

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

פרק ראשון

תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

3.....	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
3.....	1. מבוא	3
3.....	2. הגדרות ומקרא	3
4.....	3. מידע כללי אודות החברה	4
6.....	4. תחומי הפעילות העיקריים של החברה	6
9.....	5. מבנה ההחזקות של החברה	9
10.....	6. דיבידנדים, השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	10
11.....	7. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה (במיליוני ש"ח)	11
14.....	8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	14
.....	חלק שני - תיאור עסקי נכסים ובנין לפי תחומי פעילות	
39.....	9. תחום פעילות גב-ים	39
.....	10. תחום הבניה למגורים בישראל - כללי	.....
67.....	11. תחום פעילות נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת)	67
23.....	חלק שלישי - עניינים המשותפים לפעילות נכסים ובנין בכל תחומי פעילותה	23
78.....	12. רכוש קבוע	78
78.....	13. נכסים לא מוחשיים	78
78.....	14. הון אנושי	78
79.....	15. הון חוזר	79
79.....	16. השקעות בחברות כלולות ובשליטה משותפת	79
80.....	17. מימון	80
81.....	18. מיסוי	81
82.....	19. מגבלות ופיקוח על התאגיד	82
83.....	20. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים	83
83.....	21. הליכים משפטיים	83
83.....	22. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	83
84.....	23. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים	84
84.....	24. דיון בגורמי סיכון	84

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. מבוא

חלק זה כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ואת התפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2023 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

2. הגדרות ומקרא

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם :

-	המטבע האחיד של המדינות החברות באיחוד האירופאי ;	"אירו"
-	אלקו בע"מ ;	"אלקו"
-	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, חברה ציבורית. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה בכ-81.79% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים ;	"גב-ים"
-	דולר ארה"ב ;	"דולר"
-	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הכלול בפרק השני של דוח תקופתי זה ;	"דוח הדירקטוריון"
-	הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הכלולים בפרק השלישי של דוח תקופתי זה ;	"דוחות כספיים"
-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;	"הבורסה"
-	חברה לנכסים ולבנין בע"מ ;	"החברה"
-	חברת השקעות דיסקונט בע"מ, בעלת השליטה בחברה ;	"דסק"ש"
-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;	"חוק החברות"
-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;	"חוק ניירות ערך"
-	חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ;	"חוק הריכוזיות"
-	מגה אור החזקות בע"מ ;	"מגה אור"
-	החברה והחברות המאוחדות שלה ;	"נכסים ובנין"
-	הפרק הרביעי של דוח תקופתי זה - "פרטים נוספים על החברה" ;	"פרק ד"
-	דסק"ש וחברות בשליטתה ;	"קבוצת דסק"ש"
-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ;	"תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"
-	21 בפברואר 2024.	סמוך למועד פרסום הדוח

3.1. כללי

החברה הוקמה והתאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 27 במרס 1961. ביום 29 באוגוסט 1963 הפכה החברה לחברה ציבורית ומאותה עת מניותיה של החברה וכן אגרות חוב שלה נסחרות בבורסה.

בתקופת הדוח, נכסים ובנין עסקה בתחום הבניה למגורים בישראל וכן בתחום הנכסים המניבים באמצעות גב-ים המוחזקת על ידי החברה, נכון למועד הדוח, בשיעור של כ-81.79%. בנוסף, חלק מהחברות המוחזקות על-ידי החברה, אשר פעילותן אף היא מתמקדת בנדל"ן וחלקן מהוות פעילויות מופסקות של החברה, מהוות תחומי פעילות (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן 8 IFRS), כמצוין להלן לצד שמן. פעילות הליבה של נכסים ובנין הינה בתחום הנכסים המניבים.

בחודשים מרס 2022 ויוני 2022 רכשה נכסים ובנין מניות גב-ים, המהוות כ-44.22% מהונה המונפק של גב-ים, אשר ההחזקה בה מהווה תחום פעילות של החברה, כמפורט להלן, כך ששיעור ההחזקה של החברה בגב-ים עלה לכ-86.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. כחלק מהחלטתה האסטרטגית של החברה לפעול להכללתן של מניות גב-ים במדדי המניות המובילים בבורסה, לאור שינוי שיטת חישוב המדדים בבורסה וכן כחלק משאיפתה של החברה להפחתת היקף המינוף, ביצעה החברה בחודש נובמבר 2023, עסקאות החלפה עם שני גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), במסגרתן הוחלפו כ-10.1 מיליון מניות של גב-ים שהוחזקו על-ידי החברה והיוו כ-4.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לכ-290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים. לפרטים נוספים, ראה באור 1.1.ה.א. לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, כאמור החברה מחזיקה בכ-81.79% מהונה המונפק של גב-ים.

בעלת השליטה בחברה במישרין הינה דסק"ש, המחזיקה, סמוך למועד 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) ואינה נחשבת כתברת שכבה ראשונה (כמשמעות מונח זה בחוק הריכוזיות), ובהתאם לא חלות עליה מגבלות מכוח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתה להחזיק שליטה בחברות שכבה אחרות. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, מחזיקות מגה אור ואלקו בכ-29.9%-ו-29.8% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש, בהתאמה.

פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה מתוארות ברמת הקבוצה (הכוללת חברות בנות וכלולות של החברה), אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

3.2. 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, גוברת המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. בנוסף, במסגרת תמיכת ארגון המורדים החותיים מתימן בפלסטינים, ישראל מתמודדת עם איום טילים שמשוגרים משטח תימן בידי המורדים החותיים וכן התרבו תקיפות של אוניות בינלאומיות בים האדום ובמפרץ עדן על ידי ארגון החותיים. לנוכח המתקפות הכריזו חברות ספנות גדולות בעולם על עצירת מעבר ספינותיהן בים האדום וחלה ירידה משמעותית בתנועת כלי שיט בים האדום.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמובן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג מודייס

הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 והורידה את תחזית הדירוג לשלילית. 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.

יצויין, כי שיעור של 5% בלבד מסך הכנסותיה השנתיות של גב-ים נובע מנכסים מניבים המשמשים ליעוד מסחרי. בעקבות המלחמה, מחלה גב-ים על חובות בגין דמי השכירות, בעיקר של מסעדות הפועלות באתריה ואשר נאלצו לסגור לתקופה מוגבלת את דלתותיהן לקהל הרחב (אך נותרו פתוחות למשלוחים), וזאת בסך כולל של כ-1.5 מיליון ש"ח. גב-ים צופה כי לא תידרש למחילות נוספות על דמי שכירות, בהנחה שלא תהיה הסלמה נוספת במצב הבטחוני.

יש לציין, כי מאז פרצה המלחמה, גב-ים ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה (עבודות אשר חודשו לאחר עצירתן במרבית אתרי הבניה של גב-ים לתקופה של כשבועיים, אם כי באופן חלקי נוכח מחסור בכוח אדם), השיוק והניהול של הנכסים הקיימים. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבותיה לשמירה על בטחון עובדיה ועובדי השוכרים בנכסיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית. נכון למועד דוח זה ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של גב-ים אינה ידועה. להערכת גב-ים, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של גב-ים בתוכה.

על אף האינפלציה, האטת הצמיחה, והמלחמה - לאורך כל השנה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של גב-ים, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-98%.

עם זאת, מתוך הנחות, עליהן מתבסס גם בנק ישראל בתחזיותיו, לפיהן ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023, המלחמה תימשך אך בעצימות הולכת ופוחתת ותמשיך להתרכז בחזית הדרומית בעיקר - הנהלת גב-ים צופה כי השפעת המלחמה על פעילותה של גב-ים או על תוצאותיה הכספיות תהיה זניחה. הנהלת גב-ים מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסיה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם (אין לגב-ים שוכר מהותי המניב למעלה מ-10% מהכנסותיה השנתיות), וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי.

כאמור, למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה וחברות המוחזקות על-ידה זניחות, אולם נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה וחברות המוחזקות על-ידה אינה ידועה. להערכת החברה, היה המלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה וחברות המוחזקות על-ידה.

הערכות והתייחסויות החברה כאמור לעיל ביחס להשפעת המלחמה על החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות, בין היתר, על הניסיון וההערכות של הנהלת החברה והנהלת גב-ים, אשר למועד הדוח אין כל ודאות כי תתממשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור וזאת, בין היתר, בשל אי הוודאות הקיימת ביחס להמשך המלחמה ומשכה, היקפה לרבות התרחבותה לזירות נוספות, תוצאותיה והשלכותיה, החלטות רשויות המדינה, שינויי חקיקה ורגולציה, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, תנודות בשווקים, התנהגות משקיעים, מגוון גורמים אחרים אשר אינם בשליטת נכסים ובנין, ומכלול גורמי הסיכון אליהם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 24 להלן.

בשנת 2023 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, מימשה החברה ו/או התקשרה בהסכמים למימוש החזקותיה בנכסים הבאים:

3.3.1 זכויות במקרקעין, המצויים במורדות הכרמל בחיפה - בחודש מרס 2023, הושלמה עסקת מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש") למכירת מלוא זכויות נכסים ובנין במקרקעין, המצויים במורדות הכרמל בחיפה, במצבם AS IS, בתמורה כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.3 להלן וכן באור 2.ב.26. לדוחות הכספיים.

3.3.2 זכויות במקרקעין, המצויים בחדרה - בחודש נובמבר 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא זכויות נכסים ובנין במקרקעין, המצויים בחדרה, ואשר ייעודם לכ-420 יחידות דיור ("הקרקע"), במצבם AS IS, בתמורה לסך כולל של 256 מיליון ש"ח ("התמורה"). חלקה של החברה בקרקע עמד על 65% מהזכויות בקרקע, ובהתאם לכך, חלקה של החברה בתמורה, עמד על סך של 166 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.4 להלן וכן באור 3.ב.26. לדוחות הכספיים.

3.3.3 פרויקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון - בחודש נובמבר 2022, החברה התקשרה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הסכם המכר" ו-"הרוכש", בהתאמה), למכירת מלוא זכויות החברה וחברת בת בבעלות מלאה של החברה, בפרויקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, וזאת בתמורה כוללת בסך של בין 160 מיליון ש"ח ל-175 מיליון ש"ח, הכוללת תשלומים לצדדים שלישיים, חלף החברה, בסכום כולל של 35 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות ההסכם, תמורה בסך של 115 מיליון ש"ח תשולם לחברה בשני תשלומים, כתלות באבני דרך שנקבעו בהסכם שבין הצדדים. יתרת התמורה, עד לסך של 25 מיליון ש"ח, מותנית במנגנון רווחיות שנקבע בין הצדדים לגבי הפרויקט ואולם, בכל מקרה, החברה תהיה זכאית לסך שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח בתוספת לתמורה הנ"ל. לאחר תקופת הדוח, ביום 7 בינואר 2024, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם ("התוספת"), במסגרתה הוסכם, בין היתר, כי השלמת הסכם המכר תבוצע עד ולא יאוחר מיום 31 במרס 2024, וכי במועד השלמת ההסכם תועבר לידי החברה יתרת התמורה בסך של 105 מיליון ש"ח (אשר אינה כוללת את רכיב התמורה המותנה ברווחיות הפרויקט לו זכאית החברה, כמפורט לעיל) כנגד המחאה סופית ובלתי חוזרת של מלוא הזכויות ביחס לפרויקט לרוכש. נכון למועד הדוח, קיבלה החברה סך של 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.2 להלן וכן באור 1.ב.26. לדוחות הכספיים.

4. תחומי הפעילות העיקריים של החברה

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בענף הנדל"ן, כמפורט להלן:

4.1 תחום פעילות - גב-ים

סמוך למועד פרסום הדוח, החברה הנה בעת השליטה בגב-ים ומחזיקה בכ-81.79% מהונה המונפק של גב-ים. גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי היי-טק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, מרכזי לוגיסטיקה, שטחי מסחר וחניונים, בפריסה ארצית. מרבית נכסיה של גב-ים ממוקמים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. כמו-כן, מספקת גב-ים, בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, שירותי ניהול ואחזקה לבנייני המשרדים ושטחי המסחר שבבעלותה. בנוסף, לגב-ים עתודות קרקע ברחבי הארץ, שבמרביתן קיימות זכויות מאושרות על פי תוכניות בניין עיר לבניית שטחים מניבים נוספים המיועדים להשכרה.

לפרטים נוספים אודות תחום פעילות גב-ים, ראו סעיף 9 להלן.

4.2 תחום פעילות - בניה למגורים

נכסים ובנין עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק ומכירה של שכונות מגורים איכותיות ופרויקטים ייחודיים שהיא מקימה באזורי ביקוש.

ביום 17 באוגוסט 2021, הורה דירקטוריון החברה להנהלת החברה להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של החברה בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות.

לפרטים אודות התקשרות החברה, בחודש נובמבר 2022, בהסכם למכירת זכויות החברה וחברת בת בבעלותה המלאה של החברה, בפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, ראה סעיף 3.3.3 לעיל; לפרטים אודות השלמת מכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל, בחודש מרס 2023, ראה סעיף 3.3.1 לעיל; ולפרטים אודות השלמת מכירת מלא הזכויות של החברה במקרקעין המצויים בחדרה, בחודש נובמבר 2023, ראה סעיף 3.3.2 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה סיווגה חלק מהפרויקטים לבניה, שבכוונת החברה לממשם, כנכסים מוחזקים למכירה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של הפרויקטים אשר נכסים ובנין שותפה בהם, על 1,198 יחידות דיור (מתוכן חלק החברה 459 יח"ד בניטרול חלק הבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית), מהן 52 יחידות דיור מצויות בבניה (מתוכן חלק החברה והשותף 48 יח"ד), מהן נמכרו 40 יחידות דיור, בשנת 2023 נמכרו על-ידי נכסים ובנין 4 יחידות דיור בהיקף כספי של 21 מיליון ש"ח לעומת 16 יחידות דיור בהיקף כספי של 49 מיליון ש"ח בשנת 2022.

בשנת 2023 אוכלסו על-ידי נכסים ובנין 2 יחידות דיור בישראל, בדומה לאיכלוס בשנת 2022.

לפירוט בעניין פעילות החברה בתחום הבניה למגורים בישראל, ראו סעיף 10 להלן.

4.3. תחום פעילות - נכסים מניבים בחו"ל

4.3.1. פעילות בחו"ל

בתקופת הדוח, פעלה החברה בתחום הנכסים המניבים בחו"ל באמצעות צוות ניהולי שלה ו/או שותף מקומי, שנעזר בחברות ניהול ותחזוקה וכן בחברות תיווך וייעוץ מקומיות. נכון למועד הדוח, ולאור התקשרויות למכירת מרבית הקרקעות וכן נכסים מניבים של החברה בהודו ובארה"ב, בהתאמה, התנהלות החברה בתחום נעשית באמצעות צוות מצומצם בלבד.

4.3.1.1. ארה"ב - נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת)

לחברה נכס מניב בארה"ב, המהווה תחום פעילות: מגדל 10 Bryant Park (לשעבר מגדל HSBC) במנהטן, ניו-יורק ("מגדל"), בשטח של כ-80 אלפי מ"ר המורכב מארבעה בניינים המשולבים לבניין אחד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 המגדל הנו בשיעור תפוסה של כ-94%, ובמהלך שנת 2023 הניב לחברה הכנסות שכר דירה בסך כ-239 מיליון ש"ח (לעומת כ-239 מיליון ש"ח בשנת 2022) ו-NOI של כ-129 מיליון ש"ח (לעומת כ-125 מיליון ש"ח בשנת 2022).

במהלך שנת 2023 החברה בחנה אפשרויות למימוש המגדל וניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. החברה תמשיך בפעילות הניהול, התפעול והשכרתם של שטחי המגדל וכן תפעל להשבת המגדל ובמקביל תפעל למימוש.

יצוין, כי 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. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11 להלן וכן באור 1.א.26 לדוחות הכספיים.

4.3.1.2. הודו

להלן פירוט בעניין עתודות הקרקע בהודו המיועדות למשרדים, מסחר, ולוגיסטיקה:

בחודש נובמבר 2006 התקשרה החברה עם Electech Real Estate B.V, חברה מקבוצת אלקטרה נדל"ן ("אלקטרה") ועם צד שלישי ("הצד השלישי") בהסכם לשיתוף פעולה בקשר עם ייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בהודו ("הסכם שיתוף הפעולה"). הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול פעילות הנדל"ן והחברות שתוקמנה לצורך כך ובכלל זה: (1) הוראות בדבר אי תחרות; (2) מגבלות על העברת מניות בחברות שתוקמנה כאמור כגון: תקופת חסימה, זכות הצעה הראשונה וזכות הצטרפות; (3) הוראות בדבר חלוקת דיבידנדים; (4) הסכמות בדבר דרך ניהול החברות האמורות ופעילות הנדל"ן בהודו, אשר תבוצע על-ידי הצד השלישי; ו- (5) הוראות בדבר דרך מימון של החברות שתוקמנה לצורך פעילות הנדל"ן בהודו.

בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, הוקמה חברת PBEL Real Estate Limited ("PBEL RE" או "החברה הכלולה"). לפרטים נוספים אודות ההתקשרות עם אלקטרה, שהינה חברה בשליטת אלקו, ראו באור 23.א. לדוחות הכספיים.

PBEL RE, חברה המאוגדת במאוריציוס, הנה חברה כלולה המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 45% ומחזיקה בכ- 90.66% מהזכויות בחברה הודית משותפת בשם PBEL Property Development (India) Private Limited ("PBEL India Holdings") באמצעות חברת PBEL Holdings Limited, חברה בשליטתה המלאה ("PBEL Holdings"). יתרת החזקות ב-PBEL India (בשיעור של 9.34%) מוחזקות על-ידי שותף הודי מקומי ("השותף המקומי"), ובמקרים מסוימים ייתכן גידול בהחזקות PBEL RE, בשיעור של 6.16% נוספים בהון המניות של PBEL India. בשנים האחרונות פועלת PBEL India למכירת כלל הפרויקטים שלה.

בעקבות יישום הוראת תיקון לתקן חשבוונאות בינלאומי תקן 28, בחודש ינואר 2019, הפחיתה החברה בספריה את מלוא יתרת השקעתה בהודו.

למועד הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה הכלולה באמצעות חברות בנות זרות ב-2 עתודות קרקע פרטיות, הממוקמות בעיר צ'נאי בהודו. הקרקעות מיועדות להקמת פרויקטים למגורים, למסחר ושימושים נוספים. (לפרטים בקשר עם מימוש הקרקעות בצ'נאי ראו סעיף 4.3.1.3 להלן).

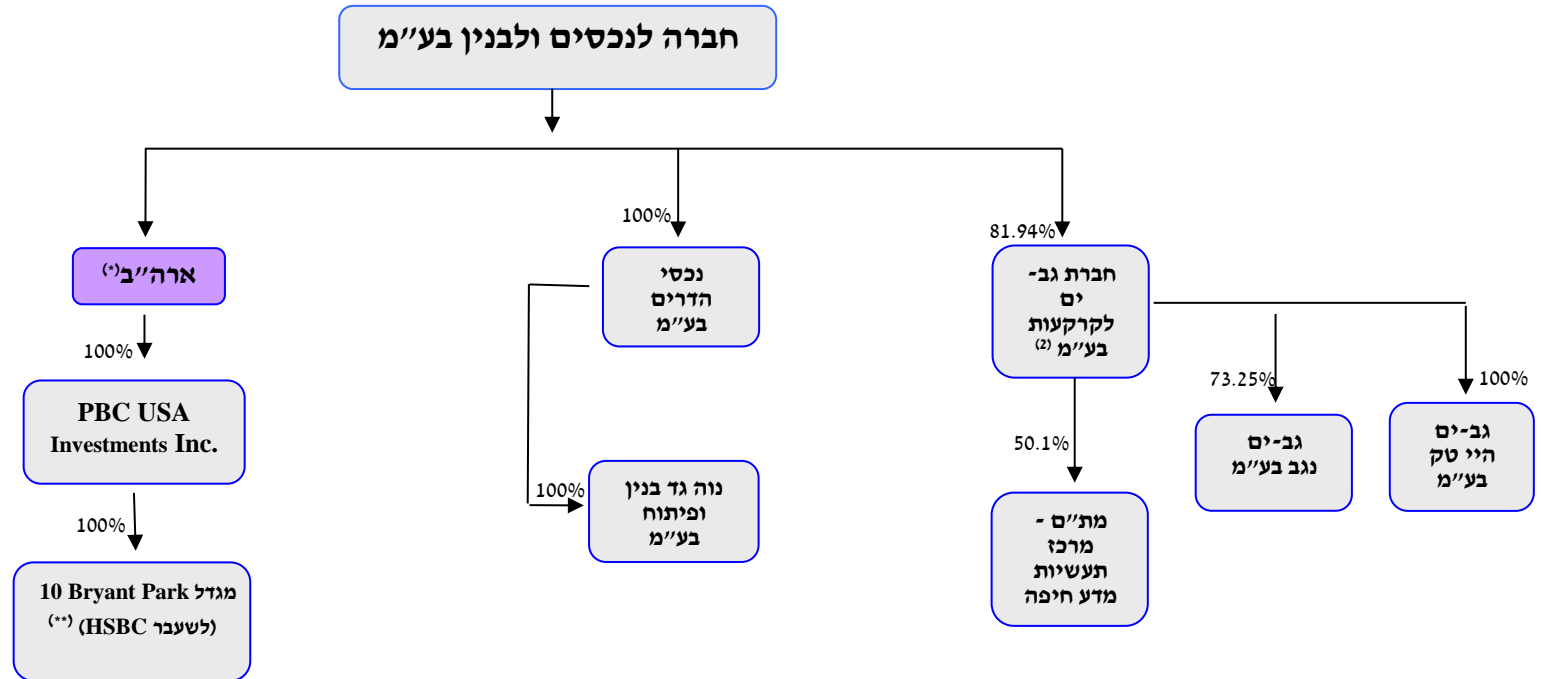
4.3.1.3. צ'נאי

בחודש יוני 2017, חתמה PBEL India על הסכם למכירת הזכויות בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי, הכוללים שטח של כ-33 אקר, בו קיימות זכויות לבניית כ-2,200 יחידות דיור וכן חטיבת קרקע הסמוכה לפרויקט המגורים בשטח של כ-10 אקר, המיועדת לשימוש מסחרי ("הפרויקטים בצ'נאי"), לשותף המקומי בפרויקטים ("הרוכש"), בתמורה כוללת של 45 מיליון דולר (חלק החברה כ-21 מיליון דולר) ("עסקת צ'נאי").

במועד חתימת ההסכם השלימה PBEL India את מכירתם של שבעה בנייני מגורים שנמצאים בשלבי פיתוח שונים, בתמורה כוללת (100%) של כ-6.7 מיליון דולר ובשנת 2019 התקבל סך נוסף (100%) של כ-1 מיליון דולר. לאור חולשת שוק הנדל"ן בצ'נאי, התקשה הרוכש לעמוד במועדי התשלום שנקבעו וחל עיכוב בהשלמת העסקה. לפיכך הצדדים ניהלו, לבקשתו של הרוכש, משא ומתן בדבר עדכון מועדי התשלום של העסקה.

ביום 6 ביולי 2023 התקשרה PBEL India בעדכון לעסקת צ'נאי, במסגרתו הופחתה יתרת תמורת העסקה מסך של 37.2 מיליון דולר (חלקה של החברה כ-17.7 מיליון דולר) לסך של 22 מיליון דולר (חלק החברה כ-10.4 מיליון דולר) ("ההסכם", "התמורה המקורית" ו-"התמורה", בהתאמה) והוסכם כי תשולם בשלבים, כאשר 2 תשלומים בסך כולל של 13 מיליון דולר ישולמו בשנת 2023 (חלקה של החברה כ-6.2 מיליון דולר) ותשולם נוסף בסך של 9 מיליון דולר ישולם בשנת 2024 (חלקה של החברה כ-4.2 מיליון דולר). יצוין, כי עד למועד זה, מתוך יתרת התמורה המופחתת כאמור, התקבל תשלום בסך של כ-2.3 מיליון דולר בלבד (חלקה של החברה כ-1 מיליון דולר), אולם, בהמשך לשיח שהתקיים עם הרוכש, החברה מעריכה כי יתרת התשלום הראשון תשולם על-ידי הרוכש בשנת 2024. החברה הכלולה תמשיך להחזיק בערבויות שהועמדו לה על-ידי הרוכש ויחיד הרוכש במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים, וכן במקרה של הפרת ההסכם תעמוד התמורה בעסקה על מלוא התמורה המקורית ללא ההפחתה.

להלן תרשים המציג את החברות הבנות והכלולות העיקריות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח:



(*) פעילות מופסקת.
 (**) באמצעות חברת נכס ייעודית בבעלותה המלאה.

1 התרשים אינו כולל חברות שפעילותן אינה מהותית לפעילותה הכוללת של החברה, חברות "נכס" וחברות שאינן פעילות.

תיאור פעילות חברות מוחזקות עיקריות:

- (1) גב-ים - עיקר פעילותה הינו בתחום הנכסים מניבים, במיוחד פארקי היי-טק, פארקים עסקיים, משרדים ומרכזים לוגיסטיים.
- (2) נוה גד בנין ופתוח בע"מ - חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (באמצעות חברת נכסי הדריס בע"מ) שעיקר פעילותה הנו בתחום הבניה למגורים, לרבות התחדשות עירונית.

6. דיבידנדים, השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

בשנים 2022 ו-2023 החברה לא חילקה דיבידנדים.

לפרטים אודות רווחי החברה הניתנים לחלוקה ומגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנד, ראו באור 15.ב. לדוחות הכספיים.

6.1 השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות על-ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה בשנתיים האחרונות

ביום 27 בספטמבר 2023 רכשה דסק"ש 2,141 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 בספטמבר 2023 מס' אסמכתא: 2023-01-110643); ביום 2 באוקטובר 2023 רכשה דסק"ש 1,730 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 באוקטובר 2023 מס' אסמכתא: 2023-01-112083); ביום 4 באוקטובר 2023 רכשה דסק"ש 43,250 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2023 מס' אסמכתא: 2023-01-112794).

6.2 תשקיף מדף

ביום 23 במאי 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 24 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-050616) ("תשקיף המדף"). מכוח תשקיף המדף תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות, מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב סדרה חדשה (סדרה י'), בחודש פברואר 2023 והרחבת אגרות חוב (סדרה י') של החברה בחודש יולי 2023, מכח תשקיף מדף כאמור, ראה באורים 1.א.2.א.13 ו-2.א.2.א.2. לדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	גב-ים	בניה למגורים בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	
1,101	(265)	-	757	344	265	סך הכנסות
436	286	-	436	-	(286)	מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
21	-	21	-	-	-	רווח (הפסד) מעליה לשליטה ומימוש השקעה
1,558	21	21	1,193	344	(21)	סך הכל
						סך עלויות מיוחסות
1,168	117	-	(989)	(179)	(117)	עלויות חיבוניות(*)
						רווח (הפסד)
235	138	18	52	165	(138)	תוצאות המגזר
						המיוחס לבעלים של החברה
155	-	3	152	-	-	המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
390	138	21	204	165	(138)	סך הכל תוצאות המגזר
(79)						הוצאות לא מיוחסות
162						רווח תפעולי
						מיוחס לבעלים של החברה
149						מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
311						סך הכל רווח תפעולי
(336)						הוצאות מימון נטו
(174)						מיסים על ההכנסה
(199)						סך הכל הפסד מפעילויות נמשכות
(331)						הפסד מיוחס לבעלים של החברה
132						רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(199)						סך הכל הפסד מפעילויות נמשכות
17,581	(2,587)	-	17,494	87	2,587	נכסי המגזר
217	-	-	217	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
-	(1,549)	-	-	-	1,549	התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	גב-ים	בניה למגורים בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	
סך הכנסות						
1,006	(380)	16	658	416	239	מחיצוניים
1,115	309	(18)	1,220	-	(396)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
851	40	(40)	851	-	-	רווח (הפסד) מעליה לשליטה ומימוש השקעה
58	46	12	-	-	-	חלק ברווחי חברות כלולות
-	(120)	-	-	-	120	הכנסות (הוצאות) אחרות
2,973	(105)	(30)	2,729	416	(37)	סך הכל
סך עלויות מיוחסות						
(616)	140	(10)	(574)	(69)	(103)	עלויות חיצוניות(*)
רווח (הפסד)						
1,772	135	(40)	1,470	347	(140)	תוצאות המגזר המיוחס לבעלים של החברה
585	(99)	-	684	-	-	המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,357	36	(40)	2,154	347	(140)	סך הכל תוצאות המגזר
(71)						הוצאות לא מיוחסות
1,719						רווח תפעולי מיוחס לבעלים של החברה
567						מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,286						סך הכל רווח תפעולי
(397)						הוצאות מימון נטו
(375)						מיסים על ההכנסה
1,514						סך הכל רווח נקי מפעילויות נמשכות
1,051						מיוחס לבעלים של החברה
462						מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,514						סך הכל רווח נקי מפעילויות נמשכות
16,839	(2,790)	-	16,733	106	2,790	נכסי המגזר
199	(3)	45	157	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
8,098	(1,363)	-	8,049	49	1,363	התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021								
מאחד	התאמות למאחד	אחרים	IDBG	גב-ים	בניה למגורים בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	נכסים מניבים בישראל	
								סך הכנסות
44	(989)	-	45	669	44	241	34	מחיצוניים
-	(1,627)	-	(82)	1,266	-	(145)	588	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
446	444	2	-	-	-	-	-	חלק ברווחי חברות כלולות
490	(2,172)	2	(37)	1,935	44	96	622	סך הכל
								סך עלויות מיוחסות
(31)	213	-	(17)	(81)	(31)	(103)	(12)	עלויות חיצוניות(*)
								רווח (הפסד)
458	(847)	2	(40)	809	11	(7)	530	תוצאות המגזר
								המיוחס לבעלים של החברה
1	(1,111)	-	(14)	1,045	1	-	80	המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
459	(1,958)	2	(54)	1,854	12	(7)	610	סך הכל תוצאות המגזר
(28)								הוצאות לא מיוחסות
430								רווח תפעולי
								מיוחס לבעלים של החברה
1								מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
431								סך הכל רווח תפעולי
(146)								הוצאות מימון נטו
(19)								מיסים על ההכנסה
266								סך הכל רווח נקי מפעילויות נמשכות
265								מיוחס לבעלים של החברה
1								מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
266								סך הכל רווח נקי מפעילויות נמשכות
89	(11,043)	-	697	10,346	89	-	-	נכסי המגזר
2,837	(96)	48	96	2,789	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
1,268	(5,767)	-	284	5,483	54	1,214	-	התחייבויות המגזר

(*) סך עלויות מיוחסות כוללות עלויות והוצאות שניתן לייחס לתחום פעילות ספציפי והן מהוות עלויות משתנות בלבד.

להסברים אודות התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המתוארים לעיל, ראו סעיפים 1.4.א.(3) ו-1.5 לדוח הדירקטוריון.

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של נכסים ובנין, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של נכסים ובנין.

הפעילות בישראל

8.1.

שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי. המלחמה, כאמור בסעיף 3.2 לעיל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, יצרה זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי. עוד טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, משבר אשראי, האטה בשוק המגורים ואף בענף ההייטק, קטר הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. 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. כמובן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה.

הכלכלה העולמית בשנת 2023 המשיכה בהתמודדות עם משבר האינפלציה הגלובלי ועם צמיחה נמוכה. במהלך השנה המשיכה הכלכלה העולמית במגמת התאוששות, בין היתר לאחר הפתיחה המחודשת של סין, וסיום מדיניות ה"אפס COVID" שלה. שרשראות האספקה התאוששו ועלויות המשלוח, כמו גם זמני האספקה, חזרו לרמות שלפני פרוץ מגיפת הקורונה. עם זאת, יש לציין כי התקיפות התכופות של ארגון הטרור החותי מתימן על אוניות תובלה בים סוף, אשר החלו עם פרוץ המלחמה, עלולות להביא להתייקרות מחודשת של עלויות המשלוח בכלל, והתובלה הימית בפרט, עם התארכותם של נתיבי השייט על מנת לעקוף את ים סוף.

האינפלציה בשנת 2023 הגיעה לשיעורים של כ-4% בבריטניה וכ-3.4% בארה"ב. בישראל, האינפלציה התמתנה במהלך השנה והגיעה לכ-3.3%, בהתאם ליעד שהציב בנק ישראל. הירידה בשיעור השנתי (לעומת כ-5.3% בשנת 2022) נגרמה בעיקר ברבעון הרביעי של השנה, בעקבות מיתון בצריכה במשק, הורדת מחירים על-ידי עסקים שנקלעו לקשיי נזילות, וגיוס מאות אלפי אנשי מילואים, באופן שפגע בפעילות במשק. בניסיון לרסן את האינפלציה, פעלו הבנקים המרכזיים במהלך 2023 להעלאת שיעור הריבית בצורה מתמשכת - הריבית בבריטניה טיפסה ל-5.25%, בארה"ב ל-5.5% ובישראל לרמה של 4.75%, לתום שנת 2023, טרם הורדת הריבית בשיעור 0.25% על-ידי בנק ישראל ביום 1 בינואר 2024. לפי תחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האינפלציה השנתית לעמוד על כ-2.4% בשנת 2024 ועל כ-2.0% בשנת 2025. תחזית הצמיחה עודכנה על-ידי בנק ישראל ל-2% בלבד בשנים 2023-2024 התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנים 2023-2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025.

עוד בהתאם לתחזית בנק ישראל, הפגיעה בפעילות המשקית בעקבות המלחמה תוביל לירידה בהכנסות ממסים, כשבמקביל יגדלו הוצאות הממשלה בסעיפי הביטחון והתוכניות לסיוע האזרחי, וכל אלו צפויים להתבטא בגידול ניכר בגרעון בתקציב הממשלה, הצפוי להסתכם ב-4% תוצר בשנת 2023, 5.7% תוצר בשנת 2024 ו-3.8% בשנת 2025.

שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.3%, לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022. הכנסותיה של גבי-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן ועליית שווי הנדל"ן המניב בהתאם, הגנה כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של 2.0% בשנת 2023, בהמשך לעלייה חדה במהלך שנת 2022 בשיעור 5.0%. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

עוד יצויין, כי שיעור האבטלה בישראל עומד על כ-3.1%. עם פרוץ המלחמה, עלה בחדות שיעור האבטלה הרחבה (נתון הכולל, בנוסף על הבלתי מועסקים, גם נעדרים זמניים מסיבות כלכליות, כגון הוצאה לחל"ת) מ-4.2% ל-9.7% בחודש אוקטובר, אך בחודשים שחלפו מאז, ירד שיעור האבטלה הרחבה ל-8.5% בנובמבר ול-7.5% בחודש דצמבר. בהתאם לתחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האבטלה לעמוד על שיעור של כ-5.3% בשנת 2024, ועל שיעור של 3.2% בשנת 2025.

חברות הדירוג האשראי הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל. במהלך חודש אוקטובר 2023, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מ"יציבה" ל"שלילית", ובחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג מודייס (Moody's) הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם "תחזית שלילית" שעלולה להוביל להורדת דירוג נוספת, אם מצבה הביטחוני, הגיאוגרפי-פוליטי והכלכלי של ישראל יורע בקרוב בשל המלחמה בעזה או עקב פתיחת חזית נוספת בצפון.

8.1.1. ענף הנדל"ן בישראל

שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי השכרה וליחידות דירוג בישראל.

8.1.2. הנדל"ן המניב

שנת 2023 התאפיינה בהמשך ביקושים, בעיקר לשטחי משרדים ולוגיסטיקה, ביציבות מחירים, ובשיעורי תפוסה גבוהים, וזאת על-אף המצב הכלכלי וההאטה המסוימת בענף ההייטק.

בתחום המשרדים הורגשו בשנת 2023 ביקושים, בעיקר באזורי הביקוש בהם פועלת גב-ים, כשבראשם תל-אביב, הרצליה ופארק מתם בחיפה, וזאת, על אף ההאטה בענף ההייטק וגלי הפיטורים. השפעתו של המצב הכלכלי הגלובלי והישראלי, בעיקר לאחר פרוץ המלחמה, בא לידי ביטוי בעיקר בהתארכות המשאים ומתנים מול השוכרים, המנסים להגמיש את תנאי הסכמי השכירות ככל שניתן. עם זאת, הצורך של ענקיות הטכנולוגיה בנדל"ן ובהון אנושי איכותי לא נפגע, ובמהלך השנה המשיכו ביקושים מצד חברות הייטק בינלאומיות, המבקשות להרחיב את מרכזי הפיתוח שלהן בישראל בכלל ובאזורי הביקוש בפרט. החברה צופה המשך ביקושים למשרדים באזורי ביקוש מרכזיים (PRIME LOCATION) בבניינים CLASS A, בעיקר מצידן של חברות ההייטק הבינלאומיות המובילות, אשר ימשיכו לתת רוח גבית לתחום המשרדים ולמשק כולו.

תחום הלוגיסטיקה והתעשייה חווה צמיחה מאז שנת 2020, לאור הגידול המשמעותי בנפח הרכישות בפלטפורמה המקוונת במהלך משבר הקורונה. הביקושים, במקביל למחסור בקרקעות זמינות המיועדות ללוגיסטיקה מתקדמת, הובילו להתייקרות עתודות הקרקע והנכסים ולהורדת התשואות. החברה צופה יציבות בביקושים למרכזים לוגיסטיים, ובייחוד לכאלו מתקדמים, גבוהים ומבוססי רובוטיקה, המותאמים מראש לשוכר ספציפי, או בשותפות עם שוכר ספציפי, באופן שמפחית את סיכוני היזמות. יש לציין כי בשנת 2023 זוהו מגמות חיוביות גם בשוק התעשייה הוותיקה בפארקי התעשייה שבבעלות גב-ים, הנהנים מתפוסות גבוהות בשיעור של 100% בקירוב, ועלייה ריאלית בדמי השכירות.

הקבוצה אינה צופה ירידה משמעותית בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה, כמובן בהנחה כי המלחמה לא תתרחב או תסלים. הימשכות ההאטה הכלכלית, כתוצאה מהימשכות המלחמה או מהתרחבות לחזיתות נוספות, עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי יותר בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה, בעיקר בנכסים המיועדים להייטק ומשרדים.

מגבלות "קבוצת לוויים" - בשל היות החברה וכן החברות המוחזקות על-ידי החברה חלק מקבוצת חברות בשליטת דסק"ש, מהוות חברות אלו חלק מ"קבוצת הלוויים" של קבוצת דסק"ש, ומושפעות מהוראות ניהול בנקאי תקין בדבר מגבלות על חבות של לווה ושל קבוצת לוויים² הכלולות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול תאגיד בנקאי בישראל להעמיד ל"לווה בודד" ול-"קבוצת לוויים" (כהגדרת מונחים אלה בהוראות ניהול בנקאי תקין). מגבלות אלה עלולות להכביד על יכולתן של דסק"ש וחלק מהחברות המוחזקות שלה ללוות סכומים נוספים מבנקים בישראל, למחזר חוב באמצעות אשראי בנקאי, לבצע השקעות להן נדרש אשראי בנקאי, להשקיע בחברות שנטלו אשראי בהיקף גדול מבנקים מסוימים בישראל, וכן על יכולתן לבצע פעולות עסקיות מסוימות בשיתוף עם גופים שנטלו אשראי כאמור. עם זאת, במהלך השנים האחרונות חל צמצום בהיקף האשראי המנוצל מהמערכת הבנקאית בישראל לקבוצת הלוויים עליהן נמנית דסק"ש.

במסגרת חוק הריכוזיות נקבע, כי שר האוצר ונגיד בנק ישראל (או מי שהסמיכו לעניין זה) יקבעו הוראות לעניין מגבלות באשר למתן אשראי לתאגיד או לקבוצה עסקית (קרי, בעל שליטה והחברות בשליטתו) בידי גופים פיננסיים, במצטבר, בהתחשב, בין השאר בחבות של כל תאגיד או בסך החבות של הקבוצה העסקית. שר האוצר ונגיד בנק ישראל רשאים לקבוע כי ההוראות שייקבעו בעניין מגבלות אשראי כאמור יחולו גם על קבוצות לוויים ועל חברות קשורות שמתקיימים בהם תנאים כפי שיקבעו. דסק"ש, החברה והחברות שבשליטת מי מהן מהווה "קבוצה עסקית" לעניין זה, וככל שתיקבענה מגבלות כאמור, הן עשויות להשפיע על החברה ועל החברות שבשליטתה. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, נכון לסמוך לפרסום הדוח לא נקבעו הוראות כאמור על-ידי שר האוצר ונגיד בנק ישראל.

תחום הבנייה למגורים³

שנת 2023 היתה שנה לא פשוטה לענף המגורים. הריבית הגבוהה במשק שהקשתה על לקיחת משכנתא לצד המלחמה שפרצה ברבעון הרביעי של שנת 2023, הביאו לירידה בהיקף העסקאות וירידה במחירי הדירות. מנתוני מדד מחירי דירות, שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה שמעסקאות שבוצעו בחודשים ספטמבר - אוקטובר 2023, לעומת החודשים אוקטובר - נובמבר 2023, מחירי הדירות ירדו ב-0.2%. אחוז השינוי הדו-חודשי במחירי הדירות במהלך 12 החודשים האחרונים, מראה על ירידה של 1.8%. בשלושת החודשים ספטמבר - נובמבר 2023 נמכרו כ-4,760 דירות חדשות, ירידה של 47.5% לעומת שלושת החודשים הקודמים, יוני - אוגוסט 2023. בניכוי עונתיות, מדובר ב-5,460 דירות, ירידה של 31.5%. בחודש נובמבר 2023, נמכרו 1,480 דירות חדשות, עלייה של 52.8% לעומת אוקטובר 2023 שבו פרצה המלחמה. בניכוי עונתיות נתון זה עומד על כ-1,560 דירות, עלייה של 21.3% לעומת חודש אוקטובר 2023. בהשוואה לחודש המקביל אשתקד (נובמבר 2022) מדובר בירידה של 51.5% ובניכוי עונתיות ירידה מתונה יותר של 43.4%. בחודש נובמבר 2023, נרכשו 4,133 דירות (חדשות ויד שניה), הרמה הנמוכה ביותר שנרשמה בחודשי נובמבר בעשרים השנים האחרונות לפחות. בהשוואה לנובמבר 2022 זוהי ירידה של 47%. ב-12 החודשים אוקטובר 2022-ספטמבר 2023 הונפקו היתרי בנייה עבור 73,210 דירות, ירידה של 7.1% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2021-ספטמבר 2022). ב-12 החודשים שבין אוקטובר 2022-ספטמבר 2023 החלה בנייתן של כ-61,620 דירות, ירידה של 14.4% לעומת 12 החודשים הקודמים. הערים המובילות בהתחלות הבנייה ב-12 החודשים אוקטובר 2022-ספטמבר 2023 הן: תל אביב-יפו, ירושלים, בת ים, אשקלון ולוד. בתחילת שנת 2024 החליט בנק ישראל להוריד את ריבית בנק ישראל לרמה של 4.50%, כך שריבית הפריים עומדת על 6.00%.

רכישות המשקיעים בחודש אוקטובר הסתכמו ב-411 דירות, ירידה חדה של 56% בהשוואה לחודש אוקטובר אשתקד וירידה של 54% בהשוואה לחודש הקודם. מכירות המשקיעים בחודש אוקטובר הסתכמו ב-499 דירות, ירידה חדה של 53% בהשוואה לאוקטובר אשתקד. "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש אוקטובר, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה פחות ממאה דירות. רכישות הזוגות הצעירים הסתכמו ב-1,142 דירות, ירידה של 53% בהשוואה לחודש

2 ניהול בנקאי תקין [15] (10/17).
 3 מבוסס על נתונים שפורסמו על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת www.cbs.gov.il, בנק ישראל בכתובת www.boi.org.il ומשרד הבינוי והשיכון בכתובת www.moch.gov.il.

אוקטובר אשתקד וירידה של 67% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-1,048 דירות, ירידה של 50% בהשוואה לחודש אוקטובר אשתקד וירידה של 62% בהשוואה לחודש הקודם.

8.1.5. שוק ההון⁴

בשוק ההון נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים, ביטחוניים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות איגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה והאפשרויות שתעמודנה לרשותה לגיוס מימון, ובעקיפין על רכישה או מכירה של נכסים, ביצוע השקעות ועל תוצאותיה העסקיות.

המסחר בבורסה בשנת 2023 התאפיין בתנודתיות רבה ובמנותק מהמגמה הכלל עולמית, וזאת בהשפעת שני אירועים פנימיים משמעותיים - הרפורמה המשפטית עליה הודיע שר המשפטים בתחילת השנה, אשר הובילה אחריה מחאה נרחבת וחוסר וודאות, שהשפיעו על המסחר בתשעת החודשים הראשונים של השנה, והכלל במקביל להמשך השפעתה של העלאת הריבית במשק, בדומה למגמה הגלובלית. האירוע השני הוא המלחמה שפרצה ב-7 באוקטובר 2023, ואשר השלכותיה השליליות על המשק החלו לקבל ביטוי כבר ברבעון הרביעי של שנת 2023.

בסיכום השנתי שערכה הבורסה, מדדי המניות המובילים בבורסה רשמו ביצועי חסר לעומת מדדי המניות המובילים בבורסות העולם. כך גם נבלמו ההנפקות הראשוניות וניכרה האטה בגיוסי ההון והחוב על-ידי החברות הנסחרות בבורסה.

עם פרוץ המלחמה נרשמו ירידות שערים חדות במניות, אשר התמתנו עם התמשכותה של המלחמה. על אף הירידות האמורות במהלך שנת 2023 עלה מדד ת"א-125 בכ-4.8% ומדד ת"א-35 עלה בכ-4.7%.

סך גיוס ההון בשוק המניות בישראל הסתכם בשנת 2023 בכ-8.2 מיליארד ש"ח בלבד, ירידה חדה לאחר גיוס בהיקף של כ-21.8 מיליארד ש"ח בשנת 2022. היקף גיוס החוב הקונצרני הסתכם בכ-71 מיליארד ש"ח, לעומת גיוס בסך של כ-89 מיליארד ש"ח בשנת 2022. עיקר הירידה בגיוס החוב בשנת 2023 מקורו בירידה בגיוסי הבנקים וחברות הנדל"ן, אשר שבו לגייס חוב בהיקפים גדולים בתום דצמבר 2023 ובמהלך חודש ינואר 2024.

8.1.6. המצב הביטחוני בישראל

למצב הביטחוני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. כמפורט בהרחבה בסעיף 8 זה, לעיל ולהלן, השפעתה של המלחמה על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט ניכרת, אך היקפה ועומקה של השפעה זו עדיין אינם ידועים ואינם ניתנים לאומדן. הימשכות הלחימה והיקפה, התרחבותה לחזיתות אחרות, מעורבות מדינות נוספות בסכסוך, סוגיית החטופים - כל אלו ועוד עלולים להשפיע על המשק הישראלי, ואף באופן גלובלי, כדוגמת עליית מחירי התובלה הימית עקב תקיפות החותיים בים סוף. אין לחברה יכולת להעריך את ההשפעה העתידית כאמור, בסביבת אי הוודאות הרבה הקיימת במועד דוח זה.

8.1.7. קבלני ביצוע עבודות בניה

חברות הקבוצה מתקשרות עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבניה של הפרויקטים אותם הן יוזמות, הן בתחום הנדל"ן המניב והן בתחום הבניה למגורים. למצבם הכלכלי של קבלני הבניה בארץ השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של מחירי הבניה והן בהיבט של עמידה בלוחות זמנים. הפסקת פעילותם של קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ, לעלייה במחירי הבניה ולעלייה במחירי השכירות והדיר.

סביבת הריבית הגבוהה במהלך שנת 2023 הובילה לעלייה בהוצאות המימון, וירידה בהיקפי התחלות הבניה. מחירי התשומות הגבוהים, יחד עם הזינוק בעלויות המימון הביאו לשחיקה ברווחיות החברות הקבלניות, ולעלייה בסיכון בעיקר ביחס לחברות קבלניות בסדר גודל קטן עד בינוני. המלחמה הקשתה עוד יותר על החברות בתחום, הן בשל ההשבתה של אתרי הבניה למשך מספר שבועות, הן בשל המחסור בכוח אדם (כפי שיפורט בס"ק 7.7 להלן) והן בשל דחיית מכרזים.

יצוין, כי הקבלנים נבחרים על-ידי חברות הקבוצה לכל פרויקט בנפרד, על פי כישוריהם, ניסיונם והתאמתם לפרויקט שמתכוננת החברה להקים, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, ואין לנכסים ובנין תלות במי מהם.

בנוסף, חברות הקבוצה מקפידות על העמדת ערבויות בנקאיות אוטונומיות מצד הקבלנים איתם הן מתקשרות לצורך הבטחת ביצוע העבודות וכן לתקופת הבדק והאחריות, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות") אשר מחייב את מוכר הדירות להבטיח את כספי הרוכשים (בכמה דרכים חלופיות, ובניהן ערבות בנקאית). הערבות שמספק הבנק מותנית בהפקדת כספי הרכישה על-ידי הרוכש בחשבון הבנק המלווה (אשר מרכז את כלל ההוצאות וההכנסות הפרויקט באופן המאפשר את הפקת הערבות). אולם, הערבות הבנקאית מבטיחה רק מקרים מסוימים (כגון, אי רישום הזכויות על שם הקונה) ואינה מבטחת את הרוכש מפני כלל הסיכונים שברכישת דירה.

8.1.8. זמינות כוח אדם בענף הבניה⁵

נכון לתום הרבעון השלישי של שנת 2023, הועסקו בישראל כ-122 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-28 אלף עובדים בענף הבניה. נתונים אלו מציגים גידול משמעותי לעומת נתוני סוף שנת 2022, אז היו מועסקים בישראל כ-104 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-21 אלף עובדים בענף הבניה. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבניין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע.

עוד יצוין, כי עד פרוץ המלחמה, היווה כוח האדם הפלסטיני כשליש מכוח העבודה בענף הבניה - כ-100 אלף עובדים, אשר מרביתם תושבי יהודה ושומרון, וחלקם תושבי עזה. עם פרוץ המלחמה, ירד מספר העובדים בענף הבניה באופן משמעותי, משתי סיבות עיקריות - האחת היא הסגר שהוטל על יהודה ושומרון, אשר מונע כניסה של עובדים פלסטינים לארץ; והשנייה היא עזיבתם של עובדים זרים את הארץ בשל המלחמה (כ-11 אלף עובדים זרים עזבו בשבועיים הראשונים למלחמה).

נכון למועד זה, לפי הערכות, קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבניה בלבד. למחסור גדול זה יש השפעה ישירה הן על התייקרות עלויות הבניה - העובדים הזרים שנותרו בארץ דורשים להכפיל ולשלוש את שכר עבודתם, והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע. בנוסף, באזורים מסוימים בארץ קיים קושי ממשי שאינו תלוי מימון להגיע למספר הפועלים הנדרש להשלמת הפרויקטים, מהסיבה שהעובדים הזרים שנשארו בוחרים לעבוד באזורי הביקוש על פי נוחותם, בהיעדר תחרותיות אמיתית.

מדינת ישראל, אשר מכירה בחוסר הקיים ובצורך הדחוף בעובדים לענף הבניה ובכלל, הן בהווה והן בראיה לטווח הארוך, של שיקום חבלי הארץ שנפגעו "ביום שאחרי", עושה מאמץ לגיוס עובדים זרים, אם במסגרת יישום והרחבה של הסכמים בילטרליים קיימים ואם בדרך של חתימת הסכמים בילטרליים חדשים, בין היתר עם הודו, סרי-לנקה ואוזבקיסטן. עם זאת, הציפיה היא כי כמות משמעותית של עובדים זרים יגיעו לארץ רק בתום הרבעון הראשון של שנת 2024.

5 מבוסס על "נתוני זרים בישראל - רבעון 3 2023", רשות האוכלוסין וההגירה, נובמבר 2023: https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/zarim_q3_2023 וכן על "עובדים זרים בחירום", רשות האוכלוסין וההגירה, נובמבר 2023: https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/foreign_workers_emergency_challenges_recommendations

לאחר ששנת 2021 היתה שנת שיא בתעשיית ההייטק, ובייחוד בזו הישראלית, החל משנת 2022 חווה הענף האטה משמעותית, אשר התגברה במהלך שנת 2023, עם הרפורמה המשפטית ברבעונים הראשונים של השנה, ופרוץ המלחמה באוקטובר. מדדי חברות ההייטק בארץ עלו בכ-10% בממוצע עד לפרוץ המלחמה, תשואה נמוכה משמעותית לעומת הנאסד"ק, שעלה בכ-28% במקביל. בסיכום שנתי, עלה מדד ת"א-טכנולוגיה בכ-15% ומדד ת"א-טק-עילית עלה בכ-11%, בהשוואה למדד הנאסד"ק שזינק בלמעלה מ-40%.

היקף ההון שגייסו חברות הזנק בישראל המשיך לרדת בחדות והסתכם בכ-8 מיליארד דולר, בהשוואה לסך של כ-15 מיליארד דולר בשנת 2022 ו-28 מיליארד בשנת 2021.

מאז שנת 2022 הגישה שאפיינה את חברות ההייטק, של צמיחה בכל מחיר, הומרה בשימת דגש על רווחיות וצמיחה בת קיימא, שדחפה חברות טכנולוגיה רבות לצמצם את כח האדם. הפיטורים בהייטק הישראלי החלו ברבעון השני של 2022 והמשיכו לאורך כל שנת 2023, כאשר הם ניכרים כמעט בכל התחומים, מחברות הזנק צעירות, דרך חברות צמיחה ויוניקורנים וכלה בחברות ציבוריות או בינלאומיות. חלקו של ענף ההייטק מסך היצוא הישראלי עומד כיום על כ-40%. מספר השכירים המועסקים בענף נמצא בשנים האחרונות במגמת עליה, וההערכה היא שכ-10% מכלל השכירים בישראל מועסקים בענף. בטווח הארוך, נראה כי ענף ההייטק הישראלי חזק ויציב, גם אם ניכרת ירידה מסוימת בפרודוקטיביות של הענף מאז תחילת המלחמה.

כאמור בסעיף 8.1.2 לעיל, במהלך השנה ניכרו ביקושים של חברות הייטק באזורי הביקוש בהם הקבוצה פועלת, כאשר הביקושים ניכרים הן לשטחים חדשים והן להתרחבות בנכסים קיימים. ביקושים אלו נובעים, בין היתר ממיקום הנכסים שבבעלות גב-ים (prime location), מהפריסה הרחבה של הנכסים, איכות הנכסים עצמם (class A) וכמובן חוסנם של לקוחותיה, ברובם חברות טכנולוגיה ישראליות ובינלאומיות מובילות. לפרטים אודות לקוחות הקבוצה מתחום ההייטק ראו סעיף 9.6 להלן.

חוק הריכוזיות מסדיר מספר עניינים הקשורים בהפחתת הריכוזיות במשק בישראל, בכללם שקילת שיקולי ריכוזיות ותחרותיות ענפית בהקצאת זכויות, הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידלי והפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים.

עם השלמת העסקאות למכירת מניות דסק"ש למגה אור ואלקו בשנת 2021, דסק"ש הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך) ואינה מהווה עוד "חברת שכבה" (כמשמעות מונח זה בחוק הריכוזיות). לאור האמור, החל מאותו מועד נחשבת החברה ל"חברת שכבה ראשונה" (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות) ובהתאם, לא חלות עליה מגבלות מכוח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתה להחזיק שליטה בחברות שכבה אחרות.

⁶ Annual Report 2023 - Startup Nation Central : <https://finder.startupnationcentral.org/reports/2023-Annual-Report> ; דוח רשות החדשנות לשנת 2023, יולי 2023 : https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2023_annualreview_heb.pdf ; <https://innovationisrael.org.il/10904-2>

8.1.11.1 **מדד המחירים לצרכן והריבית הבסיסית במשק⁷**

נכסים ובנין מממנת את פעילותה העסקית בישראל באמצעות הלוואות שקליות לא צמודות או הלוואות צמודות למדד. מרבית הכנסותיה של נכסים ובנין מדמי השכירות בישראל צמודות אף הן למדד. בהתאם לכך, נכסים ובנין מושפעת מהשינויים במדד ומרמת הריבית במשק. כמו-כן, לקוחותיה של החברה, כדוגמת רוכשי דירות ושוכרים, עלולים להיות מושפעים מהשינויים במדד ומרמת הריבית משק. בשנת 2023 עלה המדד (על בסיס מדד "ידוע") בשיעור של כ-3.3% לעומת עליה של כ-5.3% בשנת 2022. במהלך שנת 2022 העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-3.75% ל-4.75%, וביום 1 בינואר 2024 הוריד את שיעור הריבית ל-4.5%.

נכסים ובנין רואה בנדל"ן להשקעה שלה בישראל ובהשקעה בחברות המחזיקות בפעילות נדל"ן בישראל הגנה כלכלית כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר בין היתר מדמי השכירות צמודי המדד שלה, והמרווח בין שווי הנדל"ן לבין ההתחייבויות הפיננסיות שלה מהווה הגנה כלכלית לטווח ארוך.

8.1.11.2 **תנודות במדד תשומות הבניה**

התקשרויות נכסים ובנין עם קבלנים בשלבים שונים של הקמת הפרויקטים נערכים בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבניה. הסכמי מכירת הדירות על פי התיקון לחוק מחודש יולי 2022 קובע כי ניתן להצמיד רק 40% מהתמורה שנקבעה בהסכם המכר בין החברה לרוכשים. במהלך שנת 2023 עלה מדד תשומות הבניה בכ-2.0% בהמשך לעלייה בשיעור של 5.0% בשנת 2022. שינויים במדד תשומות הבניה משפיעים על עלות עבודות ההקמה בקשר עם בניית נכסים מניבים ונכסים למגורים. העליה במדד כאמור לעיל מייקרת את עלויות ההקמה של פרויקטים בייזום ומקטינה את התשואה מהם.

8.1.11.3 **תנודות במטבע חוץ**

לשינויים בשער החליפין של הדולר, ישנה השפעה מסוימת על שיעור האינפלציה בישראל. בשנת 2023 חלה עליה בשער החליפין של הדולר בשיעור של כ-3%, בהמשך לעליה בשיעור של כ-13.2% בשער החליפין של הדולר בשנת 2022. בתחילת המלחמה השקל נחלש מול הדולר, וחצה את רף ה-4 ש"ח לדולר, אך בחודש האחרון של השנה נחלש הדולר, וחזר לטווח השערים בהם נסחר טרם המלחמה.

נכסים ובנין חשופה לשינויים בשער החליפין של הדולר, על פקדונות והשקעות דולריים וכן במסגרת השקעותיה בחו"ל, חשיפה המושפעת הן מהפעילות השוטפת בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות.

כ-26% וכ-31% מההכנסות בגין השכרת נכסים בדוח רווח והפסד של נכסים ובנין בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה, נבעו מפעילות בארה"ב (פעילות מופסקת). בנוסף 12% מנכסי נכסים ובנין בדוח על המצב הכספי של נכסים ובנין לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, נמצאים בארה"ב. שינוי שער החליפין של הדולר שמיוחס לפעילות זו משפיע ישירות על תוצאות הפעילות של נכסים ובנין.

פעילות נכסים ובנין בישראל אינה מושפעת באופן ישיר מהתנודות בשער החליפין של הדולר לעומת השקל, וזאת כיוון שהן דמי השכירות שאותם גובה נכסים ובנין מלקוחותיה והן אגרות החוב שאותן גייסה החברה הינם שקליים, צמודים למדד (או שאינן צמודות כלל). עם זאת, שער החליפין של הדולר עלול להוות גורם משמעותי אשר ישפיע בעקיפין על נכסים ובנין, נוכח העובדה שחלק מלקוחות הקבוצה הן חברות בינלאומיות, שמנהלות את פעילותן במטבע הדולר. פירות של הדולר מול השקל, גורם לייקור של שכר הדירה באופן יחסי לדולר וכן לגידול בשכר העבודה, ולכן, ככל שחל שינוי

7 מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il והלמ"ס, ועל נתונים שפורסמו על-ידי קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: www.federalreserve.gov.

כאמור בשער החליפין של הדולר מול השקל, עלול להיווצר לחץ של שוכרים בינלאומיים להתאמת דמי השכירות השקליים.

בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה החברה עסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. סכום העסקאות עמד על סך של 1.3 מיליארד ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סכום העסקאות עמד על 0.65 מיליארד ש"ח. כנגד עסקאות אלו שעבדה החברה פקדונות בסך 60 מיליון ש"ח, אשר החברה התחייבה להגדילם במידה ותחול ירידה בשוים ביחס למחיר כל עסקה (Mark to Market). יתרת הפקדונות המשועבדים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 היא 10 מיליון ש"ח. לפרטים אודות עסקאות גידור אלה, ראו באור 4.ג.24(ד) לדוחות הכספיים.

8.1.11.4 תנאי המימון

במהלך שנת 2023, על אף המשבר במשק, נמשכו גיוסי ההון במשק הישראלי, הן בשוק הבנקאי והן בשוק החוץ בנקאי.

החברה פועלת להתגונן מפני מרבית הסיכונים הפיננסיים שפורטו לעיל באמצעים שונים, בין היתר, באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה של ההוצאות לאלה של ההכנסות (בהתחשב במשך החיים הממוצע של ההוצאות וההכנסות כאמור), ביצוע עסקאות גידור על שער הדולר וכן באמצעות גיוון מקורות המימון וסוגי האשראי. החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי בחלופות השונות ואת ההיערכות לשינויים בשיעורי האינפלציה החזויים וברמת הריבית במשק. מדיניות החברה בעניין זה, סמוך למועד פרסום הדוח, הינה להגן מפני חשיפה כלכלית. דירקטוריון החברה עשוי מעת לעת, עם שינוי הנסיבות או על פי שיקול דעתו, לעדכן מדיניות זו. לפרטים נוספים, ראו מדיניות החברה בנושא ניהול סיכונים פיננסיים ומדיניות השקעות, בבאור 24 לדוחות הכספיים.

8.2 הפעילות בחו"ל

במהלך שנת 2023 פעלה נכסים ובנין גם מחוץ לישראל - בעיקר בארה"ב.

8.2.1 מצב השוק בארה"ב⁸

בעקבות לחצים אינפלציוניים עם עלייה חדה במחירי האנרגיה והמזון בשנת 2022 ביצע ה-Federal Reserve ("הפד") רצף מהיר של העלאות ריבית אשר הסתכם בסה"כ ב-11 העלאות ריבית מאז חודש מרס 2022 ועד הודעת הפד האחרונה מיום 31 בינואר 2024.

שיעור הריבית הנוכחי בארה"ב הינו הגבוה ביותר ב-22 השנים האחרונות. חברי הוועדה ציינו כי הם לא ממהרים להוריד את שיעור הריבית ויורידו אותו רק כאשר יהיו בטוחים שיעד האינפלציה בארה"ב הינו 2%.

על פי הלשכה לסטטיסטיקה של ארה"ב (Bureau of Economic Analysis) צמח התוצר בארה"ב בשיעור של 2.5% בשנת 2023.

בחודש יולי 2023 העלה הפד את הריבית ב-0.25% לטווח שבין 5.25%-5.50%, העלאה רביעית במהלך שנת 2023 ובפעם ה-11, כאמור, מאז חודש מרס 2022. העלאה זו תאמה להערכות השוק, לאור ההעלאות האגרסיביות יותר בהן נקט הפד במחצית השנייה של שנת 2022, של 0.75% ו-0.5%. מאז חודש יולי 2023, הריבית בארה"ב נותרה ללא שינוי, כל זאת על רקע סימני האטה באינפלציה.

שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב עמד על 3.4% בחודש דצמבר 2023, גבוה מתחזיות השוק שצפו שיעור עליית האנפלציה של 3.2%. זאת בהשוואה לאינפלציה של 6.5% בשנת 2022.

8 מבוסס, בין היתר, על סקירות של Federal Reserve וכן Bureau of economic analysis בארה"ב, בכתובת www.bea.gov.

בהתאם לדוח התעסוקה האחרון מחודש ינואר 2024 עומד שיעור האבטלה בארה"ב על 3.7%, זהה לשיעור האבטלה בסוף שנת 2023. בסוף שנת 2022 עמד שיעור האבטלה על 3.5%.

8.2.2. שוק הנדל"ן בארה"ב⁹

בשנת 2023 חלה ירידה של כ- 15% בשוק השכירות בניו יורק בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. חברות מתחום הפיננסיים נותרו הענף הגדול ביותר השוכר שטחים בניו יורק.

היקף ההשכרות בניו יורק ברבעון הרביעי של שנת 2023 הגיע ל-7.4 מיליון S.F. (רגל מרובע), הרבעון החזק ביותר בשנת 2023 וגבוה בשיעור של כ-28% מהרבעון הרביעי של שנת 2022. דמי השכירות המבוקשים ירדו בכ-1% מ-81.84 דולר ל-S.F. ל-81.00 דולר ל-S.F.

נכסים מסוג Class A מהווים 75% משוק השכירות במידטאון מנהטן. שוק השכירות במידטאון התחזק מאוד ברבעון הרביעי של שנת 2023 וכלל שטחים שהושכרו בהיקף של 5.5 מיליון S.F., המהווה עלייה בשיעור של כ-29.7% מהרבעון השלישי של שנת 2023 ועלייה בשיעור של כ-40.2% מהרבעון המקביל אשתקד.

מחירי השכירות בנכסים מסוג Class A במידטאון, עומדים על כ-85.44 דולר ל-S.F. לשנה.

בשנת 2023 בוצעו במנהטן 192 עסקאות בתמורה לשכ"ד שנתי העולה על 100 דולר ל-S.F. לשנה, המתייחסות לשטח כולל של 5.6 מיליון S.F., כאשר למעלה מ-90% מעסקאות אלה בוצעו ביחס לנכסים הממוקמים במידטאון.

8.2.3. גורמים נוספים

פעילותה של החברה בארה"ב מושפעת מתנודות הביקושים בשוק הנדל"ן המקומי, חשיפה לשיעורי הריבית ולשינויים במטבע חוץ. החברה נוקטת במספר צעדים על-מנת לצמצם חשיפות אלה, לרבות החזקת תשתית ניהולית במדינת היעד וכן קבלת מימון במטבע המקומי.

מימון הפעילות העסקית של החברה בחו"ל (מעבר לאמצעים העצמיים המושקעים על-ידי החברה) נעשה בעיקר באמצעות מוסדות פיננסיים מקומיים גדולים ובמטבע המקומי הרלוונטי. בתחום הנכסים המניבים בחו"ל, ההלוואות הן לטווח ארוך והנכס משמש בדרך כלל כבטוחה יחידה למימון רכישתו (ללא זכות חזרה לחברה).

יצוין, כי הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה עשויות להיות מושפעות מהגורמים המפורטים בסעיף זה, לחיוב או לשלילה, גם בעתיד. מידת ההשפעה מגורמים כאמור, אם בכלל, תלויה, בין היתר, בעוצמת האירועים, משך התרחשותם וביכולתה של החברה להתמודד עימם. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 24 להלן.

חלק שני - תיאור עסקי נכסים ובנין לפי תחומי פעילות

9. תחום פעילות גב-ים

להלן תיאור ופרטים ביחס לחברת גב-ים, נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, חברה בשליטת החברה ומוחזקת על ידה בשיעור של 81.79%, אשר ההחזקה בה מהווה תחום פעילות של החברה (לפי מבחני מגזרי פעילות בתקן IFRS 8).

גב-ים התאגדה כחברה ציבורית ביום 21 בדצמבר 1928 במטרה לפתח תשתית לתעשייה, אשר נועדה להיות יסוד לכלכלה ההולכת ומתפתחת בשנות ההתבססות של הישוב היהודי בארץ ישראל. גב-ים נוסדה תחת השם Bayside Land Corporation Ltd וביום 11 ביולי 1969 הוסף שמה הנוכחי. גב-ים הינה חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב מאז שנת 1978.

9.1 השקעות שבוצעו בהון גב-ים ועסקאות במניותיה במהלך השנתיים האחרונות

להלן עסקאות מהותיות שבוצעו על ידי בעלי ענין במניות גב-ים מחוץ לבורסה:

ביום 8 במרס 2022 השלימה החברה הצעת רכש מיוחדת, במסגרתה רכשה 5% מהון המניות של גב-ים. עם השלמת הצעת הרכש, עלה שיעור החזקתה של החברה בגב-ים לכ-49.51% מהונה המונפק של גב-ים, והחל מאותו מועד החברה הינה בעלת השליטה בגב-ים. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מימים 1 בפברואר 2022, 16 בפברואר 2022, 1 במרס 2022 ו-13 במרס 2022 (אסמכתא: 2022-01-020688, 2022-01-019381, 2022-01-0193878, ו-2022-01-012351, בהתאמה).

ביום 6 ביוני 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת מניות מידי Equity Finance and Investment Ltd שהנה, לפי דיווחיה של גב-ים, בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרן פרנקל, ("פרנקל"), המהוות כ-37.22% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לסך של 3.1 מיליארד ש"ח, כפוף להתאמות מסוימות כפי שפורטו בדיווח. עם השלמת העסקה האמורה, החזקותיה של החברה בהון המניות של גב-ים גדלו לכ-86.72% מהון מניות גב-ים. לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 בדצמבר 2021 ו-6 ביוני 2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-113485 ו-2022-01-005655, בהתאמה).

כחלק מהחלטתה האסטרטגית של החברה לפעול להכנסתן של מניות גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה לאור שינוי שיטת חישוב המדדים בבורסה וכן כחלק משאיפתה של החברה להפחתת היקף המינוף, ביצעה החברה בחודש נובמבר 2023, עסקאות החלפה עם שני גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), במסגרתן הוחלפו כ-10.1 מיליון מניות של גב-ים שהוחזקו על-ידי החברה והיוו 4.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לכ-290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים ("העסקה"). בעקבות קבלת אגרות החוב (סדרה ט') בידי החברה, הן נמחקו מהמסחר בבורסה. לפרטים נוספים, ראה באור ה.11.א. לדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום דוח זה עומד שיעור החזקתה של החברה בהון גב-ים על שיעור של כ-81.79% (81.13% בדילול מלא).

9.2 חלוקת דיבידנד

להלן הדיבידנדים אשר הוכרזו ושולמו על ידי גב-ים במהלך השנים 2021, 2022 ו-2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
260	570	275	כ-1.3 ש"ח למניה רגילה (כ-2.66 וכ-1.22 ש"ח למניה רגילה לשנים 2021 ו-2022, בהתאמה)

לפרטים אודות דיבידנד שהוכרז על-ידי גב-ים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 11.ה.1.ב. לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנד של גב-ים, ראה באור 13.א.5.ב. לדוחות הכספיים.

9.3 להלן נתונים ביחס להשקעת החברה בגב-ים נכון ליום 31 בדצמבר 2023

תיאור הפעילות	תרומה להפסד המיוחס לבעלים של נכסים ובנין בשנת 2023 (במיליוני ש"ח)	שווי שוק של השקעה בחברה המוחזקת (במיליוני ש"ח)	שיעור שמהווה סכום ההשקעה בחברה המוחזקת מתוך סך ההון המיוחס לבעלים של נכסים ובנין	סכום ההשקעה בחברה המוחזקת הרשום בספרי החברה (במיליוני ש"ח)	שיעור החזקה
נדל"ן	(269)**	5,277	189%	6,270	81.79%

9.4 להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים ליום 31 בדצמבר 2023

ההתייחסות החשבונאית בספרי החברה	סך הכל נכסים	הון המיוחס לבעלים של גב-ים	רווח המיוחס לבעלים של גב-ים בשנת 2023	הכנסות בשנת 2023
במיליוני ש"ח				
חברה מאוחדת ^(*)	15,427	4,205	499	1,193

(**) היתרה כוללת את חלק החברה בתוצאות גב-ים; ירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 751 מיליון ש"ח (ראה באור 8.ב. לדוחות הכספיים).

9.4 פעילות גב-ים בתחום הנכסים המניבים

גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי היי-טק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, מרכזי לוגיסטיקה, שטחי מסחר וחניונים, בפריסה ארצית. מרבית נכסיה של גב-ים ממוקמים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. כמו כן, מספקת גב-ים, בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, שירותי ניהול ואחזקה לבנייני המשרדים ושטחי המסחר שבעלותה.

בנוסף, לגב-ים עתודות קרקע של מאות אלפי מ"ר ברחבי הארץ, שבמרביתן קיימות זכויות מאושרות על פי תוכניות בניין עיר לבניית שטחים מניבים נוספים המיועדים להשכרה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, השווי ההוגן של עתודות הקרקע של גב-ים עומד על סך של כ-608 מיליון ש"ח.

פעילות גב-ים מתבצעת באמצעות גב-ים עצמה; באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה, המנוהלות על-ידי גב-ים; באמצעות חברות שהחזקות בהן משותפות לגב-ים ולאחרים; או באמצעות עסקאות משותפות. פעילותה של גב-ים נחלקת לשלושה שלבים - ייזום והקמה, שיווק והשכרה ללקוחות ומתן שירותי ניהול לאורך כל תקופת השכירות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לגב-ים פארקים לעסקים, היי-טק, משרדים, מסחר, תעשייה, אחסנה וחניונים בשטח של כ-1.2 מיליון מ"ר. מבנים אלה מושכרים למאות שוכרים איכותיים בחוזים הצמודים למדד, בתקופת שכירות ממוצעת של כ-4.8 שנים. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של גב-ים עומד ליום 31 בדצמבר 2023 על כ-98%. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החזיקה גב-ים בכ-1.1 מיליון מ"ר שטחים מניבים.

במהלך שנות פעילותה, וכפי שיפורט להלן, פיתחה גב-ים שתי התמחויות בתחום הנכסים המניבים: האחת, הקמת פארקים עסקיים ותעשייתיים והשנייה, בניה ייעודית. בנוסף, מספקת גב-ים, בעצמה ו/או באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה, שירותי אחזקה וניהול מגוונים ללקוחותיה לאורך כל תקופת השכירות:

גב-ים מתמקדת בייזום פארקי היי-טק, פארקים עסקיים ותעשייתיים (לרבות משרדים) ופארקים לוגיסטיים להשכרה באזורי ביקוש מרכזיים בארץ, תוך מתן מענה ספציפי לדרישות מיוחדות מצד לקוחותיה השוכרים, כגון: התאמה לתעשיות שונות, לרבות תעשיות עתירות ידע, תעשיות ביוטכנולוגיות וכיו"ב.

הפארק מהווה יתרון לשוכרים, הן מבחינת העבודה בסביבה איכותית, והן מבחינת אווירת העבודה היצרנית השוררת בפארקים מעין אלו. יתרונות נוספים הם מיקום מרכזי, בעל נגישות תחבורתית, שטחים ירוקים, מקומות חניה וכיו"ב. יתרון נוסף הוא היתרון לגודל. ריכוז עסקים רבים בפארק וקיומם של פארקים ברחבי הארץ, מאפשר לגב-ים להעניק לשוכרים מגוון רחב של שירותים במחירים תחרותיים.

בין הפארקים העסקיים שהוקמו על-ידי גב-ים ניתן למנות את פארק מתם בחיפה, מרכז גב-ים הרצליה, פארק גב-ים הרצליה צפון, פארק גב-ים נגב בבאר-שבע, פארק גב-ים רחובות ופארק אופק (גב-ים ממון) בלוד. בין הפארקים התעשייתיים והלוגיסטיים שהוקמו על-ידי גב-ים ניתן למנות את הפארקים במפרץ חיפה, קיסריה, מודיעין ויבנה.

בניה ייעודית

תחום התמחות נוסף של גב-ים במסגרת פעילותה בתחום הנכסים המניבים הוא הקמת בניינים ייעודיים לשוכרים גדולים, לתקופות שכירות ארוכות. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון שלם ללקוח, והיא כוללת את ליווי השוכר החל משלב איתור הקרקע המתאימה לצרכיו, דרך הגדרת הפרוגרמה לצרכי התכנון של המבנה המבוקש, תכנון הבניין כולו והקמתו בשיתוף פעולה מלא עם השוכר ועד למתן מענה מושלם לכל דרישות השוכר באשר לפנים המושכר.

המוניטין שצברה גב-ים בתחום הבנייה הייעודית הביא לכך שגב-ים הינה בין המובילות בתחום זה בארץ, בהיותה חברה המשכירה מבנים ייעודיים למגוון רחב ביותר של שוכרים, החל ממרכזים לוגיסטיים ומבני תעשייה יצרנית, ועד הקמת מבנים עבור החברות הנמצאות בחזית הטכנולוגית של מדינת ישראל, בתחומי הייצור הרפואי, הביטחוני והביוטכנולוגי.

בין המבנים שהוקמו על-ידי גב-ים בבנייה ייעודית, ניתן למנות את קמפוס אפל בהרצליה פיתוח, בית אלביט מערכות, בית פיליפס, בית צים-עופר ובית צורן בפארק מתם, מרכז הפיתוח של IBM באוניברסיטת חיפה, מרכזי הפיתוח של מייקרוסופט בהרצליה פיתוח ובפארק מתם, מרכז הסייבר הלאומי בפארק גב-ים נגב, המרכז הלוגיסטי שהוקם עבור חברות מקבוצת נייר חדרה במודיעין, מפעל מיכלי כרמל (בבעלות פלארו מערכות מיכלים בע"מ) בקיסריה וכן מחסנים לוגיסטיים של חברות כגון: לוגיסטיק בלוד וטבע בבאר טוביה.

שירותי הניהול שמעניקה גב-ים ללקוחותיה

בשנים האחרונות הרחיבה גב-ים את מגוון שירותי הניהול הניתנים על-ידה לשוכרי הנכסים שבעלותה, בייחוד במסגרת הפארקים העסקיים והתעשייתיים, כדלקמן:

שירותי תחזוקה - שירותי תחזוקה לפארק בכללותו, דהיינו: שירותי גינון, שמירה, ניקיון, כבישים פנימיים, תאורה וכיו"ב וכן שירותי תחזוקה למושכרים עצמם. שירותי התחזוקה מסופקים לשוכרים, באמצעות קבלני משנה, במחירים תחרותיים תוך ניצול היתרון לגודל. שירותי הניהול ניתנים על-ידי גב-ים בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, כגון חברת גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ ושת"מ חיפה בע"מ. שירותי ניהול אלו מהווים ערך מוסף לשוכרים הנוכחיים של גב-ים ותמריץ נוסף לשוכרים פוטנציאליים המבקשים לבחון אפשרות של שכירת נכסים מניבים מגב-ים.

שירותי ניהול פרויקטים - גב-ים מספקת שירותי ניהול פרויקטים ללקוחותיה, אשר מעוניינים לבצע, על חשבונם, עבודות התאמה בנכס המושכר להם. במסגרת שירותים אלו מנהלת גב-ים את ביצוע עבודות ההתאמה, החל מתיאום התכנון בין צרכי הלקוח ובין היועצים והמתכננים השונים, עבור בהתקשרות עם קבלן מבצע ופיקוח על הביצוע, וכלה באישור החשבונות לתשלום. כמו-כן, גב-ים מספקת שירותי ניהול פרויקטים לחברות מוחזקות ו/או במסגרת עסקאות משותפות.

נכסיה המניבים של גב-ים פרוסים ברחבי ישראל, החל ממפרץ חיפה בצפון ועד לבאר-שבע בדרום. ניתן לחלק את נכסיה של גב-ים לשלושה אזורים גיאוגרפיים עיקריים - צפון הארץ, מרכז הארץ ודרום הארץ. אזורים אלו הם בעלי מאפיינים שונים, נכון להיום, כאשר עיקר השוני בא לידי ביטוי בהבדלים בין מרכז הארץ ובין שאר חלקיה. במרכז הארץ דמי השכירות גבוהים יותר מדמי השכירות הממוצעים בצפון הארץ ומדמי השכירות הנגבים בדרומה. יש לציין, כי גם בתוך כל איזור גיאוגרפי, קיימת שונות בין האתרים השונים, ואף בתוך האתרים קיימת לעיתים שונות בין הנכסים השונים. השונות נובעת מסוג הנכס, מהייעוד השונה של כל נכס, מגילו של הנכס, מצבו הפיזי וכיו"ב.

יצוין, כי אין בבעלותה של גב-ים נכסים מחוץ לגבולות מדינת ישראל.

לקוחות

לגב-ים מאות לקוחות שונים בתחום הנכסים המניבים. בין השוכרים השונים ניתן למנות חברות מהותיות ומהמובילות בתחומן, המקיימות יחסי שכירות עם גב-ים במשך עשרות שנים. רוב הכנסות גב-ים מנכסים מניבים מקורו בנכסים אשר הושכרו לטווחי זמן בינוניים עד ארוכים. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

עד כה השכירה גב-ים פרויקטים רבים אשר הוקמו בבנייה ייעודית, קרי מבנים שנבנו והושכרו מראש ללקוח ידוע מראש, המותאמים לדרישות ספציפיות של הלקוח המיועד. לאור ההשקעה הראשונית הגבוהה יחסית בנכס, והתאמתו לצרכים ספציפיים של השוכר, הסכמי השכירות למבנים מסוג זה נחתמים לתקופות ארוכות וכוללים, בדרך כלל, אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות.

יצוין, כי חלק משוכרי גב-ים מבצעים על חשבונם עבודות בשטחים המושכרים ומתאימים אותם לצורכיהם. להערכת גב-ים, השקעות אלו של הדיירים במושכרים מחזקות את הקשר שלהם למושכר ומפחיתות את הכדאיות של דיירים אלו במעבר למושכר אחר.

למעלה ממחצית הכנסותיה של גב-ים בתחום הנכסים המניבים נובעת מחברות מובילות בארץ (וחלקן אף מהמובילות בתחומן בעולם), כגון: אפל, אמזון, אלביט מערכות, אינטל, פיליפס, IBM, צים, מייקרוסופט, EMC, חברות מקבוצת נייר חדרה, שופרסל וגוגל.

מדיניות רכישות ומימושים

לגב-ים אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, השוכרים המאכלסים אותו (ככל שישנם) וכיו"ב.

תחרות

9.8.1 **כללי** - התחרות של גב-ים בתחום הנכסים המניבים הינה בעיקר מקומית. דהיינו, כמעט בכל אתר בארץ בו קיימים נכסים מניבים אשר בבעלות גב-ים, קיימת תחרות מצידן של חברות אחרות אשר בבעלותן נכסים מניבים באותו אזור אותם הן מבקשות להשכיר, על-פי רוב לאותו ייעוד.

9.8.2 **מתחרים משמעותיים** - מתחרותיה של גב-ים כוללות הן חברות גדולות בעלות פרויקטיים בפריסה ארצית ובהיקף גדול והן חברות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. בתחום הבניה הייעודית מתחרותיה של גב-ים הן חברות יזמיות שונות. כאמור לעיל, התחרות הינה אזורית ולא כלל ארצית, ועל-כן בכל אזור יש לגב-ים מתחרים מקומיים. לגב-ים אין את היכולת להעריך את חלקה בשוק הנכסים המניבים ביחס למתחריה.

- 9.8.3. התמודדות עם התחרות - גב-ים מתמודדת עם התחרות האזורית האמורה לעיל באמצעות הגורמים אשר חלקם כבר הוזכר לעיל והמפורטים להלן:
- 9.8.3.1. **מיקום** - מירב הנכסים המניבים של גב-ים ממוקמים באזורי ביקוש מרכזיים מצידם של לקוחות תעשייתיים ככלל ולקוחות מתעשיית ההיי-טק בפרט. כך באשר למרכז גב-ים בהרצליה פיתוח ופארק גב-ים הרצליה צפון; פארק מתם, הייחודי לחיפה ואיזור הצפון, פארק גב-ים נגב בבאר-שבע, הייחודי לכלל איזור הדרום וכו'. גם אתרי התעשייה והלוגיסטיקה ממוקמים באזורים מבוקשים, בשל נגישותם לעורקי תחבורה מרכזיים ולנמלי ים ותעופה, כגון מפרץ חיפה, קיסריה, מודיעין, לוד וכיו"ב.
- 9.8.3.2. **פארקים** - העובדה שמירב הנכסים המניבים של גב-ים, ובייחוד אלו המושכרים לחברות עתירות ידע ומשרדים, ממוקמים כחלק מפארק המספק ללקוחות גב-ים שירותים נוספים, ולא רק כמבנה בודד, הינה יתרון נוסף, המסייע לגב-ים להתמודד מול מתחריה.
- 9.8.3.3. **שירותי ניהול** - ריכוז נכסים מניבים רבים בפארק עסקי אחד מאפשר לגב-ים מתן שירותי ניהול מגוונים ויעילים במחיר תחרותי. גב-ים מעניקה את שירותי הניהול בעצמה או באמצעות חברות בת, דבר המהווה יתרון נוסף כלפי השוכרים של הנכסים המניבים, לאור העובדה שמולם עומדת כתובת אחת לכל דבר ועניין.
- 9.8.3.4. **בנייה ייעודית** - הניסיון והמוניטין שצברה גב-ים בתחום הבנייה הייעודית מסייעים אף הם בתחרות הקיימת בשוק הנכסים המניבים, ובייחוד בקרב שוכרים המחפשים אחר מבנה ייעודי בלעדי להם.
- 9.8.3.5. **איכות הבנייה** - גב-ים מקפידה על תכנון הבניינים באופן יעיל ואיכותי, תוך מתן דגש גם על המראה החיצוני של הבניין והאסתטיקה של הפארק כולו.
- 9.8.3.6. **מוניטין** - ניסיונה של גב-ים, הקפדתה על עמידה בהתחייבויותיה, איכות נכסיה ואיתנותה הפיננסית, יצרו לגב-ים את המוניטין לו היא זוכה כיום ויוצרים בטחון בקרב לקוחותיה.
- 9.9. **אזורים**
- כאמור בסעיף 9.5 לעיל, פעילותה של גב-ים בתחום הנכסים המניבים, פרוסה בכל רחבי הארץ ומחולקת לשלושה אזורים עיקריים:
- 9.9.1. צפון הארץ - נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-566 אלף מ"ר, הפזורים במפרץ חיפה, חיפה, טירת הכרמל, עפולה וקיסריה. בנוסף, לגב-ים עתודות קרקע באזור זה להקמת שטח עיקרי כולל של כ-250 אלף מ"ר. ייעודם של נכסים אלו מגוונים וכן שוכרי נכסים אלה. באזור זה ממוקמים: פארק מתם במבואותיה הדרומיים של חיפה, שהינו נכס מהותי מאוד של גב-ים; הפארק הלוגיסטי - פארק גב-ים מפרץ חיפה; וכן בית IBM באוניברסיטת חיפה.
- 9.9.2. מרכז הארץ - נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-466 אלפי מ"ר, הפזורים בהרצליה, תל-אביב, רעננה, ירושלים, חולון, רחובות, לוד, מודיעין, ראש העין ובאר-יעקב. בנוסף, לגב-ים עתודות קרקע בהרצליה, רחובות ובירושלים, להקמת שטח עיקרי כולל של כ-111 אלף מ"ר. גם באזור זה, קיים שוני רב בין הייעודים השונים של הנכסים. אזור זה כולל את מרכז גב-ים הרצליה ואת פארק גב-ים הרצליה צפון, המהווים נכסים מהותיים מאוד של גב-ים; פרויקט תוה"א בתל-אביב; פרויקט גב-ים רעננה (עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ); וכן את גב-ים פרק העברית, פארק ההיי-טק בקמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת-רם (עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה).
- 9.9.3. דרום הארץ - נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-122 אלפי מ"ר, הפזורים בבאר-שבע, אשקלון ויבנה. החל משנת 2011, גב-ים מחזיקה עתודות קרקע להקמת נכסים מניבים בבאר-שבע (המוחזקות על-ידי חברת גב-ים נגב בע"מ) בשטח עיקרי כולל של כ-93 אלף מ"ר.

להלן משתנים הכלכליים החשובים להבנת פעילות גב-ים :

לשנה שנתיימה ביום			משתנים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			משתנים כלכליים
490	525	522	תוצר מקומי גולמי* (מליארד \$)
7.4%	5.3%	0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**
9.3%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**
4.1%	4.3%	7.5%	שיעור אבטלה***
2.8%	5.3%	3.3%	שיעור אינפלציה****
2.2%	3.74%	4.62%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך****
AA-/stable	AA-/stable	AA-/Negative	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*****
AA-/stable	AA-/stable	AA-/Negative	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך*****
3.110	3.519	3.627	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה - ש"ח/דולר
* נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת http://www.imf.org			
** נתוני הצמיחה מבוססים על תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחדש נובמבר 2023.			
*** שיעור האבטלה (בלתי מועסקים) לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il			
**** שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il			
***** תשואה על חוב ממשלתי - על-פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: http://www.boi.org.il			
***** לפי דוח דירוג S&P בכתובת: http://www.standardandpoors.com			

9.10 פילוחים (הנתונים המפורטים הנם כמופיע בדוחותיה של גב-ים)

9.10.1 להלן תמצית נתונים ביחס לנכסים המניבים של גב-ים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023

רווחי שערך ¹²	NOI מייצג ¹¹	NOI ¹⁰	שווי הוגן	שטח נדל"ן	פרמטרים
					שימושים
במיליוני ש"ח					במ"ר
319	476	421	7,266	505	הייטק ומשרדים
51	131	130	2,341	281	תעשייה ולוגיסטיקה
21	41	34	506	53	מסחר וקונגרסים
45	76	72	869	314	חניונים ושירות
436	725	657	10,982	1,153	סך הכל

שיעורי תשואה מייצגים ¹⁴ ממוצעים לפי שווי ביום 31.12.2023	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי ביום 31.12.2023	מספר מבנים מניבים	שיעורי תפוסה ממוצעים ¹³	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)	פרמטרים	אזורים
					שימושים	
7.0%	6.0%	29	99%	68	הייטק ומשרדים	צפון
5.6%	5.0%	35	96%	34	תעשייה ולוגיסטיקה	
8.5%	7.7%	8	98%	42	מסחר וקונגרסים	
-	-	1	-	21	חניונים ושירות	
6%	5.6%	22	99%	94	הייטק ומשרדים	מרכז
5.2%	5.2%	38	98%	49	תעשייה ולוגיסטיקה	
7.9%	5.9%	2	100%	126	מסחר וקונגרסים	
-	-	-	-	21	חניונים ושירות	
7.7%	5.9%	4	96%	51	הייטק ומשרדים	דרום
6.7%	7.6%	19	90%	37	תעשייה ולוגיסטיקה	
8.6%	9.2%	-	97%	104	מסחר וקונגרסים	
-	-	-	-	11	חניונים ושירות	

10 ה-NOI לעיל הינו בנטרול פחת בסך 4.7 מיליון ש"ח.
 11 ה-NOI המייצג הינו לאחר מספר התאמות שגב-ים ביצעה, כך שהנתונים ייצגו את ה-NOI הפוטנציאלי של הנכס, אילו היה מושכר במלואו לתקופה שלמה, והשטחים הפנויים בו היו מושכרים במחירים ריאליים.
 12 ההכנסות כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-368 מיליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-48 מיליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-20 מיליון ש"ח).
 13 שיעור התפוסה בכלל נכסי גב-ים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנת 2023 עמד על 98%, זהה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנת 2022.
 14 שיעור התשואה המייצג הינו לאחר ההתאמות כדלקמן: גילום שנתי של ההכנסות בגין נכסים שהחלו להניב במהלך שנות הדיווח; תוספת הכנסה בגין נכסים פנויים.

רווחי שערוך ¹⁷	NOI מייצג ¹⁶	NOI ¹⁵	שווי הוגן	שטח נדל"ן	פרמטרים שימושים
במיליוני ש"ח					
724	420	353	6,376	470	הייטק ומשרדים
410	111	107	2,139	254	תעשייה ולוגיסטיקה
37	39	34	496	53	מסחר וקונגרסים
48	67	61	825	292	חניונים ושירות
1,219	637	555	9,837	1,071	סך הכל

שיעורי תשואה מייצגים ¹⁸ ממוצעים לפי שווי ביום 31.12.2022	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי ביום 31.12.2022	מספר מבנים מניבים	שיעורי תפוסה ממוצעים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)	פרמטרים שימושים	
						אזורים
7.2%	6.0%	28	99%	64	הייטק ומשרדים	צפון
5.3%	4.9%	36	99%	32	תעשייה ולוגיסטיקה	
8.4%	8.1%	8	100%	39	מסחר וקונגרסים	
-	-	1	-	19	חניונים ושירות	מרכז
6.0%	5.3%	23	97%	91	הייטק ומשרדים	
5.0%	4.9%	39	99%	48	תעשייה ולוגיסטיקה	
7.4%	5.9%	1	86%	126	מסחר וקונגרסים	
-	-	-	-	19	חניונים ושירות	
7.7%	5.0%	4	97%	48	הייטק ומשרדים	דרום
5.6%	5.3%	20	98%	36	תעשייה ולוגיסטיקה	
8.6%	9.9%	-	95%	97	מסחר וקונגרסים	
-	-	-	-	11	חניונים ושירות	

15 ה-NOI לעיל הינו בנטרול פחת בסך 3.0 מיליון ש"ח.

16 ה-NOI המייצג הינו לאחר מספר התאמות שגב-ים ביצעה, כך שהנתונים ייצגו את ה-NOI הפוטנציאלי של הנכס, אילו היה מושכר במלואו לתקופה שלמה, והשטחים הפנויים בו היו מושכרים במחירים ריאליים.

17 ההכנסות כוללות הכנסות בגין שערוך נכסים מניבים (כ-870 מיליון ש"ח), שערוך נכסים בהקמה (כ-315 מיליון ש"ח) ושערוך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-35 מיליון ש"ח).

18 שיעור התשואה המייצג הינו לאחר ההתאמות כדלקמן: גילום שנתי של ההכנסות בגין נכסים שהחלו להניב במהלך שנות הדיווח; תוספת הכנסה בגין נכסים פנויים.

בהנחת אי מימוש תקופות אופציה של שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים*	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)		
37	17	-	169	רבעון 1	שנת 2024
50	26	-	167	רבעון 2	
33	13	-	164	רבעון 3	
75	36	-	159	רבעון 4	
195	92	-	659	סך הכל	
180	96	-	552		שנת 2025
169	80	-	429		שנת 2026
92	51	-	346		שנת 2027
454	89	-	1,256		שנת 2028 ואילך
1,090	408	-	3,242		סך הכל

* הכנסות מרכיבים משתנים - בידי הנהלת גב-ים לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות גב-ים מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח. יובהר, כי רק למיעוט משוכרי גב-ים רכיב משתנה בשכר הדירה המשולם על-ידם. כיוון שהרכיב המשתנה האמור מהווה רק תוספת, שמונתית בתנאים ואשר אינה וודאית, מעל לשכר הדירה הקבוע שעליהם לשלם, הרי שמספר שוכרים קטן ביותר מגיע לשלם בפועל את התוספת הזו, ולכן הכנסות גב-ים מרכיבים משתנים הן זניחות.

הטבלה לעיל אינה כוללת הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים לשכירות בפרויקטים שבהקמה, אשר מסתכמות בסך של כ-927 מיליון ש"ח נוספים וכן הכנסות מדמי ניהול. בנוסף, הטבלה לעיל אינה כוללת את פרויקט רב בריח אשר מומש בתום שנת 2023. השטח הכלול בטבלה זו מייצג את שטח הנכסים המושכרים ליום 31 בדצמבר 2023.

שוכרים עיקריים

בתקופת הדיווח לא היה לגב-ים לקוח בודד אשר ההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מסך הכנסות גב-ים בדוחות המאוחדים. להערכת גב-ים, אין לגב-ים שוכר בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום פעילות זה של גב-ים. מובן, כי במקרה בו אחת מהחברות השוכרות שטחים גדולים מגב-ים תפסיק את התקשרותה עם גב-ים מסיבה כלשהי, הדבר יגרום לירידה בהכנסותיה, אולם גב-ים מעריכה, לאור ניסיון העבר, כי בשל מיקומם של הנכסים המניבים ואיכותם, ירידה זו תהא זמנית בלבד עד אשר ימצא לשטחים שפוננו שוכר חלופי.

הנ"ל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אין לגב-ים ודאות מלאה באשר להתקיימותו, שכן אין הוא תלוי בגב-ים בלבד ואין לגב-ים שליטה מלאה עליו.

יצוין כי כ-58% מהכנסותיה של גב-ים לשנת 2023 נבעו מדמי שכירות המשולמים על-ידי שוכרים הפועלים בתחום ההיי-טק, שיעור זהה לשיעור בשנת 2022. נוכח נתונים אלו, עלולה גב-ים להיות מושפעת ממשבר פוטנציאלי בתחום ההיי-טק, משבר שעלול להביא לירידה בביקושים, צמצום שטחים מושכרים ואף פינוי מושכרים במקרה של הפסקת פעילות של החברות השוכרות. עם זאת, גב-ים בדעה כי חשיפה כאמור מצטמצמת, לאור האמור להלן:

ראשית, מרבית הלקוחות העוסקים בתחום ההיי-טק הן חברות מבוססות, בינלאומיות, ולא חברות הזנק (סטארט-אפ) שהפגיעה בהן קשה יותר בעת משבר. שנית, גם בעת משבר אין פגיעה בנכס המניב עצמו, כאשר על-פי רוב הנכסים הם באיכות גבוהה, CLASS A. לפיכך, הפגיעה, כלל שתתרחש, צפויה להיות פגיעה זמנית בהכנסות גב-ים, שכן הנכס נותר בבעלות גב-ים. ולבסוף, ניסיון העבר הוכיח, כי מרבית החברות הגדולות העוסקות בהיי-טק, כל עוד אינן פושטות רגל, עומדות בהתחייבויותיהן גם בעתות משבר. אפילו במקרה קיצוני בו חברה הפסיקה את פעילותה בארץ עקב משבר ופינתה את הנכס ששכרה, המשיכה אותה חברה, ככלל, לשלם את דמי השכירות המוסכמים. כיוון שכך, הסיכון מצטמצם לחוזים שמועד סיומם בעת משבר.

לכל האמור יש להוסיף את העובדה שמרבית חברות ההיי-טק משקיעות בעבודות גמר במשרדיהן על-מנת להתאים את המושכר לצרכיהן. במקרה של עזיבה של שוכר כזה, עבודות הגמר נותרות במושכר וניתן להשכיר את השטח שהתפנה בדמי שכירות שלא יפחתו מאלו ששילם השוכר שפינה.

פרויקטים בשלבי הקמה באזור המרכז

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, גב-ים פעלה להקמתם של ששה פרויקטים שונים באזור המרכז - פרויקט תוה"א 2; פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון; פארק גב-ים רעננה; הבניין השלישי בפארק גב-ים חולון; גב-ים פארק העברית בניינים #1+#2; והבניין החמישי בפארק גב-ים רחובות.

9.13.1 תוה"א 2 - גב-ים וחברת אמות השקעות בע"מ ("אמות" וביחד: "השותפים"), פועלת להקמת הפרויקט, הכולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. בתום שנת 2022, התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (LOI) עם צד ג' בלתי קשור ("מכתב הכוונות"), לפיו, יפעלו הצדדים להתקשר בהסכם שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות. הסכם השכירות המחייב, ככל שיחתם, יהיה לשכירות שטח של כ-55 אלף מ"ר, בתוספת כמה מאות מקומות חניה (עם אופציה להגדלת שטח המושכר בכ-20 אלף מ"ר נוספים), לתקופה של 10 שנים, אשר תחל בחודש ינואר 2027, לאחר השלמת הקמתו של הפרויקט, בתמורה לדמי שכירות, ברמת מעטפת, בסך של כ-105 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 50%). השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תגיע לסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח (חלק גב-ים - 1.65 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח (חלק גב-ים - כ-0.5 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מתוה"א 2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, נאמדות בכ-280 מיליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 8.5%. הקמתו של תוה"א 2 צפויה להסתיים במהלך המחצית השנייה של שנת 2026.

9.13.2 פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון - גב-ים פועלת להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2 בשטח של כ-38 אלף מ"ר עילי נוספים וכן חניון נוסף בפארק, בשטח של כ-22 אלף מ"ר. כלל השטחים בפרויקט הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, תמורת הכנסה שנתית בסך 43 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-667 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025.

9.13.3 פארק גב-ים רעננה - עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חלק גב-ים 69.5%). גב-ים פועלת להקמתו של הפרויקט, הכולל שני מבנים בשטח עילי כולל של כ-40 אלף מ"ר וכ-33 אלף מ"ר תת-קרקעי. עד כה שיווקה גב-ים שטח כולל של כ-14 אלף מ"ר עילי בפרויקט זה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-414 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-29 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים), המשקפות תשואה של 7.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2024.

9.13.4 פארק גב-ים חולון - בניין #3 - גב-ים פועלת להקמתו של הבניין, בשטח כולל של כ-44 אלף מ"ר, מתוכם כ-22 אלף מ"ר עילי וכ-22 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. מנהל הדיור הממשלתי שכר שטח כולל של כ-19 אלף מ"ר עילי בפרויקט. עלות הפרויקט נאמדת בכ-349 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-21 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-5.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024.

9.13.5 גב-ים פארק העברית - בניינים #1+#2 - עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה העברית (חלק גב-ים 66%) להקמת פארק הייטק בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת-רם, ירושלים. גב-ים פועלת להקמתם של שני המבנים הראשונים בפרויקט, בשטח עילי כולל של כ-57 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-692 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-51 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים), המשקפות תשואה של 7.4%. עד למועד דוח זה שיווקה גב-ים כ-30 אלף מ"ר עילי בפרויקט זה. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2024. במקביל, אושרה תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, להוספת 50 אלף מ"ר עיקרי, לצורך הקמתו של הבניין הרביעי, אשר יוקם בשטח כולל של כ-100 אלף מ"ר, מתוכם כ-70 אלף מ"ר עילי.

9.13.6

פארק גב-ים רחובות - בניין #5 - גב-ים פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-24 אלף מ"ר עילי וכ-15 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. כלל שטחי הבניין הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-200 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-14 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.0%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.

נכסים בהקמה באזור המרכז, לפי שימושים:				
אזור	פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום*		
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
אזור המרכז ומשרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	6	6	5
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	344	344	316
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח)	765	473	439
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	2,013	1,248	655
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	891	573	689
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (אומדן) לתום השנה (במיליוני ש"ח)	2,182	2,723	2,823
	שיעור מהשטח העילי הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	48% ⁽³⁾	35%	30%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	55	3	**

¹ בשנת 2022 עסקה גב-ים בהקמתם של אותם פרויקטים כאמור לעיל לשנת 2023.
² בשנת 2021 עסקה גב-ים בהקמתם של חמישה פרויקטים במרכז הארץ - פרויקט תוה"א2, פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון, פארק גב-ים רעננה, הבניין השלישי בפארק גב-ים חולון, ושלב א' של גב-ים פארק העברית.
³ הנתון אינו כולל שטח של כ-55 אלף מ"ר (חלק גב-ים - 50%) לגביו נחתם מזכר הבנות עם דג' בלתי קשור בפרויקט תוה"א2.

* מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לשינוי במדיניות החשבונאית של גב-ים בנושא עסקאות קומבינציה, ראו באור 2.ח. לדוחות הכספיים.
 * לתום השנה, טרם נחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר משטחי הפרויקטים.

9.13.7

פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2023

גב-ים אשקלון - רב-בריה #1 - בשנת 2021 התקשרו גב-ים ורב בריח בעסקה משותפת להקמת מפעל רב בריח באשקלון, בשטח כולל של כ-41 אלף מ"ר, על גבי חטיבת קרקע של רב בריח בשטח של כ-55 דונם באזור התעשייה אשקלון. רב בריח שכרה את הנכס לתקופה של כ-25 שנה. חלקה של גב-ים בנכס - 70% וחלקה של רב בריח - 30%. הקמתו של הפרויקט הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 מימשה גב-ים את הפרויקט, כמפורט בסעיף 9.13.10.2 לעיל.

מגדלי מתם מזרח #2 - ברבעון השני של שנת 2023, מת"ם השלימה את הקמתו של הבניין השני בפרויקט, הכולל כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-19 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. הבניין הושכר ואוכלס במלואו.

פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג #4 - ברבעון השני של שנת 2023 גב-ים השלימה את הקמתו של מרלוי"ג נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר עילי. כלל שטחי המרלוי"ג הרביעי הושכרו ואוכלסו.

9.13.8

פרויקטים בשלבי הקמה באזור הצפון

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, גב-ים פעלה להקמתם של שלושה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח #3, חניון זמני בפארק מתם בחיפה ומרלוי"ג #5 בפארק גב-ים מפרץ חיפה.

9.13.8.1

מגדלי מתם מזרח #3 - מת"ם פועלת להקמתו של הבניין השלישי בפרויקט, בשטח של כ-29.5 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-337 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-31 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2026.

חניון זמני - פארק מתם - גב-ים פועלת להקמת חניון זמני, באתר אשר מיועד להקמת חוות שרתים, שיאפשר, בהתאם לביקושים, להמשיך בהקמת חוות השרתים. החניון, בשטח של כ-21 אלף מ"ר, ישמש לכ-569 מקומות חניה, לטובת השוכרים בפארק. עלות החניון נאמדת בכ-80 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדו בכ-5.5 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור של כ-6.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.

פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג #5 - גב-ים פועלת לתכנון ורישוי מרלוי"ג נוסף בפארק, בשטח של כ-7,800 מ"ר עילי. כלל שטחי המרלוי"ג הושכרו. עלות הפרויקט נאמדת בכ-68 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות יעמדו על כ-4.6 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.

נכסים בהקמה באזור הצפון, לפי שימושים:				
אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2021 ²	31.12.2022 ¹	31.12.2023
אזור הצפון הייטק ומשרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	3	3	2
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	134	104	63
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח)	187	127	78
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	407	425	135
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	242	219	92
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (אומדן) לתום השנה (במיליוני ש"ח)	533	688	279
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	48%	45%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	28	32	*
	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	3	1	1
אזור הצפון לוגיסטיקה	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	26	20	8
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח)	81	32	39
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	83	84	39
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	100	60	30
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (אומדן) לתום השנה (במיליוני ש"ח)	106	60	30
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	77%	100%	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	*	10	5

¹ בשנת 2022 גב-ים פעלה להקמתם של ארבעה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח #2 (אשר הושלם במהלך שנת 2023) ו-#3 בפארק מתם בחיפה, חוות שרתים בפארק מתם בחיפה ומרלוי"ג בפארק גב-ים מפרץ חיפה (אשר הושלם במהלך שנת 2023).

² בשנת 2021 גב-ים פעלה להקמתם של חמישה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח - #1 ו-#2 (אשר הושלמו במהלך שנת 2022 ו-2023) וכן מגדלי מתם מזרח #3 (בהקמה), בפארק מתם בחיפה ושני מרלוי"גים חדשים בפארק גב-ים מפרץ חיפה, אשר הושלמו במהלך שנת 2022 ו-2023.

* לתום השנה, טרם נחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר משטחי הפרויקטים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, גב-ים פועלת להקמתו של פרויקט אחד באזור הדרום - הבניין החמישי בפארק גב-ים נגב.

9.13.9.1 פארק גב-ים נגב - בניין #5 - גב-ים נגב פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-15 אלף מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-111 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.

נכסים בהקמה באזור הדרום, לפי שימושים:				
אזור	פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום		
		31.12.2023	31.12.2022 ¹	31.12.2021 ²
אזור הדרום משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	-
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	15	15	-
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח)	21	1	-
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	22	1	-
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	59	25	-
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (אומדן) לתום השנה (במיליוני ש"ח)	90	101	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	21%	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	-	*	-
אזור הדרום לוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	-	2	2
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	-	83	36
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח)	*	189	82
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	-	220	85
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	-	78	134
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) לתום השנה (במיליוני ש"ח) ³	-	376	160
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	100%	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	*	12	4

¹ בשנת 2022 עסקה גב-ים בהקמתם של שלושה פרויקטים באזור הדרום - מפעל רב בריח באשקלון - שלב א' (אשר הושלם במהלך שנת 2023) ושלב ב' - (נמכר בתום שנת 2023 לצד ג') והבניין החמישי בפארק גב-ים נגב.
² בשנת 2021 פעלה גב-ים להקמתם של שני פרויקטים באזור הדרום - מרכז לוגיסטי 1 בפארק גב-ים גדרות, אשר הושלם במהלך שנת 2022 ונמכר במהלך שנת 2023, ושלב א' של מפעל רב בריח באשקלון אשר נמכר בשנת 2023.

* לתום השנה, טרם נחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר משטחי הפרויקטים.

9.13.10 עסקאות במקרקעין בשנת 2023 ולאחר תאריך הדוח

9.13.10.1 **גדרות** - במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור, למכירת מלוא זכויותיה בשטח כולל של כ-39 דונם בגדרות, הכולל שני מבנים בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר ואשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בתמורה לסך של 194 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות המכירה רשמה גב-ים רווח נקי בסך 18 מיליון ש"ח.

9.13.10.2 **רב בריח אשקלון** - במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, הכולל: (א) זכויות גב-ים (70%) במבנה בשטח של כ-41 אלף מ"ר בנוי, המוקם על חטיבת קרקע בשטח של כ-55 דונם, מושכר לחברת רב בריח בע"מ, ומניב הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-12 מיליון ש"ח. (ב) מכירת מלוא זכויות גב-ים (70%) בחברה המשותפת רב בריח - גב-ים בע"מ, המחזיקה בזכויות חכירה מרמ"י בקרקע בשטח של כ-38 דונם, הצמודה לשלב א' של הפרויקט, עליו יוקם פרויקט נוסף עבור רב בריח. בגין זכויותיה של גב-ים תשלם הרוכשת תמורה בסך כולל של 250 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

9.13.10.3 **גב-ים ראש העין** - לאחר תאריך הדוח התקשרה גב-ים עם צד ג' 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 כ-9 מיליון ש"ח. בתמורה, תשלם הרוכשת לגב-ים סך של כ-113-103 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות בגין השטחים הפנויים בנכס), בתוספת מע"מ כחוק, המשקפת רווח נקי לגב-ים בסך של כ-14-7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

9.13.10.4 **קרקע בתל-אביב** - לאחר תאריך הדוח התקשרה גב-ים עם חברת אמות, 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 (מגרש 300). על-פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על הקרקע פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד מגורים. בתמורה, תשלם גב-ים לאמות סך של 156 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

האמור בסעיף 9.13 לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של גב-ים בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של גב-ים ועסקיה, תחומי הפעילות בהם פועלת גב-ים, אזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, כפי שידועים לגב-ים במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות גב-ים, מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת גב-ים.

קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי (הנתונים המפורטים הנם כמופיע בדוחותיה של גב-ים)

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים:			
אזור	משתנים	לשנה שנסתיימה ביום	
		31.12.2022	31.12.2023
צפון	שווי הקרקעות (במיליוני ש"ח) ¹	314	333
	סך הכל שטח הקרקעות (בדונמים) ²	176	176
	סך הכל זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	225	225
	הייטק ומשרדים ³ מסחר וקונגרסים ⁴	25	25
מרכז	שווי הקרקעות (במיליוני ש"ח)	236	227
	סך הכל שטח הקרקעות (בדונמים)	41	41
	סך הכל זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	114	111
	הייטק ומשרדים תעשייה ולוגיסטיקה	-	-
דרום	שווי הקרקעות (במיליוני ש"ח) ⁵	57	47
	סך הכל שטח הקרקעות (בדונמים) ⁶	68	60
	סך הכל זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	93	93
	הייטק ומשרדים ⁷ תעשייה ולוגיסטיקה	9	-
סך הכל	שווי הקרקעות (במיליוני ש"ח)	608	608
	סך הכל שטח הקרקעות (בדונמים)	285	277
	סך הכל זכויות בניה עיקריות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	432	429
	הייטק ומשרדים תעשייה ולוגיסטיקה	9	-
	מסחר וקונגרסים	25	25
	סך הכל	468	454

- ¹ חלק גב-ים - כ-181 מיליון ש"ח בשנת 2023; כ-172 מיליון ש"ח בשנת 2022.
² חלק גב-ים - כ-115 דונם בשנים 2023 ו-2022.
³ חלק גב-ים - כ-113 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2022.
⁴ חלק גב-ים - כ-22 אלף מ"ר בשנת 2023 ובשנת 2022.
⁵ חלק גב-ים - כ-35 מיליון ש"ח בשנת 2023; כ-42 מיליון ש"ח בשנת 2022.
⁶ חלק גב-ים - כ-44 דונם בשנת 2023 וכ-52 דונם בשנת 2022.
⁷ חלק גב-ים - כ-68 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2022.

* מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לשינוי המדיניות החשבונאית של גב-ים בנושא עסקאות קומבינציה, ראו באור 2.ח. לדוח הכספיים.

קרקעות מוחכרות לדורות

הקרקעות המפורטות בטבלה לעיל, כוללות, בין היתר, נכסים בשטח כולל של כ-270 דונם, אשר הוחכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים למטרות מסחר ותעשייה, לתקופות ארוכות ביותר של 99 שנה ומעלה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. לגב-ים אין הוצאות בגין נכסים אלו. לגב-ים אין הכנסות מדמי חכירה או שכירות בגין נכסים אלו, וההכנסות המזדמנות הנובעות מדמי הסכמה להעברת זכויות או מדמי הסכמה להיתרי בניה הן זניחות ביותר ומהוות ברובן החזר אל מול הוצאות גב-ים הכרוכות בכך.

בנוסף, גב-ים (באופן ישיר ובאמצעות חברת בת בשליטה מלאה) הינה הבעלים ההיסטוריים של כ-200 יח"ד בקרית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו (בין בחכירה ראשית ובין בחכירת משנה) באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של 99 שנים ומטה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. רישומים אלו מבוצעים במישרין בלשכת רישום המקרקעין וגב-ים לא מתנהלת כחברה משכנת ליח"ד אלו. לגב-ים אין הכנסות מיח"ד הללו, למעט וההכנסות המזדמנות הנובעות ממכירת זכות החכירה או חכירת המשנה, מדמי הסכמה להעברת זכויות או מדמי הסכמה להרחבת יח"ד, כאשר הכנסות אלו, בקיזוז הוצאות הכרוכות בהן, הן מזעריות ביותר. אשר על כן, אין לנכסים אלו ביטוי בטבלה המפורטת לעיל. יצויין, כי בשנת 2023 החלה גב-ים בבחינת חלופות תכנון לפרויקט פינני בינוי על-גבי הקרקע שבבעלותה בקרית ים, אשר יאפשר תוספת של כ-2,500 יח"ד.

מימוש ורכישת נכסים - גילוי מצרפי (הנתונים המפורטים הנם כמופיע בדוחותיה של גב-ים)

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		נכסים שנמכרו	מרכז
1	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה			נכסים שנמכרו	צפון
35	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (במיליוני ש"ח)		
⁽³⁾ 2	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (באלפי מ"ר)		
2.2	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (במיליוני ש"ח)		
8.2	-	-	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (במיליוני ש"ח)*		
2	3	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	מרכז
⁽⁴⁾ 141	⁽¹⁾ 186	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (במיליוני ש"ח)		
5	0.732	-	NOI של נכסים שנרכשו (במיליוני ש"ח)		
4	6	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)		
1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	דרום
⁽⁵⁾ 57	⁽²⁾ 48	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (במיליוני ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (במיליוני ש"ח)		
39	38	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)		
-	-	3	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	דרום
-	-	⁽⁶⁾ 444	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (במיליוני ש"ח)		
-	-	⁽⁷⁾ 116	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	20	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		
-	-	21	רווח לפני מס שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		

⁽¹⁾ רכישת קרקע בהרצליה, הכוללת זכויות בניה להקמת פרויקט בשטח של כ-35 אלף מ"ר, וכן שתי חלקות ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.

⁽²⁾ רכישת קרקע באשקלון לטובת שלב ב' של קרית גב-ים רב בריח (חלק גב-ים - 70%).

⁽³⁾ מכירת זכויות גב-ים במרכז מסחרי בכיכר מאירהוף, חיפה, לידי השותף במרכז.

⁽⁴⁾ רכישת בניין ברחוב המדע 14, באזור התעשייה הרצליה פיתוח.

⁽⁵⁾ העלות המפורטת בטבלה לעיל הינה שווי הקרקע באשקלון, בעסקה בה התקשרה גב-ים עם רב בריח במהלך השנה.

⁽⁶⁾ מכירת פרויקט רב בריח באשקלון, על שני שלביו ומכירת מרלוייג בגדרות.

⁽⁷⁾ השטחים המופיעים הם שטח הקרקע בדונם. הממכר כלל גם כ-46,304 מ"ר בניו.

התאמה לדוח על המצב הכספי (מאוחד)*

(מיליוני ש"ח) (מאוחד)			
ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023		
9,837	10,982	סך הכל נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה בסעיף 9.10.1]	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
1,248	2,013	סך הכל נכסים מניבים בהקמה באזור המרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 9.13.6]	
509	174	סך הכל נכסים מניבים בהקמה באזור הצפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 9.13.7]	
222	22	סך הכל נכסים מניבים בהקמה באזור הדרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 9.13.9]	
314	333	סך הכל קרקעות להשקעה באזור צפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 9.14]	
236	227	סך הכל קרקעות להשקעה באזור מרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 9.14]	
57	47	סך הכל קרקעות להשקעה באזור דרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 9.14]	
12,423	13,798	סך הכל	
97	125	התאמות אחרות - הוצאות ראשוניות בגין פרויקטים שטרם ניתן להם פרוט בטבלה בסעיפים 9.13 ו-9.14	התאמות
(167)	-	התאמות אחרות - השקעה שמוצגת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
-	74	התאמות אחרות - נכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה שאינם מוצגים לעיל	
(70)	198	סך הכל התאמות	
12,353	13,996	סך הכל אחרי התאמות	
10,445	11,390	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי
1,908	2,335	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי	
-	271	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה (ראה באור 1.ג.10 לדוחות הכספיים)	
12,353	13,997	סך הכל	

* מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לשינוי במדיניות החשבונאית בנושא עסקאות קומבינציה, ראו באור 2.ח. לדוחות הכספיים.

9.16.1 פארק מת"ם חיפה¹⁹

בשנת 2023 השלימה מת"ם את הקמתו של מגדלי מתם מזרח #2 והמשיכה בהקמתו של מגדל #3. הפרויקט כולו כולל שלושה מבנים עיליים בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר עילי ושטחי חניה תת-קרקעית בשטח של כ-49 אלף מ"ר. לפרטים נוספים ראו סעיפים 9.13.7 ו-9.13.8.1 לעיל.

9.16.1.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31 לדצמבר 2018	
שם הנכס:	פארק מתם
מיקום הנכס:	חיפה
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	377 אלף מ"ר. השימוש העיקרי הוא להייטק ומשרדים. כ-137 אלף מ"ר משמשים לחניונים תת קרקעיים ושטחי שירות, וכ-1,000 מ"ר למסחר.
מבנה ההחזקה בנכס:	הפארק נמצא בבעלות חברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, המוחזקת על-ידי גב-ים בשיעור של 50.1%.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	50.1%
ציון שמות השותפים לנכס:	החברה הכלכלית לחיפה בע"מ
תאריך רכישת הנכס:	השליטה בחברת מת"ם נרכשה ע"י גב-ים בשנת 1999. מבנה אחרון בפארק הושלם בשנת 2023.
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה מהוונת
מצב רישום זכויות משפטיות:	רישום חלקי*
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
זכויות בניה משמעותיות לא מנוצלות:	כ-135 אלף מ"ר עילי, בשווי של כ-198 מיליון ש"ח, אשר אינו נכלל בהגדרת "פארק מתם" לצורך הדיווח בסעיף זה.

* הנכס מורכב ממספר רב של חלקות, אשר בחלקן לגב-ים זכות בעלות רשומה ובחלקן לגב-ים הזכות להירשם כבעלים או כחוכרת, לפי העניין, אך הרישום בטאבו טרם הושלם.

9.16.1.2 נתונים עיקריים

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
2,027	2,636	3,400	שווי הוגן בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)
167	213	244	רווחי שערך (במיליוני ש"ח)
99%	99%	98%	שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)
270,319	316,368	370,895	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
155	170	224	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (במיליוני ש"ח)
58	63	66	דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי (לחודש) (ש"ח)
69	79	71	דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי בחוזים שנחתמו השנה ¹ (ש"ח)
143	156	204	NOI בפועל (מיליוני ש"ח)
145	189	219	NOI מותאם (מיליוני ש"ח)
147	191	240	NOI מייצג ² (מיליוני ש"ח)
6.9%	6.8%	6.8%	שיעור תשואה מייצג ³ (%)
7.1%	5.9%	6.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
7.1%	7.2%	6.4%	שיעור תשואה מותאם (%)
71	68	64	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

¹ בכל שנה חותמת גב-ים על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

² NOI מייצג - מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.

³ שיעור תשואה מייצג - NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול, דמי שימוש בתשתיות והוצאות שכר, אשר אינן נכללות בשווי הנדל"ן להשקעה וכן בנטרול הכנסות מחניונים חיצוניים אשר מסווגים כרכוש קבוע, מחולק בשווי ההוגן, בתוספת השקעות צפויות בנדל"ן להשקעה.

19 הנכס מאוחד באיחוד מלא בדוחות הכספיים של החברה. פארק מת"ם כולל כ-27 מבנים מבנים בשטח עילי של כ-240 אלף מ"ר וכ-137 אלף מ"ר חניונים ושטחי שירות. הפארק כולל, בנוסף, גם מספר בניינים שנמצאים בבעלות דיירי הפארק. הערכת השווי ההוגן נעשית בגין כל מבנה בנפרד, וכל הערכת שווי כשלעצמה, אינה עונה על הגדרת "הערכת שווי מהותית", כמובנה בתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים. עם זאת, הנהלת גב-ים סבורה כי נוכח הסמיכות הגיאוגרפית בפארק סגור, מאפייני המבנים, הייעוד שלהם ואיכות השוכרים בהם, יש לראות בהם כ"בעלי מאפיינים דומים", ומשכך ניתן לגביהם פירוט בחלק זה כנכס אחד.

9.16.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 25.9%)
			הכנסות:
			(במיליוני ש"ח)
124	132	178	מדמי שכירות - קבועות
41	-	-	מדמי שכירות - משתנות
12	15	17	מדמי ניהול
20	22	29	מהפעלת חניונים
155	170	224	סה"כ הכנסות
			עלויות:
12	14	20	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
12	14	20	סה"כ עלויות
143	156	204	רווח:
143	156	204	NOI:

9.16.1.4 שוכר עיקרי בנכס - אין

9.16.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
מיליוני ש"ח					
500	156	165	200	223	מרכיבים קבועים
הן בדי הנהלת גבי-ים לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות גבי-ים מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח.					מרכיבים משתנים
500	156	165	200	223	סה"כ

9.16.1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

מת"ם פועלת להקמת פרויקטים נוספים בפארק, כמפורט להלן. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.13.8 לעיל.

חניון זמני	מגדלי מתם מזרח - שלב ג'	מהות השבחה
שטח של 14,000 מ"ר תת-קרקעי.	שטח של כ-30 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי.	השטחים הנוספים שיתווספו
בשלבי הקמה	בשלבי הקמה	מצב סטטוטורי
80	337	תקציב הקמה (במיליוני ש"ח) (נתונים לפי 100% חלק גבי-ים - 50.1%)
30	249	כולל יתרה מתוכננת שטרם הושקעה
-	-	שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים
-	-	תוספת צפויה ל-NOI (מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח, נתונים לפי 100% חלק גבי-ים - 50.1%)
בהקמה	בהקמה	סטטוס ביצוע
רבעון I, 2025	רבעון II, 2026	תאריך צפוי להשלמה

9.16.2 מימון ספציפי

אין מימון ספציפי להקמת איזה מהמבנים בפארק.

9.16.3 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

אין.

כאמור לעיל, הערכת השווי ההוגן של הנכסים בפארק מתם נעשית בגין כל מבנה בנפרד, ובסך הכל נערכות כ-27 הערכות שווי שונות בגין הנכסים השונים בפארק. הערכות השווי נעשות בשיטת היוון תזרים מזומנים, לאחר בחינה פרטנית של כל נכס, על שוכריו השונים, איכותו, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 50.1%)
2,027	2,636	3,400	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
שגיא כץ	רונו כץ	רונו כץ	זהות מעריך השווי
תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.5.2021	31.5.2022	31.5.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי

הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי הם כדלקמן:

- (1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-377 אלף מ"ר בשנת 2023, לעומת 317 אלף מ"ר בשנת 2022. מתוך זה, כ-137 אלף מ"ר בשנת 2023 ו-115 אלף מ"ר בשנת 2022 בשימוש לחניונים ושטחי שירות והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.
- (2) שיעור התפוסה בשטח העילי בפארק עמדו על כ-98% בשנת 2023 וכ-99% בשנת 2022.
- (3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-66 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-63 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022. יש לציין כי טווח השונות של הנכסים בפארק הוא גדול, בין היתר בהתאם לרמות הגמר השונות, למצבו של המבנה בו נמצא המושכר וכיו"ב. דמי השכירות שנלקחו בחשבון לצורך הערכת השווי הינם בהתאם לדמי השכירות הנגבים בפועל, כאשר לשטחים פנויים יוחסו הכנסות שכירות נורמטיביות..
- (4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-240 מיליון ש"ח בשנת 2023, ועל כ-191 מיליון ש"ח בשנת 2022. ה-NOI המייצג מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.
- (5) ניהול הפארק מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, בבעלותה של חברת מת"ם, בשיטת COST+. הרווח מהניהול כאמור לא נלקח בחשבון בהערכת השווי.
- (6) שיעור ההיוון המייצג עמד על 6.8% בשנים 2023 ו-2022.
- (7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-50 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק. (ב) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בדמי השכירות - שינוי של כ-5% בדמי השכירות בפארק יגרום לשינוי של כ-170 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק.

9.17.1

פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בש"ח	שיעור התפוסה לסוף השנה (%)	רווחי שיעור (מיליוני ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (1) (%)	שיעור התשואה בפועל (%)	NOI בפועל בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן וערך בספרים בסוף שנה			
במיליוני ש"ח										
90	96	27	5.9	6.0	93	112	1,561	2023	מרכז ישראל	אזור ציון המטבע המסחרי
89	96	60	5.7	5.5	85	104	1,533	2022	מרכז ישראל	אזור ציון המטבע המסחרי
86	97	232	5.8	6.0	89	104	1,456	2021	הייטק ומשרדים	שימוש עיקרי

- (1) שיעור תשואה מותאם במרכז גב-ים הרצליה צפון כולל התאמה טכנית בגין נכסים שלא הניבו במלואם בכל השנה.
- (2) מרכז גב-ים הרצליה צפון כולל שבעה מבנים בשטח עילי של כ-80 אלף מ"ר וכן חניונים תת-קרקעיים בשטח של כ-54 אלף מ"ר. המתחם מיועד ברובו לתעשיות עתירות ידע ולמשרדים, למעט שטח עילי של כ-4,700 מ"ר, המיועד למסחר וממוקם בקומות הקרקע של המבנים השונים. הערכת השווי ההוגן נעשית בגין כל מבנה בנפרד, וכל הערכת שווי כאמור, כשלעצמה, אינה עונה על הגדרת "הערכת שווי מהותית", כמובנה בתקנה 8(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים. עם זאת, הנהלת גב-ים סבורה כי נוכח הסמיכות הגיאוגרפית, מאפייני המבנים, הייעוד שלהם ואיכות השוכרים בהם יש לראות אותם כ"בעלי מאפיינים כלכליים דומים החשופים לסיכונים דומים", ומשכך ניתן עליהם פירוט בחלק זה כנכס אחד. מעריך השווי של מרכז גב-ים הרצליה הוא מר רענן דוד, שמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-20 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. הערכות השווי נעשות בשיטת היוון תזרים מזומנים, לאחר בחינה פרטנית של כל מבנה בפארק, על שוכריו השונים, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב. הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:
- א. שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-134 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2022. מתוך זה, כ-54 אלף מ"ר בשימוש לחניונים ושטחי שירות, כ-4,700 מ"ר לשימוש מסחרי והיתרה משמשת לשטחי משרדים והייטק.
- ב. שיעור התפוסה הכללי בפארק עמד על שיעור של כ-96% בשנים 2023 ו-2022.
- ג. דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-90 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-89 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022. יש לציין כי קיימת שונות בדמי השכירות הנגבים בפארק, הנובעת, בין היתר, מההבחנה בין מושכר ברמת מעטפת ומושכר ברמת גמר (ובין רמות גמר שונות), בין מסחר ומשרדים וכיו"ב. דמי השכירות שנלקחו בחשבון לצורך הערכות השווי הינם בהתאם לדמי השכירות הנגבים בפועל, כאשר לשטחים פנויים יוחסו הכנסות שכירות ריאליות.
- ד. NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-92 מיליון ש"ח בשנת 2023, לעומת כ-89 מיליון ש"ח בשנת 2022. נתון זה התבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.
- ה. ניהול הפארק מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, בעלות גב-ים. הרווח מהניהול כאמור לא נלקח בחשבון בהערכות השווי.
- ו. באשר לשיעורי היוון מייצגים ממוצעים - שיעור התשואה המייצג הינו NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול והוצאות שכר, אשר אינן נכללות בשווי הנדל"ן להשקעה, מחולק בשווי ההוגן, בתוספת השקעות צפויות בנדל"ן להשקעה, והוא עמד על 6.1% בשנת 2023 ו-6.0% בשנת 2022.
- ז. ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-26 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק. (ב) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בדמי השכירות - שינוי של כ-5% בדמי השכירות הממוצעים למ"ר עילי בפארק יגרום לשינוי של כ-78 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק.
- (3) יובהר, כי השווי ההוגן שנקבע בהערכות השווי לא כולל את שווי פרויקט ההרחבה של גב-ים O2, הנמצא בשלבי הקמה, והרשום בספרי גב-ים לפי עלות.

פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בש"ח	שיעור התפוסה לסוף השנה (%)	רווחי שיעור (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה המותאם (1) (%)	שיעור התפוסה בפועל (%)	NOI בפועל בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן וערך בספרים בסוף שנה			
במיליוני ש"ח										
101	98	25	6.4	6.4	69	85	1,075	2023	מרכז ישראל	אזור ציון המטבע המסחרי
98	98	51	6.1	6.1	64	80	1,037	2022	מרכז ישראל	מרכז גב-ים הרצליה
92	95	98	6	6.0	58	72	977	2021	הייטק ומשרדים	פיתוח (2)

- (1) שיעור תפוסה מותאם במרכז גב-ים הרצליה צפון כולל התאמה טכנית בגין נכסים שלא הניבו במלואם בכל השנה.
- (2) מרכז גב-ים הרצליה פיתוח, מתחם הממוקם באזור התעשייה של הרצליה פיתוח, לאורך כביש החוף. המרכז הוקם על-גבי מגרש בשטח של כ-21 דונם, והוא כולל שישה מבנים בשטח עילי של כ-55 אלף מ"ר וחניון תת-קרקעי מקורה בשטח של כ-61 אלף מ"ר. גב-ים הינה בעלת זכויות החכירה במרביתו של המתחם, למעט המבנה השישי שלו, בו לגב-ים זכות בעלות (כ-1,100 מ"ר מתוכו בבעלות שותפים). המתחם מיועד ברובו לתעשיות עתירות ידע ולמשרדים, למעט שטח עילי של כ-5,000 מ"ר, המיועד למסחר וממוקם בקומות הקרקע של המבנים השונים. בשנת 2019 אושרה תב"ע בסמכות וועדה מקומית לתוספת זכויות בניה במתחם. הערכת השווי ההוגן של הנכסים במרכז גב-ים הרצליה פיתוח נעשתה במסגרת 7 הערכות שווי שונות, בגין המבנים השונים במרכז והחניון התת-קרקעי. הערכות השווי נעשות בשיטת היוון תזרים מזומנים, לאחר בחינה פרטנית של כל מבנה במרכז, על שוכריו השונים, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב. מעריך השווי של מרכז גב-ים הרצליה הוא מר רענן דוד. הערכות השווי נעשות בשיטת היוון תזרים מזומנים, לאחר בחינה פרטנית של כל מבנה בפארק, על שוכריו השונים, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב. הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:
- א. שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-116 אלף מ"ר בשנת 2023 בדומה לשנת 2022. מתוך זה, כ-61 אלף מ"ר בשימוש לחניונים ושטחי שירות, כ-5,000 מ"ר לשימוש מסחרי והיתרה משמשת לשטחי משרדים והייטק.
- ב. שיעור התפוסה הכללי במרכז עמד על שיעור של 98% בשנים 2022 ו-2023.
- ג. דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-101 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-98 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022. יש לציין כי קיימת שונות גדולה בדמי השכירות הנגבים במרכז, הנובעת, בין היתר, מההבחנה בין מושכר ברמת מעטפת ומושכר ברמת גמר (ובין רמות גמר שונות), בין מסחר ומשרדים וכיו"ב. דמי השכירות שנלקחו בחשבון לצורך הערכות השווי הינם בהתאם לדמי השכירות הנגבים בפועל, כאשר לשטחים פנויים יוחסו הכנסות שכירות ריאליות.
- ד. NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-76 מיליון ש"ח בשנת 2023, לעומת כ-70 מיליון ש"ח בשנת 2022. ה-NOI המייצג מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.
- ה. ניהול הפארק מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, בבעלות גב-ים, בשיטת +COST. הרווח מהניהול כאמור לא נלקח בחשבון בהערכות השווי.
- ו. שיעורי היוון מייצגים ממוצעים - 7.1% בשנת 2023, לעומת 6.8% בשנת 2022.
- ז. ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתפוסה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-15 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי המרכז. (ב) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בדמי השכירות - שינוי של כ-5% בדמי השכירות במרכז יגרום לשינוי של כ-54 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי המרכז.

גב-ים הינה הבעלים במשותף, עם חברת אמות, בחלקים שווים, בשלב השני של פרויקט תוה"א בתל-אביב, אשר יכלול כ-205 אלף מ"ר, מתוכם כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים. בחודש ינואר 2019 השלימו גב-ים ואמות את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט - תוה"א1. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לשלב השני - תוה"א2, וגב-ים ואמות רכשו את זכויות הבניה מעיריית תל-אביב והחלו בהקמתו של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.13.1 לעיל.

הערכת השווי של הפרויקט אינה עולה כדי הערכת שווי מהותית מאד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות.

נתונים אודות הערכת שווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה (%)	נתונים כספיים (מיליוני ש"ח)			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות	תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו:		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים							
					רווחי שערך בשנה	ערך בספרים בתום שנה	שווי הוגן בתום שנה					
<p>(א) זכויות החכירה מול ע.ת"א (בעלת הקרקע) הוסדרו בדרך של חתימת הסכם חכירה מהוון עד ל-31.08.2108, מועד תום החכירה (ב) לשווי זכויות החכירה כמגרש ריק התווספו עלויות ההקמה והתכנון המפורט אשר הושקעו על-ידי החוכרים.</p>	רביב קונפורטי	גישת ההשוואה	0%	24%	-	768	768	531	2023	נתונים שנתיים על הנכס	ציון שם הנכס	תוה"א 2
			ציון מיקום הנכס	תל-אביב								
			ציון טבע פעילות	ש"ח								
			מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס	הקרקע נרכשה בין השנים 2010-2015 וזכויות הבניה נרכשו בשנת 2021								
חלק התאגיד בפועל (0%)	50%											
שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד יחסי											
מועד סיום בניה משוער	רבעון 4, 2026											
<p>(א) זכויות החכירה מול ע.ת"א (בעלת הקרקע) הוסדרו בדרך של חתימת הסכם חכירה מהוון עד ל-31.08.2108, מועד תום החכירה (ב) לשווי זכויות החכירה כמגרש ריק התווספו עלויות ההקמה והתכנון המפורט אשר הושקעו על-ידי החוכרים.</p>			0%	13%	115	642	642	406	2022	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	שימוש עיקרי להייטק ומשרדים. כ-45 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים כ-1,000 מ"ר למסחר.	
			סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע בניה ושונות) (מיליוני ש"ח)	1,650								

סמוך למועד פרסום הדוח, גב-ים מעסיקה 69 עובדים, במבנה הארגוני המפורט להלן.

מספר עובדים	
6	הנהלה בכירה
2	ייעוץ משפטי ומזכירות חברה
15	כספים
18	הנדסה
9	נכסים
8	שיווק ופיתוח עסקי
3	משאבי אנוש ומחשוב
8	מזכירות

בנוסף, בחברות המוחזקות של גב-ים מועסקים כ-40 עובדים נוספים בתפקידים שונים כגון אנשי תפעול ואנשי אחזקה, במסגרת עלויות חברות הניהול.

9.19.2 הסכמי העסקה

כל העובדים בגב-ים מועסקים תחת חוזה עבודה אישיים. על גב-ים ועובדיה לא חלים הסכמים קיבוציים, למעט הוראות הסכמים קיבוציים החלים מכוח צווי הרחבה, החלים על כלל העובדים והמעסיקים בישראל.

התחייבות גב-ים בשל סיום יחסי עובד-מעסיק מחושבת לגבי כל עובד בנפרד על-ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

עובדי גב-ים מקבלים מעת לעת מענקים על פי החלטת הנהלת גב-ים, בהתחשב, בין היתר, בעמידה ביעדים - הן ברמת גב-ים והן יעדים אישיים, ברמת ההשקעה ובתוצאות עבודתם בגב-ים. בנוסף, מעניקה גב-ים למנהליה הבכירים תגמול הוני בדמות אופציות הניתנות למימוש למניות גב-ים והמובטלות לאורך מספר שנים.

נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה של גב-ים מועסקים בחוזה עבודה אישיים.

9.20 ספקים

הספקים עימם עובדת גב-ים באופן שוטף נחלקים לשני סוגים עיקריים:

9.20.1 מתכננים ויועצים, עימם מתקשרת גב-ים לצורך תכנון ומתן ייעוץ הנדסי לקראת ובמהלך ביצוע עבודות הבנייה, לרבות אדריכלים, יועצי חשמל, אינסטלציה, בטיחות, מיזוג אויר וכיו"ב ולרבות פיקוח על הבניה.

9.20.2 קבלנים, עימם מתקשרת גב-ים לצורך ביצוע עבודות הבניה בפרויקטים.

הן המתכננים והן הקבלנים נבחרים על-ידי גב-ים לכל פרויקט בנפרד על-פי כישוריהם וניסיונם, ואין לגב-ים תלות במי מהם. סכום התמורה המשולמת לספקים מוצמד במרבית המקרים למדד תשומות הבניה. קבלני הביצוע נושאים כלפי גב-ים בהתחייבויות גב-ים על פי חוק המכר, ולכן גב-ים לא רושמת הפרשה בספרים בגין אחריות בדק.

9.21 הון חוזר

להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של גב-ים:

9.21.1 אשראי לקוחות

בתחום הנכסים המניבים, חוזי השכירות מגדירים את תנאי התשלום. על-פי הסכמי השכירות, על השוכרים לשלם דמי שכירות מראש. עם זאת, ולאור איחורים בתשלום, עמד האשראי הממוצע ללקוחות בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 על פחות מ-30 יום. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמד חוב הלקוחות על סך של כ-10 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים שנתיים בסך של כ-886 מיליון ש"ח (הנתונים כוללים מע"מ).

9.21.2 אשראי ספקים

גב-ים משלמת לקבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה, בדרך כלל, לאחר שהושלם השירות המבוקש. בשנת 2023, עמדה תקופת האשראי הממוצעת שקיבלה גב-ים מקבלנים על שוטף + 45 ימים, והיקף האשראי הממוצע מהם בשנת 2023 עמד על סך של כ-20 מיליון ש"ח.

9.21.3 מימון ומקורות אשראי

ככלל, גב-ים מממנת את פעילותה השוטפת באמצעים עצמאיים, באשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים ובאמצעות אגרות חוב שהנפיקה.

9.21.4 אשראי בר דיווח

למעט כמפורט להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לגב-ים לא קיים הסכם הלוואה או אשראי מהותי המהווה אשראי בר דיווח. אגרות החוב של גב-ים המהוות אשראי בר דיווח הן אגרות חוב (סדרה ו'), אגרות חוב (סדרה ח'), אגרות חוב (סדרה ט'), אגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב (סדרה א') של חברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, חברה בת של גב-ים המוחזקת על ידה בשיעור של 50.1% ("מת"ם").

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך שהיו בתוקף במהלך שנת 2023 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי גב-ים, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים צמודים למדד ובין מקורות אשראי לא בנקאיים שאינם צמודים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

חוב זמן ארוך	סכום (מיליוני ש"ח)	שיעור ריבית נקובה ממוצעת	
מקורות צמודים			
מקורות בנקאיים	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	5,147	2.15%	1.95%
<u>סך הכל מקורות צמודים</u>	<u>5,147</u>	<u>2.15%</u>	<u>1.95%</u>
מקורות לא צמודים			
מקורות בנקאיים	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	2,328	2.8%	2.79%
<u>סך הכל מקורות לא צמודים</u>	<u>2,328</u>	<u>2.8%</u>	<u>2.79%</u>
סך הכל	7,475	2.36%	2.21%

בנוסף לנתונים בטבלה לעיל, לגב-ים נע"מים בהיקף כולל של 415 מיליון ש"ח (לרבות נע"מים מוחזקים על-ידי חברות בנות), בריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.

מגבלות אשראי 9.21.6

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות נוספות אשר גב-ים התחייבה לעמוד בהן מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של גב-ים, ראו באור 13.א.5.ב. לדוחות הכספיים.

גיוס מקורות מימון נוספים 9.21.7

גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנים הקרובות יבחן בגב-ים תוך התחשבות בצורכי הפעילות השוטפת שלה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיה וכל צורך אחר, הכל בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בגב-ים, ובכלל זה מימון מרכיב ההון העצמי ברכישה ובייזום של פרויקטים חדשים.

שעבודים 9.21.8

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנת 2023 כולה, 100% מנכסי גב-ים אינם משועבדים.

מיסוי 9.22

9.22.1 לגב-ים ולחברות המאוחדות שלה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנה הבאה ומסתכמים, ליום 31 בדצמבר 2023, לכדי סכום של כ-30 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 68 מיליון ש"ח), מתוכם לא נרשמו מיסים נדחים בגין הפסדים בסך כ-5 מיליון ש"ח (ובשנת 2022 - 5 מיליון ש"ח).

9.22.2 גב-ים קיבלה שומות סופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, שומות חברות בנות מסוימות עד וכולל השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017-2018 (שנת המס 2017-2018), נחשבות כשומות סופיות.

9.23 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילותה של גב-ים אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים או כאלו שצפויה להיות להם השפעה מהותית על גב-ים. גב-ים פועלת לקיום כלל הוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה, ומשקיעה משאבים על מנת למזער את הסיכונים הסביבתיים מפעילותה ומפעילות שוכריה.

ניהול סיכונים סביבתיים - גב-ים נעזרת ביועצים בתחום איכות הסביבה, שמלווים את הפרויקטים בייזום החל משלב התכנון, דרך שלבי ההקמה של הפרויקט, השיווק וניהול הנכס. בשנת 2020 אימצה גב-ים נהלים בנושא בחינת חשיפה של שוכרים לנושאי איכות הסביבה, כאשר מטרתם הינה לסייע לגב-ים באיתור שוכרים פוטנציאליים לחשיפה בתחום איכות הסביבה, לרבות שימוש בחומרים מסוכנים; שימוש ואחסנת נוזלים ותמיסות; ייצור פסולת רעילה; היתרים ודרישות סטטוטוריות אחרות בתחום איכות הסביבה; תלונות שנתקבלו בהקשר איכות הסביבה ועוד, ולקבוע דרכי פעולה להפחתת החשיפה. גב-ים, בעזרת יועץ חיצוני מומחה בתחום, בוחנים האם בפעילות השוכר במושכר קיימת חשיפה או שישנו פוטנציאל לחשיפה בתחום איכות הסביבה, מסווגים את רמת החשיפה של השוכר, ופועלים מולו להקטנת החשיפה. הנהלים עוסקים גם בבקרה תקופתית אחר שוכרים שסווגו כבעלי פוטנציאל לחשיפה, וגם בשלב פינוי המושכר בתום תקופת השכירות.

בניה ירוקה ותקן Leed²⁰ - גב-ים פועלת לקידום היבטי איכות הסביבה באתרים שברשותה, באמצעות פעולות שהיא מבצעת הן בנכסים הקיימים והן בפרויקטים שביזום. תכנון פרויקט חדש כולל אספקטים סביבתיים כגון שילוב קירות מסך מווסתי חום וקררנה; בחירה בגופי תאורה ומיזוג חסכוניים באנרגיה; הקפדה על בידוד הולם; ריבוי אפשרויות לתאורה טבעית; שימוש במי העיבוי להשקיית השטחים הפתוחים וכיו"ב.

כלל מבני המשרדים אותם יוזמת גב-ים בשנים האחרונות, מתוכננים לקבלת דירוג Leed. הבניינים הראשון והשני בפארק גב-ים נגב, הבניין הראשון בפארק גב-ים רחובות ומגדלי מתם מערב בפארק מתם בחיפה, פרויקטים אשר הושלמו לפני מספר שנים, דורגו בדירוג Leed Silver, הבניין השלישי בפארק גב-ים נגב, פרויקט מתם-ים בפארק מתם בחיפה, הבניין הרביעי בפארק גב-ים רחובות ומגדלי מתם מזרח #1 ו-#2 זכו בדירוג Leed Gold, ואילו פרויקט תוה"א 1, בתל-אביב, אשר הושלם בשנת 2019, זכה בדירוג הגבוה ביותר - Leed Platinum.

קיימות - גב-ים פועלת, מזה שנים רבות, לשיפור המערכות הקיימות בפארקים השונים בתחום איכות הסביבה. בין היתר, גב-ים מעודדת שימוש באנרגיה חלופית, למען צמצום הפגיעה בסביבה. על גבי הגגות במבנים רבים של גב-ים התוקנה מערכת סולארית (PV), שמטרתה להפיק אנרגיה חשמלית על-ידי הקרינה מן השמש, ובכך להפחית את השימוש בחשמל באתריה. בפארק גב-ים נגב בוצע חיבור למערכת גז טבעי, שמטרתה הפחתת צריכת החשמל. בנוסף, גב-ים פעלה להתקנת מתקנים למחזור מים במרכזי האנרגיה הקיימים בפארקים השונים. מחזור המים מאפשר שימוש חוזר במים, בין היתר להשקיית הצמחייה הרבה הסובבת את הפארקים ובכך מפחית את השימוש במקורות המים. גב-ים מעודדת את שוכריה לפעול לצמצום הפגיעה באיכות הסביבה, ובתוך כך העמידה בפארקים השונים עמדות טעינה חשמליות לרכבים, לשימוש כלל העובדים בפארק.

9.24 מגבלות ופיקוח

גב-ים כפופה למערכת חוקים ותקנות ספציפית לתחום הנכסים המניבים באופן דומה לזו החלה על נכסים ובנין, הכל כמפורט בסעיף 19 להלן.

9.25 הסכמים מהותיים

9.25.1 הסכם בעלי מניות במת"ם

ביום 23 בספטמבר 1998 חתמו גב-ים, מת"ם והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ ("החברה הכלכלית") על הסכם השקעה במת"ם בדרך של הקצאת מניות לגב-ים, כפי שעודכן באוגוסט 2007 ("ההסכם"). שיעורי החזקה בהונה המונפק והנפרע של מת"ם הנו 50.1% על-ידי גב-ים והיתרה על-ידי החברה הכלכלית. להלן עיקרי ההסכם:

²⁰ דירוג LEED - דירוג מבנים לפי מאפייניהם הסביבתיים, אשר הונהג על-ידי גוף אמריקאי, מהמובילים בעולם בתחום זה, בשם US GREEN BUILDING COUNCIL. הדירוג מתייחס למאפיינים כגון צריכת מים ואנרגיה, חומרי בניה וגימור, איכות תנאי הפנים וכיו"ב.

9.25.2 חמישה מתוך תשעת הדירקטורים במת"ם הינם נציגי גב-ים; החלטות האורגנים של מת"ם תתקבלנה ברוב רגיל, למעט בנושאים שהוסכמו מראש, כגון שינוי תחומי הפעילות של מת"ם או של מרכז הקונגרסים, המצוי בבעלותה והמנוהל על ידה, מתן הלוואות או ערבויות שלא במהלך העסקים הרגיל של מת"ם, החלטה על פירוק מת"ם וכיו"ב. החלטות בנושאים הנ"ל יתקבלו באסיפה הכללית ברוב של לפחות 70% מבעלי המניות ובדירקטוריון מת"ם, בהסכמה של הדירקטורים מטעם גב-ים ולפחות מחצית מהדירקטורים מטעם החברה הכלכלית.

9.25.3 ההסכם מקנה לגב-ים זכות סירוב ראשונה במקרה בו החברה הכלכלית תבקש להעביר את מניותיה במת"ם, כולן או חלקן, לצד ג' כלשהו; במקרה בו גב-ים תבקש להעביר את מניותיה במת"ם לצד ג' כלשהו, תהיה לחברה הכלכלית זכות לדרוש כי אותו צד ג' ירכוש גם את המניות המוחזקות על-ידה בשיעור חלקה היחסי לשיעור המניות המוצעות למכירה על-ידי גב-ים.

9.25.4 על-פי הסכם בין בעלות המניות מחודש אוגוסט 2007, כפי שהוארך בספטמבר 2013, מת"ם תחלק דיבידנד שנתי לבעלי מניותיה, בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, במשך 8 השנים הבאות, בכפוף להוראות ההסכם ולהוראות כל דין. עם פקיעת תוקפו של הסכם זה, אימץ דירקטוריון מת"ם מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, בכפוף להוראות כל דין, תחלק מת"ם בשנים 2021-2023 דיבידנד לבעלי המניות בה, בסך 80 מיליון ש"ח בכל שנה.

9.26 הליכים משפטיים

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים במהלך העסקים הרגיל של גב-ים, ראה באור 16.א.5. לדוחות הכספיים.

9.27 יעדים ואסטרטגיה עסקית

בחודש ינואר 2022 פרסמה גב-ים את התכנית האסטרטגית שלה לשנים 2022-2027, כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון גב-ים ("התכנית האסטרטגית"). התכנית האסטרטגית שיקפה את מדיניות גב-ים נכון למועד אישורה - ינואר 2022, כאמור, והיתה מבוססת על הערכות של תחומי פעילותה והסביבה העסקית נכון לאותה עת.

השינויים שחלו בכלכלת העולם בכלל, ובמשק הישראלי בפרט, מאז חודש ינואר 2022 וביתר שאת במהלך שנת 2023 וברבעון האחרון שלה, השפיעו על המגמות המאקרו כלכליות, על ענף הנדל"ן בישראל, על שוק ההון בישראל ובעולם, והביאו לשינויים בכדאיות הכלכלית, לשינויים בתנאי התחרות בשוק ועוד.

דירקטוריון גב-ים דן בהמשך הרלוונטיות של התכנית האסטרטגית, בסביבת אי הוודאות שאופפת את המשק הישראלי מאז 7 באוקטובר 2023, ובעקבותיה - בצורך בבחינה מחודשת של היעדים אותם הציבה לעצמה גב-ים בתכנית זו, נוכח השינוי המהותי בהנחות היסוד העומדות בבסיסה, לרבות ההנחות בדבר האינפלציה ושיעור הריבית, הנחות בדבר קצב הביקושים ועליית דמי השכירות וכיו"ב.

במסגרת הבחינה האמורה, בין היתר החליט דירקטוריון גב-ים, כי במהלך השנה הקרובה (שנת 2024) גב-ים תדחה את הקמתם של פרויקטים מניבים חדשים, אותם תכננה להתחיל בשנה זו, וכן כי כדאיותו של כל אחד מהפרויקטים המתוכננים לשנים הקרובות תיבחן לגופה.

עוד החליט דירקטוריון גב-ים, כי על-אף האמור בתכנית האסטרטגית, ולאור השינויים הצפויים בשוק לאחר המלחמה, יש לבחון את הרחבת פעילותה של גב-ים בתחום הנדל"ן למגורים. נכון למועד דוח זה, גב-ים עוסקת בתכנון ורישוי תב"עות המשביחות קרקעות קיימות שלה, בין היתר באופן שיאפשר הקמתן של אלפי יח"ד ברחבי הארץ. גב-ים תבחן הרחבה של פעילות זו גם לפרויקטים של מגורים והתחדשות עירונית, וזאת הן על גבי קרקעות שלה והן באמצעות בחינת האפשרות לרכוש פרויקטים קיימים, בין היתר כאלו בבעלותה של החברה.

היעדים של גב-ים ביחס לשנת 2024, הנם כדלקמן:

- 9.27.1 **הקמת פרויקטים בייזום** - במהלך שנת 2024 תעסוק גב-ים בהקמתם של 10 פרויקטים בהיקף של כ-430 אלף מ"ר (חלק גב-ים במאוחד), בהשקעה כוללת בסך של כ-4.6 מליארד ש"ח (חלק גב-ים במאוחד).
- 9.27.2 **שיווק** - גב-ים רואה כיעד ראשון במעלה לשנת 2024 את המשך השיווק של הפרויקטים שבייזום, תוך מתן דגש על פרויקטים שהסתיימו וטרם שווקו במלואם, וכן על פרויקטים שעתידיים להסתיים במהלך השנה, באופן שיאפשר את אכלוסם בסמוך למועד השלמתם.
- 9.27.3 **שמירה על הקיים** - כמו בשנים קודמות ובייחוד נוכח המשבר במשק, גם בשנת 2024 ממשיכה גב-ים ומציבה את השמירה על הקיים במעלה רשימת יעדיה לשנה זו. גב-ים תמשיך, כבכל שנה, להפנות מאמצים לשמירה על הלקוחות הקיימים, על דמי השכירות הנגבים ועל אחוזי התפוסה הגבוהים.

לנכסים ובנין פעילות בתחום הבניה למגורים בישראל, המדווחת כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים.

10.1. ביום 17 באוגוסט 2021 הורה דירקטוריון החברה להנהלת החברה להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של החברה בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות. בהתאם, חלק מפעילויות בתחום המגורים בישראל מוצגות בדוח על המצב הכספי כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

10.2. בחודש נובמבר 2022, החברה התקשרה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויות החברה וחברת בת בבעלות מלאה של החברה, בפרויקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, וזאת בתמורה כוללת בסך של בין 160 מיליון ש"ח ל-175 מיליון ש"ח ("התמורה"), הכוללת תשלומים לצדדים שלישיים, חלף החברה, בסכום כולל של 35 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות ההסכם, תמורה בסך של 115 מיליון ש"ח תשולם לחברה בשני תשלומים, כתלות באבני דרך שנקבעו בהסכם שבין הצדדים. יתרת התמורה, עד לסך של 25 מיליון ש"ח, מותנית במנגנון רווחיות שנקבע בין הצדדים לגבי הפרויקט ואולם, בכל מקרה, החברה תהיה זכאית לסך שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח בתוספת לתמורה הנ"ל. בנוסף, הרוכש התחייב לשלם, במקום החברה, תשלומים לצדדים שלישיים, לרבות לרשות המקומית, בהיקף מוערך (חלקו של הרוכש) של 35 מיליון ש"ח, במועדים שהחברה תידרש לשלם לאותם הצדדים השלישיים הנ"ל. תשלום הרוכש לחלק מהצדדים השלישיים הנ"ל יעשה בד בבד עם תשלום סכום זהה (מחצית כל אחד) על-ידי החברה לצד השלישי ובסכום כולל (חלקה של החברה) המוערך ב-12 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, קיבלה החברה סך של 10 מיליון ש"ח. בהסכם עם הרוכש נקבעו תנאים מפסיקים (ביניהם קבלת אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים נדרשים, כמקובל) אשר ככל ולא יושלמו עד ליום 31 בדצמבר 2023, יקנו זכויות לביטול ההסכם בתנאים המפורטים בו ("התנאים המפסיקים" ו-"המועד לקיום התנאי המפסיק", בהתאמה). מנגד, כל אחד מהצדדים יהיה גם רשאי להודיע למשנהו על הארכת המועד לקיום התנאי המפסיק ב-3 חודשים נוספים. כמו-כן, לרוכש מוקנית זכות חד צדדית לביטול ההסכם בהתאם להוראות שנקבעו בין הצדדים בהסכם. בחודש פברואר 2023, התקבל מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אישור לתוכנית איחוד וחלוקה לחלק מהמגרשים הכלולים בפרויקט, המהווה חלק מהתנאים הנדרשים להשלמת ההסכם.

ביום 7 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם ("התוספת"). בהתאם להוראות התוספת, סיכמו הצדדים על ביטול התנאים המפסיקים. כמו-כן, ויתר הרוכש על זכויות ביטול ההסכם החד-צדדיות שהוקנו לו בהתקיים אירועים מסוימים, בהתאם להוראות ההסכם. בהתאם לכך נקבע בתוספת, כי השלמת ההסכם תבוצע עד ולא יאוחר מיום 31 במרס 2024, ובמסגרתה תועבר לידי החברה יתרת התמורה בסך של 105 מיליון ש"ח (אשר אינה כוללת את רכיב התמורה המותנה ברווחיות הפרויקט לו זכאית החברה, כמפורט לעיל. זאת, כנגד המחאה סופית ובלתי חוזרת של מלוא הזכויות ביחס לפרויקט לרוכש. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים בחברה בלבד.

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

10.4. ביום 30 במרס 2023, התקשרה החברה יחד עם שותפיה לקרקע ("השותפים"; וביחד: "המוכרים") בהסכם מכר עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ("הרוכש") למכירת מלוא הזכויות במקרקעין, המצויים בחדרה, ואשר ייעודם לכ-420 יחידות דיור במצבם AS IS, בתמורה לסך כולל של 256 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה"). חלקה של החברה בתמורה לפי הסכם המכר הינו 166 מיליון ש"ח (65%). התמורה שולמה לחברה כדלהלן: בחודש מרס 2023 שולם לחברה 17 מיליון ש"ח; בחודש מאי 2023 - 16 מיליון ש"ח; ובחודש נובמבר 2023 - 70 מיליון ש"ח (בניכוי סילוק המשכנתאות ואחרות). בחודש נובמבר 2023 העסקה הושלמה. כתוצאה מהשלמת העסקה כאמור, החברה רשמה ברבעון הרביעי של שנת 2023 רווח בסך של 51 מיליון ש"ח.

10.5. מידע כללי על תחום הבניה למגורים בישראל.

10.5.1. מבנה תחום הבניה למגורים בישראל

בתחום הבניה למגורים בישראל פועלים גופים רבים היוזמים ומקימים שכונות מגורים ופרויקטים למגורים מסוגים שונים. בישראל קיימות חברות יזמיות שחלקן בעלות זרוע ביצועית וחלקן, כדוגמת נכסים ובנין, מתקשרות עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבניה.

10.5.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הבניה למגורים בישראל

לפירוט בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה בתחום הבניה למגורים בישראל, ראו סעיף 19 להלן.

10.5.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הבניה למגורים בישראל וברווחיותו

לתיאור ההתפתחויות בתחום הבניה למגורים בישראל בשנת 2023, ראו סעיף 8.1.4 לעיל.

נכסים ובנין פועלת בתחום זה בעיקר באזורי הביקוש בישראל.

להערכת החברה, הפעילות בתחום הבניה למגורים ורמות הביקוש, מושפעות מהגורמים החיצוניים העיקריים הבאים: (1) רגולציה ממשלתית המשפיעה על מחירי דירות וקרקעות, לרבות הוראות מיסוי בקשר אליהן; (2) מצב כלכלי - הכנסות קבועות של משקי הבית בישראל וביטחון ביכולת שימור ההכנסה האמורה, הנם הגורמים היסודיים הקובעים את הביקוש ליחידות דיור בטווח הארוך; (3) תנודות במדד תשומות הבניה ומדד המחירים לצרכן; (4) תנודות במחירי חומרי גלם בעולם ועלויות השינוע; (5) זמינות כח אדם מיומן בענף הבניה; (6) תנודות בשער החליפין של האירו והדולר, המשפיעים על כדאיות ההשקעה של תושבי חוץ; (7) שינויים בשערי ניירות ערך בבורסה, דבר המשפיע על תחושת העושר והביטחון הכלכלי של הציבור; (8) קצב גידול האוכלוסייה והיקפי העלייה לישראל; (9) שינויים בשיעור הריבית הממוצעת למשכנתאות של רוכשי דירות; (10) מגבלות על גובה והרכב המשכנתאות שהבנקים מורשים להעניק; (11) מיסוי דירות להשקעה; (12) יוזמות ממשלתיות להוזלת מחירי דיור כגון: "מחיר למשתכן", "מחיר מטרחה" ו-"דירה בהנחה"; ו-(13) רמת הביקושים מקרב תושבי חוץ, אשר מושפעת, בין היתר, מרגולציה.

10.5.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הבניה למגורים בישראל והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, הגורמים להלן הינם גורמי הצלחה העיקריים בקשר עם הפעילות שלה בתחום הבניה למגורים בישראל, אשר תרמו לתוצאותיה והיו בעלי השפעה חיובית: (1) הקמת שכונות איכותיות ופרויקטים באזורי ביקוש; (2) ניצול הניסיון וההתמחות בהקמת שכונות מגורים ברמה גבוהה; (3) המוניטין והמיתוג של נכסים ובנין בקרב רוכשי הדירות והגורמים הפעילים בענף; (4) עוצמתה הפיננסית של נכסים ובנין המעניקה תחושת ביטחון לרוכשים ולבעלי קרקעות; (5) איכות התכנון וההקפדה על פרטים בתכנון יחידות המגורים;

(6) יכולת שיווק גבוהה המעניקה לחברה יתרון על מתחרים; (7) עבודה עם קבלנים מהמובילים בענף; (8) מתן שרות ברמה גבוהה ללקוחות החברה; ו-(9) התמחות בתחום פרויקטים להתחדשות עירונית ("פינוי בינוי").

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הבניה למגורים בישראל ושינויים החלים בהם

10.5.5.

להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום היוזמות בענף הבניה למגורים, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית, המאפשרים את הפעילות בתחום היוזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו-כן, קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום היוזמות, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור וכן פעילות בתחום ההתחדשות העירונית. החברה מעריכה, כי מיצובה העסקי והפיננסי של נכסים ובנין גבוה.

מחסומי היציאה העיקריים מתחום הפעילות הנם התקשרויות חוזיות עם רוכשי דירות בפרויקטים שטרם הסתיימו ובעלי דירות בקשר עם הקמת פרויקטים בהתחדשות עירונית וכן התקשרויות עם ספקים וקבלנים (אשר מגבילות את האפשרות לצאת מן הפרויקט) כמו גם הצורך לממש מלאי קרקעות בתנאי שוק משתנים.

מבנה התחרות בתחום הבניה למגורים בישראל ושינויים החלים בו

10.5.6.

תחום היוזמות בענף הבניה למגורים בישראל מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות קיימת החל בשלב איתור הקרקעות לבניה וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר חשופים גם לתחרות מול היצע של דירות "יד שנייה". להערכת החברה, התחרות גורמת לשחיקה יחסית במרווחים היוזמיים של החברות הפועלות בתחום.

התחרות בישראל קיימת כאמור, הן מול חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, והן מול חברות יזמיות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. התחרות נסובה בעיקר על מחירי הקרקעות ויחידות הדיור ובפרויקטים של התחדשות עירונית, על התמורה שיקבלו בעלי הזכויות. מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. חוסנה הפיננסי של נכסים ובנין, המוניטין הטוב שלה, מיקום הפרויקטים שלה (בעיקר באזורי הביקוש במרכז הארץ) ותכנון קפדני בהקמת שכונות המגורים ויחידות הדיור, מקנים לה יתרונות תחרותיים בתחום.

תמצית תוצאות הפעילות

10.6.

לפרטים אודות תמצית תוצאות הפעילות של החברה בתחום הבניה למגורים בישראל, ראו סעיף 4.2 לעיל.

מוצרים ושירותים של נכסים ובנין בתחום הבניה למגורים בישראל

10.6.1.

כללי

10.6.1.1.

לנכסים ובנין פעילות בתחום ההתחדשות העירונית, כמפורט בסעיף 10.15 להלן. המוצרים הנמכרים על-ידי נכסים ובנין במסגרת פעילותה בתחום הבניה למגורים לרבות בתחום ההתחדשות העירונית, הם יחידות הדיור המוצעות למכירה. יחידות הדיור מוקמות הן במתכונת של שכונות מגורים שלמות הכוללות פיתוח סביבתי מלא ושירותים קהילתיים נלווים (גנים ציבוריים, שבילים, מדרכות ומגרשי חניה) והן בפרויקטי מגורים קטנים יותר ופרויקטי פינוי-בינוי. סוגי הפרויקטים בהם פועלת נכסים ובנין בתחום זה הינם מגוונים וכוללים בניה על קרקע שנרכשת או נחכרת לטווח ארוך על-ידי נכסים ובנין, עסקאות קומבינציה מסוגים שונים וכן בדרך של התקשרות עם בעלי דירות במתחמים המיועדים לפרויקטי פינוי-בינוי.

בחלק מהפרויקטים פועלת נכסים ובנין ביחד עם שותפים, כאשר ניהול הפרויקטים ושיווקם מבוצע, בדרך כלל, על-ידי נכסים ובנין. מימון הבניה של הפרויקטים מבוצע הן באמצעים עצמיים של נכסים ובנין והן באמצעות ליווי בנקאי לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של הפרויקטים אשר נכסים ובנין שותפה בהם, על 1,198 יחידות דיור (מתוכן חלק החברה 459 יח"ד בניטרול חלק הבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית), מהן 52 יחידות דיור מצויות בבניה (מתוכן חלק החברה והשותף 48 יח"ד), מהן נמכרו 40 יחידות דיור, כמפורט בטבלאות בסעיף 10.7 להלן.

בשנת 2021 החלה בנייתו של פרויקט ביאליק 9 בקריית אונו. לפרטים ראו סעיף 10.10 להלן.

בשנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף של 21 מיליון ש"ח, לעומת 16 יחידות דיור בהיקף כספי של 49 מיליון ש"ח בשנת 2022.

בשנת 2023 אוכלסו 2 יחידות דיור, בדומה לאיכלוס בשנת 2022.

הכנסות החברה ממכירת יחידות דיור ומקרקעין שנוקפו לדוח רווח והפסד בשנת 2023, הסתכמו בכ-61 מיליון ש"ח, לעומת כ-415 מיליון ש"ח בשנת 2022.²¹

מדיניות מימון הפרויקטים בתחום פעילות זה הינה ככלל מימון באמצעות בנק מממן, המלווה את הפרויקט לאורך הקמתו ומעמיד כאשראי את רוב עלות ההקמה, מעבר לתקבולים מרוכשי הדירות, במתכונת של ליווי בנקאי סגור. יתרת עלות ההקמה מועמדת כהון עצמי על-ידי החברה.

10.6.1.2. פרויקטים בבניה בישראל

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נכסים ובנין בונה 52 יחידות דיור בקריית אונו, כמפורט בטבלאות שלהלן.

10.7. נתונים מצרפיים

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 (לפי 100%)	
סך הכל	
52	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
18	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (במיליוני ש"ח)
-	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (במיליוני ש"ח)
3	מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
8	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2023 ועד סמוך למועד פרסום הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) (ביח"ד)

21 החל משנת 2017 מיישמת החברה את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, לפיו מוכרות ההכנסות ממכירת דירות על בסיס התקדמות השיווק והבניה שלהן.

להלן הכנסותיה הצפויות של נכסים ובנין בגין חוזי מכירה מחייבים :

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל / בגין חוזי מכירה מחייבים (מיליוני ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (מיליוני ש"ח)	רבעון	שנה
6	-	רבעון 1	שנת 2024
38	-	רבעון 2	
-	-	רבעון 3	
-	-	רבעון 4	
-	-	-	שנת 2025
-	-	-	שנת 2026
-	-	-	שנת 2027
-	-	-	שנת 2028 ואילך
44	-	-	סך הכל

הערכות נכסים ובנין בנוגע להכנסותיה הצפויות בגין חוזי מכירה מחייבים מהווה מידע צופה פני עתיד. הערכות נכסים ובנין האמורות מבוססות על חוזים מחייבים הקיימים בידיה סמוך למועד פרסום הדוח, אך אין כל ודאות כי הערכות אלה אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת נכסים ובנין, דוגמת הפרה של חוזי המכירה על-ידי הלקוחות, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 24 להלן.

10.9 . **ספקים וקבלני משנה**

את פעילותה העסקית כחברה יזמית בתחום הנדל"ן בישראל, מבצעת נכסים ובנין באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירותים נוספים. לצורך עבודות הבניה מתקשרת נכסים ובנין עם חברות קבלניות, בדרך כלל, בדרך של התקשרות "הסכמים פאושליים" (מחיר סופי וקבוע תמורת כלל העבודה הכרוכה בביצוע הפרויקט, לרבות שירותי אחריות ובדק המחויב על פי חוק). אשר על כן, אין לנכסים ובנין בדרך כלל פעילות ישירה הכוללת רכישה של חומרי גלם או החזקת מלאי חומרי גלם.

מחירי הבניה עליה מסכמת נכסים ובנין עם הקבלנים, צמודים לשינויים במדד תשומות לבניה למגורים ("מדד הבניה"). אל מול זאת, על פי תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("התיקון" ו-"חוק המכר דירות", בהתאמה) מחודש יולי 2022, רק חלק מהתמורה המשתלמת על פי הסכמי המכר בהם מתקשרת החברה ניתן להצמדה לשינויים במדד הבניה, כך שלחברה חשיפה מסויימת לשינויים במדד הבניה כמפורט להלן. התיקון, בין היתר, מתייחס להגבלת ההצמדה למדד הבניה, כדלקמן: (1) בחוזה המכר ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד הבניה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמד למדד הבניה; (2) בכל מקרה, לא ניתן יהיה להצמיד את מחיר הדירה למדד הבניה שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש; (3) פרט לאמור, מוכר לא רשאי לגבות מקונה הדירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום מעל שבעה ימים.

במהלך שלוש השנים האחרונות עלה מדד הבניה בשיעור מצטבר של 12.8% בהשוואה לעלייה בשיעור של כ-11.4% במדד המחירים לצרכן. בשנת 2023 עלה מדד הבניה בכ-2% ומדד המחירים לצרכן עלה בכ-3%.

התייקרויות חומרי הגלם ועלויות העבודה והשפעתם על מדד הבניה גרמו לירידה במספר קבלני המשנה בשוק הבניה, והשפיעו באופן ישיר על הקבלנים הראשיים ובאופן עקיף על עלויות ההקמה של הגורמים היזמיים בענף, ובהתאם גם על נכסים ובנין.

ספקיה העיקריים של נכסים ובנין בארץ הנם קבלני הביצוע וספקי שירותים הנדסיים (מתכננים, מפקחים, אדריכלים ויועצים), עימם היא מתקשרת בכל אחד משלבי ההקמה של הפרויקטים. ספקים אלו נבחרים, לרוב, מתוך רשימה של קבלנים וספקים הנמנים עם הגדולים והמובילים בתחומם. מערך ההנדסה של נכסים ובנין מלווה את הפרויקטים בכל שלבי ההקמה באופן צמוד.

חוק המכר דירות מטיל אחריות על מוכר דירה, ביחס לליקויי בניה שהתגלו לאחר מסירתה של דירה לידי הרוכש ועל המוכר לתקן את הליקויים שהתגלו בתוך פרק זמן סביר אשר משתנה בהתאם לחומרת הליקויים. נכסים ובנין פועלת באמצעות קבלני ביצוע ונוהגת לקבל מהקבלנים ביטחונות לשלב ביצוע עבודות הבניה ולשלב תקופת הבדק והאחריות, כהגדרתם בחוק המכר דירות, על פי רוב באמצעות ערבות בנקאית בשיעור מסוים מהיקף החוזה עם הקבלן. לאור העובדה, כי האחריות לתיקון ליקויי בניה על פי ההסכמים בין נכסים ובנין לקבלנים, הינה של הקבלנים, נכסים ובנין אינה רושמת הפרשה בספרים בגין אחריות הבדק. בנוסף, מבטחת נכסים ובנין את הפרויקטים בעצמה במועד הקמתם וגובה דמי השתתפות מהקבלנים.

לנכסים ובנין לא קיימת תלות באף ספק ו/או נותן שירותים.

10.10. פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים (לפי 100%)

שם פרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בניה	מועד סיום משוער	סך הכל יחידות בפרויקט	חלק נכסים ובנין האפקטיבי בפרויקט (%)	מ"ר ממוצע ליחידה	שיעור ביצוע הנדסי ליום 31.12.23	סך הכל יחידות שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סך הכל יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סך הכל רוח גולמי (במיליוני ש"ח)	סך הכל רוח גולמי שיעור רוח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יתרת עודפים צפויים ברבות הון עצמי הון עצמי מושקע (במיליוני ש"ח)		
									סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022						
רמת אילן בניין 1	קריית אונו	1969	יוני-21	אפריל-24	52 (חלק מתפנים 4)	83.3	128	90%	-	40	37	7	134	101	33	25%	40

(*) חלק לקוחות חיצוניים כ-128 מיליוני ש"ח.

10.11. פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (לפי 100%)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.23 (במיליוני ש"ח)				מחיר מכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט בכל תקופה ללא מע"מ (ש"ח)			הכנסות מחוזים חתומים (במיליוני ש"ח)			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.23					
		אחרות	עלויות מימון שהווננו	בניה	קרקע, ופיתוח	בשנה 01.01.24 עד פרסום הדוח	בשנה 31.12.23	בשנה 31.12.22	הכנסות שהוכרו	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	צפי מהמלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושי מכירה	סך הכל רוח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ש"ח)	סך הכל רוח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ש"ח)	
רמת אילן בניין 1	קריית אונו	13	-	55	26	-	25,296	21,884	102	3	12	15	22	20,280	32	7	22%

חלק מהנתונים המפורטים בטבלה זו, לרבות בין היתר, המידע הנוגע לעלויות צפויות, צפי הכנסות ורווח גולמי צפוי בקשר עם הפרויקט, הנו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה ובהתחשב במחירי הדירות שכבר נמכרו ובמצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 24 להלן.

10.12 . פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים ליום 31 בדצמבר 2023 (לפי 100%)

מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	חלק נכסים ובנין האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם פרויקט
102	*201 (חלק מתפנים 66)	102	*201 (חלק מתפנים 66)	65%	לא	**	**	9	פינוי בינוי (98.5% חתימות)	תל אביב	פינוי בינוי דפנה מתחם 502 (שם זמני)

* חלקו של היזם בפרויקט הנו 135 יח"ד, מהן 28 יח"ד מיועדות להשכרה. בנוסף, בפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר.

** ייקבע לאחר השלמת החתמת 100% מהדיירים.

מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	חלק נכסים ובנין האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם פרויקט
102	*232 (חלק מתפנים 76)	102	*232 (חלק מתפנים 76)	65%	לא	דצמ-28	ספטמבר 2024	15	פינוי בינוי (100% חתימות)	תל אביב	505 ת"א
				65%						תל אביב	501 ת"א

* חלקו של היזם בפרויקט הנו 156 יח"ד, מהן 32 יח"ד מיועדות להשכרה. בנוסף, בפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר.

מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	חלק נכסים ובנין האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון / לפרויקט	מועד סיום משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם פרויקט
119	66	119	66	83.3%	לא	2027	2025	2	1965	קרית אונו	חנה סנש

מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	חלק נכסים ובנין האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון / לפרויקט	מועד סיום משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם פרויקט
119	46	119	46	83.3%	לא	2027	2025	1	1965	קרית אונו	השקד

10.13 . פרויקטים בתכנון - נתונים על הכנסות ועלויות ליום 31 בדצמבר 2023 (לפי 100%)

שם פרויקט	עלויות שהושקעו בפרויקט עד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)			מחיר המוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	סך יתרת עלויות שטרם הושקעו (במיליוני ש"ח)	חוזים חתומים (ככל שנחתמו) חוזי מכירה מחייבים		מספר חוזים חתומים מוקדמים	מחיר המוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	סך הכול שטרם הושקעו (במיליוני ש"ח)	סך הכול שטרם הוכר (במיליוני ש"ח)	סך הכול שיעור רווח גולמי
	קרקע, ופיתוח	עלויות מימון שהווננו	תכנון ואחרות			חוזים חתומים (ככל שנחתמו) חוזי מכירה מחייבים						
						מחיר ממוצע משוקלל למ"ר דירות למכירה ודירות להשכרה (ללא מע"מ) (בש"ח)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים					
פינוי בינוי דפנה מתחם 502 (שם זמני)	-	-	9	479	-	-	-	-	588	46,984	588	20%
פינוי בינוי דפנה מתחם 505 (שם זמני)	-	-	15	605	-	-	-	-	734	49,045	734	18%
פינוי בינוי דפנה מתחם 501 (שם זמני)	-	-	2	בתכנון	-	-	-	-	בתכנון	53,000	790	בתכנון

חלק מהנתונים המפורטים בטבלה זו, לרבות בין היתר, המידע הנוגע לצפי הכנסות ורווח צפויים, הנו בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה, בהתחשב במצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 24 להלן.

10.14. עתודות קרקע לבניה למגורים בישראל

10.14.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לנכסים ובנין עתודות קרקע להקמת 816 (חלק נכסים ובנין 543) יחידות דיור בפריסה ארצית, לרבות יחידות בתכנון שמכירתן טרם החלה, אשר לגבי מרביתן קיימות תוכניות בניין עיר תקפות. עתודות הקרקע מתחלקות לשלושה סוגים עיקריים: (1) קרקעות בבעלות (לבד או ביחד עם שותפים); (2) קרקעות שהזכויות בהן הן על-פי הסכם פיתוח או חכירה מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), בין שהזכויות נרכשו ישירות בדרך של זכייה במכרז של רמ"י ובין שנרכשו מצד שלישי שרכש אותן מרמ"י; ו-(3) קרקעות שנרכשו מבעלי זכויות בקרקע במתכונת של הסכם קומבינציה בעין או בתמורה לתקבולים מהמכירות של יחידות הפרויקט.

10.14.2. להלן פירוט עתודות הקרקע הקיימות, המיועדות לבניית יחידות דיור של נכסים ובנין (לרבות, יחידות דיור במסגרת עסקאות קומבינציה שבהן התקשרה נכסים ובנין והצפויות להתחלת שיווק בטווח הקצר), נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

עתודות קרקע - נתונים כלליים:

מתוכנן		זכויות בניה					עלויות הקשורות בעתודות קרקע ליום האחרון של מועד הדיווח (במיליוני ש"ח)					הנתונים לפי 100%		
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי												
סטטוס הליך תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	שטח בניה עילי במ"ר	חלק תאגיד אפקטיבי	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23	ירידות ערך	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו	עלות מקורית	מועד רכישה	מיקום	שם הפרויקט
קיימת תכנית מאושרת. החברה פועלת למימוש התכנית.	119	46 (חלק מתפנים 3)	119	46 (חלק מתפנים 3)	7,152	83.3%	1	-	1	-	-	1965	קריית אונו	רמת אילן רחבת השקד ⁽¹⁾
קיימת תכנית מאושרת. החברה פועלת למימוש התכנית.	119	66 (חלק מתפנים 2)	119	66 (חלק מתפנים 2)	10,272	83.3%	2	-	2	-	-	1965	קריית אונו	רמת אילן חנה סנש
החברה פועלת אל מול הרשויות להסכמי פיתוח בגין המגרשים		-	-	-	-	83.3%	1	-	1	-	-	1965	קריית אונו	רמת אילן רסיסים לבניית קוטזיים
		112		112			4		4					סך הכל

(1) כולל שטח מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר, מהם חלק היזם כ-100 מ"ר.

10.14.3. לנכסים ובנין קרקעות חקלאיות בשלושה אתרים, בשטח כולל של כ-301 דונם (כ-87 דונם בבעלות והיתר בחכירה מרמ"י).

10.14.4. כאמור לעיל, לגבי חלק מהקרקעות מתקשרת נכסים ובנין עם בעלי זכויות במקרקעין בהסכמי קומביניציה המקנים לבעלי הזכויות בקרקע זכות לקבלת חלק מתקבולי המכירות של דירות המגורים או חלק מהשטחים הבנויים שייבנו בפרויקט, או שילוב של שתי האפשרויות האמורות. חלק מהעסקאות כאמור, מותנות בשינוי ייעוד המקרקעין במועדים שנקבעו בהסכמים. הזכויות בקרקע מועברות לנכסים ובנין, בדרך כלל, עם השלמת ההתחייבויות של נכסים ובנין כלפי בעלי הזכויות הקבועות בהסכם, ולעיתים במועד שבו מתחיל שלב הביצוע בפועל (וזאת כנגד ערבות שניתנת לבעלי הזכויות להבטחת התמורה אשר מגיעה להם בהתאם לתנאי ההסכם עימם). בהסכמים מסוג זה, בדרך כלל, רמת הסיכון הגלומה בפרויקט קטנה כנגד הקטנת רמת הרווחיות הפוטנציאלית.

10.15. פרויקטים להתחדשות עירונית ("פינוי-בינוי")

להתחדשות עירונית מספר יתרונות: מספקת מענה למצבם הפיזי הירוד של בניינים ישנים, יוצרת זמינות לקרקעות באזורי הביקוש וחידוש מרכזי הערים. כמו-כן היא מושכת אוכלוסייה צעירה אל אזורים בהם מתגוררת בעיקר אוכלוסייה וותיקה ובכך משנה את המרקם החברתי באזור.

הקמת פרויקטים בהתחדשות עירונית מתאפשרת לאחר השגת הסכמה של בעלי הדירות הקיימים לצורך ייזום הפרויקט. הטיפול בפרויקטים הללו הנו מורכב, בין היתר מאחר שמעורבים בו גורמים רבים כגון: מוסדות התכנון ורשויות שונות העוסקים בהסדרת תוכניות בניין עיר, נושאים חברתיים, ונושאים נוספים הדורשים טיפול ממושך. כמו-כן וכאמור לעיל, ההליך כרוך בהגעה להסכמות עם בעלי הדירות הקיימים והתקשרות מולם בהסכמים מחייבים המותנים בקיום תנאים מתלים שונים כגון אישור התוכנית.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 ("החוק"), מגדיר רוב מיוחס כבעלי דירות שבעלותם 50% מכלל הדירות במתחם פינוי ובינוי ו-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. במידה שרוב מיוחס כאמור לעיל הסכים להתקשר בעסקת פינוי ובינוי עם יזם, בית המשפט רשאי לכפות את ההסכם על דייר סרבן, אם מצא כי עילת הסיורב הינה בלתי סבירה, וזאת בהתאם לכללים והתנאים המפורטים בחוק. בנוסף, כאשר בעל דירה מסרב סיורב שאינו סביר, רשאים הדיירים להם רוב מיוחס להגיש נגד בעל או בעלי הדירות המסרבים תביעת נזיקין על הנזק הכלכלי בהכשלת העסקה.

נכסים ובנין מקדמת בשנים האחרונות שלושה מתחמים גדולים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי ובינוי) - במתחם הרחובות דפנה-ארלוזורוב בתל-אביב, בנחלת יהודה שבראשון לציון וכן מתחם נוסף בפתח תקוה. לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בפרויקט, ראה באור 1.ב.26. לדוחות הכספיים.

פרויקט דפנה ארלוזורוב בתל-אביב -

חלקה של החברה בפרויקט הוא 65%. מתחם פרויקט דפנה מחולק ל-6 תתי-מתחמים (כל אחד: "מתחם") בהיקף כולל של 1,433 יח"ד. התב"ע לפרויקט קיבלה תוקף בשנת 2015 ובהמשך אושרה גם תוכנית עיצוב אדריכלית לכלל המתחמים. החברה פועלת בשלושה מתחמים הכוללים 824 יח"ד (חלק החברה 360 יח"ד). החברה הגישה בקשה להיתרי בניה ביחס למתחם הראשון, הכולל כ-232 יחידות דיור וכ-300 מ"ר שטחי מסחר. למועד זה, התמלאו והושלמו על-ידי נכסים ובנין מרבית התנאים לצורך קבלת היתרי הבניה, בהתאם לבקשה שהגישה. שיעור החתימות של בעלי הדירות הקיימים במתחם האמור עומד על 100%, ובכפוף לקבלת ההיתר ופינוי בעלי הזכויות יחל ביצוע הפרויקט. החברה פועלת להשגת מימון וליווי בנקאי לתחילת ביצוע המתחם הראשון.

לנכסים ובנין חתימות של 98.5% במתחם נוסף אותו היא מקדמת. נכסים ובנין פועלת להבנות עם בעלי הזכויות לאחר שהתגלעו מחלוקות עם בעלי הזכויות. כמו-כן, נכסים ובנין פועלת במתחם נוסף להשלמת חתימות הדיירים ועד כה לחברה 85% חתימות והיא מקדמת בו את תכנון הפרויקט לצורך הגשת בקשה להיתר.

יובהר, כי בכוונת נכסים ובנין להמשיך לקדם ולהשיא רווחים ביחס לכל אחד מהמתחמים בנפרד והתקדמות הפרויקט אינה תלויה בהשלמת חתימותיהם של כלל הדיירים בכל המתחמים יחדיו, אלא ביחס לכל מתחם בפני עצמו.

פרויקט נחלת יהודה בראשון לציון

הפרויקט הינו בהיקף של 800 יח"ד, מתוכן כ-237 יח"ד לבעלי דירות קיימים וכ-563 יח"ד למכירה. כמו-כן וכחלק מהתוכנית, כולל הפרויקט 6,500 מ"ר משרדים וכ-600 מ"ר שטחי מסחר. התב"ע קיבלה תוקף בחודש נובמבר 2018 והוועדה המקומית אישרה להפקיד בתנאים תכנית איחוד וחלוקה ונספח שלביות.

לפרטים אודות הסכם מכר למכירת מלוא זכויות החברה וחברת בת בבעלות מלאה של החברה בפרויקט ותוספת לו, ראו סעיף 10.2 לעיל.

פרויקט רמת רבך פתח תקוה -

בחודש יולי 2020, חתמה נכסים ובנין על הסכם כניסה לשותפות בפרויקט התחדשות עירונית בפתח תקוה הכוללת שני מתחמים, אשר ביחד כוללים כ-550 יחידות דיור וכן שטחי תעסוקה ומסחר. חלקה של נכסים ובנין בשותפות הנו 60%. במתחם אחד, הכולל 210 יחידות דיור, לחברה מעל 70% חתימות. המתחם השני בחר לצאת למכרז יזמי ובעלי הזכויות התקשרו עם יזם אחר. בחודש דצמבר 2021 הוגשה תב"ע מתארית להתנגדויות וכן הוגשה תב"ע מפורטת לעיון הוועדה המקומית.

העירייה הפקידה להתנגדויות את תכנית המתאר הכוללת 17 מתחמים לפינוי-בינוי, ונכסים ובנין הפקידה בעירייה תכנית מפורטת למתחם בו היא פועלת.

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

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	סוג הפרויקט	שלב סטטוטורי	מספר דירות לפני	מספר דירות אחרי	שיעור חתימות נוכחי
דפנה-ארלוזורוב 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%
דפנה-ארלוזורוב 501	תל אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	128	391	80%
נחלת יהודה ⁽¹⁾	ראשון לציון	100% ⁽²⁾	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	214	800	65%
רמת ורבר	פתח תקוה יצחק שדה	60%	פינוי בינוי	תב"ע בהפקדה	60	210	72%

⁽¹⁾ לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בפרויקט, ראה באור 1.ב.26. לדוחות הכספיים.
⁽²⁾ ראה באור 3.ב.16. לדוחות הכספיים.

האמור בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים הקיימים בידי החברה וכן הערכות והנחות הנהלת החברה, נכון למועד זה. אין כל ודאות כי אלה אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, הדרישה להחתמת רוב מכריע של הדיירים הקיימים בפרויקט על הסכמים מחייבים, הליכי תכנון מורכבים הייחודיים לפרויקטים של התחדשות עירונית, הסדרי מיסוי מיוחדים וכן השפעת יתר המתחרים הפועלים בתחום זה. המידע בדבר היקף יחידות הדיור הצפוי וכן עיתוי תחילת ההקמה והליווי של כל פרויקט ושיווקו, תלוי בזכויות המותנות בקבלת אישורים מגורמים שונים. לפיכך, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, אף באופן מהותי, מההערכות והנתונים המפורטים לעיל, וזאת בין היתר, אם יחול שינוי באחת או יותר מההנחות והערכות כאמור, אם לא יתקבלו היתרי בניה ו/או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 24 להלן.

פרטים נוספים אודות ליווי בנקאי של הפרויקטים לבניה למגורים בישראל של נכסים ובנין, המצויים בשלבי ביצוע**נכון ליום 31 בדצמבר 2023 :**

להערכת החברה, ביכולתה של נכסים ובנין להעמיד את ההון העצמי הדרוש לביצוע הפרויקטים המתוכננים. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של נכסים ובנין, ראו סעיף 17 להלן.

להלן רשימת הפרויקטים בעלי ליווי בנקאי סגור (במיליוני ש"ח):

שם הפרויקט	חלק החברה	השקעת הון עצמי (במיליוני ש"ח)	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע כמותיים וכספיים	Non Recourse	הפרות של הסכם הליווי	סך מסגרת אשראי כספי	ניצול אשראי כספי נכון ליום 31 בדצמבר 2023	קבלן ביצוע			
									החברה משמשת כקבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על-ידי קבלן	
ביאליק 9, אונו קריית אונו	83.3%	כ-6	מלוא זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט	עמידה בתקציב הכנסות והוצאות של הפרויקט, לוחות זמנים וקצב מכירות.	כן	אין	20	15	5	לא	פאושלי	כן
מדד תשומות הבניה												

נכסים ובנין פועלת בתחום הנכס המניב בארה"ב, באמצעות מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) ("המגדל"), הממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק בארה"ב. מתחם המגדל הינו בן ארבעה מבנים, שאוחדו לשלושה מבנים עיקריים - בניין היסטורי (landmark) בן 10 קומות, בניין בן 30 קומות ובניין בן 12 קומות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמד היקף שטחי המגדל המיועדים להשכרה על כ-80 אלפי מ"ר (כ-865 אלפי ר"ר).

ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון החברה להנהלה להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של החברה במגדל. לשם כך, התקשרה החברה, בחודש ספטמבר 2021 עם בנקאי השקעות נדל"ן, אשר ליווה את החברה בהליך בחינה ומכירה של המגדל. ביום 2 בדצמבר 2021 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה) בהסכם מכר ("הסכם המכר") למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה במגדל, במצבו כפי שהוא (AS IS), וזאת בתמורה כוללת של 855 מיליון דולר ("התמורה"), במסגרתו הפקיד הצד השני להסכם בידי נאמן, על חשבון התמורה, פיקדון קשיח (בלתי הדיר) בסך של 35 מיליון דולר ("הפיקדון"). הרוכשת לא השלימה את העסקה במועד ההשלמה ולפיכך בהתאם להוראות הסכם המכר, הפיקדון נשאר בידי החברה. בעקבות חילוט הפקדון כאמור, כללה החברה הכנסה נטו בסך של 80 מיליון ש"ח, בדוחות הכספיים לשנת 2022, במסגרת הפעילות המופסקת.

במהלך תקופת הדיווח נכסים ובנין בחנה אפשרויות למימוש המגדל, וניהלה מגעים עם גופים למכירתו. החברה פועלת להשבחת המגדל וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.

בנוסף, נכסים ובנין (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 בדצמבר 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה ב-3 השנים, שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

שטחיה המניבים של החברה בחו"ל משמשים לשימושים שונים, והעיקריים בהם כדלקמן:

11.1 שטחים המושכרים לשימושי משרדים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מחזיקה נכסים ובנין בכ-80 אלפי מ"ר של שטחים המושכרים לשימושי משרדים בארה"ב (לא כולל חניונים).

המבנים המשמשים למשרדים מתאפיינים בקיומם של שטחים המשמשים כחניונים, אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהמבנים (קומות תת-קרקעיות או חניות חיצוניות).

נכסים ובנין מתקשרת עם לקוחותיה לרוב בחוזי שכירות לתקופות בינוניות וארוכות. מדיניות נכסים ובנין הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים איכותיים.

בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, כך שישתיים ביום 30 באפריל 2025 (למעט שטח של 2,890 מ"ר, הנמצא בקומת המרתף של המגדל, אשר לגביו נחתמה הארכה של הסכם השכירות, עד לחודש יולי 2030). נכון למועד פרסום הדוח, התפוסה במגדל עומדת על כ- 94%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים במגדל, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיות בשיעור גבוה גם בשנה הקרובה. בשנת 2022, בשנת 2023 ועד למועד הדוח, נחתמו ארבעה חוזים, להשכרת שטחי משרדים של כ-5,100 מ"ר ושטחי מרתף של כ-2,900 מ"ר בדמי שכירות ממוצעים של כ-100 דולר למ"ר וכ-49 דולר למ"ר, בהתאמה. נכסים ובנין פועלת להשכרת השטחים הפנויים במגדל, לרבות השכרת השטחים שיתפנו בשנים הקרובות.

נכון למועד פרסום הדוח, נכסים ובנין מנהלת משא ומתן מתקדם עם שוכר קיים במגדל, השוכר כ-1,500 מ"ר, לצורך הארכת תקופת השכירות שלו בתקופה של 11 שנים. כמו כן, נכסים ובנין מנהלת משאים ומתנים מתקדמים עם מספר שוכרים פוטנציאליים להשכרה של שטחים במגדל בהיקף הנע בין כ-570 לכ-3,000 מ"ר, לתקופות הנעות בין 5.5 ל-16 שנים וכן מנהלת מגעים עם מספר גופים לצורך השכרה של שטחים אחרים במגדל בהיקף הנע בין 23 ל-60 אלפי מ"ר, לתקופות הנעות בין 10 ל-15 שנים. עוד נכון למועד פרסום הדוח, נכסים ובנין מנהלת מגעים עם גופים אחרים הבוחנים אפשרות להקמה של מסעדה ו/או מועדון ספורט בקומות התחתונות של המגדל. מובהר, כי אין כל וודאות כי המשאים ומתנים והמגעים האמורים יבשילו לכדי הסכמי שכירות מחייבים במגדל ואם יבשילו אין כל וודאות לגבי התנאים והתקופות של ההסכמים האמורים.

לפרטים אודות שוכר עיקרי ששיעור דמי השכירות ששולמו על ידו בשנת 2023 היווה 20% או יותר מסך הכנסות המגדל, ראו סעיף 11.11 להלן.

11.3 **מדיניות רכישות ומימושים**

במהלך השנים 2022 ו-2023 החברה בחנה אפשרויות למימוש המגדל וניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. החברה פועלת להשבת המגדל וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. לפרטים נוספים, ראו באור 1.א.26. לדוחות הכספיים.

11.4 **גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום**

להערכת החברה, הגורמים המפורטים להלן הינם גורמי ההצלחה העיקריים בקשר עם פעילות הנכס המניב בארה"ב, אשר תרמו לתוצאותיה העסקיות והיו בעלי השפעה חיובית: (1) היכרות עמוקה עם שוק הנדל"ן המסחרי במרכז מנהטן, לרבות עם גורמי מפתח בשוק (סוכנים, בנקים להשקעות ויועצים מקצועיים); (2) יכולת ניצול של ידע, מומחיות וניסיון בשיווק וניהול נכסים מניבים על-ידי צוות מקצועי ומיומן שהוקם על-ידי החברה ופועל בתחום הנכסים המניבים; (3) שירות ושימור קשרים יציבים ומתמשכים עם שוכרים אסטרטגיים; (4) הפעלת מערך גביה אפקטיבי; ו-(5) שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול.

11.5 **מבנה התחרות בתחום הפעילות**

שוק הנדל"ן המניב, הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר, שבו כל בעל נכס, קטן כגדול, המציע אותו להשכרה, מתחרה גם בפעילותו של נכסים ובנין. לאור זאת, מספר המתחרים בתחום האמור הינו גדול, ולא ניתן להעריך את נתח השוק של נכסים ובנין.

התחרות בתחום הנכסים המניבים מבוססת על מספר פרמטרים שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות, איכות הבניינים ועלות התחזוקה; (3) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים; ו-(5) המוניטין של המשכירים.

התחרות בענף מתקיימת הן בשלב איתור המקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמת נכסים, בשלב השכרת הנכסים, וכן במהלך רכישת נכסים מניבים חדשים.

להתמודדות החברה בהצלחה מול מתחריה תורמים גורמי ההצלחה המפורטים בסעיף 11.4 לעיל.

11.6 תמצית תוצאות תחום הפעילות המגדל

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
במיליוני דולר			
75	71	72	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(47)	(117)	(77)	הפסדים משערוכים (מאוחד)
(4)	(42)	(57)	הפסד הפעילות (מאוחד)
40	36	35	NOI ²² מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) וחלק התאגיד לשנתיים האחרונות

11.7 אזורים

כאמור לעיל, מקומו של המגדל מצוי באזור הביקוש Bryant Park שבמרכז מנהטן בעיר ניו-יורק, בצפון מזרח ארה"ב.

המגדל הינו נכס מניב מהותי מאוד, בהיקף כולל של כ- 80 אלפי מ"ר.

11.8 משתנים כלכליים:

ארה"ב			יחידות	פרמטר
לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
משתנים כלכליים:				
23,315	25,463	26,950	מיליארדי דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP) (1)
70,160	76,343	80,412	דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP) (1)
10.7	9.2	5.8	%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) (1)
10.4	8.8	5.3	%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) (1)
5.9	1.9	2.5	%	צמיחה במונחי תוצר ריאלי (2)
3.9	3.5	3.7	%	שיעור אבטלה (3)
7.0	6.5	3.4	%	שיעור אינפלציה (4)

ארה"ב			יחידות	פרמטר
לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
1.5	3.9	4.0	%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד מקומי לטווח ארוך (5)
-1.0	1.6	1.7	%	התשואה על חוב ממשלתי צמוד מקומי לטווח ארוך (5)
AA+ STABLE	AA+ STABLE	AA+ STABLE	סקלת דירוג	דירוג חוב ממשלתי מקומי (אג"ח מקומי) לטווח ארוך (6)
AA+ STABLE	AA+ STABLE	AA+ STABLE	סקלת דירוג	דירוג חוב ממשלתי חו"ל (אג"ח חו"ל) לטווח ארוך (6)
3.110	3.519	3.627	ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית מחדש אוקטובר 2023 בכתובת imf.org World Economic outlook October 2023 database, נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי לנפש נלקחו מהאתר הנזכר לעיל, ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת. בשנת 2022 עודכנו גם נתוני עבר משנים קודמות.
- (2) נתוני הצמיחה בארה"ב על פי האתר של BEA-Bureau of Economic Analysis בשנת 2023 עודכנו נתוני הצמיחה בארה"ב לשנת 2022.
- (3) שיעור אבטלה בארה"ב – על פי נתוני אתר משרד העבודה האמריקאי, bureau of labor statistics בכתובת bls.gov.
- (4) שיעור האינפלציה בארה"ב על פי אתר משרד העבודה האמריקאי: bureau of labor statistics.
- (5) תשואה על חוב לא צמוד ארה"ב על פי אתר משרד האוצר האמריקאי בכתובת www.treasury.gov.
- (6) דרוג חוב ממשלתי בארה"ב על פי חברת הדירוג S&P באתר www.standardandpoors.com.

22 NOI (Net Operating Income) - לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין הנכס, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח רווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן). לגבי תחום הפעילות: סכום ה-NOI של כל נכסי תחום הפעילות (כהגדרת המונח "נכס" בטיטות התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן לחשקעה").

כאמור לעיל, למועד הדוח המגדל, שהינו נכס מניב מהותי מאוד כמפורט בסעיף 11.14 להלן, הינו הנכס היחיד של החברה בתחום פעילות זה. לפרטים אודות פילוחים ביחס לפעילות הנדל"ן המניב של החברה ביחס לתקופות דיווח קודמות, ראו סעיף 12.1.1 לפרק א', תאור עסקי התאגיד, לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, כפי שפורסם ביום 26 במרס 2023, מסי' אסמכתא: 2023-01-027655.

11.10 **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2023**

בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)		
-	-	49	רבעון 1	שנת 2024
-	-	51	רבעון 2	
2	1	51	רבעון 3	
-	-	50	רבעון 4	
2	1	201	סך הכל	
48	1	117	שנת 2025	
6	5	66	שנת 2026 (*)	
2	1	55	שנת 2027	
11	2	24	שנת 2028 (**)	
6	3	71	שנת 2029 ואילך	
75	13	534	סך הכל	

(*) הירידה הצפויה בהכנסות מחוזי שכירות בין השנים 2025 ל-2026 נובעת מהעזיבה הצפויה של שוכר HSBC. הנתונים אינם מניחים התקשרות בהסכמי שכירות חדשים במקום השטחים שיפוגו על ידי השוכר כאמור.

(**) הירידה הצפויה בהכנסות מחוזי שכירות בין השנים 2027 ל-2028 נובעת בעיקר בשל סיום חוזה של Baker McKenzie בסוף חודש ינואר 2028. הנתונים אינם מניחים התקשרות בהסכמי שכירות חדשים במקום השטחים שיפוגו על ידי השוכר כאמור.

הנהלת החברה לא סוקרת מידע בדבר הכנסות מרכיבים משתנים, שהינם זניחים ביחס להכנסות מרכיבים קבועים.

11.11 **שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי**

הכנסות החברה מתאגיד מקבוצת HSBC, שוכר במגדל, היוו בשנת 2023 כ- 63% מסך הכנסות המגדל ולכן שוכר זה מהווה שוכר עיקרי של החברה ("השוכר העיקרי"). לפרטים נוספים אודות השוכר העיקרי, לרבות פרטים בקשר לתנאי הסכם השכירות מולו, ראו סעיף 11.15.1 להלן.

בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח החברה לא רכשה נכסים או מכרה נכסים בתחום הפעילות.

11.13 **התאמות ברמת החברה**

לא נדרשות התאמות בין השווי ההוגן של הנכס המניב במסגרת דוח תיאור עסקי התאגיד לבין הערכים הנכללים בדוח הכספי וכן בין ה- NOI בפועל לערכים בדוח רווח והפסד.

11.14 **נכס מהותי מאוד**

11.14.1 **הצגת הנכס**

פירוט ליום 31.12.2023	
שם הנכס:	מגדל 10 Bryant Park (לשעבר ידוע בשם מגדל HSBC)
מיקום הנכס:	ניו-יורק, ניו-יורק, ארה"ב כתובת: 452 Fifth Avenue, New York, NY 10018, United States (Block 841, Lot 31, 49)
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים:	המגדל כולל שלושה מבנים עיקריים – בניין היסטורי (landmark) בן 10 קומות, בניין בן 30 קומות ובניין בן 12 קומות. להלן יובא פיצול שטחי המגדל לפי שימושים: משרדים - כ- 71 אלפי מ"ר מסחר - כ- 5 אלפי מ"ר אחסנה - כ- 4 אלפי מ"ר סך הכל – כ- 80 אלפי מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס:	בהחזקה מלאה של 452 Fifth Owners, LLC בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה ("452 Fifth Owners" או "תאגיד הנכס")
חלק נכסים ובנין בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	-
תאריך רכישת הנכס:	13 באפריל 2010 ⁽¹⁾ , 17 בנובמבר 2011 ⁽²⁾
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות (fee owner)
מצב רישום זכויות משפטיות:	רישום הזכויות הושלם
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	נכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה ומסווג כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה
זכויות בניה בלתי מנוצלות:	-
⁽¹⁾ במועד זה השלימה החברה רכישה של 50% מן הזכויות בנכס.	
⁽²⁾ במועד זה השלימה החברה רכישה של יתרת הזכויות בנכס.	

11.14.2 **ניהול הנכס** ניהול הנכס (Property Management) מתבצע באמצעות חברת ניהול צד ג', מקבוצת Cushman & Wakefield U.S., Inc (להלן: "חברת ניהול הנכס") בהתאם להסכם ניהול נכסים מיום 15 בספטמבר 2022 אשר עיקריו יובאו להלן (להלן: "הסכם ניהול הנכס")

הצדדים להסכם	תאגיד הנכס וחברת ניהול הנכס
תקופת הסכם הניהול	שנה אחת עד ליום 31 באוגוסט 2023 אשר מתחדש לתקופות נוספות בנות שנה אחת כל אחת באופן אוטומטי עד לשנת 2027. הארכת הסכם ניהול הנכס מעבר לתקופה האמורה מותנית בהסכמה בכתב של שני הצדדים להסכם.
שירותי הניהול	שירותי ניהול שוטף לנכס ובהם הכנת תכנית עסקית לניהול ותפעול הנכס, הבאתה לאישור תאגיד הנכס, העסקת עובדי תפעול הנכס, שירותי הנהלת חשבונות, שירותי השכרה, גביית דמי שכירות וחובות שוכרים, התקשרות מול ספקים, תחזוקה שוטפת ופיקוח אודותיה, הבטחת עמידת הנכס בדרישות רגולטוריות החלות עליו וכן סיוע בהליכי מכירה ומימון של הנכס
הוצאות תפעוליות	תאגיד הנכס יישא במלוא עלויות ההוצאות התפעוליות הקשורות בנכס.
תמורה בגין שירותי הניהול	חברת הניהול תהא זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-22.5 אלפי דולר. כמו כן, בגין ניהול עבודות ביצוע שיפורים בנכס, חברת הניהול תהא זכאית לדמי ניהול בסך של כ-2.5% מסך עלויות השיפורים האמורים.
עילות לביטול ההסכם	תאגיד הנכס זכאי להביא לסיום ההסכם מכל סיבה שהיא בכפוף להודעה מראש של 30 ימים. חברת הניהול זכאית להביא לסיום ההסכם מכל סיבה שהיא בכפוף להודעה מראש של 90 ימים. יצוין כי במקרה של הפרה מהותית של ההסכם או התקיימות הליך של חדלות פירעון של מי מהצדדים רשאי כל צד בהסכם להביא לסיומו באופן מיידי. כמו כן, מקרה בו זכויותיו של תאגיד הנכס לדמי שכירות בנכס תישללה ממנו במסגרת הליך של מימוש הנכס בידי נושה או מכירה אגב מימוש כאמור, אז גם כן, תהא זכאית חברת הניהול להביא את ההסכם לכדי סיום.

נתונים לפי 100%. חלק נכסים ובנין בנכס - 100%	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן וערך בספרים בסוף שנה (במיליוני דולר)	650	720	855	עלות כוללת של כ- 408 מיליון דולר ⁽⁵⁾
רווחי או הפסדי שערך (במיליוני דולר)	(77)	(117)	(47)	מועד הרכישה 12 באפריל 2010 ⁽¹⁾ 17 בנובמבר 2011 ⁽²⁾
שיעור תפוסה ממוצע (%) ⁽⁴⁾	94	96	99	שיעור תפוסה (%)
שטחים מושכרים בפועל (אלפי מ"ר) ⁽⁴⁾	76	76	79	NOI (במיליוני דולר)
סך הכל הכנסות (במיליוני דולר)	72	71	75	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש, בדולר)	75	73	74	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה משרדים (דולר)	102	98	94	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה מחסנים (דולר)	49			
NOI (מיליוני דולר)	35	38	40	
NOI מותאם (מיליוני דולר)	36	38	40	
NOI מייצג (מיליוני דולר) ⁽³⁾	62	60	59	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.4	5.3	4.6	
שיעור תשואה מותאם (%)	5.4	5.3	4.6	
שיעור תשואה מייצג (%)	7.2	6.6	6.1	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	13	14	15	
שער חליפין בתום שנת דיווח (ש"ח לדולר)	3.63	3.519	3.11	
<p>⁽¹⁾ במועד זה השלימה החברה רכישה של 50% מן הזכויות בנכס. ⁽²⁾ במועד זה השלימה החברה רכישה של יתרת הזכויות בנכס. ⁽³⁾ NOI מייצג משקף את ה-NOI בשנה בה יבוצע מימוש רעיוני (Terminal year) של הנכס בהתאם להערכת השווי שלו. ⁽⁴⁾ שטחים בהיקף של 1,200 מ"ר המושכרים בהתאם לחוזי שכירות קצרי טווח לחודשים בודדים עתידים להתפנות במהלך שנת 2024. ⁽⁵⁾ הלקח פירוט יתרת העלות הכוללת ליום 31.12.2023: i. עלות ראשונית כאמור לעיל – 408 מיליון דולר ii. השתתפות בעלות שיפורים במושכר של דיירים (TI) ועלויות השבחה – כ- 95 מיליון דולר iii. עמלות תיווך ואחרות שהונו – 45 מיליון דולר iv. סך הכל עלות – כ- 548 מיליון דולר</p>				

בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, מצורפת לדוחות הכספיים, עבודה כלכלית בנושא ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים אודות העבודה הכלכלית, ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון ובאור 26 א.3. לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר התקשרות נכסים ובנין בהסכם עם Rock Real Estate Partners Limited ("Rock Real"), אשר במסגרתו הוסכם כי, מעת לעת Rock Real ייזום, יציע ויסייע לחברה ברכישת זכויות בנכסי נדל"ן מחוץ לישראל בתמורה לשיעור מהרווחים שיווצרו לחברה בגינן, וכן בדבר בחינה מחודשת של התחייבויות החברה כלפי Rock Real על-פי חוות דעת משפטית שאימצה החברה, בדבר מינוי בורר מוסכם לצורך הכרעה בסכסוך בין הצדדים בקש עם ההסכם כאמור, ובדבר פסק בוררות שהתקבל ביום 1 במרס 2021 בקשר עם עמלה שתשולם ל-Rock Real, ראו באור 26 א.5. לדוחות הכספיים.

להלן פירוט ההכנסות מהנכס וההתאמות החשבונאיות לטובת ההצגה בדוחות הכספיים :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים במיליוני דולרים)
69.1	68.8	64.2	שכר דירה מחויב על פי ההסכם
2.4	2.8	2.5	הכנסות ממכירת שירותים
71.5	71.6	66.7	סך הכנסות משכר דירה וממכירת שירותים (*)
9.2	6.1	9	שיפוי בגין עלויות
80.7	77.7	75.7	סך הכנסות
(6.0)	(6.6)	4.0	התאמה בגין מיצוע שכר דירה
74.7	71.1	71.7	סך הכל הכנסות הכלולות בדוחות הכספיים (**)
			עלויות :
35	33.1	36.5	ניהול, אחזקה ותפעול
35	33.1	36.5	סך הכל עלויות:
40	38	35.2	רווח:
40	38	35.2	:NOI

(**) סכום ההכנסות מהנכס הכלול בדוחות הכספיים ואשר מצוין בטבלה לעיל כולל מספר מרכיבים : הכנסות שכר דירה, הכנסות ממכירת שירותים (כגון : חימום, חשמל מיזוג אוויר וכד') וכן שיפוי המתקבל מהדיירים בגין עלויות (המחושב על בסיס הגידול בהוצאות התפעוליות ביחס לשנת הבסיס של חוזה השכירות). הכנסות שכר הדירה נרשמות בדוחות הכספים בשיטת הקו הישר לאורך תקופת השכירות, כלומר נערכת התאמה למיצוע שכר הדירה לאורך תקופת החוזה, ולפיכך ההכנסות שתירשמה בדוחות הכספיים לא יתאמו בהכרח את שכר הדירה שבו מחויב הדייר בפועל באותה שנה.

לפרטים אודות הודעת תאגיד מקבוצת HSBC על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, ראו סעיף 11.2 לעיל.

11.15.1 שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%), במהלך ולסוף 2023	נתונים לפי חלק 100% נכסים ובנין בנכס-100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
השוכר הינו שוכר עיקרי בנכס.	--	36,799 אלפי דולר בשנה. עדכון דמי השכירות בחודש אפריל 2020. ⁽²⁾ עדכון דמי השכירות בחודש אפריל 2020. ⁽²⁾ עד לשנת 2020 – עליה קבועה של 5% מדי שנה. 1,710 אלפי דולר בשנה. בדמי שכירות של 49 דולר למ"ר.	אופציה להארכה, בת 10 שנים. ⁽¹⁾ תקופת השכירות של שטח המרתף הוארכה עד לחודש אפריל 2030.	314 שנים החל מאפריל 2010. בעקבות תוספת להסכם מחודש אפריל 2017, הוארכה התקופה ל-15 שנים, עד ליום 30 באפריל, 2025. ⁽¹⁾	בנקאות	כן	כן	56.3% שטח משרדים 3.1% שטח מסחר 3.6% שטח בקומת המרתף.	תאגיד מקבוצת HSBC (בסעיף זה: "השוכר")

(1) בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 044349-01-2022).
 (2) בהתאם לתוספת להסכם, החל מחודש מאי 2020 ולמשך חמש שנים, ישלם השוכר דמי שכירות שנתיים בסכום של כ-43 מיליון דולר, בנוסף לעדכון מנגנון שיפוי בגין עלויות, המשקף תוספת NOI של כ-11 מיליון דולר בשנה. כמו-כן נקבע, כי במידה שהשוכר יממש את האופציה להארכת השכירות בתקופה נוספת של עשר שנים, ייקבעו דמי השכירות לפי שווי שוק הוגן בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים הכולל גם מנגנון בוררות למקרה של אי הסכמה בין הצדדים ביחס לגובה דמי השכירות. במידה שתמומש האופציה לגבי שטח של 175,000 רגל רבוע (כ-16,000 מטר מרובע) או יותר, יהיה זכאי השוכר להנחה בשיעור של 5% משווי השוק ההוגן במועד האחרון למסירת הודעת המימוש. יצוין, כי על פי הסכם שכירות המשרדים, השוכר אינו רשאי להפסיק את הסכם השכירות לפני תום תקופת השכירות, אלא במקרים חריגים כגון הרס הבניין.

11.15.2 **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

לשנה שנתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שנתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שנתיים ביום 31.12.2026	לשנה שנתיים ביום 31.12.2025	לשנה שנתיים ביום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% - חלק התאגיד בנכס - 100%)
במיליוני דולר ארה"ב					
27	15	18	32(*)	55	מרכיבים קבועים
בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים.					
27	15	18	32	55	מרכיבים משתנים (אומדן) סך הכל

(*) הירידה הצפויה בשנת 2025 בהכנסות מחוזי שכירות, נובעת בעיקר מהעזיבה הצפויה של השוכר HSBC כמפורט בסעיף 11.2 לעיל.

11.15.3 **מימון ספציפי²³ ביום 1 ביולי 2022 התקשרה החברה (באמצעות שני תאגידים אמריקאיים בבעלותה**

המלאה (בעקיפין) 452 Fifth Mezz I LP ותאגיד המוחזק במישרין על-ידה, ("Fifth Owners LLC" ו"452 Owners 452") וביחד - "חברות הנכס" או "הלווים", עם הבנק האמריקאי ועם גוף פיננסי אמריקאי ("המלווים"), בהסכמי הלוואה (ביחד - "ההסכם"), שעיקריהם להלן:

הלוואת Mezzanine	הלוואה בכירה	יתרת הלוואה ליום 31.12.2023
35 מיליון דולר	350 מיליון דולר	המלווה
גוף פיננסי	בנק אמריקאי	גובה הלוואה מקורי
35 מיליון דולר	350,000 מיליון דולר	מתוכנן כ-35 מיליון דולר הלוואה עבור שיפורים במשוכר
1 ביולי 2022		תאריך נטילת הלוואה מקורי
ריבית נקובה: + SOFR (6.6% ייצוין כי הלווה התקשר בהסכם קיבוע ריבית על פני רכיב SOFR לא יעלה על 3%). ריבית אפקטיבית: 9.6%.	ריבית נקובה: (SOFR + 4.29% יצוין כי הלווה התקשר בהסכם קיבוע ריבית על פני רכיב SOFR לא יעלה על 3%). ריבית אפקטיבית: 7.29%.	שיעור הריבית הנקובה ושיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 (%)
תשלומים חודשיים של ריבית בלבד. יתרת הקרן תשולם במועד הפירעון האחרון.		מועדי פירעון קרן וריבית
9 ביולי 2024		מועד פירעון אחרון
ללווה שתי אופציות הארכה בנות שנה אחת, כל אחת. תנאי ההסכם למימוש האופציה להארכה הראשונה, לתקופה של עד ליום 9 ביולי 2025, כוללים בין היתר, העמדת הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לשיעור שנתי של 3%, לתקופה של שנה ממועד הארכה, העמדת יתרות הרזרבה בהתאם להסכם, והפקדת פיקדון לכיסוי חוסר תזרימי חזוי לתקופת הארכה הרלוונטית. תנאי ההסכם למימוש האופציה להארכה השנייה, לתקופה של עד ליום 9 ביולי 2026, כוללים בין היתר, העמדת הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לתקופה של שנה לשיעור שישמר יחס שירות חוב לשנה העוקבת ביחס של 1.1, בהתחשב בפיקדונות שיועמדו ובתנאי ההסכם. בנוסף, העמדת יתרות הרזרבה בהתאם להסכם, הפקדת פיקדון לכיסוי חוסר תזרימי חזוי לתקופת הארכה הרלוונטית ותנאי שיתרת הלוואה שתוארך לא תעלה על 65% מערך הנכס, בהתאם לעדכון להערכת שווי נכס שיבוצע על-ידי הבנק האמריקאי. ככל שהחברה לא תממש את המגדל עד לתום תקופת הלוואה כאמור, תבחן החברה האם לפעול למימוש זכותה להארכת הלוואה על פי האופציה הראשונה או לבחון חלופות מימון אחרות הלוואה.		אפשרויות להארכת מועד הפירעון האחרון
עמלת פירעון בשיעור 0.25% מסכום הקרן הנפרע.		עמלת פרעון:
החברה ו-"PBC USA Investments Inc." ("PBC USA"), תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, המחזיק בבעלות מלאה (בעקיפין) בחברות הנכס, העמידו ערבויות בגין הלוואה העיקרית וההלוואה המשנית, ללא הגבלה בסכום, לתשלום מלוא ההפסדים אשר ייגרמו למלווים כתוצאה ממקרים מסוימים בלבד שהוגדרו (ערבויות Carve Out) אשר הינם מקרים מקובלים בהסכמים מסוג זה (כגון תרמית, מצג שווא, שימוש לרעה בכספים ו/או תקבולי ביטוח, גרימת אובדן ערך פיסי למגדל, כניסה להליכי פירוק או כינוס נכסים אסורים או הליכים אסורים דומים אחרים ביוזמת חברות הנכס או תוך שיתוף פעולה עם אחרים, קבלת מימון נוסף שלא בהתאם לתנאי ההסכם, רישום שעבוד נוסף על המגדל, העברת זכויות אסורה, חומרים מסוכנים ואיכות סביבה), וחתימה על עדכון להסכם HSBC ללא אישור המלווים אשר יגרם להפסד תזרימי, כהגדרתו בהסכם. כמו-כן,		ערבויות:

הלוואה בכירה	הלוואת Mezzanine
<p>העמידה החברה ערבות בגין ההלוואה ה-Mezzanine, בגין הפסד ככל שייגרם כתוצאה מטענות הקשורות בבעלות על הנכס משנת 2010, מועד רכישתו על-ידי החברה.</p>	
<p>במסגרת הערבות שהועמדה על ידי החברה כאמור לעיל, נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות שתיבחנה פעם בשנה, במועד הדוחות הכספיים השנתיים, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, לפיהן: (א) "שווי נקי" שלא יפחת מ-250 מיליון דולר, אשר יחושב, נכון לתאריך הנתון- (i) סך כל נכסי החברה, לא כולל המגדל; פחות- (ii) סך ההתחייבויות של החברה, לא כולל את ההלוואה, הלוואת המזנין, מס הכנסה שנצבר ביחס לנכס, מסיס נדחים המיוחסים למגדל והפרשת לעמלות ברוקר שטרם שולמו ביחס לנכס; (ב) שמירה על "ייתרות נזילות", כמוגדר בהסכם, בסך שלא יפחת מ-25 מיליון דולר.</p> <p>נכון ליום 31 דצמבר 2023, החברה עומדת בהתחייבויות האמורות.</p>	
<p>תניות מרכזיות אחרות</p> <p>ההסכמים קובעים מגבלות נוספות על הלווים, הקשורות במימון נוסף, יצירת שעבודים על המגדל ובקשר אליו, העברת זכויות הבעלות (והזכויות הנלוות) במגדל, התקשרויות בהסכמי שכירות מהותיים, מגבלות הקשורות בצורת ההתאגדות של הלווים, תחום פעילותו, ועוד. יצוין, כי הפרה של ההלוואה העיקרית תהווה בהכרח הפרה של ההלוואה המשנית, אך לא להיפך. יצוין כי הפרת התחייבויות כאמור, לאחר תום תקופת הריפוי הרלוונטיות להם, תהווה עילה להעמדת ההלוואות לפירעון מיידי.</p>	
<p>שוונות</p> <p>כמקובל בהלוואות מסוג זה, התחייבה חברת הנכס להפקיד כספים בחשבונות ייעודיים מוגבלים, לצורך תשלומי ביטוח, מיסי נדל"ן והשקעות בנכס נשוא ההלוואה. הכספים האמורים משוחררים מחשבונות הפיקדון האמור בהתאם לתנאי ההלוואה, במהלך חיי ההלוואה לצורך ביצוע תשלומים או בתום חיי ההלוואה ועם פירעונה.</p>	
כן	כן
כן ^(א)	כן ^(א)
<p>ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח</p> <p>האם מסוג non-recourse (כן/לא)</p>	
<p>(1) בכפוף לערבויות שהעמידה החברה להבטחת ההלוואה, כמתואר בטבלה זו לעיל.</p>	

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני דולר)
שעבודים	<p>בגין ההלוואה העיקרית: נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה על המגדל והמקרקעין עליו הוא הוקם; וכן רשמה שעבודים נוספים, לרבות שעבוד ראשון בדרגה על הציוד (המחוברים ונכסי המטלטלין) וזכויות קניין רוחני הקשורים למקרקעין ולמגדל; שעבוד והמחאת זכויות של ובכל הסכמי השכירות ודמי השכירות, אשר ישולמו בקשר עם המגדל והמקרקעין או השימוש בהם, ושעבוד הערבויות בגינם; שעבוד הסכמים הקשורים בשימוש, בניהול ובתפעול של המגדל; שעבוד מדרגה ראשונה על חשבונות הבנק ש-452 Owners מנהלת ותנהל בקשר עם זכויותיה במגדל, לרבות חשבונות שבהם יופקדו התקבולים מהמגדל, החשבונות באמצעותם ישולמו הקרן והריבית של ההלוואה, והחשבונות שבהם יופקדו במועד ההתקשרות ובמהלך חיי ההלוואה הסכומים למימון השקעות, שיפורים ועמלות; ושעבוד כל הזכויות לתקבולי הביטוח, הזכויות להחזרי מס וזכויות תביעה מסוימות בקשר עם המקרקעין והמגדל.</p>	350
	<p>בגין ההלוואה המשנית: נרשם שעבוד מדרגה ראשונה על כל הזכויות ב-452 Owners וכל הזכויות הצמודות לזכויות כאמור. לפרטים אודות ערבויות נוספות שהועמדו, בגין ההלוואה העיקרית והלוואה המשנית, ראו באור 4.א.26. לדוחות הכספיים.</p>	35

11.15.4 פרטים אודות הערכת השווי

2022 נובמבר	דצמבר 2023 ²⁴	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 100%)
725	650	השווי שנקבע (במיליוני דולר)
Newmark Knight Frank	Newmark Knight Frank	זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי? ²⁵
30 בנובמבר 2022	31 בדצמבר 2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרימי מזומנים (DCF)	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	מודל הערכת השווי ²⁶
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:		
80	80	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (אלפי מ"ר)
93	95	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
98	59	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100	97	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
80	82	קומות 2-11
86	80	קומות 12-19
88	85	קומות 20-25
118	107	קומות 26-30
103	100	שטח מסחרי ושטח אחסון
86	85	ממוצע כל הבניין
81	85	קומות 2-11
93	79	קומות 12-19
90	90	קומות 20-25
118	58	קומות 26-30
98	75	שטח מסחרי ושטח אחסון
87	79	ממוצע כל הבניין
98	96	קומות 2-11
131	141	קומות 12-19
134	128	קומות 20-25
138	133	קומות 26-30
97	117	שטח מסחרי ושטח אחסון
110	111	ממוצע כל הבניין
59	57	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני דולר)
0.5	0.5	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במיליוני דולר)
150	158	השקעה לטובת עלויות שינוי שוכרים; מיצוב; ותיווך ²⁷
6.5%	7%	שיעור היוון שוטף עד למימוש רעיוני
10 שנים	10 שנים	זמן עד מימוש רעיוני
4.75%	5.5%	שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה) (במיליוני דולר):		
43 של	ירידה של 38	עליה של 0.25%
59 של	עליה של 42	ירידה של 0.25%
שווי שנקבע (מיליוני דולר) בגישת²⁶:		
720	660	גישת ההשוואה (Sales Comparison)
730	660	היוון שנה מייצגת (Direct Capitalization)

24 לפרטים אודות עדכון השווי ההוגן של המגדל ליום 31 בדצמבר 2023, לסך של 650 מיליון דולר, בהתאם להערכות שווי שבוצעו בחודשים מאי ודצמבר 2023, שבמסגרתן רשמה החברה בשנת 2023 הפסד נטו בסך כולל של 184 מיליון ש"ח, ראה באור 3.א.26. לדוחות הכספיים המאוחדים. הערכת השווי האמורה מצורפת לדוחות הכספיים.

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

26 הערכת השווי התבססה בעיקרה על הגישה של היוון הכנסות, ובאופן ספציפי ניתוח היוון תזרים המזומנים (DCF), ומעריך השווי בחן את הערכת השווי גם על-פי גישת ההשוואה (Sales Comparison) וגישת היוון שנה מייצגת (Direct Capitalization). על פי הגישות האמורות שווי הנכס לא היה שונה מהותית מהערכת השווי בהתאם לגישת ה-DCF.

27 כוללת השקעה לתקופה של 5 שנים שתשמש לטובת עלויות שינויי שוכרים, עלויות מיצוב המגדל, ועלויות עמלות תיווך להשכרה.

חלק שלישי - עניינים המשותפים לפעילות נכסים ובנין בכל תחומי פעילותה

12 רכוש קבוע

בנוסף לעתודות הקרקע וזכויות הבניה הצמודות להן ולנכסים המניבים של נכסים ובנין, כמפורט בפרק זה לעיל, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי.

13 נכסים לא מוחשיים

בבעלות נכסים ובנין סימני מסחר רשומים, המזוהים עמה.

בגין הנכסים הלא מוחשיים כאמור בסעיף זה, לא הוכרו נכסים בדוחות הכספיים.

14 הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וסמוך למועד פרסום הדוח החברה אינה מעסיקה עובדים. ביום 1 בינואר 2023, 6 עובדי החברה עברו להיות עובדי דסק"ש.

בחודש יולי 2021, החליט דירקטוריון החברה לפעול לאיחוד פונקציות בנכסים ובנין ובדסק"ש, ובכלל זה, בין היתר, מינוי נושאי משרה משותפים לכהונה בשתי החברות וחלוקת העלויות ביניהן (לפי שיעור שיוסכם בין הצדדים), וזאת בכפוף לאישורם של האורגנים המוסמכים בשתי החברות, ובמהלך חודש אוגוסט 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 25 בינואר 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה עם דסק"ש בהסכם להעברת עובדים וחלוקת עלויות ("הסכם השירותים"), בתוקף החל מיום 1 ביולי 2021, ועד ליום 30 ביוני 2024, לפיו דסק"ש תעניק לחברה שירותים המשותפים הן לחברה והן לדסק"ש הכוללים, בין היתר, שירותי מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל ויועץ משפטי ומזכירות חברה, סמנכ"ל חשבונות וכן ושירותי סיוע וייעוץ בנושאים שונים ("נותני השירותים"). בהתאם להוראות הסכם השירותים, החברה ודסק"ש נושאות בעלות התגמול לנותני השירותים בחלוקה ביניהן בהתאם ליחס הקצאת השירותים שנקבע בהסכם השירותים (למועד זה - 50%-50%). בחודש יולי 2022, קיבלה החברה את אישור רשות המסים להעברת העובדים (בצירוף הבעלות בקופות החיצוניות, קופות גמל, קרנות פנסיה, פוליסות ביטוח מנהלים בקשר לעובדים אלו), ביום 1 בינואר 2023, הועברו כלל עובדי נכסים ובנין (6 עובדים) להיות עובדי דסק"ש, תוך שמירה על רצף זכויות. לפרטים נוספים אודות הסכם השירותים, ראו דוח מידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 17 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 007572) וכן באור 1.ד.23.1. (ב) ו-3.ד.23. לדוחות הכספיים.

ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויה של גבי נטלי משען-זכאי למנכ"לית החברה, החל מיום 1 ביולי 2022. החלטה זו הינה בהמשך להחלטתו של דירקטוריון דסק"ש, על מינויה של משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש. היקף משרתה של משען-זכאי בחברה הינו בהתאם ליחס הקצאת השירותים כפי שנקבע במסגרת הסכם השירותים, כמפורט לעיל ובבאור 1.ד.23.1. (ב). לדוחות הכספיים כאמור. ביום 26 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 21 ו-22 במרס 2022, בהתאמה, את תנאי כהונתה והעסקתה של גבי משען-זכאי לרבות, את נשיאת החברה במחצית עלויות ההעסקה בהתאם ליחס הקצאת השירותים כאמור; ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביוני 2022, עדכון למחיר המימוש של האופציות שהענקתן אושרה לגבי משען-זכאי. לפרטים נוספים, ראו באור 3.ד.23. לדוחות הכספיים.

הנתונים האמורים אינם כוללים את עובדי החברות המוחזקות בישראל (בעיקר גבי-ים, ראו סעיף 9.19 לעיל) ובחוו"ל.

לפרטים נוספים אודות תגמולים לנושאי משרה בכירה, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים אודות עדכון מדיניות התגמול של החברה, מיום 9 באוקטובר 2023, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי.

לפרטים אודות פטור ושיפוי בנוגע לאחריות נושאי משרה בחברה וכן לפרטים בנוגע לביטוח אחריות נושאי משרה בחברה, ראו באורים 2.ד.23 ; 2.ד.2.ג. לדוחות הכספיים.

15 הון חוזר

להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של נכסים ובנין נכון ליום 31 בדצמבר 2023, והתאמות לתקופה של שנים-עשר חודשים:

סך הכל	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)	
			נכסים שוטפים
1,182	-	1,182	יתרות נזילות
138	-	138	לקוחות וחייבים אחרים ומכשירים פיננסיים אחרים
18	-	18	מלאי בניינים למכירה
<u>2,861</u>	-	<u>2,861</u>	נכסים של קבוצת מימוש מוחזקות למכירה
4,199	-	4,199	סך הכל נכסים שוטפים
			התחייבויות שוטפות
(10)	-	(10)	מקדמות מרוכשי דירות ואחרים
(2,540)	-	(2,540)	התחייבויות פיננסיות שוטפות
(1,568)	-	(1,568)	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
(395)	-	(395)	התחייבויות לספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים
<u>(4,513)</u>	-	<u>(4,513)</u>	סך הכל התחייבויות שוטפות
(314)	-	(314)	הון חוזר

כמפורט בבאור 2.ד. לדוחות הכספיים, המחזור התפעולי של מגזר הבניה למגורים של נכסים ובנין עולה על שנה. על כן, הרכוש השוטף כולל נכסים (מלאי בניינים למכירה) שמומשו במהלך שנת 2023 וכן צפוי שיימומשו בתקופה העולה על שנה, ובהתאמה כוללות ההתחייבויות השוטפות פריטים שצפויים להתממש בתקופה העולה על שנה (מקדמות מרוכשי דירות, אשראי בנקאי למימון בניה והתחייבויות לשירותי בניה). ההתאמות לתקופה של שנים עשר חודשים לעיל חושבו בהתאם לאומדני החברה בדבר עיתוי מימוש הסעיפים האמורים.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כאמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של 314 מיליון ש"ח. על אף האמור, נכון למועד הדוח, לחברה עודף בהון החוזר במסגרת הדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו"). לפרטים אודות הרכב ההון החוזר (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) של החברה סולו, ראה מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 99 המצורף לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות תוכניות הנהלת החברה וגבי-ים לשירות החוב של כל אחת מהחברות בהתאמה, ראה סעיף 1.6.2 ח. לדוח הדירקטוריון.

16 השקעות בחברות כלולות ובשליטה משותפת

להלן הרכב יתרת השקעות החברה בחברות כלולות ובשליטה משותפת ליום 31 בדצמבר 2023:

פרטים נוספים בסעיפים/באור	יתרת השקעה בספרים ליום 31 בדצמבר 2023		
	מיליוני ש"ח		
			שם החברה
9.4.1	121		ממן נכסים בלוד בע"מ ("ממן")
באור 4.ד.23. לדוחות הכספיים	96		חברת תעשיות עתירות מדע בע"מ (תע"מ)
	217		סך הכל

- 17.1 החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי וכן באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים ומהנפקות אגרות חוב לציבור. לפרטים נוספים אודות נזילות ומקורות מימון, ראו באור 24 לדוחות הכספיים.
- 17.2 לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה, בתמורה לסך כולל של 345 מיליון ש"ח, והנפקת סדרת אגרת חוב חדשה (סדרה י') בסך 1,261 מיליון ש"ח, המובטחת בשעבוד מניות גב-ים, בחודש פברואר 2023, ראה באור 1.א.2.א.13. לדוחות הכספיים.
- 17.3 לפרטים אודות הרחבת אגרות חוב (סדרה י') של החברה בתמורה ברוטו בסך 534 מיליון ש"ח, שהושלמה בחודש יולי 2023, ראה באור 2.א.2.א.13. לדוחות הכספיים.
- 17.4 לפרטים אודות פירעון הלוואה שנטלה החברה מבנק מסחרי ומממנים מוסדיים, בפירעון מוקדם חלקי, בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש מאי 2023 ופרעון מלא של יתרת ההלוואה בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2023, וזאת, בהתאם לזכות החברה מכוח הסכם ההלוואה, ראה באור 4.ב.13. לדוחות הכספיים.
- 17.5 לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), שבצעה החברה בחודש נובמבר 2023 אשר במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי החברה, בתמורה לכ - 290 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 1.א.11. לדוחות הכספיים.
- 17.6 לפרטים אודות התקשרות החברה, בחודש נובמבר 2023, עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, ראה באור 5.ב.13. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים מממנים להבטחת התחייבויות לאותם גורמים, ראו סעיף 1.6.2 ה. לדוח הדירקטוריון ובאור 3.א.13. לדוחות הכספיים.
- 17.7 החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות חוב צמודות מדד שהנפיקה החברה, אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 2.4 מיליארד ש"ח. בחודשים אפריל ומאי 2020, ביצעה החברה עסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. סכום העסקאות נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עומד על סך של כ- 0.65 מיליארד ש"ח והשווי ההוגן שלהם ליום 31 בדצמבר 2023, עומד על כ- 74 מיליון ש"ח.
- 17.8 בשנת 2022 קיבלה החברה הלוואות מחברות בת בבעלות מלאה של החברה בסך כולל של 173 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%. בשנת 2023 פרעה החברה קרן בסך של 105 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2023 הינן בסך 68 מיליון ש"ח, לפרעון עד חודש יוני 2024. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה כ- 2 מיליון ש"ח נוספים.
- 17.9 להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר, כולל ריבית ופרמיה/ניכיון שנצברו, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

28 דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון בהתאם לתקנה 9' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת126) המוגש בסמוך לפרסום דוח זה.

ליום 31 בדצמבר 2023					
זמן קצר			זמן ארוך		
שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת (%)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	סכום (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת (%)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	סכום (במיליוני ש"ח)
-	-	-	4.37	4.85	1,525
-	-	-	4.06	4.29	2,593
8.07	7.25	9.53	-	-	-
-	-	-	9.35	7.5	1,332
8.07	7.25	9.53	5.52	5.26	5,450

- 17.10 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, האשראי בר הדיווח של החברה, בהתאם לעמדה משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (אירוע אשראי בר דיווח), הינו ההלוואה בגין מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC); אגרות החוב סדרות ד'; ט' ו-י של החברה. לפרטים נוספים, ראו באורים 4.א.26 ו-13.א.2.א. לדוחות הכספיים, בהתאמה.
- 17.11 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לנכסים ובנין מסגרות אשראי מחייבות במסגרת פרויקטים לבניה למגורים בליווי בנקאי בסך של כ-134 מיליון ש"ח (לרבות ערבויות מכוח חוק מכר הבטחת השקעות), מתוכן נוצלו כ-96 מיליון ש"ח.
- 17.12 לפרטים אודות דירוג החברה וכן דירוג אגרות החוב של החברה, במהלך שנת 2023 ועד סמוך לפרסום הדוח, ראו באור 4.א.13. לדוחות הכספיים וכן נספח א' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) לדוח הדירקטוריון.
- 17.13 לפרטים בקשר עם מגבלות ואמות מידה פיננסיות שנקבעו באגרות החוב (סדרות ח', ט', ו-י) שהנפיקה החברה, לרבות עדכון בריבית אגרות החוב, ראו באור 5.א.13. לדוחות הכספיים וכן נספח א' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) לדוח הדירקטוריון.
- 17.14 לפרטים אודות תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 24 במאי 2022, ראו סעיף 6.2 לעיל ובאור 15.ה. לדוחות הכספיים.
- להערכת החברה, החברה תדרש לגיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנה הקרובה. סך המימון אליו תדרש החברה ייקבע, בין היתר, בהתאם לתמורות שיתקבלו בחברה מתקבולי דיבינדנד שיתקבלו מגב-ים וממימוש החזקות ונכסיה. לפרטים נוספים אודות מימוש נכסים בידי החברה, ראו באור 26 לדוחות הכספיים. גיוס מקורות מימון נוספים, ככל שידרש, ייבחן בכל אחת מהחברות המוחזקות על-ידי החברה, תוך התחשבות בצרכי הפעילות השוטפת של כל אחת מהן, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיהן וכל צורך אחר, הכול בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים באותן חברות.
- 17.15 לפרטים אודות שעבודים להבטחת הלוואות שהתקבלו על-ידי חברות בנות ולהבטחת ערבויות וכן לפרטים אודות ערבויות שהעמידה החברה, ראו באור 16.ג. וכן באור 26.א.4. לדוחות הכספיים, בהתאמה.

18 מיסוי

לפרטים אודות מיסוי על ההכנסה, ראו באור 12 לדוחות הכספיים.

להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות וצווים שמכוחם, ומגבלות ודרישות בהן מחויבת החברה בתחומי פעילותה השונים.

19.1 הפעילות בישראל

19.1.1 בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחומי פעילותה של נכסים ובנין, חלות על נכסים ובנין מגבלות סטטוטוריות הנוגעות הן לתכנון ובניה של הפרויקטים, והן להתקשרויות עם רוכשים ושוכרים, לרבות דיני התכנון והבניה, תקני בטיחות בעבודה, טיב ואיכות, תנאי חוזי החכירה והוראות רמ"י.

19.1.2 התקשרויותיה של החברה עם שוכרים כפופות להוראות חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971. במקרים בודדים חל על נכסים שבבעלות החברה גם חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972.

19.1.3 חקיקה ותקינה בתחום הבניה – כלל פעילותה של נכסים ובנין כפופה לדינים העוסקים בתכנון, בניה, השכרה ומכירה, לרבות לעניין רישוי, היתרי בניה, שמירה על הבטיחות באתר הבניה, וקבלת האישורים לאכלוס.

נכסים ובנין מתקשרת עם קבלנים אשר הינם בעלי סיווג מתאים להיקף ואופי הפרויקט.

נכסים ובנין עומדת ומקפידה על כל התקנים הישראליים הנוגעים לטיב העבודה והחומרים.

19.1.4 הסכמי חכירה – כ-90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות המדינה באמצעות רמ"י, וחלק של המקרקעין בהם פועלת נכסים ובנין מוכתרים ממנה בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימן הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם עשויה נכסים ובנין לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

בנוסף, כגוף העוסק בהקמה ומכירה של יחידות דיור, חלה על נכסים ובנין החובה לדאוג לתיקון אי-התאמות (כמשמען בחוק המכר דירות), הנובעות מליקויי בניה, וכן להבטחת השקעתם של רוכשי הדירות. לפרטים בעניין זה, ראו סעיף 10.9 לעיל.

19.1.5 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם – ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים או כאלו שצפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה. בתחום המגורים מיישמת החברה את דרישות הרשויות לבניה ירוקה ונגישות ומפעילה יועצי סביבה מומחים מטעמה לליווי הפרויקטים החל משלב תכנון התב"ע ועד לאכלוס המבנים.

19.2 הפעילות בחו"ל

פעילות החברה בתחום הנכס המניב בארה"ב, כפופה לחוקים ולתקנות במדינת ניו יורק, שבה פועלת החברה, ובכלל זה, חוקים ותקנות לגבי ייזום והקמה של נכסי נדל"ן.

יובהר, כי התיאור שלהלן הינו תיאור של ההוראות המהותיות בנושא ואינו מתיימר להוות תיאור ממצה של כל הדינים החלים על החברה. למיטב ידיעת החברה, סמוך למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על הפרה מהותית בנכס ובפעולותיה של החברה בארה"ב, של החוקים השונים בארה"ב שמכוחם פועלת החברה ובהם היא מחויבת.

19.2.1 דיני איכות סביבה – לפי חוקים ותקנות פדראליים, מדינתיים ומקומיים בנושא השמירה על איכות הסביבה, כבעלים או מפעיל בהווה או בעבר של נכס נדל"ן, הגורמים הרלוונטיים בחברה עלולים לשאת באחריות ובעלויות הנובעים מהימצאות של חומרים מסוכנים, תחליפים, פסולת או מוצרי דלק בתוך, מתחת או מעל או מפליטת חומרים אלה מהנכס, כולל עלויות חקירה או שיקום, נזק למשאבים טבעיים, או חבות לצד שלישי בגין פציעות אישיות או נזק לנכס. החוקים האמורים מטילים, לעתים, אחריות ללא קשר לשאלה האם הבעלים ו/או המפעיל ידעו או היו אחראים לנוכחות או שחרור של חומרים כאמור, והאחריות יכולה להיות ביחד או לחוד. נוכחות של חומרים מסוכנים, מזהמים, או הפרות סביבתיות בכל נכס עלולה להפחית מערכו, לפגוע בפעילות או ביכולת המימוש שלו ולחשוף את החברה להתחייבות מהותית, לרבות אחריות הגבוהה משווי הנכס הרלוונטי. קיומם של תנאים סביבתיים, כגון: צבע עופרת, חומר המכיל אזבסט או biphenyls polychlorinated בנכסים,

עלולה לחשוף בעלי נכסים לתביעות בגין נזקים אישיים שנגרמו לאנשים שנחשפו אליהם כמו גם לתשלום עלויות תיקון או הקלה תחת חוקי המדינה וחוקים סביבתיים פדראליים. חוקים סביבתיים יכולים גם ליצור שעבודים (liens) על אתרים מזהמים לטובת הממשלה עבור נזקים ועלויות שייגרמו לה לצורך טיפול בזיהומים כאמור. יצוין, כי בשנת 2018 קיבל מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC), בניו יורק את דירוג Leed Gold, שחודש בשנת 2023 לחמש שנים נוספות.

19.2.2 החוק בדבר אזרחי ארה"ב בעלי מוגבלויות (ADA) ("ADA") - על פי ה-ADA, מקומות ציבוריים חייבים לעמוד בדרישות החוק הפדראלי להנגשה ושימוש לאנשים בעלי מוגבלויות. ה-ADA עשוי לחייב הסרה של מחסומים מבניים המונעים גישה של אנשים בעלי מוגבלויות בשטחים ציבוריים מסוימים בנכסי הקבוצה, כאשר ניתן לסלק מכשולים אלה ללא קושי. אי ציות להוראות ה-ADA עלול לגרום להטלת קנסות או לפסיקת פיצויים לתובעים פרטיים.

19.2.3 חקיקה מקומית בדבר ייעודי המקרקעין ושינויים - פעילות החברה במסגרת תחום הפעילות כפופה לחקיקה מקומית לגבי ייעודי מקרקעין ולשינוי ייעודים אלה, ככל שנדרש שינוי כאמור. ככל שהחברה תעסוק בפיתוח מחדש או שינוי ייעוד של נכסים, יחולו עליהן הוראות דין שונות, לרבות הוראות הנוגעות לקבלת היתרים הנדרשים לביצוע הפעולות האמורות. בנוסף, במקרה של שינויים בתקנות ובקודים הנוגעים לבניה ותכנון שייכנסו לתוקפם לאחר ביצוע שיפורים בנכסים, יתכן, כי שיפורים אלה לא יתאמו באופן מלא את הוראות הדין, אבל עשויים לענות להגדרה כשימושים מותרים שאינם חורגים. שינויים כאלה בחוקי תכנון ובניה עלולים להגביל את יכולתה של החברה לבנות מחדש את היסודות במקרה של פגיעה משמעותית בנכס.

20. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

לפרטים אודות התקשרות החברה, בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר למכירת מלוא הזכויות של החברה וחברה בת בבעלותה המלאה, בפרויקט נחלת יהודה, ראו סעיף 10.15 לעיל.

21. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים הקיימים בנכסים ובנין, ראו באור 16.א. לדוחות הכספיים.

22. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

עם השלמת עסקת גב-ים בשנת 2022, החזקת השליטה בגב-ים מהווה את הנכס העיקרי של נכסים ובנין ותחום פעילותה העיקרי הינו הנכסים המניבים.

אסטרטגיית החברה הנוכחית הנה להתמקד בתחום הנדל"ן המניב, בהמשך לביסוס שליטתה של החברה בגב-ים.

נכסים ובנין תמשיך לפעול להורדת מינוף החברה, בדרך של המשך מכירת נכסי הנדל"ן שנותרו בבעלותה ואת פעילות הבניה למגורים, ובין היתר, תבחן את אפשרות העברת פעילות הנדל"ן והמגורים שבעלותה וצירופה לפעילות המגורים של גב-ים.

נכסים ובנין תמשיך לפעול לשמירה על איתנות פיננסית ורמת נזילות נאותה ובהתאם, בין היתר, תבחן פעולות אפשריות לשיפור ולהצפת ערך לבעלי מניותיה ולשיפור דירוג החוב שלה.

נכסים ובנין תפעל להצפת ערך של גב-ים, בין היתר, בדרך של צירוף מניות גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה.

כמו-כן, נכסים ובנין תפעל להשבחת המגדל ותמשיך בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.

האמור לעיל הנו בגדר מידע צופה פני עתיד, משקף את מדיניותה של החברה נכון למועד הדוח ומבוסס על הערכותיה הנוכחיות של הנהלת החברה ביחס לתחומי פעילותה. יעדיה, תכניותיה האסטרטגיות וכן צפי להתפתחות בשנה הקרובה של החברה עשויים להשתנות ואין כל ודאות בדבר התממשות כוונותיה או אסטרטגיה זו של החברה. ייתכן, כי

היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בעתיד או כי החברה תחליט שלא ליישם את האסטרטגיה האמורה לעיל, כולה או חלקה, וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון: שינויים במגמות המאקרו-כלכליות המשפיעות על המצב הכלכלי, מצב ענף הנדל"ן בישראל, מצב שוק ההון בישראל והשווקים בעולם, שינויים בכדאיות הכלכלית ובתנאי התחרות בשוק, שינויים רגולטוריים וכן כל יתר גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 24 להלן.

23. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

ראו בעניין זה, באור 22 לדוחות הכספיים.

24. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, פעילותה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים:

24.1 סיכונים מאקרו

24.1.1 מצב המשק בישראל - הרעה במצב הכלכלי של מדינת ישראל, כגון: שינויים בשיעורי הריבית, באינפלציה, בשערי חליפין,

ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, בין היתר בגלל הימשכותה של המלחמה, הסלמתה לחזיתות נוספות ומעורבות מדינות נוספות בה, המצב הביטחוני והפוליטי במזרח התיכון והשפעתו האפשרית על השווקים הפיננסיים, השפעות גלובליות נוספות, לרבות חשש ממשבר הבנקים בארה"ב, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, על שווי השוק של גבי-ים, התמורות ממימוש אחזקות החברה ועל תוצאות פעילותה של נכסים ובנין. כמו כן, הרעה במצב המשק או שוק הנדל"ן כאמור, עלולים לפגוע ביחסים הפיננסיים של החברה, באופן שיקשה על גיוס הון או חוב, וכן לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהסכמי המימון של החברה או לחייב את החברה להעמיד בטוחות נוספות ואף להוות עילה למימוש בטוחות שניתנו להבטחת ההלוואות כאמור או לפירעון המידי של הלוואות שנטלה החברה. בנוסף הרעה במצב הכלכלי וירידה בשיערי המניות יכולים להשפיע על הצורך ברישום הפחתות ערך ועל הנתונים המדווחים בדוחות הכספיים, בשל תקנים חשבונאיים החלים על החברה.

24.1.2 המצב הביטחוני בישראל - החמרה משמעותית של המצב הביטחוני-מדיני בישראל, בין היתר, בשל המשכות הלחימה

בעזה לאורך זמן ו/או התפתחות עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) וכן התרחבות ההסלמה בשטחי יהודה ושומרון, עלולה לגרור השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה בישראל ולגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה וליחידות דיור, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה לאור מגבלות שהוטלו על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ולהתייקרות עלויות העבודות. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות נכסים ובנין.

24.1.3 קשיי מימון וגיוס הון - המשך המשבר הפיננסי, מחנק אשראי וקיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי,

עלולים לפגוע באפשרות החברה לגייס מימון.

24.1.4 סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל - מצב השוק בעולם כולו ובארה"ב במיוחד, הינו בעל השפעה רבה על שווקים שבהם

פועלת החברה. שיעורי הצמיחה ומדיניות הריבית במדינות השונות משפיעים על תוצאות החברה. שינויים מהותיים לרעה במצב בארה"ב ובניו יורק בפרט, עלולים להשפיע על יכולת תפעול ומימוש השקעות החברה במגדל. החשש להתפתחות משבר פיננסי בעולם, וההאטה בכלכלה הכלל עולמית, עלולים להשפיע לרעה על השווקים השונים שבהם פועלת החברה.

24.1.5 מאפייני הסביבה העסקית הזרה - כמפורט בסעיף 11 לעיל, בכוונת החברה לממש את החזקותיה במגדל, זאת, במקביל

לביצוע פעולות להשבחתו. ככל שמכירתו תתעכב, עשויה החברה להידרש להשקעת עלויות בהשבחתו. בנוסף, ככל שמכירת המגדל תתעכב, החברה תושפע ממאפייני הסביבה העסקית בחו"ל, ובכלל זה, שיעורי הריביות, רגולציה מקומית, כוח הקניה של האזרחים, אפשרויות מימון וכדומה, אשר עשויים להשפיע על הצלחת המימוש ותנאיו. כמו כן, לאור הודעת התאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ-63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות המסתיים ביום 30 באפריל 2025,

כאמור בסעיף 11.2 לעיל, פועלת החברה למציאת שוכרים חלופיים, אשר היכולת לאתרם ותנאי ההתקשרות עימם עשויים להיות מושפעים מהסביבה העסקית בארה"ב.

24.1.6 איומי סייבר - במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'). בנוסף, כלל מערכות הבקרה בנכסיה השונים של החברה ממוחשבות ("מערכות המחשוב"). תקיפת סייבר שמטרתה לחזור או לפגוע במערכות המחשב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות. החברה פועלת להקטנת החשיפה לסיכונים האמורים באמצעות שימוש במערכות ותוכנות הגנה, הטמעת נהלי אבטחת מידע ותכניות בקרה פנימית, והכל תוך הסתייעות במומחים בתחום. החברה פועלת להעמקת ההגנות הקיימות על מערכות המחשב מפני מתקפות סייבר, הן במערכות המחשב הפנימיות-משרדיות והן במערכות הבקרה באתריה השונים של החברה. זאת, לאחר עבודת מיפוי וניטור שנערכה בסיועם של יועצים מומחים בתחום.

24.2 סיכונים ענפיים

24.2.1 מצב תעשיית ההיי-טק - האטה בתחום תעשיית ההיי-טק בארץ ובעולם עלולה לגרום לירידה בביקושים לנכסים מניבים עבור תחום זה וכן לירידה במחירי השכירות של נכסים אלו, באופן שיפגיע לרעה על תוצאות פעילותה של גב-ים וכפועל יוצא על תוצאותיה של החברה.

24.2.2 שוק המשרדים בארה"ב - עלייה בשיעורי אי התפוסה, האטה בדמי השכירות הנומינליים והאטה בפעילות הכלכלית בארה"ב, עלולה להכביד על הפעילות בתחום המשרדים בארה"ב, באופן שיפגיע על קשוי איכלוס וירידה בתפוסות. כמו כן, אימוץ מודל עבודה היברידי, שמאפשר צמצום בהיקף שטחי העבודה על-ידי צמצום חוזי השכירות ו/או העמדת שטחים לשכירות משנה, עשויים להביא לירידה במחירי השכירות ולצמצום שטחי משרדים.

24.2.3 ייקור עלויות הבניה - עליות משמעותיות במדד תשומות הבניה ו/או עלייה של רמת הריבית במשק עלולים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה או ההקמה של נכסים, ועל התשואות מן הנכסים המושכרים.

24.2.4 מצבם הכלכלי של קבלני הביצוע - למצבם הכלכלי של קבלני הביצוע בישראל עלולה להיות השפעה על פעילות נכסים ובנין ותוצאותיה, בין היתר בעקבות צמצום היצע הקבלנים הפעילים, ייקור עלויות הבניה, והתמשכות לוחות הזמנים להקמת פרויקטים.

24.2.5 זמינות חומרי גלם וכוח אדם - עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם או כוח אדם מיומן לבניה, עלולים להשפיע על יכולתם של הקבלנים הראשיים שעימם מתקשרת נכסים ובנין, לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת העבודות, וכן לייקר את עלויות העבודות, ולפיכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות. מחסור ממושך בכוח אדם מיומן בענף הבניה בכלל ושל העובדים הזרים בענף הבניה בפרט, משפיעים אף הם על שכר העבודה בענף הבניה ואלה עלולים להשפיע על עלויות הבניה ועל לוחות הזמנים להשלמת פרויקטים בענף הבניה. כמו-כן מושפעת עלות שכר העבודה בחלק מפעילויות החברה, כגון: שמירה וניקיון וכן שינויים בשכר המינימום במשק ובהסכמים קיבוציים המוחלים על הפעילויות האמורות.

24.2.6 היצע שטחים להשכרה - ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי היצע של השטחים המיועדים להשכרה, עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות נכסים ובנין מנכסים מניבים ועל תוצאותיה של החברה.

24.2.7 שינויי חקיקה ותקינה - לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בסעיף 19 לעיל, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה, שינויים במשטר המיסוי, הקשחה משמעותית של תנאים לקבלת היתרי בניה וכו', יכולה להיות השפעה לרעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה. פעילות החברה בתחום המגורים עלולה אף היא להיות מושפעת משינויים ברגולציה בקשר לשיווק דירות וקרקעות ולמיסוי בקשר אליהן.

24.2.8 **סיכוני מדד וריבית** - שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד התשומות לבניה, שאינם מגודרים על-ידי נכסים ובנין במסגרת מערכת החוזים אל מול שוכרים בנכסים ו/או אל מול קבלנים המקימים את הנכסים, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים ועל הכנסות החברה. כמו כן, עלייה בשיעורי הריבית במשק, תעלה את התשואה הנדרשת על הנכסים - מה שעלול להשפיע על אפשרויות מימוש נכסי החברה וכן לפגוע בשוויים של הנכסים בספרי החברה בהתאם להערכות השווי. כמו כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על הוצאות המימון ומחיר גיוס החוב של החברה.

24.3 **סיכונים מיוחדים לחברה**

24.3.1 **סיכוני נזילות, מגבלות מכוח הסכמים עם ממשנים ודירוג האשראי** - למועד הדוח לחברה היו יתרות מזומנים נמוכות, לאור פירעונות של אגרות החוב של החברה שבוצעו בתום שנת 2023. בנוסף, החברה פועלת למימוש נכסים ובמסגרת זו התקשרה בהסכם, אשר טרם הושלם למועד זה וכן פועלת למכירתם של נכסים נוספים המוחזקים על ידה והכלל כמפורט בדוח זה לעיל. החברה תבחן מימוש חלקי של מניות גב-ים המוחזקות על ידה, כדי לאפשר את כניסתה של גב-ים למדדי הבורסה, והחברה עשויה להידרש לגייס הון/חוב ו/או לנקוט בפעולות נוספות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה. כמו כן, למצב שוקי ההון בישראל ובעולם, המשפיע על ערך השקעותיה של החברה ומחיר ניירות הערך של גב-ים ובכלל זה על תשואות אגרות החוב של החברה ושל גב-ים, להוראות בהסכמי המימון הקיימים של החברה, קיימת השפעה גדולה על החברה ועל עסקיה. ירידה במצב שוקי ההון ו/או האטה בפעילות הכלכלית בישראל ובעולם יכולה לפגוע בדירוג החוב של החברה וביכולת החזר החוב שלה.

24.3.2 **סיכוני מטבע חוץ ועליית מדד** - פעילות החברה בישראל אינה מושפעת באופן ישיר מהתנודות בשער החליפין של הדולר לעומת השקל, וזאת כיוון שהן דמי השכירות שאותם גובה החברה מלקוחותיה והן ההלוואות שגייסה, נקובים בשקלים. עם זאת, לחברה סיכון מטבע חוץ הנובע מהחזקת מט"ח, וכן מהפעילות בחו"ל, ממימון ההשקעות וכן מהפעילות השוטפת הנובעת מהן. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.1.11 לעיל. לחברה אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מממנות את פעילותה השוטפת. בהתאם, לחברה חשיפה לשינויים במדד אשר עלולים להשפיע על מחיר החוב של החברה. לפרטים אודות ביצוע עסקאות SWAP שביצעה החברה להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ראו באור 24.ג.(4). (ד) לדוחות הכספיים. לפרטים אודות מדיניות החברה בנושא ניהול סיכונים פיננסיים ופעולות שנקטה לצמצום חשיפה כלכלית כאמור, ראו באור 24 לדוחות הכספיים.

24.3.3 **חוק הריכוזיות** - לפרטים בדבר השלכות חוק הריכוזיות על החברה, ראו סעיף 8.1.10 לעיל.

להלן הערכת החברה לגבי סיווגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה בכללותה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	<ul style="list-style-type: none"> • קשיי מימון וגיוס הון • מאפייני הסביבה • העסקית הזרה • איומי סייבר 	<ul style="list-style-type: none"> • מצב המשק בישראל • המצב הביטחוני בישראל • סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל 	סיכונים מאקרו
	<ul style="list-style-type: none"> • ייקור עלויות בניה • מצבם הכלכלי של קבלני ביצוע • זמינות חומרי גלם וכוח אדם • היצע שטחים להשכרה • שינויים חקיקה ותקנה • סיכוני מדד וריבית 	<ul style="list-style-type: none"> • מצב תעשיית ההיי-טק • שוק המשרדים בארה"ב 	סיכונים ענפיים
	<ul style="list-style-type: none"> • חוק הריכוזיות 	<ul style="list-style-type: none"> • סיכוני מטבע חוץ ועליית מדד • סיכוני נזילות, מגבלות מכוח הסכמים עם מממנים ודירוג האשראי 	סיכונים מיוחדים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

עמוד		
1-22	.....	1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה.
1-2	.....	1.1 <u>החברה</u> .
2	.....	1.2 <u>מבנה החזקות החברה</u> .
3-4	.....	1.3 <u>הסביבה העסקית</u> .
5-10	.....	1.4 <u>התפתחויות בתחומי הפעילות</u> .
11-14	.....	1.5 <u>ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות</u> .
15-22	.....	1.6 <u>המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון</u> .
22	.....	1.7 <u>הון</u> .
23-24	.....	2. <u>חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם</u> .
25-28	.....	3. <u>ממשל תאגידי</u> .
29	.....	4. <u>הוראות גילוי בקשר עם פעילות התאגיד</u> .
29	.....	4.1 <u>אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u> .
29	.....	4.2 <u>אמדנים חשבונאיים קריטיים</u> .
29	.....	4.3 <u>גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב</u> .
29	.....	4.4 <u>נתונים על הערכות שווי ועבודות כלכליות ששימשו את החברה</u> .
30-31	.....	<u>נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון</u> .
32-33	.....	<u>נספח ב' - פרטים בדבר עבודות כלכליות בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות ניירות ערך</u> .

דוח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בשנת 2023 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"). דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי לשנת 2023 ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 החברה

החברה הינה חברה בת של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש"), המחזיקה נכון למועד פרסום הדוח בשיעור של כ-66.69% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. החברה הינה מהוותיקות בחברות הנדל"ן בישראל. החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות וכלולות שלה בתחום הנכסים המניבים ובתחום הבנייה למגורים בישראל. מנייתיה של החברה ואגרות החוב שהונפקו על-ידה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). בחודש מרס 2022 השלימה החברה הצעת רכש מיוחדת (בשיעור של 5% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה), שפרסמה לרכישת השליטה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") ובחודש יוני 2022 הושלמה עסקה לרכישת מניות נוספות, המהוות כ-37.22% מהונה המונפק של גב-ים, אשר ההחזקה בה מהווה תחום פעילות של החברה, כמפורט להלן, כך ששיעור ההחזקה של החברה בגב-ים עלה לכ-86.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. לפרטים בדבר עסקאות החלפת מניות גב-ים בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט') של החברה, בחודש נובמבר 2023, ראה באור ה.11.א. לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בכ-81.79% מהונה המונפק של גב-ים.

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

להלן ריכוז אירועים מהותיים שאירעו בשנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי :

גב-ים -

- לפרטים אודות הפחתות לירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 883 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 751 מיליון ש"ח), ראה באור ב.8. לדוחות הכספיים.

מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) -

- לפרטים אודות עדכון השווי ההוגן של מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) במנהטן, ניו-יורק ליום 31 בדצמבר 2023, לסך של 650 מיליון דולר, לרבות בהתאם להערכות שווי שבוצעו בחודשים מאי ודצמבר 2023, שבמסגרתן רשמה החברה בשנת 2023 הפסד נטו בסך כולל של 173 מיליון ש"ח, ראה באור 3.א.26. לדוחות הכספיים.

בניה למגורים בישראל -

- השלמת מכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה כוללת בסך 110 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 2.ב.26. לדוחות הכספיים.
- השלמת מכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין בחדרה, בתמורה לסך של 166 מיליון ש"ח בגין חלקה של החברה במקרקעין, בחודש נובמבר 2023, ראה באור 3.ב.26. לדוחות הכספיים.

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

- לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה והנפקת אגרת חוב חדשה (סדרה י') של החברה בסך 1,261 מיליון ש"ח, המובטחת בשעבוד מניות גב-ים, בחודש פברואר 2023, ראה באור 2.א.13. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות הרחבת אגרות חוב (סדרה י') של החברה בתמורה נטו בסך 530 מיליון ש"ח, שהושלמה בחודש יולי 2023, ראה באור 2.א.2.א.13. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.1 החברה (המשך)

להלן ריכוז אירועים מהותיים שאירעו בשנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

פירעון מוקדם של הלוואה ונטילת הלוואה מבנק מסחרי ומממנים מוסדיים -

- לפרטים אודות פירעון הלוואה שנטלה החברה בפירעון מוקדם חלקי, בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש מאי 2023 ופרעון מלא של יתרת הלוואה בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2023, וזאת, בהתאם לזכות החברה מכוח הסכם הלוואה, ראה באור 4.ב.13. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות התקשרות החברה, בחודש נובמבר 2023, עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם לנטילת הלוואה (שאינה מהווה אשראי בר דיווח) בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, ראה באור 5.ב.13. לדוחות הכספיים.

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

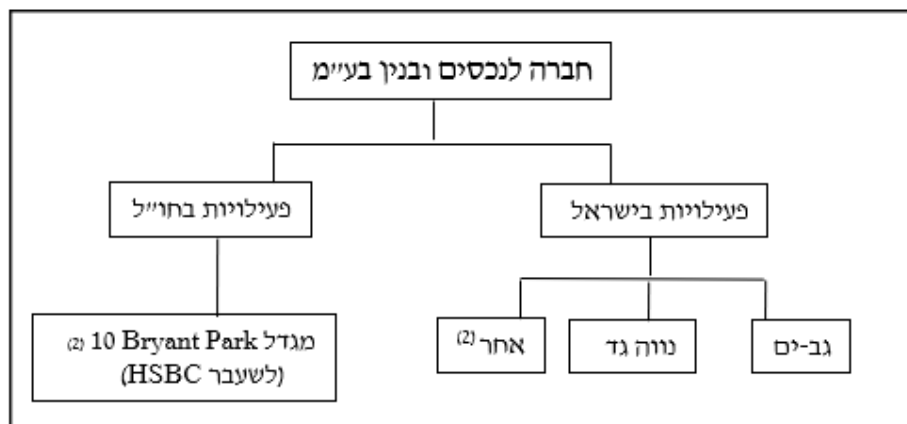
- לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("גופים מוסדיים"), במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי החברה, בתמורה לכ- 290 מיליון שח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 11.ה.1.א. לדוחות הכספיים.

השהיית המשך בחינת עסקת המיזוג בין דסק"ש והחברה -

לפרטים אודות השהיית המשך בחינת עסקת המיזוג דסק"ש עם ולתוך החברה, ראה באור 6.ד.23. לדוחות הכספיים.

1.2 מבנה החזקות החברה

להלן תרשים המייצג את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023⁽¹⁾:



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

⁽²⁾ פעילויות מופסקות.

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

כללי -

התוצאות העסקיות של החברה והחברות המוחזקות שלה מושפעות, בין היתר, ממצב שוקי ההון וכן מהמצב הכלכלי במשק ובשווקים הבינלאומיים (לרבות תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי חליפין). שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכי נכסים ומחירי ניירות הערך הסחירים ועל שווי הנכסים הלא סחירים המוחזקים על-ידי החברה, לגרום, במקרים מסוימים, להפחתות או לרישום הפסד, בגין ירידות ערך של החזקות כאמור, וכן להשפיע על יכולת החברה והחברות המוחזקות שלה להפיק תמורה מתאימה ורווחים, בין כאלה הנוקפים לרווח והפסד ובין כאלה הנוקפים 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג מודי'ס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 והורידה את תחזית הדירוג לשלילית. 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.

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. כמוכך, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה.

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

נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין עדיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה 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.

נכון למועד פרסום הדוח, מתוך הנחות, עליהן מתבסס גם בנק ישראל בתחזיותיו, לפיהן ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023, המלחמה תימשך אך בעצימות הולכת ופוחתת ותמשיך להתרכז בחזית הדרומית בעיקר - הנהלת גב-ים צופה כי השפעת המלחמה על פעילותה של גב-ים או על תוצאותיה הכספיות תהיה זניחה. הנהלת גב-ים מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסיה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווי מזומנים גבוהות שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.4 א. (1) להלן.

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

שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי. המלחמה אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 יצרה זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי, כמפורט להלן. עוד טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של השנה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. 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.

האינפלציה בשנת 2023 הגיעה לשיעורים של כ-4% בבריטניה וכ-3.4% בארה"ב. בישראל, האינפלציה התמתנה במהלך השנה והגיעה לכ-3.3%, בהתאם ליעד שהציב בנק ישראל. הירידה בשיעור השנתי (לעומת כ-5.3% בשנת 2022) נגרמה בעיקר ברבעון הרביעי של השנה, בעקבות מיתון בצריכה במשק, הורדת מחירים על-ידי עסקים שנקלעו לקשיי נזילות, וגיוס מאות אלפי אנשי מילואים, באופן שפגע בפעילות במשק.

בניסיון לרסן את האינפלציה, העלו הבנקים המרכזיים את שיעור הריבית - הריבית בבריטניה טיפסה ל-5.25%, בארה"ב ל-5.5% ובישראל לרמה של 4.75%, לתום שנת 2023, טרם הורדת הריבית בשיעור 0.25% על-ידי בנק ישראל ביום 1 בינואר 2024.

בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.3%, לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022. הכנסותיהן של חברות הקבוצה בישראל מדמי שכירות צמודות למדד, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההגון של נכסים אלו, אך מאידך חשופות החברה וחברות הקבוצה לעלייה בהוצאות המימון, בגין אגרות חוב הצמודות למדד. על חלק מהחשיפות כאמור, ביצעה החברה עסקאות הגנה. על-פי תחזית בנק ישראל המעודכנת, צפוי שיעור האינפלציה בשנים 2024 ו-2025 לעמוד על כ-2.4% ו-2.0% בהתאמה.

מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של 2.0% בשנת 2023, בהמשך לעלייה חדה במהלך שנת 2022 בשיעור 5.0%. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של חברות הקבוצה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

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

כמו-כן, על פעילות החברה והחברות המוחזקות על-ידה 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-ידה.

להשפעות השינוי בשער החליפין של הדולר, והשינויים בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2023 על ההון ועל תוצאות החברה, ראה סעיף 2.3 להלן.

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

א. גב-ים

(1) חברת גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, לוגיסטיקה, ושטחי מסחר באזורי ביקוש ברחבי הארץ ומהווה בחברה תחום פעילות (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן 8 IFRS).

יש לציין, כי מאז פרצה המלחמה, גב-ים ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה (עבודות אשר חודשו לאחר עצירתן במרבית אתרי הבניה של גב-ים לתקופה של כשבועיים, אם כי באופן חלקי נוכח מחסור בכוח אדם), השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבות גב-ים לשמירה על בטחון עובדיה ועובדי השוכרים בנכסיה לבין הצורך בהמשכות עסקית. כאמור בסעיף 1.3 לעיל, נכון למועד פרסום הדוח הנהלת גב-ים צופה כי השפעת המלחמה על פעילותה של גב-ים או על תוצאותיה הכספיות תהיה זניחה, אולם נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של גב-ים אינה ידועה. להערכת גב-ים, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של גב-ים בתוכה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. על אף האינפלציה, האטת הצמיחה והמלחמה - לאורך כל השנה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של גב-ים, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-98%.

יצויין, כי שיעור של 5% בלבד מסך הכנסותיה השנתיות של גב-ים נובע מנכסים מניבים המשמשים לייעוד מסחרי. בעקבות המלחמה, מחלה גב-ים על דמי שכירות בסך כולל של 1.5 מיליון ש"ח, בעיקר של מסעדות הפועלות באתריה ואשר נאלצו לסגור לתקופה מוגבלת את דלתותיהן לקהל הרחב (אך נותרו פתוחות למשלוחים). גב-ים צופה כי לא תידרש לוותר נוסף על דמי שכירות הנובע מהמלחמה, בהנחה שלא תחול הסלמה נוספת במצב הבטחוני. לפרטים נוספים אודות השלכות המלחמה על גב-ים, ראה סעיף 1.3 לעיל.

גב-ים פועלת להקמתם של 10 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-430 אלפי מ"ר (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים), בהשקעה כוללת של 4.6 מיליארד ש"ח (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים). פרויקטים אלו צפויים להניב לגב-ים, עם השלמת הקמתם ואיכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2026), דמי שכירות שנתיים בסך של 348 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2023 השקיעה גב-ים סך של 1.2 מיליארד ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה בפרויקטים שהקמתם הושלמה במהלך השנה. כן חתמה גב-ים על 121 חוזי שכירות בנכסים קיימים שלה, ביחס לשטח עילי של כ-175 אלף מ"ר המניבים 137 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות שמתייחסים לשטחים בבניינים קיימים נחתמו, תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-10%. ברבעון הרביעי של שנת 2023 חתמה גב-ים על 22 חוזי שכירות בנכסיה הקיימים, ביחס לשטח עילי של כ-46 אלף מ"ר המניבים כ-39 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-12%. בנוסף על האמור לעיל, חתמה גב-ים במהלך השנה על 9 חוזי שכירות בגין שטחים בפרויקטים בייזום, ביחס לשטח עילי של כ-28 אלף מ"ר, הצפויים להניב כ-36 מיליון ש"ח בשנה. עם חתימת ההסכמים הנ"ל, שיווקה גב-ים כ-51% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

א. גב-ים (המשך)

(2) הערכת שווי למוניטין המיוחס לגב-ים -

לאור החלטת גב-ים, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, לדחות את מועד תחילת הקמתם של חלק מהפרויקטים בתכנון לתקופות של בין שנה ל-3 שנים, החברה ביצעה הערכת שווי למוניטין המיוחס לגב-ים נכון ליום 30 בספטמבר 2023, על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, על בסיס שווי השימוש שלה. סכום בר ההשבה של פעילותה של גב-ים, אשר נאמד בעבודה האמורה היה נמוך מערך הנכסים נטו המיוחסים לפעילותה של גב-ים בספרים ולפיכך, רשמה החברה בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023, הפחתה לירידת ערך מוניטין בסך 599 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 519 מיליון ש"ח). ברבעון הרביעי של שנת 2023 החברה ביצעה בחינה שנתית של ירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, על בסיס שווי השימוש שלה. סכום בר ההשבה של פעילותה של גב-ים, אשר נאמד בעבודה האמורה היה נמוך מערך הנכסים נטו המיוחסים לפעילותה של גב-ים בספרים ולפיכך, רשמה החברה בדוחות הכספיים לרבעון הרביעי של שנת 2023, הפחתה נוספת לירידת ערך מוניטין בסך 284 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 232 מיליון ש"ח). סך ההפסד מירידת ערך מוניטין כאמור, שרשמה החברה בשנת 2023, הסתכם בסך כולל של 883 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 751 מיליון ש"ח).

בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות הדיווחים, העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים אלה למועד האמור.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

א. גב-ים (המשך)

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

הסבר	לשנת	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	
הגידול בשיעור 17% נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה במהלך השנים 2022 ו-2023, מעליית המדד, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.	649	757
הגידול נובע בעיקרו מגידול בהוצאות ניהול נכסים, בסך של 7 מיליון ש"ח וכן מגידול בהוצאות אחזקת מבנים, בסך של 2 מיליון ש"ח.	96	105
הגידול בשיעור 18% נובע בעיקרו מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	555	657
הגידול בשיעור 8% נובע בעיקרו מעליית המדד ומעלייה ריאלית של דמי השכירות.	544	585
ההכנסות בשנת 2023 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (368 מיליון ש"ח), שערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (20 מיליון ש"ח) ושערך נכסים בהקמה (48 מיליון ש"ח). לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 2.5 להלן.	1,220	436
	15	14
	37	40
הגידול נובע מגידול בהכנסות ריבית פיקדונות לזמן קצר, בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.	12	44
הגידול נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של גב-ים.	120	131
הקיטון נובע הן מעליית המדד, בשיעור של 3.3% בשנת 2023, ביחס לעלייה בשיעור 5.3% בשנת 2022 בקיזוז הגידול בהיקף החוב הצמוד של גב-ים.	172	130
הגידול נובע מרכישת 25% מהון המניות של החברה המוחזקת קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ (תעי"מ) על-ידי גב-ים מהחברה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, בקיזוז קיטון ברווחי החברה המוחזקת גב-ים ממך נכסים בלוד בע"מ, אשר נובע מקיטון בהכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ביחס לשנת 2022.	16	18
הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.	277	151
השינוי נובע מקיטון בהכנסות מעליית השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של חברות בת מחד, ומגידול ב-NOI של חברות אלו מאידך.	238	184
	936	499

(4) להלן חלוקות הדיבידנד שחולקו על-ידי גב-ים בתקופת הדוח:

תאריך התשלום	תאריך ההכרזה	סכום החלוקה	חלק החברה בדיבידנד מיליוני ש"ח
2 באפריל 2023	16 במרס 2023	80	69
17 במאי 2023	27 באפריל 2023	55	48
20 באוגוסט 2023	30 ביולי 2023	60	52
22 בנובמבר 2023	2 בנובמבר 2023	80	66

ביום 6 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח, שישולם ביום 26 בפברואר 2024. חלק החברה בתשלום הדיבידנד האמור הינו 57 מיליון ש"ח, מתוכו ינוכו סך של 7 מיליון ש"ח, אשר ישועבד לטובת הגורמים המממנים, כאמור באור 13.ב.5. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

ב. בנייה למגורים

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

ליום 31 בדצמבר 2023, לנוה גד ופתוח בע"מ ("נוה"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה (יחד עם שותף) 52 יחידות דיור בשלבי שיווק והקמה (מתוכן 4 יחידות דיור למסירה לבעלי הקרקע המפונים). נכון למועד פרסום הדוח, נותרו לחברה לשיווק 8 יחידות דיור.

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.

לפרטים אודות השלמת העסקה למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה כוללת בסך 110 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 2.ב.26. לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות השלמת מכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין, המצויים בחדרה, בתמורה לחלק החברה בסך 166 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2023, ראה באור 3.ב.26. להלן.

החברה ממשיכה כאמור לבחון את מימוש נכסי הנדל"ן שנותרו בבעלותה ואת פעילות המגורים, ובין היתר, תבחן את אפשרות העברת פעילות הנדל"ן והמגורים שבבעלותה וצירופה לפעילות המגורים של גב-ים.

התחדשות עירונית

נוה מקדמת חמישה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי) - שלושה פרויקטים במתחם דפנה ארלוזורוב בתל אביב ("פרויקט דפנה"), פרויקט בנחלת יהודה בראשון לציון ("פרויקט נחלת יהודה")¹, וכן מטפלת עבור החברה בפרויקט התחדשות עירונית בפתח תקוה ("פרויקט פתח תקוה").

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

במתחם 505, לנוה חתימות בשיעור של 100%. במתחם זה, אושרה תכנית עיצוב פרטנית והתקבלה החלטת ועדה להיתר, בכפוף למילוי תנאים. נוה פועלת לתחילת הוצאתו לפועל של הפרוייקט ובמסגרת זו החלה במכירה מוקדמת של יחידות דיור. הפרויקט 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.

במתחם 501 נוה פועלת לחתימה מחודשת על הסכמי פינוי-בינוי. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח החברה השיגה את הרוב הדרוש ושיעור החתימות עומד על כ-80%. מתחם זה כולל 391 יחידות דיור, מתוכן 128 לבעלי הזכויות, 209 דירות למכירה ו-54 דירות להשכרה ושטחי מסחר של כ-600 מ"ר.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

ב. בנייה למגורים (המשך)

התחדשות עירונית (המשך)

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 וחדוש הבקשה להיתר, נוה תוכל להמשיך ולקדם את הוצאתו לפועל של הפרויקט.

לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר למכירת מלוא הזכויות בפרויקט נחלת יהודה, ראה באור 1.ב.26. לדוחות הכספיים.

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

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

⁽¹⁾ לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בפרויקט, ראה באור 1.ב.26. לדוחות הכספיים.

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 המקודמים על-ידי החברה, 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 Park (לשעבר HSBC) בניו-יורק (פעילות מופסקת)

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

במהלך שנת 2022 החברה ניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. בחודש נובמבר 2022, התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום, אשר הוארכה במועד סיום הבלעדיות ב-30 יום נוספים ("תקופת הבלעדיות"). במהלך תקופת הבלעדיות היה אותו צד שלישי רשאי, יחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם החברה בהסכם לרכישת המגדל שתנאיו סוכמו עקרונית בין הצדדים באופן בלתי מחייב. בחודש פברואר 2023, תקופת הבלעדיות הסתיימה בלא שנחתם בין הצדדים הסכם לרכישתו של המגדל. החברה 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 בדצמבר 2023, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה ותוצאותיו בתקופות של 3 השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות המופסקת בתחום נכס מניב בחו"ל בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפרטים נוספים, ראה באור 1.א.26. 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 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, השכירה החברה במגדל כ- 38,800 רגל רבוע (ר"ר) בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ- 113 דולר לר"ר (3,604 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 102 דולר למ"ר), והיא מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים ביחס לשטחים נוספים שהתפנו (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 (2,900 מ"ר) לתקופה נוספת של כ- 5 שנים עד ליום 31 ביולי 2030, בהתאם לתנאי ההסכם.

ביום 31 בדצמבר 2023 עדכון השווי ההוגן של מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) במנהטן, לסך של 650 מיליון דולר. לפרטים אודות הערכות השווי שבוצעו בחודשים מאי ודצמבר 2023, שבמסגרתן רשמה החברה בשנת 2023 הפסד נטו בסך כולל של 173 מיליון ש"ח, ראה באור 3.א.26. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות

תוצאות הפעילות לשנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים לכל שנת 2023, בעוד שביחס לשנת 2022 נכללות תוצאות גב-ים לתקופה מיום 8 במרס 2022 (מועד איחודה לראשונה) ועד ליום 31 בדצמבר 2022.

הסבר	בשנת		
	2021	2022	2023
	מיליוני ש"ח		
רווח מעליה לשליטה בגב-ים	-	851	-
הפסד מירידת ערך נכסים והשקעות	-	469	883
חלק החברה ברווח (הפסד) של חברות מוחזקות, נטו	446	58	21
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	-	1,115	436
הכנסות מהשכרת נכסים	-	533	757
NOI ⁽¹⁾ מפעילות נמשכת	-	455	651
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	44	416	344
EBITDA ⁽²⁾ - פעילויות נמשכות	66	923	746
EBITDA ⁽²⁾ - פעילות מופסקת	137	127	129
סך הכל EBITDA	203	1,050	875
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות	264	1,514	(199)
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס	376	(109)	(199)

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות (המשך)

הסבר	בשנת			
	2021	2022	2023	
	מיליוני ש"ח			
<p><u>השינוי בהוצאות המימון בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נובע בעיקר מ:</u></p> <p>1. הוצאות מימון נטו מאיחודה של גב-ים בסך 139 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 162 בתקופה המקבילה אשתקד, החל ממועד איחודה לראשונה של גב-ים מיום 8 במרס 2022. לפרטים, ראה סעיף 1.4.א(3) לעיל.</p> <p>2. הוצאות ריבית בסך של 230 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 201 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהגידול בחוב ברוטו של החברה;</p> <p>3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 71 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך של 74 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2023 המדד הידוע עלה בכ- 3.3% בהשוואה לעליה של 5.3% בשנת 2022;</p> <p>4. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד בסך של 4 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 6 מיליון ש"ח בשנת 2022 מעסקאות הגנה נטו על המדד והדולר;</p> <p>5. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך 35 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהעלאת ריבית בנק ישראל.</p> <p>6. בשנת 2023 כולל רווח בסך 65 מיליון ש"ח בגין החלפת מניות גב-ים בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט') של החברה, ראה באור 11.ה.1.א. לדוחות הכספיים;</p> <p>7. בשנת 2022 כלל רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 33 מיליון ש"ח.</p> <p><u>השינוי בהוצאות המימון בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נובע בעיקר מ:</u></p> <p>1. הוצאות מימון נטו בסך של 164 מיליון ש"ח, כתוצאה מאיחודה לראשונה של גב-ים, החל מיום 8 במרס 2022;</p> <p>2. הוצאות ריבית בסך של 201 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 167 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 74 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך של 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2022 המדד הידוע עלה בכ- 5.3% בהשוואה לעליה של 2.4% בשנת 2021;</p> <p>4. הפסד מעסקאות הגנה נטו על המדד והדולר בסך של 6 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסה בסך של 60 מיליון ש"ח בשנת 2021;</p> <p>5. רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 33 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>6. בשנת 2021 נכלל רווח מניירות ערך בסך של 19 מיליון ש"ח.</p> <p>7. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך 13 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p>	146	397	336	הוצאות מימון נטו
<p>בשנת 2023 כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים בסך 169 מיליון ש"ח.</p> <p>בשנת 2022 כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים בסך של 260 מיליון ש"ח, מס בסך 77 מיליון ש"ח מממוש קרקע (ראה לעיל) והוצאות מס בסך של 9 מיליון ש"ח בגין רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה.</p>	19	375	174	הוצאות מסים על ההכנסה
	577	919	(530)	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלים של החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות (המשך)

להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה לשנים 2022 ו- 2023 על בסיס רבעוני:

סך הכל 2023	בשנת 2023				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
	מיליוני ש"ח				
757	197	195	187	178	הכנסות
344	169	12	^(א) 24	^(א) 139	מהשכרת נכסים
436	6	23	361	46	ממכירת דירות ומרקעין
21	5	4	10	2	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,558	377	234	582	365	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו
106	31	27	24	24	עלויות והוצאות
179	123	8	^(א) 22	^(א) 26	עלות אחזקת נכסים
15	3	4	4	4	עלויות דירות, שירותי בנייה ומרקעין שנמכרו
64	16	16	16	16	הוצאות מכירה ושיווק
883	284	599	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
1,247	457	654	66	70	הפסד מירידת ערך מוניטין
311	(80)	(420)	516	295	רווח (הפסד) תפעולי
(336)	(7)	(100)	(131)	(98)	הוצאות מימון, נטו
(25)	(87)	(520)	385	197	רווח (הפסד) לפני מסים
(174)	(41)	(23)	(89)	(21)	מסים על ההכנסה
(199)	(128)	(543)	296	176	רווח (הפסד) לאחר מסים מפעילויות נמשכות
(199)	(51)	(50)	(84)	(14)	הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס
(398)	(179)	(593)	212	162	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(132)	15	44	(153)	(38)	בניכוי חלק זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח
(530)	(164)	(549)	59	124	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

^(א) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.n. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות (המשך)

להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה לשנים 2022 ו-2023 על בסיס רבעוני (המשך)

סך הכל 2022	בשנת 2022				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
	מיליוני ש"ח				
533	173	162	158	40	הכנסות
416	379	18	6	13	מהשכרת נכסים
1,115	112	263	684	56	ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין
851	-	-	-	851	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
58	3	(1)	8	48	רווח מעליה לשליטה
2,973	667	442	856	1,008	חלק החברה ברווחים (הפסדים) של חברות מוחזקות, נטו
78	29	21	22	6	עלויות והוצאות
69	30	21	6	12	עלות אחזקת נכסים
14	4	5	3	2	עלויות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין שנמכרו
57	18	16	14	9	הוצאות מכירה ושיווק
469	469	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
687	550	63	45	29	הפסד מירידת ערך נכסים והשקעות
2,286	117	379	811	979	רווח תפעולי
(397)	(102)	(108)	(142)	(45)	הוצאות מימון, נטו
1,889	15	271	669	934	רווח לפני מסים
(375)	(143)	(67)	(153)	(12)	מסים על ההכנסה
1,514	(128)	204	516	922	רווח (הפסד) לאחר מסים מפעילויות נמשכות
(109)	23	(47)	(131)	46	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
1,405	(105)	157	385	968	רווח נקי (הפסד) לתקופה
486	(24)	121	335	54	בניכוי חלק זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח
919	(81)	36	50	914	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון

1.6.1 ניתוח עיקרי השינויים בסעיפים נבחרים בדוח על המצב הכספי

הסבר	ליום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	מיליוני ש"ח		
השינוי בשנת 2023 נובע בעיקר מנטילת הלוואות בסך של 780 מיליון ש"ח; הנפקת אגרות חוב בסך של 2,471 מיליון ש"ח; הכנסות גב-ים פעילות השוטפת בסך של 590 מיליון ש"ח; ריבית שהתקבלה בסך של 90 מיליון ש"ח ומימוש נדל"ן להשקעה וקרקע נטו בסך של 399 מיליון ש"ח. מנגד פירעון קרן וריבית אגרות חוב והלוואות בסך של (4,120) מיליון ש"ח; השקעה בנדל"ן ורכוש קבוע בסך של (1,198) מיליון ש"ח; דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של (80) מיליון ש"ח; והוצאות אחרות בסך של (5) מיליון ש"ח.	2,233	1,160	אמצעים נזילים
השינוי בשנת 2023 נובע בעיקר מגיוס הלוואות ואגרות חוב בסך של 3,251 מיליון ש"ח; תמורה ממימוש נדל"ן וקרקע נטו בסך של 399 מיליון ש"ח; פעילות שוטפת גב-ים בסך של 590 מיליון ש"ח; ירידה בחלויות שוטפות בגין הלוואות ואגרות חוב בסך של 810 מיליון ש"ח; מנגד פירעון קרן וריבית על הלוואות ואגרות חוב בסך (4,120) מיליון ש"ח; השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של (1,198) מיליון ש"ח; דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של (80) מיליון ש"ח; שינוי בצבירת ריבית לשלם בסך של 82 מיליון ש"ח; עלייה נטו בהתחייבויות מוחזקות למכירה בסך של (50) מיליון ש"ח ואחרות בסך של (69) מיליון ש"ח.	87	(298)	הון (גרעון) חוזר
השינוי נובע בעיקר מעליית ערך הנדל"ן בסך 436 מיליון ש"ח; השקעות בנכסים בהקמה בסך 1,198 מיליון ש"ח; והעברה לנכס מוחזק למכירה בסך (264) מיליון ש"ח.	12,353	13,725	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
השינוי בשנת 2023 נובע מרווחים שוטפים של חברות כלולות.	199	217	השקעות בחברות מוחזקות
השינוי בשנת 2023 נובע בעיקר מגיוס הלוואות ואגרות חוב בסך של 3,251 מיליון ש"ח; עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של 436 מיליון ש"ח, פעילות שוטפת של גב-ים ופעילות המגורים בסך של 547 מיליון ש"ח; פירעון קרן וריבית בסך של (4,120) מיליון ש"ח; דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של (80) מיליון ש"ח; ירידה בשווי הוגן של נדל"ן בחו"ל בסך של (286) מיליון ש"ח; ירידת ערך במוניטין גב-ים בסך של (883) מיליון ש"ח; מימוש קרקע נטו בסך של 203 מיליון ש"ח; ריבית שהתקבלה בסך של 90 מיליון ש"ח; והשפעת שינוי בשער חליפין של הדולר בסך של 80 מיליון ש"ח.	22,665	21,905	סך נכסים
השינוי בשנת 2023 נובע בעיקר מעלייה של המדד הידוע בתקופה, אשר השפיעה על ההתחייבויות השקליות של החברה בסך של 224 מיליון ש"ח; מגיוס הלוואות ואגרות חוב בסך של 2,901 מיליון ש"ח; מפירעון הלוואות ואגרות חוב של החברה בסך של (3,696) מיליון ש"ח; וצבירת ריבית לשלם של החברה בסך (82) מיליון ש"ח.	12,735	12,082	סך התחייבויות פיננסיות
השינוי נובע בעיקר מהשינוי באמצעים הנזילים ומסך ההתחייבויות הפיננסיות, כמפורט לעיל.	10,502	10,922	אובליגו פיננסי נטו
השינוי בשנת 2023 נובע מההפסד בשנת 2023 בסך של 530 מיליון ש"ח, הכולל הפסד מירידת ערך נכסים והשקעות בסך של 883 מיליון ש"ח; מקרנות הון מהפרשי תרגום בסך של 31 מיליון ש"ח, כתוצאה מעלייה בשער החליפין של הדולר בתקופה בשיעור של 3.1%; מהשינוי מקרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 161 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש מניות גב-ים; וכן שינוי בקרן תשלום מבוסס מניות בסך של 1 מיליון ש"ח. ראה גם סעיף 1.7 להלן.	3,971	3,312	הון מיוחס לבעלים של החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון

א. נזילות

תזרימי המזומנים לשנת 2023 כוללים את פעילות גב-ים, אשר אוחדה לראשונה החל מחודש מרס 2022.

הסבר	ליום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	מיליוני ש"ח		
תזרימי המזומנים מהפעילות השוטפת כוללים בשנת 2023, בין היתר: מהפעילות השוטפת של גב-ים בסך 590 מיליון ש"ח; מימוש קרקעות בחברה נטו בסך 204 מיליון ש"ח; פעילות המגורים בסך (43) מיליון ש"ח והוצאות אחרות בסך (35) מיליון ש"ח. תזרימי המזומנים מהפעילות השוטפת כוללים בשנת 2022, בין היתר: דיבידנד שהתקבל מגב-ים, לפני מועד איחודה לראשונה, בסך של 182 מיליון ש"ח והשפעת איחוד לראשונה של דוחות גב-ים בסך של 388 מיליון ש"ח. בהשוואה לדיבידנד שהתקבל מגב-ים בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 78 מיליון ש"ח ומימוש קרקע בחברה בת בסך 281 מיליון ש"ח.	790	716	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה נמשכת בשנת 2023 כוללים, בין היתר: רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של (1,198) מיליון ש"ח, ומנגד פירעון פקדונות והלוואות לזמן קצר בסך של 899 מיליון ש"ח; תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של 194 מיליון ש"ח; ריבית שהתקבלה בסך 90 מיליון ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה נמשכת בשנת 2022 כוללים, בין היתר: שינוי ביתרות המזומנים בגין איחודה לראשונה של גב-ים בסך 1,204 מיליון ש"ח; רכישה והקמה של נדל"ן בהקמה בסך של (809) מיליון ש"ח; הפקדה בפקדונות והלוואות בסך של (817) מיליון ש"ח; ומימוש בטוחות סחירות בסך של 122 מיליון ש"ח.	(428)	(15)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה נמשכת

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

א. נזילות (המשך)

הסבר	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	
בשנת 2023 תזרימי מזומנים מפעילות השקעה מופסקת כללו, בין היתר: השקעה נטו במגדל בסך של (28) מיליון ש"ח; פירעון פקדונות בסך של 15 מיליון ש"ח. בשנת 2022 תזרימי מזומנים מפעילות השקעה מופסקת כללו, בין היתר: תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של 590 מיליון ש"ח; החזר הלוואות מחברה כלולה, נטו בסך של 231 מיליון ש"ח; ומזומן ששימש לפעילות השקעה נטו במגדל בסך של 70 מיליון ש"ח.	751	(13)
בשנת 2023 תזרימי מזומנים מפעילות מימון נמשכת כללו, בין היתר: גיוס הלוואות ואגרות חוב מבנקים ומוסדות כספיים בסך 3,256 מיליון ש"ח; פירעון קרן וריבית בסך (4,350) מיליון ש"ח; דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך (80) מיליון ש"ח. בשנת 2022 תזרימי מזומנים מפעילות מימון נמשכת כללו, בין היתר: גיוס הלוואות ואגרות חוב מבנקים ומוסדות כספיים בסך 2,950 מיליון ש"ח; פירעון קרן וריבית בסך 1,057 מיליון ש"ח; רכישת מניות גב-ים בסך 3,035 מיליון ש"ח; דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 66 מיליון ש"ח.	(1,210)	(946)

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

ב. מקורות מימון

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

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
מיליוני ש"ח	% מסך מאזן	מיליוני ש"ח	% מסך מאזן	
1,115	4.92	396	1.8	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,413	6.23	351	1.6	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
2,344	10.34	3,316	15.15	אגרות חוב
200	0.88	-	-	הלוואות לזמן ארוך
5,072	22.37	4,063	18.55	סך הכל מפעילויות נמשכות
1,332	5.88	1,392	6.36	חלויות שוטפות בגין הלוואה מבנקים - פעילות מופסקת
6,404	28.25	5,455	24.9	סך הכל

ג. החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות חוב צמודות מדד, שהחברה הנפיקה ושיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 2.8 מיליארד ש"ח. בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה החברה עסקאות החלף ("SWAP") להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים נוספים אודות עסקאות ה-SWAP כאמור, שביצעה החברה ראה באור ג.4.(ד). לדוחות הכספיים.

ד. בחודש פברואר 2023, הודיעה מעלות כי הדירוג של אגרות חוב (סדרה י'), שהונפקו על-ידי החברה, באמצעות הנפקה חדשה, המובטחת באמצעות שעבוד מניות גב-ים, בשיעור LTV של 65% במועד ההנפקה לפי שטר הנאמנות, הינו ilA עם תחזית יציבה. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, אשר שמשה לביצוע פירעון מוקדם של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה, ראה באור 2.א.13. לדוחות הכספיים.
 בחודש מאי 2023 הודיעה מעלות על אשרור דירוג של אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה דירוג ilA ושינוי תחזית הדירוג לשלילית [Negative].
 בחודש יוני 2023 הודיעה מעלות כי דירוג ilA [Negative] כאמור יחול גם ביחס להרחבת אגרות חוב (סדרה י').
 בחודש נובמבר 2023, מעלות הודיעה על אישרור דירוג של אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה בדירוג ilA [Negative].

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

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

סמוך למועד פרסום הדוח		ליום 31 בדצמבר 2023		
הנכס המשועבד	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות
מניות גב-ים	127.03 מיליון מניות	59.07%	127.03 מיליון מניות	59.07%

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

1. בקשר עם אגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י') של החברה וההלוואות שנטלה מגורמים מממנים, 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 א' להלן.

תיאור אמת המידה	הסף שנקבע באמת המידה ⁽¹⁾	תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2023 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') והגורמים המממנים))	3,312 מיליון ש"ח
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד נטו ⁽²⁾	75% (סדרות ח', ו-ט')	59.0%
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד ⁽²⁾	72% (סדרה י') והגורמים המממנים))	55.4%
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA השנתית של החברה במאוחד ⁽³⁾	17 (סדרות ח', ו-ט')	13.9

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

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית
ליום 22 בפברואר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	
סדרות ח', ט' ו-י' - דירוג il A (Negative)	סדרות ח', ט' ו-י' - דירוג il A (Negative)	(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בשתי דרגות מדירוג A 1/A+ (בסדרות ח' ו-ט') ובדרגה אחת מדירוג A (בסדרה י'), אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה (בסדרות ח' ו-ט') ובשיעור של 0.25% (בסדרה י') וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.
השווי הנכסי נטו - 20.5 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו - 59.0%.	השווי הנכסי נטו - 20.5 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 59.0%.	(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.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 59.0%.	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 55.4%.	

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

ז. (1) חוב פיננסי נטו לסך נכסים נטו :

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
12,735 ⁽¹⁾	12,082	התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית לשלם)
(2,233) ⁽¹⁾	(1,160)	אמצעים נזילים
10,502	10,922	חוב פיננסי, נטו מפעילות נמשכת
1,144	1,213	חוב פיננסי נטו מפעילות מופסקת
11,646	12,135	חוב פיננסי, נטו
22,665	21,905	סך נכסים בדוחות הכספיים
(2,233)	(1,160)	בניכוי אמצעים נזילים
(188)	(179)	פקדונות המוצגים בקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
20,244	20,566	נכסים נטו

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

(2) EBITDA :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
2,279	311	רווח (הפסד) תפעולי בדוח רווח והפסד -
(193)	(138)	- מפעילויות נמשכות
40	-	- מפעילויות מופסקות ⁽¹⁾
(1,115)	(436)	- רווח חד פעמי ממימוש השקעה ⁽¹⁾
414	286	- שערך נדליין להשקעה, נטו
(10)	(19)	- מפעילויות מופסקות ⁽¹⁾
(851)	-	הפרשה לשירותי ייעוץ - פעילות מופסקת ⁽¹⁾
(120)	-	- רווח חד פעמי מעליה לשליטה בגב-ים
469	883	- רווח חד פעמי בגין פיצוי מוסכם HSBC ⁽¹⁾
(58)	(21)	- הפסד חד פעמי מירידת ערך נכסים והתחייבויות (באור 8.ב. לדוחות הכספיים)
(4)	-	חלק החברה בתוצאות מוחזקות
184	5	- פעילויות נמשכות
11	-	- פעילויות מופסקות ⁽¹⁾
4	4	דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
⁽²⁾ 1,050	875	השפעות חד פעמיות
		פחת ואחרות
		EBITDA ⁽³⁾

⁽¹⁾ ראה באור 26.ד. לדוחות הכספיים.

⁽²⁾ ה- EBITDA השנתית כאמור גילמה את ה- EBITDA מגב-ים לשנה שלמה, בהתאם ל- EBITDA מגב-ים החל ממועד איחודה.

⁽³⁾ לבעלי אגרות החוב והגורמים המממנים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

ח. בקשר להלוואה שהועמדה על-ידי בנק אמריקאי וגוף פיננסי אמריקאי ל-HSBC, נקבעו אמות מידה פיננסיות שתיבחנה פעם בשנה, במועד הדוחות הכספיים השנתיים, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה. לפרטים בדבר ההלוואה ראה באור 4.א.26. לדוחות הכספיים.

תיאור אמת המידה	הסף שנקבע באמת המידה ⁽¹⁾	תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2023
"שווי נקי" ⁽¹⁾	לא יפחת מ- 250 מיליון דולר	1,425 מיליון דולר
"יתרות נזילות" ⁽²⁾	לא יפחתו מ- 25 מיליון דולר	322 מיליון דולר

⁽¹⁾ "שווי נקי" - (i) סך כל נכסי החברה, לא כולל המגדל; פחות - (ii) סך ההתחייבויות של החברה, לא כולל את ההלוואה, הלוואת המזנין, מס הכנסה שנצבר ביחס לנכס, מסים נחים המיוחסים למגדל והפרשת לעמלות ברוקר שטרם שולמו ביחס לנכס.

⁽²⁾ "יתרות נזילות" - יתרות שאינן משועבדות הכוללות מזומן, פקדונות וניירות ערך.

ט. בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של 298 מיליון ש"ח.

על אף האמור, נכון למועד הדוח, לחברה עודף בהון החוזר במסגרת הדוחות הכספיים הנפרדים ("יסולוי"). 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 מפעילות שוטפת. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה גב-ים לציבור, בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב שלה בסך ברוטו של 660 מיליון ש"ח (ראה באור 13.א.2.ב.3. לדוחות הכספיים). בנוסף, כאמור בבאור 8.ב.13. לדוחות הכספיים, לגב-ים מסגרות אשראי בסך 465 מיליון ש"ח. כמו-כן, לגב-ים אין נכסים משועבדים, וגב-ים מעריכה שתוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. בנוסף, יתרות הנזילות של גב-ים ליום 31 בדצמבר 2023 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 הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות וכי לא קיים חשש סביר שהחברה ו/או גב-ים לא תעמודנה בהתחייבויותיהן הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.

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

- דיבידנדים צפויים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת החברה אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד.
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, החלפה ו/או הרחבה של סדרות אגרות חוב קיימות, או הנפקה של סדרות/אגרות חוב חדשה/ות, שאינן מובטחות ו/או מובטחות בשעבוד נכסי החברה, ראה גם באור 6.א. לדוחות הכספיים.
- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של החברה לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של גב-ים תוך שמירת השליטה בה וכן בכוונת החברה לממש את החזקותה מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC).
- תקבולים ממכירה ומימוש נכסים - תקבולים שעתידיים להתקבל ממימוש נכסים, ובהם בין היתר, תקבולי מכירת נכסים בפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי) ובראשון לציון, הצפויים להתקבל ברבעון הראשון של שנת 2024, כאמור בבאור 1.ב.26. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 נזילות ומקורות המימון (המשך)

ט. (המשך)

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 תתממשה 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.

י. לפרטים אודות פירעון הלוואה שנטלה החברה בפירעון מוקדם חלקי, בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש מאי 2023 ופרעון מלא של יתרת הלוואה בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2023, וזאת, בהתאם לזכות החברה מכוח הסכם הלוואה, ראה באור 4.ב.13. לדוחות הכספיים.

יא. לפרטים אודות התקשרות החברה, בחודש נובמבר 2023, עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, ראה באור 5.ב.13. לדוחות הכספיים.

1.7 הון

להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
1,714	2,657	3,971	יתרה לתחילת התקופה
			<u>שינויים בתקופה</u>
577	919	(530)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
(31)	(272) ^(*)	31	קרנות הון מהפרשי תרגום
397	-	-	הנפקת מניות
-	123	(160) ^(**)	קרנות הון ותנועות אחרות, נטו
<u>2,657</u>	<u>3,971</u>	<u>3,312</u>	יתרה לסוף התקופה

^(*) היתרה כוללת את מימושן של יתרת קרנות הון בחובה בגין מכירת החזקות החברה ב-IDBG בסך של 156 מיליון ש"ח.

^(**) 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.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 הדיווח בסעיף זה מתייחס לנכסים ובניין. לפרטים בדבר סיכוני השוק להם חשופה נכסים ובניין ודרכי ניהולם, ראה באור 24 לדוחות הכספיים. האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה הינו מר ברוך יצחק, סמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים אודותיו, ראה תקנה 26א' שבחלק ד' לדוח התקופתי. לפרטים אודות העלאת הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.5%, ואשר יכול להשפיע על גיוסי כספים ואיתור מקורות מימון, ראה סעיף 1.3 לעיל.

2.2 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

מדיניות החברה בניהול סיכונים מבוצעת רק עבור החברה עצמה וחברות בת בבעלותה המלאה. החברה אינה קובעת מדיניות ואינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה. המדיניות של החברות המוחזקות נקבעת במישרין על-ידי החברות עצמן. בנוסף, החברה אינה נוקטת בפעילות לגידור סיכוני שוק הנובעים מפעילות החברות המוחזקות שלה, ומפעילות החברות המוחזקות על-ידן. זאת ועוד, החברה אינה מנהלת את הסיכונים המצרפיים של החברות המוחזקות ו/או של אלו המוחזקות על-ידן. לפרטים בדבר מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק, ראה באור 24 לדוחות הכספיים.

2.3 אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות

ככלל, הפיקוח על ביצוע המדיניות ומתן תגובה להתפתחויות חריגות בשווקים השונים נתון בידי האחראי על ניהול הסיכונים בחברה. הפיקוח על קיום מדיניות החברה נעשה באמצעות דיווחים מעת לעת של האחראי על הסיכונים לדירקטוריון החברה ולוועדותיו.

2.4 בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023:

סך הכל	פריטים לא כספיים	בדולר או בצמוד לו מיליוני ש"ח	ללא הצמדה	צמוד מדד תשומות בניה	צמוד מדד	
21,905	20,508	46	1,248	29	74	סך הכל נכסים
(15,874)	(3,549)	-	(4,483)	(1)	(7,841)	סך הכל התחייבויות
6,031	16,959	46	(3,235)	28	(7,767)	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2023
6,242	16,948	24	(3,597)	-	(6,772)	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2022

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם (המשך)

2.5 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 לשנת 2023, וניתוחי רגישות לשינויים בממדד והריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

השפעות על מכשירים פיננסיים:

ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה⁽¹⁾

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾
מיליוני ש"ח	
(162)	(162)
4	4
(32)	(32)
(25)	(25)

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

השפעות על נדל"ן להשקעה:

בהמשך לאמור בבאור 10.ב. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקות, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הון נדל"ן להשקעה (ברוטו)
מיליוני ש"ח	
53	105
(56)	(80)
135	240
71	171
203	436

בגין עליית שווי הון
 בגין שינוי שיעורי היוון
 עליית מדד המחירים
 נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים

ניתוח רגישויות⁽¹⁾

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

31 בדצמבר 2023		שינוי	
רווח (הפסד) ⁽³⁾	הון ⁽²⁾		
מיליוני ש"ח			
(48)	(56)	1%	מדד המחירים לצרכן
(6)	(7)	1%	ריבית בנק ישראל
5	42	5%	דולר
48	56	(1%)	מדד המחירים לצרכן
6	7	(1%)	ריבית בנק ישראל
(5)	(42)	(5%)	דולר

⁽¹⁾ הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.

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

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

3. ממשל תאגידי**3.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

דירקטוריון החברה קבע ביום 19 במרס 2006, כי בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הנדרש לחברה הינו שלושה דירקטורים (ובכלל זה דירקטורים חיצוניים שהינם בעלי מומחיות כאמור), וזאת בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה, תחומי פעילותה ומורכבותה באותו מועד. לאור השינוי בהיקף פעילותה של החברה, מיקוד פעילותה, ומימושי נכסים שבוצעו על-ידי החברה בשנים האחרונות, כמו גם נוכח צמצום כמות הדירקטורים בדירקטוריון החברה ביחס למועד ההחלטה האמורה, העומד למועד זה על 4 דירקטורים, ביום 26 בפברואר 2023, עדכן דירקטוריון החברה את החלטתו וקבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הנדרש לחברה הינו שני דירקטורים. יצוין, כי בתקופה שבין מועד סיום כהונתו של מר מיכאל זלקינד כדירקטור בחברה ביום 15 בדצמבר 2022 לבין 26 בפברואר 2023, מועד עדכון החלטת דירקטוריון כאמור, כיהנו בחברה שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (המספר המזערי שנקבע על-ידי דירקטוריון החברה לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות כאמור לעיל): אירית הורוביץ (דח"צ) ומדלן כהן (דח"צ). לפרטים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראה פירוט לפי תקנה 26 שבפרק הרביעי לדוח התקופתי.

להערכת הדירקטוריון, ולאחר שהביא במכלול שיקוליו את הצהרות הדירקטורים, בהן פירטו הדירקטורים את השכלתם, ניסיונם וידיעותיהם בנושאים הרלוונטיים לשם בחינה האם מתקיימים בהם התנאים והמבחנים לפי תקנות מומחיות חשבונאית ופיננסית, חברי הדירקטוריון של החברה המכהנים במועד הדוח ואשר הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם ה"ה אירית הורוביץ (דח"צ) ומדלן כהן (דח"צ). לפרטים נוספים בדבר הנתונים שמכוחם ניתן לראות את הדירקטורים האמורים ככאלה, ראה פירוט לפי תקנה 26 שבפרק הרביעי לדוח התקופתי.

3.2 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון למועד הדוח מכהנים בחברה שתי דירקטוריות חיצוניות: ה"ה אירית הורוביץ ומדלן כהן, וכן דירקטור בלתי תלוי אחד, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, מר אסי שריב.

3.3 קוד אתי

לחברה קוד אתי (אשר אושר על-ידי דירקטוריון החברה), המעגן את ערכי היסוד על פיהם, בין היתר, פועלת החברה. הקוד האתי כולל כללי התנהגות מחייבים לנושאי המשרה בחברה, למנהליה ולעובדיה בעיקר בתחומים של שמירת זכויות העובדים, מדיניות שירות ולקוחות, הימנעות מניגוד עניינים וניצול הזדמנויות עסקיות, כבוד האדם, אחריות, יוזמה ומעורבות, מניעת מרמה והטעיה, איסור על קבלת מתנות, טובות הנאה ושחד, יישום עקרונות ממשל תאגידי, שמירת סודיות, שמירה על איכות הסביבה וקשר ותרומה לקהילה.

3. ממשל תאגידי (המשך)

3.4 המבקר הפנימי של החברה

אלון עמית, CISA, CIA, MA, CSX-A ("המבקר הפנימי")	שם המבקר
11 בינואר 2022.	תחילת כהונתו
למיטב ידיעת החברה, בהתאם להצהרת המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית") המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה (למעט כמבקר הפנימי), אינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו. המבקר הפנימי אינו ממלא בתאגיד תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית זולת טיפול בתלונות עובדי החברה בקשר לניהול עסקיה בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו ממלא מחוץ לתאגיד תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.	כישוריו לתפקיד
למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים קשורים אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה.	החזקת ניירות ערך; קשרים מהותיים
נותן שירותים חיצוני.	מעמד העסקתו
למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי הינו מנכ"ל רווה רביד שירותי ביקורת פנימית משרד רווה רביד משמש כמבקר הפנים של דסק"ש, בעלת השליטה בחברה וכן חברות נוספות המוחזקות על ידה. בנוסף, משמש המבקר הפנימי גם כמבקר הפנימי של גב-ים, החל מחודש ינואר 2024.	תפקידים אחרים
מינוי המבקר הפנימי אושר על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בימים 6 בינואר 2022 ו- 11 בינואר 2022, בהתאמה, לאחר בחינת השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב בתחום ביקורת הפנים, ובהתחשב, בין היתר, בהיקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה.	מינוי המבקר הפנימי
יו"ר הדירקטוריון.	זהות הממונה על המבקר הפנימי
הצעת תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי מובאת לדיון אחת לשנה בוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידה. השיקולים על פיהם נקבעת תוכנית הביקורת כוללים, בין היתר, את ממצאי סקר הסיכונים והתוכנית הרב שנתית, התייחסות לתחומי הפעילות השונים של החברה וגורמי הסיכון הרלוונטיים והמבנה הארגוני ותחומי הפעילות של החברה. כמו-כן כוללת הביקורת גם ביקורת פנים בחברות מוחזקות בבעלות מלאה על-ידי החברה. בנוסף, נלקחים בחשבון תדירות והיקף הביקורת שבוצעה בפועל עד כה בתחומים השונים. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית העבודה הם המבקר הפנימי, הנהלת החברה וועדת הביקורת, אשר מאשרת את התוכנית. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף לדיווח לוועדת הביקורת ולקבלת אישורה לשינוי המוצע.	תוכנית העבודה של המבקר הפנימי
עסקאות מהותיות נבחנות על-ידי המבקר הפנימי כחלק מתוכנית העבודה השנתית שלו.	עסקאות מהותיות
בהתאם לצורך, תוכנית הביקורת מתייחסת גם לחברות מוחזקות פרטיות של החברה ו/או לפעילותן מחוץ לישראל. בשנת הדוח לא נערכה ביקורת של פעילות מחוץ לישראל. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון גב-ים את מינויו של מבקר החברה, מר אלון עמית, כמבקר הפנים החדש של גב-ים.	ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

3. ממשל תאגידי (המשך)

3.4 המבקר הפנימי של החברה (המשך)

<p>בשנת 2023 הקדיש המבקר הפנימי כ- 194 שעות עבודה לביקורת פנימית בחברה. היקף השעות נקבע במסגרת תכנית העבודה השנתית לאחר שהוערך על-ידי ועדת הביקורת כמשקף את ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע תכנית הביקורת כפי שאושרה.</p> <p>בנוסף להיקפי הביקורת הפנימית בחברה, היקף הביקורת הפנימית בגבי-ים, חברה ציבורית מוחזקת מהותית של החברה, בה מאושרת תוכנית ביקורת פנימית נפרדת מזו של החברה, עמד בשנת 2023 על כ-520 שעות עבודה.</p> <p>לדעת דירקטוריון החברה, תכנית העבודה של הביקורת הפנימית, וכן היקף ההעסקה שנקבע למימוש תוכנית זו, תואמים את צרכי החברה. במידת הצורך, יש לחברה אפשרות להרחיב את היקף ההעסקה האמור. היקף ההעסקה בתקופת הדוח הינו נמוך יותר ביחס לתקופת הדיווח הקודמת, לאור הצמצום בהיקף פעילותה של החברה, מיקוד פעילותה ומימושי נכסים שבוצעו על-ידי החברה.</p>	<p>היקף העסקה</p>
<p>בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי פועל בעריכת הביקורת על-פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנים, על-פי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות. דעתו של דירקטוריון החברה הונחה, בהסתמך על דיווחי המבקר הפנימי, כי המבקר הפנימי עמד בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו והיכרותו עם החברה.</p>	<p>עריכת הביקורת הפנימית</p>
<p>למבקר הפנימי גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים, למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים. למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע שברשות החברה כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.</p>	<p>גישה למידע</p>
<p>דוחות ביקורת על-פי התוכנית לשנת 2023 לרבות תמצית דוחות ביקורת של חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, הוגשו בכתב ונדונו בשלוש ישיבות של ועדת הביקורת שהתקיימו בימים 18 במאי 2023, 20 באוגוסט 2023 ו-23 בנובמבר 2023. דוחות הביקורת מופצים באופן שוטף ליו"ר הדירקטוריון, ליו"ר ולחברי ועדת הביקורת וכן להנהלת החברה.</p>	<p>דין וחשבון המבקר הפנימי</p>
<p>לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.</p>	<p>הערכת הדירקטוריון</p>
<p>תגמול המבקר הפנימי נעשה על בסיס שעות עבודה שבוצעו בפועל. שכרו של המבקר הפנימי בשנת 2023 הסתכם בכ-50 אלף ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לערוך את הביקורת הפנימית על החברה.</p>	<p>תגמול</p>

3. ממשל תאגידי (המשך)

3.5 שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים

ביום 9 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן (PWC) כרואה החשבון המבקר של החברה עד למועד האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה, והסמיכה את הדירקטוריון לקבוע את שכרו.

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון לבין הנהלת החברה על-פי תעריף לשעה הנקבע, בין היתר, על-פי שכר המבקרים בשנים קודמות, היקף עבודתם וכיו"ב, ומובא לאישור הדירקטוריון לאחר קבלת המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

שכר רואי החשבון המבקרים בגין עבודות נוספות המבוצעות על ידם, שאינן ביקורת, נקבע באופן נפרד בהתאם להיקף העבודה המסוים של העבודות הנוספות.

להלן שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל החברות המאוחדות המהותיות שלה:

2022			2023			שם רואי החשבון	שם החברה
שכר טרחה (אלפי ש"ח)			שכר טרחה (אלפי ש"ח)				
סך הכל	שרותים אחרים*	בגין שרותי ביקורת ומס	סך הכל	שרותים אחרים*	בגין שרותי ביקורת ומס		
1,590	316	1,274	1,336	134	1,202	קסלמן וקסלמן (PWC)	חברה לנכסים ולבנין בע"מ וחברות בת בבעלות מלאה של החברה
							קבוצת גב-ים
						קסלמן וקסלמן (PWC)	גב-ים
480	70	410	789	239	550	סומך חייקין (KPMG)	גב-ים מת"ם מרכז תעשיות
364	364	-	-	-	-	קסלמן וקסלמן (PWC)	מדע חיפה בע"מ
137	-	137	250	-	250	סומך חייקין (KPMG)	גב-ים נגב בע"מ
48	-	48	34	-	34	קסלמן וקסלמן (PWC)	
-	-	-	14	14	-	קסלמן וקסלמן (PWC)	
48	3	45	45	-	45	קסלמן וקסלמן (PWC)	אחר

* בגין עבודות כלכליות ויעוץ בנושאים שונים.

3.6 תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעולותיה ובהתאם לכך אימצה החברה נוהל תרומות. בשנת 2023 החברה וגב-ים תרמו סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח לגופים שונים. לכלל הגופים הנתרמים בשנת 2023 על-ידי החברה, אין קשרים עם החברה, דירקטור, מנכ"ל, בעל השליטה בחברה או קרובו.

4. הוראות גילוי בקשר עם פעילות התאגיד

4.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים אודות אירועים עיקריים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 27 לדוחות הכספיים.

4.2 אמדנים חשבונאיים קריטיים

עריכת הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים דורשת מהנהלותיהן להניח הנחות ולערוך אומדנים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. בין אלו, קיימים אומדנים המצריכים הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

פרטים בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, ראה באור 1.2. לדוחות הכספיים, אשר בעת גיבושם נדרש להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעת בקביעת האומדנים מתבססת החברה או החברה המוחזקת, לפי המקרה, על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

4.3 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

4.4 נתונים על הערכות שווי ועבודות כלכליות ששימשו את החברה

ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

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

נטלי משען זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 בפברואר 2024

נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון

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 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח (מיליוני ש"ח):

חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון	מועד תשלום הקרן ⁽³⁾	נתונים ליום 22.02.2024		31.12.2023											
		החל מ-	עד	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	יתרת ע.ג. שבמחזור	שווי בורסאי	ערך בספרים של יתרת הא"ח ⁽²⁾	יתרת פרמיה נטו (נכיון), נטו בספרים	סכום הריבית שנצברה בספרים	שיעור הריבית (קבוע)	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	יתרת ע.ג. שבמחזור	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	ע.ג. במועד ההנפקה	מועד הנפקה מקורית	סדרה
הרמטיק קפיטל בע"מ (לשעבר גפני נאמנויות בע"מ) אחראי: דן אבנון, מירב עופר אורן רח' דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261, טל': 03-5544553 דוא"ל: avnon@hermetic.co.il; merav@hermetic.co.il	31.12.25	31.12.20	591	439	603	593	2	-	4.95%	591	439	4.95%	1,615	9.1.07	ד' (4); (9)
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	30.6.29	30.6.18	69	61	65	69	-	-	2.85%	69	61	2.85%	102	6.10.16	ח'
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	30.6.29	30.6.18	1,275	1,275	1,156	1,276	1	-	3.95%	1,275	1,275	3.95%	2,413	6.10.16	ט' (4); (7)
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	30.6.23	30.6.23	1,796	1,750	1,785	1,774	(24)	-	3.62%	1,798	1,750	3.62%	1,261	16.02.23 (9)27.06.23 (*)	י' (7); (9)
			3,730	3,525	3,609	3,712	(21)			3,732	3,525				סך הכל

הערות:

- למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המצורפים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב הפירעון מיידי או אירוע הפרה. כמו-כן, לא נערכו שינויים בתנאי אגרות החוב בשנת 2023. החברה לא העמידה בטוחות או ערבויות לטובת מחזיקי אגרות החוב. האשראי הינו מסוג recourse. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.
- כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.
- תשלומי הקרן לסדרה ד' הינם תשלומים שנתיים שווים ולסדרות ח', ט' ו-י' התשלומים השנתיים אינם שווים בתקופת הפירעון.
- אגרות חוב (סדרות ד', ט', ו-י') הינן סדרות אגרות חוב מהותיות; כל אחת מהן מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שמוצגת בדוח הכספי הנפרד.
- לפרטים בדבר הגבלות על יצירת שעבדים נוספים על נכסי החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרות ח', ט', ו-י'), ראה באור 13 א.5. לדוחות הכספיים.
- אגרות החוב (סדרות ח', ט', ו-י') כוללות זכות של החברה לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב מיוזמתה, בהתאם למנגנון שנקבע בתנאי אגרות החוב, לפי מחיר הגבוה מבין:
 - שווי השוק של יתרת אגרות החוב כפי שהוגדר.
 - הערך ההתחייבתי של אגרות החוב.
 - יתרת סכומי התשלום על-פי לוח הסילוקין המקורי מהוונת לפי שיעור תשואת אג"ח ממשלתי שהוגדרו בתוספת ריבית בהיוון שנתי בשיעור 1.1% באגרות החוב (סדרות ח' ו-י'), ובשיעור 1.25% באגרות חוב סדרה י'.
- לפרטים אודות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות שנטלה על עצמה החברה במסגרת תנאי אגרות החוב (סדרות ח' - י'), ראה סעיף 1.6.2 ה. לעיל ובאור 13 א.5. לדוחות הכספיים.
- ביחס לאגרות חוב (סדרה ד'), לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה והנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י'), בחודש פברואר 2023 והרחבת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, שהושלמה בחודש יולי 2023, המובטחות בשעבוד מניות נגדיים, ראה באורים 13 א.2. א.1. ו-13 א.2. א.2. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות מידע הנדרש בגין נגדיים, ראה דיווחים שוטפים של נגדיים באתר המגני"א.
- במועד זה נעשתה הרחבה של הסדרה, הנתונים בטבלה מתייחסים לכל הסדרה.

נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)

פרטים אודות זירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 22.02.2024		דירוג במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 22.02.2024	דירוג ליום 31.12.23	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך					
il A (Negative)	⁽²⁾ 11/2023	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					
	1/2007 , 5/2008					
	il A (Negative)						^{(2)} 11/2023		il A (Negative)	il A (stable)	S&P Maalot	ח'
il A (Stable)	5/2023					
il A (Stable)	8/2022					
il A (Negative)	⁽²⁾ 11/2023	il A (stable)	il A (Negative)	il A (stable)	S&P Maalot	ט'
	5/2023					
	8/2022					
il A (Negative)	⁽²⁾ 11/2023 , 6/2023 ; 5/2023	il A (stable)	il A (Negative)	il A (Negative) ⁽²⁾	S&P Maalot	י'

⁽¹⁾ בחודש פברואר 2023, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י'). לפרטים ראה באור 2.א.13. לדוחות הכספיים. בחודש יוני 2023, הודיעה מעלות כי דירוג החברה [il A] (Negative) תקף על הרחבת אגרות חוב (סדרה י) של החברה. ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 26 ביוני 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-059566).

⁽²⁾ 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). לפרטים נוספים על דירוגי אגרות חוב בשנת 2023, בחודשים פברואר, מאי ויוני 2023, ראה באור 4.א.13. לדוחות הכספיים.

נספח ב'

פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות הדיווחים

(ב'1) - פרטים בדבר עבודות כלכליות בנושא בחינת ירידת ערך של המוניטין המיוחס לגב-ים, לימים 30 בספטמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2023 [תקנה 8(ב) לתקנות ניירות ערך (זוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]

לדוחות הכספיים של החברה מצורפת עבודה כלכלית לבחינת ירידת ערך של המוניטין המיוחס לגב-ים ליום 31 בדצמבר 2023. ראה באור 8.ב. לדוחות הכספיים.

עבודה כלכלית ליום 30 בספטמבר 2023, בקשר לבחינת ירידת ערך של המוניטין המיוחס לגב-ים ליום 30 בספטמבר 2023, נכללה בדרך של הפניה לעבודה האמורה, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, שפורסמו ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתא מס' 107740-01-2023).

ראה גם באור 8.ב. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בעבודה הכלכלית האמורה :

עיתוי הערכת השווי	30 בספטמבר 2023	31 בדצמבר 2023
זיהוי נושא הערכה	שווי השימוש של גב-ים (לצורך בחינת ירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים בדוחות הכספיים של החברה).	
ערך מוניטין בספרי החברה לפני רישום ירידת ערך שווי מוניטין בספרי החברה לאחר רישום ירידת ערך ⁽¹⁾	4,380 מיליון ש"ח	3,781 מיליון ש"ח
סכום ירידת ערך (100%)	599 מיליון ש"ח	284 מיליון ש"ח
חלק בעלי המניות בהפחתה לירידת ערך	519 מיליון ש"ח	232 מיליון ש"ח
זיהוי המעריך ואיפיונו -	חברת שווי הוגן בע"מ (לפרטים נוספים ראה נספחים לעבודה הכלכלית המצורפת). לא קיימת תלות בין המעריך לבין מזמינת העבודה. המעריך קיבל התחייבות לשיפוי על תשלומים שעלולים להיגרם למעריך כתוצאה מהליכים משפטיים נגדו, אם יינקטו, בקשר לעבודות כלכליות אלו מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר הטרחה, למעט אם פעל המעריך בקשר עם חוות הדעת בזדון.	
מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפי	שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF method).	

ההנחות לפיהן בוצעה העבודה :		
שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי לפני מס ⁽²⁾	6.3%	6.4%
שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי אחרי מס	5.2%	5.35%
שיעור צמיחה ריאלי לטווח ארוך ⁽³⁾	1.0%	1.0%

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

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

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

נספח ב' (המשך)

פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות הדיווחים

(ב'2) פרטים בדבר עבודות כלכליות ליום 31 במאי 2023 ו-31 בדצמבר 2023, בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי החברה

לדוחות הכספיים של החברה מצורפת עבודה כלכלית, בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל ליום 31 בדצמבר 2023. ראה באור 3.א.26. לדוחות הכספיים.

עבודה כלכלית בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל ליום 31 במאי 2023, נכללה בדרך של הפניה לעבודה האמורה, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023, שפורסם ביום 22 אוגוסט 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-078412). ראה גם באור 3.א.26. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בהערכת השווי:

עיתוי הערכת השווי	31 במאי 2023	31 בדצמבר 2023
זיהוי נושא ההערכה	מגדל 10 Bryant Park במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב	
שווי נושא ההערכה בספרי החברה לפי ביצוע הערכת השווי	720 מיליון דולר	670 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת שווי	685 מיליון דולר	650 מיליון דולר
זיהוי המעריך ואפיוניו	Newmark Knight Frank. מבצעי העבודה מטעם מעריך השווי הינם שמאי נדל"ן מורשים ממדינת ניו-יורק, ארה"ב, ובעלי ניסיון רב. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברות מזמינות העבודה (לפרטים נוספים ראה נספח C להערכת השווי). ²	
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון תזרימי מזומנים (DCF).	

ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

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

שיעורי היוון שנתיים:

בגין NOI חזוי במשך 11 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה-11 Discount (Rate)	6.75%	7%
בגין NOI חזוי בשנה ה-11, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס (Terminal Capitalization Rate)	5.25%	5.5%
שיעור ערך גרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה	86%	84%

שיעור צמיחה מחירי שכירות משרדים ומסחר (Market Rent Growth):	משרדים - 3% מסחר - 0% בשנים 1-3 3% בשנים לאחר מכן	משרדים - 3% מסחר - 0% בשנים 1-2 3% בשנים לאחר מכן
---	---	---

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

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

² על פי הסכם השיפוי עם מעריך השווי נקבע כי, בכל מקרה לא תעלה חשיפת מעריך השווי לנתונים בקשר עם הערכת השווי על סך התשלום שניתן למעריך השווי בגין הערכת השווי. עם זאת, ועל אף החזקות הקבועות בעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015, לעניין תלות של מעריך שווי במזמין ההערכה, עמדת החברה הנה כי מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, שכן בהתאם לנתונים המפורסמים באתר האינטרנט של מעריך השווי, מעריך השווי הינו מבין ספקי השירותים הגדולים בארה"ב בתחום הנדל"ן המסחרי (המספקים, בין היתר, גם שירותי הערכת שווי).

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

פרק שלישי

דוחות כספיים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023

(מבוקר)

ת ו כ ן ה ע נ י י נ י ם

עמוד	
1-3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
6	דוחות רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות על רווח והפסד כולל מאוחדים
8-10	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
11-12	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
13-14	באור 1 - כללי
15-18	באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים
19-32	באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית
33	באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים
33	באור 5 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
33	באור 6 - פקדונות לזמן קצר
34	באור 7 - חייבים ויתרות חובה
34-35	באור 8 - מוניטין
36	באור 9 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטר
37-43	באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
44-50	באור 11 - השקעות בחברות מוחזקות
51-53	באור 12 - מסים על ההכנסה
53-63	באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך
63	באור 14 - התחייבויות לספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים
64	באור 15 - הון
65-67	באור 16 - התחייבויות מותנות, שעבודים והתקשרויות
67	באור 17 - הכנסות
68	באור 18 - עלות המכירות והשרותים
68	באור 19 - הוצאות מכירה ושיווק
69	באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות
69	באור 21 - הכנסות והוצאות מימון
70-74	באור 22 - מגזרי פעילות
75-84	באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין
85-94	באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים
94	באור 25 - רווח למניה
95-104	באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות
104	באור 27 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברה לנכסים ובנין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לדיווח דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לדיווח דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 22 בפברואר 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 10 ו-11 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו הוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נוקפים לדוח רווח והפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-13,725 מיליוני ש"ח. העליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לכדי 436 מיליוני ש"ח. כמו כן, יתרת נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-2,621 מיליוני ש"ח, וההפסד מפעילות מופסקת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 כולל ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-286 מיליוני ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן - נדל"ן להשקעה), נקבעת על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. השווי ההוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות, בעוד השווי ההוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקת השוואה.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור, השווי ההוגן של נכסים להשכרה שבמסגרת הנדל"ן להשקעה, נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק, ככל שניתן. עם זאת, קביעת השווי ההוגן מתבססת אף על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3) כגון: שיעורי היוון ושווי שוק של תשלומי שכירות, המבוססים על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים ככל שישנם והשוואה לעסקאות דומות בהתאמות הנדרשות. כמו כן, כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים.

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן החל מהמועד בו השווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:
- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הקשורות לקביעת השווי
 - בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן
 - סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס
 - בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים
 - סקירת הערכות השווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו
 - בחינת נאותות ושלמות הביאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

בחינת ירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים

כפי שמתואר בביאורים 13 ו-8 לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת המוניטין המיוחס לחברת גב-ים בע"מ (להלן - גב-ים) מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2023 לכ- 3,497 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הפסד מירידת ערך בסך של כ-883 מיליוני ש"ח שנוקף לדוחות רווח והפסד בשנת 2023). כמתואר בביאורים, מוניטין זה אינו מופחת באופן שיטתי ויבחן לצורך ירידת ערך אחת לשנה ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה. במסגרת בחינת הצורך ברישום ירידת ערך המוניטין האמור, בוחנת החברה האם הסכום בר השבה של היחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה המוניטין עולה על הערך בספרים של אותה יחידה. הפסד מירידת ערך יוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר השבה שלה.

תהליך בחינת ירידת הערך של המוניטין מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על יתרת המוניטין המוצגת בדוחות הכספיים של החברה.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לבחינת ירידת ערך מוניטין

בעת חישוב הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין על ידי החברה, מופעל שיקול דעת בעיקר לגבי קביעת תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהיחידה, שיעור צמיחה לטווח ארוך וכן שיעור ההיוון הריאלי.

זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס לבחינת ירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על בחינת ירידת ערך מוניטין דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת אומדן הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין.



נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לבחינת ירידת ערך מוניטין וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הקשורות לקביעת הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין
- סקירת המתודולוגיה לקביעת הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים ובדיקה כי היא תואמת למאפייניה
- בדיקת שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים בחישוב הסכום בר ההשבה
- הערכת סבירות הנחות ההנהלה
- סקירת הערכת השווי על ידי מומחים בתחום הערכות שווי מטעמנו
- בחינת נאותות ושלמות הביאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי בחינת ירידת ערך מוניטין.

חיפה, 22 בפברואר 2024
קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
מיליוני ש"ח			
			נכסים
1,151	927	4	מזומנים ושווי מזומנים
33	37	5	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,155	255	6	פקדונות לזמן קצר
7	39		לקוחות והכנסות לקבל
67	62	7	חייבים ויתרות חובה
21	-		נכסי מסים שוטפים
41	18		מלאי בניינים למכירה
2,858	2,879	26	נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
5,333	4,217		סך הכל נכסים שוטפים
37	46		הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
217	37	5	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4,380	3,497	8	מוניטין
77	93	9	רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש, נטו
65	69		מלאי מקרקעין
⁽¹⁾ 1,908	2,335	10	נדל"ן להשקעה בהקמה
⁽¹⁾ 10,445	11,390	10	נדל"ן להשקעה
			השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
199	217	11	המאזני
4	4	12	נכסי מסים נדחים
17,332	17,688		סך הכל נכסים שאינם שוטפים
22,665	21,905		סך הכל נכסים

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

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
מיליוני ש"ח			
-	415	ב.13	התחייבויות
-	15		אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
1,952	1,761	13	אשראי מתאגידים בנקאיים
			חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,398	349	ב.13	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים
⁽¹⁾ 11	87	13	ומוסדות פיננסיים
17	10		חלויות שוטפות אחרות
⁽¹⁾ 341	266	14	מקדמות מרוכשי דירות ואחרים
28	42		התחייבויות לספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים
1,499	1,570	26	התחייבויות מסים שוטפים
5,246	4,515		התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה
			סך הכל התחייבויות שוטפות
9,072	9,511	13	אגרות חוב
200	-	13	התחייבויות למוסדות פיננסיים
⁽²⁾ 99	6	13	התחייבויות אחרות
1	1		הטבות לעובדים, נטו
⁽¹⁾ 1,805	1,841	12	התחייבויות מסים נדחים
11,177	11,359		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
16,423	15,874		סך הכל התחייבויות
		15	הון
211	211		הון מניות
1,456	1,456		פרמיה על מניות
208	79		קרנות הון
⁽¹⁾ 2,096	1,566		יתרת עודפים
3,971	3,312		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
⁽¹⁾ 2,271	2,719	ד.11	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,242	6,031		סך הכל הון
22,665	21,905		סך הכל התחייבויות והון
ברוך יצחק		נטלי משען-זכאי	
סמנכ"ל כספים		מנכ"לית	
		צחי נחמיאס	
		יו"ר דירקטוריון	

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 בפברואר 2024

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	(1)2022	(1)2023		
	מיליוני ש"ח			
-	533	757	.א.17	הכנסות
44	(2)416	344	.ב.17	מהשכרת נכסים
-	1,115	436	10	ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין
-	851	-		עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(2)444	58	21	11	רווח מעליה לשליטה
488	2,973	1,558		חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו
				עלויות והוצאות
-	78	106	.ב.18	עלות אחזקת נכסים
-	469	883	.ב.8	הפסד מירידת ערך מוניטין
31	(2)69	179	.א.18	עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין שנמכרו
2	14	15	19	הוצאות מכירה ושיווק
26	57	64	20	הוצאות הנהלה וכלליות
59	687	1,247		
429	2,286	311		רווח תפעולי
81	88	148	21	הכנסות מימון
(227)	(485)	(484)	21	הוצאות מימון
(146)	(397)	(336)		הוצאות מימון, נטו
283	1,889	(25)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(19)	(2)375	(174)	12	הוצאות מסים על ההכנסה
264	1,514	(199)		רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
376	(109)	(199)	26	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
640	1,405	(398)		רווח נקי (הפסד) לשנה
577	(2)919	(530)		רווח (הפסד) מיוחס ל:
63	(2)486	132		בעלים של החברה
640	1,405	(398)		זכויות שאינן מקנות שליטה
263	(2)1,051	(331)		רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:
314	(132)	(199)		פעילויות נמשכות
577	919	(530)		פעילויות מופסקות
37.38	(2)142.31	(44.94)	25	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח):
44.64	(17.95)	(26.78)		מפעילויות נמשכות
44.64	(17.95)	(26.78)		מפעילויות מופסקות
82.02	124.36	(71.72)		רווח (הפסד) בסיסי למניה
37.37	(2)142.16	(44.94)		רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח):
44.64	(17.95)	(26.78)		מפעילויות נמשכות
44.64	(17.95)	(26.78)		מפעילויות מופסקות
82.01	124.21	(71.72)		רווח (הפסד) מדולל למניה

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

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	(1)2022	(1)2023
מיליוני ש"ח		
640	(2)1,405	(398)
		רווח נקי (הפסד) לשנה
		פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ שנוקפו לרווח או הפסד
(45)	116	31
14	156	-
		סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
(31)	272	31
		סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה, נטו ממס
609	1,677	(367)
		מיוחס ל:
		בעלים של החברה
546	(2)1,191	(499)
		זכויות שאינן מקנות שליטה
63	(2)486	132
		סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
609	1,677	(367)
		רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:
		פעילויות נמשכות
277	(2)1,051	(331)
		פעילויות מופסקות
269	140	(168)
546	1,191	(499)

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

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים 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	-	-	-
6,031	2,719	3,312	1,566	212	2	76	(211)	1,456	211

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 לדוחות הכספיים המאוחדים 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
2,745	88	2,657	⁽¹⁾ 1,177	212	-	115	(514)	1,456	211
1,405	⁽¹⁾ 486	919	⁽¹⁾ 919	-	-	-	-	-	-
272	-	272	-	-	-	-	272	-	-
(130)	(130)	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,035)	(3,155)	120	-	-	-	120	-	-	-
2	1	1	-	-	1	-	-	-	-
-	(2)	2	-	-	-	2	-	-	-
4,983	4,983	-	-	-	-	-	-	-	-
6,242	2,271	3,971	2,096	212	1	237	(242)	1,456	211

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי
רווח כולל אחר, נטו ממס
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדים
איחוד לראשונה של גב-ים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים 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 מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
1,744	30	1,714	600	212	115	(483)	1,060	210
640	63	⁽¹⁾ 577	⁽¹⁾ 577	-	-	-	-	-
(31)	-	(31)	-	-	-	(31)	-	-
(5)	(5)	-	-	-	-	-	-	-
397	-	397	-	-	-	-	396	1
2,745	88	2,657	1,177	212	115	(514)	1,456	211

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי

הפסד כולל אחר, נטו ממס

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הנפקת מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	(1)2022	(1)2023
מיליוני ש"ח		
640	(2)1,405	(398)
(376)	109	199
264	1,514	(199)
(2)(444)	(58)	(21)
78	184	5
-	(851)	-
-	469	883
-	(1,115)	(436)
2	5	7
19	(2)375	174
(7)	(137)	(24)
146	397	336
-	2	6
9	2	(32)
3	(5)	(26)
8	25	69
(2)	(3)	(5)
6	12	(12)
(10)	(2)(26)	(9)
72	790	716
172	133	142
244	923	858

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

התאמות:

חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו
דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות
רווח מעליה לשליטה
הפסד מירידת ערך מוניטין
עליה בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
פחת והפחתות
הוצאות מסים על ההכנסה
מס הכנסה ששולם במזומן
הוצאות מימון, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
השקעה במלאי מקרקעין
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
קיטון בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	⁽¹⁾ 2022	⁽¹⁾ 2023
מיליוני ש"ח		
(946)	(31)	(4)
13	-	3
39	122	-
-	(809)	(1,198)
-	(919)	848
(96)	102	51
9	18	90
-	1,204	-
-	12	194
-	(118)	-
-	(9)	(5)
-	-	6
(981)	(428)	(15)
⁽²⁾ 765	⁽²⁾ 751	(13)
(216)	323	(28)
(5)	(66)	(80)
350	-	-
-	1,340	2,471
-	665	5
(525)	(762)	(2,076)
-	-	(1,600)
1	945	780
(2)	(2)	(2)
-	(34)	-
-	(3,035)	-
(178)	(261)	(444)
(359)	(1,210)	(946)
(82)	(84)	(107)
(441)	(1,294)	(1,053)
(1,268)	(848)	(245)
855	800	22
(413)	(48)	(223)
(14)	23	(1)
(9)	-	-
1,612	1,176	1,151
1,176	1,151	927
-	80	-
-	-	230

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בחברה מוחזקת
 תקבולים ממימוש של חברות מוחזקות
 מימוש בטוחות סחירות, נטו
 רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
 פרעון (הפקדת) פקדונות והלוואות לזמן קצר, נטו
 שינוי בפיקדונות משועבדים, נטו
 ריבית שהתקבלה
 שינוי במזומנים בגין איחוד לראשונה של גב-ים⁽³⁾
 תמורה ממכירת נדל"ן ורכוש קבוע
 השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
 החזר שהתקבל ממוסדות בגין מכירת נדל"ן להשקעה

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

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
 הנפקת מניות נטו מעלות הנפקה
 הנפקת אגרות חוב נטו מעלות הנפקה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות כספיים
 פרעון אגרות חוב
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים, מוסדות כספיים
 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו
 פרעון התחייבויות בגין חכירה
 תשלומים בגין סילוק נגזרים
 רכישת מניות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 ריבית ששולמה
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון נמשכת
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מופסקת
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת עלייה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת ירידה במזומנים ושווי מזומנים

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים
 יתרת מזומנים שהוצגה במסגרת קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה שאינן במזומן

רכישות נדל"ן להשקעה באשראי
 פירעון אגרות חוב כנגד מימוש מניות חברת בת⁽³⁾

⁽¹⁾ כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.
⁽²⁾ בשנת 2022 כולל החזר השקעה מחברה כלולה ומימוש נכסים בישראל. בשנת 2021 כולל תמורה נטו מימוש נכסים בישראל.
⁽³⁾ ראה באור 11.ה.1.א. להלן.
⁽⁴⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.ח. להלן.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי**א. היישות המדווחת**

חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הינה בניין תוה"א, רחוב יגאל אלון 114, קומה 27, תל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("הדוחות הכספיים"), 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 ("דיסק"ש"), המחזיקה סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים ("מועד פרסום הדוח") בשיעור של כ- 66.69% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. דיסק"ש הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ואינה נחשבת כחברת שכבה ראשונה (כמשמעות מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות")), ובהתאם לא חלות עליה מגבלות מכוח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתה להחזיק שליטה בחברות שכבה אחרות. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, מחזיקות מנה אור החזקות בע"מ ואלקו בע"מ ("אלקו") בכ- 29.9% ו- 29.8% מהונה המונפק והנפרע של דיסק"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 מהוות כ- 37.22% מהונה המונפק של גב-ים, כך ששיעור ההחזקה של החברה בגב-ים עלה לכ- 86.7% מהונה המונפק של גב-ים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בכ- 81.79% מהונה המונפק של גב-ים (ראה גם באור 1.11.ה. להלן).

ב. 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", גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גברה המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

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. כמובן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג מודייס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 והורידה את תחזית הדירוג לשלילית. 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.

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 עדיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה והחברות 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.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה לעיל ולהלן -

- (1) **החברה ו/או נכסים ובניין** - חברה לנכסים ולבנין בע"מ.
- (2) **הקבוצה** - החברה והחברות המאוחדות שלה.
- (3) **חברות מאוחדות/חברות בנות** - חברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) **חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני (כמפורט בבאור 3 (א) להלן).
- (5) **הסדרים משותפים** - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על-ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) **צד קשור** - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24, בדבר צדדים קשורים.
- (7) **בעלי עניין** - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- (8) **דסק"ש** - חברת השקעות דיסקונט בע"מ.
- (9) **קבוצת דסק"ש** - דסק"ש וחברות בשליטתה.
- (10) **גב-ים** - חברת גב-ים בע"מ.
- (11) **ישפרו** - ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
- (12) **IDBG** - IDB Group USA Investments Inc.
- (13) **PBC USA** - PBC USA Investment Inc.
- (14) **חוק החברות** - חוק החברות, התשנ"ט-1999.
- (15) **תקנות הדיווחים** - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (16) **תקני IFRS** - תקני דיווח כספי בינלאומיים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על-ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התשי"ע-2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 22 בפברואר 2024.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים למיליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים: מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן, מלאי הנמדד כנמוך מביין עלות או שווי מימוש נטו, נכסים שאינם שוטפים ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה, נכסי והתחייבויות מסים נדחים, הפרשות, נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים והשקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלה, ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

להלן פרטים על המדד ושער החליפין של הדולר ושיעור השינוי שחלו בהם:

שער החליפין של הדולר ש"ח	מדד		יום
	מדד בדיוע ⁽¹⁾	מדד בגין ⁽¹⁾	
3.627	111.2	111.3	31 בדצמבר 2023
3.519	108.0	107.7	31 בדצמבר 2022
3.110	102.6	102.3	31 בדצמבר 2021
			השינוי בשנה שהסתיימה ביום:
3.1%	3.0%	3.3%	31 בדצמבר 2023
13.2%	5.3%	5.3%	31 בדצמבר 2022
(3.3%)	2.8%	2.4%	31 בדצמבר 2021

⁽¹⁾ בהתאם לבסיס ממוצע שנת 2020.

ד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופה העולה על שנה.

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה. מידע נוסף בדבר מהות ההוצאה נכלל, ככל שרלוונטי, בבאורים לדוחות הכספיים.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית.

בשיקול דעתה בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

להלן תיאור האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית:

הפניות עיקריות	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן / שיקול דעת
באור 3.ז. להלן, וכן באור 10 להלן.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, שיעורי ההיוון ששימשו במדידת השווי ההוגן ודמי השכירות הצפויים בגין נכס הנדל"ן להשקעה.	מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, אשר נקבע על-ידי מערכי שווי בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים
באור 8.ב. להלן בדבר בחינה לירידת ערך של המוניטין	שינוי בהפסד מירידת ערך.	<ul style="list-style-type: none"> שיעור ההיוון לפני מס ושיעור הצמיחה הצפוי - בהתייחס ליחידות מניבות מזומנים. שיעור היוון לאחר מס ושיעור הצמיחה הצפוי - בהתייחס לחברות כלולות. קביעת תזרימי המזומנים מתבססת על ניסיון העבר של הנכס או נכסים דומים ועל מיטב הנחת הקבוצה על התנאים הכלכליים שישררו. 	סכום בר השבה של יחידות מניבות מזומנים (לרבות כאלו הכוללות מוניטין), של חברות כלולות ושל נכסים
באור 12 להלן בדבר מסים על ההכנסה.	<ul style="list-style-type: none"> הכרה בהוצאות נוספות בגין מסים על הכנסה. שינויים בסכומיהם של נכסי מס בגין הפסדים מועברים לצרכי מס. 	<p>מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים, לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה, לרבות בדבר סיווג הפסדי מס מועברים.</p> <p>הערכת סכום ההפסדים המועברים שניתן יהיה לנצל, ההכנסה החייבת הצפויה, עיתויה וסכום המסים הנדחים שיש ליצור.</p>	עמדות מס לא ודאיות
באור 26 להלן.	ככל שהמכירה לא תהייה צפויה להיות כעסקה שהושלמה תוך שנה, החברה לא תסווג את הנכס/ השקעה כמוחזק למכירה וכפעילות מופסקת והנכס/ השקעה לא ימדדו בהתאם להוראות IFRS 5.	אומדן שהמכירה צפויה (expected) להיות כעסקה שהושלמה תוך שנה.	סיווג פעילויות כמוחזקות למכירה

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בבאורים הבאים:

- באור 3 (ז) ובאור 10 להלן בדבר נדלין להשקעה;
- באור 24.ג. (4) להלן בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

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

ח. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית

עד לדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2023, מדיניות גב-ים לגבי עסקאות הקומבינציה אותן היא מבצעת בנדלין 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 מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023, שינתה גב-ים את מדיניותה, כך שעסקאות הקומבינציה המתייחסות לנדלין 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. לשינוי המדיניות האמור לא הייתה השפעה מהותית בתקופות המדווחות.

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על הדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022:

כמדווח בדוחות כספיים אלה	ליום 31 בדצמבר 2022		
	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
	מיליוני ש"ח		
1,908	(130)	2,038	נדלין להשקעה בהקמה
10,445	(66)	10,511	נדלין להשקעה
(341)	3	(344)	התחייבויות לספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים
(11)	172	(183)	חלויות שוטפות אחרות
(99)	26	(125)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(1,805)	(1)	(1,804)	מסים נדחים
(2,096)	(3)	(2,093)	עודפים המיוחסים לבעלים של החברה
(2,271)	(1)	(2,270)	זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ח. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
כמדווח	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	כמדווח	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
בדוחות כספיים אלה			בדוחות כספיים אלה			
						מיליוני ש"ח
44	-	44	416	(57)	473	הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין
444	(2)	446	58	-	58	חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו
31	-	31	(69)	64	(133)	עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין
283	(2)	285	1,889	7	1,882	רווח לפני מס
(19)	-	(19)	(375)	(1)	(374)	מיסים על הכנסה
640	(2)	642	1,405	6	1,399	רווח נקי
577	(2)	579	919	5	914	רווח נקי המיוחס לבעלים
63	-	63	486	1	485	רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה. כללי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן מתייחסים, בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים, הן לחברות הקבוצה והן לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. **בבאור זה מוצגים בכיתוב מובלט נושאים עיקריים לגביהם בחרה הקבוצה בחלופות חשבונאיות שהותרו בתקני חשבונאות ו/או נושאים שבהם אין הוראה מפורשת בתקני חשבונאות, או במקרה של אימוץ מוקדם של תקני חשבונאות חדשים.** כיתוב מובלט זה משמש לזיהוי בלבד של הנושאים האמורים ואין בכך כדי לייחס לו חשיבות יתר בהשוואה לכיתוב שאינו מובלט.

א. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על-ידי הקבוצה ועל-ידי אחרים. הקבוצה מעריכה אם קיימת או לא קיימת לה שליטה בחברה שבה היא מחזיקה פחות ממרבית זכויות ההצבעה, בין היתר על-פי החלק שהיא מחזיקה בזכויות ההצבעה ביחס לחלק שמחזיקים בעלי זכויות הצבעה אחרים ואופן הפיזור של החזקות האחרות וכן דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל מיום השגת השליטה, ועד ליום אבדן השליטה.

צרופי עסקים ועסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה**(1) חברות בנות**

הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מיום השגת השליטה ועד ליום בו חדלה השליטה להתקיים. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על-ידי הקבוצה.

- הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן בהתחשב בשווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על-ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו. התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש כלפי הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על-ידי הקבוצה.
- בצרוף עסקים שהושג בשלבים, **ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על-ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני שלהן לאותו מועד נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף "רווח מעליה לשליטה"**. שווי הוגן לענין זה, במקרה של נכס הנסחר בשוק, הינו שווי בשוק, למעט בנסיבות בהן קיימות ראיות המצביעות בברור על כך שהשווי ההוגן של הנכס האמור שונה משווי בשוק. עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צרוף עסקים כגון: עמלות למתווכים, דמי ייעוץ, עלויות משפטיות, הערכת שווי ועלויות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צרוף העסקים, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.
- **עדכון עודפי עלות**
במידה והטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף עסקים לא הושלם עד סוף תקופת הדיווח שבה צירוף העסקים אירע, הקבוצה תדווח סכומים ארעיים בגין הפריטים שלגביהם לא הושלם הטיפול החשבונאי. במהלך תקופת המדידה, אשר לא תעלה על שנה אחת ממועד הרכישה, מתאמת הקבוצה למפרע את הסכומים הארעיים שהוכרו במועד הרכישה כדי לשקף מידע חדש שהושג לגבי עובדות ונסיבות שהיו קיימות במועד הרכישה, ואשר, אם היו ידועות, היו משפיעות על המדידה של הסכומים שהוכרו לאותו מועד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)א. **בסיס האיחוד (המשך)****צירופי עסקים ועסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)****(2) זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן ליחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם וכוללות בתוכן מרכיבים נוספים, כגון: תשלום מבוסס מניות שיסולק במכשירים הוניים של חברות בנות ואופציות למניות של חברות בנות.

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד. מדיניות חשבונאית זו אינה מותרת עבור מכשירים אחרים העומדים בהגדרה של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה: אופציות למניות רגילות). מכשירים אלו נמדדים בשווי הוגן או לפי הוראות תקני IFRS רלוונטיים אחרים.

הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או ההפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במסגרת ההון המתייחס לבעלים של החברה.

קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לא תיזקף לדוח רווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל (אף לא בעת מימוש ההשקעה בחברה הבת שבגינה נוצרה הקרן).

בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה.

הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כלהלן:

בעלייה בשיעור ההחזקה לפי החלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה, לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה שיוחסו להפרשים מקוריים מיוחסים ולמוניטין, ללא שינוי בערכם של אלה.

בירידה בשיעור ההחזקה לפי חלקם היחסי שמומש של הבעלים של החברה הבת בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין והפרשים מקוריים מיוחסים, במידה וקיימים, ללא שינוי בערכם של אלה. תזרימי מזומנים הנובעים מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה מסווגים במסגרת פעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

(3) עסקאות המביאות להפסקת איחוד דוחות כספיים**אובדן שליטה**

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה וסכומים שהוכרו בקרנות של הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר, אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף "הכנסות ממיומש השקעות" או בסעיף "רווח מפעילויות מופסקות", לפי העניין. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המוחזקת הרלוונטית.

הסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתאימים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)א. **בסיס האיחוד (המשך)****צרופי עסקים ועסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)**(4) **עסקאות שבוטלו באיחוד**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות עם חברות מאוחדות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. **רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בוטלו כנגד חשבון ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו.** הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראייה לירידת ערך.

(5) **השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות**

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית בחברה כלולה, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות בחברה המוחזקת. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרת לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה ברווח והפסד של חברות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני **(לרבות הכרה ברווח או הפסד בגין חלק החברה בקרן הון שרשמו ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה)** וברוח כולל אחר שלהן, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת. במקרים בהם חלקה של הקבוצה בהלוואות לזמן ארוך, המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, שונה מחלקה בהון המוחזקת, הקבוצה מכירה בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך באותה עת.

הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, למעט ככל שלקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה, או שנתנה לה הלוואות.

הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 9 עבור הלוואות לזמן ארוך, אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, אשר מהוות במהותן חלק מההשקעה נטו של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. בהתאם, הוראות הסיווג והמדידה (לרבות הכרה בירידת ערך הלוואה לפי IFRS 9) מיושמות עבור אותן הלוואות לפני לקיחת חלק בהפסדים של אותה חברה כלולה או של עסקה משותפת. הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות כאמור, מסווגות כנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כיוון שאינן עומדות בהגדרת IFRS 9 לסיווג בעלות מופחתת. **הפרשי שער הנובעים מההלוואות האמורות ייזקפו כחלק מרווח כולל אחר.**

(6) **שינוי בשיעורי החזקה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, לרבות מעבר בין השפעה מהותית לשליטה משותפת ולהיפך**

בעת עלייה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה רק בגין אחוזי החזקה הנוספים בעוד שהחזקה הקודמת נותרת ללא שינוי.

בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה גורעת חלק יחסי מהשקעתה ומכירה ברווח או הפסד מהמכירה, במסגרת סעיף "רווח (הפסד) ממימוש השקעות" בדוח רווח והפסד. **עלות הזכויות שנמכרו, בגין רכישות שבוצעו בעבר בשלבים, לצורך חישוב הרווח או ההפסד מהמכירה נקבעת לפי ממוצע משוקלל.**

כמו-כן, באותו מועד, חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני נזקף לדוח רווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתייבויות המתייחסים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**א. בסיס האיחוד (המשך)****צרופי עסקים ועסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)****(7) אובדן השפעה מהותית או שליטה משותפת**

הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת ומטפלת בהשקעה הנותרת כנכס פיננסי ובמקרה של עליה לשליטה - בחברה בת, לפי הענין.

במועד אובדן ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרת לה בחברה הכלולה לשעבר או בעסקה המשותפת לשעבר ומכירה ברווח או הפסד בגין הפרש בין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרת ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד זה.

מלוא הסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה כלולה או עסקה משותפת מסווגים מחדש לרווח והפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתחייבים.

כאשר הקבוצה מאבדת השפעה מהותית ומשיגה שליטה משותפת בעסקה משותפת או להיפך, השינוי מטופל כמתואר בסעיף 6 לעיל.

(8) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראייה לירידת ערך של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על-ידי הקבוצה.

ב. מטבע חוץ

מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת, לרבות חברה כלולה המוצגת על-פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. כאשר מטבע הפעילות של חברה מוחזקת שונה מזה של החברה, החברה המוחזקת מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים של החברה.

(1) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ, הקיימים במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו הפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ ("קרן תרגום").

כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של הקבוצה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ב. מטבע חוץ (המשך)****(2) פעילות חוץ (המשך)**

דוחותיה הכספיים של פעילות חוץ שאינה מוחזקת במישרין, מתורגמים לש"ח בהתאם לשיטת האיחוד בשלבים, לפיה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של החברה האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של החברה האם הסופית. לפיכך, בעת מימוש פעילות החוץ שאינה מוחזקת במישרין, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח והפסד את הסכום המצטבר בקרן התרגום שנוצר בחברה האם הישירה שמחזיקה בפעילות החוץ. במידה ומטבע הפעילות של הפעילות המוחזקת בעקיפין ומטבע הפעילות של החברה האם הישירה זהים, מדיניות הקבוצה הינה שלא לסווג לרווח והפסד הפרשי שער שנצברו בקרן התרגום בחברה האם הסופית בגין מימוש פעילות חוץ שמוחזקת בעקיפין כאמור. בעת מימוש של פעילות חוץ המוחזקת במישרין, המביא לאובדן שליטה, או לאבדן שליטה משותפת או לאבדן השפעה מהותית, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש.

בנוסף, בעת שינויים בשיעור ההחזקה של הקבוצה בחברה בת שכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה הבת, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

כאשר הקבוצה מממשת חלק מהשקעה שהינה חברה כלולה או עסקה משותפת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער מסווג מחדש לרווח והפסד.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

כאשר סילוקן של הלוואות שהקבוצה קיבלה מפעילות חוץ או העמידה לה אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום. בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, **סילוקן של הלוואות אלה אינו נחשב למימוש ההשקעה נטו בפעילות החוץ** ולפיכך בעת מימוש הלוואות כאמור הפרשי השער שהוכרו בגינת ברווח כולל אחר, לא יזקפו לרווח והפסד.

ג. מכשירים פיננסיים**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים**

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן והוצאות העסקה נזקפות לרווח או הפסד. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מכנס חוזה לחייבים.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה.

אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר; או שווי הוגן דרך רווח והפסד. הסיווג תלוי במודל העסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מייעדת נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית.

לקבוצה יתרות לקוחות, חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפים תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד**

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

סיווג נכסים שוטפים או שאינם שוטפים

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מסווגים כנכסים שאינם שוטפים, אלא אם ההנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, או שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שוטפים.

לעניין קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, ראה סעיף (2) להלן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מכשירי חוב שהונפקו על-ידי הקבוצה, ספקים, זכאים אחרים והתחייבויות בגין חכירה.

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם, בהתאם לשווים ההוגן במועד קשירת העסקה.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות ליחוס. לאחר ההכרה בהן לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בהן, או מופחתות מהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

בעת הרחבת סדרות אגרות חוב תמורת מזומן, נמדדות לראשונה אגרות החוב בהתאם לשווי ההוגן שהינו התמורה שנתקבלה בהנפקה (מאחר וזהו השוק המיטבי ביותר אשר למנפיק יש גישה מיידית אליו), ללא כל הכרה ברווח או בהפסד בגין הפרש בין תמורת ההנפקה לשווי הבורסאי של אגרות החוב הסחירות בסמוך להנפקתן.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

שינוי תנאים של מכשירי חוב

החלפת מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין לווה לבין מלווה קיימים מטופלת כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בשווי הוגן, כשהפרש נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון. כמו-כן, שינוי משמעותי בתנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, מטופל כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנתורים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת גם שיקולים איכותיים על מנת לקבוע האם מדובר בהחלפת מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי, ובמסגרת זו נבחן מכלול המאפיינים של מכשירי החוב המוחלפים והפרמטרים הכלכליים הגלומים בהם, אשר במידה ואכן שונים זה מזה באופן מהותי, עשויים ליצור סיכון כלכלי שונה למחזיק במכשירי החוב בעת החלפתם. פרמטרים כלכליים אלה הינם, בין היתר, משך חיים ממוצע (מחיימ) של מכשירי החוב המוחלפים ומידת השפעת תנאי החוב (כגון הצמדה למדד, הצמדה למטבע חוץ, ריבית משתנה) על תזרימי המזומנים מהמכשירים.

שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר הפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות והוצאות מימון.

קיזוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מידי (Currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ג. מכשירים פיננסיים (המשך)****(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן**

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור שינוי המדד בפועל.

(4) הון מניות**מניות רגילות**

עלויות המתחייבות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות, מוצגות כהפחתה מההון.

(5) מכשירים פיננסיים נגזרים

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן במועד ההתקשרות בחוזה הנגזר, ונמדדים מחדש בתקופות עוקבות בשוויים ההוגן. שיטת ההכרה ברווח או הפסד, בגין שינויים בשווי ההוגן, תלויה בשאלה האם המכשיר הנגזר מיועד כמכשיר מגדר ובמקרה שכן, בטבעו של הפריט המוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים שאינם כשירים לגידור נזקפים לרווח או הפסד.

ד. רכוש קבוע**(1) הכרה ומדידה**

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים בסעיף הכנסות מממוש השקעות, רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בדוח רווח והפסד.

(2) סיווג מחדש לסעיף נדל"ן להשקעה

בדבר סיווג מחדש מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה ומנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע, ראה סעיף ז' להלן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- מבנים 25 שנים
- מתקנים פוטו-וולטאים 25 שנים
- מכונות, מתקנים וציוד 10-15 שנים (בעיקר 10 שנים)
- רכוש קבוע אחר 3-14 שנים

ה. מוניטין

מוניטין שנוצר כתוצאה מרכישה של חברות בנות ומרכישת פעילות במסגרת צירופי עסקים מוצג במסגרת נכסים בלתי מוחשיים. מוניטין שנוצר ברכישת חברה בת מייצג את עודף הסכום הכולל של התמורה שהועברה, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת ובצירוף עסקים שהושג בשלבים - גם השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכות ההוגנית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על-ידי החברה/הקבוצה, על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו, ושל ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת שניטלו. מוניטין אינו מופחת באופן שיטתי, ונבחן לצורך ירידת ערך כמפורט בסעיף 3.1. להלן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**1. בחינה לירידת ערך מוניטין**

לצורך בחינת ירידת ערך, המוניטין הנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה ממועד הרכישה לכל אחת מהיחידות המניבות מזומנים או קבוצות של היחידות המניבות מזומנים של הקבוצה, אשר זוויות ליהנות מהסירגיות של צירוף העסקים. כל יחידה או קבוצה של יחידות אליהן הוקצה המוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצורכי הנהלה פנימיים ואינה גדולה ממגזר פעילות.

בחינה לירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים, אליה הוקצה מוניטין, מבוצעת אחת לשנה, ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה, על-ידי השוואת ערכה בספרים של היחידה, כולל המוניטין, לסכום בר השבה שלה, שהינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה. הפסד מירידת ערך, ככל שקיים, מוקצה להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה לפי הסדר הבא: תחילה, להקטנת הערך בספרים של מוניטין כלשהו שהוקצה ליחידה מניבה מזומנים ולאחר מכן לשאר נכסי היחידה באופן יחסי על בסיס הערך בספרים של כל נכס ביחידה.

כל הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד. הפסד כאמור שהוכר לגבי מוניטין לא יבוטל בתקופה מאוחרת יותר.

2. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על-ידי הקבוצה כבעלים, או כנכס זכות שימוש לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או מטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן ליחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן ליחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. **בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.**

נדל"ן להשקעה בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן כדלקמן:

- (1) לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה; ו-
- (2) כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי שווי הוגן של הקרקע בתוספת עלות הבנייה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן.

במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים) או מלאי, מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש הקבוע או המלאי, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב. רווח או הפסד מגרירת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגרירת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוח רווח והפסד. החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בתקן חשבונאות בינלאומי 40 לגבי הנדל"ן להשקעה שלה.

כאשר נדל"ן להשקעה ששווה בעבר כרכוש קבוע נמכר, קרן השערוך הנכללת בהון בהתייחס לנדל"ן להשקעה מועברת ישירות לעודפים.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם), על בסיס הערכות שווי המבוצעות על-ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

3. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שאינו ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלות הריבית. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

במקרה של שהיית הפיתוח על נכס כשיר, מושהה היוון עלויות האשראי במהלך אותה תקופה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**י. ירידת ערך****נכסים שאינם פיננסיים**

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינו נדל"ן להשקעה, הנמדד בשווי הוגן, נבדק בכל מועד דיווח כספי כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. אם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים"). הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו (שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה). בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס.

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

הפסד מירידת ערך (פרט לירידת ערך של מוניטין) מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

י. נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש המורכבות מנכסים והתחייבויות) שהשבתם צפויה ברמה גבוהה (Highly probable) בעיקרה בדרך של מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך, מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה. כאשר חברה מחויבת לתכנית מכירה אשר כרוכה באיבוד שליטה על חברה בת, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה הבת יסווגו כמוחזקים למכירה, ללא קשר אם לחברה יישארו זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר לאחר המכירה. מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצת המימוש) על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים (או קבוצת המימוש) לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה. כל הפסד מירידת ערך של קבוצה המיועדת למימוש, מיוחס לראשונה למוניטין ולאחר מכן, באופן יחסי, לנכסים ולהתחייבויות הנותרים, פרט לכך שלא מיוחס הפסד למלאי, לנכסים פיננסיים, נכסי מס נדחים, נכסי הטבות לעובדים ונדל"ן להשקעה הממשיכים להימדד לפי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. הפסדים מירידת ערך המוכרים בעת הסיווג לראשונה של נכס כמוחזק למכירה, וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה מהמדדה מחדש, נזקפים לרווח והפסד. רווחים מוכרים עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

בתקופות עוקבות, נכסים בני פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית והשקעות בחברות כלולות המסווגות כמוחזקות למכירה אינן מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

יא. פעילויות מופסקות

פעילויות אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה או לחלוקה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או מהווה חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או איזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד או מהווה חברה בת שנרכשה בלעדית למטרת מכירה מחדש. הסיווג כפעילות מופסקת נעשה במועד בו מומשה הפעילות או כאשר היא מקיימת את הקריטריונים לסיווג כמוחזקת למכירה, אם הדבר קרה קודם לכן.

תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה מוצגות בנפרד בדוח רווח והפסד בניכוי השפעת המס, וזאת גם עבור מספרי השוואה, אשר הוצגו מחדש לשם כך, כאילו הופסקה הפעילות מתחילת תקופת השוואה המוקדמת ביותר. כמו-כן, החברה מציגה את תזרימי המזומנים המתייחסים לפעילות שהופסקה בנפרד בדוחות על תזרימי המזומנים, לרבות סיווג מחדש של מספרי השוואה. לעניין זה, ראה באור 26 להלן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יב. הפרשות**

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחוייבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי (more likely than not) כי יידרשו משאבים לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על-ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה החייבת. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התאום מוכר כהוצאות מימון.

הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

(1) אחריות

הפרשה לאחריות מוכרת כאשר המוצרים או השרות, בגינם ניתנה האחריות, נמכרים. ההפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהן.

(2) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מארוע שהתרחש בעבר, שסביר יותר מאשר לא (More likely than not) כי הקבוצה תדרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יג. הכנסות**הכנסה מדמי שכירות**

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת השכירות. תמריצי השכירות שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

דמי ניהול

הכנסות מדמי ניהול נזקפות לרווח והפסד באופן יחסי לקצב השלמת השירותים, במועד הדיווח.

שירותים

הכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על-ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה.

מכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים

הקבוצה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו נכון למועד פרסום הדוח בגין החוזה הינו 15% ומעלה מסכום החוזה. הקבוצה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.

יד. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, גידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת התשלום. אם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, קיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות האשראי, שאינן מהוונות, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

הכנסות מימון בגין הלוואות בעלות אופי של השקעות הוניות לזמן ארוך לחברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני, מבוטלות כנגד חלק החברה בתוצאות נטו של חברות אלה.

בדוח על תזרימי המזומנים מוצגת ריבית שהתקבלה במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה וריבית ששולמה מוצגת במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות מימון.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**טו. מסים על הכנסה**

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד, אלא אם המס נובע מצירוף עסקים, או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי, והכולל שינויים בתשלומי המס המתחייבים לשנים קודמות.

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת על מועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו צפוי שימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי, כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם וזאת בהתחשב בהפסדי מס שוטפים הצפויים להיווצר בשנת המס בה ינוצלו הפרשים הזמניים ואשר כנגדם ניתן יהיה לנצלם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה שלא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה, לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על-ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים הנדחים שלהם מיושבים בו זמנית.

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על-ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללת במסים הנדחים, כאשר, לאור מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום בעתיד הנראה לעין לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים שבעטיים הדיבידנד כרוך בתוספת מס לחברה, יוצרת הקבוצה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.

טז. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.

במידה וקיים הפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה נזקף הפרש כאמור להון, בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, "גילוי למדיניות חשבונאית" (להלן בסעיף זה - התיקון ל-1 IAS)

התיקון ל-1 IAS דורש מחברות לגלות את המדיניות החשבונאית המהותית שלהן, חלף המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה.

התיקון ל-1 IAS אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, ראוי כי אין הוא יסיח את הדעת ממידע מהותי על מדיניות חשבונאית.

התיקון ל-1 IAS יושם על-ידי החברה במסגרת דוחות כספיים אלה, החל מיום 1 בינואר 2023, והוא הוביל לצמצום ומיקוד המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה ביחס לדוחות קודמים.

2. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה (התיקון ל-12 IAS)

התיקון ל-12 IAS מבהיר כי הפטור מיצירת מסים נדחים הנובעים מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי בעת העסקה וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת או על ההפסד לצורך מס בעת העסקה (פטור ההכרה לראשונה) אינו ניתן ליישום בגין עסקאות אשר בהכרה לראשונה בהן נוצרים הפרשים זמניים חייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים זהים. עסקאות כאמור כוללות, למשל, עסקאות חכירה שבמועד ההכרה לראשונה בהן על-ידי חוכר, מכיר החוכר בנכס זכות שימוש בסכום השווה ליתרת ההתחייבות בגין החכירה; וכן מצבים של הכרה בהתחייבות בגין פירוק, פינני ושיקום המוכרת כנגד עלות רכוש קבוע.

התיקון ל-12 IAS ייושם לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. התיקון ייושם עבור כל העסקאות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי שבו התיקון יושם לראשונה. כמו-כן, במסגרת הדוחות הכספיים שבהם התיקון ייושם לראשונה, על ישות להכיר בתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת.

התיקון יושם על-ידי החברה החל מיום 1 בינואר 2023, עבור כל העסקאות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי. ליישום לראשונה של התיקון ל-12 IAS לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
83	69
1,068	858
<u>1,151</u>	<u>927</u>

יתרות בבנקים
פקדונות

לפרטים אודות בסיסי הצמדה של המזומנים ושווי המזומנים, ראה באור 24.ג.1(א) להלן.

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעורי ריבית וסיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטים בבאור 24.ג. להלן בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

במסגרת הנכסים השוטפים -

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
33	37
<u>33</u>	<u>37</u>

מכשירים פיננסיים נגזרים (ראה באור 24.ג.4(ד) להלן)

במסגרת הנכסים שאינם שוטפים -

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
50	37
167	-
<u>217</u>	<u>37</u>

מכשירים פיננסיים נגזרים (ראה באור 24.ג.4(ד) להלן)
עסקה משותפת להקמת מפעל (ראה באור 10.ג.1. להלן)

באור 6 - פקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2023		
הסכום	שיעור ריבית %	בסיס הצמדה	הסכום	שיעור ריבית %	בסיס הצמדה
מיליוני ש"ח	%		מיליוני ש"ח	%	
1,155	3.57	לא צמוד	255	4.6-4.8	לא צמוד
<u>1,155</u>			<u>255</u>		

פקדונות לזמן קצר⁽¹⁾

⁽¹⁾ כולל פקדונות משועבדים וחשבונות עו"ש לטובת הבטחת אגרות חוב והבטחת תשלומים למוסדות בסך 22 מיליון ש"ח (2022 - 73 מיליון ש"ח).

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
17	25	הכנסות לקבל
36	26	מוסדות
5	6	פקדונות והוצאות מראש
2	-	בעלי עניין וצדדים קשורים
7	5	אחרים
67	62	

החייבים ויתרות חובה ימומשו במהלך המחזור התפעולי של הקבוצה. לפרטים אודות בסיסי הצמדה, ראה באור 24.ג.1(א) להלן.

באור 8 - מוניטין

א. **מוניטין:**

תנועה בערך המוניטין בספרים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
-	4,380	יתרה לתחילת השנה
4,849	-	רכישה בצירוף עסקים
(469)	(883)	הפסד מירידת ערך - ראה סעיף ב להלן
4,380	3,497	יתרה לסוף שנה

ב. **בדיקת ירידת ערך**

שווי המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 6,270 מיליון ש"ח (35.64 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 5,277 מיליון ש"ח ו- 4,880 מיליון ש"ח, בהתאמה (30.0 ש"ח למניה ו- 27.74 ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המיוחס לגב-ים מסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 ב- 3,497 מיליון ש"ח (לאחר ירידות הערך שנרשמו כאמור להלן). סכום בר ההשבה של פעילות גב-ים לימים 30 בספטמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2023 הוערך על-ידי מעריך שווי חיצוני על בסיס שווי השימוש שלה, כאמור להלן:

1. לאור החלטת גב-ים, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, לדחות את מועדם תחילת הקמתם של חלק מהפרויקטים בתכנון לתקופות של בין שנה ל-3 שנים, החברה ביצעה ברבעון השלישי של שנת 2023 בחינה לירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים.

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

2. ברבעון הרביעי של שנת 2023 החברה ביצעה בחינה שנתית של ירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים. בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות הדיווחים, העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות כספיים אלה למועד האמור. ערך הנכסים המיוחסים לפעילותה של גב-ים בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לפעילותה של גב-ים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 14,151 מיליון ש"ח, גבוה מסכום בר ההשבה של פעילותה של גב-ים, אשר נאמד בעבודה כלכלית ליום 31 בדצמבר 2023, בסך של 13,867 מיליון ש"ח לאותו מועד. לפיכך, רשמה החברה בדוחות כספיים מאוחדים אלה הפסד מירידת ערך מוניטין נוסף בסך 284 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 232 מיליון ש"ח).

באור 8 - מוניטין (המשך)

ב. בדיקת ירידת ערך (המשך)

סך ההפסד מירידת ערך מוניטין כאמור, שרשמה החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של שנת 2023, הסתכם בסך כולל של 883 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 751 מיליון ש"ח).

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

להלן נתונים נוספים והנחות המפתח לפיהן בוצעו העבודות הכלכליות לקביעת הסכומים בני ההשבה בימים 31 בדצמבר 2022 (מועד הבחינה השנתי הראשון); 30 בספטמבר 2023; ו-31 בדצמבר 2023:

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	31 בדצמבר 2022	
3,781	4,380	4,849	ערך המוניטין לפני הפחתה (מיליוני ש"ח)
6.4% ⁽¹⁾	6.3% ⁽¹⁾	6.1%	שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי לפני מס
5.35%	5.2%	5.15%	שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי אחרי מס
1.0% ⁽²⁾	1.0% ⁽²⁾	1.0%	שיעור צמיחה ריאלי לטווח הארוך

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

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

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

באור 9 - רכוש קבוע, ונכסי זכות שימוש, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
2	2
72	84
3	7
<u>77</u>	<u>93</u>

הוצאות נדחות
רכוש קבוע, נטו (ראה סעיף ב. להלן)
נכסי זכויות שימוש (ראה סעיף ב. להלן)

ב. התנועה בשנים 2022 ו-2023:

סך הכל	נכסי זכויות שימוש	רכוש קבוע			מבנים וקרקע	
		סך הכל	אחר	מכונות מתקנים וציוד		
מיליוני ש"ח						
						עלות
44	23	21	20	-	1	יתרה ליום 1 בינואר 2022
11	2	9	1	8	-	תוספות
146	3	143	32	42	69	תוספות בגין חברה שאוחדה לראשונה
(26)	(23)	(3)	(3)	-	-	גריעות
9	-	9	-	8	1	מעבר מנדלי"ן להשקעה לרכוש קבוע
184	5	179	50	58	71	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
-	-	-	-	27	(27)	מעבר בין סעיפים
19	6	13	1	6	6	תוספות
(7)	-	(7)	-	-	(7)	מעבר מרכוש קבוע לנדלי"ן להשקעה
11	-	11	-	-	11	מעבר מנדלי"ן להשקעה לרכוש קבוע
<u>207</u>	<u>11</u>	<u>196</u>	<u>51</u>	<u>91</u>	<u>54</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
						פחת שנצבר
22	4	18	18	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2022
87	-	87	26	17	44	תוספות בגין חברה שאוחדה לראשונה
(5)	(3)	(2)	(2)	-	-	גריעות
5	1	4	2	1	1	פחת לשנה
109	2	107	44	18	45	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
7	2	5	2	1	2	פחת לשנה
<u>116</u>	<u>4</u>	<u>112</u>	<u>46</u>	<u>19</u>	<u>47</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
91	7	84	5	72	7	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
75	3	72	6	40	26	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה:

סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה			
		סך הכל מיליוני ש"ח	נכסים מניבים	קרקע	
12,353	1,908 ^(*)	10,445	9,837	608	שנת 2023
					יתרה לתחילת השנה
					תוספות במהלך השנה:
1,231	1,054 ^(*)	177	176	1	השקעות
436	48	388	368	20	עליה בשווי הוגן
167	-	167	167	-	העברה מנכס פיננסי בשווי הוגן
7	1	6	6	-	העברה מרכוש קבוע
-	(685)	685	685	-	העברה מנדל"ן בהקמה
-	73	(73)	(52)	(21)	מיונים בגין קרקעות, נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
1,841	491	1,350	1,350	-	סך הכל תוספות
					גריעות במהלך השנה:
(194)	-	(194)	(194)	-	מימושים
(11)	-	(11)	(11)	-	העברה לרכוש קבוע
(264)	(64)	(200)	(200)	-	מיון לנכסים מוחזקים למכירה
13,725	2,335	11,390	10,782	608	יתרה לסוף השנה

סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה			
		סך הכל מיליוני ש"ח	נכסים מניבים	קרקע	
-	-	-	-	-	שנת 2022
					יתרה לתחילת השנה
					תוספות במהלך השנה:
10,349	1,361 ^(**)	8,988	8,573	415 ^(**)	תוספות בגין חברה שאוחדה לראשונה
898	533 ^(*)	365	192	173	השקעות
1,115	296	819	784	35	עליה בשווי הוגן
-	(322)	322	322	-	העברה מנדל"ן בהקמה
-	48	(48)	(33)	(15)	מיונים בגין קרקעות, נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
12,362	1,916	10,446	9,838	608	סך הכל תוספות
					גריעות במהלך השנה:
(9)	(8)	(1)	(1)	-	העברה לרכוש קבוע
12,353	1,908	10,445	9,837	608	יתרה לסוף השנה

^(*) לפרטים אודות עלויות אשראי שהווננו, ראה באור 21 להלן.
^(**) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות, ראה באור 2.ח. לעיל.

הטבלה לעיל מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה, הנמדדים בשווי הוגן תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמה 3 להגדרת הרמות השונות בהיררכיה, ראה באור 2.ז. לעיל.

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. עדכון שווי הוגן

במהלך שנת 2023, ערכה גב-ים הערכות שווי לכלל נכסיה המניבים, על-ידי מעריכי שווי בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי האמורות רשמה גב-ים הכנסות לפני מס בגין עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לשנת 2023 בסך 436 מיליון ש"ח (כולל הכנסה של 52 מיליון ש"ח, בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה). החלק המיוחס לחברה, נטו ממס, לשנת 2023 הינו 203 מיליון ש"ח. העלייה בשווי הוגן נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים ומעליית ערך בגין נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון אשר שימשו את מעריכי השווי החיצוניים.

ג. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה בשנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

1. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, התקשרו גב-ים ורב בריח גב-ים בע"מ ("רב בריח") בעסקה משותפת להקמת מפעל באשקלון, בשטח כולל של כ-41 אלף מ"ר, על גבי חטיבת קרקע של רב בריח בשטח של כ-55 דונם באזור התעשייה אשקלון לפיו עם השלמת הקמתו של המפעל יהיה חלקה של גב-ים בנכס - 70% וחלקה של רב בריח - 30%. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, עם התקיימות התנאים הקבועים בהסכם הקומבינציה להקמת שלב א' של מפעל רב בריח באשקלון והשלמת הקמתו של הפרויקט, נרשמו ברשות מקרקעי ישראל זכויות גב-ים (70%) במקרקעין שלב א' ונכנס לתוקף הסכם השכירות. בעקבות רישום זכויות החברה במקרקעין האמור סווגו ההשקעות בפרויקט מסעיף "נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד לסעיף "נדל"ן להשקעה".

כמו-כן, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 גב-ים חתמה עם רב בריח תעשיות בע"מ על הסכם לפיו יפעלו להקמת מפעל נוסף של רב בריח, באמצעות חברה משותפת (חלק גב-ים: 70%; חלק רב בריח: 30%). הפרויקט יכלול 55 אלפי מ"ר, אשר יוקמו על גבי מגרש בשטח של כ-38 דונם. לאחר השלמת ההקמה של המפעל, תשכור רב בריח את הפרויקט לתקופה של 25 שנים, בתמורה המשקפת תשואה בשיעור של 6%.

בהתאם להסכם, מימון החברה המשותפת יתבצע על-ידי הצדדים בהתאם לשיעור אחזקותיהם במניות גב-ים Pro-Rata), בדרך של העמדת הלוואות בעלים שיישאו ריבית לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה. כמו כן, גב-ים תממן את חלקה של רב בריח בהקמת הפרויקט על-ידי העמדת הלוואה לרב בריח, לשיעורין בהתאם להתקדמות עבודות ההקמה. ההלוואה תישא ריבית בשיעור שלא יפחת מ-3% ותיפרע לאחר השלמתו של הפרויקט.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט רב בריח אשקלון ובחברה המשותפת, בתמורה לסך של 250 מיליון ש"ח. במסגרת העסקה, העמידה גב-ים ערבות להלוואה שתעמיד הרוכשת לטובת מימון חלקה של רב בריח בעבודות ההקמה עד להשלמת הפרויקט. סכום ההלוואה לא יעלה על 55 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה.

בעקבות ההתקשרות האמורה, סווגו הנכסים וההתחייבויות של הפרויקט והחברה המשותפת כנכסים מוחזקים למכירה והתחייבויות מוחזקות למכירה בדוחות על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות בקבוצת המימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, מורכבים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023 מליוני ש"ח	
200	נדל"ן להשקעה
64	נדל"ן להשקעה בהקמה
6	חייבים אחרים
1	מיסים נדחים
271	סך הכל נכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה
(21)	הלוואות לזמן ארוך
250	סך הכל נכסים והתחייבויות בקבוצת המימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

2. במהלך הרבעון השלישי בשנת 2023 התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור, למכירת מלוא זכויותיה בשטח כולל של כ-39 דונם בגדרות, הכולל שני מבנים בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר ואשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בתמורה לסך של 194 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה רשמה גב-ים הכנסות בגין עלייה בשווי הוגן בסך 23 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-20 מיליון ש"ח).

3. לאחר תאריך הדוח התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור למכירת כלל זכויותיה בבניין משרדים בפארק אפק, ראש העין, בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר, מתוכם כ-13 אלף מ"ר עילי, אשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-9 מיליון ש"ח. בתמורה, תשלם הרוכשת לגב-ים סך של כ-113-103 מיליון ש"ח (ככפוף להתאמות בגין השטחים הפנויים בנכס). העסקה משקפת הכנסות בגין עלייה בשווי הוגן בסך של 10 מיליון ש"ח.

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה בשנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

4. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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. על-פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על הקרקע פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יחידות דיור מגורים. בתמורה, תשלם גב-ים לאמות סך של 155 מיליון ש"ח.

ד. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
-	533	757
		הכנסות שכירות נדל"ן (באור 17.א. להלן)
-	78	106
		הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה ⁽¹⁾
-	1,115	436
		(באור 18.ב. להלן)
		עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (סעיף ב. לעיל)

⁽¹⁾ כולל הוצאות בסכומים לא מהותיים בגין נדל"ן להשקעה שלא הסיבו הכנסות שכירות.

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן

(1) היררכיית שווי הוגן

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מסווג לרמה 3 (ראה באור 2) לעיל להגדרת הרמות השונות בהיררכית שווי הוגן).

(2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה		טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	סוג הנכס
	שיעור היוון תזרימי המזומנים (% לשנה)			
	2023			
	טווח	ממוצע משוקלל		
אומדן השווי ההוגן יגדל אם: <ul style="list-style-type: none"> שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל; שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן. לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה.	5.25%-8.5%	6.6%	נכסים מניבים בישראל: למטרת משרדים	נכסים להשכרה
	5.25%-6.75%	6.0%	תעשייה ולוגיסטיקה	

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן (המשך)

(2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי הוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה		טכניקות הערכה לקביעת השווי הוגן	סוג הנכס
	שווי דמי שכירות (ש"ח למ"ר לחודש)			
	2023			
	טווח	ממוצע משוקלל		
<p>הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. פרמיה (ניכיון) בגין איכות המבנה ותנאי השכירות, המבוססת על השוואה לעסקאות דומות. שווי שוק של תשלומי שכירות (market rent), המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. 				נכסים להשכרה (המשך)
	מ-51 ש"ח עד 94 ש"ח	76 ש"ח	למטרת משרדים	
	מ-34 ד"ח עד 49 ש"ח	40 ש"ח	למטרת תעשייה ולוגיסטיקה	

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן (המשך)

(2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה		טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	סוג הנכס
	שווי דמי שכירות (ש"ח למ"ר לחודש)			
	2023			
	טווח	ממוצע משוקלל		
אומדן השווי ההוגן יגדל אם:				
• עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו.			הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה.	נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
• שווי שוק של תשלומי השכירות יגדל.				
• שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.			• עלויות בנייה למטר רבוע משתנה בין הפרוייקטים השונים, בהתאם לשימוש המיועד ונע בין 3,500 ש"ח ל-9,500 ש"ח למ"ר - ברמת מעטפת.	
לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה.			• שיעור היוון שנתי של תזרימי המזומנים ששוערכו במהלך השנה כנדל"ן בהקמה – 5.5%-6.5% (ממוצע משוקלל -6.4%).	
אומדן השווי ההוגן יגדל אם השווי למטר מרובע של נכסים בני השוואה יעלה.				קרקע פנויה
			השווי ההוגן נקבע תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק, תוך התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.	

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן (המשך)

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם) על-ידי מעריך שווי בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח נערכת בחינה פנימית על-ידי הקבוצה במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי תיק הנדל"ן להשקעה.

(4) התאמות לערך בספרים

להלן פרטים בדבר התאמות משמעותיות להערכת שווי שהתקבלה לצורך הצגת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
14,920	16,392
(33)	(46)
<u>14,887</u>	<u>16,346</u>

שווי הוגן כפי שנמסר על-ידי מעריכים חיצוניים

בניכוי סכומים שנוקפו להכנסות לקבל בגין שכירות על בסיס שיטת הקו הישר

שווי הוגן כפי שמוצג בדוחות הכספיים^(א)

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
10,445	11,390
1,908	2,335
2,534	2,557
-	64
<u>14,887</u>	<u>16,346</u>

(א) מוצג במסגרת הפעילויות הנמשכות:

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה

מוצג במסגרת נכסים של קבוצות מימוש (באור 26):

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה

סך הכל

באור 11 - השקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב ההשקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
144	171	השקעה במניות ⁽¹⁾
55	46	הלוואות ^{(2),(3)}
199	217	

⁽¹⁾ בנוסף נתנו חברות בקבוצה ערבויות להבטחת הלוואות שקיבלה חברה כלולה. יתר בעלי המניות בחברה הנ"ל העמידו אף הם ערבויות לפי חלקם היחסי בחברה. ליום 31 בדצמבר 2023, חלק החברה ביתרת הערבויות עומד על סך של 32 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022 - 34 מיליון ש"ח).
⁽²⁾ כולל ריבית שנצברה. ההלוואות מוצגות לפי שווי הוגן.
⁽³⁾ הרכב ההלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31 בדצמבר 2022	שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2023	בסיס הצמדה
מיליוני ש"ח	ב- %	מיליוני ש"ח	ב- %	
11	5%	11	5%	מדד
44	-	35	-	דולר ⁽¹⁾
55		46		

⁽¹⁾ מוצג לפי שווי הוגן, ראה באור 24.ג. (4) להלן.

ב. התנועה בהשקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הינה כדלקמן:

2022	2023	
מיליוני ש"ח		
2,835	199	יתרה לתחילת השנה
58	21	תנועות במשך השנה:
(184)	(5)	חלק ברווחים נטו
-	(2)	דיבידנדים שהתקבלו
31	4	תקבולים שהתקבלו
(3)	-	השקעה בחברה כלולה
149	-	סיווג השקעה בחברה כלולה לנכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה
(2,686)	-	גידול בהשקעות עקב חברות שאוחדו לראשונה
(1)	-	קיטון בהשקעה עקב עליה לשליטה בחברה כלולה והצגה מאוחדת שינויים אחרים
199	217	יתרה לסוף השנה

באור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. רשימת חברות מוחזקות ⁽¹⁾

ליום 31 בדצמבר				מדינת ההתאגדות	
2022		2023			
שעור הצבעה	שעור הבעלות	שעור הצבעה %	שעור הבעלות %		
86.68	86.68	81.79	81.79	ישראל	חברות בנות של החברה
100.00	100.00	100.00	100.00	ישראל	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") ^{(2),(3)}
100.00	100.00	100.00	100.00	ישראל	נכסי הדרים בע"מ ("נכסי הדרים")
100.00	100.00	100.00	100.00	ארה"ב	הון חברה להשקעות ונאמנות בע"מ PBC USA
72.20	72.20	72.20	72.20	ישראל	בית הסוחרים בע"מ (בפירוק מרצון)
50.10	50.10	50.10	50.10	ישראל	חברות בנות של גב-ים
100.00	100.00	100.00	100.00	ישראל	מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ ("מת"ם")
100.00	100.00	100.00	100.00	ישראל	גב-ים היי-טק בע"מ
73.25	73.25	73.25	73.25	ישראל	גב-ים קיסריה בע"מ
100.00	100.00	100.00	100.00	ישראל	גב-ים נגב בע"מ
100.00	100.00	100.00	100.00	ישראל	רמת הנשיא גב-ים בע"מ
100.00	100.00	100.00	100.00	ישראל	ביתנים לתעשייה סטנדרטים (מפרץ חיפה 6) בע"מ
70.00	70.00	70.00	70.00	ישראל	רב בריח גב-ים בע"מ
100.00	100.00	100.00	100.00	ישראל	חברות בנות של נכסי הדרים
					נוה-גד בנין ופתוח בע"מ ("נוה-גד")
70.00	70.00	70.00	70.00	ישראל	חברות בנות של נוה-גד
83.33	83.33	83.33	83.33	ישראל	נוה-גד - רביעיית הקופסא - עסקה משותפת רמת אילן בע"מ
100.00	100.00	100.00	100.00	ארה"ב	חברות בנות של PBC USA 452 FIFTH OWNERS LLC
74.18	74.18	74.18	74.18	ארה"ב	חברות כלולות ועסקאות משותפות של החברה
45.00	45.00	45.00	45.00	מאוריציוס	IDB GROUP INVESTMENTS INC. (בפירוק מרצון) ("PBEL") PBEL Real Estate Ltd.
25.00	25.00	-	-	ישראל	חברות כלולות ועסקאות משותפות קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ (תע"מ) ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ לא כולל חברות נכס וחברות לא פעילות.⁽²⁾ מניות נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.⁽³⁾ גב-ים אוחדה לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.⁽⁴⁾ לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת 25% מהון המניות המונפק והנפרע של תע"מ מהחברה לגב-ים, ראה באור 4. ד. 23. להלן.

באור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות

הטבלה שלהלן מרכזת מידע בדבר החברות הבנות של הקבוצה אשר בהן קיימות זכויות שאינן מקנות שליטה שהינן מהותיות לקבוצה במיליוני ש"ח:

הנתונים כוללים התאמות לשווי הוגן, מוניטין והתאמות אחרות הנכללים בדוחות המאוחדים של החברה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2023							ליום 31 בדצמבר 2023										
סך הכול גידול במזומנים ושווי מזומנים	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ⁽²⁾	תזרים מזומנים מפעילות מימון ללא דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה ⁽²⁾	תזרים מזומנים מפעילות השקעה ⁽³⁾	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	רווח (הפסד) לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ⁽²⁾	סך הכול רווח (הפסד) כולל ⁽³⁾	רווח כולל אחר	רווח (הפסד)	הכנסות ⁽³⁾	הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה ⁽¹⁾	סך הכול נכסים נטו	התחייבויות שאינן שוטפות	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על-ידי זכויות שאינן מקנות שליטה %	מקום פעילות עיקרי	במיליוני ש"ח
239	(80)	(105)	(166)	590	131	(138)	-	(138)	1,213	2,712	8,983	7,913	2,075	17,629	1,342	ישראל	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
	-				1					7						ישראל	חברות בנות ואחרות לא מהותיות
	(80)				132					2,719							סך הכול

(1) כולל 1,311 מיליון ש"ח יתרת זכות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות של גב-ים.
 (2) כולל רווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות של גב-ים בשנת 2023 בסך של 184 מיליון ש"ח. (207 מיליון ש"ח בשנת 2022).

באור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות (המשך)

הטבלה שלהלן מרכזת מידע בדבר החברות הבנות של הקבוצה אשר בהן קיימות זכויות שאינן מקנות שליטה שהינן מהותיות לקבוצה במיליוני ש"ח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2022							ליום 31 בדצמבר 2022							מקום פעילות עיקרי	במיליוני ש"ח			
סך הכל קיטון בשווי מזומנים (3)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (1)	תזרים מפעילות מימון ללא דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה (2)	תזרים מפעילות השקעה (3)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (3)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (2) (3)	סך הכל רווח כולל (3)	רווח כולל אחר	רווח (3)	הכנסות (3)	הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה (2)	סך הכל נכסים נטו	התחייבויות שאינן שוטפות	התחייבויות שוטפות			נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על-ידי זכויות שאינן מקנות שליטה %
(1,114)	(63)	499	(1,933)	383	461	641	-	641	1,718	2,264	9,430	8,279	1,206	17,214	1,701	13.32	ישראל	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
					25					7							ישראל	חברות בנות ואחרות לא מהותיות
					<u>486</u>					<u>2,271</u>								סך הכל

(1) כולל 1,172 מיליון ש"ח יתרת זכות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות של גב-ים.
 (2) כולל רווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות של גב-ים בשנת 2022 בסך של 207 מיליון ש"ח.
 (3) גב-ים אוחדה החל מיום 8 במרס 2022, הנתונים מתייחסים לתקופה מיום 8 למרס 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022.

באור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות (המשך)

הטבלה שלהלן מרכזת מידע בדבר החברות הבנות של הקבוצה אשר בהן קיימות זכויות שאינן מקנות שליטה שהינן מהותיות לקבוצה במיליוני ש"ח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2021										ליום 31 בדצמבר 2021									
סך הכל גידול (קטון) במזומנים ושוי מזומנים	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	תזרים מזומנים מפעילות מימון ללא דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	תזרים מזומנים מפעילות השקעה	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל רווח כולל	רווח כולל	אחר	רווח	הכנסות	הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל נכסים נטו	התחייבויות שאינן שוטפות	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על-ידי זכויות שאינן מקנות שליטה %	מקום פעילות עיקרי	במיליוני ש"ח	
																			תברות בנות ואחרות לא מהותיות
	(5)				63						88						ישראל		
	(5)				63						88							סך הכל	

באור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. תיאור השקעות ועסקאות מהותיות בחברות מוחזקות בשנת 2023

1. גב-ים

א. בעקבות שינוי שיטת חישוב המדדים בבורסה, וכחלק מהחלטתה האסטרטגית של החברה לפעול להכנסתן של מניות גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה וכן כחלק משאיפתה של החברה להפחתת היקף המינוף, ביצעה החברה בחודש נובמבר 2023, עסקאות החלפה עם שני גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), במסגרתן הוחלפו כ- 10.1 מיליון מניות של גב-ים שהוחזקו על-ידי החברה והיוו 4.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים ("העסקה"). בעקבות קבלת אגרות החוב (סדרה ט') בידי החברה, הן נמחקו מהמסחר בבורסה.

בעקבות השלמת העסקאות כאמור הופחת היקף חובה הכולל של החברה, והחברה רשמה בשנת 2023 רווח בסך של 64 מיליון ש"ח, הנובע מההפרש בין הערך בספרים של אגרות החוב (סדרה ט') הרשום בספרי החברה לבין שווי השוק של אגרות החוב במועד החלפה ("תמורת החלפה"). החלפת מניות גב-ים טופלה כעסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה וניזקפה לקרן הון בדוח על השינויים בהון ("קרן הון"). בהתאם, החברה רשמה בשנת 2023 קרן הון בחובה בסך של 153 מיליון ש"ח, הנובעת מההפרש בין עלות מניות גב-ים הרשומה בספרי החברה למועד השלמת החלפות כאמור לבין התמורת בהחלפה. לאחר העסקאות כאמור, החברה מחזיקה בכ- 81.79% מהונה המונפק של גב-ים.

ב. להלן חלוקות הדיבידנד שחולקו על-ידי גב-ים בתקופת הדוח:

תאריך ההכרזה	סכום החלוקה	חלק החברה בדיבידנד מיליוני ש"ח	תאריך התשלום
16 במרס 2023	80	69	2 באפריל 2023
27 באפריל 2023	55	48	17 במאי 2023
30 ביולי 2023	60	52	20 באוגוסט 2023
2 בנובמבר 2023	80	66	22 בנובמבר 2023

ביום 6 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח, שישולם ביום 26 בפברואר 2024. חלק החברה בתשלום הדיבידנד האמור הינו 57 מיליון ש"ח, מתוכו ינוכה סך של 7 מיליון ש"ח, אשר ישועבד לטובת הגורמים המממנים, כאמור בבאור 13.ב.5. להלן.

2. חברה כלולה בחו"ל

בהמשך לעסקה למכירת זכויותיה של חברה כלולה של החברה המאוגדת במאוריציוס, אשר מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 45% ("החברה הכלולה"), בפרויקטים/קרענות בעיר צ'ינאי בהודו ("העסקה") אשר השלמתה מתעכבת, נוכח חולשת שוק הנדל"ן בצינאי. ביום 6 ביולי 2023 התקשרה החברה הכלולה בעדכון לעסקה במסגרתו הופחתה יתרת תמורת העסקה מסך של 37.2 מיליון דולר (חלקה של החברה כ-17.7 מיליון דולר) לסך של 22 מיליון דולר (חלק החברה כ-10.4 מיליון דולר) ("ההסכם", "התמורה המקורית" ו-"התמורה", בהתאמה) ונקבע כי התמורה תשולם בשלבים, כאשר 2 תשלומים בסך כולל של 13 מיליון דולר ישולמו בשנת 2023 (חלקה של החברה כ-6.2 מיליון דולר) ותשלום נוסף בסך של 9 מיליון דולר ישולם בשנת 2024 (חלקה של החברה כ-4.2 מיליון דולר). יצוין, כי עד ליום 31 בדצמבר 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבל תשלום, מתוך יתרת התמורה המופחתת כאמור, בסך של 1 מיליון דולר ו- 1.3 מיליון דולר, בהתאמה (חלקה של החברה 0.4 מיליון דולר ו-0.6 מיליון דולר, בהתאמה) אולם בהמשך לשיח שהתקיים עם הרוכש, החברה מעריכה כי יתרת התשלום הראשון תשולם על-ידי הרוכש בשנת 2024.

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

בשים לב להפחתה המלאה של יתרת ההשקעה של החברה בחברה הכלולה, החברה מכירה במועד קבלת התמורה וכנגד מסירת הזכויות בקרקעות, ברווח, המשקף את התזרים נטו שמתקבל. בהתאם לכך, הכירה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2023 ברווח בסך 0.4 מיליון דולר, וצפויה להכיר ברווח נוסף בסך של 10 מיליון דולר, במועד קבלת יתרת התמורה. זקיפת הרווח האמור, מיוחסת בין היתר לאופן הטיפול החשבונאי בהשקעה בחברה הכלולה, בהתאם להוראות יישום התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 28, כאמור בבאור 3.א.5. לעיל. ההשקעה של החברה בחברה הכלולה כוללת יתרת קרן תרגום של פעילות חוץ ("קרן תרגום") בחובה, שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 92 מיליון ש"ח.

באור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. תיאור השקעות ועסקאות מהותיות בחברות מוחזקות בשנת 2023 (המשך)

2. **חברה כלולה בחו"ל (המשך)**

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

יצוין, כי לאור כך שאחת משותפותיה של החברה בחברה הכלולה, אשר מכרה כאמור את זכויותיה במסגרת העסקה הינה חברה בשליטת אלקו, ולאור העובדה שבמועד זה, אלקו נחשבת כבעלת שליטה בדסק"ש, בעלת השליטה בחברה, לצורך אישור עסקאות בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בלבד (בהיותה מחזיקה מעל 25% מהון המניות המונפק של דסק"ש, ועל אף שלא נחשבה כבעלת שליטה כאמור במועד ההתקשרות בעסקה), התקשרות החברה בהסכם מהווה עסקה שלבעלת שליטה בה יש או עשוי להיות ענין אישי בה (לפרטים נוספים ראה באור 23.א. להלן). לפיכך, למען הזהירות ומבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה, אושרה התקשרות החברה בהסכם על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 41(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000.

ו. להלן תמצית נתוני חברות כלולות ועסקאות משותפות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה המטופלים לפי שיטת השווי המאזני ללא התאמה לשיעורי הבעלות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
במיליוני ש"ח	

199	217
55	46
34	32
6	5

ערכה של ההשקעה בספרי הקבוצה
 יתרת הלוואות שהעמידה הקבוצה לחברות הכלולות ולעסקאות המשותפות
 יתרת ערבויות שהעמידה הקבוצה לחברות הכלולות ולעסקאות המשותפות
 דיבידנד שהתקבל מהחברות הכלולות ומהעסקאות המשותפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
במיליוני ש"ח		
2	12	21

חלק הקבוצה ברווח לתקופה מפעילות נמשכת

באור 12 - מסים על ההכנסה**א. שיעור מס חברות**

שיעור מס החברות שחל על חברות הקבוצה בישראל הינו 23%.

ב. מסוי החברות הבנות מחוץ לישראל

החברות הבנות שמקום איגודן הינו מחוץ לישראל, נישמות לפי חוקי המס בארצות מושבן למעט חברות המוגדרות כ"חברה נשלטת זרה" על-פי פקודת מס הכנסה. שיעורי המס העיקריים שחלו בין השנים 2021-2023 על החברות הבנות העיקריות המאוגדות מחוץ לישראל הינם:

חברה המאוגדת בארה"ב - שיעור מס אפקטיבי של- 35%.

ג. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות**1. בישראל:**

לחברה ולחברות מאוחדות שלה בישראל (כולל חברות שנכסיהן והתחייבויותיהן מסווגים כקבוצות מימוש המוחזקות למכירה) הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות והמסתכמים ביום 31 בדצמבר 2023 ב- 2,109 מיליון ש"ח מתוכם לא נרשמו מסים נדחים לגבי סכום של 2,018 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 2,375 מיליון ש"ח). לפרטים אודות סגירת שומות מס לחברה לשנים 2017-2020, ראה סעיף ז. להלן.

לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא מוכרים בגין סכומים שנכון למועד הדוחות הכספיים לא צפוי כי תהיה הכנסה חייבת בעתיד, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

2. בארה"ב:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לאחר החלת מגבלות סעיף 382 של Internal Revenue Code ("IRC") להערכת החברה, היו ל-PBC USA הפסדים להעברה פדרליים בסך של 122 מיליון דולר, והפסדים להעברה במדינת ניו-יורק ובעיר ניו-יורק בסך של 57 מיליון דולר, בכפוף לתנאי הניצול המוגדרים בחוק, הכוללים בין היתר מגבלות זמן לניצול על חלק מהיתרות, שישמשו לקיזוז חבות מס בגין הכנסות עתידיות. במידה והפסדים אלה מוגבלים או שלא יהיו זמינים לשימוש הקבוצה בתקופות עתידיות, הדבר עלול להשפיע על תוצאות PBC USA.

לאור שינוי השליטה בדסק"ש בשנת 2020, ורכישות שביצעו מגה-אור ואלקו של מניות דסק"ש, בשנים 2020 ו-2021, בחנה הנהלת החברה אירועים של "שינוי בעלות" כאמור בסעיף 382 ל- Internal Revenue Code ("IRC").

שינויי בעלות אלו מכמתים מחדש את היכולת לנצל את הפסדים להעברה לצרכי מס של PBC USA ומגבילים את היכולת של PBC USA להשתמש בהם כדי לקזז את ההכנסה החייבת במס בתקופה של כ- 7 שנים לאחר שינוי הבעלות. למגבלה האמורה השפעה תזרימית בלבד היות והיא מתייחסת לגובה ההפסד המותר בקיזוז כנגד ההכנסה החייבת בכל שנה בנפרד בתקופה של 7 השנים לעיל ואינה מגבילה את סך ההיקף של ההפסד המועבר לשנים הבאות. כמו-כן, במידה שנכס הנדלין ממומש מגבלת הקיזוז האמורה אינה תקפה. לאחר תקופה זו, אפקטיבית, המגבלה תוסר.

באור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

(1) הרכב התחייבויות (נכסי מס) נדחים:

סך הכל	הפרשים זמניים אחרים	בגין ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
מיליוני ש"ח			
348	35	(269)	582
(8)	-	10	(18)
82	13	(87)	156
422	48	(346)	720
42	-	(27)	69
1,292	(43)	(12)	1,347
45	(11)	134	(78)
1,801	(6)	(251)	2,058
9	-	(7)	16
1	-	-	1
26	12	1	13
1,837	6	(257)	2,088
	13	7	2,088
	(7)	264	-
	6	(257)	2,088

יתרה ליום 1 בינואר 2021
הפרשי תרגום בגין תרגום מסים נדחים על פעילות חוץ שנוקפו לרווח כולל אחר סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד⁽¹⁾

יתרה ליום 1 בינואר 2022
הפרשי תרגום בגין תרגום מסים נדחים על פעילות חוץ שנוקפו לרווח כולל אחר צירופי עסקים סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד⁽¹⁾

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
הפרשי תרגום בגין תרגום מסים נדחים על פעילות חוץ שנוקפו לרווח כולל אחר העברת לקבוצת נכסים מוחזקים למכירה סכומים שנוקפו לדוח רווח והפסד⁽¹⁾

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

מורכב מ:
התחייבויות מסים נדחים
נכסי מסים נדחים

⁽¹⁾ כולל תנועה בגין פעילויות מופסקות.

(2) המסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
⁽¹⁾ 1,805	1,841
(4)	(4)
1,801	1,837

במסגרת התחייבויות מסים נדחים
במסגרת נכסי מסים נדחים

המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול במועד ההיפוך.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 אין לחברה הפרשים זמניים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר היו מצריכים הכרה בהתחייבויות מסים נדחים נוספות, בהתחשב בהפסדים מועברים לצרכי מס.

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.ח. לעיל.

באור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
22	118	63	מסים שוטפים בגין שנת החשבון
-	20	-	מסים בגין שנים קודמות
(3)	237	111	מסים נדחים
19	375	174	סך הכל הוצאות מסים על ההכנסה

ו. התאמה בין סכום המס התאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המס שנכללו בספרים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
23%	23%	23%	שיעור מס עיקרי
65	434	(6)	מס מחושב לפי שיעור מס עיקרי תוספת (חסכון) במס בגין:
(102)	(13)	(5)	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
41	(17)	224	הפרשים זמניים שלא הוכרו בגינם מסים נדחים, נטו
5	-	-	התאמה בגין שיעורי מס מפעילות בחו"ל
7	-	-	יצירת מסים נדחים בגין הצפי למימוש נכסים שבגינם לא נרשמו מסים נדחים בעבר
-	20	-	מסים בגין שנים קודמות
-	(49)	(45)	הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצריכה מס לבין בסיס המדידה על ההכנסה כמדווח בדוחות כספיים, נטו
3	-	6	הפרשים אחרים
19	375	174	הוצאות מסים על ההכנסה

ז. שומות מס

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020. חלק מהחברות המאוחדות קיבלו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם הסכם בין החברה לבין פקיד שומה למפעלים גדולים לסגירת שומות המס לשנים 2017-2020, כנגד תשלום מס סופי (כולל ריבית והפרשי הצמדה) בסך של 20 מיליון ש"ח, אשר הופרש בדוחותיה הכספיים של החברה בשנים קודמות; בהתאם להסכם השומה, יתרת ההפסדים העסקיים וההונויים להעברה לשנת המס 2021 הינן 613 מיליון ש"ח ו-1.7 מיליארד ש"ח, בהתאמה; כמו-כן, מועברת יתרת היוון בסך של 20 מיליון ש"ח לעלות מניות חברות המוחזקות על-ידי החברה.

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023		סך הכל
	יתרה	חלויות שוטפות	
מיליוני ש"ח	יתרה	מיליוני ש"ח	
9,072	9,511	1,761	11,272
200	-	764	764
99	6	87	93
9,371	9,517	2,612	12,129

אגרות חוב^(א)
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים^(א)
 התחייבויות אחרות^(א)

לפרטים אודות החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית ונזילות, ראה באור 24 להלן.

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

א. אגרות חוב

1. **הרכב (במיליוני ש"ח):**

31 בדצמבר 2023			שיעור ריבית %	ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2023	שווי בבורסה ליום 31 בדצמבר 2023	דירוג ליום 31 בדצמבר 2023 ⁽¹⁾	חברה מדרגת	מועד פרעון הקרן	מועד פרעון הריבית	בסיס הצמדה	מועד ההנפקה המקורי	חברה מנפיקה ושם הסדרה
יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	יתרה										
297	296	593	4.95%	439	603	iLA (negative)	S&P	דצמבר 20-25	יוני ודצמבר 07-25	מדד	9.1.07	החברה - סדרה ד'
67	2	69	2.85%	61	65	iLA (negative)	S&P	יוני 18-29	יוני ודצמבר 16-29	מדד	5.10.16	החברה - סדרה ח'
1,233	43	1,276	3.95%	1,275	1,156	iLA (negative)	S&P	יוני 18-29	יוני ודצמבר 16-29	שקלי	5.10.16	החברה - סדרה ט' ⁽¹⁾
1,719	55	1,774	3.62%	1,750	1,785	iLA (negative)	S&P	יוני ודצמבר 23-29	יוני ודצמבר 23-29	מדד	6.02.23	החברה - סדרה י' ⁽²⁾
3,316	396	3,712										
1,325	646	1,971	4.75	1,938	2,014	Aa2 (stable)	מדרוג S&P	מרס 21-26	מרס, ספטמבר 07-26	מדד	22/03/07	גב-ים סדרה ו'
1,313	50	1,363	2.55	1,363	1,189	iLAA (stable)	S&P	יוני 19-34	יוני, דצמבר 17-34	אינו צמוד	11/09/17	גב-ים סדרה ח'
1,780	304	2,084	0.50	2,093	1,912	Aa2 (stable)	מדרוג S&P	יוני 21-33	יוני, דצמבר 20-33	מדד	23/02/20	גב-ים סדרה ט'
1,091	-	1,091	0.59	1,190	1,031	Aa2 (stable)	מדרוג S&P	יוני 26-35	יוני, דצמבר 22-35	מדד	06/03/22	גב-ים סדרה י'
655	54	709	3.10	705	ל.ר.	Aa2 (stable)	מדרוג	יוני 17-27	מרס, יוני, ספטמבר, דצמבר 16-27	אינו צמוד	11/08/16	מתם סדרה א'
-	256	256	3.55	256	ל.ר.	iLA+ (Negative)	S&P	דצמבר 19-24	יוני, דצמבר 18-24	אינו צמוד	29/07/18	גב-ים נגב סדרה א'
6,164	1,310	7,474										
31	55	86										
9,511	1,761	11,272										

התאמות לשווי הוגן נטו סך הכל

⁽¹⁾ לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים, במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי החברה, בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 11.ה.1.א. לעיל.

⁽²⁾ לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה והנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י'), בחודש פברואר 2023 והרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, שהושלמה בחודש יולי 2023, המובטחות בשעבוד מניות גב-ים, ראה באורים 1.2.א.1. ו-2. להלן.

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

א. אגרות חוב (המשך)

1. הרכב (במיליוני ש"ח) (המשך)

31 בדצמבר 2022			שיעור ריבית %	ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2022	שווי בבורסה ליום 31 בדצמבר 2022	דירוג ליום 31 בדצמבר 2022 ⁽¹⁾	חברה מדרגת	מועד פירעון הקרן	מועד פירעון הריבית	מועד ההנפקה המקורי	בסיס הצמדה	חברה מנפיקה ושם הסדרה
יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	יתרה										
573	574	1,147	4.95	878	1,170	ilA (stable)	S&P	דצמבר 20-25	יוני ודצמבר 07-25	9.1.07	מדד	החברה - סדרה ד' ⁽⁴⁾⁽²⁾
-	273	273	4.95	247	279	ilA (stable)	S&P	דצמבר 15-23	יוני ודצמבר 13-23	25.12.12	מדד	החברה - סדרה ו' ⁽⁴⁾⁽³⁾
137	136	273	7.05	264	276	ilA (stable)	S&P	דצמבר 15-25	יוני ודצמבר 13-25	25.12.12	שקלי	החברה - סדרה ז' ⁽⁴⁾⁽³⁾
67	2	69	2.85	63	65	ilA (stable)	S&P	יוני 16-29	יוני ודצמבר 16-29	5.10.16	מדד	החברה - סדרה ח' ⁽⁴⁾
1,567	52	1,619	3.95	1,617	1,464	ilA (stable)	S&P	יוני 18-29	יוני ודצמבר 16-29	5.10.16	שקלי	החברה - סדרה ט' ⁽⁴⁾
2,344	1,037	3,381										
1,352	438	1,790	4.75	1,753	1,849	Aa2 (stable)	מדרוג					גב-ים סדרה ו'
1,364	50	1,414	2.55	1,413	1,216	iLAA (stable)	S&P	מרס 21-26	מרס, ספטמבר 07-26	22/03/07	מדד	גב-ים סדרה ח'
1,920	279	2,199	0.50	2,199	2,009	iLAA (stable)	S&P	יוני 19-34	יוני, דצמבר 17-34	11/09/17	אינו צמוד	
1,042	-	1,042	0.59	1,152	988	Aa2 (stable)	מדרוג					גב-ים סדרה ט'
711	54	765	3.10	759	ל.ר.	iLAA (stable)	S&P	יוני 21-33	יוני, דצמבר 20-33	23/02/20	מדד	
255	13	268	3.55	269	ל.ר.	Aa2 (stable)	מדרוג	יוני 26-35	יוני, דצמבר 22-35	06/03/22	מדד	גב-ים סדרה י'
6,644	834	7,478				iLAA (stable)	S&P	יוני 17-27	מרס, יוני, ספטמבר, דצמבר 16-27	11/08/16	אינו צמוד	מתם סדרה א'
84	81	165				iLA+ (stable)	S&P	דצמבר 19-24	יוני, דצמבר 18-24	29/07/18	אינו צמוד	גב-ים נגב סדרה א'
9,072	1,952	11,024										התאמות לשווי הוגן נטו סך הכל

⁽¹⁾ בחודש אוגוסט 2022, החברה החליפה חברה מדרגת, באופן שחלק דירוג אגרות החוב על-ידי מידרוג, מדורגות אגרות החוב על-ידי S&P מעלות. בנוסף, הופסק דירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה על-ידי מידרוג (כך שהן ממשיכות להיות מדורגות על-ידי מעלות).
⁽²⁾ בחודש פברואר 2022, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ביצעה חלוקה לחברה, בדרך של חלוקה בעין בהיקף של 199 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה.
⁽³⁾ לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה, בסך כולל של 345 מיליון ש"ח, והנפקת אגרת חוב חדשה (סדרה י') בסך 1,261 מיליון ש"ח ערך נקוב, המובטחת בשעבוד מניות גב-ים, בחודש פברואר 2023, ראה סעיף א.2 להלן.
⁽⁴⁾ כולל קרן וריבית לשלם שטרם שולמה ליום 31 בדצמבר 2022 (שולמה ביום 1 בינואר 2023).

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

א. אגרות חוב (המשך)

2. שינויים עיקריים בשנת 2023

א. החברה -

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

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

להבטחת הסכומים המובטחים, החברה יצרה שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על 68,653,036 מניות גב-ים ("המניות המשועבדות"), המהוות 31.99% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או נובעות מהמניות המשועבדות ועל חשבון הנאמנות בו הן מופקדות.

בכל מקרה של פדיון קרן אגרות החוב (סדרה י'), החברה תהא זכאית לקבל לידה או להורות לנאמן להעביר לצד ג', כמות מסוימת מתוך המניות המשועבדות, כך שיבוצע חישוב של יחס ה-LTV למועד הרלוונטי (כהגדרתם לשטר הנאמנות) וככל שיחס ה-LTV כאמור נמוך מ-62.5%, אזי הנאמן ישחרר מהשעבוד ויעביר לידי החברה כמות מסוימת של מניות משועבדות, באופן שיביא את יחס ה-LTV נכון למועד הרלוונטי ל-62.5%. כמו-כן, החברה תהא זכאית לקבל סכומי חלוקת דיבידנד שאינה חריגה (כהגדרתה בשטר הנאמנות), ובחלוקה חריגה - את הסכומים, מתחת ל-LTV בשיעור של 70%.

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

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

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

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

א. אגרות חוב (המשך)

2. **שינויים עיקריים בשנת 2023 (המשך)**

א. החברה (המשך)

2. בחודש יוני 2023, הנפיקה החברה לציבור 535 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה י') המובטחת, בין היתר, בשעבוד מניות גב-ים, בתמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של 530 מיליון ש"ח, מחיר המשקף ריבית צמודת מדד של 4.21%. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראה סעיף א. לעיל. להבטחת הסכומים המובטחים הנובעים מהרחבת סדרת אגרות החוב, החברה יצרה שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כ- 32 מיליון מניות נוספות של גב-ים, המהוות 15.08% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או הנובעות ממניות גב-ים הנ"ל ועל חשבון הנאמנות בו הן מופקדות. העברת תמורת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') לחברה בוצעה ביום 2 ביולי 2023, וזאת לאחר השלמת רישום הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י'). לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה י'), על-ידי מעלות, ראה סעיף 4. להלן.

3. לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("גופים מוסדיים"), במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי החברה, בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 11.ה.1.א. לעיל.

ב. גב-ים -

1. בחודש מאי 2023 הנפיקה גב-ים 286 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב שלה (סדרה ו'). אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 2.5%.

2. בחודש דצמבר 2023 הנפיקה גב-ים 241 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה ט'). אגרות החוב בסדרה ט' הונפקו תמורת 200 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.6% ואגרות החוב בסדרה ו' הונפקו תמורת 100 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד בשיעור 2.6%.

3. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה גב-ים 739 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב שלה (סדרה ח' וסדרה י'). אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת 377 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.3% ואגרות החוב בסדרה י' הונפקו תמורת 283 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד בשיעור 3.0%.

4. בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה גב-ים עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.55% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.36%, בהיקף קרן כולל של 377 מיליון ש"ח.

3. **בטחונות**

בקשר לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') התחייבה החברה לא ליצור שיעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם תיצור בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו-ט'), כמפורט בשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה, בתמורה לסך כולל של 345 מיליון ש"ח, והנפקת אגרת חוב חדשה (סדרה י') בסך 1,261 מיליון ש"ח ערך נקוב, והרחבת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, המובטחת בשעבוד מניות גב-ים, בחודשים פברואר ויולי 2023, ראה סעיף א.2. לעיל. לפרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת הגורמים המממנים ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראה באור 16.ג.1. להלן.

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

א. אגרות חוב (המשך)

4. **דירוג**

בחודש פברואר 2023, הודיעה מעלות כי הדירוג של אגרות חוב (סדרה י'), שהונפקו על-ידי החברה, כאמור בסעיף א' לעיל, באמצעות הנפקה חדשה, המובטחת באמצעות שעבוד מניות גב-ים, בשיעור LTV של 65% במועד ההנפקה לפי שטר הנאמנות, הינו ilA עם תחזית יציבה.

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

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

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

5. **אמות מידה פיננסיות, מגבלות נוספות ועילות להעמדה לפרעון מיידי**

א. **החברה**

אמות מידה פיננסיות

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

הסף שנקבע באמת המידה	תיאור אמת המידה ^(א)
900 מיליון ש"ח (סדרות ח', ט') 1,400 מיליון ש"ח (סדרה י' והגורמים המממנים)	הון מינימלי המיוחס לבעלים של החברה
75% (סדרות ח' ו-ט')	היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד נטו
72% (סדרה י' והגורמים המממנים)	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

^(א) אי עמידה באמת המידה האמורות בשני רבעונים ברציפות, מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב והגורמים המממנים.

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.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדר, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

א. אגרות חוב (המשך)

5. אמות מידה פיננסיות, מגבלות נוספות ועילות להעמדה לפרעון מיידי (המשך)

א. החברה (החברה)

מגבלות נוספות

- החברה התחייבה לא לבצע חלוקה אם כתוצאה ממנה יעלה יחס החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה במאוחד נטו על 70% לגבי אגרות חוב (סדרות ח' ו- ט') ו- 68% באגרות חוב (סדרה י'), או אם ההון המיוחס לבעלים של החברה יפחת מ- 1.1 מיליארד ש"ח (לגבי סדרות ח' ו-ט') ו-1.6 מיליארד ש"ח באגרות חוב (סדרה י').

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי

בנוסף לעילות פרעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פרעון ופעולות הוצאה לפועל שונות כנגד החברה, הרעה מהותית בעסקי החברה וחשש ממשי לאי פרעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים, שינוי תחום פעילות החברה ועוד), יועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- Cross Default - אם סדרה אחרת של אגרות חוב של החברה או הלוואה בנקאית, בהיקף של למעלה מ- 300 מיליון ש"ח, תועמד לפרעון מיידי.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת לדירוג Baa3 (לגבי סדרות ח' ו- ט') או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.
- שינוי שליטה - לגבי סדרות ח' ו- ט' - אם הועברה השליטה בחברה מידיה של דסק"ש והעברת השליטה גרמה לירידה בדירוג של אגרות החוב האמורות מתחת לדירוגן ערב העברת השליטה כאמור.

ב. גב-ים

אמות מידה פיננסיות

בקשר עם אגרות החוב (סדרות ח', ט' ו- י') שהונפקו על-ידי גב-ים, התחייבה גב-ים לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות, אשר ייבחנו מדי רבעון בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של גב-ים.

<u>הסף שנקבע באמת המידה</u>	<u>תיאור אמת המידה</u>
900 מיליון ש"ח (סדרה ח')	הון מינימלי המיוחס לבעלים של גב-ים ("הון")
1,150 מיליון ש"ח (סדרה ט')	
1,400 מיליון ש"ח (סדרה י')	
1,100 מיליון ש"ח (סדרה ח')	מגבלת חלוקת דיבידנד - במידה וההון לא יפחת מ-
1,350 מיליון ש"ח (סדרה ט')	
1,600 מיליון ש"ח (סדרה י')	
71%	היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד ("יחס חוב ל-CAP")
68%	מגבלת חלוקת דיבידנד - יחס חוב ל-CAP לא יעלה על
17	היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA השנתית של גב-ים במאוחד

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרלי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של גב-ים.

גב-ים עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

א. אגרות חוב (המשך)

5. **אמות מידה פיננסיות, מגבלות נוספות ועילות להעמדה לפרעון מיידי (המשך)**

ב. **גב-ים (המשך)**

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי

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

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם סדרה אחרת של אגרות חוב של גב-ים או הלוואה בנקאית אחת או יותר אשר יתרתה או יתרתן עולה על 5% מסך הנכסים המאוחדים של גב-ים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים שלה שפרסמה לפני מקרה רלוונטי.
- הורדת דירוג האשראי של גב-ים מתחת BBB מינוס או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.

ג. **גב-ים נגב**

בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של גב-ים נגב בע"מ (גב-ים נגב) התחייבה גב-ים נגב לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון 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 נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של גב-ים נגב. גב-ים נגב עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

ד. **מת"ם**

בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו על-ידי מת"ם, התחייבה מת"ם לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- ההון העצמי המאוחד של מת"ם לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של מת"ם לא יפחת משיעור של 30%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של מת"ם לא יעלה על 8.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של מת"ם. מת"ם עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

ה. **מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) ("המגדל")**

לפרטים בנוגע להלוואה בנקאית למגדל, ראה באור 4.א.26. להלן.

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ב. התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

1. ההרכב

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
יתרה	יתרה	חלויות שוטפות	סך הכל	
		מיליוני ש"ח		
-	-	349	349	התחייבויות לתאגידיים בנקאיים
200	-	415	415	התחייבויות למוסדות פיננסיים
200	-	764	764	

2. בטחונות - ראה באור 16.ג. להלן.

3. לפרטים אודות בסיסי הצמדה, ראה באור 24.ג. (1). להלן.

4. בהמשך לאמור בבאור 15.ב.6. לדוחות הכספיים לשנת 2022, בדבר התקשרות החברה עם בנק מסחרי ומממנים מוסדיים בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 950 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה (בכפוף לאפשרות דחיית מועד פירעון הלוואה, בהתאם לתנאי הסכם הלוואה, כמפורט בדוחות הכספיים השנתיים; "ההלוואה", "הגורמים המממנים", ו-"הסכם הלוואה" ו-"המועד הנדחה", בהתאמה), בחודש מאי 2023 פרעה החברה בפירעון מוקדם חלקי, בהתאם לזכותה מכוח הסכם הלוואה, סך של 475 מיליון ש"ח כך שיתרת קרן הלוואה, לאחר הפירעון האמור, היתה 475 מיליון ש"ח. בהתאם לפירעון חלק מסכום הלוואה כאמור, שוחררו לידי החברה, בחודש יוני 2023, חלק יחסי ממניות גב-ים בסך כ-34 מיליון ש"ח ערך נקוב, אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים במסגרת הסכם הלוואה, והכל בהתאם להוראות הסכם הלוואה. בחודש אוקטובר 2023, פרעה החברה בפירעון מוקדם מלא את יתרת הלוואה, ללא עמלת פרעון מוקדם וזאת בהתאם להוראות הסכם הלוואה. בהתאם לפירעון המלא כאמור, שוחררו לידי החברה, סך של כ-46 מיליון ש"ח ערך נקוב מניות גב-ים, אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים במסגרת הסכם הלוואה, ויתרת הפקדון המשועבד, לאותו מועד, בניכוי הריבית ששולמה בסך 19.8 מיליון ש"ח, והכל בהתאם להוראות הסכם הלוואה.

5. בחודש נובמבר 2023 התקשרה החברה עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם ("הגורמים המממנים" ו-"הסכם הלוואה", בהתאמה), לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח ("ההלוואה"), לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, כשלחברה תינתן האפשרות להאריך את תקופת הלוואה ב-10 חודשים נוספים בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם הלוואה. במסגרת הסכם הלוואה יצרה החברה משכון ושעבוד קבוע וכן המחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשוניים בדרגה, על כ-26 מיליון מניות גב-ים, המהוות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים (בדילול מלא) וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או הנובעות ממניות גב-ים הני"ל ("מניות גב-ים המשועבדות"), שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשוניים בדרגה על חשבון הלווה (כהגדרתו בהסכם הלוואה) ועל כל הזכויות, הכספים והנכסים בקשר לחשבון הלווה. הסכם הלוואה כולל התחייבויות של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מקובלות הדומות בעיקרן לאמות המידה הפיננסיות הנכללות באגרות החוב (סדרה י') של החברה, כאמור בסעיף 5.א. לעיל וכן התחייבות לעמוד ב-LTV מסוים שנקבע בהסכם (MTM). כן כולל הסכם הלוואה הוראות לעניין שימוש בסכומי דיבידנדים העולים על סכומים מסוימים לצורך פרעון הלוואה. הסכם הלוואה כולל אירועי הפרה והעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

6. במהלך הרבעון השני של שנת 2023 הנפיקה מת"ם, במסגרת הקצאה פרטית, 115 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 1).

קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 7 ביוני 2024 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 31 במאי 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.

7. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 הנפיקה גב-ים, במסגרת הקצאה פרטית, 300 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 1). קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 14 בנובמבר 2024 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 9 בנובמבר 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)**ב. התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)**

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

א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ליום 16 במרס 2024.

ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ליום 14 בפברואר 2024, אשר הוארכה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עד ליום 14 בפברואר 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 בדוחות הכספיים של גב-ים במאוחד לא יעלה על 71%.
היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של גב-ים לא יעלה על 17.

גב-ים עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

עילות להעמדת האשראי לפירעון מידי.

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

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

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

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה מת"ם לעמוד באמות מידה פיננסיות. חברת מת"ם עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. התחייבויות אחרות:

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023		סך הכל	
	יתרה	חלויות שוטפות מיליוני ש"ח			יתרה
80	-	83	83	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה ⁽¹⁾
1	-	2	2	התחייבויות בגין שירותי בניה, קומבינציה ואחר
16	-	1	1	הלוואות אחרות לזמן ארוך
2	6	1	7	התחייבויות בגין חכירה
<u>99</u>	<u>6</u>	<u>87</u>	<u>93</u>	

1. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, רכשה גב-ים קרקע בשטח של כ-5 דונם ברחוב החושלים, באזור התעשייה הרצליה פיתוח, הממוקם בצמוד לפארק גב ים הרצליה צפון לצורך תכנון ואישור תב"ע (תואמת תכנית מתאר), אשר תאפשר הקמה של פרויקט לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של כ-35 אלף מ"ר עילי. התמורה בגין הנכס כפי שנקבעה בהסכם המכר הינה 160 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק, מהם 80 מיליון ש"ח שולמו במועד חתימת ההסכם ו-80 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בהתאם למועדים שהוסכמו בהסכם. בנוסף, תשלם גב-ים היטלי השבחה ודמי היתר לרמ"י לצורך הקמת הפרויקט.
2. לעניין ניתוח מועדי פרעון של התחייבויות בגין חכירות של הקבוצה, כולל קרן וריבית שתשולם, ראה באור 24.ב. להלן.

באור 14 - התחייבויות לספקים, נותני שירות וזכאים אחרים

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
37	28	התחייבות לספקים ונותני שירותים
90	88	הפרשה להשלמת עבודות
113	31	ריבית שנצברה
14	20	פקדונות משוכרים
1	-	דמי חכירה ומסים עירוניים שנצברו
34	43	הוצאות אחרות לשלם
21	28	הכנסות מראש
8	9	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
4	1	בעלי עניין וצדדים קשורים
⁽¹⁾ 19	18	אחרים
<u>341</u>	<u>266</u>	

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.ח. לעיל.

באור 15 - הון

א. הון המניות - כמות מניות

מונפק ונפרע	רשום
31 בדצמבר	
2022 ו-2023	2022 ו-2023
7,383,332	12,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ב. דיבידנדים

החברה לא חילקה דיבידנדים בשנים 2022 ו-2023 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה רווחים הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, בסך של 1,568 מיליון ש"ח.

מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנד - לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות ומגבלות על חלוקת דיבידנד שנקבעו בתנאי אגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י') של החברה והלוואות שנטלה החברה מגורמים מממנים, ראה באורים 13.א.5.א. לעיל.

ג. הון הבעלים של החברה - קרנות תרגום של פעילות חוץ

להלן הרכב קרנות תרגום בחובה של פעילות חוץ:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
149	118
93	93
242	211

PBC USA
PBEL Real Estate Ltd

במקרה של מימוש השקעות בחברות כלולות, או במקרה של מימוש השקעות בחברות מאוחדות, לרבות באמצעות פירוק או נטישה ובמידה ולחברה לא תהיינה תוכניות להתחיל בפעילות מחדש, תזקפנה קרנות אלו כהפסד בדוח רווח והפסד, ללא השפעה על יתרת ההון של החברה.

ד. תשלום מבוסס מניות

1. לפרטים אודות הקצאת אופציות למנכ"לית החברה, ראה באור 3.ד.23. להלן.

2. ביום 28 ביוני 2022, אישרו דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, הקצאת אופציות למניות של החברה, לסמנכ"ל הכספים: 7,406 אופציות הניתנות למימוש ל-7,406 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 275.8 ש"ח לכל אופציה. האופציות כאמור יבשילו בשלוש מנות שוות בחלוף שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד הענקה. שווי ההטבה הכולל של האופציות לסמנכ"ל הכספים, במועד אישורן, הינו 645 אלפי ש"ח, בהתבסס על מודל B&S.

3. בחודש אוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, הקצאת אופציות למניות של החברה, לסמנכ"ל הכספים: 3,998 אופציות הניתנות למימוש ל-3,998 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 155.673 ש"ח לכל אופציה. האופציות כאמור יבשילו בשלוש מנות שוות בחלוף שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד הענקה. שווי ההטבה הכולל של האופציות לסמנכ"ל הכספים, במועד אישורן, הינו 250 אלפי ש"ח, בהתבסס על מודל B&S.

ה. תשקיף מדף

בחודש מאי 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2021, במסגרתו תוכל החברה להציע לציבור, בין היתר, מניות, מניות בכורה, אגרות חוב המירות למניות, אגרות חוב שאינן המירות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות ולאגרות חוב, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

באור 16 - התחייבויות מותנות, שעבודים והתקשרויות

א. התחייבויות מותנות (כולל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה)

1. לבקשת חברות מאוחדות העמידו בנקים וחברות ביטוח ערבויות ופוליסות ביטוח שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 67 מיליון ש"ח (2022 - 61 מיליון ש"ח) להבטחת כספי רוכשי דירות בהתאם לחוק המכר התשל"ה-1974.
2. נגד חברות מאוחדות הוגשו במהלך העסקים הרגיל תביעות של רוכשי דירות ואחרים בגין ליקויי בנייה ו/או איחורים במסירה ודרישות בגין שומות מס שבח והיטל השבחה המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2023 בסכום כולל של 29 מיליון ש"ח (2022 - 31 מיליון ש"ח). בדוחות הכספיים לשנת 2023 נכללה הפרשה בסכום של 1 מיליון ש"ח (2022 - 2 מיליון ש"ח), בהסתמך על חוות דעת יועצים משפטיים באשר לסיכויי התביעות ודרישות התשלום לעיל.
3. בהמשך לעסקה לרכישת מניות גב-ים מחברה בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרון פרנקל ("עסקת הרכישה" ו"פרנקל", בהתאמה), בחודש יוני 2022, ובהמשך לתוצאות הצעת רכש מיוחדת לרכישת מניות גב-ים בחודש מרס 2022, ביום 13 במרס 2022 נמסרה לחברה בקשה לאישור תובענה כייצוגית, שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, נגד החברה ונגד פרנקל ("הבקשה"). בבקשה נטען, בין היתר, בתמצית, כי הצעת הרכש המיוחדת, שפורסמה לאחר התקשרותה של החברה בעסקת הרכישה, בוצעה לאחר שהחברה למעשה כבר חצתה את רף ההחזקות של 45% מהון המניות של גב-ים ורכשה את השליטה בה (על אף שהצעת הרכש היוותה תנאי מתלה לעסקת הרכישה) וזאת שלא כדין, בחוסר תום לב, תוך שהיא מקפחת את מיעוט בעלי המניות בגב-ים. לאור כך, נטען כי יש ליתן צו המצהיר כי כלל מניות גב-ים שרכשה (כך נטען) החברה במסגרת עסקת הרכישה, וכן מניות גב-ים שנרכשו במסגרת הצעת הרכש המיוחדת, הן מניות רדומות (שלא יקנו כל זכויות לחברה). לצד הרדמת המניות, התבקש כי כסעד נוסף, יש להורות לחברה לרכוש את מלוא המניות המוחזקות על-ידי בעלי המניות מהציבור בגב-ים (על בסיס הערכת שווי הוגן של המניות או בדרך של הצעת רכש מלאה ולרבות השלמת תמורה למי שנענה להצעת הרכש המיוחדת); או לחילופין, לפסוק פיצוי כספי לטובת בעלי מניות המיעוט בגב-ים (שהחזיקו במניותיה ביום 25 בדצמבר 2021). בהתאם להמלצת בית המשפט במסגרת דיון קדם משפט שהתקיים בפניו הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת עורכי הדין שלה, נוכח השלב המקדמי בו מצוי הדיון בבקשת האישור, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה בצורה מלאה. יחד עם זאת, על-פי הערכת עורכי הדין, בשלב מקדמי זה, רוב הסיכויים (more likely than not) שהבקשה תידחה.
4. תביעות נגד נכסים ובניין וחברות בת בבעלותה המלאה

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובניין וחברות בת בבעלותה המלאה ליום 31 בדצמבר 2023, כשהן מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

קבוצת תביעות	יתרת הפרשה	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	סך הכל
מיליוני ש"ח			
תביעות קבלן ביצוע	-	23	23
תביעות רוכשי דירות	-	5	5
תביעות כלליות	1	-	1
סך הכל	1	28	29

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין וחברות בת בבעלותה המלאה ליום 31 בדצמבר 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

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

באור 16 - התחייבויות מותנות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות מותנות (כולל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה) (המשך)

5. תביעות נגד גב-ים

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

קבוצת תביעות	יתרת ההפרשה	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	סך הכל
מיליוני ש"ח			
תביעות רוכשי דירות	1	7	8
תביעות שוכרים	-	1	1
סך הכל	1	8	9

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של גב-ים וחברות מאוחדות שלה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

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

6. החברה וחברות מאוחדות העמידו ערבויות בנקאיות לטובת מוסדות, נותני שירותים, בעלי קרקע ואחרים במהלך עסקיהן הרגיל שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 - 218 מיליון ש"ח (2022 - 234 מיליון ש"ח).

7. לפרטים אודות ערבויות שנתנו חברות הקבוצה להבטחת הלוואות - ראה באור 13.א.3. לעיל ובאור 26.א.4. להלן.

ב. התקשרויות

1. קיימות התקשרויות של החברה ושל חברות מאוחדות בישראל בעיקר בקשר לבנייה למגורים, לפיתוח והקמת מבנים, לרכישת קרקעות והקמת נדל"ן להשקעה והתקשרויות שטרם בוצעו, הנאמדות ליום 31 בדצמבר 2023 ב- 1,065 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022 - 1,384 מיליון ש"ח).

2. חברה מאוחדת התקשרה במהלך העסקים הרגיל בעסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע (לרבות פרויקטים של "פינוי-בינוי") לפיהן בתמורה לרכישת הקרקעות יקבלו המוכרים חלק מתקבולי הפרויקט ו/או חלק מהיחידות שיבנו. העסקאות מותנות בחלקן באישור תוכנית בניין ערים למגורים על הקרקעות.

3. פרויקט נחלת יהודה, בראשון לציון, כולל 800 יחידות דיור, מתוכן כ- 237 יחידות דיור לבעלי הדירות במתחם וכ- 563 יחידות דיור למכירה. כמו-כן, הפרויקט כולל כחלק מהתכנית, 6,500 מ"ר משרדים ו- 2,600 מ"ר למסחר. התביעה קיבלה תוקף. ביום 25 במרס 2021 חתמה החברה על הסכם רכישת הזכויות החוזיות של הצד השלישי הכולל את מנגנון חלוקת הרווחים, בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח, שישולמו בהתאם למועדים ולתנאים הנקובים בהסכם ("הסכם רכישת הזכויות החוזיות"). הסכם רכישת הזכויות החוזיות כפוף לתנאי מתלה שהוארך עד ליום 25 במרס 2023, ואשר התקיים טרם חלוף מועד זה. עד ליום 31 בדצמבר 2022, הועברה מקדמה בסך של 11.7 מיליון ש"ח. ביום 19 במרס 2023 הודיע הצד השלישי לחברה, כי לשיטתו הסכם רכישת הזכויות בטל ולא ייכנס לתוקף, הודעה שהחברה סברה כי אין בה ממש. לאחר דין ודברים ביניהם, ביום 20 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרו הצדדים להסכם רכישת הזכויות החוזיות בתוספת להסכם ("התוספת"), לפיה הוסדרו מועדי תשלום יתרת התמורה הקבועה בהסכם רכישת הזכויות החוזיות שטרם שולמה לצד השלישי (ללא שינוי בהיקף התמורה כפי שנקבעה בהסכם) והעברת זכויות הצד השלישי לחברה, תוך סילוק סופי ומוחלט של כל טענות הצדדים האחד כלפי משנהו בכפוף לקיום הוראות התוספות. לפרטים אודות התקשרות בהסכם למכירת מלוא הזכויות בפרויקט בחודש נובמבר 2022, ראה באור 26.ב.1. להלן.

באור 16 - התחייבויות מותנות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ג. **שעבודים (כולל שעבודים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה)**

1. להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים מממנים, במסגרתן נטלה החברה הלוואות כאמור בבאורים 1.א.2.א.13 ו- 5.ב.13. לעיל:

סמוך למועד פרסום הדוח		ליום 31 בדצמבר 2023		
שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	הנכס המשועבד
59.07%	127.03 מיליון מניות	59.07%	127.03 מיליון מניות	מניות גב-ים

2. להבטחת הלוואות שהתקבלו על-ידי חברות בנות מבנקים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023, 1,452 מיליון ש"ח (2022 - 1,407 מיליון ש"ח) וכן להבטחת ערבויות שניתנו כאמור בסעיפים א' (א') ו- (ד') לעיל, שעבדו החברות הבנות נכסי מקרקעין שערכם בספרים 2,339 מיליון ש"ח (2022 - 2,534 מיליון ש"ח). בדבר פקדונות משועבדים ראה באור 6 לעיל.

באור 17 - הכנסות

א. **הכנסות מהשכרת נכסים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
-	479	681
-	54	76
-	533	757

מדמי שכירות
מדמי ניהול

להלן דמי השכירות המינימליים העתידיים להתקבל בגין הסכמי שכירות שבתוקף לתאריך הדיווח (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות להארכת חוזים ולא כול דמי ניהול):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
מיליוני ש"ח
669
2,061
1,440
4,170

עד שנה
משנתיים עד חמש שנים
מעל חמש שנים

ב. **הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
43	54	61
1	3	2
-	359	281
44	416	344

הכנסות מחוזים עם לקוחות
שירותי בנייה במסגרת עסקאות קומבינציה
מכירת קרקע

להלן ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בשנים הבאות הקשורות למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו בגין דירות מוכרות לאותו מועד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
מיליוני ש"ח
45
-
-
45

שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית ואילך

באור 18 - עלות המכירות והשרותים

א. עלות הדירות, שירותי בנייה ומקרקעין שנמכרו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
18	25	36
13	26	135
-	18	8
31	69	179

עלויות בנייה
קרקע
אחרות

ב. עלות אחזקת נכסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
-	52	72
-	14	16
-	2	5
-	10	13
-	78	106

הוצאות ניהול נכסים ואחזקות אחרות
משכורות והוצאות נלוות
פחת
מסים עירוניים ודמי חכירה

באור 19 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
1	7	8
1	7	7
2	14	15

משכורות והוצאות נלוות
פרסום ואחרות

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
14	31	38
1	4	2
4	6	7
3	5	4
1	4	3
-	2	4
2	2	2
1	3	4
26	57	64

א. ההרכב:

משכורות והוצאות נלוות
שכר חברי דירקטוריון
שרותים מקצועיים
אחזקת משרד
ביטוח נושאי משרה
תרומות
פחת והפחתות
אחרות

ב. בחודש ינואר 2022, התקשרו החברה ודסק"ש בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים), לפיו תספק דסק"ש לחברה שירותים משותפים שונים לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2021. לפרטים נוספים ראה באור 1.ד.23. (ב). להלן.

באור 21 - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
-	72	78
207	442	471
-	34	-
7	-	-
10	-	-
-	(65)	(68)
3	2	3
227	485	484
9	16	73
12	-	-
60	28	7
-	29	4
-	6	-
-	-	64
-	9	-
81	88	148
146	397	336

הוצאות מימון

ריבית והפרשי הצמדה לבנקים ואחרים
ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
הוצאות בגין התחייבויות כספיות הנמדדות לפי שווי הוגן
הפסד נטו משינויי שערי חליפין של מטבע חוץ
הפרשי שער בגין הלוואה שניתנה לחברה בת
בניכוי עלויות אשראי שהווננו *
אחרות

הכנסות מימון

ריבית מפקדונות בבנקים ואחרים
שינוי חיובי נטו בשווי הוגן של בטוחות סחירות
שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים אחרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הפרשי שער בגין הלוואה שניתנה לחברה בת
רווח נטו משינויי שערי חליפין על מטבע חוץ
רווח מהחלפת אגרות חוב (באור 11.ה.1.א.)
מהלוואות שניתנו וחייבים

הוצאות מימון נטו שזקפו לרווח והפסד

* שיעור הריבית ששימש לקבלת סכום עלויות אשראי הראויות להיוון בשנת 2023 2.1%-2.9%; 2022 2.3%-3.1%.

באור 22 - מגזרי פעילות**א. כללי**

בדוחות כספיים אלה ישמה החברה את תקן IFRS 8, בדבר מגזרי פעילות. בהתאם לתקן זה, מידע מגזרי מוצג לגבי מגזרי הפעילות של החברה, המבוססים על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. לקבוצה מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו כוללות מגוון מוצרים ושירותים והן מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים בשל העובדה שהן מצריכות אסטרטגיה שיווקית שונה. עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, סוקר מקבל החלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים.

בהתאם לכך מגזרי הפעילות בני הדיווח של הקבוצה לשנת 2023 הינם:

- גב-ים - גב-ים אוחדה בדוחות הכספיים החל מחודש מרס 2022. בשנת 2021 נכללה גב-ים בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני. הנתונים בבאור המגזרים, משקפים את נכסיה ותוצאותיה של גב-ים, כפי שמוצגים בדוחותיה הכספיים של גב-ים (100%).
- בנייה למגורים בישראל.
- נכס מניב בארה"ב - פעילות מופסקת.

פעילויות אחרות – נכסים מניבים בישראל, ופעילויות המבוצעות באמצעות חברות כלולות והן כוללות נכסים מניבים בארה"ב (עד חודש מרס 2022) ונדל"ן בהודו. פעילויות אלו אינן מוכרות כמגזרים בני דיווח, מאחר שאינן מקיימות את הספים הכמותיים.

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

להלן פירוט הרכב נכסי המגזרים בני הדיווח:

- גב-ים - יתרת נכסי המגזר מורכבת בעיקרה מנכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה.
- בנייה למגורים - יתרת נכסי המגזר מורכבת בעיקרה ממלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין.

תוצאות המגזרים כוללות את הרווח (הפסד) מפעילות המגזר וכוללות את חלק החברה ברווח הנקי (בהפסד) של חברות המגזר, והן את הרווח (הפסד) שנבע לנכסים ובניין ממימוש, מרווח (הפסד) מעליה לשליטה, מהפחתה, או מירידת ערך של חברת המגזר, ככל שהיה.

השקעות הוניות של המגזר הן סך העלויות שהתהוו במהלך התקופה לשם רכישת נכסי המגזר כמפורט לעיל.

מגזרי הפעילות בני הדיווח של הקבוצה בשנת 2021 כללו בנוסף את המגזרים הבאים:

- נכסים מניבים בישראל (פעילות מופסקת)
- IDBG (פעילות מופסקת)

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

תוצאות המגזרים לשנת 2023

מאוחד	התאמות למאוחד ⁽²⁾	אחרים	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	בנייה למגורים בישראל	גב-ים	
מיליוני ש"ח						
1,101	(265)	-	265	344	757	הכנסות (הוצאות) המגזר
436	286	-	(286)	-	436	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
21	-	21	-	-	-	חלק ברווח חברות מוחזקות
1,558	21	21	(21)	344	1,193	סך הכל הכנסות (הוצאות)
390	138	21	(138)	165	204	רווח (הפסד) מגזרי

תוצאות המגזרים לשנת 2022

מאוחד	התאמות למאוחד ⁽²⁾	אחרים	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	בנייה למגורים בישראל	גב-ים	
מיליוני ש"ח						
949	(380)	16	239	416	658	הכנסות (הוצאות) המגזר
1,115	189	(18)	(276)	-	1,220	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
58	46	12	-	-	-	חלק ברווח חברות מוחזקות
851	-	-	-	-	851	רווח מעליה לשליטה
2,973	(145)	10	(37)	416	2,729	סך הכל הכנסות (הוצאות)
2,357	(6)	2	(140)	347	2,154	רווח (הפסד) מגזרי

תוצאות המגזרים לשנת 2021

מאוחד	התאמות למאוחד ⁽²⁾	אחרים	IDBG ⁽¹⁾	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	נכסים מניבים בישראל ⁽¹⁾	בנייה למגורים בישראל	גב-ים	
מיליוני ש"ח								
44	(989)	-	45	241	34	44	669	הכנסות (הוצאות) המגזר
-	(1,627)	-	(82)	(145)	588	-	1,266	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
444	442	2	-	-	-	-	-	חלק ברווח חברות מוחזקות
488	(2,174)	2	(37)	96	622	44	1,935	סך הכל הכנסות (הוצאות)
457	(1,961)	2	(54)	(7)	610	13	1,854	רווח (הפסד) מגזרי

⁽¹⁾ פעילויות מופסקות, ראה באור 26 להלן.
⁽²⁾ ראה להלן.

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

כולל התאמות למאוחד בגין רווח מגזרי והכנסות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
			רווח (הפסד) מגזרי
(1,412)	46	-	גב-ים - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
54	(7)	-	IDBG - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(202)	-	- פעילות מופסקת
(610)	17	-	פעילות גב-ים ⁽¹⁾
7	140	138	פעילות נדל"ן מניב בישראל - פעילות מופסקת
(1,961)	(6)	138	פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - פעילות מופסקת
			סך הכל התאמות
			הכנסות (הוצאות) המגזר
(1,493)	46	-	גב-ים - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
37	(12)	-	IDBG - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(622)	14	-	- פעילות מופסקת
(96)	37	21	פעילות נדל"ן מניב בישראל - פעילות מופסקת
-	(230)	-	פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - פעילות מופסקת
(2,174)	(145)	21	פעילות גב-ים ⁽¹⁾
			סך הכל התאמות

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

התאמות בגין מגזרים בני דיווח של רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
457	2,357	390	סך רווח מגזרי מפעילויות נמשכות
(26)	(57)	(64)	סכומים שאינם מיוחסים:
(2)	(14)	(15)	הוצאות הנהלה וכלליות
(146)	(397)	(336)	מכירה ושיווק
283	1,889	(25)	הוצאות מימון, נטו
			רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

מידע נוסף

מאחד	התאמות למאחד	נכסים מניבים בארה"ב ⁽¹⁾ מיליוני ש"ח	בנייה למגורים בישראל	גב-ים
17,309	-	-	87	17,222
217	-	-	-	217
2,879	20	2,587	-	272
1,500				
<u>21,905</u>				
<u>1,207</u>	<u>27</u>	<u>31</u>	<u>5</u>	<u>1,198</u>

שנת 2023
נכסי המגזר
השקעות בחברות מוחזקות
נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
נכסים לא מיוחסים
סך הכל נכסים במאחד

השקעות הוניות

מאחד	התאמות למאחד	נכסים מניבים בארה"ב ⁽¹⁾ מיליוני ש"ח	בנייה למגורים בישראל	גב-ים
16,839			106	16,733
199	42			157
2,858	68	2,790		
2,769				
<u>22,665</u>				
<u>812</u>	<u>(132)</u>	<u>19</u>	<u>3</u>	<u>922</u>

שנת 2022
נכסי המגזר
השקעות בחברות מוחזקות
נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
נכסים לא מיוחסים
סך הכל נכסים במאחד

השקעות הוניות

⁽¹⁾ פעילויות מופסקות, ראה באור 26 להלן.

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. גילויים ברמת היישות

1. מידע בדבר מוצרים ושירותים ומידע על הכנסות מחיצוניים על בסיס אזורים גאוגרפיים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
			הכנסות מנכסים מניבים בישראל
358	363	428	היי-טק ומשרדים
100	109	132	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה
63	40	41	מרכזי מסחר בילו וקונגרסים
62	69	81	חניונים ושטחי שירות
17	81	75	אחרים
600	662	757	
1,854	1,202	436	עלייה בשווי הוגן נכסים מניבים
-	851	-	רווח מעליה לשליטה
2,454	2,715	1,193	סך הכל הכנסות מנכסים מניבים בישראל⁽¹⁾
			הכנסות מנכסים מניבים בארה"ב⁽¹⁾
241	239	265	נכסים מניבים ארה"ב
(145)	(276)	(286)	ירידה בשווי הוגן נכסים מניבים
96	(37)	(21)	סך הכל הכנסות (הפסדים) מנכסים מניבים בארה"ב
			הכנסות מבנייה למגורים בישראל
147	416	344	
(37)	12	-	הכנסות IDBG (כולל ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה)⁽¹⁾
			הכנסות מגזרים אחרים
13	-	2	חלק ברווחי חברות כלולות בהודו
(11)	12	19	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות אחרות
2	12	21	סך הכל הכנסות מגזרים אחרים
			התאמות למאוחד
442	46	-	חלק החברה בתוצאות גב-ים
-	14	-	הכנסות גב-ים (עד ליום 8 במרס 2022)
(622)	-	-	הכנסות הנדל"ן המניב בישראל – פעילות מופסקת
(96)	37	21	הכנסות (הוצאות) הנדל"ן המניב בחו"ל – פעילות מופסקת
37	(12)	-	הכנסות IDBG – פעילות מופסקת
(1,935)	(230)	-	ביטול סכומים בגין מגזרים המסווגים בדוחות הכספיים
(2,174)	(145)	21	כחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
488	2,973	1,558	סך הכל הכנסות

⁽¹⁾ פעילויות מופסקות (למעט הכנסות גב-ים הכלולות במסגרת נכסים מניבים בישראל), ראה באור 26 להלן.

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
17,074	17,601

2. מידע על בסיס אזורים גאוגרפיים⁽¹⁾
נכסים לא שוטפים⁽²⁾
ישראל

⁽¹⁾ נכסים לא שוטפים כוללים: נדל"ן להשקעה, מוניטין, מלאי מקרקעין, רכוש קבוע, נכסי זכויות שימוש והשקעות בחברות מוחזקות.
⁽²⁾ לא כולל נכסים לא שוטפים המוצגים במסגרת סעיף נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין**א. זהות בעלי עניין וצדדים קשורים וסוג עסקאות עמם**

בעלי העניין והצדדים הקשורים של החברה הינם החברה האם, צדדים קשורים של החברה האם, ישויות בשליטה משותפת, חברות כלולות, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים של החברה או של החברה האם וכן משפחה קרוב של אדם כלשהו הנזכר לעיל.

החברה והחברות המאוחדות שלה מבצעות במהלך העסקים הרגיל שלהן עסקאות בתנאי שוק עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

קבוצות בעלי העניין העיקריים איתן נוהגת ו/או נהגה הקבוצה לבצע עסקאות כאמור לעיל הינן, בין השאר, דסק"ש, חברות בשליטה, בעלי עניין בה (לרבות מנה אור (החל מיום 20 באפריל 2021 ואלקו (החל מיום 3 ביוני 2021) ועוד חברות אשר חלקן נשלטו או נשלטות, בין היתר, על-ידי דירקטורים אשר כיהנו ו/או מכהנים בחברה ו/או בגופים הנזכרים לעיל בתקופות הרלוונטיות. החברה וחברות בשליטה מתקשרות, מעת לעת, עם אלקו ו/או מנה אור ו/או תאגידים בשליטה, בעסקאות, במהלך העסקים הרגיל שלהן, ובכלל זה, בין היתר, שירותים המוענקים לחברה ו/או לחברות בשליטה: שירותי ניהול ותחזוקת נכסים, מכירה ותפעול (ובכלל זה, בין היתר, חשמל, מעליות ומערכות מיזוג אוויר), השכרת ציוד ושטחים.

העסקאות האמורות, סווגו על-ידי החברה ו/או חברות ציבוריות בשליטה כעסקאות זניחות שאינן חריגות, וזאת בהתאם לנוהל הקיים בכל אחת מהחברות כאמור בהתאם לתקנה 41(א3)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010, ו/או עומדות בקריטריונים הקבועים בנוהל כאמור. לפרטים נוספים אודות נוהל עסקאות זניחות של החברה ראו להלן.

בחודש נובמבר 2006, התקשרה החברה (באמצעות חברה בת) עם Electech Real Estate B.V חברה מקבוצת אלקטרה נדל"ן בע"מ ("אלקטרה נדל"ן") ועם צד שלישי בהסכם לשיתוף פעולה בקשר עם ייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בהודו ("הסכם שיתוף הפעולה"). בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, הוקמה במאוריציוס חברת PBEL Real Estate Limited ("PBEL RE" או "החברה הכלולה") מוחזקת על-ידי החברה ועל-ידי אלקטרה נדל"ן בשיעור של 45% (כל אחת) כאשר היתרה בשיעור של 10% מוחזקת על-ידי הצד השלישי. PBEL RE הינה חברה כלולה של נכסים ובניין והיא מחזיקה, באמצעות חברות בת, בזכויות בפרויקטים/קרקעות בהודו ביניהן בכ-90.66% מהזכויות בחברה הודית משותפת בשם ("PBEL India") Private Limited (India) Property Development המחזיקה בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי שבהודו, כאשר יתרת החזקות מוחזקות על-ידי שותף הודי מקומי ("השותף המקומי"). יצוין, כי העסקה האמורה (ביחס להסכם שיתוף הפעולה) אושרה, במועד ההתקשרות, כעסקה עם צדדים בלתי קשורים (שכן היא בוצעה טרם הפיכתה של אלקו לבעלת ענין בדסק"ש) והיא אינה מהותית ברמת החברה.

בחודש יוני 2017 נחתם הסכם למכירת זכויותיה של PBEL India בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי לשותף המקומי ("הרוכש" ו-"ההסכם", בהתאמה), ובמהלך שנת 2019 נחתמו שני תיקונים להסכם בקשר לפיצול שלבי העסקה. בחודש יולי 2023 התקשרה החברה הכלולה בעדכון להסכם בנוגע (בין השאר) להפחתת התמורה בעסקה. לאור כך שההתקשרות בעדכון להסכם כאמור מהווה עסקה שלבעלת שליטה בה יש או עשוי להיות ענין אישי בה, אושרה ההתקשרות האמורה, למען הזהירות ומבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות, בהתאם להוראות תקנה 41(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התשי"ס-2000, על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו באור 11.ה.2. לדוחות הכספיים.

החלטות עתידיות בקשר עם מימוש זכויות בפרויקטים ו/או קרקעות בהודו וכן החלטות נוספות בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, תמשכנה להיבחן על-ידי החברה, אד הוק, ותבאנה לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, ככל שיידרש, בהתאם להוראות הדין.

עסקאות זניחות:

ועדת הביקורת של החברה קבעה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או של חברות מאוחדות וקשורות שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3)1 לתקנות דוחות כספיים. כללים וקווים מנחים אלו משמשים גם לבחינת היקף הגילוי בדוח תקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף") (סוגי העסקאות הקבועים בתקנות דוחות כספיים, בתקנות דוחות תקופתיים ובתקנות פרטי תשקיף הנזכרים לעיל - "עסקאות בעל עניין"). הכללים המנחים משמשים גם לקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין.

כללים אלה משמשים ביחס לעסקאות בין החברה לצדדים קשורים לחברה ובינם לבין עצמם. הכללים והקווים המנחים הנ"ל עודכנו בחודש פברואר 2024.

לפי מיטב ידיעת החברה, לחברה ולחברות מאוחדות שלה קיימות או היו קיימות עסקאות זניחות, שאינן חריגות, עם בעלי ענין בחברה, עסקאות כאמור בין החברה לצדדים קשורים לחברה ובינם לבין עצמם (לרבות עסקאות משותפות בין חברות בעלות עניין בחברה) במהלך העסקים הרגיל שלהן, וכן יש להן או עשויות להיות להן התחייבויות לביצוע עסקאות כאמור, לרבות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות לרכישה או מכירה של מוצרים, שירותים וחומרי גלם (כגון מוצרי ושירותי תקשורת, שירותי אחסון נתונים ושירותי אתר גיבוי חלופי, מוצרי מדף אחרים, לרבות עמלות בגין עסקאות ושירותים כאמור) ושכירות של נכסי מקרקעין (לרבות שכירות משנה) ושירותי ניהול נכסים.

יצוין, כי בתקופת הדיווח ועד מועד אישור הכללים והקווים המנחים לאחרונה בחודש פברואר 2024, כללו הכללים והקווים המנחים הנ"ל סוגי עסקאות נוספים (כמפורט בבאור 25.א. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022), במסגרתם אישרה החברה וחברות מאוחדות שלה עסקאות זניחות במהלך שנת 2022 עם בעלות עניין בחברות קבוצת דסק"ש וחברות בשליטה דסק"ש, בתקופות הרלוונטיות.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. זהות בעלי עניין וצדדים קשורים וסווג עסקאות עמם (המשך)

עסקאות זניחות (המשך)

בהתאם לאמות המידה והכללים המנחים שהיו בתוקף בתקופת הדוח, בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעלי עניין שאינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תחשב כעסקה זניחה לצרכים האמורים לעיל אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-0.5% כמפורט להלן או שהיקף העסקה אינו עולה על סך של 9.6 מיליון ש"ח (כשכסום זה מותאם לפי שיעור העלייה מעת לעת במדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומד שכום זה על 9.6 מיליון ש"ח ("שכום תקרת הזניחות").

בכל עסקת בעלי עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה:

(1) **ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף")** - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, של החברה;

(2) **במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף")** - הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח השנתי (קרי ל-4 רבעונים) הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים, המבוקרים או הסקורים, של החברה. לעניין זה, הרווח/ההפסד מהעסקה והרווח/הפסד בכל רבעון יובאו בחשבון בערכם המוחלט; ובנוסף היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

(3) **בקבלת התחייבות כספית** - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

(4) **ברכישת / מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים** - היקף העסקה מול סך ההוצאות התפעוליות או ההכנסות (כולל מפעילות מופסקת) ממכירות של מוצרים או שירותים, לפי העניין, ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים, המבוקרים או הסקורים, של החברה.

ביחס לעסקאות רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. כך לדוגמא, בעסקת שכירות למספר שנים, כהיקף העסקה יחשבו דמי השכירות השנתיים המשולמים.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-0.5% או שהיקף העסקה לא יעלה על שכום תקרת הזניחות.

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעלי עניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. כך למשל לשם הדוגמא בלבד, עסקת בעלי עניין לא תיחשב בדרך-כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעלי עניין צפויים בעלי העניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהן בציבור.

עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

עסקת בעלי עניין שסווגה כזניחה על-ידי חברה פרטית מוחזקת של החברה, שהחברה אינה צד לה, תיחשב זניחה גם ברמת החברה (בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים). עסקה כאמור אשר סווגה על-ידי החברה המוחזקת כלא זניחה או שלא סווגה על-ידי החברה המוחזקת כלל, תיבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה.

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הוראות אמות מידה וכללים מנחים אלו על-ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות בעלי עניין שהחברה צד להן במישרין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על-פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת, בין היתר, את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה. לפעולותיה של ועדת הביקורת כאמור בפסקה זו, לרבות הבחינה המדגמית האמורה, אופן ביצועה ותמצית תוצאותיה ומסקנותיה, ייתן גילוי בדוח התקופתי של החברה. בהתאם לזאת, בחודש פברואר 2024 הוצגו בפני ועדת הביקורת של החברה הבחינה המדגמית, אופן ביצועה ותמצית תוצאותיה ומסקנותיה, כדלקמן: הוצגה רשימה של סוגי עסקאות אותן ביצעה החברה וחברות מטה בבעלותה המלאה של החברה בשנת 2023 עם בעלי עניין וחברות קשורות בתקופה הרלוונטית, לרבות שם הצד הקשור ו/או בעל העניין, מהות ההתקשרות ושכום העסקה או העסקאות בשנה האמורה. כן בוצע ניתוח מדגמי של עסקאות כאמור בהשוואה להצעות מחיר, ככל שנדרש, או אישורים שהתקבלו מהצד הקשור בעת בחינת העסקאות הנדונות או במסגרת אישור שנתי. ועדת הביקורת של החברה תבחן את הצורך בעדכון הוראות הנוהל המתואר לעיל מידי שנה בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהם מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות, והוא יהיה טעון את אישור ועדת הביקורת לפחות אחת לשנה.

סיווגה של עסקה כזניחה נערך בהתאם לנוסח אמות המידה והכללים המנחים הנ"ל כפי שהיו בתוקף במועד ההתקשרות בה, לפי העניין.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. זהות בעלי עניין וצדדים קשורים וסווג עסקאות עמם (המשך)

עסקאות זניחות (המשך)

בבאור זה, לשם זיהוי בעלי עניין וזיהוי עסקאות עם צדדים קשורים או עסקאות בהם קיים עניין אישי לבעלי עניין לא הובאו בחשבון ככלל עסקאות עם צדדים שלישיים בשל עצם העובדה שניירות ערך של אותם צדדים שלישיים הוחזקו על-ידי גופים מוסדיים שהיו חלק מהקבוצה (עד לחודש פברואר 2023) במסגרת החזקות שאינן נוסטרו (כגון קופות גמל, קרנות נאמנות), ולכן גם לא נכללים בבאור זה פרטים בדבר עסקאות ויתרות עם צדדים שלישיים כאמור. כמו-כן בבאור זה לא ניתן גילוי לעסקאות עם חברות מאוחדות שאינן מקבלות ביטוי בדוחות כספיים מאוחדים אלה (למעט עסקאות חריגות שאירעו בשנת 2023 או שהינן מתמשכות).

ב. נתונים בקשר לנכסים והתחייבויות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
4	4

זכאים ויתרות זכות

ג. נתוני רווח והפסד

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		

-	5	6	הכנסות
1	1	1	מהשכרת מבנים
-	1	1	דמי ניהול
			ריבית
			הוצאות
7	8	8	הוצאות הנהלה וכלליות (השתתפות בהוצאות משותפות, ראה סעיף ד.1. להלן)
-	7	5	הוצאות אחזקת נכסים
1	-	-	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
1	3	3	שכר ומשכורת לאיש מפתח ניהולי המועסק בחברה ^(*)
1	1	1	שכר ששולם לחברי הדירקטוריון שאינם מועסקים בחברה
6	5	4	מספר דירקטורים (נכון ליום 31 בדצמבר)
			עסקאות
-	4	-	הוצאות הנפקה בגין אגרות חוב והפצת מניות

כל העסקאות לעיל הינן עסקאות זניחות.

^(*) בשנת 2023 כולל את מנכ"לית החברה; בשנת 2022 כולל את מנכ"ל החברה לשעבר ומנכ"לית החברה הנוכחית, החל מחודש יולי 2022, כאנשי מפתח בשכר; בשנת 2021 - נכלל מנכ"ל החברה לשעבר, החל מחודש יולי 2021 כאיש מפתח בשכר. לפרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של מנכ"לית החברה, ראה סעיף ד.3. להלן.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. **עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות שהתקשרות בהן הייתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח**

1. (א) הסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים

- בחודש דצמבר 2018 אישרה ועדת הביקורת של גב-ים את התקשרותה, ביחד עם אמות השקעות בע"מ (יחד - "המשכירות") בהסכם שכירות עם דסק"ש, בעלת השליטה בחברה (השוכרת"), בפרויקט ToHa בתל-אביב. השוכרת שוכרת שטח של כ- 2,700 מ"ר בפרויקט, לתקופה של 15 שנה. בנוסף, היחידים בעלי השליטה (בעקיפין) בחברה במועד ההתקשרות עשויים היו להיחשב בעלי עניין אישי, בשל כהונתם ו/או כהונת קרוביהם כדירקטורים בדסק"ש.

- ביום 27 באוגוסט 2019 אישרה ועדת הביקורת (כעסקה שאינה חריגה שלבעל השליטה עניין אישי בה) את התקשרות החברה עם דסק"ש, בעלת השליטה בחברה וחברות נוספות מקבוצת דסק"ש (ואי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח"), שהיתה בעלת עניין בחברה במועד ההתקשרות), בהסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים במשרדים משותפים אליהם העתיקה החברה את משרדיה בפרויקט ToHa ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, על פי הסכם שכירות שבו התקשרה דסק"ש עם גב-ים ואמות השקעות בע"מ, לשכירות משרדים וחניות (להלן: "המושכר") לתקופה שתחילתה ביום 1 ביולי 2019, וסיומה עם תום 15 שנים או עם תום שתי תקופות האופציה (כ- 5 שנים כל אחת) ("הסכם השכירות"). ההסכם מסדיר את אופן חלוקת עלויות המושכר, העלויות הנלוות ועלויות ההתאמה, באופן ששיקף את חלקו היחסי של כל אחד מהצדדים להסכם זה בשטחים המושכרים ("הסכם חלוקת שימושים והוצאות").

הסכם חלוקת ההוצאות מתייחס להסכם השכירות וכן לשכירות אפשרית של שטחי אחסנה בפרויקט ToHa. כל אחד מהצדדים להסכם חלוקת ההוצאות נושא בעלויות המושכר בגין חלקו בשטחי המשרדים המיוחס לו על פי תשריט, בהתאם לתנאי הסכם השכירות. עלויות המושכר בגין השטחים המשותפים, אשר משמשים את כלל הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות והוצאות נילוות (כגון: ניקיון, שירותים לוגיסטיים, שירותי מטבח ותחזוקה שוטפים) משולמות על-ידי הצדדים בהתאם ליחס שבין מספר העובדים המועסקים על-ידי כל צד בשטחי המשרדים לבין כלל העובדים המועסקים על-ידי כלל הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות בשטחי המשרדים, עלויות המושכר בגין נושאי משרה ועובדים אשר מכהנים/עובדים, לפי העניין, במספר חברות שהינן הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות, מחולקים באופן שווה בין הצדדים בהם מכהנים/עובדים בעלי התפקידים כאמור. בנוסף נושאים הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות, על פי חלקם היחסי כמפורט לעיל, בעלויות עבודות התאמה בשטחי המשרדים, לרבות התשלומים לקבלני הביצוע, רכישת ריהוט, מוצרי חשמל וציוד אחר, וכן בעלויות שירותי ייעוץ, ניהול ופיקוח.

בשים לב לנסיבות ההתקשרות, קבעה ועדת הביקורת כי מדובר בהתקשרות לשימוש במשרדים שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שאינה מהותית לעסקי החברה, רווחיותה או נכסיה ומתבצעת בתנאי שוק הזהים לתנאי הסכם השכירות בהם התקשרה דסק"ש. יצוין בהקשר זה כי התמורה ויתר תנאי ההתקשרות בהסכם השכירות נקבעו במשא ומתן ממושך שנערך בין נציגי דסק"ש, בסיוע נציגי החברה, לבין נציגי אמות השקעות בע"מ והינם דומים לתנאים בהסכמי שכירות שנחתמו בפרויקט ToHa ובאזור בו שוכן הפרויקט באותה העת. חלוקת ההוצאות, באופן שבו כל אחד מהצדדים להסכם חלוקת ההוצאות יישא בעלויות המושכר בגין חלקו בשטחי המשרדים, בעוד העלויות הנלוות וההוצאות המשותפות ישולמו לפי יחס העובדים (המהווה את האומדן הטוב ביותר להקצאתן בהיותו של יחס העובדים המוחלט העיקרי שלהן) ועלויות אחרות, ישולמו בהתאם ליחס בעלי התפקידים כמפורט לעיל, משקפת בהתאם להערכת ועדת הביקורת את חלוקת העלויות וההוצאות הראויה בין הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות במנגנון סביר וראוי בנסיבות הענין. עוד קבעה ועדת הביקורת כי המו"מ שנהל ביחס להתקשרות בהסכם השכירות, האופן שבו נקבעה התמורה בו ואופן חלוקתה, מהווה הליך אחר לעניין חובת קיום הליך תחרותי וכי ההתקשרות היא לטובת החברה.

בהמשך לאישור הסכם השירותים על-ידי האסיפה הכללית ביום 25 בינואר 2022 כמפורט בסעיף (ב) להלן, עודכן הסכם חלוקת שימושים והוצאות באופן בו החברה ודסק"ש ייחשבו כצד אחד לעניין חלוקת תשלום ההוצאות המשותפות בין הצדדים להסכם חלוקת שימושים והוצאות, ויישאו בהוצאות המשותפות (כהגדרתן בהסכם חלוקת שימושים והוצאות) בהתאם ליחס הקצאת עלות השירותים, כהגדרתו בהסכם השירותים בו התקשרו (נכון למועד ההתקשרות בעדכון להסכם זה, 50% החברה ו-50% דסק"ש), וזאת ללא שינוי במנגנון חלוקת ההוצאות ביחס להסכם חלוקת שימושים והוצאות הקיים. יצוין, כי הנ"ל חל, בין היתר, גם על התחשבות בין דסק"ש ובין נכסים ובניין בקשר עם הסכם שכירות משנה בו התקשרה דסק"ש עם שוכר משנה שאינו קשור לחברה, ביחס למחצית השטח המושכר (שהינו השטח המקסימלי האפשרי בהתאם להסכם השכירות להתקשרות בהסכם לשכירות משנה), החל מיום 1 בינואר 2022.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. **עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות שהתקשרות בהן הייתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)**

1. (א) הסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים (המשך)

בחודשים דצמבר 2022 וינואר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאמה (כעסקה שאינה חריגה שלבעל השליטה עניין אישי בה) עדכון להסכם השימושים באופן המשקף בין היתר, את בקשתה של גב-ים לחזור ולעשות שימוש במושכר החל מיום מחודש דצמבר 2022, ובהתאם לשאת בדמי הניהול (בתוקף מחודש דצמבר 2022) ובמלוא עלויות המושכר בהתאם להוראות הסכם השימושים (בתוקף מחודש פברואר 2023), בעוד חברה אחרת מקבוצת דסק"ש הביעה נכונות להעביר את משרדיה מהמושכר, להפסיק לעשות בו שימוש ולהפסיק לשאת בתשלומים בגין הוצאות משותפות במושכר (למעט תשלומים מסוימים שנקבעו בין הצדדים בעדכון להסכם כאמור) בתוקף מחודש דצמבר 2022).

העלות לחברה בגין ההסכם האמור בשנת 2023 (בניכוי החזרים בגין שכירות משנה) היתה בסך של 1 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 1.8 מיליון ש"ח; בשנת 2021 - 4.2 מיליון ש"ח).

1. (ב) הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) עם דסק"ש

ביום 25 בינואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש אוגוסט 2021) את התקשרותה של החברה בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) ("ההסכם") עם דסק"ש, בעלת השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2024 ("תקופת ההסכם"). ההסכם ניכנס לתוקפו במועד קבלת אישור רשות המיסים כמפורט להלן, בחודש יולי 2022, וחל באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 ביולי 2021. במסגרת ההסכם מספקת דסק"ש לחברה באמצעות נותני שירותים אשר מונו על-ידי דסק"ש, על-פי שיקול דעתה הבלעדי (למעט ביחס לתפקיד מנכ"ל החברה) בכפוף להיותם בעלי יכולת, ידע וניסיון לצורך העמדת השירותים המשותפים ("נותני השירותים"), שירותים משותפים של נושאי משרה שונים ובכלל זה, בין היתר, מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל חשבונות, סמנכ"ל ייעוץ משפטי ומזכירות חברה וכן שירותי סיוע וייעוץ בנושאים שונים, לרבות, חשבונות, מימון, גזברות, שירותים כלכליים וחשבונאיים, מחלקה משפטית ומזכירות חברה, שירותי ציוד, ייעוץ עסקי וניהול, דיווחים לרשויות בישראל, שירותי ניהול, תקציב, אסטרטגיה ופיתוח עסקי, הנהלת חשבונות, חשבונות שר, מזכירות ואדמיניסטרציה ומנהלה וכן שירותי מחשוב ("השירותים המשותפים"). דסק"ש מספקת לחברה בתקופת ההסכם, את השירותים המשותפים בהיקף שנדרש באופן סביר לביצועם, כפי שנקבע מעת לעת על-ידי האורגנים המוסמכים בחברה על-פי צרכיה. לפרטים ביחס לתפקיד מנכ"לית החברה ולתנאי כהונתה והעסקתה כפי שאושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 באפריל 2022 ולפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה לתיקון תנאי האופציות שהוענקו למנכ"לית, ראה סעיף 3. להלן. על-פי ההסכם, העבירה החברה לדסק"ש את כל עובדיה (בצירוף הבעלות בקופות חיצוניות, קופות גמל, קרנות פנסיה, פוליסות ביטוח מנהלים וקרנות השתלמות הקיימות בקשר לעובדים אלו), ואלו הפכו להיות עובדי דסק"ש תוך שמירה על רצף זכויות (כפוף לקבלת אישור רשות המיסים בקשר לכך) ודסק"ש נושאת ביחס אליהם בכל העלויות ו/או ההתחייבויות הנובעות מיחסי עובד מעביד על-פי דין או על-פי תנאי העסקתם או על-פי נוהג, ככל שחל, בגין התקופה שלאחר מועד העברתם לדסק"ש.

ההסכם מסדיר את חלוקת היקף המשרה ועלות התגמול הכוללת של נותני השירותים (עלות מעביד בגין הוצאות השכר, לרבות תנאים סוציאליים ונלווים ומענקים, אם וככל שישולמו. מענקים לנושאי משרה ישולמו על-ידי כל חברה בנפרד, לפי פרמטרים שייקבעו על-ידי החברה הרלוונטית, כמו גם תגמול הוני) בה נושאת דסק"ש בפועל בכל רבעון קלנדרי ("עלות התגמול לנותני השירותים") בין הצדדים, באופן שהחברה נושאת ב-50% מעלות התגמול לנותני השירותים ודסק"ש נושאת ב-50% מעלות זו ("יחס הקצאת השירותים"). בהתאם לכך, בתמורה לקבלת השירותים, משלמת החברה לדסק"ש תשלום רבעוני בסך השווה למכפלה של יחס הקצאת השירותים בסך עלות התגמול לנותני השירותים. כן נקבע, כי אחת לכל שנה קלנדרית (החל מחלוף שנה ממועד אישור ההסכם על-ידי האסיפה הכללית של החברה), יקיימו ועדות הביקורת של החברה ושל דסק"ש דיון, במסגרתו תבחן כל אחת מהן את היקף השירותים המשותפים שדסק"ש העמידה בפועל לחברה ובכלל זאת – כי היקף השירותים המשותפים (משוקלל שנתי וביחס לכלל נותני השירותים המשותפים) לא חרג מיחס הקצאת השירותים, וזאת, בשים לב, בין היתר, להיקף ומאפייני פעילותן של החברה ושל דסק"ש (לפי העניין) בתקופה האמורה. במסגרת בחינה שנתית זו מתבצעת בשתי החברות בדיקה, ברמה מחלקתית, ביחס להיקף העבודה שהושקע בפועל עבור כל אחת מהחברות המתקשרות, עלויות השירותים וכן חלוקת העלויות בין החברה ובין דסק"ש הנגזרת מהיקפי העבודה והעלויות של נותני השירותים כאמור. ככל שתחול חריגה מן השיעור שהוסכם במסגרת ההסכם זה (50% החברה ו-50% דסק"ש), יפעלו הצדדים לעדכון הסכם השירותים ככל שידרש, בהתאם להוראות ההסכם. מובהר, כי ככל שיחול שינוי בהיקף השירותים המשותפים שדסק"ש העמידה בפועל לחברה, באופן בו חלה חריגה בשיעור שאינו עולה על 20% מיחס הקצאת השירותים, אישור יחס הקצאת השירותים המעודכן יובא לאישור ועדת הביקורת של החברה וועדת הביקורת של דסק"ש בלבד. יצוין, כי בחודש פברואר 2024, בחנה ועדת הביקורת של החברה את היקף השירותים המשותפים שדסק"ש העמידה בפועל לחברה והחליטה להותיר את יחס הקצאת השירותים בין החברה לבין דסק"ש ביחס של 50%, עבור כל אחת מהחברות.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. **עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות שההתקשרות בהן הייתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)**

1. (ב) הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) עם דסק"ש (המשך)

כמו-כן, על-פי ההסכם קביעת ואישור תנאי הכהונה וההעסקה של נותני השירותים שהינם נושאי משרה (לרבות תיקונים ועדכונים שלהם ככל שיהיו מעת לעת), ייעשו ככלל לפי שיקול דעתה הבלעדי של דסק"ש, בכפוף לכך שהקביעה ו/או התיקון ו/או העדכון יהיו בשיעור שלא יעלה על 10% מהעלות הכוללת של תנאי הכהונה והעסקה של נותני השירותים כאמור במועד ההתקשרות בהסכם ושהתנאים המעודכנים עולים בקנה אחד עם מדיניות התגמול של החברה. קביעה ו/או התיקון ו/או העדכון בשיעור העולה על 10% במועד ההתקשרות בהסכם כאמור, יובא לאישור האורגנים המוסמכים של דסק"ש ושל החברה. כן נקבע בהסכם, כי קודם לקביעה ואישור ו/או תיקון ו/או עדכון כאמור ו/או התקשרות חדשה בקשר לתנאי כהונה והעסקה של מי מנותני השירותים שהינם נושאי משרה, כפי שיהיו מעת לעת (האמור לא יחול על קביעת יעדים למענקים לנושאי משרה, אשר מבוצעים על-ידי כל אחת מהחברות באופן עצמאי ומשולמים בנפרד כאמור לעיל) תקיים ועדת התגמול של דסק"ש היוועצות לא מחייבת עם ועדת התגמול של החברה ותביא בחשבון גם את דעתה של זו (ללא חובה לקבל את דעתה של החברה) במסגרת השיקולים הנבחנים על-ידיה בקשר לכך וכל זאת בכפוף לכך שהאמור תואם את מדיניות התגמול לנושאי המשרה של דסק"ש והחברה (כפי שתהיה מעת לעת) ואינו חורג מהגבולות הקבועים במדיניות התגמול (למעט האפשרות לחרוג ממנה בהתאם לאישורים הנדרשים לפי דין).

ההתקשרות בהסכם אושרה על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של דסק"ש. סך ההתחשבות בין החברה לדסק"ש בגין עלות התגמול לנותני השירותים לשנת 2023 (לא כולל מענקים לנושאי משרה) הסתכם לסכום של 6.6 מיליון ש"ח. לשנת 2022 - 6.3 מיליון ש"ח ובגין התקופה מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 שילמה החברה לדסק"ש סכום של 2.9 מיליון ש"ח.

2. ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי, כתבי פטור מאחריות לנושאי משרה ותשלום גמול דירקטורים**א. ביטוח אחריות נושאי משרה****פוליסות 2021-2022**

- ביום 18 בנובמבר 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 111 לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה שהם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם (כפי שיהיו מעת לעת), לתקופה שמיום 20 בנובמבר 2021 ועד וכולל ליום 30 בנובמבר 2022 ("תקופת הביטוח"). ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה, לחברות בבעלותה המלאה ולחברות נוספות המוחזקות על-ידיה, בגבול אחריות בסך של 30 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר ("פוליסת 2021-2022"), בתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות אף מעבר לגבול האחריות האמור, היה וסך כל ההפסד לרבות הוצאות ההתגוננות עולה על גבול האחריות כאמור. ההשתתפות העצמית בגין כל תביעה במסגרת הפוליסה הינה 150 אלפי דולר (למעט בגין תביעה המוגשת בארה"ב או בקנדה בכל הקשור בדיני ניירות ערך, שאז יעמוד סכום ההשתתפות העצמית על 500 אלפי דולר; או על 350 אלפי דולר, ככל שהמדובר בתביעה אחרת המוגשת בארה"ב או בקנדה). דמי הביטוח ששילמה החברה בגין הפוליסה לתקופת הביטוח בגבול אחריות של 30 מיליון דולר הינה בסך של 442 אלפי דולר כולל דמי טיפול (fronting fees) (סכום הפרמיה כאמור הינו בדומה לסכום הפרמיה ששילמה החברה בשנה שקדמה לתקופת הביטוח).

- בהמשך לאישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 6 בדצמבר 2021, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 111. לתקנות ההקלות, ביום 23 בדצמבר 2021, הרחיבה החברה את גבול האחריות של פוליסת הביטוח בסך של 20 מיליון דולר נוספים מעל 30 מיליון דולר בתוספת פרמיה שנתית בסך של 221 אלפי דולר ארה"ב.

פוליסות 2022-2023

ביום 19 ביוני 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 111 לתקנות ההקלות, את התקשרות החברה בעדכון פוליסת הביטוח בתנאים כמפורט להלן: הארכת תקופת הביטוח של פוליסת הביטוח של החברה עד וכולל 19 במאי 2023 (קרי, תקופה מוארכת של עד 18 חודשים ממועד תחילת הפוליסה); פוליסת הביטוח של החברה תכלול את גבי-ים, כחברה בת ("הפוליסה הקבוצתית"), בגבולות אחריות בגין תביעה אחת או במצטבר, בגין כל תקופת הביטוח, בסך של 50 מיליון דולר בתמורה לפרמיה שנתית כוללת החל מיום 6 ביוני 2022, בסך של 726 אלפי דולר (הפרמיה כוללת תוספת של 10% על הפרמיה הקיימת של החברה). רכישת רובד נוסף לפוליסה לכיסוי בסך של 25 מיליון דולר ("הרובד הנוסף") למקרה ולתקופה, בתמורה לפרמיה שנתית בסך של 120 אלפי דולר.

כל אחת מגבי-ים ומהחברה ויתר חברות הבת שלה, תישאנה בחלק יחסי בפרמיה בגין הפוליסה הקבוצתית והרובד הנוסף כאמור (חלק החברה - סך כולל של 615 אלפי דולר (בחישוב שנתי החל מיום 6 ביוני 2022 ועד וכולל 19 במאי 2023). דמי הביטוח ששולמו על-ידי החברה בשנת 2022 בגין פוליסת 2022-2023 הסתכמו לסך של 1,011 אלפי ש"ח.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. **עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות שהתקשרות בהן הייתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)**

2. ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי, כתבי פטור מאחריות לנושאי משרה ותשלום גמול דירקטורים (המשך)

א. **ביטוח אחריות נושאי משרה (המשך)**

פוליסות 2023-2024

ביום 18 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה שהם מטעם דסק"ש, בעלת השליטה בחברה, ומהווים בעלי שליטה (לצורך הוראות הפרק החמישי לחוק החברות, התשנ"ט-1999) ו/או קרוביהם (כפי שיהיו מעת לעת) וכן מנכ"לית החברה, לתקופה שמיום 20 במאי 2023 עד וכולל ליום 31 במאי 2024 ("תקופת הביטוח"). ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה, לחברות המוחזקות על-ידיה וביניהן גב-ים ולחברות פרטיות נוספות בבעלותה המלאה, בגבול אחריות בסך של 75 מיליון דולר בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח ("פוליסת הביטוח"), בפרמיה שנתית בסך של כ-756 אלפי דולר.

חלקה של החברה בפרמיה השנתית בגין פוליסת הביטוח הינו כ-459 אלף דולר (כ-61% מסך הפרמיה השנתית), כאשר גב-ים נושאת ביתרת הפרמיה השנתית. חלוקת דמי הביטוח בין החברה ובין גב-ים נקבעה, כמקובל בענף, בהתאם לתחשיב שנערך על בסיס פרמטרים כלכליים-חשבונאיים, שעיקריהם סך מאזן מאוחד ומקדם רווחיות ביחס להון המיוחס לבעלים של כל אחת מהחברות, המשקפים את חשיפתן היחסית בהערכת הסיכונים. דמי הביטוח ששולמו על-ידי החברה בשנת 2023 בגין פוליסת 2023-2024 הסתכמו לסך של 1,762 אלפי ש"ח וגב-ים 1,139 אלפי ש"ח.

ב. **שיפוי לנושאי משרה**

- ביום 4 ביוני 2001 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון, מתן פטור מראש ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בה.

ביום 24 בנובמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בימים 9 באוקטובר 2011 ו- 11 באוקטובר 2011, בהתאמה, מתן כתבי שיפוי לדירקטורים בחברה, לנושאי משרה אשר הם ו/או קרוביהם הינם בעלי השליטה בחברה וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, המכהנים ו/או שיכהנו בה מעת לעת, בגין פעולותיהם בתוקף כהונתם בחברה וכן בגין פעולותיהם בתוקף כהונתם על-פי בקשתה של החברה, לנושאי משרה בחברה אחרת, אשר החברה מחזיקה בה מניות (במישרין או בעקיפין), או שיש לה עניין כלשהו בה, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות ודינים אחרים, ותנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי החדש ("כתב השיפוי").

בהתאם להוראות כתב השיפוי, סכום השיפוי המרבי שישולם לנושאי משרה לא יעלה במצטבר על סכום כולל השווה לשיעור של 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל. סך כל תגמולי ביטוח שהחברה תקבל מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה, אינם נכללים במסגרת מגבלת סכום השיפוי המרבי ובמקרים שבהם תגמולי ביטוח ישולמו לחברה במסגרת פוליסת אחריות נושאי משרה ויועברו על-ידי החברה לנושאי משרה בה, אותם תשלומים מועברים לא יקטינו את סכום השיפוי המרבי האמור. יובהר, למען הסר ספק, כי אין במתן כתב השיפוי כדי לפגוע בפטור מאחריות והפטור מאחריות ימשיך לחול, כפוף להוראות כל דין, ביחס לדירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, פרט לנושאי משרה אשר הם ו/או קרוביהם הינם בעלי שליטה בחברה שלגביהם מעניקה החברה כתבי פטור בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת.

ביום 7 באפריל 2016 וביום 1 במאי 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי הדירקטוריון ועדת התגמול, מתן כתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם מקרב בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם, בהתאם לנוסח כתב השיפוי שאושר על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 7 באפריל 2016 (הזהה לנוסח כתב השיפוי הקיים בחברה שאושר על-ידי האסיפה הכללית ביום 24 בנובמבר 2011).

ביום 28 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת כתבי התחייבות לשיפוי על-ידי החברה לנושאי משרה בחברה מקרב ו/או מטעם בעלי השליטה בחברה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לקרוביהם, וכן לנושאי משרה בחברה, שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור הענקת כתבי התחייבות לשיפוי להם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, בנוסח זהה (בשינויים המחויבים) לנוסח כתב התחייבות לשיפוי הקיים בחברה שאושר באסיפה הכללית ביום 24 בנובמבר 2011, ואשר הינו זהה לנוסח כתבי השיפוי של כלל נושאי המשרה בחברה, בתוקף שלוש שנים, החל (ובכפוף) ממועד אישור האסיפה.

נכון למועד האישור, ההחלטה האמורה נגעה לדירקטורים: ה"ה צחי נחמיאס (יו"ר הדירקטוריון), מיכאל זלקינד (שכיהן כדירקטור בחברה באותה העת) ודורון כהן (שכיהן כמנכ"ל החברה); מבלי לגרוע מזכאותו של מר כהן לכתב שיפוי בגין כהונתו כמנכ"ל החברה באותה העת).

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. **עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות שההתקשרות בהן הייתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)**

2. ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי, כתבי פטור מאחריות נושאי משרה ותשלום גמול דירקטורים (המשך)

ב. שיפוי לנושאי משרה

- שיפוי לנושאי משרה (שאינם דירקטורים) - ביום 27 בנובמבר 2011 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישורה של ועדת הביקורת של החברה, מתן כתבי שיפוי חדשים לנושאי משרה בחברה כהגדרתם בחוק החברות וכן ליועץ המשפטי ומזכיר החברה, המכהנים או שיכהנו מעת לעת בחברה ואשר אינם דירקטורים או נושאי משרה שהם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם או נושאי משרה שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור הענקת כתבי שיפוי להם, בגין פעולותיהם בתוקף כהונתם בחברה וכן בגין פעולותיהם בתוקף כהונתם על פי בקשתה של החברה כנושאי משרה בחברה אחרת, אשר החברה מחזיקה בה מניות (במישרין או בעקיפין) או שלחברה עניין כלשהו בה. כתב השיפוי שאושר על-ידי הדירקטוריון כאמור הינו בתנאים זהים לכתב השיפוי ביחס לכל נושאי המשרה בחברה, לרבות הדירקטורים ונושאי המשרה מקרב בעלי השליטה, המכהנים בה ו/או שיכהנו בה מעת לעת.

ג. פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה

- ביום 28 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת כתבי פטור לנושאי משרה בחברה מקרב ו/או מטעם בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או לקרוביהם, וכן לנושאי משרה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור הענקת כתבי הפטור להם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, בנוסח ובתנאים זהים לנוסח כתב הפטור הקיים בחברה שאושר באסיפה הכללית ביום 4 ביוני 2001, ואשר הינו זהה לנוסח כתבי הפטור של כלל נושאי המשרה בחברה, בתוקף שלוש שנים, החל (ובכפוף) ממועד אישור האסיפה. בהתאם למדיניות התגמול של החברה כתב הפטור לא יחול ביחס למעשה או מחדל של נושא משרה בנוגע להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו יש בה עניין אישי. נכון למועד האישור, ההחלטה האמורה נגעה לדירקטורים: ה"ה צחי נחמיאס (יו"ר הדירקטוריון), מיכאל זלקינד (שכיהן כדירקטור בחברה באותה העת) ודורון כהן (שכיהן כמנכ"ל החברה); מבלי לגרוע מזכותו של מר כהן לכתב פטור בגין כהונתו כמנכ"ל החברה באותה העת).

ד. גמול דירקטורים

- ביום 14 בפברואר 2019 אישר הדירקטוריון, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 9 בדצמבר 2018, הענקת גמול לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ולרבות דירקטור המכהן ו/או שיכהן מעת לעת שהוא בעל שליטה בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, ו/או קרובו (כהגדרת מונח זה בחוק החברות או שלבעל השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו, בסכום הקבוע בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000 ("תקנות הגמול"), וזאת בהתאם לתקנות 1ב(3) ו-1א(2) לתקנות ההקלות.

גמול הדירקטורים שישולם לכל דירקטור כאמור בעד כהונתו הינו גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבות הדירקטוריון של החברה וועדותיו, בגובה היסכום הקבוע כהגדרתו בתקנות הגמול בהתאם לסיווגו של כל דירקטור כאמור כדירקטור מומחה או כדירקטור שאינו מומחה ועל-פי הדרגה בה תסווג החברה (היינו בהתאם להונה העצמי בשנת הכספים הקודמת וביחס לדירקטור מומחה בגובה היסכום הממוצע שבין "היסכום המזערי" לבין סכום הגמול לדירקטור מומחה), הכל כפי שיחול באותו פרק זמן על-פי תקנות הגמול. גמול דירקטורים לדירקטור המועסק או נותן שירותים בשכר לבעל שליטה בחברה או לחברה בשליטת בעל השליטה בחברה (שאינה החברה או חברה בשליטת החברה), ישולם לגורם עליו יורה המעסיק או החברה המקבלת שירותים כאמור למעט אם ניתנה הוראה אחרת על-ידי דירקטור כאמור. החברה לא תשלם גמול דירקטורים לדירקטורים שיועסקו או שיתנו שירותים בשכר (שאינו גמול דירקטורים או הוצאות במילוי תפקידם כדירקטור) בחברה או בחברה בשליטתה או שיהיו זכאים לתגמול נפרד (שאינו גמול דירקטורים או הוצאות במילוי תפקידם כדירקטור) מהחברה או מחברה בשליטתה בעד מילוי תפקיד בה, כל עוד יועסקו או יתנו שירותים בשכר או יהיו זכאים לתגמול נפרד כאמור.

- בשנת 2023 קיבלה החברה מחברה מוחזקת שלה גמול דירקטורים, בגין כהונה של נושאי משרה, שהינם בעלי עניין, כדירקטור בה בסך של 136 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - 188 אלפי ש"ח ובשנת 2021 - 12 אלפי ש"ח).

- ביום 22 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 20 במרס 2022, בהתאם לתקנות 1ב(3) ו-1א(2) לתקנות ההקלות, הענקת גמול לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ולרבות דירקטור המכהן ו/או שיכהן מעת לעת שהוא מקרב ו/או מטעם בעלי שליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או קרוביהם (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) או שלבעלי השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו, בסכום הקבוע בהתאם לתקנות הגמול, וזאת, בתנאים זהים לאלו שנקבעו בהחלטתו מיום 14 בפברואר 2019 כמפורט לעיל. נכון למועד האישור, ההחלטה האמורה נגעה לדירקטורים: ה"ה צחי נחמיאס (יו"ר הדירקטוריון), מיכאל זלקינד (שכיהן כדירקטור בחברה באותה העת).

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 4)270 (לחוק החברות שההתקשרות בהן הייתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

.ד

3. תנאי כהונה והעסקה של מנכ"לית החברה

ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויה של גבי נטלי משען-זכאי למנכ"לית החברה, החל מיום 1 ביולי 2022 החלטת הדירקטוריון כאמור, הינה בהמשך להחלטתו של דירקטוריון דסק"ש, על מינויה של משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש.

ביום 21 במרס 2022 וביום 22 במרס 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון דסק"ש את תנאי כהונתה והעסקתה של גבי נטלי משען-זכאי, לרבות, את נשיאת החברה במחצית עלויות העסקה בהתאם להסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) בין דסק"ש לחברה כאמור.

תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"לית החברה אושרו בחודש אפריל 2022, על-ידי האסיפות הכלליות של החברה ושל דסק"ש והם יחולו על העסקתה בהתאם להוראות הסכם חלוקת העלויות (הסכם השירותים) עם דסק"ש ("הסכם השירותים"), והיקף משרתה בחברה יהיה בהתאם ליחס הקצאת השירותים שנקבע בהסכם השירותים (למועד זה - 50%) והחברה תישא במחצית עלויות העסקה בהתאם להסכם השירותים כאמור (למעט ביחס לתגמול ההוני ולמענק השנתי), כמפורט בסעיף ב.1. (ב) לעיל. יצוין, כי בחודש אוגוסט 2022, החליטו האסיפות הכלליות של החברה ושל דסק"ש, לאחר שנתקבלו לכך אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בכל אחת מהחברות, לאשר עדכון למחיר המימוש של האופציות שהענקתן אושרה לגבי משען-זכאי, כמנכ"לית החברה, על-ידי האסיפות הכלליות של החברה ושל דסק"ש, בחודש באפריל 2022.

תנאי הכהונה והעסקה כפי שאושרו הם כדלהלן: (1) תקופת העסקה: המנכ"לית תועסק על-ידי דסק"ש לתקופה בלתי קצובה החל מיום 1 ביולי 2022 (2) שכר קבוע: שכר היסוד החודשי יהיה בסך של 120 אלף ש"ח.

(1) המשכורת תהיה צמודה לעליית המדד (כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד תחילת הכהונה בפועל); (2) תנאים נלווים: התנאים הנלווים יסופקו בפועל על-ידי דסק"ש והמנכ"לית תהא זכאית לתנאים הסוציאליים והנלווים המקובלים בדסק"ש, וכן לביטוח אובדן כושר עבודה. בנוסף, המנכ"לית תהא זכאית לרכב מדרגה כפי שיהיה נהוג בדסק"ש מעת לעת לגבי מנכ"ל, גילום מס בגין שווי הרכב, ודסק"ש תישא בכל ההוצאות בגין התחזוקה והשימוש ברכב (ביטוח, דלק וכיו"ב) וכן לטלפון נייד וגילום שווי המס בגין השימוש בטלפון הנייד ולתנאים נלווים נוספים כמקובל בדסק"ש; (3) רכיב משתנה מענק שנתי: המנכ"לית תהא זכאית לבונוס שנתי החל משנת 2022 (באופן יחסי לתקופת הכהונה במהלך שנה זו), שלא יעלה על 9 משכורות חודשיות (ברוטו), כאשר למעט היקף של עד 3 משכורות (ברוטו) שיכול ויהא מבוסס על שיקול דעת, המענק השנתי יהא מבוסס על יעדים מדידים אשר יאושרו מידי שנה בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה ובהתאם לתוכניות העבודה והאסטרטגיה של החברה. זכאות המנכ"לית למענק המשתנה תהא בכפוף לתנאי הסף הקבועים במדיניות התגמול של החברה, כפי שתהא בתוקף מעת לעת. יובהר, כי החברה תישא בחלקה היחסי שיהווה מכפלה של יחס הקצאת השירותים המיוחס לחברה בהסכם השירותים, בתקרת המענק השנתי הקבועה בהסכם העסקתה של המנכ"לית; (4) תגמול הוני - הכולל 22,217 אופציות הניתנות למימוש ל- 22,217 מניות רגילות של החברה, המהוות (בהנחה תיאורטית של מימוש מלא) כ-0.3%. מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.3% בדילול מלא), במחיר מימוש של כל אופציה, אשר עמד במועד זה על סך של 456.5 ש"ח, שיוענקו ב-5 סדרות כמפורט להלן. כל סדרות האופציות יהיו ניתנות למימוש עד לתום 6 שנים ממועד תחילת הכהונה. האופציות יוענקו ב-5 סדרות כמפורט להלן:

מועד הבשלה	אחוז מסך האופציות	
שנה ממועד תחילת הכהונה	20%	סדרה ראשונה
שנתיים ממועד תחילת הכהונה	20%	סדרה שניה
שלוש שנים ממועד תחילת הכהונה	20%	סדרה שלישית
ארבע שנים ממועד תחילת הכהונה	20%	סדרה רביעית
חמש שנים ממועד תחילת הכהונה	20%	סדרה חמישית

(1) מחירי המימוש יהיו כפופים להתאמות בגין חלוקת דיבידנדים, מניות הטבה, הנפקת זכויות, פיצול ואיחוד מניות.

(2) האופציות יהיו ניתנות למימוש מימוש תמורת הקצאת מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי שמגלמות האופציות במועד ההודעה על המימוש ("Cashless").

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. **עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות שההתקשרות בהן הייתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)**

3. תנאי כהונה והעסקה של מנכ"לית החברה (המשך)

בחודש אוגוסט 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה ולאישורי ועדות הביקורת והתגמול של החברה את עדכון מחיר מימוש של כל אחת מהאופציות, כך שיעמוד על 275.8 ש"ח. שווי ההטבה הכולל של האופציות למניות של החברה, במועד אישור האסיפה הכללית את עדכון מחיר מימוש האופציות כאמור, עמד על 3.46 מיליון ש"ח, בהתבסס על מודל B&S. כל אחת מהחברה ודסק"ש, נושאת לבדה בחלקה בהטבה של התגמול ההוני שלה כאמור; (7) סיום ההסכם והודעה מוקדמת: כל צד יהיה רשאי, בכל עת, להודיע, חד צדדית, למשנהו על סיום הסכם ההעסקה, בהודעה מוקדמת של ששה חודשים בכתב; (8) הסכם ההעסקה כולל הוראות בדבר שמירת סודיות, ובדבר אי תחרות וזכויות קניין רוחני. כמו-כן, מתוקף מעמדה של מנכ"לית החברה כנושאת משרה בחברה, המנכ"לית נכללת בהסדרי הביטוח, השיפוי והפטור המקובלים בחברה, וזאת בהתאם להחלטות קודמות של החברה.

4. עסקה למכירת 25% מתע"מ לגב-ים

ביום 12 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת למען הזהירות ומבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה כעסקה חריגה שלנושאי המשרה בחברה יש בה עניין אישי, את התקשרות החברה בעסקה למכירת 25% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת תעשיות עתירות מדע בע"מ ("תע"מ") מידי חברת נכסי הדרים בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, לגב-ים בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח. גב-ים החזיקה 25% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בתע"מ, ועם השלמת העסקה, בחודש מרס 2023, מחזיקה גב-ים ב-50% מהון המניות וזכויות ההצבעה בתע"מ ויתרת המניות מוחזקות על-ידי צד ג'.

5. הסכמים לביצוע עבודות בפרוייקטים שונים

נכון לתום שנת 2023, חתומה גב-ים וחברות מאוחדות קשורות שלה עם חברות מקבוצת אלקו, על 7 הסכמים לביצוע עבודות בפרוייקטים שונים של גב-ים, בהיקף כספי כולל של 409 מיליון ש"ח, אשר נחתמו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק. התקשרויות אלו אושרו על-ידי וועדת הביקורת של גב-ים או על-ידי מנכ"ל גב-ים בסמוך למועדי ההתקשרויות בהסכמים האמורים. בגין ההתחייבויות האמורות נכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 השקעות בסך כולל של 164 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 65 מיליון ש"ח).

6. השהיית משא ומתן לעסקת מיזוג

ביום 24 באפריל 2023 פנה דירקטוריון דסק"ש לדירקטוריון החברה בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג, שבמסגרתה דסק"ש תמוזג עם ולתוך החברה, כאשר בעלי מניות דסק"ש יקבלו בתמורה להחזקותיהם תמורה במניות החברה על-פי יחס החלפה שיקבע ("עסקת המיזוג"). בחודש אוגוסט 2023, לאחר בחינת חלופות שונות על-ידי דסק"ש ונוכח המורכבות שהיתה כרוכה בביצועה של עסקת המיזוג באותה עת, בין היתר, נוכח תנאי השוק, הודיע דירקטוריון דסק"ש לדירקטוריון החברה על השהיית המשך בחינת עסקת המיזוג בין החברות וכי הוא ישוב ויבחן בעתיד, את העת המתאימה להמשך בחינת הוצאתו לפועל של מהלך המיזוג בין החברות.

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).
- סיכון נזילות.

החברה אינה קובעת את מדיניות ניהול הסיכונים עבור חברות שאינן בעלותה המלאה.

האחראי על ניהול הסיכונים בנכסים ובניין הוא מר ברוך יצחק, סמנכ"ל הכספים של החברה.

הטיפול בנושא החשיפות הפיננסיות, גיבוש אסטרטגיות הגנה, פיקוח על ביצוען ומתן תגובה מיידית להתפתחויות חריגות בשווקים השונים נתון בידי האחראי על ניהול הסיכונים בחברה, הפועל בהתייעצות עם חברי דירקטוריון החברה וועדותיו.

ניתוח החשיפות והסיכונים בבאור זה, אינם כוללים ניתוח בגין נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה, אלא אם נאמר אחרת.

תיאור הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה וחברות המוחזקות על-ידה

החברה עוסקת בתחומים שונים של ענף הנדל"ן בישראל ובחו"ל. עיקר הפעילות מתרכזת בתחום הנכסים המניבים בו פועלות החברה וחברות הקבוצה בהשכרה וניהול של בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, איזורי תעשייה, אחסנה וחניונים ובתחום הבנייה למגורים ביוזם, פתוח, בנייה ושוק של שכונות מגורים איכותיות.

פעילות החברה בישראל ממומנת ברובה באמצעות הלוואות ארוכות מועד בריבית קבועה שקליות או צמודות מדד. בשנת 2023 החברה הנפיקה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י') בסך 1,261 מיליון ש"ח והרחבה של אגרות החוב (סדרה י') בסך של 534 מיליון ש"ח, ובצעה פרעון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה בסך של 345 מיליון ש"ח והלוואות קצרות מועד בסך כולל של 1,625 מיליון ש"ח. ראה באורים 13.א.2.א. לעיל; 13.א.2.ב.; 13.א.2.א. בשנת 2023 הכנסות החברה בישראל, רובן ככולן, צמודות למדד או למדד תשומות הבנייה. האמצעים הנזילים מושקעים לתקופות קצרות בעיקר בפקדונות שקליים ודולריים ובבטוחות סחירות. פעילות הקבוצה בארה"ב מומנה בשנת 2023 מפעילותה השוטפת בדולרים. לפרטים אודות מכירת נכסי הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל, ראה באור 26 להלן.

בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה וחברות הקבוצה לסיכונים שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבנייה והשינויים ברמת הריבית במשק.

כמו-כן חשופה החברה וחברות הקבוצה לשינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ, בעיקר הדולר, במסגרת השקעותיה בחו"ל, חשיפה הנובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל, הן מאחזקת מטבע חוץ והן מדרכי המימון של ההשקעות.

תיאור מדיניות החברה בניהול סיכונים פיננסיים

החברה מגוונת את מקורות המימון וסוגי האשראי ובוחרת באופן שוטף את תנאי האשראי בחלופות השונות ואת ההערכות לשינויים בשערי האינפלציה החזויים וברמת הריבית במשק.

מדיניות החברה בעניין זה נכון למועד הדוחות הכספיים הינה להגן על החשיפה הכלכלית, אולם הדירקטוריון עשוי מעת לעת, עם שינוי הנסיבות או על פי שיקול דעתו, לשנות מדיניות זו.

בהתאם למידת החשיפה הנוכחית, העריכה החברה שאין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכונים שוק, למעט עסקת SWAP שביצעה החברה להגנה על חשיפת המדד, ראה באור 24.ג.4.ד. לעיל.

בנוגע לאמצעים הנזילים, בשערי מטבע חוץ במסגרת ההשקעות בחו"ל (בעיקר ארה"ב), פעלה החברה לצמצום החשיפה על-ידי השקעה בחברות, אשר המטבע התפעולי שלהן הינו מטבע החוץ במדינות היעד וכן על-ידי הקבלת בסיס ההצמדה של ההשקעות לאלה של ההכנסות, ובמידת האפשר גם של מקורות המימון.

מדיניות השקעות

בנוגע לאמצעים הנזילים, מדיניות ההשקעות של דירקטוריון החברה היא להשקיע את האמצעים הנזילים שלה בפקדונות בנקאיים שקליים ודולריים לתקופות קצרות באפיקים מוגדרים בהיקף של עד 50% מיתרות האמצעים הנזילים שלה.

בנוסף מאפשרת המדיניות לחברה להשקיע את האמצעים הנזילים שלה בהיקף של עד 35% מעודפי המזומנים באג"ח ממשלתיים וקונצרניים, מניות, תעודות סל וקרנות נאמנות, בהתאם לאמות המידה המפורטות במדיניות ההשקעות של החברה כפי שאושרו על-ידי הדירקטוריון בחודש ינואר 2021.

כמו-כן, המדיניות מאפשרת השקעות אחרות באופן גמיש בהיקף של עד 15% מהאמצעים הנזילים של החברה בהתאם להחלטות הדירקטוריון, מתוכו עד סך של 100 מיליון ש"ח (ובכל מקרה לא יותר מ- 15% מיתרות האמצעים הנזילים) יושקעו באופן גמיש בהשקעות שונות בהתאם להחלטות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה במשותף.

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**א. סיכוני אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות, חייבים ויתרות חובה של החברה.

החברה - בהתאם למדיניות החברה, החברה משקיעה את עודפי הנוזילות שלה במגמה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. עודפי הנוזילות מושקעים לתקופות קצרות בעיקר באפיקים סולידיים כגון פיקדונות. הפקדונות מופקדים במספר מוסדות פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

גב-ים - בתחום הנכסים המניבים חוזי השכירות מגדירים את תנאי התשלום. על-פי הסכמי השכירות, על השוכרים לשלם דמי שכירות מראש. בנוסף, מקבלת הקבוצה על-פי רוב מהשוכר בטחונות כגון שיקים מראש, ערבות בנקאית, שיק בטחון או ערבות אישית. הקבוצה מנהלת מעקב שוטף אחר גיול חובות הלקוחות. הפיזור הרב של לקוחות הקבוצה מקטין מהותית את סיכון האשראי.

גב-ים מכירה בהפרשה לחובות מסופקים המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שיתרחשו מלקוחות. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות. בנוגע לעודפי מזומנים מדיניות גב-ים היא להשקיע אותם לתקופות קצרות בעיקר באפיקים סולידיים כגון פיקדונות. הפיקדונות מופקדים במספר מוסדות פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 היו לקבוצה מזומנים ושווי מזומנים בסך של 927 מיליון ש"ח ו-1,151 מיליון ש"ח בהתאמה ופקדונות לזמן קצר בסך של 255 מיליון ש"ח ו-1,155 מיליון ש"ח בהתאמה. כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל. ראה באורים 4,5 ו-6 לעיל.

חובות לקוחות ויתרות חובה לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 85 מיליון ש"ח (2022 - 44 מיליון ש"ח) הינם לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים הנקבעת באופן ספציפי.

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדיווח, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
1,155	255	פקדונות לזמן קצר
153	215	הלוואות וחייבים
1,151	927	מזומנים ושווי מזומנים
<u>2,459</u>	<u>1,397</u>	

היתרות לעיל נכללות בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות והכנסות לקבל, הלוואות ויתרות חובה.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות לתאריך המאזן היחנה בישראל בלבד.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות לתאריך המאזן לפי הצד שכנגד היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
2,389	1,256	תאגידים פיננסיים
7	39	שוכרים וחייבים אחרים
63	102	הלוואות והשקעות אחרות
<u>2,459</u>	<u>1,397</u>	

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

א. סיכוני אשראי (המשך)

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות, חייבים, פקדונות, הלוואות והשקעות אחרות:

ליום 31 בדצמבר				
2022	2023			
ברוטו	סך הכל	הפרשה		ברוטו
		להפסדי אשראי	מיליוני ש"ח	
2,459	1,397	-	-	1,397
-	-	(2)	-	2
<u>2,459</u>	<u>1,397</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>1,399</u>

אינם בפיגור
פיגור מעל 120 יום

ב. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות הפעילות הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות.

להלן מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות (על בסיס שערי SPOT), כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2023								
מעל חמש שנים	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חוזי ⁽²⁾	הערך בספרים ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח								
-	-	-	-	-	195	195	195	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
4,427	918	1,217	1,938	1,851	2,007	12,358	11,301	ספקים וזכאים אחרים
-	-	-	-	-	378	378	351	אגרות חוב
-	-	-	-	-	451	451	430	הלוואות מבנקים
3	1	-	1	1	1	7	7	הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסים
-	-	-	-	-	83	83	83	התחייבויות בגין חכירה
<u>4,430</u>	<u>919</u>	<u>1,217</u>	<u>1,939</u>	<u>1,852</u>	<u>3,115</u>	<u>13,472</u>	<u>12,367</u>	התחייבויות קומבינציה ואחרים
								סך הכל

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023				
סך הכל	פריטים לא כספיים	בדולר או בצמוד לו מיליוני ש"ח	לא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
927	-	46	881	-
255	-	-	255	-
74	-	-	-	74
39	-	-	10	29
62	6	-	56	-
2,879	2,879	-	-	-
46	-	-	46	-
13,725	13,725	-	-	-
93	93	-	-	-
3,497	3,497	-	-	-
308	308	-	-	-
<u>21,905</u>	<u>20,508</u>	<u>46</u>	<u>1,248</u>	<u>103</u>
266	36	-	99	131
42	-	-	-	42
10	10	-	-	-
<u>1,570</u>	<u>1,570</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
12,051	-	-	4,383	7,668
1,935	1,843	-	91	1
<u>15,874</u>	<u>3,459</u>	<u>-</u>	<u>4,573</u>	<u>7,842</u>
<u>6,031</u>	<u>17,049</u>	<u>46</u>	<u>(3,325)</u>	<u>(7,739)</u>

נכסים:

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לקוחות והכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה ונכסי מס שוטפים נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה רכוש קבוע, נטו ונכסי זכויות שימוש נכסים בלתי מוחשיים נכסים אחרים

סך הכל נכסים

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

התחייבות לספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים התחייבויות מס שוטפות מקדמות מרוכשי דירות התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות): אגרות חוב והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבות מסים נדחים ואחרות

סך הכל התחייבויות

סך היתרה המאזנית, נטו

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)
 (1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022				
סך הכל	פריטים לא כספיים	בדולר או בצמוד לו מיליוני ש"ח	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
1,151	-	24	1,127	-
1,155	-	-	1,155	-
250	-	-	167	83
7	-	-	7	-
88	41	-	26	21
2,858	2,858	-	-	-
37	-	-	37	-
12,353	12,353	-	-	-
75	75	-	-	-
4,380	4,380	-	-	-
112	112	-	-	-
199	199	-	-	-
<u>22,665</u>	<u>20,018</u>	<u>24</u>	<u>2,519</u>	<u>104</u>
369	122	-	148	99
17	-	-	17	-
<u>1,499</u>	<u>1,499</u>	-	-	-
12,622	-	-	5,934	6,688
1,916	1,810	-	17	89
<u>16,423</u>	<u>3,431</u>	-	<u>6,116</u>	<u>6,876</u>
<u>6,242</u>	<u>16,587</u>	<u>24</u>	<u>(3,597)</u>	<u>(6,772)</u>

נכסים:

מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות לזמן קצר
 נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לקוחות
 חייבים ויתרות חובה ונכסי מס שוטפים
 נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 רכוש קבוע, נטו ונכסי זכויות שימוש
 נכסים בלתי מוחשיים
 נכסים אחרים
 השקעות בחברות מוחזקות

סך הכל נכסים

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לספקים, נותני שירותים זכאים אחרים, התחייבויות מס שוטפות והפרשות
 מקדמות מרוכשי דירות
 התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות):

אגרות חוב והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
 הפרשות והתחייבויות אחרות

סך הכל התחייבויות

סך היתרה המאזנית, נטו

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(ב) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד הדולר לסוף השנה ועלייה במדד, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון המיוחס לבעלים של החברה ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שערי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח כולל השפעות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה. ראה באור 26 להלן.

ליום 31 בדצמבר 2023		
הון	רווח (הפסד)	
מיליוני ש"ח		
(56)	(48)	עלייה במדד ב- 1%
42	5	עלייה בשער החליפין של דולר ב- 5%
(7)	(6)	ריבית בנק ישראל 1%
ליום 31 בדצמבר 2022		
הון	רווח (הפסד)	
מיליוני ש"ח		
(68)	(68)	עלייה במדד ב- 1%
50	3	עלייה בשער החליפין של דולר ב- 5%

להחלשות הש"ח בשיעור דומה כנגד הדולר ולירידה במדד בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה בסכומים, אם כי בכיוון הפוך, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

(ג) ראה באור 24.ג.4.(ד). לעיל בנוגע לעסקאות SWAP שביצעה החברה להגנה על חשיפת המדד.

(2) סיכון שיעורי ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך (אגרות חוב והלוואות), רובן ככולן בריבית קבועה.

(א) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
הערך בספרים		
מיליוני ש"ח		
2,343	1,182	מכשירים בריבית קבועה נכסים פיננסיים התחייבויות פיננסיות
(11,578)	(11,316)	
(9,235)	(10,134)	

(ב) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה הנמדדים בשווי הוגן

עלייה (ירידה) של 1% אבסולוטי בשיעור הריבית אינו מקטין (מגדיל) באופן מהותי את ההון והרווח לפני מס לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022.

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכון שיעורי ריבית (המשך)

(ג) מכשירים בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר		התחייבות פיננסית
2022	2023	
הערך בספרים		
מיליוני ש"ח		
(1,157)	(766)	

(ד) ניתוח רגישות תזרים המזומנים השנתי הצפוי לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים. עלייה של 1% אבסולוטי בשיעור הריבית היה משפיע על הרווח וההון העצמי של החברה בכ- (8) מיליון ש"ח. ירידה של 1% אבסולוטי בשיעור הריבית היה משפיע על הרווח וההון העצמי של החברה בכ- 8 מיליון ש"ח.

(3) סיכון מחיר - ניתוח רגישות

שינוי בשווי ההוגן של ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד היה משפיע על הרווח והפסד בסכומים הבאים, לאחר מס:

גידול (קיטון) ברווח והפסד			במיליוני ש"ח
2021	2022	2023	
6	-	-	עלייה של 5%
(6)	-	-	ירידה של 5%

(4) שווי הוגן

(א) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

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

שיעורי ריבית ששימשו בחישוב השווי ההוגן (%)	ליום 31 בדצמבר				במיליוני ש"ח
	2022	2023	2022	2023	
	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	התחייבויות שאינן שוטפות: אגרות חוב הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך
1.1-7	(10,293)	(11,122)	(10,721)	(11,301)	
3.0-7.3	(1,616)	(1,613)	(353)	(351)	
	<u>(11,909)</u>	<u>(12,735)</u>	<u>(11,074)</u>	<u>11,652</u>	

(ב) היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן

לפרטים בדבר הרמות השונות בהיררכיית שווי הוגן, ראה באור 2(ז) לעיל. השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המצוטט בסיום המסחר בהם בתאריך הדוח על המצב הכספי.

ראה גם באור 5 לעיל.

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

(4) שווי הוגן (המשך)

(ג) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2:

בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה החברה עסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ד') של החברה. סכום העסקאות עמד על סך של 1.3 מיליארד ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סכום העסקאות עמד על 0.65 מיליארד ש"ח. העסקאות מטופלות כעסקת הגנה כלכלית, כאשר חשבונאות גידור לא מיושמות לגביהן. כנגד עסקאות אלו שעבדה החברה פקדונות בסך 60 מיליון ש"ח, אשר החברה התחייבה להגדילם במידה ותחול ירידה בשוויים ביחס למחיר כל עסקה (Mark to Market). יתרת הפקדונות המשועבדים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 היא 10 מיליון ש"ח (2022 - 16 מיליון ש"ח).

השווי ההוגן של עסקאות ה-SWAP ליום 31 בדצמבר 2023 הינו נכס בסך של 74 מיליון ש"ח, 37 מיליון ש"ח מוצגים במסגרת הנכסים השוטפים וסך של 37 מיליון ש"ח במסגרת הנכסים שאינם שוטפים (2022 - נכס בסך של 83 מיליון ש"ח).

(ד) עסקאות הגנה על הדולר הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2:

בחודשים דצמבר 2021 ועד חודש פברואר 2022, החברה ביצעה עסקאות הגנה על שער הדולר, לטובת גידור התקבולים, אשר היו צפויים להתקבל ממימוש אחזקות החברה במגדל 10 Bryant Park, בסך כולל של 340 מיליון דולר, בשער ממוצע של כ- 3.2 ש"ח לדולר, אשר נפרעו כולן בשנת 2022. החברה רשמה בדוחות הכספיים לשנת 2022 הוצאות מימון בסך של 34 מיליון ש"ח, בגין ההפרש בין שער החליפין הממוצע של העסקאות כאמור לבין שער החליפין של הדולר בתום יום הפירעון של העסקאות.

(ה) תנועה בהלוואות לחברות כלולות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד המסווגות לרמה 3:

לשנת 2023	
סך הכל	הלוואות ל- PBEL מיליוני ש"ח
44	44
(2)	(2)
(9)	(9)
2	2
35	35

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

לשנת 2022		
סך הכל	הלוואות ל- IDBG מיליוני ש"ח	הלוואות ל- PBEL מיליוני ש"ח
267	(1)211	56
-	-	-
(217)	(217)	-
(16)	2	(18)
10	4	6
44	-	44

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

(1) מוצג במסגרת נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות פיננסיות אשר תזרימי המזומנים בגינן מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

סך הכל	התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר		סך הכל
	התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	התחייבויות בגין חכירה	
12,833	80	2	12,751
(4,122)	-	(2)	(4,120)
(230)	-	-	(230)
3,256	-	-	3,256
7	-	7	-
449	3	-	446
(21)	-	-	(21)
12,172	83	7	12,082

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (כולל ריבית שנצברה)⁽¹⁾
 שינויים במהלך שנת 2023:
 תזרימי מזומנים ששולמו
 פירעון אגרות חוב כנגד מימוש מניות (ראה באור 11.ה.1.א. לעיל)
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 התחייבויות שנוספו
 סכומים שנוקפו לרווח או הפסד
 התחייבויות של קבוצת מימוש שסווגו כמוחזקות למכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (כולל ריבית שנצברה)

סך הכל	התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר		סך הכל
	התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	התחייבויות בגין חכירה	
3,392	-	20	3,372
(1,025)	-	(2)	(1,023)
2,950	-	-	2,950
6,979	-	4	6,975
477	-	-	477
60	80	(20)	-
12,833	80	2	12,751

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (כולל ריבית שנצברה)
 שינויים במהלך שנת 2022:
 תזרימי מזומנים ששולמו
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 תוספת עקב צירוף עסקים
 סכומים שנוקפו לרווח או הפסד
 תוספות (גריעות) לא במזומן

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (כולל ריבית שנצברה)

באור 25 - רווח למניה

חישוב הרווח (הפסד) הבסיסי והמדולל למניה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 התבסס על ההפסד הנקי המיוחס לבעלי המניות הרגילות בסך 530 מיליון ש"ח (2022 - רווח בסך 919 מיליון ש"ח; 2021 - רווח בסך 577.3 מיליון ש"ח), מחולק במספר המניות הממוצע המשוקלל בתקופה של 7,383,332 מניות (שנת 2022 - 7,383,332 מניות; שנת 2021 - 7,038,383 מניות).

הרווח ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה לשנת 2021 - הינו 577.2 מיליון ש"ח מחולק במספר המניות השוקלל של 7,038,383 מניות.

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות

נכס מניב בארה"ב, חלק מפעילויות בתחום המגורים בישראל ופרוייקט בעסקה משותפת, מוצגים בדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאותיהם של נכסי פעילויות הנדל"ן המניב בישראל; נכס המניב בארה"ב; ו-IDBG, מוצגים כפעילויות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה ב-3 השנים, שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, והוצגו בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו, ראה סעיף ד. להלן.

נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה:

- נכס מניב בארה"ב - ראה סעיף א. להלן;
- פעילויות בתחום המגורים בישראל - ראה סעיף ב. להלן;
- פרוייקט רב בריח אשקלון ועסקה משותפת - ראה באור 1.ג.10. לעיל;
- נכסים מניבים בישראל

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

ליום 31 בדצמבר		סעיף/באור	
2022	2023		
מיליוני ש"ח			
2,534	2,557	א.3 ו-1.ג.10	נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
-	64	1.ג.10	נדל"ן להשקעה
3	-		נדל"ן להשקעה בהקמה
68	59		השקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השוויו המאזני
65	20		חייבים, יתרות חובה ומס נדחה
188	179		מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
2,858	2,879		פקדונות לזמן קצר
			סך הכל נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
136	143		התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגת כמוחזקות למכירה
1,327	1,408	א.4	זכאים ויתרות זכות
36	19	א.5	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים
1,499	1,570		התחייבויות Rock Real
			סך הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)**א. נכס מניב בארה"ב**

1. ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון החברה להנהלה להתחיל בהליך של בחינת מימוש אחזקותיה של החברה במגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) במנהטן, ניו-יורק ("המגדל").

במהלך שנת 2022 החברה ניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו.

ביום 23 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום מהמועד הנ"ל, אשר הוארכה במועד סיום הבלעדיות ב-30 יום נוספים ("תקופת הבלעדיות"). במהלך תקופת הבלעדיות היה אותו צד שלישי רשאי, ביחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם החברה בהסכם לרכישת המגדל, שתנאיו סוכמו בין הצדדים באופן בלתי מחייב. בחודש פברואר 2023, תקופת הבלעדיות הסתיימה מבלי שנחתם בין הצדדים הסכם לרכישתו של המגדל. החברה תמשיך לפעול להשבת המגדל וכן תמשיך לפעול בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.

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 בדצמבר 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילויות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות של המגדל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

2. בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. נכון למועד פרסום הדוח, התפוסה במגדל עומדת על כ- 94%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיוותר בשיעור גבוה גם בשנה הקרובה. בשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, השכירה החברה במגדל כ- 38,800 רגל רבוע (ר"ר) בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ- 113 דולר לר"ר (3,604 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 102 דולר למ"ר), והיא מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים ביחס לשטחים נוספים שהתפנו. בחודש אוקטובר 2023, חתמה חברה בת של החברה, על ארכה של הסכם השכירות במרתף המגדל בשטח כולל של 31,000 ר"ר (2,900 מ"ר) לתקופה נוספת של 5 שנים מיום 1 במאי 2025, בהתאם לתנאי ההסכם.

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

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

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

ברבעון הרביעי של שנת 2023 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 650 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. בהתאם לתקנה 8(b) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה, עבודה כלכלית בנושא זה ליום 31 בדצמבר 2023. כתוצאה מעדכון הערכת השווי כאמור נבע לחברה, ברבעון הרביעי של שנת 2023, הפסד נטו בסך של 48 מיליון ש"ח, אשר נבע בעיקרו מעלייה בשיעור ההיוון בשיעור של 0.25% ומעליה בשיעור ה-Terminal Cap בשיעור של 0.25%. הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2023 נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. שיעור ההיוון ששימש את מעריך השווי הינו 7.0% ושיעור ה-Terminal Cap הינו 5.5%. ה-NOI שהונח בשנת המימוש הינו 61.8 מיליון דולר.

סך ההפסד נטו מעדכון השווי ההוגן של המגדל בשנת 2023 הסתכם בסך כולל של 173 מיליון ש"ח.

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)**א. נכס מניב בארה"ב (המשך)**

4. בהמשך לאמור בבאור 23.ב.2 לדוחות הכספיים לשנת 2021, בקשר עם הלוואה שהועמדה על-ידי בנק אמריקאי למגדל ("הבנק האמריקאי" ו-"המגדל", בהתאמה), אשר מועד פירעונה היה ביום 1 ביולי 2022 ואשר יתרתה נכון למועד האמור, הייתה בסך של 375 מיליון דולר ("ההלוואה הקיימת"), ביום 1 ביולי 2022 התקשרה החברה (באמצעות שני תאגידים אמריקאיים בבעלותה המלאה (בעקיפין) 452 Fifth Mezz 1 LP ותאגיד המוחזק במישרין על-ידיה, 452 Fifth Owners LLC ("452 Owners" וביחד - "חברות הנכס"), עם הבנק האמריקאי ועם גוף פיננסי אמריקאי ("המלווים"), בהסכמי הלוואה (ביחד - "ההסכם"), שעיקריהם להלן:

ההלוואה - המלווים העמידו לחברות הנכס הלוואה ללא זכות חזרה (Non-Recourse) לחברה ו/או לחברות הנכס (למעט במקרים מיוחדים כמקובל בהלוואות מסוג זה) בסכום כולל של 385 מיליון דולר, לפירעון בתשלום אחד בתום תקופת הלוואה ביום 9 ביולי 2024 עם שתי אופציות לארכה, לתקופה של שנה כל אחת, בכפוף לתנאי ההסכם). תנאי ההסכם למימוש האופציה להארכה הראשונה, לתקופה של עד ליום 9 ביולי 2025, כוללים בין היתר, העמדת הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לשיעור שנתי של 3%, לתקופה של שנה ממועד הארכה, העמדת יתרות הרזרבה בהתאם להסכם, והפקדת פיקדון לכיסוי חוסר תזרימי חזוי לתקופת הארכה הרלוונטית.

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

ככל שהחברה לא תממש את המגדל עד לתום תקופת הלוואה כאמור, תבחן החברה האם לפעול למימוש זכותה להארכת הלוואה על פי האופציה הראשונה או לבחון חלופות מימון אחרות להלוואה. ההלוואה מורכבת מהלוואה ראשית בסך של 350 מיליון דולר, שהועמדה ל-452 Owners, המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על המגדל ובבטוחות נוספות כמקובל (כמפורט להלן) ("ההלוואה העיקרית"), ומהלוואות משנה שהועמדה לחברות הנכס הנוספות בסך של 35 מיליון דולר, המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על כל הזכויות שלה ב-452 Owners ("ההלוואה המשנית"). ההלוואה העיקרית וההלוואה המשנית, יחד לעיל ולהלן - "ההלוואה".

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

עמלת פירעון - ההלוואה תשא עמלת פירעון בשיעור של 0.25%, שתשולם במועד הפירעון הסופי.

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

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

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

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)**א. נכס מניב בארה"ב (המשך)**

4. (המשך)

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

אמות מידה פיננסיות - לטובת הערבות, נקבעו לחברה בהסכם אמות מידה פיננסיות שתיבחנה פעם בשנה, במועד הדוחות הכספיים השנתיים, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, לפיהן: (א) "שווי נקי" שלא יפחת מ- 250 מיליון דולר, אשר יחושב, נכון לתאריך הנתון- (i) סך כל נכסי החברה, לא כולל המגדל; פחות- (ii) סך ההתחייבויות של החברה, לא כולל את ההלוואה, הלוואת המזנין, מס הכנסה שנצבר ביחס לנכס, מסים נדחים המיוחסים למגדל והפרשת לעמלות ברוקר שטרם שולמו ביחס לנכס; (ב) שמירה על "יתרות נזילות", כמוגדר בהסכם, בסך שלא יפחת מ- 25 מיליון דולר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות.

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

5. התחייבויות לזמן ארוך - הפרשה בגין ההסכם עם Rock Real כדלקמן:

ביום 12 בנובמבר 2009 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה את התקשרות החברה בהסכם עם Rock Real ("Rock Real") Real Estate Partners Limited, במסגרתו ייזום Rock Real ויציע לחברה, מעת לעת, לרכוש זכויות בנכסי נדל"ן מחוץ לישראל ("נכסי נדל"ן"), יסייע במשא ומתן בקשר עם רכישת נכסי הנדל"ן ובקבלת מימון לרכישתם, ילווה ויתאם את הרכישה עד להשלמתה, יספק שירותי ייעוץ אסטרטגי בנושאי ניהול נכסי הנדל"ן והשבחתם וכן יסייע באיתור עסקאות למכירת נכסי הנדל"ן וביצוען, הכל בהתאם לצרכי החברה ("ההסכם"). בתמורה לכל אחת מהעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן בה תקשר החברה ואשר תוצע לה על-ידי Rock Real ותלווה על-ידיו כאמור, תשלם החברה ל-Rock Real תמורה בשיעור של 12% מהרווחים שיווצרו לחברה בגין נכס הנדל"ן (דהיינו מלוא ההכנסות לאחר ניכוי כל ההשקעות וההוצאות בגין הנכס).

התשלום יבוצע רק במועד מכירת נכס הנדל"ן או במקרה בו, לפני מכירת נכס הנדל"ן, תשיב החברה לעצמה את מלוא השקעותיה והוצאותיה בגין רכישת נכס הנדל"ן וניהולו בערכים ריאליים, לרבות מהכנסות שוטפות וממימון מחדש במסגרת הלוואות ללא זכות חזרה לחברה (Non Recourse), הכל בתנאים ועל-פי אופן ההתחשבות הקבועים בהסכם.

ההסכם אושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 21 בדצמבר 2009 לתקופה של חמש שנים אך עם כניסתו לתוקף של תיקון 16 לחוק החברות, ובהתאם להוראות המעבר שבו, תוקפו של ההסכם פג ביום 21 בדצמבר 2012 (תום שלוש שנים ממועד אישורו לראשונה).

ביום 24 בינואר 2017 אימץ דירקטוריון החברה חוות דעת משפטית, אשר על פיה, בין היתר, לנוכח תיקון 16 לחוק החברות, המחייב אישור עסקאות שאושרו לפי סעיף 270(4) לחוק החברות מידי 3 שנים, ההסכם פקע בחלוף שלוש שנים ממועד אישורו המקורי, דהיינו ביום 21 בדצמבר 2012. לפיכך, החברה פנתה ל-Rock-Real, על מנת לקבוע את התמורה לה תהיה זכאית Rock Real לנוכח פקיעת תוקף ההסכם, ביחס למגדל. Rock Real דחתה את טענות החברה וביקשה למנות בורר לצורך הכרעה בסכסוך.

ביום 1 במרס 2021, לאחר שהתקיים הליך בורות בין הצדדים לצורך הכרעה במחלוקות שבין הצדדים, התקבל פסק הבוררות אשר אושר על-ידי בית המשפט, במסגרתו, בין היתר, אומצה העמדה המשפטית של החברה ונקבע, כי ההסכם פקע. לפיכך, נפסק, ש-Rock Real אינה זכאית למלוא העמלה שנקבעה בהסכם (12% מהרווח שיווצר לחברה בגין הנכס כאמור לעיל), אלא לעמלה בשיעור של 6% מהרווח מנכס הנדל"ן, אשר תשולם בהתאם להוראות ההסכם ולפי שיטת החישוב ואופן התשלום שנקבעו בו, אם וכאשר ייווצר רווח מנכס הנדל"ן, עד למועד מכירת הנכס.

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)**א. נכס מניב בארה"ב (המשך)****5. התחייבויות לזמן ארוך - הפרשה בגין ההסכם עם Rock Real כדלקמן (המשך)**

החברה כללה בדוח רווח והפסד שלה לשנת 2023, במסגרת הפעילות המופסקת, כאמור בבאור 26 להלן, קיטון בהוצאות בגין שרותי Rock Real בסך 19 מיליון ש"ח (בשנת 2021 ו-2022 - קיטון בהוצאות בסך 11 מיליון ש"ח ו-10 מיליון ש"ח, בהתאמה).

6. יתרת ההפרשה בגין שנת 2023 בסך של 19 מיליון ש"ח, נכללה במסגרת התחייבויות של קבוצת מימוש, ראה באור 26 להלן.

ב. בניה למגורים בישראל

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2021, אשר החליט בין היתר, להורות להנהלת החברה להתחיל בהליך של בחינת מימוש אחזקותיה של החברה בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל ("האחזקות"), כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות, מוצגות חלק מפעילויות הבניה למגורים בישראל, אשר כוונת החברה לממשן, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

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

בהתאם להוראות ההסכם, תמורה בסך של 115 מיליון ש"ח תשולם לחברה בשני תשלומים, כתלות באבני דרך שנקבעו בהסכם שבין הצדדים. יתרת התמורה, עד לסך של 25 מיליון ש"ח, מותנית במנגנון רווחיות שנקבע בין הצדדים לגבי הפרויקט ואולם, בכל מקרה, החברה תהיה זכאית לסך שלא יפחת מ- 10 מיליון ש"ח בתוספת לתמורה הנ"ל. בנוסף, הרוכש התחייב לשלם, במקום החברה, תשלומים לצדדים שלישיים, לרבות לרשות המקומית, בהיקף מוערך (חלקו של הרוכש) של 35 מיליון ש"ח, במועדים שהחברה תידרש לשלם לאותם הצדדים השלישיים הנ"ל. תשלום הרוכש לחלק מהצדדים השלישיים הנ"ל יעשה בד בבד עם תשלום סכום זהה (מחצית כל אחד) על-ידי החברה לצד השלישי ובסכום כולל (חלקה של החברה) המוערך ב- 12 מיליון ש"ח. בהסכם עם הרוכש נקבעו תנאים מפסיקים (ביניהם אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים נדרשים, כמקובל) אשר ככל ולא יושלמו עד ליום 31 בדצמבר 2023, יקנו זכויות לביטול ההסכם בתנאים המפורטים בו ("המועד לקיום התנאי המפסיק"). מנגד, כל אחד מהצדדים יהיה גם רשאי להודיע למשנהו על הארכת המועד לקיום התנאי המפסיק ב- 3 חודשים נוספים. כמו-כן, לרוכש הוקנתה זכות חד צדדית לביטול ההסכם בהתאם להוראות שנקבעו בין הצדדים בהסכם. בחודש פברואר 2023, התקבל מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אישור לתוכנית איחוד וחלוקה לחלק מהמגרשים הכלולים בפרויקט, המהווה חלק מהתנאים הנדרשים להשלמת ההסכם. ביום 31 בדצמבר 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם ("התוספת") במסגרתה ויתר הרוכש באופן סופי ומוחלט על שני התנאים המפסיקים הקבועים בהסכם הנוגעים לקבלת אישור רגולטורי בקשר עם התקדמות הפרויקט וקבלת אישור צד שלישי להעברת הזכויות בפרויקט (מבלי לגרוע מהתחייבות החברה להמצאת אישור זה במועד המוקדם האפשרי), אשר בהתאם להוראות ההסכם כאמור, המועד לקיומם חל עד ליום 31 בדצמבר 2023 ואי השלמתם עד למועד כאמור הקנתה זכות לביטול ההסכם (בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם) וכן על זכות הביטול החד צדדית שהוקנתה לו בהסכם. בהתאם לכך נקבע בתוספת, כי יתרת התמורה בסך של 105 מיליון ש"ח תועבר לידי החברה עד ליום 31 במרס 2024 כנגד המחאה סופית ובלתי חוזרת של מלוא הזכויות ביחס לפרויקט לרוכש. נכון למועד הדוח, קיבלה החברה מקדמה בסך של 10 מיליון ש"ח. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים בחברה בלבד.

ביום 2 בינואר 2023, התקבל בחברה כתב תביעה, שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("התביעה"). התביעה הוגשה כנגד חברה בת של החברה, כנגד הרוכש וכנגד שני צדדים שלישיים נוספים ("החברות הנוספות"); יחד - "הנתבעות". בתביעה נטען, בין היתר, כי לתובע זכות סירוב ראשונה במקרה בו החברות הנוספות או חברת הבת יחליטו למכור לצד ג' פרויקטים מסוימים, ובהם הפרויקט ומתבקש על-ידי התובע, בין היתר, לחייב את הנתבעות למסור לו עותק מהסכם המכר, על מנת לאפשר לו לשקול להפעיל את זכות הסירוב הראשונה הנתבעת; להצהיר כי הנתבעות לא רשאיות לפעול להשלמת העסקה נשוא הסכם המכר ללא מתן זכות סירוב ראשונה לתובע, להוציא צו מניעה קבוע האוסר על השלמת העסקה ולחייב את הנתבעות לתת לתובע הזדמנות לממש את זכות הסירוב הראשונה הנתבעת; לחלופין, מבקש התובע להורות על ביטול הסכם משנת 2012 ולהשיב לידיו את זכויותיו בפרויקט. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הורה בית המשפט על מחיקתה של התביעה מחוסר מעש.

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)**ב. בניה למגורים בישראל (המשך)**

2. ביום 15 בינואר 2023, התקשרה החברה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש") למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, המצויים במורדות הכרמל בחיפה, במצבם AS IS, בתמורה כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("ההסכם", "הקרקע" ו-"התמורה", בהתאמה). ביום 30 במרס 2023 הושלמה העסקה. בהתאם להוראות ההסכם בדבר זכאותו של הרוכש לקבלת הלוואה מהחברה בגין התשלום האחרון בעסקה, ובהתאם להסכמות שנתגבשו בין הצדדים עובר להשלמת העסקה, העמידה החברה לרוכש הלוואת מוכר בסך (קרן) כולל של 70 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%, וזאת כנגד קבלת בטוחות ("הלוואת המוכר"). ביום 13 ביולי 2023, נפרעה הלוואת המוכר במלואה. בגין העסקה, החברה הכירה, במועד השלמת העסקה, ברבעון הראשון של שנת 2023, רווח בסך של 107 מיליון ש"ח.
3. ביום 30 במרס 2023, התקשרה החברה יחד עם שותפיה לקרקע ("השותפים") (להלן ביחד "המוכרים") בהסכם מכר עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ("הרוכש") למכירת מלוא הזכויות במקרקעין, המצויים בחדרה, ואשר ייעודם לכ- 420 יחידות דיור ("הקרקע"), במצבם AS IS, בתמורה לסך כולל של 256 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה"). חלקה של החברה בתמורה לפי הסכם המכר הינו 166 מיליון ש"ח (65%) וחלקם של שותפיה של החברה בתמורה הינו 90 מיליון ש"ח (35%). התמורה שולמה לחברה כדלהלן: בחודש מרס 2023 שולם לחברה 17 מיליון ש"ח; בחודש מאי 2023 - 16 מיליון ש"ח; ובחודש נובמבר 2023 - 70 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הסכומים שנדרשו לסילוק המשכנתאות ואחרות). בחודש נובמבר 2023 העסקה הושלמה. כתוצאה מהשלמת העסקה כאמור, החברה רשמה ברבעון הרביעי של שנת 2023 רווח בסך של 49 מיליון ש"ח.
4. נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה כאמור לבחון את מימוש נכסי הנדל"ן שנותרו בבעלותה ואת פעילות המגורים, ובין היתר, תבחן את אפשרות העברת פעילות הנדל"ן והמגורים שבבעלותה וצירופה לפעילות המגורים של גב-ים.

ג. תביעת מגה אור

בחודש אפריל 2020 הגישו מגה-אור החזקות בע"מ ("מגה אור") וביג מרכזי קניות בע"מ (בבאור זה - "התובעות") תביעה נגד החברה, חברת הבת שלה וה"ה כידן דהרי וירון אדיב ("אדיב ודהרי", "הנתבעים" ו-"התביעה", בהתאמה) ולצידה בקשה לצו מניעה ארעי במעמד צד אחד, בבקשה בין היתר למנוע מהחברה להוציא לפועל עסקה חילופית לעסקה מיום 26 בינואר 2020 לרכישת מניות החברה בישראלית להשכרת מבנים בע"מ על-ידי מגה אור ("הסכם מגה אור"). במסגרת התביעה התבקש בית המשפט ליתן צו מניעה קבוע נגד הנתבעים, אשר ימנע הוצאתו לפועל של הסכם מיום 8 באפריל 2020 לרכישת מניות החברה בישראלית להוצאתה לפועל של כל עסקה אחרת למכירת מניות ישראלית לנתבעים, וכן צווים הצהרתיים שונים. הבקשה לצו ארעי נדחתה על-ידי בית המשפט ובהמשך להוראת בית המשפט כי התובעות יודיעו האם הן עומדות על הבקשה ועל קיום דיון במעמד הצדדים, התובעות הודיעו לבית המשפט כי הן אינן עומדות על קיום דיון בבקשה אך הן עומדות על תביעתן.

ביום 27 באוגוסט 2020 הגישו החברה וחברת הבת כתב הגנה במסגרתו דחו את טענות התביעה וכן העלו טענות מקדמיות לסילוק התביעה על הסף וכן הגישו כתב תביעה שכנגד מגה אור וביג ("התביעה שכנגד") במסגרתו עתרו, בין היתר, לתשלום סך של כ- 100 מיליון ש"ח לחברה ולחברת הבת בגין נזקים שנגרמו להן בשל הפרות מהותיות ויסודיות של הסכם מגה אור ובשל מעשים ומחדלים שבוצעו על-ידיהן.

לאחר הודעתה של מגה אור מיום 19 באוקטובר 2020 לחברה על ביטול הסכם מגה אור וקבלת אישור בית המשפט, הגישו מגה אור וביג ביום 6 בינואר 2021 כתב תביעה מתוקן במסגרתו לא נכלל סעד התאמת ההסכם וסעד מניעת העסקה הנוגדת, וחלף זאת נתבעו סעד כספי של החזר הוצאות ושכר טרחת עורכי דין (בסכום לא מהותי) וכן סעד הצהרתי כי ההסכם בוטל כדין על-ידיהן. ביום 17 במרס 2021 הגישה החברה כתב הגנה מתוקן לכתב התביעה המתוקן שהוגש על-ידי מגה אור וביג.

כמו-כן, בהמשך לדרישת החברה מהנאמן בהסכם מגה-אור ("הנאמן"), להעביר לה (כפיצוי חלקי) את הפיקדון הראשון שמגה אור הפקידה בידיו בסך 15 מיליון ש"ח במסגרת הסכם מגה אור והתנגדות מגה אור להעברת הפיקדון הראשון לחברה כפיצוי כאמור, הגיש הנאמן בחודש אפריל 2020 לבית המשפט בקשה למתן הוראות כיצד לנהוג בפיקדון הנ"ל ובמסגרת הדיון שהתקיים ביום 11 באפריל 2021 התקבלה הצעת בית המשפט לאיחוד שני ההליכים בפניו, לצד ברור מהיר שלהם.

בהמשך להנחיות בית המשפט מיום 11 באפריל 2021, פנו המשיבות להליך גישור, שהסתיים בחודש יולי 2022 מבלי שעלה בידי הצדדים לייצר את ההליכים המשפטיים. בחודש מרס 2023 הודיעו המשיבות לבית המשפט כי שבו לשולחן הגישור. למען הזהירות, ההחלטות הנדרשות ביחס לניהול ההליכים (בבית המשפט ובגישור) מול מגה אור וביג מתקבלות על-ידי וועדת הביקורת של החברה המלווה ביועצים משפטיים חיצוניים.

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)

ד. להלן פירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נכס מניב בארה"ב מיליוני ש"ח	
265	
(286)	
<u>(21)</u>	הכנסות מהשכרת נכסים ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
136	
(19)	
<u>117</u>	הוצאות אחזקת נכסים הכנסות מעדכון הפרשה לשרותי יעוץ
(138)	
(145)	
<u>(199)</u>	הפסד תפעולי הוצאות מימון, נטו
(283)	
84	הפסד לפני מסים על ההכנסה הכנסות מסים על ההכנסה
<u>(199)</u>	הפסד לתקופה מפעילויות מופסקות
(199)	הפסד לתקופה מפעילות מופסקת מיוחס ל:
-	בעלים של החברה
<u>(199)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(168)	
-	הפסד כולל מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
<u>(168)</u>	בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)

ד. להלן פירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו (המשך)

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

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)

ד. להלן פירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			
סך הכל	IDBG	נכס מניב בארה"ב	נכסים מניבים בישראל
	מיליוני ש"ח		
275	-	241	34
(61)	(61)	-	-
443	-	(145)	588
657	(61)	96	622
126	-	114	12
(11)	-	(11)	-
1	-	-	1
2	-	-	2
118	-	103	15
539	(61)	(7)	607
1	-	1	-
(68)	-	(66)	(2)
(67)	-	(65)	(2)
472	(61)	(72)	605
(90)	-	(24)	(66)
382	(61)	(96)	539
(6)	-	-	(6)
376	(61)	(96)	533
314	(61)	(96)	471
62	-	-	62
376	(61)	(96)	533
269	(66)	(136)	471
62	-	-	62
331	(66)	(136)	533

הכנסות
מהשכרת נכסים
חלק הקבוצה בהפסדים של חברות מוחזקות, נטו
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות
אחזקת נכסים
הכנסות מעדכון הפרשה לשרותי יעוץ
מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

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

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

הפסד מהתאמת הערך בספרים של חברה מוחזקת
לשווי הוגן

רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות

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

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

באור 26 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)ה. **להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילויות המופסקות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
172	133	142	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
765	751	(13)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(82)	(84)	(107)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
<u>855</u>	<u>800</u>	<u>22</u>	שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת

באור 27 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים אודות עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה שביצעה גב-ים, ראה באורים 10.ג.3. ו-4 לעיל.
- ב. לפרטים אודות דיבידנד שהכריזה גב-ים, ראה באור 11.ה.1.ב. לעיל.
- ג. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב לציבור, בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה ח' וסדרה י') של גב-ים, ראה באור 13.א.2.ב.3. לעיל.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

פרק רביעי

לדוח התקופתי לשנת 2023

פרטים נוספים על החברה

תוכן עניינים

עמוד	התוכן	תקנה
1-24	מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023	תקנה 9א'
25-26	תמצית דוחות רבעוניים על הרווח הכולל של החברה	תקנה 10א'
27	שימוש בתמורת ניירות ערך	תקנה 10ג'
28-29	רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2023	תקנה 11
29	שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת 2023	תקנה 12
30	הרווח הכולל של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2023	תקנה 13
31	מסחר בבורסה	תקנה 20
32-36	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	תקנה 21א')
37	השליטה בתאגיד	תקנה 21א'
37	עסקאות עם בעל שליטה	תקנה 22
37	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	תקנה 24
37	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירום	תקנה 24א'
37	מרשם בעלי המניות	תקנה 24ב')
37	המען הרשום של התאגיד	תקנה 25א'
38-40	חברי דירקטוריון החברה	תקנה 26
41-42	נושאי משרה בכירה בחברה	תקנה 26א'
43	מורשי חתימה עצמאיים	תקנה 26ב')
43	רואה החשבון של התאגיד	תקנה 27
43	שינוי בתזכיר או בתקנון	תקנה 28
43	המלצות והחלטות הדירקטורים	תקנה 29
44	החלטות החברה	תקנה 29א'
	מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים	נספח

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 -
נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2023

עמוד

1	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
2-3	נתונים על המצב הכספי
4	נתוני רווח והפסד
5	נתונים על הרווח הכולל
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-24	מידע נוסף למידע כספי נפרד



לכבוד
בעלי המניות של חברה לנכסים ולבנין בע"מ
רח' יגאל אלון 114
תל-אביב

א.ג.נ.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברה לנכסים ובנין בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות, אשר חלק החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ- 250 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 17 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי חשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פיירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited
חיפה,
22 בפברואר 2024

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
מיליוני ש"ח			
			נכסים שוטפים
585	75	(3)	מזומנים ושווי מזומנים
33	37		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
53	15		פקדונות משועבדים
15	15		סכומים המגיעים מחברות הקבוצה
6	7		חייבים ויתרות חובה
53	7	(4)	נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
1,087	920	(4)	השקעה בחברות מוחזקות למכירה
1,832	1,076		סך הכל נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
2	2		מלאי מקרקעין
50	37		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
2	2		רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש
⁽¹⁾ 7,371	6,381	(5)	השקעות בחברות מוחזקות
7,425	6,422		סך הכל נכסים שאינם שוטפים
9,257	7,498		סך הכל נכסים

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף ג.2. להלן.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
מיליוני ש"ח			
			התחייבויות
1,038	396	(7)	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,398	349	(8)	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים
1	21		התחייבויות מס שוטפות
162	75		סכומים המגיעים לחברות הקבוצה
7	-		התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
110	22	(6)	ספקים וזכאים אחרים
2,716	863		סך הכל התחייבויות שוטפות
2,344	3,316	(7)	אגרות חוב
200	-	(8)	התחייבויות למוסד כספי
26	7		התחייבויות מסים נדחים
2,570	3,323		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
5,286	4,186		סך הכל התחייבויות
			הון
211	211		הון מניות
1,456	1,456		פרמיה על מניות
208	79		קרנות הון
⁽¹⁾ 2,096	1,566		יתרת עודפים
3,971	3,312		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
9,257	7,498		סך הכל התחייבויות והון
ברוך יצחק		צחי נחמיאס	
סמנכ"ל כספים		יו"ר הדירקטוריון	
נטלי משען-זכאי		מנכ"לית	

תאריך אישור מידע כספי נפרד: 22 בפברואר 2024

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 2.ג. להלן.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2021	2022	2023		
מיליוני ש"ח				
-	-	280		הכנסות
(1)450	(1)920	487		הכנסות ממכירת מקרקעין
-	851	-		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
10	7	1	(.ד.5)	רווח מעליה לשליטה
460	1,778	768		הכנסות מחברות הקבוצה, נטו
-	1	125		עלויות והוצאות
19	18	18	(11)	עלויות מקרקעין ואחרות
-	406	751		הנהלה וכלליות
19	425	894		הפסד מירידת ערך מוניטין
441	1,353	(126)		רווח (הפסד) תפעולי
80	45	96	(12)	הכנסות מימון
(240)	(349)	(304)	(12)	הוצאות מימון
(160)	(304)	(208)		הוצאות מימון, נטו
281	1,049	(334)		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(4)	(26)	(2)	(13)	הוצאות מיסים על ההכנסה
277	1,023	(336)		רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
300	(104)	(194)	(4)	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
577	919	(530)		רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף ג.2. להלן.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
(577) ⁽¹⁾	(919) ⁽¹⁾	(530)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(31)	272	31	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(31)	272	31	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
546	1,191	(499)	סך הכל רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה
			רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:
291	1,023	(336)	פעילויות נמשכות
255	168	(163)	פעילויות מופסקות
546	1,191	(499)	

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 2.ג. להלן.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(577) ⁽¹⁾	(919) ⁽¹⁾	(530)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
(300)	104	194	הפסד (רווח) מפעילויות מופסקות לאחר מס
277	1,023	(336)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
			התאמות:
(5)	-	-	מיסים ששולמו
(450) ⁽¹⁾	(919) ⁽¹⁾	(487)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
-	(851)	-	רווח מעליה לשליטה
-	406	751	ירידת ערך מוניטין
379	689	333	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
4	26	2	הוצאות מיסים על ההכנסה
-	1	1	תשלום מבוסס מניות
(6)	-	44	(גידול) קיטון במלאי קרקעות למגורים
1	-	-	פחת והפחתות
160	304	208	הוצאות מימון, נטו
2	8	1	קיטון בחייבים ויתרות חובה
(1)	5	(8)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
361	691	509	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת
8	9	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת
<u>369</u>	<u>700</u>	<u>509</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 2.ג. להלן.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(944)	(471)	-	השקעה בחברה מוחזקת
13	-	2	תקבולים מהחזר הלוואה חברה מוחזקת
-	(1)	-	רכישה והקמה של רכוש קבוע
(89)	85	38	שינוי בפקדונות לזמן קצר
39	112	-	מימוש של בטוחות סחירות, נטו
9	6	40	ריבית שהתקבלה
(972)	(269)	80	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות השקעה) נמשכת
⁽¹⁾ 596	982	2	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת
(376)	713	82	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-	(3,035)	-	רכישת מניות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	945	350	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר
-	650	-	קבלת הלוואות מבנקים ומוסדות כספיים לזמן ארוך
-	-	1,780	הנפקת אגרות חוב נטו מעלות הנפקה
4	143	(90)	אשראי שהתקבל מחברות הקבוצה
350	-	-	הנפקת מניות
(525)	(54)	(1,230)	פרעון אגרות חוב
(61)	-	-	פרעון אגרות חוב המוחזקים על-ידי חברה מוחזקת
-	-	(1,600)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות כספיים
(178)	(115)	(311)	ריבית ששולמה
(15)	-	-	ריבית ששולמה לחברה מוחזקת בגין החזקה החדית
-	(34)	-	תשלום בגין סילוק נגזרים
(2)	-	-	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(427)	(1,500)	(1,101)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(1,038)	(1,078)	(512)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות עלייה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות
604	991	2	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
(434)	(87)	(510)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרת המזומנים
(7)	4	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,109	668	585	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
668	585	75	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה שאינן במזומן
-	-	230	פירעון אגרת חוב כנגד מימוש מניות חברה בת

(1) לא כולל תמורה, שקיבלה חברת הבת נכסי הדריס, אשר החזיקה במישרין ביחד עם החברה בחברת ישפרו.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(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. מנה אור החזקות בע"מ ואלקו בע"מ מחזיקות בכ- 29.9% ו- 29.8% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש, בהתאמה.

דסק"ש הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ואינה מהווה עוד "חברת שכבה" (כמשמעות מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות")). והחברה נחשבת ל"חברת שכבה ראשונה" (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות), ובהתאם לא חלות עליה מגבלות מכוח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתה להחזיק שליטה בחברות שכבה אחרות.

ב. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("דוחות כספיים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה ("מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 ("התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

(1) החברה - חברה לנכסים ולבנין בע"מ.

(2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בבאורים 2 ו-3 בדוחות הכספיים המאוחדים יושומו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על-ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים**(1) נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.

(2) נתונים על הרווח הכולל

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו-כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתחייבת, בהתאם למהות העסקה.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות**1. הצגה**

יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות בנות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

2. מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

ג. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית

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

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על הדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022:

כמדווח בדוחות כספיים אלה	ליום 31 בדצמבר 2022		השקעה בחברות מוחזקות יתרת עודפים
	השפעת שינוי המדיניות מיליוני ש"ח	כפי שדווח בעבר	
7,371	3	7,368	
2,096	3	2,093	

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

כמדווח בדוחות כספיים אלה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	השפעת שינוי המדיניות מיליוני ש"ח	כפי שדווח בעבר	
920	5	915	

כמדווח בדוחות כספיים אלה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		חלק החברה הרווחי חברות מוחזקות
	השפעת שינוי המדיניות מיליוני ש"ח	כפי שדווח בעבר	
450	(2)	452	

(3) מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		יתרות בבנקים פקדונות
2022	2023	
3	4	
582	71	
585	75	

לפרטים אודות בסיסי הצמדה על המזומנים ושווי המזומנים ראה מידע נוסף 10 להלן.

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעורי ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטות במידע נוסף 10 להלן בדבר מכשירים פיננסיים.

(4) נכסים של קבוצת מימוש והשקעות בחברות מוחזקות המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות

א. הנכס המניב בארה"ב וחלק מפעילויות בתחום המגורים בישראל, מוצגים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022, כנכסים מוחזקים למכירה ותוצאותיהם של נכסי פעילות הנדל"ן המניב בישראל, הנכס המניב בארה"ב ו-IDBG, מוצגות כפעילויות מופסקות בדוח רווח והפסד ב-3 השנים, שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, והוצגו בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפרטים נוספים, ראה באור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
מיליוני ש"ח	
53	7
53	7
1,087	920
1,087	920

נכסים של קבוצת מימוש:
קרקות למגורים בישראל (ראה סעיף ה. להלן)

השקעה בחברה מוחזקת למכירה
נכס מניב בארה"ב (ראה סעיף ד. להלן)

ב. הרכב ההשקעה:

יתרות ליום 31 בדצמבר 2023					שעור הבעלות ליום 31.12.2023	מדינת ההתאגדות
קרנות הון מהפרשי תרגום ⁽¹⁾	סך הכל השקעה	הלוואות ויתרות חובה אחרות ⁽²⁾	השקעה במניות בהון	מיליוני ש"ח		
ערביות שניתנו					%	
- ⁽³⁾	118	920	447	473	100.00	ארה"ב

PBC USA Investment Inc.

⁽¹⁾ במקרה של מימוש השקעות בחברות כלולות, או במקרה של מימוש השקעות בחברות מאוחדות, לרבות באמצעות פירוק או נטישה ובמידה ולחברה לא תהיינה תוכניות להתחיל בפעילות מחדש, תזקנה קרנות אלו כהפסד בדוח רווח והפסד, ללא השפעה על יתרת ההון של החברה.

⁽²⁾ כולל ריבית שנצברה. ההלוואות צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור שנתי של כ-9%-14%.
⁽³⁾ מפורט באור 26. א.4. לדוחות הכספיים המאוחדים, העמידה החברה ערבות CARVE OUT, ללא הגבלה בסכום, בגין האשראי שהתקבל למגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) בניו-יורק.

(4) נכסים של קבוצת מימוש והשקעות בחברות מוחזקות המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)

ב. (המשך)

הלוואות שניתנו

החברה העניקה הלוואות לחברות מוחזקות בחו"ל שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 - 447 מיליון ש"ח (2022 - 485 מיליון ש"ח). ההלוואות צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 9%-0. שוויין ההוגן של הלוואות כאמור ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 447 מיליון ש"ח (2022 - 485 מיליון ש"ח).

ג. להלן פירוט תוצאות הפעילות המופסקת בדוח הנפרד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
(105)	(109)	(194)	PBC USA (סעיף ה. להלן)
306	(20)	-	נדל"ן מניב בישראל
(61)	(36)	-	IDBG
160	61	-	בית הסוחרים
300	(104)	(194)	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות

ד. נכס מניב בארה"ב

(1) לפרטים אודות עדכון השווי ההוגן של מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) במנהטן, ניו-יורק ליום 31 בדצמבר 2023, לסך של 650 מיליון דולר, לרבות בהתאם להערכות שווי שבוצעו בחודשים מאי ודצמבר 2023, שבמסגרתן רשמה החברה בשנת 2023 הפסד נטו בסך כולל של 173 מיליון ש"ח, ראה באור 3.א.26.

(2) במהלך שנת 2022 החברה בחנה אפשרויות למימוש המגדל, וניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. ביום 23 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום מהמועד הנ"ל, אשר הוארכה במועד סיום הבלעדיות ב-30 יום נוספים ("תקופת הבלעדיות"). במהלך תקופת הבלעדיות היה אותו צד שלישי רשאי, ביחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם החברה בהסכם לרכישת המגדל, שתנאיו סוכמו בין הצדדים באופן בלתי מחייב. בחודש פברואר 2023, תקופת הבלעדיות הסתיימה מבלי שנחתם בין הצדדים הסכם לרכישתו של המגדל. החברה פועלת להשבחת המגדל וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. 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.

(4) נכסים של קבוצת מימוש והשקעות בחברות מוחזקות המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות (המשך)**ה. קרקעות למגורים בישראל**

- (1) לפרטים אודות השלמת העסקה למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה כוללת בסך 110 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 2.ב.26. לדוחות הכספיים המאוחדים. בגין העסקה כללה החברה, ברבעון הראשון של שנת 2023, רווח נטו בסך 107 מיליון ש"ח.
- (2) לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין, המצויים בחדרה, בתמורה לחלק החברה בסך 166 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2023, ראה באור 3.ב.26. לדוחות הכספיים המאוחדים. בגין העסקה כללה החברה, ברבעון הרביעי של שנת 2023, רווח נטו בסך 49 מיליון ש"ח.
- (3) לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה למכירת מלוא זכויות החברה וחברת בת בבעלות מלאה של החברה, בפרויקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, וזאת בתמורה לחלק החברה והחברה הבת בסך 115 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2022, ראה באור 1.ב.26. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (4) נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה כאמור לבחון את מימוש נכסי הנדל"ן שנותרו בבעלותה ואת פעילות המגורים, ובין היתר, תבחן את אפשרות העברת פעילות הנדל"ן והמגורים שבבעלותה וצירופה לפעילות המגורים של גב-ים.

(5) השקעות בחברות מוחזקות**א. הרכב:**

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
7,371	6,381
1,087	920
<u>8,458</u>	<u>7,301</u>

השקעה בחברות מוחזקות (במסגרת הנכסים שאינם שוטפים)⁽¹⁾
השקעה בחברות מוחזקות למכירה (במסגרת הנכסים השוטפים)

⁽¹⁾ ראה מידע נוסף 5.ב. להלן.

(5) השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. הרכב ההשקעות, רשימת חברות הקבוצה ותיאור השקעות ועסקאות מהותיות בחברות מוחזקות

יתרות ליום 31 בדצמבר 2022			יתרות ליום 31 בדצמבר 2023			שעור הבעלות ליום 31.12.2023 %	מדינת ההתאגדות	חברות מוחזקות
סך הכל השקעה	הלוואות שניתנו	השקעה במניות	סך הכל השקעה	הלוואות שניתנו	השקעה במניות			
מיליוני ש"ח								
7,165	-	7,165	6,270	-	6,270	81.795	ישראל	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
(10)	-	(10)	(10)	-	(10)	100.00	ישראל	נכסים ובנין השקעות בינלאומיות (2005) בע"מ (בפירוק מרצון)
12	-	12	3	-	3	100.00	ישראל	חברות בנות אחרות
204	-	204	118	-	118	100.00	ישראל	נכסי הדרים בע"מ
-	44	(44)	-	35	(35)	45.00	מאוריציוס	PBEL Real Estate Ltd. (*)
7,371	44	7,327	6,381	35	6,346			

(*) בנוסף קיימים 93 מיליון ש"ח קרנות תרגום מהפרשי תרגום, אשר ימומשו לרבות, באמצעות פירוק או נטישה של החברה הכלולה ובמידה ולחברה לא תהיינה תוכניות להתחיל בפעילות מחדש, תזקפנה קרנות אלו כהפסד בדוח רווח והפסד, ללא השפעה על יתרת ההון של החברה.

(5) השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. גבים

1. שוויה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 6,270 מיליון ש"ח (35.64 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 5,277 מיליון ש"ח ו- 4,880 מיליון ש"ח, בהתאמה (30.0 ש"ח למניה ו- 27.74 ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המיוחס לגב-ים מסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 ב- 3,497 מיליון ש"ח (לאחר ירידת הערך שנרשמה כאמור). חלק החברה במוניטין כאמור הינו 2,860 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות בחינות לירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים, שביצעה החברה ברבעונים השלישי של שנת 2023 והרביעי של שנת 2023, במסגרתן רשמה החברה את חלקה בהפחתות לירידת ערך מוניטין בסך 751 מיליון ש"ח, ראה באור 8.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

2. לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("גופים מוסדיים"), במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי החברה, בתמורה לכ- 290 מיליון שח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 11.ה.1.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

תאריך ההכרזה	תאריך חלוקה	סכום החלוקה	חלק החברה בדיבידנד
מיליוני ש"ח			
16 במרס 2023	2 באפריל 2023	80	69
27 באפריל 2023	17 במאי 2023	55	48
30 ביולי 2023	20 באוגוסט 2023	60	52
2 בנובמבר 2023	22 בנובמבר 2023	80	66

ביום 6 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח, שישולם ביום 26 בפברואר 2024. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 57 מיליון ש"ח, בניכוי 7 מיליון ש"ח, שישועבד לטובת הגורמים המממנים, כאמור בבאור 13.ב.5. לדוחות הכספיים המאוחדים.

(5) השקעות בחברות מוחזקות (המשך)ד. קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות(1) שרותים לחברות הקבוצה

החברה גובה דמי ניהול מחברות בנות בבעלות מלאה עבור שרותי הניהול, הנהלת חשבונות ושרותי משרד שהחברה מספקת להן וכן מחייבת חברות בנות בדמי ייזום הנגזרים מהשווי ההוגן של הנכס שבבעלותן. כמו-כן מקבלת החברה שכר דירקטורים מחברות בנות עבור הכהונה של עובדי החברה כדירקטורים בחברות הבנות.

להלן הרכב ההכנסות מחברות הקבוצה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
10	7	1
13	(58)	(36)

דמי ניהול מחברות הקבוצה - פעילות נמשכת

דמי ניהול מחברות הקבוצה - פעילות מופסקת

(2) דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
78	326	235
301	(1)363	(1)86
18	-	-
-	-	11
-	-	1
-	2	-

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

נכסי הדריס בע"מ

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ⁽²⁾

אם המושבות הצפון החדש⁽³⁾

נכסי נחלת בית השואבה בע"מ⁽³⁾

בית הסוחרים - פעילות מופסקת

⁽¹⁾ חלק מסכום החלוקה נעשה באישור בית המשפט, בהתאם להוראות סעיף 303(א) לחוק החברות

⁽²⁾ במישרין ובאמצעות נכסי הדריס בע"מ.

⁽³⁾ דיבידנד אגב פירוק.

בחודש פברואר, 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה החברה דיבידנד מנכסי הדריס בע"מ בסך 8 מיליון ש"ח. לפרטים אודות דיבידנד שהוכרז על-ידי גב-ים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה מידע נוסף ג.3. לעיל.

(3) חלוקות בעין בשנת 2022

שם החברה המחלקת	סכום מיליוני ש"ח
נכסי הדריס	283
בית הסוחרים - פעילות מופסקת	268

(4) סכומים המגיעים לחברות הקבוצה

בחודשים יוני 2022 ודצמבר 2022 קיבלה החברה הלוואות מחברות בת בבעלות מלאה של החברה בסך של 105 מיליון ש"ח ו-68 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2023 הינן 68 מיליון ש"ח לפרעון עד חודש יוני 2024. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה 2 מיליון ש"ח, נוספים.

ספקים וזכאים אחרים (6)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
3	2	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
92	2	ריבית שנצברה
10	5	מקדמות בגין מכירת קרקע
3	1	בעלי עניין צדדים קשורים
2	12	ספקים וזכאים אחרים
110	22	

אגרות חוב (7)

- א. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה והנפקה של אגרות חוב סדרה חדשה (סדרה י') בסך של 1,261 מיליון ש"ח, המובטחת בשעבוד מניות גב-ים, בחודש פברואר 2023, ראה באור 13.א.2.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בתמורה ברוטו בסך של 534 מיליון ש"ח, אשר הועברה לחברה ביום 2 ביולי 2023, לאחר השלמת רישום הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י'), ראה באור 13.א.2.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("גופים מוסדיים"), במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי החברה, בתמורה לכ- 290 מיליון שח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 11.ה.1.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ד. למידע אודות תנאי אגרות החוב של החברה, ראה באור 13 א. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ה. **התנאים העיקריים של אגרות החוב**

1. בטחונות

אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים, פרט לאגרות חוב (סדרה י') של החברה אשר לגביהן החברה יצרה שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כ-127 מיליון מניות גב-ים ("המניות המשועבדות"), המהוות 59.07% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או נובעות מהמניות המשועבדות ועל חשבון הנאמנות בו הן מופקדות. החברה רשאית לבטל את התחייבותה שלא ליצור שעבודים, בכפוף ליצירת בטוחה לטובת הנאמן לאגרות החוב, כמפורט בשטר הנאמנות. כמו-כן בקשר לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') התחייבה החברה לא ליצור שיעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם תיצור בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו-ט'), כמפורט בשטר הנאמנות. לפרטים נוספים, ראה באור 16.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים.

2. אמות מידה פיננסיות

מידע לגבי מגבלות נוספות ועילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי, ראה באור 13.א.5. לדוחות הכספיים המאוחדים.

(8) אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים

- א. לפרטים אודות פירעון הלוואה שנטלה החברה בפירעון מוקדם חלקי, בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש מאי 2023 ופרעון מלא של יתרת הלוואה בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2023, וזאת, בהתאם לזכות החברה מכוח הסכם הלוואה, ראה באור 13.ב.4. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. לפרטים אודות התקשרות החברה, בחודש נובמבר 2023, עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, ראה באור 13.ב.5. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. לפרטים אודות השעבודים שניתנו לגורמים המממנים לטובת ההתחייבות לאותם גורמים, ראה באור 13.ב.2. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ד. לפרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהן התחייבה החברה לעמוד, בקשר להלוואות שניטלו על-ידי החברה, כאמור, ראה באור 13.א.5. לדוחות הכספיים המאוחדים.

(9) הון

ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(10) מכשירים פיננסיים**א. סיכון נזילות**

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות (על בסיס שערי SPOT), כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2023								
מערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	שנה שלישית			שנה רביעית	שנה חמישית	מעל חמש שנים
			שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית				שנה חמישית
מיליוני ש"ח								
75	75	75	-	-	-	-	-	-
14	14	14	-	-	-	-	-	-
3,712	4,305	541	523	472	458	444	1,867	-
351	378	378	-	-	-	-	-	-
4,152	4,772	1,008	523	472	458	444	1,867	

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

סכומים המגיעים לחברות הקבוצה
ספקים וזכאים אחרים
אגרות חוב
הלוואות מבנקים ומוסדות אחרים

ליום 31 בדצמבר 2022								
מערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	שנה שלישית			שנה רביעית	שנה חמישית	מעל חמש שנים
			שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית				שנה חמישית
מיליוני ש"ח								
162	162	162	-	-	-	-	-	-
8	8	8	-	-	-	-	-	-
3,459	3,870	1,235	507	486	433	418	791	-
1,613	1,658	1,454	204	-	-	-	-	-
5,242	5,698	2,859	711	486	433	418	791	

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

סכומים המגיעים לחברות הקבוצה
ספקים וזכאים אחרים
אגרות חוב
הלוואות מבנקים ומוסדות אחרים

(10) מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023

סך הכל	פריטים לא כספיים	בדולר או בצמוד לו מיליוני ש"ח	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
75	-	6	69	-
37	-	-	-	37
15	-	-	15	-
37	-	-	-	37
22	2	-	20	-
2	2	-	-	-
7	7	-	-	-
2	2	-	-	-
7,301	6,819	482	-	-
7,498	6,832	488	104	74
118	5	-	92	21
7	7	-	-	-
3,712	-	-	1,276	2,436
349	-	-	349	-
4,186	12	-	1,717	2,457
3,312	6,820	488	(1,613)	(2,383)

נכסים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
פקדונות לזמן קצר
מכשירים פיננסיים נגזרים
חייבים ויתרות חובה וסכומים המגיעים מחברות הקבוצה
מלאי מקרקעין
נכסים של קבוצת מימוש מוחזקות למכירה
רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש השקעות בחברות מוחזקות^(*)

סך הכל נכסים

התחייבויות:

ספקים, זכאים אחרים, סכומים המגיעים לחברות הקבוצה והתחייבויות מס שוטפות
התחייבויות מסיים נדחים
אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
סך הכל התחייבויות
סך היתרה המאזנית, נטו

^(*) כולל חברות המוחזקות למכירה.

(10) מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

סך הכל	פריטים לא כספיים	בדולר או בצמוד לו מיליוני ש"ח	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
585	-	1	584	-
33	-	-	-	33
53	-	-	53	-
50	-	-	-	50
21	2	-	19	-
2	2	-	-	-
53	53	-	-	-
2	2	-	-	-
8,458	7,929	529	-	-
9,257	7,988	530	656	83
293	10	-	226	57
6	6	-	-	-
7	7	-	-	-
3,382	-	-	1,893	1,489
1,598	-	-	1,598	-
5,286	23	-	3,717	1,546
3,971	7,965	530	(3,061)	(1,463)

נכסים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
פקדונות לזמן קצר
מכשירים פיננסיים נגזרים
חייבים ויתרות חובה וסכומים המגיעים מחברות הקבוצה
מלאי מקרקעין
נכסים של קבוצת מימוש מוחזקות למכירה רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש השקעות בחברות מוחזקות^(*)

סך הכל נכסים

התחייבויות:

ספקים, זכאים אחרים, סכומים המגיעים לחברות הקבוצה והתחייבויות מס שוטפות
התחייבויות מסים נדחים
התחייבויות מוחזקות למכירה
אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות אחרים
סך הכל התחייבויות
סך היתרה המאזנית, נטו

^(*) כולל חברות המוחזקות למכירה.

(10) **מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(2) **ניתוח רגישות**

התחזקות הש"ח כנגד דולר ארה"ב לסוף השנה ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2023		במיליוני ש"ח
רווח (הפסד)	הון	
(48)	(56)	עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
5	42	עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב- 5%

ליום 31 בדצמבר 2022		במיליוני ש"ח
רווח (הפסד)	הון	
(68)	(68)	עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
3	50	עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב- 5%

להיחלשות הש"ח בשיעורים דומים כנגד המטבעות האמורים ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה היתה השפעה זהה, אם כי בכיוון ההפוך ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

(3) לפרטים אודות עסקאות SWAP, שביצעה החברה להגנה על חשיפת המדד, ראה באור 24.ג.(4). (ד). לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. **סיכון שיעורי ריבית**

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מאגרות חוב והלוואות.

(1) **סוג ריבית**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		מכשירים בריבית קבועה נכסים פיננסיים התחייבויות פיננסיות
2022	2023	
הערך בספרים		
מיליוני ש"ח		
585	90	
(3,914)	(3,712)	
(3,329)	(3,622)	

(2) **ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה הנמדדים בשווי הוגן**

עלייה (ירידה) של 1% אבסולוטי בשיעור הריבית אינו מקטין (מגדיל) באופן משמעותי את ההון והרווח לפני מס ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022.

(10) **מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. סיכון שיעורי ריבית (המשך)

(3)

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
הערך בספרים	
מיליוני ש"ח	
(1,157)	(351)

מכשירים בריבית משתנה
התחייבות פיננסית

(4) ניתוח רגישות תזרים המזומנים השנתי הצפוי לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים. עלייה של 1% אבסולוטי בשיעור הריבית היה משפיע על הרווח וההון המיוחס לבעלים של החברה ב- (8) מיליון ש"ח. ירידה של 1% אבסולוטי בשיעור הריבית היה משפיע על הרווח וההון המיוחס לבעלים של החברה ב- 8 מיליון ש"ח.

(11) **הוצאות הנהלה וכלליות**

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
10	10	10
1	1	1
3	2	3
2	1	1
1	2	2
2	2	1
<u>19</u>	<u>18</u>	<u>18</u>
-	1	2

משכורות והוצאות נלוות⁽¹⁾
שכר חברי דירקטוריון
שרותים מקצועיים
אחזקת משרד
ביטוח נושאי משרה
פחת ואחרות

⁽¹⁾ כולל תשלום מבוסס מניות

לפרטים אודות התקשרותן של החברה ודסק"ש בהסכם להעברת עובדים וחלוקת עלויות עם דסק"ש, ראה באור 1.1.23. (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים.

הוצאות והכנסות מימון (12)

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
			הוצאות מימון
233	257	230	ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
-	56	71	ריבית והפרשי הצמדה לבנקים ואחרים
-	2	3	ריבית לחברות הקבוצה
-	34	-	הוצאות ריבית על התחייבויות כספיות הנמדדות לפי שווי הוגן
7	-	-	הפסד נטו משינוי שערי חליפין של מטבע חוץ
240	349	304	
			הכנסות מימון
8	17	25	ריבית מפקדונות בבנקים ואחרים
72	28	7	שינוי חיובי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	64	רווח מהחלפת אגרות חוב של החברה
80	45	96	
160	304	208	הוצאות מימון נטו שזקפו לרווח והפסד

מיסים על ההכנסה (13)

א. **שיעור מס חברות** - ראה באור 12. א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. **הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות**

לחברה הפסדים (כולל הפסדי הון) לצרכי מס מועברים המסתכמים ביום 31 בדצמבר 2023 ב- 2,065 מיליון ש"ח, מתוכם לא נרשמו מיסים נדחים לגבי סכום של 2,000 מיליון ש"ח. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס. נכסי מיסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הנראה לעין הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

אין לחברה הפרשים זמניים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר היו מצריכים הכרה בהתחייבויות מיסים נדחים נוספות, בהתחשב בהפסדים מועברים לצרכי מס.

ג. **שומות מס**

לחברה שומות סופיות או נחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לפרטים נוספים, ראה באור 12. ז. לדוחות הכספיים המאוחדים.

אירועים נוספים בתקופת הדוח (14)

- א. לפרטים אודות השהיית המשך בחינת עסקת המיזוג של דסק"ש עם ולתוך החברה, ראה באור 6.ד.23. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. לפרטים אודות התקשרות החברה בעדכון פוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה, ראה באור 23.ה. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. בשנת 2022 קיבלה החברה הלוואות מחברות בת בבעלות מלאה של החברה בסך כולל של 173 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%. בשנת 2023 פרעה החברה קרן בסך של 105 מיליון ש"ח. תורת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2023 הינן בסך 68 מיליון ש"ח, לפרעון עד חודש יוני 2024. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה כ-2 מיליון ש"ח נוספים.

תביעות תלויות (15)

לפרטים אודות כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד החברה נגד אהרון פרנקל ונתבעות נוספות, במסגרתן נטען, בין היתר, כי הצעת הרכש המיוחדת, שפורסמה לאחר התקשרותה של החברה בעסקת לרכישת מניות גב-ים מחברה בבעלות ושליטה מלאות של מר פרנקל, בוצעה לאחר שהחברה למעשה כבר חצתה את רף ההחזקות של 45% מהון המניות של גב-ים ורכשה את השליטה בה, שלא כדין, בחוסר תום לב, תוך שהיא מקפחת את מיעוט בעלי המניות בגב-ים, ראה באור 3.א.16. לדוחות הכספיים המאוחדים.

אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (16)

לפרטים אודות אירועים מהותיים נוספים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים.

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2023

הגדרות ומקרא

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם :

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, חברה בת ציבורית של החברה, אשר נכון למועד פרסום הדוח הינה חברה בשליטת החברה המחזיקה בכ- 81.79% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים.	"גב-ים" -
דולר ארה"ב;	"דולר" -
דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הכלול בפרק השני של דוח תקופתי זה;	"דוח הדירקטוריון" -
הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הכלולים בפרק השלישי של דוח תקופתי זה;	"דוחות כספיים" -
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	"הבורסה" -
חברה לנכסים ולבנין בע"מ;	"החברה" -
חברת השקעות דיסקונט בע"מ, בעלת השליטה בחברה;	"דסק"ש" -
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	"חוק החברות" -
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;	"חוק ניירות ערך" -
החברה והחברות המאוחדות שלה;	"נכסים ובניין" -
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;	"תקנות דוחות תקופתיים ומידיים" -
22 בפברואר 2024	סמוך למועד פרסום הדוח-

תקנה 10א': תמצית דוחות רבעוניים על הרווח הכולל של החברה

תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2023

סך הכל 2023	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
מיליוני ש"ח					
					הכנסות
757	197	195	187	178	מהשכרת נכסים
344	169	12	(1)24	(1)139	ממכירת דירות ומקרקעין
436	6	23	361	46	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
21	5	4	10	2	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו
<u>1,558</u>	<u>377</u>	<u>234</u>	<u>582</u>	<u>365</u>	
					עלויות והוצאות
106	31	27	24	24	עלות אחזקות נכסים
179	123	8	(1)22	(1)26	עלויות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין שנמכרו
15	3	4	4	4	הוצאות מכירה ושיווק
64	16	16	16	16	הוצאות הנהלה וכלליות
883	284	599	-	-	הפסד מירידת ערך מוניטין
<u>1,247</u>	<u>457</u>	<u>654</u>	<u>66</u>	<u>70</u>	
311	(80)	(420)	516	295	רווח (הפסד) תפעולי
(336)	(7)	(100)	(131)	(98)	הוצאות מימון, נטו
(25)	(87)	(520)	385	197	רווח (הפסד) לפני מסים
(174)	(41)	(23)	(89)	(21)	הוצאות מסים על ההכנסה
(199)	(128)	(543)	296	176	רווח (הפסד) לאחר מסים מפעילויות נמשכות
(199)	(51)	(50)	(84)	(14)	הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס
(398)	(179)	(593)	212	162	רווח נקי (הפסד)
(132)	15	44	(153)	(38)	בניכוי חלק זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח
<u>(530)</u>	<u>(164)</u>	<u>(549)</u>	<u>59</u>	<u>124</u>	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
(331)	(113)	(499)	143	138	רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:
(199)	(51)	(50)	(84)	(14)	פעילויות נמשכות
<u>(530)</u>	<u>(164)</u>	<u>(549)</u>	<u>59</u>	<u>124</u>	פעילויות מופסקות

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

תקנה 10א': תמצית דוחות רבעוניים על הרווח הכולל של החברה (המשך)

תמצית דוחות רבעוניים על הרווח הכולל לשנת 2023

2023 סך הכל	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
מיליוני ש"ח					
(398)	(179)	(593)	(1)212	(1)162	רווח נקי (הפסד)
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה הראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד					
31	(48)	29	23	27	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה הראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד					
31	(48)	29	23	27	
(367)	(227)	(564)	235	189	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
סך הכל רווח (הפסד) כולל					
מיוחס ל:					
(499)	(212)	(520)	82	151	בעלים של החברה
132	(15)	(44)	153	38	זכויות שאינן מקנות שליטה
(367)	(227)	(564)	235	189	סך הכל רווח (הפסד) כולל
רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה					
(331)	(113)	(499)	143	138	נובע מ:
(168)	(99)	(21)	(61)	13	פעילויות נמשכות
(499)	(212)	(520)	82	151	פעילויות מופסקות

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

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי תשקיף

ביום 19 בפברואר 2023 הנפיקה החברה 1,260,686,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') אשר הובטחו בשעבוד על מניות גב-ים, בתמורה מיידית (ברוטו) בסך של כ- 1,260.7 מיליוני ש"ח ("תמורת ההנפקה") בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-017895) אשר פורסם בהתאם לתשקיף המדף של החברה, נושא תאריך 24 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-050616). תמורת ההנפקה שימשה את החברה, כמפורט בדוח הצעת המדף האמור, לפירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז'), אשר בוצע ביום 27 בפברואר 2023, בסך כולל של כ- 345 מיליוני ש"ח. בנוסף, תמורת ההנפקה שימשה את החברה לביצוע פירעונות של אשראי בנקאי ומוסדי לטווח קצר שנטלה החברה. ביום 28 ביוני 2023, הנפיקה החברה לציבור 535,424,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה י') בתמורה ברוטו בסך של 534 מיליון ש"ח ("תמורת ההרחבה"), בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-059713). תמורת ההרחבה שימשה את החברה, כמפורט בדוח הצעת המדף האמור, בעיקר לצרכי מימון שוטפים לרבות מחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה ולפעילותה העסקית השוטפת. לפרטים נוספים ראה באור 13.א.2.א. לדוחות הכספיים.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2023 כולל השקעות המוצגות במסגרת הנכסים השוטפים

א. רשימת ההשקעות של נכסים ובנין:

שער בבורסה	שיעור ההחזקה ב-%			סך הכל השקעה הנפרד של החברה מיליוני ש"ח	הלוואות שניתנו מיליוני ש"ח	השקעה במניות מיליוני ש"ח	סך הכל ע.נ. אלפי דולר	סך הכל ע.נ. ש"ח	מספר המניות	סוג המניה	מס' המניה בבורסה		
	בזכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון										
													חברות בנות וכלולות:
30.0	81.79	81.79	81.79	6,270		6,270		1,759,156	175,915,589	0.01	רגי	0759019	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (*)
ל.ר.	100	100	100	118		118		7,917,690	7,917,690	1.00	רגי	ל.ר.	נכסי הדרים בע"מ ("נכסי הדרים")
ל.ר.	100	100	100	(10)		(10)		1,000	1,000	1.00	רגי	ל.ר.	נכסים ובנין השקעות בינלאומיות בע"מ (2005)
ל.ר.	100	100	100	920	447	473	10					ל.ר.	PBC USA Investments INC. ⁽¹⁾
ל.ר.	45	45	45		35	(35)	1					ל.ר.	PBEL Real Estate Limited. ⁽¹⁾
ל.ר.	100	100	100	3		3						ל.ר.	אחרות
				7,301	482	6,819							סך הכל

(*) חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, המפרסמת דוחות תקופתיים לשנת 2023.

ב. חברות בנות וכלולות מהותיות של נכסי הדרים בע"מ (חברה בת):

שיעור ההחזקה ב-%			סך הכל השקעה הנפרד של החברה מיליוני ש"ח	הלוואות שניתנו מיליוני ש"ח	השקעה במניות מיליוני ש"ח	סך הכל ע.נ. ש"ח	מספר המניות	סוג המניה		
בזכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון								
100	100	100	113		113	866	865,565	0.001	רגי	נוה-גד בנין ופתוח בע"מ ("נוה-גד")

הערות:

⁽¹⁾ ההלוואות (כוללות ריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2023, צמודות למט"ח (בעיקר דולר ארה"ב) ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 9%-0.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2023 כולל השקעות המוצגות במסגרת הנכסים השוטפים (המשך)

ג. רשימת ההשקעות של גב-ים:

שיעור החזקה ב-%			סך השקעה בדוח הכספי הנפרד של החברה מיליוני ש"ח	הלוואות שניתנו מיליוני ש"ח	השקעה במניות מיליוני ש"ח	סך הכל ע.ג. ש"ח	מספר המניות	סוג המניה	
זכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון							
100.00	100.00	100.00	358	260	-	999	999	1 ש"ח	גב-ים היי-טק בע"מ ⁽¹⁾
50.10	50.10	50.10	1,232	318	219	8,767,500	8,767,500	1 ש"ח	מת"ם – מרכז תעשיות מדע חיפה
100.00	100.00	100.00	112	4	11	100	100	1 ש"ח	גב-ים קיסריה בע"מ
100.00	100.00	100.00				0.5	5,000	0.0001 ש"ח	גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ
73.25	73.25	73.25	191	122	40	430,093	430,093	1 ש"ח	גב-ים נגב בע"מ
100.00	100.00	100.00	85	16		65	650,000	0.0001 ש"ח	ביתנים לתעשייה סטנדרטים (מפרץ חיפה) בע"מ
100.00	100.00	100.00	142		47	4,000	4,000	1 ש"ח	רמת הנשיא גב-ים בע"מ
70.00	70.00	70.00	(5)	50		100	100	1 ש"ח	רב בריח גב-ים בע"מ

הערות:

(39) הלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית בשיעור שנתי של 4% ועומדת לפרעון לפי דרישת החברה, אך לא לפני תום שנת 2024.

הערה כללית

הרשימה האמורה אינה כוללת: (1) חברות בנות שהן חברות נכסים (אשר נוסדו במטרה בלעדית להחזקת נכסי דלא נידי או להשכרתם). נכסיהן של החברות האמורות נכללו ברכוש קבוע ובמקרקעין של חברות הקבוצה בסכום העלות של המניות בחברות הבנות האמורות; (2) חברות המוחזקות על-ידי חברות בנות וקשורות של החברה, למעט כמפורט לעיל לגבי החזקותיה של גב-ים ושל חברה בת פרטית, נכסי הדריס.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת 2023

עלות ההשקעה (תמורה ממכירה/פירעון) במיליוני ש"ח	שם החברה	מהות השינוי	תאריך השינוי
230	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ	מימוש מניות (ראה תקנה 11(1))	מהלך 2023
(9)	PBC USA Investments INC.	צבירת ריבית ודמי ניהול	מהלך 2023
46	PBC USA Investments INC.	חוזר ריבית ודמי ניהול	11/2023
(44)	PBC USA Investments INC.	השקעה הונית	10/2023
50	קריית תעשיות עתירות מדע	מכירת מניות	3/2023
4	בר-טן השקעות והחזקות בע"מ	מכירת מניות	9/2023

תקנה 13: הרווח (ההפסד) הכולל של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2023

א. הרווח (ההפסד) הכולל של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות מהן בשנת 2023

הכנסות החברה		סך רווח (הפסד) כולל לשנה		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה		רווח (הפסד) לשנה ⁽¹⁾					
דמי ניהול, דמי ייזום ושכר דירקטורים לאחר 31.12.2023	דיבידנד שהוכרז ושולם לאחר 31.12.2023	דמי ניהול, דמי ייזום ושכר דירקטורים	ריבית	דיבידנד	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה		
מיליוני ש"ח											
-	(3)8	-	-	86	1	11	-	-	11	11	חברות בנות
-	(5)57	-	-	(4) 235	184	499	-	-	184	499	נכסי הדריס חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
-	-	1	-	(2)50	1	(1)	-	-	1	(1)	נוה-גד ⁽²⁾
-	-	42	4	-	-	(158)	-	31	-	(189)	PBC USA Investments INC.

⁽¹⁾ על-פי הדוחות הכספיים האחרונים ליום 31 בדצמבר 2023.
⁽²⁾ מוחזקת באמצעות נכסי הדריס. הדיבידנד התקבל בנכסי הדריס.
⁽³⁾ ביום 12 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריזה נכסי הדריס על חלוקת דיבידנד בסך 8 מיליון ש"ח, ששולם ביום 15 בפברואר 2024.
⁽⁴⁾ חולק על-ידי גב-ים, 195 מיליון חלק החברה 86.65%.
⁽⁵⁾ חולק על-ידי גב-ים, 80 מיליון חלק החברה 81.79%.
 ביום 6 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריזה גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח, שישולם ביום 26 בפברואר 2024 (חלק החברה 57 מיליון ש"ח).

ב. הרווח הכולל של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות של גב-ים והכנסות מהן בשנת 2023:

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) כולל אחר	סך הכל רווח כולל	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והצמדה
מיליוני ש"ח							
גב-ים היי-טק בע"מ	47	38	-	38	-	-	18
מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה	437	345	-	345	40	17	14
גב-ים קיסריה בע"מ	9	7	-	7	-	-	-
גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
גב-ים נגב בע"מ	51	42	-	42	-	3	4
ביתנים לתעשייה סטנדרטים (מפרץ חיפה 6) בע"מ	2	2	-	2	-	-	-
רמת הנשיא גב-ים בע"מ	5	4	-	4	-	-	(3)
רב בריח גב-ים בע"מ	-	1	-	1	-	-	-

תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר; מועדי וסיבות הפסקת מסחר

- א. בשנת הדוח לא חלו הפסקות במסחר בניירות הערך של החברה בבורסה.
- ב. לפרטים אודות רישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י'), ראה תקנה 10 ג' לעיל.

תקנה 21(א): תשלומים ששולמו בתקופת הדוח למקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובתאגידיים בשליטתה

א. להלן פירוט הנדרש לפי תקנה 21(א) של תגמולים שניתנו, לפי מיטב ידיעת החברה, לחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה של החברה ושל תאגידיים בשליטתה:

סך הכל (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים			פרטי מקבלי התגמולים			
	תשלום מבוסס מניות	מענק בגין שנת 2023	שכר	שיעור החזקה בהון החברה בדילול מלא	היקף משרה	תפקיד	שם
7,697	2,190	2,146	3,361	-	100%	מנכ"ל גב-ים	אבי יעקובוביץ ⁽¹⁾
2,906	424	1,007	1,474	-	100%	סמנכ"ל כספים גב-ים	מרק זק ⁽²⁾
2,797	1,213	527	1,057 ^(א)	0.30%	50%	מנכ"לית החברה	נטלי משען זכאי ⁽³⁾
2,413	464	648	1,301	-	100%	סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי גב-ים	יריב בר דעה ⁽⁴⁾
2,196	-	-	2,196	-	100%	מנכ"ל חברה בת אמריקאית בבעלות מלאה	אליהו אלפנט ⁽⁵⁾

ב. להלן פירוט הנדרש לפי תקנה 21(א) של תגמולים שניתנו לנושאי משרה בכירה בחברה, שלא נמנה עם המפורטים בטבלה לעיל, בקשר עם כהונתו בחברה ובתאגידיים בשליטתה:

סך הכל (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים			פרטי מקבלי התגמולים			
	תשלום מבוסס מניות	מענק בגין שנת 2023	שכר	שיעור החזקה בהון החברה בדילול מלא	היקף משרה	תפקיד	שם
1,456	337	323	796 ^(א)	0.15%	50%	סמנכ"ל כספים בחברה	ברוך יצחק ⁽⁶⁾
1,091	-	340	751 ^(א)	-	50%	סמנכ"ל חשבונות	חיים טבון ⁽⁷⁾

(א) נושאי המשרה מכהנים כנושאי משרה בחברה במקביל לכהונתם כנושאי משרה בדסק"ש. החברה ודסק"ש נושאות, כל אחת, ב-50% מעלות שכם, בהתאם להסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) בין החברה לבין דסק"ש. הנתונים המוצגים בטבלה דלעיל הינם ביחס לחלקה של החברה בעלות העסקתם. לפרטים נוספים ראה באור 1. ד. 23. (ב) לדוחות הכספיים.

א. הערות לנתונים שבטבלאות:

(1) מכהן כמנכ"ל גב-ים, בהיקף משרה מלאה החל מיום 1 בינואר 2013. הסכום הנקוב בטור "השכר" כולל את כל הרכיבים הבאים: משכורת חודשית צמודה למדד, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בגב-ים, רכב כולל גילום שווי הרכב למס, וביטוח בגין אובדן כושר עבודה ותשלום שנתי נוסף מובטח של 2 משכורות חודשיות, בסך של כ-338 אלפי ש"ח, אשר משולם, על-פי הסכם ההעסקה של מר יעקובוביץ, אחת לשנה, ומקוזז מסכום המענק השנתי המפורט בטור המענק. הסכום הנקוב בטבלה בטור מענק, כולל את המענק השנתי ששולם למר יעקובוביץ בהתאם למדיניות התגמול של גב-ים, כמפורט להלן: מענק המטרה - משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר יעקובוביץ ועמד בשנת 2023 על 8 משכורות ("מענק המטרה"). מדדי גב-ים שנקבעו למר יעקובוביץ בשנת 2023 הינם: יעד FFO; רווח נקי מיוחס לבעלי המניות; ויעד NOI. בהשגת תוצאות הגבוהות מהיעדים שייקבעו למדדים, המענק שישולם בפועל יהיה גבוה ממענק המטרה אך בכל מקרה לא יותר מ-150% ממענק המטרה. בנוסף, זכאי מר יעקובוביץ לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות בגין שנת 2023. הסכום הנקוב בטבלה בטור "תשלום מבוסס מניות" מבטא את ההוצאות שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה הרלוונטית בשל תגמול מבוסס מניות, בהתבסס על השווי ההוגן של האופציות שניתנו למר יעקובוביץ במועד הענקתן, בהתאם לכללי חשבונאות בקשר עם תגמול מבוסס מניות. על-פי הסכם ההעסקה שבין הצדדים, כל צד רשאי לסיים את ההסכם העסקה על ידי מתן הודעה מוקדמת של 60 ימים. יצוין, כי בחודש פברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של גב-ים עדכון לתנאי העסקתו של מר יעקובוביץ, ובכללם, עדכון לשכרו החודשי, עדכון מנגנון מענק שנתי ומתן תגמול הוני.

(2) מכהן כמנכ"ל כספים גב-ים, בהיקף משרה מלאה החל מיום 15 ביוני 2008. הסכום הנקוב בטור "השכר" כולל את כל הרכיבים הבאים: משכורת חודשית צמודה למדד, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בגב-ים, רכב כולל גילום שווי הרכב למס, וביטוח בגין אובדן כושר עבודה. הסכום הנקוב בטבלה בטור מענק, כולל את המענק השנתי ששולם למר זק בהתאם למדיניות התגמול של גב-ים, כמפורט להלן: מענק המטרה - משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר זק ועמד בשנת 2023 על 6 משכורות ("מענק המטרה"). מדדי גב-ים שנקבעו למר זק בשנת 2023 הינם: יעד FFO; רווח נקי מיוחס לבעלי המניות; ויעד NOI. בהשגת תוצאות הגבוהות מהיעדים שייקבעו למדדים, המענק שישולם בפועל יהיה גבוה ממענק המטרה אך בכל מקרה לא יותר מ-150% ממענק המטרה. בנוסף, זכאי מר זק לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות בגין שנת 2023. הסכום הנקוב בטבלה בטור "תשלום מבוסס מניות" מבטא את ההוצאות שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה הרלוונטית בשל תגמול מבוסס מניות, בהתבסס על השווי ההוגן של האופציות שניתנו למר זק במועד הענקתן, בהתאם לכללי חשבונאות בקשר עם תגמול מבוסס מניות. על-פי הסכם ההעסקה שבין הצדדים, כל צד רשאי לסיים את ההסכם העסקה על ידי מתן הודעה מוקדמת של 60 ימים.

(3) בהתאם להסכם השירותים בין החברה לבין דסק"ש, מכהנת כמנכ"לית החברה בהיקף משרה של 50%, וכמנכ"לית של דסק"ש, בהיקף משרה של 50% החל מחודש יולי 2022. הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה כולל את כל הרכיבים הבאים (בהצגה לפי-50%): 12 משכורות חודשיות צמודות למדד, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: העמדת רכב צמוד וטלפון נייד וכיסוי הוצאות אחזקתם כולל גילום למס, החזר הוצאות כמקובל בחברה, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן פנסיה, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות. על-פי הסכם ההעסקה הצדדים יהיו רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב לצד האחר של ששה חודשים מראש.

א. הערות לנתונים שבטבלאות (המשך)

(3)(המשך)

הסכום הנקוב בטור "מענק" בטבלה כולל 5.3 משכורות חודשיות, מחלקה של החברה בשכר (50%), המורכב ממענק בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 וכן ממענק בגובה 3 משכורות חודשיות בשיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. המענק בגין עמידה במבחנים כמותיים כלל חברתיים, שולם בעיקר בגין עמידה ביעדים שנקבעו בהתאם לתכנית העבודה של החברה, לרבות מימוש נכסים והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות. הסכום המופיע בטור "תשלום מבוסס מניות" שבטבלה, מבטא את ההכנסה החשבונית בה הכירה החברה בשנת הדיווח, והינו על בסיס הערכת האופציות במועד הענקתן, כאשר השווי ההוגן של כל מנה נפרס על פני תקופת ההבשלה. לפרטים נוספים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של גב' משען-זכאי, ראה באור 3.ד.23. לדוחות הכספיים.

(4) מכהן כסמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי בגב-ים, בהיקף משרה מלאה החל מיוני 2020. הסכום הנקוב בטור "השכר" כולל את כל הרכיבים הבאים: משכורת חודשית צמודה למדד, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בגב-ים, רכב כולל גילום שווי הרכב למס, וביטוח בגין אובדן כושר עבודה. הסכום הנקוב בטבלה בטור מענק, כולל את המענק השנתי ששולם למר בר-דעה בהתאם למדיניות התגמול של גב-ים, כמפורט להלן: מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה תקבע 50% מהיקף מענק המטרה של מר בר דעה ומידת העמידה ביעדים אישיים תקבע 50% מהיקף מענק המטרה, אשר עמד בשנת 2023 על 5 משכורות. מדדי גב-ים שנקבעו למר בר-דעה בשנת 2023 הינם: יעד FFO; רווח נקי מיוחס לבעלי המניות; ויעד NOI. כמו כן נקבעו לו ארבעה יעדים אישיים בתחום תפקידיו, אשר משקלם המצטבר מתוך מענק המטרה הוא 50%. בהשגת תוצאות הגבוהות מהיעדים שייקבעו למדדים, המענק שישולם בפועל יהיה גבוה ממענק המטרה אך בכל מקרה לא יותר מ-150% ממענק המטרה. בנוסף, למר בר-דעה מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות בגין שנת 2023. הסכום הנקוב בטבלה בטור "תשלום מבוסס מניות" מבטא את ההוצאות שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה הרלוונטית בשל תגמול מבוסס מניות, בהתבסס על השווי ההוגן של האופציות שניתנו למר בר-דעה במועד הענקתן, בהתאם לכללי חשבונאות בקשר עם תגמול מבוסס מניות. על-פי הסכם ההעסקה שבין הצדדים, כל צד רשאי לסיים את ההסכם העסקה על ידי מתן הודעה מוקדמת של 60 ימים.

(5) מכהן כסמנכ"ל PBC USA Real Estate Llc, חברה בת אמריקאית בבעלות מלאה של החברה, ואחראי על פעילות החברה בארה"ב החל מיום 1 באוגוסט 2014. הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה כולל את כל הרכיבים הבאים: משכורת שנתית, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: הפרשות לביטוח לאומי (Social Security), ביטוח רפואי (Medicare), תכנית פנסיונית, הוצאות רכב, טלפון, דמי חופשה וכיו"ב, כמקובל בארה"ב לנושאי משרה בתפקידים דומים לתפקיד בו מכהן מר אלפנט. על-פי הסכם ההעסקה הצדדים יהיו רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב לצד האחר של 2 חודשים מראש.

א. הערות לנתונים שבטבלאות (המשך)

(6) בהתאם להסכם השירותים בין החברה לבין דסק"ש, מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה בהיקף משרה של 50%, וכסמנכ"ל הכספים של דסק"ש, בהיקף משרה של 50%. הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה (בהצגה לפי- 50%) כולל את כל הרכיבים הבאים: משכורות חודשיות צמודות למדד הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: העמדת רכב צמוד וטלפון נייד וכיסוי הוצאות אחזקתם כולל גילום למס, החזר הוצאות כמקובל בחברה, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן פנסיה, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות. על-פי הסכם ההעסקה, כל צד יהיה רשאי להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב לצד האחר של חודשיים מראש. הסכום הנקוב בטור "מענק" בטבלה כולל 4.7 משכורות חודשיות, מחלקה של החברה בשכר (50%), המורכב ממענק בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 וכן ממענק בגובה 3 משכורות חודשיות בשיקול דעת ועדת תגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק בגין עמידה ביעדים כמותיים כלל חברתיים, שולם בעיקר בגין עמידה ביעדים שנקבעו בהתאם לתכנית העבודה של החברה, לרבות מימוש נכסים והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות. הסכום המופיע בטור "תשלום מבוסס מניות" שבטבלה, מבטא את ההכנסה החשבונאית בה הכירה החברה בשנת הדיווח, והינו על בסיס הערכת האופציות במועד הענקתן, כאשר השווי ההוגן של כל מנה נפרס על פני תקופת ההבשלה. לפרטים בדבר הסכם חלוקת העלויות (הסכם שירותים) בין החברה לבין דסק"ש, ראה באור 1.1.23. (ב) לדוחות הכספיים.

(7) בהתאם להסכם השירותים בין החברה לבין דסק"ש, מכהן כסמנכ"ל חשבות של החברה בהיקף משרה של 50%, וכסמנכ"ל חשבות של דסק"ש, בהיקף משרה של 50%. הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה (בהצגה לפי - 50%) כולל את כל הרכיבים הבאים: משכורות חודשיות צמודות למדד הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: העמדת רכב צמוד וטלפון נייד וכיסוי הוצאות אחזקתם כולל גילום למס, החזר הוצאות כמקובל בחברה, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן פנסיה, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות. על-פי הסכם ההעסקה כל צד יהיה רשאי להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב לצד האחר של 3 חודשים מראש. הסכום הנקוב בטור "מענק" בטבלה כולל 5.3 משכורות חודשיות, מחלקה של החברה בשכר (50%), המורכב ממענק בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 וכן ממענק בגובה 3 משכורות חודשיות בשיקול דעת ועדת תגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק בגין עמידה במבחנים כמותיים כלל חברתיים, שולם בעיקר בגין עמידה ביעדים שנקבעו בהתאם לתכנית העבודה של החברה, לרבות מימוש נכסים והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות. לפרטים בדבר הסכם חלוקת העלויות (הסכם שירותים) בין החברה לבין דסק"ש, ראה באור 1.1.23. (ב) לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ראה דוח מיידי משלים בדבר כינוס אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 9 במרס 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-023712) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה כללית של החברה מיום 27 במרס 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-030363); לפרטים בדבר תיקונים למדיניות התגמול שאושרו על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 9 באוקטובר 2023, ראה דוח מיידי משלים בדבר כינוס אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090052) ודיווח מיידי בדבר תוצאות אסיפה כללית של החברה מיום 10 באוקטובר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-093316).

תקנה 21(א): תשלומים ששולמו בתקופת הדוח למקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובתאגידים בשליטתה (המשך)

ב. תגמולים לבעלי עניין אחרים

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי העניין בחברה, שאינו נכלל בין המפורטים בסעיפים א'-ב' לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה:

1. גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תשי"ס-2000, ששולמו על ידי החברה ועל ידי תאגידים בשליטתה, בגין שנת הדוח, לדירקטורים של החברה הסתכם בכ- 777 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר גמול הדירקטורים ראה באור 2.2.23. ד. לדוחות הכספיים.
2. לפרטים בדבר הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) בין החברה לבין דסק"ש ראה באור 2.2.23. ד. לדוחות הכספיים.
3. לפרטים אודות ביטוח, שיפוי ופטור, ראה באור 2.2.23. ד. לדוחות הכספיים.

תקנה 21א': השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה במישרין הינה השקעות דיסקונט, המחזיקה סמוך למועד פרסום הדוח, בשיעור של כ- 66.69% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה. לפרטים נוספים ראו באור 1 לדוחות הכספיים.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן לפי תקנה זו, ראה באור 23 לדוחות הכספיים.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

א. לפרטים בדבר המניות וניירות הערך האחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בסמוך למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002815) ("דוח מצבת החזקות").

ב. לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בחברה, בניירות ערך של חברות מוחזקות מהותיות של החברה, ראה דוח מיידי על מצבת החזקות.

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

1. הון רשום - 12,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. הון מונפק ונפרע - 7,383,332 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
3. ניירות ערך המירים של התאגיד - 29,623 נכסים ובניין אפ 08/22 הניתנים למימוש ל-29,623 מניות רגילות של החברה ו- 3,998 נכסים ובניין אפ 8/23 הניתנים למימוש ל-3,998 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראה באור 3. ד. 15. ובאור 3. ד. 23. לדוחות הכספיים ודוח מצבת החזקות.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות

לפרטים בקשר למרשם בעלי המניות של החברה הנכללים כאן בדרך של הפניה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-000403).

תקנה 25א': המען הרשום של התאגיד

המען הרשום של החברה הוא:

מגדל ToHa, יגאל אלון 114, תל אביב 6744320.

כתובת הדואר האלקטרוני - ADMIN@PBC.CO.IL.

מספר הטלפון של החברה - 03-5672777.

מספר הפקס של החברה - 03-5672776.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות הדירקטורים של התאגיד בתאריך הדוח (היינו סמוך למועד פרסום דוח זה):

שם הדירקטור:	צחי נחמיאס - יו"ר הדירקטוריון	אירית הורוביץ	מדלן כהן
מספר זיהוי:	028066827	033472622	025013608
תאריך לידה:	12.12.1970	13.11.1976	24.10.1972
מען להמצאת כתבי בית דין:	ד.נ מרכז א.ת. שילת ת.ד. 117	קיבוץ דבירה, ד"נ נגב. ת"ז 218	רח' מניה וישראל 15, תל אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון:	לא	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול וועדת השקעות.	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול
דירקטור חיצוני או בלתי תלוי:	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטורית חיצונית
עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.4.2021	27.5.2019	10.3.2022
השכלה:	לימודי שמאות מקרקעין	בוגרת בכלכלה (התמחות בחשבונאות) ומוסמכת במנהל עסקים (התמחות במימון) מאוניברסיטת בן גוריון. בנוסף בוגרת פרקטיקום בגישור וקורס גישור בסיסי.	תואר ראשון במשפטים- המרכז הבינתחומי, הרצליה; תואר ראשון דו-חוגי בספרות- אוניברסיטת ת"א.
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון מגה אור החזקות בע"מ	סמנכ"ל כספים בחברת מושבי הנגב בע"מ.	יועמ"ש בהימנותא בע"מ. יועמ"ש למנכ"ל בקק"ל עד 2021
תאגידים נוספים בהם הוא משמש כדירקטור:	חברת השקעות דיסקונט בע"מ (יו"ר), חברת גב-ים לקרקעות בע"מ; כאווי זמות נדל"ן בע"מ; מגה אור מוצקין בע"מ; נ.כ. החזקות 2005 בע"מ; ביג מגה אור בע"מ; נועה נכסי נדל"ן בע"מ; ריטר נכסים בע"מ; אי.פי.טי זמות פרויקטים לבניה בע"מ; מגה אור מודיעין בע"מ; ביג מגה אור קריית גת בע"מ; מגה אור אגודות בע"מ; מגה אור רמי לוי בע"מ; צחי נחמיאס החזקות בע"מ; ביג מגה אור עפולה בע"מ; מגה גלובוס לוי לוגיסטיקה בע"מ; אשד נועה נכסים בע"מ; מגה אור ריף לוגיסטיקה בע"מ; גת, פלמחים, שלב בע"מ; פארק מסחר ותעשייה אשתאול בע"מ; פארק הרקפות בע"מ; א.י.מ תעופה בע"מ; מגורים להשכיר דור ההמשך בע"מ; צ.א.ג קפיטל בע"מ.	דירקטורית מטעם הציבור בחברה הכלכלית של דודאים.	אין.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד (המשך)

שם הדירקטור:	צחי נחמיאס - יו"ר הדירקטוריון	אירית הורוביץ	מדלן כהן
לא	לא	לא	לא
לא	כן	כן	כן
לא	לא	לא	לא

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד (המשך)

שם הדירקטור:	אסי שריב
מספר זיהוי:	029377256
תאריך לידה:	6.4.1972
מען להמצאת כתבי בית דין:	מניה וישראל 8, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול.
דירקטור חיצוני או בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי
עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	לא
תאריך תחילת כהונה:	22.12.2020
השכלה:	בוגר במשפטים מהמרכז הבינתחומי.
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	דירקטור וחבר ועדת השקעות בקרן תקווין ; שותף מנהל בקרן ההשקעות Amelia Investments LP ; בעלים של חברת צ.א.מ שריב בע"מ
תאגידים נוספים בהם הוא משמש כדירקטור:	דירקטור וחבר ועדת השקעות בקרן תקווין. דירקטור בלתי תלוי בחברת אוריין ש.מ. בע"מ, דירקטור בחברת ביקונספארק בע"מ.
האם לפי מייטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו, הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא
במסגרת השכלתו ו/או עיסוקו במהלך 5 השנים האחרונות, האם הינו בעל/ת ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

שם נושא המשרה:	נטלי משען-זכאי	ברוך יצחק	חיים טבון
מספר זיהוי: תאריך לידה:	031781180 8.9.1974	029274693 19.7.1972	024931453 23.2.1970
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"לית החברה ומנכ"לית בדסק"ש, בעלת השליטה בחברה. יו"ר דירקטוריון סלקום ישראל בע"מ, דירקטורית בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, אלרון ונצ'רס בע"מ, אפסילון חיתום והנפקות בע"מ וחברות מוחזקות נוספות של החברה.	סמנכ"ל כספים בחברה וסמנכ"ל כספים בדסק"ש בעלת השליטה בחברה. סלקום ישראל בע"מ, IDB Group Investments Inc. וחברות מוחזקות של החברה ודסק"ש.	סמנכ"ל חשבות בחברה וסמנכ"ל חשבות בדסק"ש, בעלת השליטה בחברה. דירקטור בחברות מוחזקות של החברה ודסק"ש.
האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא.	לא.	לא.
השכלה:	בוגרת במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת במשפט מסחרי, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר מנהל עסקים, המכללה למנהל, רואה חשבון.	בוגר מנהל עסקים, התמחות בחשבונאות ומימון, המכללה למנהל, רואה חשבון, מוסמך במשפטים (L.L.M), אוניברסיטת בר אילן.
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות:	משנה למנכ"ל ויועצת המשפטית בהראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ (מאוגוסט 2014 עד מאי 2022); יו"ר דירקטוריון חברות הפנסיה והגמל של קבוצת הראל (עד מאי 2022); עד לפברואר 2023 דירקטורית באפסילון בית השקעות בע"מ (עד פברואר 2023) ויו"ר דירקטוריון מהדרין בע"מ (עד אוגוסט 2023).	מנכ"ל ספיר קורפ בע"מ (2018-2020), יו"ר ומ"מ מנכ"ל ב- Elad National 2017 LLC (2016-2018) וסמנכ"ל ב- El Ad US Holding Inc. (2016-2018). עד לפברואר 2023 דירקטור באפסילון בית השקעות בע"מ. עד יולי 2022 דירקטור (חליף) באלרון ונצ'רס בע"מ.	גזבר קרן אי די בי למען הקהילה (ע.ר.). סמנכ"ל חשבות של אי די בי חברה לפתוח בע"מ עד לספטמבר 2020; דירקטור באידיבי תיירות (2009) בע"מ ובחברות פרטיות בבעלות אי די בי חברה לפתוח בע"מ (עד ספטמבר 2020).
במסגרת השכלתו ו/או עיסוקו במהלך 5 השנים האחרונות, האם הינו בעלת ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר	לא.	לא.	לא.
תאריך שבו החלה כהונתו:	1.7.2022	20.5.2020	1.7.2021

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה (המשך)

שם נושא המשרה:	זהר גרסטל-שמרלינג	יהודה יונה	אלון עמית
מספר זיהוי:	032958878	056658412	025670647
תאריך לידה:	15.8.78	22.9.1961	5.8.1973
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל, יועמ"ש בחברה וסמנכ"ל, יועמ"ש בדסק"ש, בעלת השליטה בתאגיד.	חשב	מבקר פנימי
האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא.	לא.	לא.
השכלה:	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב ותואר שני במשפט מסחרי מאוניברסיטת תל אביב בשיתוף אוניברסיטת ברקלי.	בוגר חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב והמכללה למנהל.	בוגר מדעי המדינה ותקשורת מאוניברסיטת בר אילן. מוסמך במנהל ציבורי התמחות בביקורת פנימית מאוניברסיטת בר אילן.
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות:	ראש מטה במגדל חברה לביטוח בע"מ, סמנכ"לית רגולציה בהראל חברה לביטוח בע"מ	חשב בחברה.	מנכ"ל - רווה רביד שירותי ביקורת פנימית בע"מ נשיא - ISACA ישראל
במסגרת השכלתו ו/או עיסוקו במהלך 5 השנים האחרונות, האם הינו בעלת ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר	לא.	לא.	נשיא ISACA ישראל (איגוד מבקרי מערכות מידע) (2019-2022), וחבר הנהלה באיגוד; מתמחה בביקורת מערכות מידע, אבטחת מידע והגנה בסייבר למעלה מ-15 שנים בעשרות ארגונים; בעל הסמכות בינלאומיות שונות בתחום אבטחת המידע והסייבר - CISA (מבקר מערכות מידע מוסמך), Cyber Security Auditor (מבקר סייבר מוסמך), CDPSE (מבקר הגנת הפרטיות). מרצה בנושאי סייבר בפורומים שונים.
תאריך שבו החלה כהונתו:	15.1.2023	15.1.2008	11.1.2022

תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים

בחברה לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

קסלמן וקסלמן - דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

במהלך שנת הדוח לא נערכו שינויים בתזכיר או בתקנון של החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

א. המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר:

(1) פדיון מוקדם של אגרות חוב - בחודש ינואר 2023, החליט דירקטוריון החברה לבצע פדיון מוקדם מותנה, ביוזמת החברה, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה שבמחזור, שעמד על 124 מיליון ש"ח ערך נקוב ו-198 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהתאמה, בתמורה לסך כולל של 345 מיליון ש"ח, אשר בוצע ביום 27 בפברואר 2023. הפדיון המוקדם כאמור הותנה בגיוס חוב של החברה, אשר בוצע בחודש פברואר 2023, בדרך של הנפקת 1,261 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'), סדרה חדשה שנרשמה למסחר בבורסה, המובטחת, בין היתר, בשעבוד מניות גב-ים. ביום 27 בפברואר 2023 ביצעה החברה פדיון מוקדם ליתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז'). לפרטים נוספים ראה באור 13.א.2.א. לדוחות הכספיים.

(2) עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל עניין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה בת שלו - בחודש פברואר 2024, החליטה ועדת הביקורת של החברה, לאחר בחינה שנתית של היקף השירותים המשותפים שדסק"ש העמידה בפועל לחברה מכוח הסכם השירותים בין החברות, להותיר את יחס הקצאת השירותים הקבוע בהסכם השירותים בין החברה לדסק"ש ביחס של 50%, עבור כל אחת מהחברות. לפרטים נוספים ראה באור 1.1.23.ד.1. לדוחות הכספיים.

ב. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בנושאים המפורטים בתקנה -
במהלך שנת הדיווח לא התקבלו החלטות אסיפה כללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון בעניינים המנויים בתקנה 29(א) לתקנות הדוחות.

ג. החלטות אסיפה כללית מיוחדת -

(1) ביום 10 באוקטובר 2023, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבלו לכך אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאשר תיקונים למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי בדבר כינוס אסיפה כללית שפרסמה החברה מיום 27 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-090052) ודיווח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 10 באוקטובר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-093316).

תקנה 29א': החלטות החברה

- (1) עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות:
- א. ביום 5 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל לכך אישורה של ועדת הביקורת של החברה, לאשר את התקשרות החברה בתיקון להסכם השימושים עם החברות המשתתפות (דסק"ש, גב-ים ואלרון), וזאת מבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה כעסקה חריגה שלנושאי המשרה בחברה יש בה עניין אישי. לפרטים נוספים ראה באור 1.ב.27. לדוחות הכספיים.
- ב. ביום 12 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, לאשר את התקשרות החברה בעסקה למכירת 25% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת תעשיות עתירות מדע בע"מ לגב-ים בתמורה ל-50 מיליון ש"ח, וזאת מבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה כעסקה חריגה שלנושאי המשרה בחברה יש בה עניין אישי. לפרטים נוספים ראה באור 4.ד.23. לדוחות הכספיים.
- ג. ביום 2 ביולי 2023 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובהתאם לתקנה 41(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, לאשר את התקשרות החברה עם חברה בשליטת אלקו בע"מ בתיקון לעסקה למכירת זכויותיה של החברה בקרקעות בהודו לצד שלישי, וזאת למען הזהירות ומבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה כעסקה שלבעלת שליטה בה יש עניין אישי. לפרטים נוספים ראה באור 23.א. לדוחות הכספיים.
- (2) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח:
- א. לפרטים אודות כתבי פטור שהעניקה החברה לנושאי משרה בה - ראה באור 2.ד.23. לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים אודות כתבי שיפוי שהעניקה החברה לנושאי משרה בה - ראה באור 2.ב.23. לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים אודות ביטוח אחריות נושאי משרה - ראה באור 2.א.23. לדוחות הכספיים.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

תאריך: 22 בפברואר 2024

שמות החותמים ותפקידיהם:

צחי נחמיאס, יו"ר דירקטוריון
נטלי משען-זכאי, מנכ"לית החברה

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

לדוח התקופתי לשנת 2023

פרק חמישי

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח

הכספי ועל הגילוי

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

1. דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לשנת 2023 לפי תקנה 9(בא) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נטלי משען-זכאי, מנכ"לית;
2. ברוך יצחק, סמנכ"ל כספים;
3. חיים טבוך, סמנכ"ל חשבונות;
4. זוהר גרסטל שמרלינג, סמנכ"לית ויועצת משפטית;
5. יהודה יונה, חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 שתוכנו 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

תהליך הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית התבסס על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. לשם כך הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו.

בהתבסס על הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בתאגיד (לרבות חברות מוחזקות מהותיות של החברה אשר אינן תאגידים מדווחים), הנהלת התאגיד התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ופריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית, ובחנה את התכנון והאפקטיביות התפעולית של הבקרות ונהלים הנותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על-ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים להלן:

1. בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls).
2. תהליך עריכה וסגירת דוחות.
3. בקרות כלליות על מערכות מידע (ITGC).
4. תהליכים מהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי.

התהליכים המהותיים מאד בחברה ובחברות המוחזקות על ידיה ("הקבוצה") בשנת 2023 הינם :

1. תהליך ניהול הנדל"ן להשקעה של הקבוצה לרבות הקמה של נדל"ן להשקעה, הכנסות מנדל"ן להשקעה, הערכות שווי נדל"ן להשקעה וקביעת שוויים ההוגן - תהליך זה הינו מהותי מאוד לקבוצה בהיותו מרכיב משמעותי בפעילות החברה בשנת הדוח. יצוין, כי מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מנוהלים על-ידי חברות מוחזקות של החברה, אשר קבעו לעצמן תוכניות הערכות לעמידה בדרישות התקנות כאמור לעיל.

2. תהליך ניהול האשראי שהתקבל על-ידי הקבוצה - תהליך זה הינו מהותי מאוד לקבוצה בהתחשב בתדירות ובהיקף של האשראי שמתקבל על-ידי הקבוצה, על סוגיו השונים (אגרות חוב והלוואות) בישראל ובחו"ל.

3. תהליך השקעות בחברות מוחזקות של החברה - תהליך זה הינו מהותי מאוד לקבוצה, והמצריך ניהול ומעקב אחר ההשקעות הקיימות, קבלת החלטות לגבי רכישות של השקעות חדשות ומימוש ההשקעות הקיימות, ביצוע עבודות הקצאת התמורה ברכישת השקעות (PPA), בחינת ירידת ערך ההשקעות וכן רישומים חשבונאיים וגילויים מתאימים.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בשנת 2023 על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כללה :

- בחינת תיכנון הבקורות הקיימות על הדיווח הכספי ועל הגילוי בעזרת יועץ חיצוני וביצוע התאמות, ככל שנדרשו.

- ביצוע תהליך תיקוף (testing) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על-ידי בודק חיצוני.

- התאגיד בחן את היערכות חברות הקבוצה, בהיבט קיום תהליכי הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בהן, וידא קיומם של הדיווחים וההצהרות הנדרשים לפי תקנה 9' ובחן ממצאים, ככל שהיו.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

2. הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

אני, נטלי משען-זכאי, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד") לשנת 2023 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכת 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

22 בפברואר 2024

נטלי משען-זכאי מנכ"לית

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים (*) לפי תקנה 9ב(ד) (2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים:

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד") לשנת 2023 ("הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

22 בפברואר 2024

ברוך יצחק, סמנכ"ל כספיים



**דוח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של חברה לנכסים ובנין בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברה לנכסים ובנין בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ניהול האשראי שהתקבל על ידי הקבוצה; (3) בקרות על תהליך ניהול הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (לרבות, הקמה של נדל"ן להשקעה, הכנסות מנדל"ן להשקעה, הערכות שווי נדל"ן להשקעה וקביעת שוויים ההוגן); (4) בקרות על תהליך השקעות בחברות המוחזקות על ידי החברה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 22 בפברואר 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

חיפה,
22 בפברואר 2024

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited