול נובע מרכישת 25% מהון המניות של החברה המוחזקת קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ (תע"מ) על-ידי גב-ים מהחברה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023.		
מסים על הכנסה	14	23
נוכח הקיטון בשיעור עליית המדד, ביחס לרבעון המקביל אשתקד, חל גידול בהוצאות המס הנדחות.		
רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה	23	22
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות	88	69

(2) להלן חלוקות דיבידנד שחולקו על-ידי גב-ים בתקופת הדוח:

תאריך התשלום	חלק החברה דיבידנד מיליוני ש"ח	סכום החלוקה	תאריך ההכרזה
26 בפברואר 2024	57	70	6 בפברואר 2024

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד על-ידי גב-ים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור ה.ה. לדוחות הכספיים.

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.

לפרטים אודות התקשרות החברה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בהסכם עם גב-ים חברה לקרקעות בע"מ ("גב-ים"), שבמסגרתו תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, באמצעות מכירת מניות נכסי הדריס בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ובהסכם המחאת זכויות החברה בפרוייקט פינני בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה לגב-ים, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים.

ליום 31 במרס 2024, לנוה גד בנין 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), בקרית אונו. נכון למועד פרסום הדוח, נותרו לנוה לשיווק 8 יחידות דיור.

בשנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף כספי של 21 מיליון ש"ח בהשוואה ל-16 יחידות דיור בהיקף כספי של 49 מיליון ש"ח בשנת 2022.

התחדשות עירונית

נוה מקדמת ארבעה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי) - שלושה פרויקטים במתחם דפנה ארלוזורוב בתל אביב ("פרוייקט דפנה"), וכן מטפלת עבור החברה בפרוייקט התחדשות עירונית בפתח תקווה ("פרוייקט פתח תקווה"). לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר למכירת מלוא הזכויות בפרוייקט נחלת יהודה וכן אודות השלמת מכירת הפרוייקט, בחודש מרס 2024, ראה באור 9.ב. לדוחות הכספיים.

בפרוייקט דפנה פועלת נוה ב-3 מתחמים (505, 501 ו-502) 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, הושלמו התנאים לקבלת היתר. נוה פועלת לתחילת הוצאתו לפועל של הפרוייקט ובמסגרת זו החלה במכירה מוקדמת של יחידות דיור. הפרוייקט כולל 232 יחידות דיור, מתוכן 76 יחידות דיור לבעלי הזכויות ו-32 דירות להשכרה, בשטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-40 מ"ר מבנה ציבור. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים נוה מכרה, במסגרת מכירה מוקדמת (Pre-Sale) 32 יחידות דיור בהיקף כספי בסך של 123 מיליון ש"ח.

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-87%. מתחם זה כולל 391 יחידות דיור, מתוכן 128 לבעלי הזכויות, 209 דירות למכירה ו-54 דירות להשכרה ושטחי מסחר של כ-600 מ"ר.

במתחם 502 לנוה 98.5% חתימות (כאשר לגבי דייר יחיד, אשר טרם חתם, התנהלה תביעת "דייר סרבן", שבשלב זה, לאור בקשת 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 וחינוך הבקשה להיתר, ניתן יהיה להמשיך ולקדם הוצאתו לפועל של הפרוייקט.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

ב. בנייה למגורים (המשך)

התחדשות עירונית (המשך)

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

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	סוג הפרויקט	סטטוס שלב	מספר דירות לפני	מספר דירות אחרי	שיעור חתימות נוכחי
פרויקט דפנה - 505	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	76	232	100%
פרויקט דפנה - 502	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	66	201	98.5%
פרויקט דפנה - 501	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	128	391	87%
רמת ורבר	פתח תקוה	60%	פינוי בינוי	תב"ע בהפקדה	60	210	72%

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, מהתקיימות הדרישה להחתמת הרוב הנדרש של הדיירים הקיימים בפרויקט על הסכמים מחייבים, מהליכי תכנון מורכבים וייחודיים ומזכויות 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 24 לחלק א' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים להתחדשות עירונית, ראה סעיף 10.15 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 (לשעבר HSBC) בניו-יורק (פעילות מופסקת)

מגדל 10 Bryant (לשעבר HSBC) ("המגדל"), בשטח של כ- 80 אלפי מ"ר, ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק, בארה"ב. המגדל מורכב מארבעה בניינים המשולבים לבניין אחד. המגדל מושכר, נכון למועד הדוח, בשיעור של כ- 98%.

החברה פועלת להשבחת המגדל וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימוש של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.

בנוסף, החברה 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 31 במרס 2024, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה ותוצאותיו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות המופסקת בתחום נכס מניב בחו"ל בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפרטים נוספים, ראה באור 9.א.1. לדוחות הכספיים.

בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על כך שאין בכוונתו להאריך את הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. בשנת 2023 וברבעון הראשון של שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, השכירה החברה במגדל כ- 38,800 רגל רבוע (ר"ר) ו-48,561 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), וכ- 118 דולר לר"ר (4,511 מ"ר בדמי שכירות ממוצעים של כ-106 דולר למ"ר), בהתאמה, והיא מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים ביחס לשטחים נוספים שהתפנו (ראה סעיף 11.2 לחלק א' בדוח התקופתי). בחודש אוקטובר 2023, חתמה חברה בת של החברה, על ארכה של הסכם השכירות במרתף המגדל בשטח כולל של 31,000 ר"ר (2,890 מ"ר) לתקופה נוספת של כ- 5 שנים עד ליום 31 ביולי 2030, בהתאם לתנאי ההסכם.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות

הסבר	רבעון ראשון בשנת	
	2023	2024
	מיליוני ש"ח	
חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו	2	6
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	46	(9)
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	178	195
NOI ⁽¹⁾ מפעילות נמשכת	154	168
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין	139	142
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2024 כולל סך של 138 מיליון ש"ח ממימוש זכויות בפרויקט נחלת יהודה בראשון לציון וברבעון המקביל אשתקד כולל סך של 111 מיליון ש"ח ממימוש זכויות במקרקעין במורדות הכרמל.	249	241
EBITDA ⁽²⁾ - פעילויות נמשכות	37	35
EBITDA ⁽²⁾ - פעילות מופסקת	286	276
סך הכל EBITDA	138	101
רווח מפעילויות נמשכות	(14)	2
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	98	63
הוצאות מימון נטו	<p><u>בשינוי בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2024 בהשוואה לרבעון הראשון של שנת 2023 נובע בעיקר מ:</u></p> <p>1. הוצאות מימון נטו מאיחודה של גב-ים בסך 17 מיליון ש"ח (הכוללות הכנסות מימון בסך 18 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המימון להשקעת החברה בגב-ים), בהשוואה לסך של 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הכוללות הכנסות מימון בסך 24 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המימון להשקעת החברה בגב-ים). לפרטים, ראה סעיף 1.4 א.1) לעיל;</p> <p>2. הוצאות ריבית בסך של 44 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 59 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בחוב ברוטו של החברה;</p> <p>3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 7 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך של 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הראשון של שנת 2024 המדד הידוע עלה בכ- 0.3% בהשוואה לעליה של 1.1% ברבעון המקביל אשתקד;</p> <p>4. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד בסך של 1 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד מעסקאות הגנה נטו על המדד והדולר;</p> <p>5. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך 1 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מקיטון יתרות הנזילות בתקופת הרבעון הראשון של שנת 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>6. הכנסות מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 3 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך 3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.</p>	
הוצאות מסים על ההכנסה	21	36
רווח נקי מיוחס לבעלים של החברה	124	103

⁽¹⁾ הכנסות מהשכרת נכסים בניכוי אחזקת נכסים, יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למדע הכלול 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 ח.2). (להלן).

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 31 במרס		
	2023	2023	2024	
	מיליוני ש"ח			
השינוי ברבעון הראשון של שנת 2024 נובע בעיקר מגיוס אג"ח והלוואות בסך של 855 מיליון ש"ח; מפירעון שוטף של אג"ח בסך של 648 מיליון ש"ח; מתשלום ריבית נטו בסך של 14 מיליון ש"ח; מתקבול מממוש קרקעות נטו בסך של 296 מיליון ש"ח; מהשקעה בנדל"ן בסך של 438 מיליון ש"ח; מתשלום דיבידנד למיעוט בסך 63 מיליון ש"ח, מתקבול מממוש חברת בת נטו בסך 48 מיליון ש"ח ואמצעים נזילים מפעילות שוטפת ואחר, בעיקר מגבי-ים, בסך של 131 מיליון ש"ח.	1,160	1,958	1,341	אמצעים נזילים
השינוי ברבעון הראשון של שנת 2024 נובע מגיוס אג"ח והלוואות בסך 855 מיליון ש"ח; שינוי באג"ח וריבית לשלם בסך (803) מיליון ש"ח; השקעה בנדל"ן להשקעה בסך (438) מיליון ש"ח; דיבידנד ששולם בסך (63) מיליון ש"ח מממוש קרקע וחברת בת בסך 137 מיליון ש"ח ותקבולים מפעילויות שוטפות ואחרות בסך 160 מיליון ש"ח.	(298)	90	(451)	הון (גרעון) חוזר
השינוי ברבעון הראשון של שנת 2024 נובע מהשקעות שבוצעו על-ידי גבי-ים ומשערוך נכסים בהקמה בגבי-ים.	13,725	12,919	14,100	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
השינוי ברבעון הראשון של שנת 2024 נובע מהשקעות ורווח מחברות כלולות.	217	205	220	השקעות בחברות מוחזקות
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2024 נובע בעיקר מגיוס ופירעון אג"ח וריבית נטו בסך 193 מיליון ש"ח; מפעילות שוטפת ואחרים בסך 192 מיליון ש"ח. מדיבידנד למיעוט בסך (63) מיליון ש"ח מממוש קרקע וחברת בת בסך 119 מיליון ש"ח.	21,905	22,889	22,354	סך נכסים
השינוי ברבעון הראשון של שנת 2024 נובע בעיקר מגיוס הלוואות ואג"ח בסך של 855 מיליון ש"ח, מפירעון הלוואות ואגרות חוב של החברה בסך של 648 מיליון ש"ח, וגידול ריבית לשלם של החברה בסך 35 מיליון ש"ח.	12,082	12,706	12,326	סך התחייבויות פיננסיות
השינוי נובע בעיקר מהשינוי באמצעים הנזילים ומסך ההתחייבויות הפיננסיות, כמפורט לעיל.	10,922	10,748	10,985	אובליגו פיננסי נטו
השינוי ברבעון הראשון של שנת 2024 נובע מהרווח ברבעון הראשון של שנת 2024 בסך של 103 מיליון ש"ח; מקרנות הון מהפרשי תרגום בסך של 12 מיליון ש"ח, כתוצאה מעלייה בשער החליפין של הדולר בתקופה בשיעור של 1.5%. ראה גם סעיף 1.7 להלן.	3,312	4,123	3,427	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 -

הסבר	רבעון ראשון בשנת		
	2023	2024	
	מיליוני ש"ח		
<p>תזרימי המזומנים מהפעילות השוטפת כוללים ברבעון הראשון של שנת 2024, בין היתר: מהפעילות השוטפת של גבי-ים בסך 150 מיליון ש"ח; מימוש קרקעות על-ידי החברה נטו בסך 79 מיליון ש"ח; פעילות המגורים והוצאות אחרות בסך (2) מיליון ש"ח.</p> <p>תזרימי המזומנים מהפעילות השוטפת כוללים ברבעון הראשון של שנת 2023, בין היתר: מפעילות שוטפת גבי-ים בסך 141 מיליון ש"ח ומימוש קרקעות על-ידי החברה בסך 58 מיליון ש"ח; מפעילות המגורים והוצאות אחרות בסך (10) מיליון ש"ח.</p>	189	231	<p>תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת</p>
<p>תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה נמשכת ברבעון הראשון של שנת 2024 כוללים, בין היתר: תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של 225 מיליון ש"ח; ריבית שהתקבלה בסך של 34 מיליון ש"ח ומנגד פירעון פקדונות והלוואות לזמן קצר בסך של 456 מיליון ש"ח; רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של 438 מיליון ש"ח.</p> <p>תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נמשכת ברבעון הראשון של שנת 2023 כוללים, בין היתר: שינוי בפקדונות והלוואות לזמן קצר בסך של 733 מיליון ש"ח; ריבית שהתקבלה בסך של 27 מיליון ש"ח, ומנגד רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של 351 מיליון ש"ח.</p>	413	(602)	<p>תזרימי מזומנים (ששימשו) שנבעו לפעילות השקעה נמשכת</p>
<p>ברבעון הראשון של שנת 2024 תזרימי מזומנים מפעילות מימון נמשכת כללו, בין היתר: גיוס אגרות חוב בסך 816 מיליון ש"ח; פירעון קרן וריבית בסך 647 מיליון ש"ח; דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 63 מיליון ש"ח; ריבית ששולמה 47 מיליון ש"ח.</p> <p>ברבעון הראשון של שנת 2023 תזרימי מזומנים מפעילות מימון נמשכת כללו, בין היתר: גיוס אגרות חוב בסך 1,251 מיליון ש"ח; פירעון קרן וריבית בסך 1,276 מיליון ש"ח; דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 40 מיליון ש"ח; ריבית ששולמה 141 מיליון ש"ח.</p>	(203)	97	<p>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון נמשכת</p>

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

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 2023	31 במרס 2023	31 במרס 2024	
מיליוני ש"ח			
396	413	434	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
3,316	3,435	3,323	אגרות חוב
351	1,614	351	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
4,063	5,462	4,108	סך הכל מפעילויות נמשכות
1,392	1,373	1,417	חלויות שוטפות בגין הלוואה מבנקים - פעילות מופסקת
5,455	6,835	5,525	סך הכל

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

ד. להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים המממנים לטובת התחייבות לאותם גורמים:

סמוך למועד פרסום הדוח ⁽⁴⁾		ליום 31 במרס 2024		
שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	הנכס המשועבד
59.05%	127.03 מיליון מניות	59.06%	127.03 מיליון מניות	מניות גב-ים
-	7 מיליון ש"ח	-	-	פיקדון

⁽⁴⁾ לפרטים אודות שעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל, ראה באור 10.א. לדוחות הכספיים.

ה. החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות חוב צמודות מדד, שהחברה הנפיקה ושיתרתן ליום 31 במרס 2024 הינה כ- 2.4 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 6.א. לדוחות הכספיים.

ו. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה יא'), סדרת אגרות חוב חדשה המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אשר תשמש לפירעון והחלפת ההלוואות שהועמדו על-ידי הבנק האמריקאי למגדל, כאמור בבאור 4.א.26. לדוחות הכספיים השנתיים, בתמורה לסך נטו בסך 1.308 מיליארד ש"ח, ראה באור 10.א. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

ז. בקשר עם אגרות החוב (סדרות ח', ט', י ו-יא') של החברה וההלוואות שנטלה מגורמים מממנים, החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן וכן חלות לגביהן אמות מידה שחריגה מהן תביא 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 החישוב ליום 31 במרס 2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח
הון מינימלי המיוחס לבעלים של החברה	900 מיליון ש"ח (סדרות ח' ו-ט') 1,400 מיליון ש"ח (סדרה י' ו-יא') (הגורמים המממנים)	3,427 מיליון ש"ח
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד נטו ⁽²⁾	75% (סדרות ח', ו-ט')	58.6%
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד ⁽²⁾	72% (סדרה י' ו-יא') והגורמים המממנים	54.6%
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA השנתית של החברה במאוחד ⁽³⁾	17 (סדרות ח', ו-ט')	14.6

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

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית
ליום 21 במאי 2024	ליום 31 במרס 2024	
סדרות ח', ט', י ו-יא' - דירוג il A (Negative)	סדרות ח', ט' ו-י' דירוג il A (Negative)	(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בשתי דרגות מדירוג A1/A+ (בסדרות ח' ו-ט'), ובדרגה אחת מדירוג A (בסדרה י') ובדרגה אחת מדירוג A+ (בסדרה יא'), אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה (בסדרות ח' ו-ט') ובשיעור של 0.25% (בסדרה י' ו-יא') וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.
השווי הנכסי נטו - 20.8 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו - 58.6% היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 54.6%	השווי הנכסי נטו - 20.8 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 58.6% היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 54.6%	(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' ו-יא'); (3) במקרה שההון העצמי של החברה יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח (סדרה י') ומ-1,700 מיליון ש"ח (סדרה יא'); (4) יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 75% (סדרה יא') בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה עד לתוספת מקסימלית של 0.5% (סדרה י'), או של 0.75% (סדרה יא') לשנה לכל היותר.

⁽¹⁾ היחס בין הערך התחייבתי של אגרות החוב בניכוי הסכום המצטבר של שווי הבטוחות המופקדים בחשבון הנאמנות לבין שווי הבטוחות של המגדל.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

ח. (1) חוב פיננסי נטו לסך נכסים נטו:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס	
	2023	2024
מיליוני ש"ח		
12,082	12,706	12,326
(1,160)	(1,958)	(1,341)
10,922	10,748	10,985
1,213	1,185	1,210
12,135	11,933	12,195
21,905	22,889	22,354
(179)	(188)	(207)
(1,160)	(1,958)	(1,341)
20,566	20,743	20,806

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

(2) EBITDA:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
מיליוני ש"ח		
311	295	237
(138)	22	35
(436)	(46)	9
286	15	1
(19)	-	(1)
883	-	-
(21)	(2)	(6)
5	-	-
4	2	1
875	286	276
875	823	837
	1,096	

רווח (הפסד) תפעולי בדוח רווח והפסד -
- מפעילויות נמשכות
- מפעילות מופסקת⁽¹⁾

שערוך נדל"ן להשקעה, נטו -
- מפעילויות נמשכות
- מפעילות מופסקת⁽¹⁾
הפרשה לשירותי ייעוץ
- הפסד חד פעמי מירידת ערך נכסים והתחייבויות

חלק החברה בתוצאות מוחזקות
- מפעילויות נמשכות

דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
פחות 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 הראשון של שנת 2024 ועד לתום השנה הקלנדרית.

⁽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)

ט. בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, נכון ליום 31 במרס 2024, לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של 451 מיליון ש"ח.

על אף האמור, נכון למועד הדוח, לחברה עודף בהון החוזר במסגרת הדוחות הכספיים הנפרדים ("סולוי"). כמו-כן לחברה תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בסולו.

הגרעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים כאמור, נובע מגירעון בהון החוזר בקבוצת גב-ים. במסגרת דוחותיה של גב-ים, מתקיים תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף, כאמור בבאור 6.ח. לדוחות הכספיים, לגב-ים מסגרות אשראי בסך 515 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. כמו-כן, לגב-ים אין נכסים משועבדים, וגב-ים מעריכה שתוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. בנוסף, יתרות הנזילות של גב-ים ליום 31 במרס 2024 מסתכמות לסך של כ-1 מיליארד ש"ח.

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

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 לדוחות הכספיים.
- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של החברה לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של גב-ים תוך שמירת השליטה בה וכן ביכולתה לפעול למכירת מגדל 10 Bryant (לשעבר HSBC).

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 24 לחלק א' לדוח התקופתי.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.7 הון

להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
מיליוני ש"ח			
3,971	3,971	3,312	יתרה לתחילת התקופה
(530)	124	103	<u>שינויים בתקופה</u>
31	27	12	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
-	1	-	קרנות הון מהפרשי תרגום
1	-	1	קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
(161) ⁽¹⁾	-	(1)	תשלום מבוסס מניות
3,312	4,123	3,427	קרנות הון אחרות
			יתרה לסוף התקופה

⁽¹⁾ היתרה כוללת קרן עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 153 מיליון ש"ח, בגין החלפת מניות גב-ים עם אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, ראה באור 11.ה.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

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 2023. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה יא'), סדרת אגרות חוב חדשה המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתמורה לסך נטו בסך 1.308 מיליארד ש"ח, אשר תשמש לפירעון והחלפת ההלוואות הדולריות שהועמדו על-ידי הבנק האמריקאי למגדל, כאמור בבאור 4.א.26. לדוחות הכספיים השנתיים, ראה באור 10.א. לדוחות הכספיים.

2.2 בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024 :

סך הכל	פריטים לא כספיים	בדולר או בצמוד לו מיליוני ש"ח	ללא הצמדה	צמוד מדד תשומות בניה	צמוד מדד	
22,354	20,747	44	1,475	23	65	סך הכל נכסים
16,232	3,487	-	4,664	100	7,981	סך הכל התחייבויות
6,122	17,260	44	(3,189)	(77)	(7,916)	יתרה נטו ליום 31 במרס 2024
6,381	17,108	51	(3,775)	-	(7,003)	יתרה נטו ליום 31 במרס 2023
6,031	16,959	46	(3,235)	28	(7,767)	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2023

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 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024, 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⁾

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023		שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024		
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾	רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾	
מיליוני ש"ח				
(37)	(37)	(11)	(11)	גידול (קיטון) בגין שינוי ב:
3	30	2	14	מדד המחירים לצרכן
(10)	(10)	-	-	דולר
(8)	(8)	(8)	(8)	ריבית בנק ישראל
				ריבית ארה"ב

השפעות על נדל"ן להשקעה :

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

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023		שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024		
חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הון נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	ירידה בשווי הון נדל"ן להשקעה (ברוטו)	
מיליוני ש"ח				
28	46	(8)	(9)	בגין שינוי ריאלי בשווי ההון

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

ניתוח רגישויות⁽¹⁾

שינוי בשער הדולר, שינוי בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 31 במרס 2024 היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח כולל השפעות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

31 במרס 2024		שינוי	
רווח (הפסד) ⁽³⁾	הון ⁽²⁾		
מיליוני ש"ח			
(52)	(52)	1%	מדד המחירים לצרכן
(6)	(6)	1%	ריבית בנק ישראל
10	48	5%	דולר
52	52	(1%)	מדד המחירים לצרכן
6	6	(1%)	ריבית בנק ישראל
(10)	(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. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים אודות אירועים עיקריים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

4. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תסקיף

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

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

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 במאי 2024

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2024

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

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

שנת 2023	רבעון ראשון שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
650	650	שווי הנכס (במיליוני דולר)
35	9	NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)
(77)	-	הפסדי שערוך בתקופה (במיליוני דולר)
94	98	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(*)
5.4	5.7	שיעור תשואה בפועל (על בסיס שנתי) (%)
75	77	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (דולר)
102	106	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. בשנת 2023 ובתקופת הרבעון הראשון של שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, חברת המגדל השכירה כ- 38,800 ר"ר ו-48,561 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), וכ-118 דולר למ"ר (4,511 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-106 דולר למ"ר), בהתאמה, והיא מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים ביחס לשטחים נוספים שהתפנו. בחודש אוקטובר 2023, חתמה החברה בת, על ארכה של הסכם השכירות במרתף המגדל בשטח כולל של 31,000 ר"ר (2,890 מ"ר) לתקופה נוספת של 5 שנים מיום 1 במאי 2025, בהתאם לתנאי ההסכם.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2024 - 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 31 במרס 2024 (במיליוני ש"ח):

שם חברת הנאמנות - שם אחראית, כתובת ומס' טלפון	מדין מוקדם או המרה כפיה	שם התנאי ההצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		נתונים ליום 23.05.2024		31.03.2024						שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	ע.ג. ההנפקה במועד	מועד הנפקה מקורית	סדרה	
				החל מ-	עד	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	יתרת ע.ג. שבמחזור	שווי בורסאי	ערך בספרים של יתרת האג'ח ⁽²⁾	יתרת פרמיה (נכיון), נטו בספרים	סכום הריבית שנצברה בספרים	שיעור הריבית (קבוע)	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד					יתרת ע.ג. שבמחזור
הרמטיק קפיטל בע"מ (לשעבר גפני נאמנויות בע"מ) אחראי: דן אבנון, מירב עופר אורן רחי דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261, טל': 03-5544553 דוא"ל: avnon@hemetic.co.il; merav@hemetic.co.il	אין	צמוד מדד 11/2006	ריבית חצי שנתית; 30 ביוני-31 בדצמבר	31.12.20	31.12.25	601	439	608	601	1	7	4.95%	593	439	4.95%	1,615	9.1.07	ד' (814) ⁽⁹⁾
רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רוניק רחי יד חרוצים 14, תל אביב 6770007, טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@ipn.oc.il	יש	צמוד מדד 8/2016	ריבית חצי שנתית; 30 ביוני-31 בדצמבר	30.6.18	30.6.29	70	61	66	69	-	-	2.85%	69	61	2.85%	102	6.10.16	ח'
רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רוניק רחי יד חרוצים 14, תל אביב 6770007, טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@ipn.oc.il	יש	לא צמוד	ריבית חצי שנתית; 30 ביוני-31 בדצמבר	30.6.18	30.6.29	1,275	1,275	1,143	1,289	1	13	3.95%	1,275	1,275	3.95%	2,413	6.10.16	ט' (4) ⁽⁷⁾

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2024 - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

מידע לגבי אגרות החוב של החברה⁽¹⁾ (המשך)
להלן טבלה המפרטת את תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף, המוחזקות בידי הציבור ביום 31 במרס 2024 (במיליוני ש"ח) (המשך)

סדרה	מועד הנפקה מקרית	ע.ג. המנפק	שיעור הריבית במועד הנפקה (קבוע)	31.03.2024		נתונים ליום 23.05.2024		מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		פדיון מוקדם או המרה כפויה	חברת הנאמנות - שם אחראית, כתובת ומס' טלפון	
				יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. שבמחזור	החל מ-	עד	יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. שבמחזור			שוי	ערך בספרים של יתרת האג"ח^{(2)}	ייתר פרמיה (נכון), נטו בספרים	סכום הריבית שנצברה בספרים
7, 7א, 7ב	16.02.23 , ⁽⁹⁾ 27.06.23 (*)	1,261	3.62%	1,750	1,803	1,750	1,820	1,797	30.6.23	30.6.29	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
7א, 7ב	3.4.24	1,324	6.63%	הונפק לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי								
סך הכל				3,525	3,740	3,637	3,756	(20)	36	5,099	3,525	

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 בתקופת הדוח. 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; לסדרות ח', ט' ו- י' התשלומים השנתיים אינם שווים בתקופת הפירעון ולסדרה (יא') פירעון בתשלום אחד.
- (4) אגרות חוב (סדרות ד', ט', י' ו- יא') 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 שעבודים נוספים על נכסי החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרות ח', ט', י' ו- יא'), ראה באורים 5.א.13. לדוחות הכספיים השנתיים ו-6 לדוחות הכספיים.
- (6) אגרות החוב (סדרות ח', ט', י' ו- יא') 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 הסיקורין המקורי מהווה לפי שיעור תשואת אג"ח ממשלתי שהוגדרו בתוספת ריבית בהיוון שנתי בשיעור 1.1% באגרות החוב (סדרות ח' ו- ט'), בשיעור 1.25% באגרות חוב (סדרה י') ובשיעור 1.35% באגרות חוב (סדרה יא').
- (7) לפרטים אודות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות שנטלה על עצמה החברה במסגרת תנאי אגרות החוב (סדרות ח' - יא'), ראה סעיף 1.6.2 ז. לעיל; באור 5.א.13. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 6 לדוחות הכספיים.
- (8) ביחס לאגרות חוב (סדרה ד'), לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- (9) אגרות חוב (סדרה י') מובטחות בשעבוד מניית גב-ים. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין גב-ים, ראה דיווחים שוטפים של גב-ים באתר המג"א.
- (10) לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה יא'), המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל ולפרטים אודות התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות שנטלה על עצמה החברה, במסגרת תנאי אגרות החוב, ראה באור 10.א. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות המגדל (הנכס המשועבד), ראה דוחות כספיים של חברת 452 Fifth Mezz I LP (המחזיקה בשרשרת בנכס המשועבד), המצורפים לדוח זה. נכון למועד פרסום הדוח, לאחר פירעון ההלוואות כאמור בבאור 4.א.26 לדוחות הכספיים השנתיים, לחברה לא קיים עודף מתוך תמורת ההנפקה (סכום מסגרת). פוליסת הביטוח של הנכס המשועבד הינה בתוקף עד ליום 28 ביוני 2024. תאגיד ההחזקות של הנכס המשועבד והשותף הכללי של תאגיד ההחזקות לא העמידו ערבויות כלשהן וכן לא נטלו חובות, וזאת למעט חובות לספקים לנכס המשועבד, לא מובטחים בשעבוד, במהלך העסקים הרגיל של תאגיד הנכס ו/או של תאגיד ההחזקות של הנכס המשועבד (customary unsecured payables). מלוא ההכנסות מהנכס המשועבד, לרבות דמי השכירות המשולמים בקשר עם הנכס המשועבד, יופקדו בחשבון ייעודי.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2024 - גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 23.05.2024		דירוג במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 23.05.2024	דירוג ליום 31.03.24	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך					
il A (Negative)	11/2023 ⁽²⁾	AA	il A (Negative)	il A (Stable)	S&P Maalot	ד'
	5/2023					
	7/2022					
	6/2021					
	6/2020					
	6/2019, 9/2019					
	7/2013					
	9/2011					
	8/2010					
	12/2008, 6/2010					
il AA (Stable)	1/2007, 5/2008					
il A (Negative)	11/2023 ⁽²⁾		il A (Negative)	il A (stable)	S&P Maalot	ח'
	5/2023					
	8/2022					
il A (Negative)	11/2023 ⁽²⁾	il A (stable)	il A (Negative)	il A (stable)	S&P Maalot	ט'
	5/2023					
il A (Stable)	8/2022					
il A (Negative)	11/2023 ⁽²⁾ , 6/2023 ; 5/2023	il A (stable)	il A (Negative)	il A (Negative) ⁽²⁾	S&P Maalot	י'
il A (Negative)	4/2024	il A (stable)	il A (Negative)	il A (Negative) ⁽²⁾	S&P Maalot	יא'

⁽¹⁾ בחודש נובמבר 2023, מעלות הודיעה על אישרור 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).

⁽²⁾ בחודש אפריל 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא'), המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל. לפרטים ראה באור 10.א. לדוחות הכספיים. בחודש אפריל 2024, הודיעה מעלות על דירוג החברה [il A] Negative)) לאגרות חוב (סדרה יא') של החברה. ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 2 באפריל 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-037539).

חברה לנכסים ולבנין בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2024

(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
6-8.....	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10.....	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים	
11-12.....	באור 1 - כללי
12-15.....	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
16.....	באור 3 - שיעורי השינויים במדדים ובשער החליפין של הדולר
17-18.....	באור 4 - דיווח מגזרי
19.....	באור 5 - חברות מוחזקות
20-22.....	באור 6 - אשראי
23-24.....	באור 7 - מכשירים פיננסיים
25.....	באור 8 - התחייבויות תלויות
26-28.....	באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת
29-31.....	באור 10 - 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 המוצב הכספי הביניים ליום 31 במרס 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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
23 במאי 2024

31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)
927	1,578	648
37	28	31
255	421	711
39	29	47
62	143	92
-	1	3
18	33	17
2,879	2,906	2,741
4,217	5,139	4,290
46	41	49
37	55	31
3,497	4,380	3,497
93	79	93
69	66	70
2,335	⁽¹⁾ 2,293	2,524
11,390	⁽¹⁾ 10,626	11,576
217	205	220
4	5	4
17,688	17,750	18,064
21,905	22,889	22,354

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
פקדונות לזמן קצר
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
מלאי בניינים למכירה
נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (באור 9 להלן)
סך הכל נכסים שוטפים

הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מוניטין
רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש נטו
מלאי מקרקעין
נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן להשקעה
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
נכסי מסים נדחים

סך הכל נכסים שאינם שוטפים

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 2023 (מבוקר)	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)
430	-	469
1,761	1,304	1,794
349	1,599	349
87	(1) 49	122
10	27	38
28	15	30
238	(1) 318	335
42	34	34
1,570	1,547	1,570
4,515	4,893	4,741
9,511	9,740	9,648
6	(1) 62	12
1	1	1
1,841	(1) 1,812	1,830
11,359	11,615	11,491
15,874	16,508	16,232
211	211	211
1,456	1,456	1,456
79	236	91
1,566	(1) 2,220	1,669
3,312	4,123	3,427
2,719	(1) 2,258	2,695
6,031	6,381	6,122
21,905	22,889	22,354

התחייבויות

אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים ומתאגידים
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 אחרות
הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות מסים נדחים
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

סך הכל התחייבויות

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

ברוך יצחק
סמנכ"ל כספים

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים - 23 במאי 2024

(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 31 במרס	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
757	178	195
344	(1) 139	142
436	46	(9)
21	2	6
1,558	365	334
106	24	27
179	(1) 26	51
883	-	-
64	16	15
15	4	4
1,247	70	97
311	295	237
148	36	24
(484)	(134)	(87)
(336)	(98)	(63)
(25)	197	174
(174)	(1) (21)	(36)
(199)	176	138
(199)	(14)	2
(398)	162	140
(530)	(1) 124	103
132	(1) 38	37
(398)	162	140
(331)	(1) 138	101
(199)	(14)	2
(530)	124	103
(44.94)	18.63	13.66
(26.78)	(1.85)	0.22
(71.72)	16.78	13.88

הכנסות
מדמי שכירות ודמי ניהול
ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו

עלויות והוצאות
אחזקת נכסים
עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין שנמכרו
הפסד מיירדת ערך מוניטין
הנהלה וכלליות
מכירה ושיווק

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים על ההכנסה
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, לאחר מס
רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:
פעילויות נמשכות
פעילות מופסקת

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח):
מפעילויות נמשכות
מפעילות מופסקת
רווח (הפסד) בסיסי למניה

(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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח			
(398)	(1) 162	140	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס
31	27	12	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
31	27	12	סך הכל רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
(367)	189	152	סך הכל רווח (הפסד) כולל, נטו ממס
(499)	(1) 151	115	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
132	(1) 38	37	בעלים של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
(367)	189	152	סך הכל רווח (הפסד) כולל
(331)	(1) 138	101	רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:
(168)	13	14	פעילויות נמשכות
(499)	151	115	פעילות מופסקת

(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	קרן תשלום מבוסס מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
										לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)
6,031	2,719	3,312	1,566	212	2	76	(211)	1,456	211	יתרה ליום 1 בינואר 2024
140	37	103	103	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
12	-	12	-	-	-	-	12	-	-	רווח כולל אחר, נטו ממס
2	1	1	-	-	1	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	1	(1)	-	-	-	(1)	-	-	-	מימוש אופציות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדים
(63)	(63)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,122	2,695	3,427	1,669	212	3	75	(199)	1,456	211	יתרה ליום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)

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

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)
6,242	2,271	3,971	2,096	212	1	237	(242)	1,456	211	יתרה ליום 1 בינואר 2023
162	38	124	124	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
27	-	27	-	-	-	-	27	-	-	רווח כולל אחר, נטו ממס
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	(1)	1	-	-	-	1	-	-	-	מימוש אופציות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדים
(51)	(51)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(1)6,381</u>	<u>(1)2,258</u>	<u>(1)4,123</u>	<u>(1)2,220</u>	<u>212</u>	<u>1</u>	<u>238</u>	<u>(215)</u>	<u>1,456</u>	<u>211</u>	יתרה ליום 31 במרס 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	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
6,242	2,271	3,971	2,096	212	1	237	(242)	1,456	211
(398)	132	(530)	(530)	-	-	-	-	-	-
31	-	31	-	-	-	-	31	-	-
(80)	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-
230	394	(164)	-	-	-	(164)	-	-	-
6	5	1	-	-	1	-	-	-	-
-	(3)	3	-	-	-	3	-	-	-
<u>6,031</u>	<u>2,719</u>	<u>3,312</u>	<u>1,566</u>	<u>212</u>	<u>2</u>	<u>76</u>	<u>(211)</u>	<u>1,456</u>	<u>211</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי (הפסד)
רווח כולל אחר, נטו ממס
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מימוש זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2023	2024
	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(398)	⁽¹⁾ 162	140
199	14	(2)
<u>(199)</u>	<u>176</u>	<u>138</u>

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

התאמות:

(21)	(2)	(6)
5	-	-
883	-	-
(436)	(46)	9
7	2	2
174	⁽¹⁾ 21	36
(24)	4	(35)
336	98	63
6	1	2
(32)	(21)	(8)
(26)	(85)	(3)
69	10	7
(5)	(3)	6
(12)	(4)	(1)
(9)	⁽¹⁾ 38	21
<u>716</u>	<u>189</u>	<u>231</u>
<u>142</u>	<u>52</u>	<u>53</u>
<u><u>858</u></u>	<u><u>241</u></u>	<u><u>284</u></u>

חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו
דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות
הפסד מירידת ערך מוניטין
ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
הוצאות מסים על ההכנסה
מס הכנסה שהתקבל (ששולם) במזומן, נטו
הוצאות מימון, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות
גידול בלקוחות והכנסות לקבל
גידול בחייבים ויתרות חובה
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
קיטון (גידול) במלאי קרקעות
קיטון בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
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 ד.2. להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2023	2024
	מיליוני ש"ח	
(4)	(4)	3
-	-	48
3	-	-
194	-	225
(5)	4	(18)
6	4	-
(1,198)	(351)	(438)
848	733	(460)
51	-	4
90	27	34
(15)	413	(602)
(13)	-	(30)
(28)	413	(632)
(80)	(40)	(63)
(2,076)	(1,276)	(647)
2,471	1,251	816
5	3	-
(1,600)	-	-
780	-	39
(2)	-	(1)
(444)	(141)	(47)
(946)	(203)	97
(107)	(25)	(27)
(1,053)	(228)	70
(245)	399	(274)
22	27	(4)
(223)	426	(278)
(1)	1	(1)
1,151	1,151	927
927	1,578	648
-	-	78
-	-	18
-	-	4
-	-	64
-	-	(21)
-	-	1
-	-	48

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

החזר השקעה (השקעה) בחברה מוחזקת
תמורה מממוש חברה בת (נספח ב')
תמורה מממוש חברה כלולה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
החזר מס (מס ששולם) בגין מכירת נדל"ן להשקעה
החזר שהתקבל ממוסדות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
שינוי בפיקדונות, נטו
שינוי בפיקדונות משועבדים, נטו
ריבית שהתקבלה

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

תזרימי מזומנים מפעילות 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
פירעון התחייבויות בגין חכירה
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 מופסקת
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

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

נספח א' - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
מכירות נדל"ן להשקעה באשראי

נספח ב' - תמורה מממוש חברה בת

חייבים ויתרות חובה
נדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואות לזמן ארוך
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

באור 1 - כללי**א. הישות המדווחת**

חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הינה בנין תוה"א, רחוב יגאל אלון 114, קומה 27, תל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2024 ("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% מההון 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% מההון המונפק של גב-ים, כך ששיעור החזקה של החברה בגב-ים עלה לכ-86.7% מההון המונפק של גב-ים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בכ-81.78% מההון המונפק של גב-ים.

ב. מלחמת חרבות ברזל

שנת 2024 החלה על רקע אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי, תוך הימשכותה של מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה. עוד טרם פרוץ המלחמה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. בשל המשך הלחימה והשלכותיה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של ישראל מ-A1 תחזית יציבה, ל-A2 תחזית שלילית.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, איראן פתחה במתקפה על-ידי שיגור מאות טילים בליסטיים, טילי שיוט וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, תקיפה זו נמנעה באמצעות יירוט על-ידי מערכות הגנה אוויריות ובשיתוף פעולה עם מדינת נוספות, בהן ארצות הברית. הסלמה מול איראן עלולה להיות בעלת השפעה משמעותית על מדינת ישראל, המזרח התיכון ועל מדינות נוספות המעורבות.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה הינן זניחות.

נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה וכן התקיפה של איראן על פעילותה העתידית של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה אינה ידועה. להערכת החברה, היא והמלחמה תמשך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה.

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;
- תקנות הדיווחים
- תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים, אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 22 בפברואר 2024 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2024.

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשראי לזמן ארוך, התקשרויות והתחייבויות תלויות כוללים רק את העדכונים העיקריים בעניינים אלה, שאירעו מאז תאריך אישור הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם ל-IFRS, נדרשות הנהלות החברה והחברות המוחזקות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות הינם עקביים לאלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

באור 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 בנדל"ן 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 לרבעון השלישי של שנת 2023, שינתה גב-ים את מדיניותה, כך שעסקאות הקומבינציה המתייחסות לנדל"ן 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 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר):

כמדווח בדוחות כספיים אלה	ליום 31 במרס 2023		
	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
	מיליוני ש"ח		
2,293	(105)	2,398	נדל"ן להשקעה בהקמה
10,626	(67)	10,693	נדל"ן להשקעה
(318)	3	(321)	זכאים אחרים
(49)	153	(202)	חלויות שוטפות אחרות
(62)	21	(83)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(1,812)	(1)	(1,811)	מסים נדחים
(2,220)	(3)	(2,217)	עודפים המיוחסים לבעלים של החברה
(2,258)	(1)	(2,257)	זכויות שאינן מקנות שליטה

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על דוחות רווח והפסד לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר):

כמדווח בדוחות כספיים אלה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023		
	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
	מיליוני ש"ח		
139	(26)	165	הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין
26	26	(52)	עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, למעט תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (IFRS 18).

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים (ללא שינוי או בשינויים מסוימים). IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על-ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו-כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד

בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות כלליות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה.

להלן מידע נוסף לגבי שלוש הקטגוריות העיקריות:

א. תפעולית - קטגוריה זו לא הוגדרה על-ידי IFRS 18, ומהווה קטגוריה "שיורית" להכנסות והוצאות שלא סווגו לאחת משתי הקטגוריות האחרות. בדרך כלל, הקטגוריה תכלול את תוצאות החברה מפעילותה העסקית העיקרית.

ב. השקעה - קטגוריה זו תכלול: חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקות משותפות; הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים; הכנסות והוצאות מנכסים המניבים תשואה בעצמם ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים.

ג. מימון - קטגוריה זו תכלול: הכנסות והוצאות מהתחייבויות הכרוכות בגיוס מימון בלבד (כגון הלוואות מבנקים ואגרות חוב); הוצאות ריבית והשפעות שינויים בשיעורי הריבית מהתחייבויות אחרות (כגון התחייבות אקטוארית לעובדים).

בנוסף, לפי IFRS 18 נדרש להציג בדוח רווח או הפסד שני סיכומי משנה חדשים:

- רווח תפעולי;

- רווח לפני מימון ומסים על הכנסה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם (המשך)

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים (המשך)

2. גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה" (MPMs, management-defined) (performance measures)

חברות המדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור, כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב לגלות את אותם מדדים בבאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של החברה בכללותה.

3. עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים

IFRS 18 קובע דרישות שיסייעו לחברות לקבוע אם מידע על פריטים צריך להינתן בדוחות הכספיים הראשיים (דוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים) או בבאורים, ומספק עקרונות לקביעת רמת הפירוט הנדרשת. בנוסף, IFRS 18 כולל דרישות להצגת הוצאות תפעוליות בדוח רווח או הפסד, גילוי של הוצאות מסוימות לפי מהות, ומידע נוסף על פריטים המקובצים יחד בסעיף "אחרים".

בשנת היישום לראשונה, IFRS 18 דורש הצגת התאמה בין אופן הצגת מספרי ההשוואה אילו היה מיושם IAS 1, לבין אופן הצגתם באותה שנה לפי IFRS 18.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על-ידי החברה, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, וזאת באופן רטרוספקטיבי. החברה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

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"	
%	%	%	%	
1.5	0.3	0.3	0.9	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024
2.7	1.3	1.1	1.2	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023
3.1	2.0	3.3	3.0	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
				שער חליפין (בש"ח) ליום
3.681				31 במרס 2024
3.615				31 במרס 2023
3.627				31 בדצמבר 2023

באור 4 - דיווח מגזרי

א. כללי

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 22 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%);
- ◆ נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת);
- ◆ בנייה למגורים בישראל.

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⁾	מיליוני ש"ח		נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	בנייה למגורים בישראל
		אחרים	גב-ים		
334	(66)	3	189	142	66
256	(31)	3	162	91	31

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)
הכנסות (הוצאות) המגזר
רווח (הפסד) מגזרי

מאחד	התאמות למאחד ⁽²⁾	מיליוני ש"ח		נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	בנייה למגורים בישראל
		אחרים	גב-ים		
365	(53)	226	139 ⁽³⁾	53	
315	(22)	202	113	22	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)
הכנסות (הוצאות) המגזר
רווח (הפסד) מגזרי

מאחד	התאמות למאחד ⁽²⁾	מיליוני ש"ח		נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	בנייה למגורים בישראל
		אחרים	גב-ים		
1,558	21	21	1,193	344	(21)
390	138	21	204 ⁽⁴⁾	165	(138)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
הכנסות (הוצאות) המגזר
רווח (הפסד) מגזרי

⁽¹⁾ פעילות מופסקת, ראה באור 9 להלן.

⁽²⁾ ראה סעיף ב. להלן.

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

⁽⁴⁾ כולל הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 883 מיליון ש"ח, ראה באור 8 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 2023 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
138	(22)	(31)
138	(22)	(31)
21	(53)	(66)
21	(53)	(66)

רווח (הפסד) מגזרי

פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - פעילות מופסקת
סך הכל התאמות

הכנסות (הוצאות) המגזר

פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - פעילות מופסקת
סך הכל התאמות

ג. התאמות בגין מגזרים בני דיווח של רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2023	2024
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
390	315	256
(64)	(16)	(15)
(15)	(4)	(4)
(336)	(98)	(63)
(25)	197	174

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

באור 5 - חברות מוחזקות

גב-ים

א. שוויה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 31 במרס 2024 הינו 6,280 מיליון ש"ח (35.69 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 31 במרס 2024 הינו - 4,890 מיליון ש"ח ובסמוך למועד פרסום הדוח, הינו - 4,500 מיליון ש"ח (27.8 ש"ח למניה ו- 25.58 ש"ח למניה, בהתאמה). מוניטין המיוחס לגב-ים מסתכם ליום 31 במרס 2024 ב- 3,497 מיליון ש"ח.

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.

ב. בהמשך לאמור בבאור 10.ג.4. לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך הרבעון הראשון התקשרה גב-ים עם חברת אמות השקעות בע"מ, השותפה של גב-ים בפרויקט תוה"א בתל-אביב, לרכישת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ- 3 דונם בסמוך לפרויקט תוה"א בתמורה לסך של 155 מיליון ש"ח. כתוצאה מתשלום מס רכישה בסך של 9 מיליון ש"ח בגין רכישת הזכויות, רשמה גב-ים ירידה בשווי ההוגן של הנדלן להשקעה.

ג. בהמשך לאמור בבאור 10.ג.3. לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, התקשרה גב-ים עם צד שלישי בלתי קשור למכירת כלל זכויותיה בבניין משרדים בפארק אפק, ראש העין, בשטח כולל של כ- 18 אלף מ"ר, מתוכן כ- 13 אלף מ"ר עילי, אשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של 9 מיליון ש"ח. בתמורה, תשלם הרוכשת לגב-ים סך של 103-113 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות בגין השטחים הפנויים בנכס). בעקבות ההתקשרות האמורה, סווג הנכס כנכס מוחזק למכירה בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024.

ד. בהמשך לאמור בבאור 10.ג.1. לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך הרבעון הראשון מכרה גב-ים את מלוא זכויותיה בפרויקט רב בריח באשקלון ובחברה המשותפת בתמורה לסך של 250 מיליון ש"ח.

ה. להלן חלוקת דיבידנד שחולקה על-ידי גב-ים בתקופת הדוח:

תאריך התשלום	חלק החברה		תאריך ההכרזה
	בדיבידנד	סכום החלוקה	
	מיליוני ש"ח		
26 בפברואר 2024	57	70	6 בפברואר 2024

ביום 30 באפריל 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 90 מיליון ש"ח, ששולם ביום 22 במאי 2024. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 74 מיליון ש"ח, מתוכו ינוכה סך של 7 מיליון ש"ח, אשר ישועבד לטובת הגורמים המממנים וישמש לתשלום הריבית העוקבת, כאמור בבאור 13.ב.5. לדוחות השנתיים.

באור 6 - אשראי

א. בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה החברה עסקאות החלף ("SWAP") להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים, בגין אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. סכום העסקאות במועד ביצוען עמד על סך של 1.3 מיליארד ש"ח. נכון ליום 31 במרס 2024 סכום העסקאות עמד על 0.43 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 המשועבדת נכון ליום 31 במרס 2024 הינה 13 מיליון ש"ח.

ב. אמות מידה פיננסיות

בקשר לאגרות החוב (סדרות ח', ט' ו- י') שהונפקו על-ידי החברה ולהלוואות שנטלה החברה מגורמים מממנים, לתאריך הדוח על המצב הכספי, 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:

הסך 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 נטו
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 31 במרס 2024 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ג. שעבודים שניתנו לטובת גורמים מממנים

להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים המממנים לטובת התחייבות לאותם גורמים:

סמוך למועד פרסום הדוח ⁽¹⁾		ליום 31 במרס 2024		
שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	הנכס המשועבד
59.05%	127.03 מיליון מניות	59.06%	127.03 מיליון מניות	מניות גב-ים
-	7 מיליון ש"ח	-	-	פיקדון

⁽¹⁾ לפרטים אודות שעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל, ראה באור 10.א. להלן.

באור 6 - אשראי (המשך)

- ד. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה יא'), סדרת אגרות חוב חדשה המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אשר תשמש לפירעון והחלפת ההלוואות שהועמדו על-ידי הבנק האמריקאי למגדל, כאמור בבאור 4.א.26. לדוחות הכספיים השנתיים, בתמורה לסך נטו בסך 1.308 מיליארד ש"ח, ראה באור 10.א. להלן.
- ה. בחודש ינואר 2024 הנפיקה גב-ים לציבור 437 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') ו- 302 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 15 בינואר 2024. אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו תמורת 377 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.3% ואגרות החוב (סדרה י') הונפקו תמורת 283 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד בשיעור 3.0%.
- בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה גב-ים עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירה ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.55% לקרן וריבית צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.36%, בהיקף קרן כולל של 437 מיליון ש"ח. בהתחשב בעסקאות הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד הינה בשיעור של 2.8%.
- עסקאות הגידור מטופלות בדוחות הכספיים כגידור חשבונאי לפי שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו בדוח על המצב הכספי, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את אגרות החוב צמוד המדד שהונפקו.
- ו. בחודש פברואר 2024 השלימה מת"ם הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה א'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 170 מיליון ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ- 163 מיליון ש"ח ברוטו במחיר המשקף תשואה של 5.6% ריבית שקלית קבועה.
- בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה א'), ביצעה מת"ם עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל, אשר המירה ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.1% לקרן וריבית צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.575%, בהיקף קרן כולל של 170 מיליון ש"ח. בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד הינה בשיעור של 2.7%.
- עסקת הגידור מטופלת בדוחות הכספיים כגידור חשבונאי לפי שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו בדוח על המצב הכספי, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את אגרות החוב צמוד המדד שהונפקו.
- ז. בחודש ינואר 2024 הנפיקה גב-ים נגב במסגרת הקצאה פרטית 50 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים (נע"מ) של גב-ים נגב בע"מ ("גב-ים נגב") בדרך של הנפקת סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1). קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 13 בינואר 2025 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 8 בינואר 2029. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של בנק ישראל בתוספת 0.55% לשנה.
- ח. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 האריכה גב-ים את תקופת מסגרות אשראי ממוסדות בנקאיים בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לחברה (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):
- מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח הוארכה עד ליום 13 בפברואר 2025.
 - מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח הוארכה עד ליום 13 במרס 2025.
- 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 לא יעלה על 71%.
 - היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של גב-ים לא יעלה על 17.

באור 6 - אשראי (המשך)

ט. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 התקשרה גב-ים נגב עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 50 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לגב-ים נגב (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

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

- ההון העצמי של גב-ים נגב לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי של גב-ים נגב לסך המאזן לא יפחת מ-25%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של גב-ים נגב לא יעלה על 70%.

אמות המידה הפיננסיות האמורות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של גב-ים, מת"ם וגב-ים נגב. גב-ים, מת"ם וגב-ים נגב עומדות באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2024.

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 והתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)		ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
(10,721)	(11,301)	(10,588)	(11,092)	(10,953)	(11,501)
(353)	(351)	(1,616)	(1,614)	(353)	(351)
(11,074)	(11,652)	(1,204)	(12,706)	(11,306)	(11,852)

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.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2:

השווי ההוגן של עסקאות SWAP (ראה באור 6.א. לעיל) ליום 31 במרס 2024 הינו נכס בסך 62 מיליון ש"ח (31 במרס 2023 - 83 מיליון ש"ח; 31 בדצמבר 2023 - 74 מיליון ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרס 2024
מיליוני ש"ח		
74	83	62
-	-	6

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

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

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	
סך הכל	הלוואות ל- PBEL (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח
35	35
(3)	(3)
1	1
<u>33</u>	<u>33</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024
תקבולים
סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר
יתרה ליום 31 במרס 2024

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
סך הכל	הלוואות ל- PBEL מיליוני ש"ח
44	44
(2)	(2)
(9)	(9)
2	2
<u>35</u>	<u>35</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023
תקבולים
התאמת שווי הוגן וסכומים שהוכרו ברווח והפסד
סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

באור 8 - התחייבויות תלויות

לגבי תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, התלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2023, ראה באור 16.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

א. תביעות נגד נכסים ובניין

1. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה בבעלותה המלאה ליום 31 במרס 2024:

סך הכל	סכום החשיפה הנוספת מיליוני ש"ח	יתרת הפרשה
29	27	2

2. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה בבעלותה המלאה, שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2024, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעות מיליוני ש"ח	מספר התביעות	סכום התביעה עד 100 מיליון ש"ח
29	23	

ב. תביעות נגד גב-ים

1. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד גב-ים וחברות מאוחדות שלה ליום 31 במרס 2024:

סך הכל	סכום החשיפה הנוספת מיליוני ש"ח	יתרת הפרשה
9	8	1

2. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של גב-ים שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2024, 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 ופעילות מופסקת

נכס מניב בארה"ב מוצג בדוחות על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024 ובמספרי ההשוואה, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה; חלק מפעילויות בתחום המגורים מוצג בדוחות על המצב הכספי במספרי ההשוואה כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה. תוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרס 2024 ו-2023 ובשנת 2023. לפירוט תוצאות הפעילות שהופסקה, 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	ליום 31 במרס	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
2,557	2,603	2,505
64	-	-
-	3	-
59	46	29
20	66	-
179	188	207
<u>2,879</u>	<u>2,906</u>	<u>2,741</u>
143	142	140
1,408	1,368	1,412
19	37	18
<u>1,570</u>	<u>1,547</u>	<u>1,570</u>

נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

- נדליין להשקעה
- נדליין להשקעה בהקמה
- 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 5.א.26. לדוחות הכספיים השנתיים)
- סך הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (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 (לשעבר HSBC) במנהטן, ניו-יורק ("המגדל").
במהלך שנת 2022 החברה ניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. החברה תמשיך לנהל מגעים עם גורמים רלוונטיים המתעניינים ברכישת המגדל ובמקביל תמשיך בפעילות הניהול והתפעול של המגדל וכן תפעל להשבתו. 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 31 במרס 2024, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת 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- 98%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיותר בשיעור גבוה גם בשנה הקרובה.
3. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה יא'), סדרת אגרות חוב חדשה המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אשר תשמש לפירעון והחלפת ההלוואות שהועמדו על-ידי הבנק האמריקאי למגדל, כאמור בבאור 4.א.26. לדוחות הכספיים השנתיים, בתמורה לסך נטו בסך 1.308 מיליארד ש"ח, ראה באור 10.א. להלן.

ב. בניה למגורים בישראל

- בחודש מרס 2024 הושלמה עסקת 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 150 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 שולמה 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, ככל שיתקבל אישור לאכלוס שלבים א' ו-ב' של הפרויקט, החברה תהיה זכאית לסך שלא יפחת מ- 10 מיליון ש"ח בתוספת לתמורה הנ"ל. בנוסף, הרוכש ישלם, במקום החברה, תשלומים לצדדים שלישיים, לרבות לרשות המקומית, בהיקף מוערך (חלקו של הרוכש) של 35 מיליון ש"ח, במועדים שהחברה נדרשה לשלם לאותם הצדדים השלישיים הנ"ל. תשלום הרוכש לחלק מהצדדים השלישיים הנ"ל נעשה 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. בעקבות השלמת העסקה החברה רשמה ברבעון הראשון של שנת 2024 רווח נטו לאחר מס בסך של 79 מיליון ש"ח.

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

ג. להלן פירוט תוצאות הפעילות המופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) נכס מניב בארה"ב	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר) נכס מניב בארה"ב מיליוני ש"ח	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) נכס מניב בארה"ב
265	68	67
(286)	(15)	(1)
(21)	53	66
136	31	32
(19)	-	(1)
117	31	31
(138)	22	35
(145)	(38)	(37)
(283)	(16)	(2)
84	2	4
(199)	(14)	2
(199)	(14)	2
-	-	-
(199)	(14)	2
(168)	13	14
-	-	-
(168)	13	14

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

הוצאות
אחזקת נכסים
הכנסות מעדכון הפרשה לשרותי יעוץ

רווח (הפסד) תפעולי
הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה
הכנסות מסים על ההכנסה

רווח נקי (הפסד) לתקופה מפעילות מופסקת

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

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

ד. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות המופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
142	52	53
(13)	-	(30)
(107)	(25)	(27)
22	27	(4)

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

באור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בחודש אפריל 2024 הנפיקה החברה לציבור 1,323,823,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא'), סדרת אגרות חוב חדשה שנרשמה למסחר בבורסה, המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל. תמורת ההנפקה תשמש לצורך פירעון והחלפת ההלוואות שהועמדו על-ידי הבנק האמריקאי למגדל, כאמור בבאור 4.א.26. לדוחות הכספיים השנתיים. אגרות החוב הונפקו בתמורה נטו, לאחר הוצאות הנפקה, בסך של 1.308 מיליארד ש"ח.

אגרות החוב (סדרה יא') נושאות ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) בשיעור של 6.63% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 6.85%). הריבית תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים בחודשים יוני ודצמבר בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). קרן אגרות החוב (סדרה יא') תפרע בתשלום אחד בחודש דצמבר 2027.

במסגרת הבטוחות שהועמדו למחזיקי אגרות החוב נחתם שטר חוב (Promissory Note), בין החברה ו- 452 Fifth Owners LLC, תאגיד הנכס המשוועד ("תאגיד המגדל"), לבין הנאמן על סך מלוא חובות החברה מכוח שטר הנאמנות. במסגרת שטר החוב, החברה ותאגיד הנכס (לפי העניין) נחשבים כלולים במשותף, כאשר לחברה יכולת לחייב את תאגיד המגדל ו-PBC USA Investment Inc. (תאגיד החזקות של תאגיד המגדל) בכל עניין הקשור בשטר החוב (לרבות פדיונו המוקדם). בהתאם וכנדרש לפי שטר הנאמנות והוראות מסמכי הבטוחות, החברה ותאגיד המגדל התקשרו בהסכם, המסדיר כי תאגיד המגדל, יפעל לתשלום הקרן והריבית וכן ישפה את החברה על כל תשלום כאמור שתבצע, חלף תאגיד המגדל.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה המירה את תקבולי אגרות החוב (סדרה יא') כאמור לדולרים והחברה פועלת לפרוע את ההלוואות הדולריות, שהועמדו על-ידי הבנק האמריקאי למגדל. בנוסף, החברה בוחנת ביצוע עסקאות גידור חלקיות, להמרת מטבע דולרי למטבע שקלי.

כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה יא') ושטר הנאמנות, החברה תיצור ותרשום לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה יא') בטוחות שעיקרן שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן, על מלוא הזכויות במגדל (first mortgage), בהיקף מלוא קרן וריבית אגרות החוב (סדרה יא'). שעבוד מדרגה ראשונה על מלא (100%) הזכויות בתאגיד הנכס, 452 Fifth Owners LLC. החברה רשמה שעבוד יחיד וקבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות בישראל ועל מלוא הכספים ו/או ניירות הערך ו/או הפיקדונות המופקדים ו/או שיהיו מופקדים בו, לרבות הפירות בגינם. בנוסף, החברה, PBC USA Real Estate LLC ו-PBC USA Investments Inc. ("החברות הבנות") התחייבו שלא לשעבד את כלל רכושן (המוחזק על ידן במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, אלא בכפוף לקבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') בהחלטה מיוחדת. על אף האמור לעיל החברה והחברות הבנות תהיינה רשאיות ליצור שעבוד שוטף כללי על רכושן, כולו או מקצתו, לטובת גורם מממן בישראל אשר יעמיד מימון לחברה עצמה או לחברות הבנות. כמו-כן, החברה והחברות הבנות התחייבו שלא לשעבד את רכושן (המוחזק על-ידן במישרין בלבד), כולו או מקצתו, בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים) אלא בכפוף לקבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') לכך בהחלטה מיוחדת, למעט אם השעבוד נרשם לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן הנפיקה ו/או תנפיק החברה. כבטוחה נוספת לשעבודים המתוארים לעיל, החברה תשעבד לטובת הנאמן שעבוד יחיד על מלוא הזכויות של תאגיד הנכס המשוועד בחשבון הייעודי, ועל מלוא הכספים ו/או ניירות הערך ו/או הפיקדונות המופקדים ו/או שיהיו מופקדים בו ("שעבוד החשבון הייעודי"). מלוא ההכנסות מהנכס המשוועד לרבות דמי השכירות המשולמים ואשר ישולמו בעתיד בקשר עם הנכס המשוועד יופקדו ישירות אך ורק בחשבון הייעודי. יובהר, כי עד לקרות אירוע הפרה, תאגיד הנכס יהיה זכאי לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הייעודי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי לרבות משיכת מלוא דמי השכירות המופקדים בחשבון הייעודי בכל עת.

כמו-כן, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה הפיננסיות שלהלן וכן חלות לגביהן אמות מידה שחריגה מהן תביא להתאמת שיעור הריבית.

באור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

א. (המשך)

תיאור אמת המידה	הסף שנקבע באמת המידה ⁽¹⁾
הון מינימלי המיוחס לבעלים של החברה	1,400 מיליון ש"ח
היחס המקסימלי בין יחס חוב פיננסי נטו ⁽²⁾ לסך נכסיה של החברה במאוחד נטו	72%

⁽¹⁾ אי עמידה באמת המידה האמורות בשני רבעונים ברציפות, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.
⁽²⁾ יתרת החוב הפיננסי בדוחות הכספיים המאוחדים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופקדונות שאינם מוגבלים (למעט פקדונות ומזומנים ושווי מזומנים המשמשים כבטוחה לחוב פיננסי או מוגבלים לשירות החוב הפיננסי), נכסים שוטפים בגין נגזרים וניירות ערך שחירים שאינם מוגבלים או משועבדים.

עילה להתאמת שיעור ריבית	
(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג A, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.	
(ב) (1) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסים יעלה על 71%; (2) במקרה והיחס בין ההלוואה לבטוחה ⁽¹⁾ יעלה על 75%; (3) במקרה שההון העצמי של החברה יפחת מ-1,700 מיליון ש"ח; בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה, עד לתוספת ריבית מקסימלית של 0.75% לשנה לכל היותר.	

⁽¹⁾ היחס בין הערך התחייבתי של אגרות החוב (סדרה יא') בניכוי הסכום המצטבר של שווי הבטוחות המופקדים בחשבון הנאמנות לבין השווי הבטוחות של המגדל.

כמו-כן, החברה התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד אם לאחר חלוקה כאמור ההון המיוחס לבעלים של החברה יפחת מ-1,800 מיליון ש"ח או יחס החוב הפיננסי נטו לנכסים במאוחד נטו יעלה על 68%.

אגרות החוב כוללות זכות של החברה לבצע פידיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמתה, בהתאם למנגנון שנקבע בתנאי אגרות החוב: א. במקרה של מכירה של המגדל, כולו או חלקו, החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא'), מלא או חלקי, ובכפוף לכך שהפדיון המוקדם האמור יתבצע לאחר תקופה של כ-15 חודשים ממועד ההנפקה - הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') יהיה הגבוה מבין הבאים: (1) שווי השוק של יתרת אגרות החוב; (2) סכום השווה ליתרת קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת, בתוספת ריבית בגינה שנצטברה עד למועד הפדיון המוקדם ("הערך ההתחייבתי") ובתוספת של 60% מההפרש שבין היוון שנתי לפי תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת ריבית בשיעור של 1.6%, לבין הערך ההתחייבתי. ב. לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שחלפו 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה יא'). הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') יהיה הגבוה מבין הבאים: (1) שווי השוק של יתרת אגרות החוב; (2) סכום השווה לערך ההתחייבתי; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה יא') העומדות לפדיון מוקדם, כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת ריבית בשיעור של 1.35%. בנוסף, שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא') כולל עילות בהן ניתן להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות, בין היתר, הרעה מהותית בעסקי החברה, מכירת מרבית נכסי החברה, הפרה צולבת של תנאי הסכם חוב אחר (cross default), ירידה מדירוג של BBB מינוס, אי פירעון תשלום קרן ו/או ריבית, חשש מאי עמידה בהתחייבויות מהותיות, רישום הערת עסק חי, מיזוג, פירוק, עיקולים ככפוף לחריגים ועוד, והכל כמפורט בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יא').

ב. בהמשך לאמור בבאור 2.6. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר החלטת דירקטוריון החברה להסמיך את הנהלת החברה לבחון את מימוש אחזקות החברה בפעילות בתחום הבניה למגורים ובדבר בחינת החברה את מימוש נכסי הנדל"ן והפעילות למגורים שבבעלותה, בין היתר, בדרך של צירופם לפעילות המגורים של גב-ים, ביום 8 באפריל 2024, התקשרה החברה בהסכם עם גב-ים, שבמסגרתו תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, באמצעות מכירת מניות נכסי הדריס בע"מ ("נכסי הדריס"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ("ההסכם") ובהסכם המחאת זכויות החברה בפרויקט פינני בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה (שבו מחזיקה החברה ב-60% מהזכויות) לגב-ים ("הפרויקט") ו-"הסכם פתח תקווה", בהתאמה; ההסכם והסכם פתח תקווה יחד "העסקה". הפרויקטים העיקריים הכלולים בממכר ואשר יועברו לגב ים במסגרת העסקה, הינם: פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דפנה בתל אביב; פרויקט התחדשות עירונית ברמת ורבר בפתח תקווה, פרויקט מגורים בהקמה בקרית אונו (שכונת רמת אילן), פרויקט חנה שנס והשקד בקרית אונו, קרקעות חקלאיות שבבעלות ובחכירה של נכסי הדריס בנס ציונה, קדימה-צורן וצריפין ("הקרקעות החקלאיות") וכן רסיסי קרקעות ונכסים קטנים במקומות שונים ("הנכסים המועברים").

באור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ב. (המשך)

התמורה שתשולם לחברה בעסקה, נקבעה על בסיס הערכות שווי שמאיות וכלכליות לנכסים המועברים, שנעשתה על-ידי יועצים מטעמה של גב ים, ואושרו בחוות דעת הוגנות שנתקבלה על-ידי יועצים מטעמה של החברה, והינה מורכבת משני רכיבים עיקריים כדלהלן: (1) תמורה מיידית בסך של 141 מיליון ש"ח, שתשולם באמצעות הקצאה לחברה של 5,078,652 מניות גב-ים (המהוות כ- 2.31% מהונה המונפק של גב ים, לאחר ההקצאה, וכ-2.29% בדילול מלא) במועד השלמת העסקה ("המניות המוקצות") (2) תמורה עתידית מותנית - בין הצדדים נקבע הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסוימים (40% בגין מתחם 501 ו-25% בגין מתחם 502 בדפנה; 30% מרווחי פרויקט פ"ת, תמורה עתידית בגין פרויקט חנה שנש והשקד על-פי חוות דעת שמאית, וחלוקות שונות בגין רסיסי קרקעות נוספים), הכל כפי שהוסדר בהסכם ובעדכון להסכם מיום 19 במאי 2024. בנוסף, במסגרת העסקה, גב-ים תיטול מהחברה את חובת החזר של הלוואות שהעמידו נכסי הדרים וחברה בת בבעלותה המלאה לחברה, אשר יתרתן בסמוך למועד פרסום הדוח הינה 77 מיליון ש"ח. ההסכם והסכם פתח תקוה כוללים הצהרות ומצגים כמקובל בהסכמים מסוגים אלה, לרבות ביחס לנכסים ולפרויקטים הפעילים של החברות המוחזקות על-ידי נכסי הדרים וכן הצהרות ומצגים ביחס למצב הפרויקט ולמערכת היחסים שבין החברה לצדדים שלישיים רלוונטיים לפרויקט. כמו-כן, כוללים ההסכמים התחייבויות של הצדדים לתקופת הביניים שבין מועד החתימה למועד השלמת העסקה ("תקופת הביניים"), הכוללות בעיקרן פניה של הצדדים לממונה על התחרות בקשר להסכם (כמצוין להלן), התחייבות שבתקופת הביניים נכסי הדרים והחברות המוחזקות על-ידה ינהלו את עסקיהן במהלך העסקים הרגיל, והתחייבות להימנע מביצוע פעולות מסוימות במהלך תקופת הביניים.

העסקה כוללת הוראות שיפוי של החברה את גב-ים במקרים מסוימים כמקובל בהסכמים מסוגים אלו, תוך חלוקה וקביעת תנאי שיפוי שונים (לרבות ביחס לתקופת השיפוי, סכומי רצפה ותקרת השיפוי וכיו"ב) הנובעים (בין השאר) מהפרת סוגים שונים של הצהרות ומצגים, כמפורט בהסכמים.

השלמת ההסכם כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, בתוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, שעיקרם אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של גב-ים לעסקה ברוב מקרב בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי, אישור גורם מממן, אשר התקבל בחודש מאי 2024, וקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות. השלמת ההסכם תהיה ניתנת להארכה בתקופה של 30 ימים נוספים על-ידי כל אחד מהצדדים. השלמת הסכם פתח תקוה כפופה להתקיימות תנאים מתלים הכוללים הסכמות צדדים שלישיים להמחאת הזכויות והתקיימות התנאים להשלמת עסקת מכירת מניות נכסי הדרים כמצוין לעיל. מועד השלמת ההסכם יחול בחלוף 14 ימים לאחר התקיימות התנאים המתלים ובמסגרת השלמה תבוצענה הפעולות הנדרשות לצורך הקצאת המניות המוקצות לחברה והעברת מניות נכסי הדרים לידי גב-ים. מועד השלמת הסכם פתח תקוה יחול, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו, עד לחלוף 4 חודשים ממועד חתימת הסכם פתח תקוה והוא ניתן להארכה ב- 4 חודשים נוספים על-ידי כל אחד מהצדדים.

במועד השלמת העסקה, העסקה תטופל כעסקה הונית עם זכויות שאינן מקנות שליטה, כשיעור החזקה האפקטיבי של החברה בנכסי הדרים ירד מ- 100% ל- 82.21% ושיעור האחזקה של החברה בגב-ים יעלה מ- 81.78% ל- 82.21%, כאשר השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה יוכר כקרן הון, במסגרת ההון המיוחס לבעלים של החברה.

מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, לאור התנאים המתלים הקבועים בהסכמים שהתקיימותם אינה תלויה בחברה ובגב-ים בלבד.

ג. בחודש מאי 2024 אישרה רשות ניירות ערך את הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה, הנושא תאריך 24 במאי 2022, לשנה נוספת. בהתאם, החברה תוכל להציע ניירות ערך על-פי תשקיף המדף עד ליום 23 במאי 2025.

ד. לפרטים אודות חלוקת דיבידנד על-ידי גב-ים בחודש אפריל 2024, ראה באור 5.ה. לעיל.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 31 במרס 2024

(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>
9	.....<u>2 - נכסים של קבוצות מימוש והשקעות בחברות מוחזקות המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת</u>
10	.....<u>3 - השקעות בחברות מוחזקות</u>
10	.....<u>4 - אמות מידה פיננסיות</u>
10	.....<u>5 - תביעות תלויות</u>
10	.....<u>6 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>



לכבוד
בעלי המניות של חברה לנכסים ובנין בע"מ
רחוב יגאל אלון 114
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של חברה לנכסים ובנין בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2024, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת ביניים זו 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

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה,
23 במאי 2024

31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)	מידע נוסף
			נכסים
75	988	180	מזומנים ושווי מזומנים
37	28	31	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
15	35	13	פקדונות לזמן קצר
15	30	15	סכומים המגיעים מחברות הקבוצה
-	69	-	דיבידנד לקבל
-	70	-	הלוואות לזמן קצר
7	7	25	לקוחות וחיובים ויתרות חובה
7	54	-	נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
920	1,101	937	השקעה בחברות מוחזקות למכירה
			.ב.2
			.ב.2
1,076	2,382	1,201	סך הכל נכסים שוטפים
2	2	2	מלאי מקרקעין
37	55	31	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
2	2	2	רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש
6,381	(1)7,398	6,417	השקעות בחברות מוחזקות
6,422	7,457	6,452	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
7,498	9,839	7,653	סך הכל נכסים

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף ג.1. להלן.

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

31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)	
			התחייבויות
396	381	397	חלויות שוטפות של אגרות חוב
349	1,599	349	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים
75	168	80	סכומים המגיעים לחברות הקבוצה
22	107	69	ספקים וזכאים אחרים
21	1	1	התחייבויות מס שוטפות
<u>863</u>	<u>2,256</u>	<u>896</u>	סך הכל התחייבויות שוטפות
3,316	3,434	3,323	אגרות חוב
7	26	7	התחייבות מסים נדחים
<u>3,323</u>	<u>3,460</u>	<u>3,330</u>	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
<u>4,186</u>	<u>5,716</u>	<u>4,226</u>	סך הכל התחייבויות
			הון
211	211	211	הון מניות
1,456	1,456	1,456	פרמיה על מניות
79	236	91	קרנות הון
1,566	⁽¹⁾ 2,220	1,669	יתרת עודפים
<u>3,312</u>	<u>4,123</u>	<u>3,427</u>	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>7,498</u>	<u>9,839</u>	<u>7,653</u>	סך הכל התחייבויות והון

ברוך יצחק
סמנכ"ל כספיםנטלי משען-זכאי
מנכ"ליתצחי נחמיאס
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 23 במאי 2024

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף ג.1. להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2023	2024
מיליוני ש"ח		
280	111	82
487	96	107
1	-	-
768	207	189
125	4	36
18	4	4
751	-	-
894	8	40
(126)	199	149
96	13	2
(304)	(77)	(52)
(208)	(64)	(50)
(334)	135	99
(2)	-	-
(336)	135	99
(194)	(11)	4
(530)	124	103

הכנסות
הכנסות ממכירת מקרקעין
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
הכנסות מחברות הקבוצה, נטו

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

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

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

רווח (הפסד) מפעולות נמשכות

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, לאחר מס (מידע נוסף 2.ג. להלן)

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		מיליוני ש"ח
	2023	2024	
(530)	124	103	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
31	27	12	חלק החברה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
31	27	12	רווח כולל אחר, נטו ממס
(499)	151	115	סך הכל רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה
			רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:
(336)	135	99	פעילויות נמשכות
(163)	16	16	פעילות מופסקת
(499)	151	115	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2023	2024
(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח		
(530)	124	103
194	11	(4)
(336)	135	99
(487)	(96)	(107)
333	-	66
2	-	-
-	-	(20)
751	-	-
44	(3)	-
208	64	50
1	-	1
1	(72)	(18)
-	2	7
(8)	36	11
509	66	89

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

התאמות:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
הוצאות מסים על הכנסה
מס הכנסה ששולם
ירידת ערך נכסים והשקעות
קיטון (גידול) 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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2023	2024
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
2	-	3
38	18	1
-	(10)	-
40	13	15
80	21	19
2	-	-
82	21	19
350	-	-
1,780	1,251	-
(90)	-	4
(1,230)	(833)	-
(1,600)	-	-
(311)	(102)	(7)
(1,101)	316	(3)
(512)	403	105
2	-	-
(510)	403	105
585	585	75
75	988	180

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תקבולים מהחזר הלוואה חברה מוחזקת
שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו
אשראי לזמן קצר לחברות הקבוצה
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו
הנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה
אשראי מחברות הקבוצה, נטו
פירעון אגרות חוב
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות כספיים
ריבית ששולמה
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת
עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

מידע נוסף

1. כללי

א. 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 לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") ומגה אור החזקות בע"מ ואלקו בע"מ מחזיקות בכ- 29.9% ו- 29.8% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש, בהתאמה.

ב. אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרס 2024 ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 22 בפברואר 2024.

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.

ג. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית

לפרטים אודות יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית שבצעה גב-ים, ראה באור 2.ד. לדוחות הכספיים המאוחדים.

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על הדוחות על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 :

ליום 31 במרס 2023		
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות (בלתי מבוקר)	כפי שדווח בעבר
מיליוני ש"ח		
7,398	3	7,395
2,220	3	2,217

השקעה בחברות מוחזקות
יתרת עודפים

2. נכסים של קבוצות מימוש והשקעות בחברות מוחזקות המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת

א. נכס מניב בארה"ב מוצג בדוחות על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024 ובמספרי ההשוואה, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה; חלק מפעילויות בתחום המגורים מוצג בדוחות על המצב הכספי במספרי ההשוואה כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה. תוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה בימים 31 במרס 2024 ו-2023 ובשנת 2023. לפרטים נוספים, ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב.

31 בדצמבר 2023	31 במרס 2023	31 במרס 2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
7	54	-
7	54	-
920	1,101	937
920	1,101	937

נכסים של קבוצות מימוש:
קרקעות למגורים בישראל (ראה סעיף ג' להלן)

השקעה בחברות מוחזקות למכירה
נכס מניב בארה"ב (ראה סעיף ד' להלן)

ג. קרקעות למגורים בישראל

1. לפרטים אודות השלמת העסקה 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 מרס 2023, ראה באור 1.ב.9. לדוחות הכספיים המאוחדים.

2. להלן פירוט תוצאות הפעילות המופסקת בדוח הנפרד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
(194)	(11)	4
(194)	(11)	4

רווח (הפסד)

PBC USA

סך הכל רווח (הפסד) מפעילות מופסקת

ד. נכס מניב בארה"בלהלן הרכב ההשקעה:

יתרות ליום 31 במרס 2024						
מדינת ההתאגדות	שעור הבעלות ליום 31.3.2024 %	השקעה בהון מניות	הלוואות שניתנו ^(ב)	סך הכל השקעה	מהפרשי תרגום ^(א)	קרנות הון ערביות שניתנו
PBC USA Investment Inc.	100.00	474	463	937	106	- ^(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- 9%.

^(ג) כמפורט באור 4.א.26. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, העמידה החברה ערבות CARVE OUT, ללא הגבלה בסכום, בגין האשראי שהתקבל למגדל 10 Bryant (לשעבר HSBC) בניו-יורק.

3. השקעות בחברות מוחזקותגב-ים

א. שוויה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 31 במרס 2024 הינו 6,280 מיליון ש"ח (35.70 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 31 במרס 2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 4,890 מיליון ש"ח ו- 4,500 מיליון ש"ח, בהתאמה (27.8 ש"ח למניה ו- 25.58 ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המיוחס לגב-ים מסתכם ליום 31 במרס 2024 ב- 3,497 מיליון ש"ח.

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

חלק החברה בדיבידנד	סכום החלוקה	תאריך חלוקה	תאריך ההכרזה
מיליוני ש"ח			
57	70	26 בפברואר 2024	6 בפברואר 2024

ביום 30 באפריל 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 90 מיליון ש"ח, ששולם ביום 22 במאי 2024. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 74 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 7 מיליון ש"ח, אשר שועבד לטובת הגורמים המממנים וישמש לתשלום הריבית העוקבת, כאמור בבאור 5.ב.13. לדוחות השנתיים.

4. אמות מידה פיננסיות

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.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

5. תביעות תלויות

לפרטים אודות תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות בבעלותה המלאה, התלויות ועומדות ליום 31 במרס 2024, ראה באור 8.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה יא'), סדרת אגרות חוב חדשה המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אשר תשמש לפירעון והחלפת ההלוואות שהועמדו על-ידי הבנק האמריקאי למגדל, כאמור בבאור 4.א.26. לדוחות הכספיים השנתיים, בתמורה לסך נטו בסך 1.308 מיליארד ש"ח, ראה באור 10.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. לפרטים אודות התקשרות החברה, בהסכם עם גב-ים, שבמסגרתו תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, באמצעות מכירת מניות נכסי הדריס בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ובהסכם המחאת זכויות החברה בפרוייקט פינוי בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה לגב-ים, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים. ביום 20 במאי 2024 חילקה נכסי הדריס לחברה דיבידנד במזומן בסך של 32 מיליון ש"ח והחברה קיבלה הלוואה נוספת מנכסי הדריס בסך 5 מיליון ש"ח, אשר תוסב לגב-ים במועד השלמת העסקה.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
לרבעון הראשון של שנת 2024**

(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 טבוח, 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 הינה אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלת כללית

לרבעון הראשון של שנת 2024

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

אני, נטלי משען-זכאי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 ("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 השנתי לשנת 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.

23 במאי 2024

נטלי משען-זכאי, מנכ"לית

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לרבעון הראשון של שנת 2024
(לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 ("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 השנתי לשנת 2023 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

23 במאי 2024

ברוך יצחק, סמנכ"ל כספים



23 במאי 2024

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 של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2024 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel



23 במאי 2024

לכבוד
הדירקטוריון של
השותפות 452 Fifth Mezz I LP (להלן - "השותפות")

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן - "החברה") 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:

- דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 22 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של השותפות ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel