



דוח תקופתי לשנת 2021

פרק א'	תיאור עסקי התאגיד
פרק ב'	דוח הדירקטוריון
פרק ג'	דוחות כספיים
פרק ד'	פרטים נוספים על התאגיד
פרק ה'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

31 בינואר 2022

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק א': תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

3	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
3	הגדרות	1.
3	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	2.
7	תחומי פעילות	3.
8	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	4.
10	חלוקת דיבידנדים	5.
11	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	6.
12	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים	7.
18	חלק שני - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - תחום הנכסים המניבים	
18	מידע כללי על תחום הנכסים המניבים	8.
21	תמצית תוצאות הפעילות	9.
22	אזורים	10.
23	פילוחים	11.
31	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	12.
32	שוכרים עיקריים	13.
33	נכסים מניבים בהקמה	14.
36	קרקעות להשקעה	15.
37	מימוש ורכישת נכסים	16.
38	התאמות הנדרשות ברמת החברה	17.
40	נכסים מניבים מהותיים של החברה	18.
42	נכסים מניבים מהותיים מאוד של החברה	19.
53	נכס מניב בהקמה מהותי מאוד של החברה	20.
54	חלק שלישי - מידע ברמת החברה	
54	רכוש קבוע	21.
54	הון אנושי	22.
55	ספקים	23.
55	הון חוזר	24.
55	השקעות בחברות בשליטה משותפת	25.
56	מימון ומקורות אשראי	26.
57	מיסוי	27.
57	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	28.
57	מגבלות ופיקוח	29.
58	הסכמים מהותיים	30.
58	הליכים משפטיים	31.
59	יעדים ואסטרטגיה עסקית	32.
60	דיון בגורמי סיכון	33.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. הגדרות

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם:

"דוח הדירקטוריון" -	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הכלול בחלק ב' לדוח תקופתי זה;
"דוחות כספיים" -	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הכלולים בחלק ג' לדוח תקופתי זה;
"דולר" -	דולר ארה"ב;
"הבורסה" -	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"החברה" או "גב-ים" -	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;
"חוק החברות" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך" -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חוק הריכוזיות" -	חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013;
"מדד" -	מדד המחירים לצרכן המפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
"מעלות" -	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ;
"תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים" -	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1. כללי

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ¹ הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בישראל.

חברת 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. חברת 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.

לעמדת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה החברה הינה חברה ללא בעל שליטה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.

1 בדוח זה, המונח "גב-ים" או "החברה" פירושו חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ביחד עם החברות המאוחדות שלה, ואילו מקום בו ההתייחסות הינה לחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, ללא החברות המאוחדות שלה, תיקרא החברה "חברת גב-ים".

2.2. פעילות גב-ים

פעילות חברת גב-ים מתבצעת באמצעות החברה עצמה; באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה, המנוהלות על-ידי חברת גב-ים; באמצעות חברות שהחזקות בהן משותפות לגב-ים ולאחרים; או באמצעות עסקאות משותפות.

גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, מרכזי לוגיסטיקה, שטחי מסחר וחניונים, בפריסה ארצית. מרבית נכסיה של החברה ממוקמים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. כמו כן, מספקת החברה, בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, שירותי ניהול ואחזקה לבנייני המשרדים ושטחי המסחר שבבעלותה, כמפורט בסעיף 8.3 להלן.

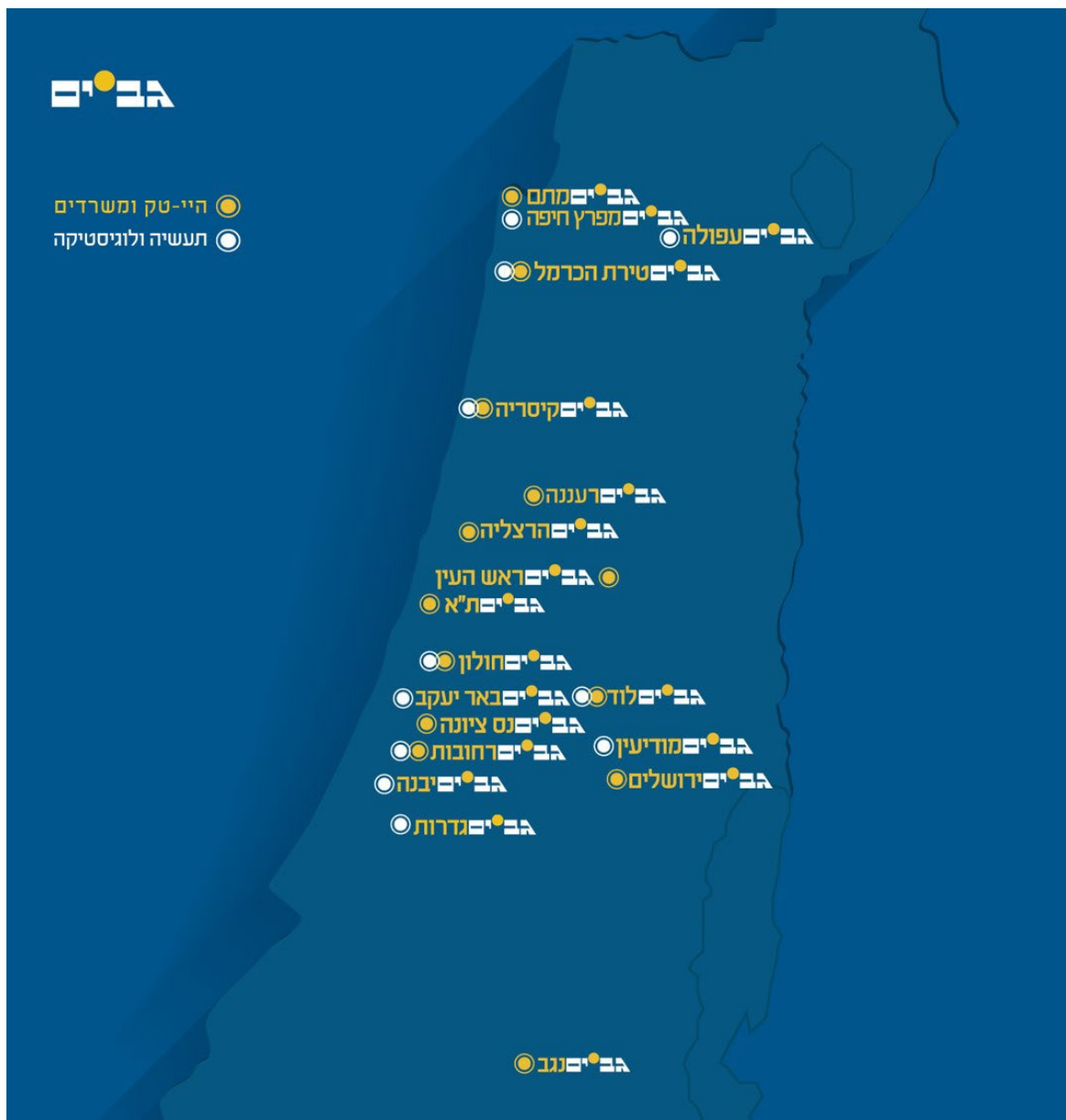
בנוסף, לחברה עתודות קרקע ברחבי הארץ, שבמרביתן קיימות זכויות מאושרות על פי תוכניות בניין עיר לבניית שטחים מניבים נוספים המיועדים להשכרה, כמפורט בסעיף 15 להלן.

החל משנת 1999 מחזיקה חברת גב-ים ב-50.1% מהון המניות של חברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, בעלת הזכויות בנכסים מניבים המצויים בפארק מתם, בעתודות קרקע וכן בנכסים נוספים בחיפה.

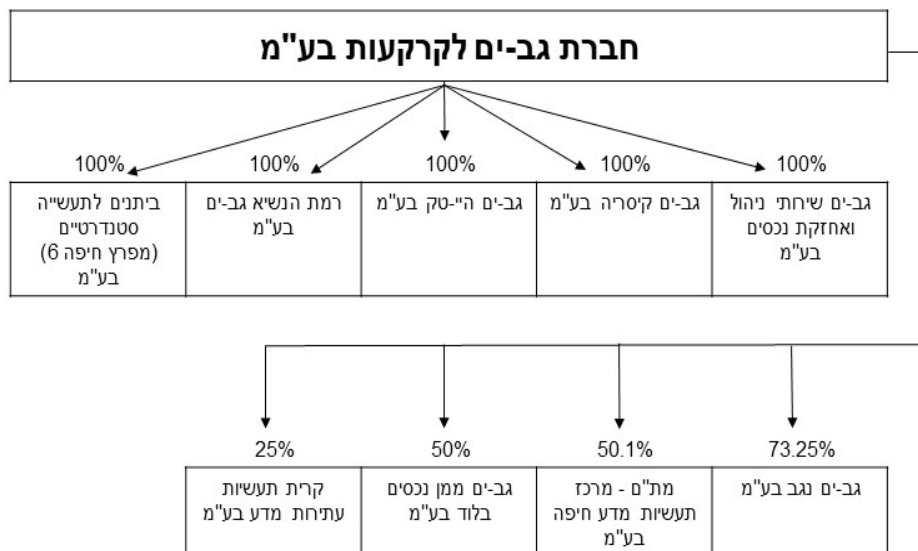
עוד מחזיקה חברת גב-ים ב-73.25% מהון המניות של גב-ים נגב בע"מ, בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ-93 דונם בבאר-שבע, עליהם מוקם פארק ההייטק גב-ים נגב, בשיתוף עם עיריית באר-שבע, אוניברסיטת בן-גוריון ומשקיעים פרטיים.

2.3. התפתחות עסקית

כאמור לעיל, גב-ים הוקמה בשנת 1928 במטרה לפתח תשתית לתעשייה בארץ ישראל. במסגרת זו תכננה גב-ים את בניית אזור מפרץ חיפה, סללה כבישים והקימה תשתית תעשייתית. עם קום המדינה, השתלבה גב-ים בפיתוח אזורי תעשייה במקומות שונים בארץ, חכרה שטחים ממנהל מקרקעי ישראל, ובעידוד משרד המסחר והתעשייה, המשיכה בהקמת מבני תעשייה ומסחר להשכרה. גב-ים, אשר במשך שנים רכשה וחכרה בהתמדה שטחי קרקע באזורי ביקוש מרכזיים, פיתחה אזורי אלה ובנתה עליהם פארקים לתעשיות עתירות ידע, תעשייה, לוגיסטיקה, בנייני משרדים ושטחי מסחר, והפכה להיות חברה מובילה בהקמת מבנים ייעודיים המושכרים מראש לתקופות ארוכות ובניהול פארקים תעשייתיים ועסקיים. כמו כן, במשך 93 שנות פעילותה, פעלה גב-ים בייזום שכונות מגורים יוקרתיות בישראל.



להלן פירוט החזקותיה העיקריות של חברת גב-ים, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:



להלן תיאור קצר של החברות המהותיות המוחזקות על-ידי חברת גב-ים:

מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ ("מת"ם") - חברת גב-ים מחזיקה ב-50.1% ממניות מת"ם והיתרה מוחזקת בידי החברה הכלכלית לחיפה בע"מ. מת"ם הנה בעלת הזכויות בנכסים המניבים המצויים בפארק מתם, בעתודות קרקע וכן בנכסים נוספים בחיפה². לפירוט בנוגע לפארק מתם, ראו סעיף 19.1 להלן. לפירוט בנוגע להסכם בעלי המניות במת"ם, ראו סעיף 30 להלן. מת"ם מנוהלת על-ידי חברת גב-ים.

גב-ים היי-טק בע"מ - חברת גב-ים מחזיקה 100% ממניותיה של גב-ים היי-טק בע"מ, אשר הנה בעלת הזכויות בנכסים מניבים להשכרה המיועדים לתעשייה ולהייטק ועתודות קרקע באזור רחובות וקיסריה. גב-ים היי-טק מנוהלת על-ידי חברת גב-ים.

גב-ים נגב בע"מ ("גב-ים נגב") - חברת גב-ים מחזיקה ב-73.25% ממניות גב-ים נגב, והיתרה מוחזקת ברובה על-ידי חברה משותפת של עיריית באר-שבע, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב והקונצרן הבינלאומי KUD. גב-ים נגב הינה בעלת הזכויות במקרקעין עליהם מוקם פארק ההייטק גב-ים נגב בבאר-שבע. גב-ים נגב מנוהלת על-ידי חברת גב-ים.

2 הדוחות הכספיים של מת"ם מאוחדים בדוחות גב-ים באופן מלא. להלן פירוט מספר נתונים מתוך דוחותיה של מת"ם נכון ליום 31 בדצמבר 2021: סך כל הנכסים של מת"ם עומד על סך של 3,136 מליון ש"ח. סך המזומנים והשקעות בניירות ערך סחירים של חברת מת"ם עומדים על סך של 183 מליון ש"ח. הנדל"ן להשקעה של מת"ם עומד על סך של כ-2,900 מליון ש"ח. התחייבויות (אגרות חוב וחלויות שוטפות) עומדות על סך של 821 מליון ש"ח. התחייבויות החברה בגין מיסים נדחים עומדת על סך של 447 מליון ש"ח. ההון העצמי של מת"ם עומד על סך של כ-1,834 מליון ש"ח. הכנסות מת"ם מהשכרת מבנים לשנת 2021 הסתכמו בסך של 176 מליון ש"ח. הרווח הנקי לשנת 2021 הסתכם בכ-339 מליון ש"ח. FFO לבעלי המניות של חברת מת"ם לשנת 2021 הסתכם בכ-115 מליון ש"ח.

3.1 כללי

לגבי תחום פעילות אחד המדווח כמגזר בדוחות הכספיים המאוחדים שלה: תחום הנכסים המניבים, בו עוסקת החברה ביזום, פיתוח, תכנון, הקמה (באמצעות קבלני משנה), שיווק, השכרה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, מרכזים לוגיסטיים, שטחי מסחר וחניונים.

עד שנת 2019 דיווחה גבי-ים בדוחות הכספיים המאוחדים שלה על שני מגזרים - תחום הנכסים המניבים ותחום הבנייה למגורים. עד שנת 2019 עסקה החברה ביזום, פיתוח, בנייה (באמצעות קבלני משנה) ושיווק של שכונת מגורים איכותית בחיפה. עם השלמת שלב ג' של הפרויקט, קיבלה החברה החלטה שלא לפעול עוד בתחום זה בטווח הזמן הקרוב, ובשנת 2021 אף מכרה את יתרת עתודות הקרקע בפרויקט האמור לצד ג'. לפיכך, דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, כמו גם התיאור בפרק להלן, אינם כוללים עוד התייחסות למגזר זה.

3.2 תחום הנכסים המניבים

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לגבי-ים פארקים לעסקים, הייטק, משרדים, מסחר, תעשייה, אחסנה וחניונים בשטח של כ-1,035 אלף מ"ר (כולל 19 אלף מ"ר המוחזקים בידי גבי-ים ממן נכסים בלוד בע"מ (חלק החברה)). מבנים אלה מושכרים למאות שוכרים איכותיים בחוזים הצמודים למדד, במח"מ 4.7 שנים. שיעור התפוסה בנכסים המניבים של החברה עומד ליום 31 בדצמבר 2021 על כ-98%. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 החזיקה החברה בכ-1,034 אלפי מ"ר שטחים מניבים (כולל 19 אלף מ"ר המוחזקים בידי גבי-ים ממן נכסים בלוד בע"מ (חלק החברה)).

לגבי-ים עתודות קרקע של מאות אלפי מ"ר ברחבי הארץ. השווי ההוגן של עתודות הקרקע של החברה עומד על סך של כ-484 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (כולל עתודות הקרקע של גבי-ים ממן נכסים בלוד בע"מ (חלק החברה)).

הנכסים המניבים הקיימים, אלה שבבנייה וכן עתודות הקרקע, ממוקמים ברובם באזורי ביקוש מרכזיים, כגון פארק מתם בחיפה, אזור התעשייה של הרצליה פיתוח, תל-אביב, ירושלים, קיסריה, רחובות, חולון, מודיעין, באר-שבע ולוד. ייחודה של החברה הוא בהקמתם וניהולם של פארקים עסקיים ופארקים לוגיסטיים ותעשייתיים, כמו גם בהקמת מבנים ייעודיים המותאמים לצרכי הלקוח ודרישותיו. הנכסים עצמם מרוכזים בפארקים, כאמור לעיל, ולא בבניינים בודדים. ייחוד נוסף של הנכסים המניבים טמון בשירותי הניהול הניתנים על-ידי גבי-ים לשוכרים המשתכנים בהם. לפרטים נוספים בנוגע לשירותי הניהול המסופקים על ידי החברה, ראו סעיף 8.3 להלן.

4.1. להלן עסקאות מהותיות שבוצעו על-ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה בשנתיים האחרונות:

4.1.1. נכסים ובניין

(א) במהלך המחצית השניה של שנת 2019 מכרה נכסים ובניין מניות של החברה ושיעור אחזקותיה בהון המונפק של החברה ירד מ-51.7% ל-34.9%. ביום 17 במאי 2020 דיווחה נכסים ובניין כי מכרה מניות נוספות של החברה, המהוות כ-4.96% מההון המונפק של החברה, בעסקה מחוץ לבורסה, בתמורה לסך של כ-191 מיליון ש"ח, ובמחיר 1,800 ש"ח למניה. עם השלמת המכירה, ירד שיעור אחזקתה של נכסים ובניין בהון המונפק של החברה לכ-29.9%. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווח של החברה מיום 17 במאי 2020 (אסמכתא 2020-01-048768).

(ב) ביום 18 באפריל 2021 דיווחה נכסים ובניין כי התקשרה בהסכמים עם שלושה גופים מוסדיים לרכישת 31,230,269.13 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-14.61% מהונה המונפק של החברה למועד זה, במחיר של 30 ש"ח למניה, ובסך הכל בתמורה לתשלום במזומן של כ-937 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות מסוימות) ("העסקה"). בתאריכים 20 ו-28 באפריל 2021 דיווחה נכסים ובניין על השלמת העסקה ושיעור אחזקותיה בהון המונפק של החברה עלה ל-44.5%. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווחים של החברה מימים 19, 20 ו-28 באפריל 2021 (אסמכתא 2021-01-065244, 2021-01-066885 ו-2021-01-072567 בהתאמה).

ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום דוח זה עומד שיעור החזקתה של נכסים ובניין בהון החברה על שיעור של 44.51% (44.22% בדילול מלא).

4.1.2. אהרן פרנקל - באמצעות חברה זרה בבעלותו המלאה - Equity Finance and Investment

(א) ביום 1 בנובמבר 2020 קיבלה החברה הודעות מאת מגדל חברה לביטוח בע"מ ("מגדל"), אשר החזיקה באותו מועד, באמצעות מגדל סל מניות ישראל (שותפות רשומה) כ-15.1% מהון המניות של החברה, ומאת מר אהרן פרנקל ("פרנקל"), אשר החזיק באותו מועד 10.49% מהון המניות של החברה ("ההודעות"). בהודעות נמסר לחברה כי ביום 30 באוקטובר 2020 נחתם הסכם מחייב, לפיו תמכור מגדל לפרנקל 16,133,500 מניות רגילות של החברה, במחיר של 26.00 ש"ח למניה, ובתמורה כספית של 419,471,000 ש"ח. עוד נמסר בהודעות, כי בנוסף על המכירה לעיל, מכרה מגדל לפרנקל, תמורת סך של 100 מיליון ש"ח, אופציה לרכישת 16,133,500 מניות רגילות נוספות של החברה ("האופציה"). מחיר המימוש לרכישת כל מניה רגילה על פי האופציה עומד על 26.00 ש"ח (בתמורה כספית נוספת של 419,471,000 ש"ח). התמורה הכוללת בגין כלל המניות הנמכרות ומניות האופציה (32,267,000 מניות) על פי ההסכם, הינה 938,942,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווח של החברה מיום 1 בנובמבר 2020 (אסמכתא 2020-01-108769).

בתאריכים 30 בנובמבר 2020 ו-3 בדצמבר 2020 הודיעו מגדל ופרנקל לחברה על השלמת עסקת רכישת המניות (ללא האופציה), ובתאריכים 26 באפריל 2021 ו-21 באוקטובר 2021 הודיע מר פרנקל לחברה על מימוש האופציה האמורה לעיל. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מימים 30 בנובמבר 2020, 3 בדצמבר 2020, 26 באפריל 2021 ו-21 באוקטובר 2021 (אסמכתאות 2020-01-121738, 2020-01-123607, 2021-01-071061 ו-2021-01-158463 בהתאמה).

(ב) ביום 4 בנובמבר 2020 קיבלה החברה הודעה מאת פרנקל, לפיה ביום 3 בנובמבר 2020 התקשר פרנקל בשני הסכמים מחייבים עם שני בעלי מניות שאינם בעלי עניין בחברה ("המוכרים"), לרכישת

7,734,950 מניות רגילות של החברה ("המניות הנרכשות"), במחיר של 28.00 ש"ח למניה, ובתמורה כספית כוללת של 216,578,600 ש"ח. בנוסף, על פי ההודעה, רכש פרנקל משני המוכרים, תמורת סך של 15 מליון ש"ח למוכר אחד ו-9 מליון ש"ח למוכר השני, אופציות לרכישת 7,734,950 מניות רגילות נוספות של החברה ("האופציות" ו-"מניות המימוש", בהתאמה), במחיר מימוש של 28.00 ש"ח, ובתמורה כספית נוספת כוללת של 216,578,600 ש"ח. התמורה הכוללת בגין כלל המניות הנרכשות, ומניות המימוש (15,469,900 מניות בסה"כ) וכן האופציות, הינה כ-457 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מיום 4 בנובמבר 2020 ומיום 5 בנובמבר 2020 (אסמכתאות 2020-01-110020 ו-2020-01-110467 בהתאמה).

בתאריכים 24 בינואר 2021, 1 בפברואר 2021, 4 בפברואר 2021, 24 באוגוסט 2021 ו-14 באוקטובר 2021 הודיע מר פרנקל על השלמת העסקה לשיעורין ומימוש האופציות האמורות לעיל. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מתאריכים 24 בינואר 2021, 1 בפברואר 2021, 4 בפברואר 2021, 24 באוגוסט 2021 ו-14 באוקטובר 2021 (אסמכתאות 2021-01-010059, 2021-01-012823, 2021-01-01-014110, 2021-01-136863 ו-2021-01-155868 בהתאמה).

(ג) ביום 8 בנובמבר 2020 קיבלה החברה הודעה מאת פרנקל, ולפיה ביום 6 בנובמבר 2020 התקשר פרנקל עם מספר בעלי מניות שאינם בעלי עניין בחברה ("המוכרים") בהסכמים לרכישת 2,000,000 מניות רגילות של החברה ("המניות הנרכשות"), במחיר של 28.00 ש"ח למניה, ובתמורה כספית כוללת של 56,000,000 ש"ח. בנוסף, על פי ההודעה, רכש פרנקל מהמוכרים, תמורת סך של 4.4 מליון ש"ח, אופציות לרכישת 2,000,000 מניות רגילות נוספות של החברה ("האופציות" ו-"מניות המימוש", בהתאמה), במחיר מימוש של 28.00 ש"ח, ובתמורה כספית נוספת כוללת של 56,000,000 ש"ח. התמורה הכוללת בגין כלל המניות הנרכשות, ומניות המימוש (4,000,000 מניות בסה"כ) וכן האופציות, הינה כ-116.4 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווח מיידי של החברה מיום 8 בנובמבר 2020 (אסמכתא 2020-01-110944). ביום 27 בינואר 2021 הודיע מר פרנקל לחברה, כי ביום 26 בינואר 2021 השלים את רכישתן של 2,000,000 מניות החברה כמפורט לעיל, ובמהלך השנה הודיע גם על מימוש האופציות. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווח מיידי של החברה מיום 27 בינואר 2021 (אסמכתא 2021-01-011745).

ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום דוח זה עומד שיעור החזקתו של פרנקל בהון החברה על שיעור של 37.22% (36.98% בדילול מלא).

4.2 הסכם בין בעלי מניות בחברה - ביום 26 בדצמבר 2021 דיווחה נכסים ובניין כי ביום 25.12.2021 ("מועד ההסכם") התקשרה נכסים ובניין עם Equity Finance and Investment Ltd (חברה בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרן פרנקל, "המוכרת") המחזיקה במניות המהוות כ- 37.22% מהונה המונפק והנפרע של החברה ("המניות הנמכרות"), בהסכם לרכישת המניות הנמכרות ("ההסכם") ואלו עיקר הוראותיו:

- תמורת המניות הנמכרות תשלם נכסים ובניין למוכרת סכום של 3.1 מיליארד ש"ח ("התמורה"), כפוף להתאמות מסוימות כפי בפורטו בדיווח.

- תנאים מתלים - השלמת ההסכם מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים ("התנאים המתלים"), בהתאם למועדים המפורטים בדיווח והקבועים בהסכם, אשר הינם: השלמת הצעת רכש מיוחדת למניות החברה (או השלמת הצעה פרטית של מניות החברה לנכסים ובניין) - נכסים ובניין תפרסם הצעת רכש מיוחדת, המופנית לבעלי מניות החברה, לפיה נכסים ובניין תציע לרכוש 5% מזכויות ההצבעה בחברה, בתמורה במזומן אשר תקבע לפי שיקול דעת נכסים ובניין ("הצעת הרכש"). המוכרת הודיעה לנכסים ובניין, באופן בלתי חוזר, כי לא תיענה להצעת הרכש. ככל והצעת הרכש לא תושלם במועדים שנקבעו בהסכם, וככל שתתקבל הסכמת הממונה על התחרות כמפורט להלן, נכסים ובניין תפנה לחברה בהצעה לרכוש מניות שיוקצו לנכסים ובניין בהצעה פרטית, הכפופה לאישור האורגנים של החברה (לרבות אישור

ברוב מיוחד של האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה), באופן שלאחר הרכישה כאמור, נכסים ובניין תחזיק מעל 45% מהונה המונפק של החברה ("ההצעה הפרטית"). במסגרת ההסכם, הצדדים התחייבו להפעיל את זכויות ההצבעה שלהם כבעלי מניות בחברה, ולהצביע באסיפה הכללית של החברה בעד אישור ההצעה הפרטית; הסכמת הממונה על התחרות אשר התקבלה ביום 11 בינואר 2022; קבלת מכתב כוונות של הגורם שהעמיד מימון למוכרת ביחס להסרת שעבוד על המניות הנמכרות.

- בהתאם להוראות ההסכם, בתקופת הביניים שעד השלמת ההסכם או סיומו, הצדדים לא ירכשו, והמוכרת לא תמכור, מניות של החברה והצדדים לא יציעו הצעות לרכישה (למעט הצעת הרכש ו/או ההצעה הפרטית כמפורט לעיל), של מניות החברה ולא יזמנו אסיפות בעלי מניות של החברה למינוי דירקטורים ולא יפנו לחברה בבקשה למנות דירקטורים נוספים מטעמים (למעט החלפת דירקטור המכהן מטעם הצד המזמין), ולא יתקשרו בהסכמי הצבעה לגבי מניות החברה. בנוסף, הצדדים התחייבו שלא לגרום לשינוי מהותי בניהול עסקיה ובפעילותה של החברה.

- מועדים להשלמת ההסכם: המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הינו 65 יום ממועד ההסכם. ככל והצעת הרכש לא הושלמה ונכסים ובניין פנתה לחברה בהצעה לבצע הצעה פרטית, אזי המועד האחרון להשלמת התנאים המתלים יהיה 135 ימים ממועד ההסכם (או מועד כינוס האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה המאוחר למועד זה, ככל שהאסיפה זומנה במסגרת תקופת 135 הימים האמורים). השלמת העסקה תבוצע תוך שני ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המתלים ולנכסים ובניין תעמוד הזכות לדחותו ב- 90 ימים מן המועד שבו הושלמה הצעת הרכש או ב- 60 ימים מן המועד שבו הושלמה הצעה הפרטית. ככל ולא יתקיימו התנאים המתלים במועדיהם כמפורט לעיל, אזי ההסכם יסתיים והמקדמה תוחזר לנכסים ובניין בהתאם להוראות ההסכם.

עוד ציינה נכסים ובניין בדיווח, כי אין וודאות כי העסקה נשוא ההסכם תושלם, וזאת בין היתר, בשל אי-התקיימות התנאים המתלים לה או בשל התקיימות אירוע מניעות או בשל גורמים אחרים שאינם תלויים בה. כמו כן, אין וודאות בתמורה הסופית שתשולם בגין רכישת המניות הנמכרות, וזאת בשל גורמים התלויים בתוצאות פעילותה ובהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה, אשר אינם בשליטתה של נכסים ובניין. עוד יצוין, כי החברה קיבלה באותו מועד מהמוכרת, Equity Finance and Investment LTD, דיווח על חתימת ההסכם, המפרט גם כן את עיקרי ההסכמות בין הצדדים.

לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 בדצמבר 2021 ו-11 בינואר 2022 (אסמכתאות 005797-01-2021 ו-184665-01-2021, בהתאמה).

4.3. פיצול הון - ביום 22 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה לפצל כל מניה רגילה בעלת ערך נקוב של 1.00 ש"ח של החברה למאה מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב, כך שלאחר פיצול כאמור והחל מאותו מועד, עומד הונה הרשום של החברה על 2,850,000 ש"ח המחולקים ל-285,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כל אחת.

5. חלוקת דיבידנדים

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנדים, רווחי החברה הניתנים לחלוקה ומגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנד, ראו ביאור [16] לדוחות הכספיים.

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

6.1. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	מגורים*	נכסים מניבים	
1,963,714	104,202	-	1,859,512	הכנסות מחיצוניים
				הכנסות מאחרים
83,976	34,685	-	49,291	עלויות מיוחסות**
1,092,443				רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
167,468				רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות
10,497,107		-	10,497,107	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
319,283		-	319,283	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

6.2. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	מגורים*	נכסים מניבים	
699,048	31,746	-	667,302	הכנסות מחיצוניים
				הכנסות מאחרים
72,935	34,437	-	38,498	עלויות מיוחסות**
260,141				רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
70,478				רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות
8,407,851		-	8,407,851	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
356,971		-	356,971	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

6.3. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	מגורים*	נכסים מניבים	
950,166	49,272	6,321	894,573	הכנסות מחיצוניים
				הכנסות מאחרים
67,134	25,181	4,507	37,446	עלויות מיוחסות**
463,383				רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
100,278				רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות
7,888,649		177,866	7,710,783	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
317,068		6,085	310,983	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

* כאמור בסעיף 3.1 לעיל, בשנת 2020 חדלה החברה מפעילותה בתחום הבניה למגורים.

** כל העלויות משתנות למעט פחת המשוויד למגזר המניבים, בסך של כ-3.3 מליון ש"ח בשנת 2021, בסך של כ-2.8 מליון ש"ח בשנת 2020 וסך של כ-2.9 מליון ש"ח בשנת 2019.

הנתונים המפורטים לעיל כוללים את נתוני גב-ים ממך, חברה כלולה המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

לפרטים נוספים בעניין המידע הכספי לגבי תחומי פעילותה של החברה ראו דוח זה להלן וכן ביאור [17] לדוחות הכספיים.

להסברים בקשר עם תוצאות הפעילות של החברה ראו סעיף 1.4 בדוח הדירקטוריון.

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של גב-ים, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של הקבוצה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

7.1. מצב המשק³

הכלכלה העולמית והמשק הישראלי המשיכו בשנת 2021 להתמודד עם מגיפת הקורונה, שיצרה משבר בריאותי וכלכלי שונה מכל מה שידע העולם בעבר.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות תקופת סגר מלא בתחילתה של השנה.

במהלך השנה חוותה ישראל שני גלי תחלואה קשים, בעקבות התפתחות וריאנט "אלפא" ברבעון הראשון של השנה ו-וריאנט "דלתא" בתום הרבעון השני של השנה. לקראת סוף השנה, החל גל תחלואה נוסף, עקב וריאנט "אומיקרון" ובמועד אישור דוח זה, גל התחלואה בשיאו. על-אף מאות אלפי הנדבקים ב"אומיקרון", התחלואה אינה קשה, והממשלה לא הטילה מגבלות בגינו. הצפי הוא כי גל התחלואה הנוכחי יבוא לסיומו בשבועות הקרובים.

במהלך השנה פעלה המדינה לחיסון כלל האוכלוסייה (מגיל חמש ומעלה) כנגד הנגיף, לרבות חיסון שלישי ("בוסטר") ואף רביעי. למרות שיעור החיסון הגבוה ונוכח הפצתן של מוטציות שונות של נגיף הקורונה, רמת התחלואה, כאמור, נכון למועד דוח זה, גבוהה.

המשק הישראלי הציג מגמת התאוששות במהלך שנת 2021 לעומת השנה שקדמה לה, אך נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. הצפי הרווח היום הוא המשך התאוששות של המשק במהלך שנת 2022, אך אין לדעת אם ומתי יתגלו ווריאנטים אחרים של נגיף הקורונה, ואם יוטלו מגבלות כלכליות נוכח התפשטותם.

שיעור האבטלה ליום 31 בדצמבר 2021, ירד לשיעור של כ-5.1%, לעומת רמתו הגבוהה בשיעור של כ-10.4% בשנת 2020. לסוף דצמבר 2021 עמד שיעור הבלתי מועסקים על כ-4.1%.

האינפלציה בשנת 2021 עלתה ב-2.8% על בסיס מדד "בגין", וב-2.4% על בסיס "מדד ידוע".

בשנת 2021 הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית ללא שינוי, בשיעור של 0.1%, וזאת בדומה למגמה הכלל עולמית של מדיניות מוניטרית מרחיבה.

בחודש נובמבר 2021 אישרה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה. נציגי חברת S&P ציינו את חוזקות הליבה של דירוג האשראי של ישראל כגון: כלכלה יציבה, אישור התקציב

3 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOI.ORG.IL, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת WWW.CBS.GOV.IL, על ידי משרד האוצר, בכתובת WWW.MOF.GOV.IL ועל-ידי חברת מעלות S&P בכתובת WWW.MAALOT.CO.IL.

בממשלה ומדיניות מוניטרית גמישה, אל מול החולשות - נטל חוב גבוה וסיכונים גיאופוליטיים. בחברת S&P העריכו, כי כלכלת ישראל תצמח בשיעור של כ-4% בשנת 2022, לאחר גידול בשיעור של 6.5% בשנת 2021.

יש לציין, כי החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר בשנת 2020, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והאחזקה.

נכון למועד פרסום דוח זה ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף והמוטציות שלו, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכו').

הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי החברה, 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 לחברה שוכר מהותי המניב למעלה מ-10% מהכנסותיה השנתיות), וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, שיעור מינוף נמוך, משך החיים הממוצע של החוב והפריסה הנוחה שלו, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי, כאמור.

7.2. תחום הנדל"ן המניב

עם פרוץ מגפת הקורונה בשנת 2020, הטלת הסגרים והעברת עובדים רבים לעבודה מהבית, רווחו הערכות ותחזיות בדבר צמצום שטחי המשרדים, קיטון בביקושים וירידה משמעותית בדמי השכירות. בניגוד לתחזיות, שנת 2021 התאפיינה בהתגברות הביקושים, בעיקר לשטחי משרדים ולוגיסטיקה, ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות בעיקר באזורי הביקוש, ובשיעורי תפוסה גבוהים.

בתחום המשרדים הורגשו בשנת 2021 ביקושים ערים, וזאת בעיקר באזורי הביקוש, כשבראשם ת"א והרצליה. חלק גדול מהביקושים נובע כתוצאה מדרישה גוברת של חברות ההייטק - הצורך של ענקיות הטכנולוגיה בנדל"ן וגיוסי עובדים לא נפגע בעקבות משבר הקורונה. ההייטק בישראל מראה על המשך צמיחה, ומהווה סוג של מאיץ בעולם המשרדים, המוביל את המגמות בשוק. במהלך השנה ניכרו ביקושים ערים מצד חברות ההייטק בינלאומיות, המבקשות להרחיב את פעילותן בישראל בכלל ובאזורי הביקוש בפרט. המכרזים שפרסמו ענקיות הטכנולוגיה, לעשרות אלפי מ"ר חדשים, מתמקדים בתל-אביב ובהרצליה. בסיטואציה כזו, הצפי הוא כי גם ההיצע הגדול הצפוי בתל-אביב ובאזור, עם השלמת הקמתם של הפרויקטים שבהליכי תכנון, רישוי והקמה על-ידי היזמים הגדולים, ייספג, והביקושים יימשכו. מודל העבודה ההיברידי - השילוב בין עבודה במשרד ועבודה מהבית - נוצר מאילוץ רפואי ומחוסר ברירה, ולא כחלק מתהליך מובנה של שינוי התרבות הארגונית.

המחסור במהנדסים יוצר תחרות בין חברות ההייטק על כח האדם, ולפיכך, חברות הייטק רבות מבקשות לקבוע את מקום מושבן בקרבה למקום המגורים של כוח האדם הרלוונטי. על-פי דוח הרשות לחדשנות לשנת 2020-2021, נכון לשנת 2021, 10% מהשכירים במשק הישראלי מועסקים בתחום ההייטק, ולמעלה מ-60% מכלל השכירים בענף ההייטק מתגוררים במרכז הארץ. ביקושים אלו גורמים, כמובן, לעלייה בדמי השכירות.

לאור האמור, החברה צופה המשך ביקושים למשרדים באזורי ביקוש מרכזיים (PRIME LOCATION) בבניינים CLASS A, בעיקר מצידן של חברות ההייטק, הנותנות רוח גבית לתחום המשרדים ולמשק כולו.

תחום הלוגיסטיקה חווה אף הוא צמיחה משמעותית בשנת 2021, וזאת לאור הגידול המשמעותי בנפח הרכישות בפלטפורמה המקוונת במהלך משבר הקורונה. נכון לשנת 2021, יש בישראל כ-2 מיליון מ"ר שטחי לוגיסטיקה, עם קצב גידול שנתי בשיעור של כ-10%-15%. הביקושים לשטחי אחסנה התגברו בשנים 2020-2021 ועיקר הביקושים נרשם בתחום הקמעונאות והמזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות. התאוששות הכלכלה העולמית והעלייה במסחר המקוון בתקופת הקורונה, הגדילו משמעותית את הביקושים למרלוגים. הגידול בביקושים, במקביל למחסור בקרקעות זמינות המיועדות ללוגיסטיקה מתקדמת, הוביל להתייקרות עתודות הקרקע והנכסים ולהורדת התשואות באופן משמעותי. במקביל, ניכרת מגמה של עלייה בדמי השכירות במרלוגים.

החברה צופה המשך ביקושים למרכזים לוגיסטיים מתקדמים, גבוהים, גדולים ומבוססי רובוטיקה, בעיקר מצידם של גופים שעוסקים בשרשרת הלוגיסטיקה והאחסנה, באזור נמלי הים (חיפה ואשדוד), נתב"ג ולאורך צירי התנועה הראשיים.

על-אף כל האמור לעיל, הכל מסכימים כי השפעתה ארוכת הטווח של מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי בעקבותיה על ענף הנדל"ן המניב עדיין אינה ידועה במלואה, ומדובר בהערכות בלבד.

7.3. שוק ההון⁴

בשוק ההון נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם, ובייחוד עקב השפעתו של משבר הקורונה. 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 רכישת נכסים, ביצוע השקעות ועל תוצאותיה העסקיות.

המסחר בתל-אביב התאפיין בתנודתיות רבה, בדומה לבורסות מובילות בעולם, בהשפעת מגפת הקורונה שנמשכת מזה כשנתיים, כשהיא מאופיינת בגלים של התפרצות ובלימה. שנת 2021 הושפעה מדעיכת גל התחלואה הרביעי בארץ (שהחל ביוני 2021), והסתיימה בחששות מפני השלכות וריאנט אומיקרון.

בתום שנת 2021 המסחר הסתכם בעליות שערים בכל המדדים המובילים, ושווי שוק המניות חצה לראשונה בסוף אוגוסט 2021 את רף הטריליון שקל והגיע לשיא. בסיכום שנת 2021 עלו מדד ת"א-35 ומדד ת"א-90 בכ-26% ובכ-29% והגיעו לשיא. עוד יצוין, כי לאור עליות השערים בשוקי המניות מתחילת השנה, כל מניות מדד ת"א-125 הינן בשווי שוק גבוה ממיליארד שקל.

גיוס ההון בשוק המניות בארץ הסתכם בכ-4.25 מיליארד ש"ח, בדומה לסכום השיא שגויס בשנת 2007, ולעומת גיוס בסך כ-8.16 מיליארד ש"ח בשנת 2020. היקף גיוס החוב הקונצרני חזר לעלות בשנת 2021 והסתכם בכ-71 מיליארד ש"ח - שיא של כל הזמנים, זאת לאחר שירד לכ-52 מיליארד ש"ח בשנת 2020 ולעומת כ-69 מיליארד ש"ח בשנת 2019, ערב פרוץ הקורונה.

4 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה בסקירה השנתית 2021 :

https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2021_annualreview_heb.pdf

7.4. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה כמו גם המשך המתיחות בגבולה הצפוני של ישראל ומול איראן, עלולים לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, וכתוצאה מכך בענף הנדל"ן.

מנגד, ההסכמים שנחתמו עם מדינות ערב כגון איחוד האמירויות, מרוקו, בחריין ועוד, עשויים להביא לצמיחה במשק, עם כניסתם של משקיעים נוספים ושיתופי פעולה שלא היו אפשריים עד כה.

7.5. תעשיית ההייטק

שנת 2021 היתה שנת שיא בתעשיית ההייטק, ובייחוד בזו הישראלית, חרף משבר הקורונה. בשנה זו גדל היקף הגיוסים של חברות הייטק ישראליות בכ-136%, לסך של 25.4 מיליארד דולר, לעומת 10.8 מיליארד דולר בשנת 2020, ולעומת הממוצע העולמי בשנת 2021, אשר עמד על כ-71%. במקביל, 33 חברות חדשות הצטרפו ל"מועדון חדי הקרן" הישראלי, כלומר חברות ששווין עולה על מיליארד דולר. גם בהשוואה למגמה העולמית, ישראל מציגה גידול בהיקפי הגיוסים ביחס לאשתקד. שנת 2021 הייתה שנת שיא גם בהנפקות ורכישות - מספר ההנפקות עלה מ-22 בשנת 2020 ל-57 בשנת 2021, והגיוס המצטבר היה כ-4 מיליארד דולר לעומת 1.7 מיליארד דולר אשתקד⁵.

כאמור בסעיף 7.2 לעיל, במהלך השנה ניכרו ביקושים ערים של חברות הייטק באזורי הביקוש בהם החברה פועלת, כאשר הביקושים ניכרים הן לשטחים חדשים והן להתרחבות בנכסים קיימים. לפרטים אודות לקוחות של החברה מתחום ההייטק ראו סעיף 13 להלן.

7.6. קבלני ביצוע עבודות בנייה

החברה מתקשרת עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקטים אותם היא יוזמת. בשנים האחרונות נקלעו מספר קבלנים בארץ לקשיים כלכליים, וחלקם אף הגיעו לחדלות פרעון, הקפאת הליכים וכד'. למצבם הכלכלי של קבלני הבניה בארץ השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של מחירי הבנייה והן בהיבט של עמידה בלוחות זמנים. הפסקת פעילותם של קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ ולעלייה במחירי הבנייה.

יצוין, כי הקבלנים נבחרים על-ידי גב-ים לכל פרויקט בנפרד, על-פי כישוריהם וניסיונם, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, ואין לגב-ים תלות במי מהם. גב-ים נוהגת להתקשר לכל פרויקט עם קבלן ראשי, אשר מבצע בעיקר את עבודות השלד, ועם קבלני משנה לביצוע עבודות המעטפת והמערכות בפרויקט. בנוסף, החברה מקפידה על קבלת ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת ביצוע העבודות וכן לתקופת הבדק.

⁵ הנתונים לקוחים מסיכום שנת 2021 של ארגון Start-Up Nation Central :

<https://startupnationcentral.org/news/start-up-nation-central-summarizes-2021-a-record-breaking-year-for-israeli-tech-25-billion-raised-and-an-unprecedented-number>

נכון לאוקטובר 2021 הועסקו בישראל כ-102 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-16 אלף עובדים בענף הבניה. נתונים אלו מציגים גידול קל לעומת נתוני סוף שנת 2020, אז היו מועסקים בישראל כ-98 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-15 אלף עובדים בענף הבניה⁶. יש להניח כי הגידול נובע מהסרת המגבלות שהוטלו במהלך שנת 2020, עם פרוץ משבר הקורונה, שכן לא התקבלה כל החלטת ממשלה בנושא בשנה שחלפה.

בשנת 2021, כמו בשנים האחרונות, ניכר מחסור בכוח אדם מיומן בענף הבניה, ענף בו חלק ניכר מהעובדים הם עובדים זרים (לרבות משטחי יהודה ושומרון). מחסור זה גורם לכך ששכר העבודה של העובדים בענף הבניה בכלל ושל העובדים הזרים בענף הבניה בפרט, ממשיך לעלות. המחסור ואי-זמינותו של כוח אדם מיומן, משפיעים הן על עלויות הבניה והן על הארכת לוחות הזמנים לביצוע פרויקטים בענף הבניה.

7.8. מדיניות מוניטארית ושוק הכספים

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק⁷

גב-ים מממנת את פעילותה העסקית בין היתר באמצעות אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן. כלל הכנסות גב-ים מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בהתאם לכך, גב-ים מושפעת מהשינויים במדד המחירים לצרכן ומרמת הריבית במשק. בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "ידוע") בשיעור של כ-2.4% לעומת ירידה של כ-(0.6%) בשנת 2020. בנק ישראל השאיר את שיעור הריבית הבסיסית במשק בשיעור של 0.1%.

גב-ים רואה בנדל"ן להשקעה שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך 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 מהווה הגנה כלכלית לטווח ארוך.

תנודות במדד תשומות הבניה⁸

ההתקשרויות של גב-ים עם קבלני הבניין בשלבי הקמת הפרויקטים נערכים בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבניה. במהלך שנת 2021 עלה מדד תשומות הבניה בכ-5.8% לעומת 0.5% בשנת 2020. שינויים במדד תשומות הבניה משפיעים על עלות עבודות ההקמה של גב-ים בקשר עם בניית נכסים מניבים.

תנודות במטבע חוץ⁹

לשינויים בשער החליפין של המטבע האמריקאי, ישנה השפעה מסוימת על שיעור האינפלציה בישראל. בשנת 2021 חלה ירידה בשער החליפין של הדולר, בשיעור של כ-3.3%, בהמשך לירידה דרמטית בשיעור של כ-7% בשער החליפין של הדולר בשנת 2020.

פעילות החברה אינה מושפעת באופן ישיר מהתנודות בשער החליפין של הדולר לעומת השקל, וזאת כיוון שהן דמי השכירות שאותם גובה החברה מלקוחותיה והן אגרות החוב שאותן גייסה החברה, צמודים למדד המחירים לצרכן (או שאינן צמודות כלל). עם זאת, שער החליפין של הדולר עלול להוות גורם משמעותי אשר ישפיע בעקיפין על החברה, נוכח העובדה שחלק מלקוחות החברה הן חברות בינלאומיות, שמנהלות את פעילותן במטבע הדולר.

6 מבוסס על "נתוני זרים בישראל - רבעון 2, 2021", רשות האוכלוסין וההגירה, האגף לתכנון מדיניות, אוקטובר

2021 https://www.gov.il/BlobFolder/news/foreignworkers_3q_2020/he/ZARIM-2020.pdf

7 מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.bankisrael.gov.il

8 ראו הערה 7 בפרק זה לעיל.

9 ראו הערה 7 בפרק זה לעיל.

פיחות של הדולר מול השקל, גורם לייקור של שכר הדירה באופן יחסי לדולר וכן לגידול בשכר העבודה, ולכן, ככל שחל שינוי כאמור בשער החליפין של הדולר מול השקל, עלול להיווצר לחץ של שוכרים בינלאומיים להתאמת דמי השכירות השקליים.

תנאי המימון

החברה פועלת להתגונן מפני מרבית הסיכונים הפיננסיים שפורטו לעיל באמצעים שונים, בין היתר, באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה של ההוצאות לאלה של ההכנסות בחברה (בהתחשב במשך החיים הממוצע של ההוצאות וההכנסות כאמור), וכן באמצעות גיוון מקורות המימון וסוגי האשראי. החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי בחלופות השונות ואת ההערכות לשינויים בשיעורי האינפלציה החזויים וברמת הריבית במשק. מדיניות החברה בעניין זה, נכון למועד עריכת הדוח, הנה להגן על חשיפה כלכלית, אולם דירקטוריון החברה עשוי מעת לעת, עם שינוי הנסיבות, או על-פי שיקול דעתו, לשנות מדיניות זו.

בתחילת שנת 2021 ועל מנת לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לפרויקטים לבינוי, עודכנה מגבלת האשראי לענף בינוי ונדל"ן (בניכוי חבויות לתשתיות לאומיות) לשיעור של 22% מתיק האשראי חלף שיעור של 20% מתיק האשראי, וכן עודכנה מגבלת האשראי (לרבות חבויות לתשתיות לאומיות) לשיעור של 26% מתיק האשראי חלף שיעור של 24% מתיק האשראי.

חלק שני - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - תחום הנכסים המניבים

8. מידע כללי על תחום הנכסים המניבים

בתחום הנכסים המניבים עוסקת גב-ים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, מרכזים לוגיסטיים, שטחי מסחר וחניונים, בפריסה ארצית בישראל, תוך התמקדות באיזורי ביקוש.

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

פעילותה של גב-ים בתחום הנכסים המניבים נחלקת לשלושה שלבים - ייזום והקמה, שיווק והשכרה ללקוחות ומתן שירותי ניהול לאורך כל תקופת השכירות.

8.1 פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, ופארקי לוגיסטיקה

החברה מתמקדת בייזום פארקי הייטק, 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 החברה 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 החברה ניתן למנות את הפארקים במפרץ חיפה, קיסריה, מודיעין ויבנה.

8.2 בנייה 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, בשטח כולל של כ-230 אלף מ"ר עילי, ניתן למנות את קמפוס אפל בהרצליה פיתוח, בית אלביט מערכות, בית פיליפס, בית ציס-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.

8.3. שירותי הניהול שמעניקה גב-ים ללקוחותיה

בשנים האחרונות הרחיבה גב-ים את מגוון שירותי הניהול הניתנים על-ידה לשוכרי הנכסים שבבעלותה, 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"ס 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 פרוייקטים - גב-ים מספקת שירותי ניהול פרוייקטים ללקוחותיה, אשר מעוניינים לבצע, על חשבונם, עבודות התאמה בנכס המושכר להם. במסגרת שירותים אלו מנהלת החברה 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, חברת גב-ים מספקת שירותי ניהול פרוייקטים לחברות מוחזקות ו/או במסגרת עסקאות משותפות.

8.4. חלוקה לאיזורים גיאוגרפיים

נכסיה המניבים של חברת גב-ים פרוסים ברחבי ישראל, החל ממפרץ חיפה בצפון ועד לבאר-שבע בדרום. לצרכי דוח זה, ונוכח טיטות תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה, שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בדצמבר 2013 (להלן: "טיטות תקנות נדל"ן להשקעה"), חילקה החברה את נכסיה 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, מהיעוד השונה של כל נכס, מגילו של הנכס, ממצבו הפיזי וכיו"ב.

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

8.5. לקוחות החברה

לגב-ים מאות לקוחות שונים בתחום הנכסים המניבים. בין השוכרים השונים ניתן למנות חברות מהוותיקות 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 החברה כ-230 אלף מ"ר עילי בפרוייקטים של בנייה 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 החברה מבצעים על חשבונם עבודות בשטחים המושכרים ומתאימים אותם לצורכיהם. להערכת החברה, 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 נובעות מחברות מובילות בארץ (וחלקן אף מהמובילות בתחומן בעולם), כגון אפל, אמזון, אלביט מערכות, אינטל, פיליפס, יבמ, צים, מייקרוסופט, EMC, חברות מקבוצת נייר חדרה, שופרסל, יאהו וגוגל.

8.6. **מדיניות רכישות ומימושים**

לחברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, השוכרים המאכלסים אותו (אם קיימים) וכיו"ב.

8.7. **תחרות**

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.

מתחרים משמעותיים - מתחרותיה של החברה כוללות הן חברות גדולות בעלות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול והן חברות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. בתחום הבניה הייעודית מתחרותיה של החברה 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.

התמודדות עם התחרות - גב-ים מתמודדת עם התחרות האזורית האמורה לעיל באמצעות הגורמים אשר חלקם כבר הוזכר לעיל, והמפורטים להלן:

מיקום - מירב הנכסים המניבים של גב-ים ממוקמים באזורי ביקוש מרכזיים מצידם של לקוחות תעשייתיים ככלל ולקוחות מתעשיית ההייטק בפרט. כך באשר למרכז גב-ים בהרצליה פיתוח ופארק גב-ים הרצליה צפון, כך באשר לפארק מתם, הייחודי לחיפה ואזור 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.

פארקים - העובדה שמירב הנכסים המניבים של גב-ים, ובייחוד אלו המושכרים לחברות עתירות ידע ומשרדים, ממוקמים כחלק מפארק המספק ללקוחות החברה שירותים נוספים, ולא רק כמבנה בודד, הינה יתרון נוסף, המסייע לגב-ים להתמודד מול מתחריה.

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.

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.

איכות הבנייה - גב-ים מקפידה על תכנון הבניינים באופן יעיל ואיכותי, תוך מתן דגש גם על המראה החיצוני של הבניין והאסתטיקה של הפארק כולו.

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. תמצית תוצאות הפעילות

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ש"ח			
531,971	556,842	570,068	סך הכנסות הפעילות (מאוחד ¹)
361,156	109,467	1,282,942	רווחים משערוכים (מאוחד ²)
857,098	631,702	1,811,543	רווחי הפעילות (מאוחד ³)
-	520,515	523,494	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד ⁴)
-	432,298	432,478	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה ⁴)
498,823	525,014	531,956	סה"כ NOI (מאוחד ⁴)
411,240	436,497	440,738	סה"כ NOI (חלק החברה)

¹ סך ההכנסות מפעילות כולל הכנסות שכירות ודמי ניהול. כמו-כן כולל סכום זה הכנסות שכירות בחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בסך 11,202 אלפי ש"ח בשנת 2021 (11,178 אלפי ש"ח בשנת 2020 ו-11,152 אלפי ש"ח בשנת 2019).

² סך רווחי השיערוך כוללים רווח בחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בסך 16,888 אלפי ש"ח בשנת 2021 (447 אלפי ש"ח בשנת 2020 ו-2,219 אלפי ש"ח בשנת 2019).

³ רווחי הפעילות כוללים NOI בתוספת רווחי שערך ובניכוי פחת.

⁴ לצורך ה-NOI המאוחד הופחתו מהוצאות האחזקה הוצאות פחת בסך כ-3,365 אלפי ש"ח בשנת 2021 (כ-2,779 אלפי ש"ח בשנת 2020 וכ-2,881 אלפי ש"ח בשנת 2019). ה-NOI בטבלה כולל NOI בגין חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בסך 9,187 אלפי ש"ח בשנת 2021 (9,307 אלפי ש"ח בשנת 2020 ו-9,290 אלפי ש"ח בשנת 2019). בהתאם להוראות טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, כלל הנתונים והטבלאות המופיעים בפרק א' לדוח תקופתי זה, כוללים נתוני חברות בשליטה משותפת, המוצגות לפי שיטת השווי המאזני.

כאמור בסעיף 8.4 לדוח זה לעיל, פעילותה של החברה בתחום הנכסים המניבים, פרוסה בכל רחבי הארץ. לצורך דוח זה, חילקה החברה את נכסיה לשלושה אזורים עיקריים:

צפון הארץ - בצפון הארץ יש לחברה נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-442 אלף מ"ר, הפזורים במפרץ חיפה, חיפה, טירת הכרמל, עפולה וקיסריה. בנוסף, לחברה עתודות קרקע באיזור זה להקמת שטח עיקרי כולל של כ-274 אלף מ"ר. הייעודים של נכסים אלו מגוונים, וכך גם השוכרים היושבים בהם. באיזור זה יש לציין את פארק מתם, במבואותיה הדרומיים של חיפה, שהינו נכס מהותי מאוד של החברה (כמפורט להלן), הפארק הלוגיסטי - פארק גב-ים מפרץ חיפה, וכן בית IBM באוניברסיטת חיפה.

מרכז הארץ - נכסיה המניבים של החברה, בהיקף כולל של כ-490 אלפי מ"ר, הכלולים באיזור גיאוגרפי זה, מצויים בהרצליה, תל-אביב, רעננה, ירושלים, חולון, רחובות, לוד, מודיעין, ראש העין ובאר-יעקב. בנוסף, לחברה עתודות קרקע ברחובות ובירושלים להקמת שטח עיקרי כולל של כ-84 אלף מ"ר. גם באיזור זה, הפיזור בין הייעודים השונים של הנכסים הוא גדול. איזור זה כולל את מרכז גב-ים הרצליה ואת פארק גב-ים הרצליה צפון - נכסים מהותיים מאוד של החברה (כמפורט להלן), את פרויקט ToHa בתל-אביב, את פרויקט גב-ים רעננה (עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ) ואת פארק ההייטק החדש בקמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת-רם - גב-ים פארק העברית, במסגרת עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה שנחתמה לקראת סוף שנת 2019. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

דרום הארץ - בדרום הארץ יש לחברה נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-103 אלפי מ"ר, בבאר-שבע, גדרות, אשקלון ויבנה. החל משנת 2011, החברה מחזיקה עתודות קרקע להקמת נכסים מניבים בבאר-שבע (המוחזקות על ידי חברת גב-ים נגב בע"מ) בשטח עיקרי כולל של כ-114 אלף מ"ר.

לשנה שנתיימה ביום			משתנים
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			משתנים כלכליים
378	361	377	תוצר מקומי גולמי (PPP) * (מליארד \$)
5.3%	(4.6%)	4.6%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) *
3.4%	(6.4%)	5.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) *
3.4%	10.4%	5.1%	שיעור אבטלה***
0.6%	(0.7%)	2.8%	שיעור אינפלציה****
1.8%	1.9%	2.2%	התשוואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך*****
AA-/stable	AA-/stable	AA-/stable	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*****
AA-/stable	AA-/stable	AA-/stable	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך*****
3.456	3.215	3.110	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 התוצר המקומי והתוצר הגולמי לנפש נלקחו מהאתר ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת.			
** צמיחה בישראל לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה http://www.bea.gov.il			
*** שיעור האבטלה לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il			
**** שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il			
***** תשוואה 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			

11.1. פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021							
אזורים	שימושים:	ומשרדים הייטק	ולוגיסטיקה תעשייה	מסחר וקונגרסים	חניונים ושירות	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
							במ"ר
צפון	במאוחד	186,372	114,976	34,873	106,041	442,262	42.7%
	חלק החברה	94,029	114,976	22,639	53,127	284,771	33.1%
מרכז	במאוחד	206,743	99,413	14,249	168,867	489,272	47.3%
	חלק החברה	206,743	99,413	14,249	168,867	489,272	56.8%
דרום	במאוחד	55,279	42,087	3,092	3,030	103,488	10.0%
	חלק החברה	40,492	42,087	2,265	2,219	87,063	10.1%
סה"כ	במאוחד	448,394	256,476	52,214	277,938	1,035,022	100.0%
	חלק החברה	341,264	256,476	39,153	224,213	861,106	100.0%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	43.3%	24.8%	5.0%	26.9%	100.0%	
	חלק החברה	39.6%	29.8%	4.5%	26.0%	100.0%	

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020											
אזורים	שימושים:	ומשרדים	הייטק	ולוגיסטיקה	תעשייה	מסחר	וקונגרסים	חניונים	ושירות	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
צפון	במאוחד	186,174	119,554	37,065	106,199	448,992	43.4%				
	חלק החברה	93,929	119,454	24,708	53,218	291,309	33.8%				
מרכז	במאוחד	200,057	99,563	14,137	168,534	482,291	46.6%				
	חלק החברה	200,057	99,563	14,137	168,534	482,291	56.0%				
דרום	במאוחד	55,275	42,087	3,086	3,030	103,478	10.0%				
	חלק החברה	40,489	42,087	2,260	2,219	87,055	10.2%				
סה"כ	במאוחד	441,506	261,204	54,288	277,763	1,034,761	100.0%				
	חלק החברה	334,475	261,104	41,105	223,971	860,655	100.0%				
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	42.7%	25.2%	5.2%	26.9%	100.0%					
	חלק החברה	38.9%	30.3%	4.8%	26.0%	100.0%					

* בכל מקום בדוח זה המונח "שירות" משמעו שטחי מחסנים, שטחי שירות וכיו"ב שטחים נלווים לשטחים העיקריים.

סך שטחי השירות בגב-ים מסתכם בכ-14,196 מ"ר בשנת 2021 ובכ-14,021 מ"ר בשנת 2020.

השטחים המפורטים לעיל כוללים כ-19 אלף מ"ר בלוד של חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאוזני.

11.2. פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						אזורים
						במאוחד
35.4%	3,020,527	273,177	165,193	681,302	1,900,855	צפון
26.0%	1,900,023	136,862	129,532	681,302	952,327	חלק החברה
56.9%	4,852,251	442,737	257,136	789,141	3,363,237	מרכז
66.5%	4,852,251	442,737	257,136	789,141	3,363,237	חלק החברה
7.7%	652,459	2,963	27,795	257,344	364,357	דרום
7.5%	546,739	2,144	20,359	257,344	266,892	חלק החברה
100.0%	8,525,237	718,877	450,124	1,727,787	5,628,449	סה"כ
100.0%	7,299,013	581,743	407,027	1,727,787	4,582,456	חלק החברה
	100.0%	8.4%	5.3%	20.3%	66.0%	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	8.0%	5.6%	23.7%	62.8%	חלק החברה

* מתוך הנ"ל - נכסים בשווי כ-128 מליון ש"ח שייכים לחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						אזורים
						במאוחד
37.0%	2,718,931	249,455	181,719	537,461	1,750,296	צפון
27.1%	1,685,432	124,977	146,096	537,461	876,898	חלק החברה
54.5%	4,007,006	416,482	252,365	627,634	2,710,525	מרכז
64.5%	4,007,006	416,482	252,365	627,634	2,710,525	חלק החברה
8.5%	629,762	2,912	27,443	216,921	382,486	דרום
8.4%	519,327	2,133	20,102	216,921	280,171	חלק החברה
100.0%	7,355,699	668,849	461,527	1,382,016	4,843,307	סה"כ
100.0%	6,211,765	543,592	418,563	1,382,016	3,867,594	חלק החברה
	100.0%	9.0%	6.3%	18.8%	65.9%	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	8.8%	6.7%	22.2%	62.3%	חלק החברה

* מתוך הנ"ל - נכסים בשווי כ-111 מליון ש"ח שייכים לחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

ה-NOI בטבלאות להלן חושב בהתאם להוראות טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, והוא כולל הכנסות מהשכרת מבנים והכנסות מדמי ניהול, בניכוי הוצאות אחזקת נכסים (לא כולל פחת).

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021						
אחוז	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						אזורים
						באלפי ש"ח
40.1%	213,434	24,115	17,186	35,885	136,248	במאוחד
29.2%	128,368	12,081	11,922	35,885	68,480	חלק החברה
52.7%	280,023	27,447	13,985	50,335	188,258	במאוחד
63.5%	280,023	27,447	13,985	50,335	188,258	חלק החברה
7.2%	38,497	1,365	1,998	15,501	19,633	במאוחד
7.3%	32,345	1,000	1,463	15,501	14,381	חלק החברה
100.0%	531,956	52,927	33,169	101,721	344,139	במאוחד
100.0%	440,738	40,528	27,370	101,721	271,119	חלק החברה
	100.0%	10.0%	6.2%	19.1%	64.7%	במאוחד
	100.0%	9.2%	6.2%	23.1%	61.5%	חלק החברה

ה-NOI לעיל כולל כ-9 מליון ש"ח הנובעים מחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני, וכן בנטרול פחת בסך 3.3 מליון ש"ח.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020						
אחוז	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						אזורים
						באלפי ש"ח
39.4%	207,117	24,266	13,087	33,646	136,118	במאוחד
28.6%	124,925	12,157	10,707	33,646	68,415	חלק החברה
53.2%	279,280	30,344	15,276	49,696	183,964	במאוחד
64.0%	279,280	30,344	15,276	49,696	183,964	חלק החברה
7.4%	38,617	1,448	1,945	14,969	20,255	במאוחד
7.4%	32,292	1,061	1,425	14,969	14,837	חלק החברה
100.0%	525,014	56,058	30,308	98,311	340,337	במאוחד
100.0%	436,497	43,562	27,408	98,311	267,216	חלק החברה
	100.0%	10.7%	5.8%	18.7%	64.8%	במאוחד
	100.0%	10.0%	6.3%	22.5%	61.2%	חלק החברה

ה-NOI לעיל כולל כ-9.3 מליון ש"ח הנובעים מחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני, וכן בנטרול פחת בסך 2.8 מליון ש"ח.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירותים	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
	באלפי ש"ח						
41.1%	205,176	23,841	15,626	32,861	132,848	במאוחד	צפון
30.1%	123,605	11,944	12,068	32,823	66,770	חלק החברה	
52.0%	259,264	25,916	16,172	49,871	167,305	במאוחד	מרכז
63.0%	259,264	25,916	16,172	49,871	167,305	חלק החברה	
6.9%	34,383	1,414	2,228	11,909	18,832	במאוחד	דרום
6.9%	28,371	1,036	1,632	11,909	13,794	חלק החברה	
100.0%	498,823	51,171	34,026	94,641	318,985	במאוחד	סה"כ
100.0%	411,240	38,896	29,872	94,603	247,869	חלק החברה	
	100.0%	10.3%	6.8%	19.0%	63.9%	במאוחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
	100.0%	9.4%	7.3%	23.0%	60.3%	חלק החברה	

ה-NOI לעיל כולל כ-9.3 מליון ש"ח הנובעים מחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני, וכן בנטרול פחת בסך 2.9 מליון ש"ח.

הנתונים לעיל משקפים כאמור את ה-NOI בפועל. לצורך חישוב התשואה בטבלה שבסעיף זה להלן, ביצעה החברה מספר התאמות, כך שהנתונים ייצגו את ה-NOI הפוטנציאלי של הנכס, אילו היה מושכר במלואו לתקופה שלמה, והשטחים הפנויים בו היו מושכרים במחירים ריאליים. הטבלאות להלן מציגות את ה-NOI המייצג, לאחר התאמות כאמור:

פילוח NOI מייצג לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
37.9%	217,167	24,915	14,380	38,253	139,619	במאוחד	צפון
27.4%	131,428	12,482	10,524	38,253	70,169	חלק החברה	
53.2%	305,378	29,833	19,076	50,419	206,050	במאוחד	מרכז
63.8%	305,378	29,833	19,076	50,419	206,050	חלק החברה	
8.9%	50,936	1,365	2,417	16,074	31,080	במאוחד	דרום
8.8%	42,067	1,000	1,786	16,074	23,207	חלק החברה	
100.0%	573,481	56,113	35,873	104,746	376,749	במאוחד	סה"כ
100.0%	478,873	43,315	31,386	104,746	299,426	חלק החברה	
	100.0%	9.8%	6.3%	18.3%	65.7%	במאוחד	אחוז מסך NOI מייצג
	100.0%	9.0%	6.6%	21.9%	62.5%	חלק החברה	

פילוח NOI מייצג לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
							באלפי ש"ח
38.3%	218,422	25,153	16,130	39,349	137,790	במאוחד	צפון
28.0%	133,579	12,601	12,376	39,349	69,253	חלק החברה	
52.8%	300,965	34,212	19,076	49,696	197,981	במאוחד	מרכז
63.3%	300,965	34,212	19,076	49,696	197,981	חלק החברה	
8.9%	50,573	1,448	2,385	15,417	31,323	במאוחד	דרום
8.7%	41,613	1,061	1,764	15,417	23,371	חלק החברה	
100.0%	569,960	60,813	37,591	104,462	367,094	במאוחד	סה"כ
100.0%	476,157	47,874	33,216	104,462	290,605	חלק החברה	
	100.0%	10.7%	6.6%	18.3%	64.4%	במאוחד	אחוז מסך NOI מייצג
	100.0%	10.1%	7.0%	21.9%	61.0%	חלק החברה	

פילוח NOI מייצג לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
							באלפי ש"ח
39.1%	213,678	25,878	16,398	34,996	136,406	במאוחד	צפון
28.4%	129,316	12,965	12,840	34,958	68,553	חלק החברה	
53.1%	290,613	33,365	18,981	49,871	188,396	במאוחד	מרכז
63.8%	290,613	33,365	18,981	49,871	188,396	חלק החברה	
7.8%	42,873	1,414	2,437	15,138	23,884	במאוחד	דרום
7.8%	35,656	1,036	1,793	15,138	17,689	חלק החברה	
100.0%	547,164	60,657	37,816	100,005	348,686	במאוחד	סה"כ
100.0%	455,585	47,366	33,614	99,967	274,638	חלק החברה	
	100.0%	11.1%	6.9%	18.3%	63.7%	במאוחד	אחוז מסך NOI מייצג
	100.0%	10.4%	7.4%	21.9%	60.3%	חלק החברה	

פילוח רווחי שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021							
אחוז מסך רווחי שערך	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
							באלפי ש"ח
41.1%	527,077	21,889	21,145	208,466	275,577	במאוחד	צפון
33.1%	376,862	10,966	19,369	208,466	138,061	חלק החברה	
57.7%	740,648	26,233	2,757	158,071	553,587	במאוחד	מרכז
65.0%	740,648	26,233	2,757	158,071	553,587	חלק החברה	
1.2%	15,217	(1)	276	37,459	(22,517)	במאוחד	דרום
1.9%	22,162	-	200	38,253	(16,291)	חלק החברה	
100.0%	1,282,942	48,121	24,178	403,996	806,647	במאוחד	סה"כ
100.0%	1,139,672	37,199	22,326	404,790	675,357	חלק החברה	
	100.0%	3.8%	1.9%	31.5%	62.9%	במאוחד	אחוז מסך רווחי שערך
	100.0%	3.3%	2.0%	35.5%	59.3%	חלק החברה	

ההכנסות בסעיף זה בשנת 2021 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-1,021 מליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-25 מליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-237 מליון ש"ח, כתוצאה מעדכון אומדן היטל השבחה). ההכנסות כוללות סך של כ-17 מליון ש"ח בגין חברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

פילוח רווחי שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020							
אחוז מסך רווחי שערך	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
							באלפי ש"ח
78.9%	86,342	3,529	(5,024)	36,415	51,422	במאוחד	צפון
72.0%	60,490	1,768	(3,455)	36,415	25,762	חלק החברה	
22.2%	24,332	1,375	4,190	6,361	12,406	במאוחד	מרכז
28.9%	24,332	1,375	4,190	6,361	12,406	חלק החברה	
(1.1%)	(1,207)	92	242	359	(1,900)	במאוחד	דרום
(0.9%)	(737)	64	170	359	(1,330)	חלק החברה	
100.0%	109,467	4,996	(592)	43,135	61,928	במאוחד	סה"כ
100.0%	84,085	3,207	905	43,135	36,838	חלק החברה	
	100.0%	4.5%	(0.5%)	39.4%	56.6%	במאוחד	אחוז מסך רווחי שערך
	100.0%	3.8%	1.1%	51.3%	43.8%	חלק החברה	

ההכנסות בסעיף זה בשנת 2020 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-80 מליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-62 מליון ש"ח) ושערך שלילי של קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-33 מליון ש"ח, כתוצאה מעדכון אומדן היטל השבחה). ההכנסות כוללות סך של כ-0.5 מליון ש"ח בגין חברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019							
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
33.3%	120,410	1,105	1,834	4,008	113,463	במאוחד	צפון
20.8%	62,346	554	936	4,008	56,848	חלק החברה	
64.3%	232,065	23,008	(4,869)	22,630	191,296	במאוחד	מרכז
77.4%	232,065	23,008	(4,869)	22,630	191,296	חלק החברה	
2.4%	8,681	191	843	(2,108)	9,755	במאוחד	דרום
1.8%	5,444	134	590	(2,108)	6,828	חלק החברה	
100.0%	361,156	24,304	(2,192)	24,530	314,514	במאוחד	סה"כ
100.0%	299,855	23,696	(3,343)	24,530	254,972	חלק החברה	
אחוז מסך רווחי השערך	100.0%	6.7%	(0.6%)	6.8%	87.1%	במאוחד	
	100.0%	7.9%	(1.1%)	8.2%	85.0%	חלק החברה	

ההכנסות בסעיף זה בשנת 2019 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-265 מליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-17 מליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-79 מליון ש"ח). ההכנסות כוללות סך של כ-2 מליון ש"ח בגין חברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

11.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי אזורים ושימושים

חניונים**		מסחר וקונגרסים		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים		שימושים:
בש"ח, לשנה שנסתיימה ביום								אזורים
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	
19	19	40	38	27	29	59	60	צפון
7-20	7-20	22-193	23-146	13-40	13-41	27-91	28-93	טווח*
19	19	115	116	42	44	84	85	מרכז
7-51	7-51	44-199	44-203	20-81	20-82	41-181	41-163	טווח*
11	11	78	89	31	33	52	54	דרום
9-11	9-11	55-123	56-131	17-40	17-41	43-66	43-67	טווח*

11.7. פילוח מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

שימושים:		הייטק ומשרדים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר וקונגרסים		חניונים
אזורים		ליום:		ליום:		ליום:		ליום:
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
27	27	27	40	43	8	13	1	1
26	25	42	42	1	1	1	-	-
5	5	18	18	-	-	-	-	-
58	57	100	103	9	14	1	1	1

11.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים

שימושים:		הייטק ומשרדים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר וקונגרסים	
אזורים		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
7.2%	7.8%	5.3%	6.3%	10.4%	7.2%	6.1%	7.1%
5.6%	6.8%	6.3%	7.9%	5.4%	7.2%	6.9%	6.0%
5.4%	5.3%	6.0%	6.9%	7.2%	7.1%	6.9%	6.0%

נתוני שיעורי התשואה הממוצעים לשנת 2021 עודכנו בהתאם לשינוי בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה (ראו הסבר בסעיף 11.3 לעיל). הנתונים לעיל משקפים את התשואה המתקבלת מחלוקת ה-NOI בפועל בשנה מסוימת בשווי הנכסים נכון לסוף אותה שנה. נתוני התשואה המתקבלים בחישוב האמור אינם לוקחים בחשבון השפעות שונות, כגון נכסים שהושלמו ואוכלסו במהלך התקופה וכן הכנסות צפויות בגין שטחים פנויים. אי-לכך, בחרה החברה להוסיף מידע בדבר שיעורי התשואה שהיו מתקבלים לאחר מספר התאמות לגבי ה-NOI ("שיעור תשואה מייצג").

ההתאמות שבוצעו לשיעור התשואה המייצג הינן כדלקמן:

- גילום שנתי של ההכנסות בגין נכסים שהחלו להניב במהלך שנות הדיווח.

- תוספת הכנסה בגין נכסים פנויים.

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים מייצגים לפי אזורים ושימושים:								
שימושים:		הייטק ומשרדים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר וקונגרסים		סה"כ*
ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
7.3%	7.9%	5.6%	7.3%	8.7%	8.9%	7.2%	8.0%	8.0%
6.1%	7.3%	6.4%	7.9%	7.4%	7.6%	6.3%	7.5%	7.5%
8.5%	8.2%	6.2%	7.1%	8.7%	8.7%	7.8%	8.0%	8.0%
6.7%	7.6%	6.1%	7.6%	8.0%	8.1%	6.7%	7.7%	7.7%

* כולל גם את שיעורי התשואה הממוצעים המייצגים של שטחי החניונים והשירות של החברה.

לשיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון.

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)		
50	38	-	139	רבעון 1	שנת 2022
35	29	-	138	רבעון 2	
29	15	-	135	רבעון 3	
57	33	-	132	רבעון 4	
171	115	-	544	סה"כ	
169	80	-	483	שנת 2023	
176	72	-	382	שנת 2024	
140	63	-	268	שנת 2025	
355	83	-	951	שנת 2026 ואילך	
1,011	413	-	2,628	סה"כ	

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

הטבלה לעיל אינה כוללת הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים לשכירות בפרוייקטים שבהקמה, אשר מסתכמות בסך של כ-925 מליון ש"ח נוספים. השטח הכלול בטבלה זו מייצג את שטח הנכסים המושכרים ליום 31 בדצמבר 2021.

בתקופת הדיווח לא היה לחברה לקוח בודד אשר ההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מסך הכנסות גב-ים בדוחות המאוחדים. להערכת החברה אין לגב-ים שוכר בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום פעילות זה של גב-ים. מובן, כי במקרה בו אחת החברות השוכרות שטחים גדולים מגב-ים תפסיק את התקשרותה עם גב-ים מסיבה כלשהי, הדבר יגרום לירידה בהכנסות של החברה. 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-54% מהכנסותיה של גב-ים לשנת 2021 נבעו מדמי שכירות המשולמים על-ידי שוכרים הפועלים בתחום ההייטק, שיעור זהה לשיעור בשנת 2020.

נוכח נתונים אלו, החברה עלולה להיות מושפעת ממשבר פוטנציאלי בתחום ההייטק, משבר שעלול להביא לירידה בביקושים, צמצום שטחים מושכרים, ואף פינוי מושכרים במקרה של הפסקת פעילות של חברות שוכרות.

עם זאת, החברה בדיעה כי החשיפה כאמור מצטמצמת, לאור האמור להלן:

ראשית, הפעילות בתחום ההייטק כוללת תחומים שונים ומגוונים, וכך גם לקוחותיה של החברה העוסקים בתחום זה. חלקם עוסקים בחומרה, חלקם בתוכנה, חלקם בבטחון, חלקם באינטרנט, מדיה ותקשורת, חלקם במערכות מידע, חלקם במכשור רפואי וביוטכנולוגיה, וכיו"ב. משבר באחד מהתחומים אינו גורר, בהכרח, משבר בתחומים נוספים, ומשבר בכל התחומים גם יחד, משמעו משבר כללי במשק, או אז אין משמעות לחשיפה לענף כזה או אחר.

שנית, מרבית לקוחותיה של החברה, העוסקים בתחום ההייטק, הינם חברות מבוססות, בינלאומיות, ולא חברות הזנק (סטארט-אפ) שהפגיעה בהן קשה יותר בעת משבר.

שלישית, גם בעת משבר, אין פגיעה בנכס המניב עצמו, כאשר על-פי רוב הנכסים הם באיכות גבוהה, CLASS A. הפגיעה, אם בכלל, היא פגיעה זמנית, בהכנסות החברה, שכן הנכס נותר בבעלותה.

ולבסוף, ניסיון העבר הוכיח, כי מרבית החברות הגדולות העוסקות בהייטק, עומדות בהתחייבויותיהן כלפי החברה, גם בעתות משבר. אפילו במקרה קיצוני, בו חברה הפסיקה את פעילותה בארץ עקב המשבר ופינתה את המושכר בו ישבה, המשיכה אותה החברה לשלם את דמי השכירות המוסכמים. כיוון שכך, הסיכון מצטמצם לחוזים שמועד סיומם בעת המשבר.

לכל אלו יש להוסיף את העובדה שמרבית חברות ההייטק משקיעות בעבודות הגמר במשרדיהן, על מנת להתאים את המושכר לצרכיהן. במקרה של עזיבת המושכר על-ידי מי מהחברות, עבודות הגמר נשארות במושכר וניתן להשכיר את השטח שהתפנה בדמי שכירות דומים לאלו ששילם השוכר שפינה.

14.1. פרויקטים בשלבי הקמה באזור המרכז:

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה פעלה להקמתם של חמישה פרויקטים שונים באזור המרכז - פרויקט ToHa2, 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

נכסים בהקמה באזור המרכז, לפי שימושים:			
אזור	פרמטרים		
	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.19 ²	31.12.20 ¹	31.12.21
אזור המרכז הייטק ומשרדים	3	3	5
	64	104	316
	42,159	229,906	441,456
	64,382	263,679	831,902
	167,902	138,900	689,248
	369,111	690,766	2,645,935
	55%	16%	30%
	5,190	*	*

¹ בשנת 2020 עסקה החברה בהקמתם של שלושה פרויקטים במרכז הארץ - שלב א' של פארק גב-ים רעננה, שלב א' של גב-ים פארק העברית וחניון פרויקט ToHa2.

² בשנת 2019 עסקה החברה בהקמתם של שלושה פרויקטים במרכז הארץ - הבניין השני בפארק גב-ים חולון (אותו השלימה במהלך שנת 2020), שלב א' של פרויקט גב-ים רעננה והמשך קידומו של פרויקט ToHa.

³ כולל עלות קרקע אשר נרשמה כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, בסך 34 מליון ש"ח בשנת 2021 ו-187 מליון ש"ח בשנת 2020.

⁴ יתרת התקציב אינה כוללת עלות בסך של כ-221 מליון ש"ח בגין סילוק התחייבות לשירותי בניה.

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

14.2. פרויקטים בשלבי הקמה באזור הצפון

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה פעלה להקמתם של חמישה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח - שלבים א', ב' ו-ג', בפארק מתם בחיפה ושני מרלוגים חדשים בפארק גב-ים מפרץ חיפה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

נכסים בהקמה באזור הצפון, לפי שימושים:			
אזור	לשנה שנתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
אזור הצפון משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	3	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	134	46
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	187,343	32,457
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	406,511	64,624
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	242,000	96,800
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח) ³	532,972	192,804
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	48%	56%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	28	-
אזור הצפון לוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	3	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	26	11
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	81,030	22,559
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	83,141	22,559
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	99,908	25,000
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח) ⁴	106,100	34,752
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	77%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	*	*

¹ בשנת 2020 פעלה החברה להקמתו של פרויקט אחד באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח - שלב א', בפארק מתם בחיפה. כן פעלה החברה לתכנון מרכז לוגיסטי 3 בפארק גב-ים מפרץ חיפה.

² בשנת 2019 פעלה החברה להקמתם של שני פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח - שלב א', בפארק מתם בחיפה ומרכז לוגיסטי 2 בפארק גב-ים מפרץ חיפה.

³ בשנת 2020 יתרת תקציב ההקמה כוללת עלות קרקע בשווי 33 מליון ש"ח.

⁴ בשנת 2020 יתרת תקציב ההקמה כוללת עלות קרקע בשווי 12 מליון ש"ח.

* לתום השנה, טרם נחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר משטחי הפרויקטים הכלולים בטבלה זו ואשר יושלמו בשנת 2022.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה פועלת להקמתם של שני פרויקטים באזור הדרום - מרכז לוגיסטי 1 בפארק גב-ים גדרות, ומפעל רב בריח באשקלון. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

נכסים בהקמה באזור הדרום, לפי שימושים:			
אזור	פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום	
		31.12.2021	31.12.2020 ¹
אזור הדרום משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	-	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)		13
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)		36,743
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		49,991
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)		39,119
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח)		39,119
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)		-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)		-
אזור הדרום תעשייה ולוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	2	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	36	7.5
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	81,624	33,849
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	85,358	3,335
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	134,000	16,000
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח) ³	159,642	51,066
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	100%	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	4	-

¹ בשנת 2020 עסקה החברה בהקמתם של שני פרויקטים באזור הדרום - מרכז לוגיסטי 1 בפארק גב-ים גדרות והבניין הרביעי בפארק גב-ים נגב, אשר הושלם במהלך שנת 2020.

² בשנת 2019 עסקה החברה בהקמתו הבניין הרביעי בפארק גב-ים נגב.

³ בשנת 2020 יתרת תקציב ההקמה כוללת עלות קרקע בשווי 31 מליון ש"ח.

<u>קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים:</u>			
אזור	משתנים		לשנה שנתיימה ביום
			31.12.2020
צפון	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים (מאוחד)		297,386
	(באלפי ש"ח) ¹		167,371
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים) ²		138
	סה"כ זכויות בנייה		249
	הייטק ומשרדים ³		247
מרכז	מסחר וקונגרסים ⁴		25
	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים (מאוחד)		129,717
	(באלפי ש"ח)		178,613
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים)		31
	הייטק ומשרדים		82
דרום	תעשייה ולוגיסטיקה		2
	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים (מאוחד)		56,521
	(באלפי ש"ח) ⁵		81,870
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים) ⁶		68
	הייטק ומשרדים ⁷		105
סה"כ	תעשייה ולוגיסטיקה		9
	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים (מאוחד)		483,624
	(באלפי ש"ח)		427,855
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים)		237
	הייטק ומשרדים		436
	תעשייה ולוגיסטיקה		11
	מסחר וקונגרסים		25
	סה"כ		472
	סה"כ זכויות בנייה עיקריות		492
	לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)		

¹ חלק החברה - כ-162,247 אלפי ש"ח בשנת 2021 ; כ-95,974 אלפי ש"ח בשנת 2020.

² חלק החברה - כ-77 דונם בשנת 2021 ובשנת 2020.

³ חלק החברה - כ-125 אלפי מ"ר בשנת 2021 ; כ-124 אלפי מ"ר בשנת 2020.

⁴ חלק החברה - כ-22 אלפי מ"ר בשנת 2021 ובשנת 2020.

⁵ חלק החברה - כ-41,402 אלפי ש"ח בשנת 2021 ; כ-68,092 אלפי ש"ח בשנת 2020.

⁶ חלק החברה - כ-52 דונם בשנת 2021 ובשנת 2020.

⁷ חלק החברה - כ-77 אלפי מ"ר בשנת 2021 ובשנת 2020.

קרקעות מוכרות לדורות

בנוסף על המפורט בטבלה לעיל, לחברה נכסים על קרקע בשטח כולל של כ-270 דונם, אשר הוכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים, למטרות מסחר ותעשייה, לתקופות ארוכות ביותר, של 99 שנה ומעלה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. לחברה אין הוצאות בגין נכסים אלו. לחברה אין הכנסות מדמי חכירה או שכירות בגין נכסים אלו, וההכנסות המזדמנות, הנובעות מדמי הסכמה להעברת זכויות או מדמי הסכמה להיתרי בנייה, הינן זניחות ביותר ומהוות ברובן החזר אל מול הוצאות החברה הכרוכות בכך. אשר על כן, אין לנכסים אלו ביטוי בטבלה דלעיל.

בנוסף, גב-ים הינה הבעלים ההיסטוריים של כ-300 יח"ד בקרית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של 99 שנה ומעלה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. החברה משמשת כחברה משכנת ליח"ד אלו, ואין לה כל הוצאות בגין. לחברה אין הכנסות מיח"ד הללו, וההכנסות המזדמנות הנובעות ממכירת זכות הבעלות, מדמי הסכמה להעברת זכויות או מדמי הסכמה להרחבת הדירה, בקיזוז ההוצאות הכרוכות בהן, הן מזעריות ביותר. אשר על כן, אין לנכסים אלו ביטוי בטבלה המפורטת לעיל.

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		נכסים שנמכרו	צפון
1	-	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	צפון
102,296		35,000	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
⁽¹⁾ 10		⁽⁵⁾ 2	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-		2,206	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
73,530		8,200	רווח לפני מס שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1	1	2	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	מרכז
⁽²⁾ 198,000	2,273	⁽⁶⁾ 141,438	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	48	5,047	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
⁽³⁾ 30	*	4	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
1	-	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	דרום
107,107		⁽⁷⁾ 57,000	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
3,126		-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
⁽⁴⁾ 39		39	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

- (1) מכירת עתודת קרקע פנויה בסמוך לפארק מתם בחיפה.
- (2) העלות המפורטת בטבלה לעיל, הינה שווי הקרקע של שלב א' בפארק גב-ים העברית - עסקת קומבינציה של החברה עם האוניברסיטה העברית בירושלים.
- (3) שטח הקרקע עליה יוקם פארק גב-ים העברית בכללותו (שלב א'+ב'), בקמפוס גבעת-רם בירושלים, במסגרת עסקת הקומבינציה המתוארת לעיל.
- (4) עתודת קרקע המיועדת ללוגיסטיקה, אשר נרכשה על-ידי החברה בגדרות. על גבי הקרקע קיים מרלוג' בשטח של כ- 10,400 מ"ר, המניב את ה-NOI המפורט לעיל בטבלה זו.
- (5) מכירת זכויות החברה במרכז מסחרי בכיכר מאירהוף, חיפה, לידי השותף במרכז (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון).
- (6) רכישת בניין ברחוב המדע 14, באזור התעשייה הרצליה פיתוח (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון).
- (7) העלות המפורטת בטבלה לעיל הינה שווי הקרקע באשקלון, בעסקה בה התקשרה החברה עם רב בריח במהלך השנה (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון).
- * שטח קטן מ-1,000 מ"ר.

17.1. התאמה לדוח על המצב הכספי (מאוחד)

(באלפי ש"ח) (מאוחד)			
ליום			
31.12.2020	31.12.2021		
7,355,699	8,525,237	סה"כ נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 11.2]	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
263,679	831,902	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור המרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
183,867	489,652	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור הצפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
3,735	85,358	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור הדרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
167,371	297,386	סה"כ קרקעות להשקעה באזור צפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
178,613	129,717	סה"כ קרקעות להשקעה באזור מרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]	
81,870	56,521	סה"כ קרקעות להשקעה באזור דרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]	
8,234,834	10,415,773	סה"כ	
98,121	60,223	התאמות אחרות - הוצאות ראשוניות בגין פרויקטים שטרם ניתן להם פרוט בטבלה בסעיף 14	התאמות
-	-	התאמות אחרות - השקעות שנכללו בפרויקט בהקמה במרכז, אשר נכון למועד הדיווח הניבו הכנסות שכירות	
(113,460)	(130,360)	התאמות אחרות - נדל"ן של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	
(15,339)	(70,137)	סה"כ התאמות	
8,219,495	10,345,636	סה"כ אחרי התאמות	הצגה בדוח על המצב הכספי
7,670,094	8,878,352	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	
549,401	1,467,284	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת רכוש שוטף - "נכסים מוחזקים למכירה" בדוח על המצב הכספי	
8,219,495	10,345,636	סה"כ	

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
(באלפי ש"ח) (מאוחד בלתי מבוקר)			
563,661	330,619	1,259,911	רווח נקי לשנה (מאוחד)
			התאמות:
(358,937)	(109,020)	(1,266,054)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
-	-	(75,216)	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסי השקעה נוספים
(22,817)	-	-	רווחים והפסדים הנובעים ממסחר בנכסים
-	-	36,961	הוצאות או הכנסות מס המתייחסות למכירת נכסים או ממסחר בנכסים
-	-	-	ירידת ערך מוניטין או מוניטין שלילי
-	-	-	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד (IFRS3R)
82,556	25,075	291,192	מסים נדחים בגין התאמות
(2,529)	(608)	(15,610)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות או חברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(53,239)	(50,911)	(55,013)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח נקי
=====	=====	=====	=====
208,695	195,155	176,171	FFO (Funds From Operations) נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע ⁽¹⁾
			התאמות נוספות:
(14,376)	7,925	69,631	ביטול הוצאות מימון נטו מרוו"ה ורישום ריבית בגין מכשירים פיננסיים
4,562	9,201	12,916	הוצאות פחת ואחרות
2,957	3,755	3,874	תשלום מבוסס מניות
35,243	33,612	(4,301)	התאמת הוצאות (הכנסות) המס
(5,945)	(9,666)	(5,626)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
=====	=====	=====	=====
231,136	239,982	252,665	FFO לפי גישת ההנהלה (המיוחס לבעלי המניות של החברה)
290,320	300,559	313,304	FFO מאוחד ⁽²⁾

⁽¹⁾ גילוי בהתאם ל-SAB 99-6 לגבי מדד ה-FFO: FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו לעיל.

⁽²⁾ FFO מאוחד - FFO לפי גישת ההנהלה, בתוספת חלק ה- FFO בגין זכויות שאינן מקנות שליטה.

החברה מתמקדת, מזה שנים רבות, בייזום פארקים עסקיים ותעשייתיים (לרבות משרדים) להשכרה, באזורי ביקוש מרכזיים בארץ. כיוון שכך, מרביתם המכרעת של נכסי החברה מקובצים, מאז הקמתם, מבחינה גיאוגרפית, באופן שמחלק את כלל נכסי החברה למספר אתרים מרכזיים. נכסים שאינם מקובצים עם אחרים הם בניינים ייחודיים, אשר נרכשו, או הוקמו, במיקום נפרד מאחרים או לייעוד שונה מאחרים, ועיקרם פרויקטים ייעודיים שהוקמו Tailor Made עבור שוכר מסוים. על-פי רוב, בנוסף על סמיכותם הגיאוגרפית, המבנים המקובצים בכל אחד מאתרי החברה, דומים זה לזה. מאפייני המבנים, הייעוד שלהם ואיכות השוכרים בהם, דומים אף הם, וכן הם מקבלים שירותי ניהול משותפים. לצורך הגילוי אודות מבנים מניבים מהותיים ומבנים מניבים מהותיים מאוד כפי שיובא להלן, בחנה החברה את הנתונים בהתאם לאמור לעיל, והאתרים במדווחים בדוח תקופתי זה הם אלו שנמצאו מהותיים ומהותיים מאוד על-פי הקריטריונים שנקבעו במסגרת טיטת תקנות נדל"ן להשקעה.

18.1. **נכס מניב מהותי - תוה"א 1**

החברה הינה הבעלים במשותף, עם חברת אמות השקעות בע"מ ("אמות"), בחלקים שווים, בפרויקט תוה"א 1 בתל-אביב, הכולל כ-89 אלף מ"ר, מתוכם כ-57 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-32 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים, המיועדים לכ-950 מקומות חניה. בינואר 2019 השלימו גב-ים ואמות את הקמתו של הפרויקט וכלל שטחי המשרדים בפרויקט הושכרו. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לתוה"א 2, והחברה ואמות החלו בהקמתו של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

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

נתונים לפי 50%. חלק גב-ים בנכס - 50%		שם הנכס : תוה"א 1
		מיקום הנכס : תל-אביב
		שימוש עיקרי : משרדים
		שטח : 89,000 מ"ר
שנת 2020	שנת 2021	נתונים נוספים :
770,767	907,265	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד, באלפי ש"ח)
770,767	907,265	שווי הוגן בסוף תקופה (חלק החברה, באלפי ש"ח)
46,696	47,982	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד, אלפי ש"ח)
44,295	45,535	NOI בפועל בתקופה (מאוחד, אלפי ש"ח)
5.7%	5.0%	שיעור התשואה (%)
6.3%	5.8%	שיעור תשואה מותאם (%)
-	-	שיעור תשואה על העלות (%)
(8,814)	116,194	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד, אלפי ש"ח)
90%	90%	שיעור תפוסה לסוף השנה (%)
127	129	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

18.2. **מעריכי השווי החיצוניים (פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970)**

החברה התקשרה עם שני מעריכי שווי חיצוניים לנכסי החברה - מר רענן דוד ומר שגיא כץ.

א. מר דוד - מר דוד הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית, בעל ניסיון של כ- 18 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר דוד מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ-31% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה, ועל-כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין תאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד" ("עמדת הסגל המשפטית"). החברה לא התחייבה לשפות את מר דוד בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, ושכר טרחתו של מר דוד לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר דוד בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות של מר דוד בחברה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית, אינה מתקיימת.

ב. מר כץ - מר כץ הינו כלכלן ומוסמך במנהל עסקים, בוגר אוניברסיטת תל-אביב, בעל ניסיון של כ-25 שנה בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר כץ מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ-38% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה, ועל-כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית. החברה לא התחייבה לשפות את מר כץ בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, ושכר טרחתו של מר כץ לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר כץ בשל ניסיונו ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היכרותו רבת השנים עם נכסי החברה, מאפייניהם הייחודיים, מצבם המשפטי והתכנוני ואפשרויות ההשבחה בהם, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

למיטב ידיעתה של החברה, למעלה מ-15% מהכנסותיו של מר כץ בשנת 2021 הינן מהחברה ומחברות בשליטתה. בהתאם, מר כץ עשוי להיחשב כמעריך שווי התלוי בחברה. החברה בחרה להמשיך ולהתקשר עם מר כץ, וזאת, בין היתר, לאור היכרותו רבת השנים עם נכסי החברה, מאפייניהם הייחודיים, מצבם המשפטי והתכנוני ואפשרויות ההשבחה בהם.

19.1. נכס I - פארק מתם

19.1.1. הצגת הנכס

החברה הינה בעלת השליטה במת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ ("מת"ם"), בעלת הזכויות בפארק המשתרע על שטח של כ-224 דונם, הממוקם במבואות הדרומיים של חיפה. פארק מתם כולל כ-25 מבנים בשטח עילי של כ-173 אלף מ"ר וכ-99 אלף מ"ר חניונים ושטחי שירות. הפארק כולל, בנוסף, גם מספר בניינים שנמצאים בבעלות דיירי הפארק.

בשנת 2021 המשיכה מת"ם בייזום של פרויקט מגדלי מתם מזרח, הכולל שלושה מבנים עיליים בשטח כולל של כ-85 אלף מ"ר עילי ושטחי חניה תת-קרקעית בשטח של כ-49 אלף מ"ר. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

הערכת השווי ההוגן נעשית בגין כל מבנה בפארק בנפרד, וכל מבנה, כשלעצמו, אינו עונה על הגדרת "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרתו בטיטות תקנות נדל"ן להשקעה. עם זאת, הנהלת החברה סבורה, כי נוכח הסמיכות הגיאוגרפית בפארק סגור, מאפייני המבנים, הייעוד שלהם ואיכות השוכרים בהם, יש לראות בהם כ"בעלי מאפיינים כלכליים דומים והחשופים לסיכונים דומים", ומשכך ניתן לגביהם גילוי בדוח זה, כנכס אחד.

יובהר, כי הערכות השווי השונות של הנכסים בפארק, אינן עולות כדי הערכת שווי מהותית מאד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ולכן לא קיימת הערכת שווי מהותית מאד אחת, ולא מצורפת כזאת או בכלל, בהקשר של פארק מתם. הנכסים השונים בפארק מקובצים ביחד לצרכי גילוי (בלבד), על פי טיטות תקנות נדל"ן להשקעה.

פירוט ליום 31 לדצמבר 2021	
שם הנכס:	פארק מתם
מיקום הנכס:	חיפה
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	272 אלף מ"ר. השימוש העיקרי הוא להייטק ומשרדים. כ-99 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 החברה 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 החברה בשנת 1999. מבנה אחרון בפארק הושלם בשנת 2019.
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-159 אלף מ"ר עילי, בשווי של כ-194 מיליון ש"ח, אשר אינו נכלל בהגדרת "פארק מתם" לצורך הדיווח בסעיף זה.

19.1.2. נתונים עיקריים

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
1,827,630	1,853,403	2,027,166	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
37,634	13,111	167,121	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
100%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
270,392	270,351	270,319	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
141,981	145,854	147,688	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
56	57	58	דמי"ש ממוצעים למי"ר עילי (לחודש) (ש"ח)
62	67	69	דמי"ש ממוצעים למי"ר עילי בחוזים שנחתמו השנה ² (ש"ח)
139,380	143,463	143,370	NOI בפועל ומותאם ¹ (אלפי ש"ח)
144,583	144,294	146,652	NOI מייצג ³ (אלפי ש"ח)
7.5%	7.5%	6.9%	שיעור תשואה מייצג ⁴ (%)
7.6%	7.7%	7.1%	שיעור תשואה בפועל ומותאם ⁵ (%)
73	71	71	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

¹ במהלך השנים המדווחות לא חל שינוי מהותי בהרכב הדיירים בפארק.
² בכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.
³ NOI מייצג - ה-NOI הפוטנציאלי של הנכס, כהגדרתו בסעיף 11.3 לעיל.
⁴ 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.
⁵ שיעור תשואה מותאם = כולל את פרויקט מתם-ים בשנת 2019.

19.1.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 50.1%)
הכנסות:			
(באלפי ש"ח)			
118,550	122,799	123,813	מדמי שכירות - קבועות
235	116	41	מדמי שכירות - משתנות
3,598	3,374	4,089	מדמי ניהול
19,598	19,565	19,745	מהפעלת חניונים
141,981	145,854	147,688	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,601	2,391	4,318	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
2,601	2,391	4,318	סה"כ עלויות
139,380	143,463	143,370	רווח
139,380	143,463	143,370	NOI

19.1.4. שוכרים עיקריים בנכס - אין.

19.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 50.1%)					
71,816	62,879	90,269	124,756	141,877	מרכיבים קבועים
בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות החברה מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח.					מרכיבים משתנים
71,816	62,879	90,269	124,756	141,877	סה"כ

הנתונים לעיל אינם כוללים הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות במבנים בהקמה, בסך של כ-280 מליון ש"ח.

19.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

כאמור לעיל, מת"ם פועלת להקמתו של פרויקט מגדלי מתם מזרח, לגביו יפורטו להלן השבחות מתכונות בנכסים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

מהות ההשבחה	מגדלי מתם מזרח - שלב א	מגדלי מתם מזרח - שלב ב'	מגדלי מתם מזרח - שלב ג'	חוות שרתים
השטחים הנוספים שיתווספו	שטח של כ-28 אלף מ"ר עילי תת-קרקעי. 18 אלף מ"ר	שטח של כ-28 אלף מ"ר עילי תת-קרקעי. 19 אלף מ"ר	שטח של כ-29 אלף מ"ר עילי תת-קרקעי. 12 אלף מ"ר	שטח של 12,800 מ"ר תת-קרקעי.
מצב סטטוטורי	בשלבי הקמה	בשלבי הקמה	בשלבי תכנון	בשלבי תכנון
תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100% חלק החברה - 50.1%)	כולל	כולל	כולל	כולל
יתרה מתוכננת שטרם הושקעה	115,000	182,000	236,000	308,000
שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים (מ"ר עילי)	28,000	11,000	-	-
תוספת צפויה ל-NOI (מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח, נתונים לפי 100% חלק החברה - 50.1%)	28	-	-	-
סטטוס ביצוע	בהקמה	בהקמה	בתכנון	בתכנון
תאריך צפוי להשלמה	רבעון 3, 2022	רבעון 4, 2022	רבעון 4, 2024	רבעון 3, 2024

19.1.7. מימון ספציפי - אין.

19.1.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס - אין.

19.1.9. פרטים אודות הערכת השווי

כאמור לעיל, הערכת השווי ההוגן של הנכסים בפארק מתם נעשית בגין כל מבנה בנפרד, ובסה"כ נערכות כ-25 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.

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50.1%)	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	2,027,166	1,853,403	1,827,630
זהות מעריך השווי	שגיא כץ	שגיא כץ	שגיא כץ
האם המעריך בלתי תלוי?	תלוי	תלוי	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	לא	לא
תאריך התקוף של הערכת השווי	31.5.2021	31.5.2020 31.12.2020	30.4.2019
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות

הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:

(1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-272 אלף מ"ר בשנת 2021, זהה לשטח בשנת 2020. מתוך זה, כ-99 אלף מ"ר בשנים 2021 ו-2020 בשימוש לחניונים ושטחי שירות והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה הכללי בפארק עמד על כ-99% בשנים 2021-2020.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-58 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2021, לעומת כ-57 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2020. 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 הערכות השווי הינם בהתאם לדמי השכירות הנגבים בפועל, כאשר לשטחים פנויים יוחסו הכנסות שכירות נורמטיביות.

(4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-147 מליון ש"ח בשנת 2021, ועל כ-145 מליון ש"ח בשנת 2020. נתון זה התבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים.

(5) ניהול הפארק מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, בבעלותה של חברת מת"ם, בשיטת COST+. הרווח מהניהול כאמור לא נלקח בחשבון בהערכות השווי.

(6) באשר לשיעורי היוון מייצגים ממוצעים ראו כאמור בטבלה בסעיף 19.1.2 לעיל, והוא עמד על 6.9% בשנת 2021, לעומת 7.5% בשנת 2020.

(7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-29 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-101 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק.

19.2.1. **הצגת הנכס**

גב-ים הינה בעלת הזכויות במרכז 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-53 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 לחברה זכות בעלות (כ-1,300 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 נעשית בגין כל מבנה בנפרד, וכל מבנה, כשלעצמו, אינו עונה על הגדרת "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרתו בטיטת תקנות נדל"ן להשקעה. עם זאת, הנהלת החברה סבורה כי נוכח הסמיכות הגיאוגרפית, מאפייני המבנים, הייעוד שלהם ואיכות השוכרים בהם יש לראות אותם כ"בעלי מאפיינים כלכליים דומים והחשופים לסיכונים דומים", ומשכך ניתן לגביהם פירוט בדוח זה כנכס אחד.

הערכות השווי השונות של המבנים במרכז, אינן עולות כדי הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ולכן לא קיימת הערכת שווי מהותית מאוד אחת, ולא מצורפת כזאת או בכלל בהקשר של מרכז גב-ים הרצליה פיתוח. הנכסים השונים במרכז מקובצים ביחד לצרכי גילוי (בלבד), על פי טיטת תקנות נדל"ן להשקעה.

פירוט ליום 31 לדצמבר 2021	
שם הנכס:	מרכז גב-ים הרצליה
מיקום הנכס:	הרצליה
שטחי הנכס:	116 אלף מ"ר. המתחם מיועד לשימוש של הייטק ומשרדים בעיקרו. הנכס כולל שטח של כ-61 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי וכ-5,000 מ"ר לשימוש מסחרי.
מבנה ההחזקה בנכס:	בעלות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים בנכס:	חלק לא מהותי בנכס נמצא בבעלות שותפים (ראו לעיל).
תאריך רכישת הנכס:	רכישה מקורית של הקרקע בשנת 1990. מבנה אחרון הושלם בשנת 2008.
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה מהוונת, למעט חלק קטן (המבנה האחרון) שבבעלות.
מצב רישום זכויות משפטיות:	חלקי.
נושאים מיוחדים:	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
זכויות בניה משמעותיות בלתי מנוצלות:	כ-23 אלף מ"ר עילי (כ-18 אלף מ"ר עיקרי), בשווי של כ-13.5 מיליון ש"ח, אשר אינו נכלל בהגדרת מרכז גב-ים הרצליה לצורך הדיווח בסעיף זה.

19.2.2. נתונים עיקריים

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
824,353	837,103	976,835	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
14,773	(25,588)	97,660	רווחי (הפסד) שערך (באלפי ש"ח)
97%	97%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
110,833	111,176	113,823	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
65,639	63,702	64,109	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
88	90	92	דמי ש"ח ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)
95	105	87	דמי ש"ח ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) ¹
59,770	59,088	58,146	NOI בפועל ומותאם (אלפי ש"ח)
63,587	62,666	65,134	NOI מייצג (אלפי ש"ח) ²
7.5%	7.4%	6.8%	שיעור תשואה מייצג (%) ³
7.3%	7.1%	6.0%	שיעור תשואה בפועל ומותאם (%)
26	26	30	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

¹ בכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.
² NOI מייצג - ה-NOI הפוטנציאלי של הנכס, כהגדרתו בסעיף 11.3 לעיל.
³ שיעור תשואה מייצג = NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול והוצאות שכר, אשר אינן נכללות בשווי הנדל"ן להשקעה, מחולק בשווי ההוגן, בתוספת השקעות צפויות בנדל"ן להשקעה.

19.2.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
הכנסות:			
53,063	52,773	53,975	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
760	426	645	מדמי ניהול
11,816	10,503	9,489	מהפעלת חניונים
65,639	63,702	64,109	סה"כ הכנסות
עלויות:			
5,869	4,615	5,963	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
5,869	4,615	5,963	סה"כ עלויות
59,770	59,088	58,146	רווח:
59,770	59,088	58,146	NOI:

19.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שידוך ענפי של השוכר	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר בשנת 2020	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה					
-	9,006	מדד המחירים לצרכן	2 אופציות (5 שנים + 4 שנים)	5 שנים.	לא*	הייטק	לא	כ-17% מהשטחים העיליים	שוכר א'
-	12,609	מדד המחירים לצרכן	5 שנים	במקור 10 שנים. נותרו 8 שנים.	כן	הייטק	לא	כ-23% מהשטחים העיליים	שוכר ב'

* בשנת 2021, דמי השכירות משוכר ב' נגבו בגין חלק מהשנה. דמי שכירות שנתיים מייצגים של שוכר זה יהוו למעלה מ-20% מהכנסות החברה בגין נכס זה.

19.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%)					
66,175	41,009	46,053	57,131	64,124	מרכיבים קבועים
בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות החברה מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח. יובהר כי רק למיעוט משוכרי החברה רכיב משתנה בשכר הדירה המשולם על ידיהם. כיוון שהרכיב המשתנה האמור מהווה רק תוספת, שמותנית בתנאים ואינה וודאית, מעל לשכר הדירה הקבוע שעליהם לשלם, הרי שמספר שוכרים קטן ביותר מגיע לשלם בפועל את התוספת הזו, ולכן הכנסות החברה מרכיבים משתנים, הן זניחות.					
66,175	41,009	46,053	57,131	64,124	סה"כ

19.2.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה אינה מתכננת השבחות ושינויים מהותיים בנכס, הצפויים להתחיל עד תום שנת 2022.

19.2.7. מימון ספציפי - אין.

19.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס - אין.

19.2.9. פרטים אודות הערכת השווי

כאמור לעיל, הערכת השווי ההוגן של הנכסים במרכז גב-ים הרצליה פיתוח נעשית 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 שוכרי השונים, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב.

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
824,353	837,103	976,835	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
שגיא כץ	שגיא כץ	שגיא כץ	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	תלוי	תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.4.2019	31.5.2020 31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי

הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:

(1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-116 אלף מ"ר בשנת 2021 וכ-114 אלף מ"ר בשנת 2020. מתוך זה, כ-61 אלף מ"ר בשימוש לחניונים ושטחי שירות, כ-5,000 מ"ר לשימוש מסחרי והיתרה משמשת לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה הכללי במרכז עמד על שיעור של 98% בשנת 2021, לעומת 97% בשנת 2020.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-92 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2021, לעומת כ-90 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2020. 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.

(4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-65 מליון ש"ח בשנת 2021, לעומת כ-63 מליון ש"ח בשנת 2020. נתון זה התבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים.

(5) ניהול הפארק מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, בבעלות החברה, בשיטת COST+. הרווח מהניהול כאמור לא נלקח בחשבון בהערכות השווי.

(6) באשר לשיעורי היוון מייצגים ממוצעים ראו כאמור בטבלה בסעיף 19.2.2 לעיל, והוא עמד על 6.8% בשנת 2021, לעומת 7.4% בשנת 2020.

(7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-14 מליון ש"ח בשווי כלל נכסי המרכז. (ב) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בדמי השכירות - שינוי של כ-5% בדמי השכירות בפארק יגרום לשינוי של כ-49 מליון ש"ח בשווי כלל נכסי המרכז.

19.3.1. הצגת הנכס

גב-ים הינה בעלת הזכויות בפארק גב-ים הרצליה צפון, מתחם הממוקם באזור התעשייה של הרצליה פיתוח, לאורך כביש החוף. הפארק כולל שבעה מבנים בשטח עילי של כ-82 אלפי מ"ר, וכן חניונים תת-קרקעיים בשטח של כ-54 אלפי מ"ר. המתחם מיועד ברובו לתעשיות עתירות ידע ולמשרדים, למעט שטח עילי כולל של כ-4,700 מ"ר, המיועד למסחר וממוקם בקומות הקרקע של המבנים השונים.

הערכת השווי ההוגן נעשית בגין כל מבנה בנפרד, וכל מבנה, כשלעצמו, אינו עונה על הגדרת "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרתו בטיטת תקנות נדל"ן להשקעה. עם זאת, הנהלת החברה סבורה כי נוכח הסמיכות הגיאוגרפית, מאפייני המבנים, הייעוד שלהם ואיכות השוכרים בהם יש לראות אותם כ"בעלי מאפיינים כלכליים דומים והחשופים לסיכונים דומים", ומשכך ניתן לגביהם פירוט בדוח זה כנכס אחד.

הערכות השווי השונות של המבנים בפארק, אינן עולות כדי הערכת שווי מהותית מאד בהתאם לתקנה 8(בט) לתקנות הדוחות, ולכן לא קיימת הערכת שווי מהותית מאד אחת, ולא מצורפת כזאת או בכלל בהקשר של פארק גב-ים הרצליה צפון. הנכסים השונים בפארק מקובצים ביחד לצרכי גילוי (בלבד), על פי טיטת תקנות נדל"ן להשקעה.

פירוט ליום 31 לדצמבר 2021	שם הנכס:
פארק גב-ים הרצליה צפון	מיקום הנכס:
הרצליה	שטחי הנכס:
136 אלף מ"ר. המתחם מיועד לשימוש של הייטק ומשרדים בעיקרו. הנכס כולל שטחים של כ-54 אלף מ"ר חניונים וכ-4,700 מ"ר לשימוש מסחרי.	מבנה ההחזקה בנכס:
בעלות	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
100%	ציון שמות השותפים לנכס:
אין.	תאריך רכישת הנכס:
בין השנים 1970 - 2013. מבנה אחרון הושלם בשנת 2015.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
בעלות.	מצב רישום זכויות משפטיות:
רישום בטאבו.	נושאים מיוחדים:
אין.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
איחוד מלא	זכויות בניה משמעותיות בלתי מנוצלות:
-	

19.3.2. נתונים עיקריים

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
1,180,103	1,236,995	1,456,425	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
32,183	53,961	232,369	רווחי שערור (באלפי ש"ח)
100%	100%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
130,967	131,338	133,181	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
91,529	95,292	94,193	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
85	86	86	דמ"ש ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)
90	90	77	דמ"ש ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו השנה (ש"ח) ¹
85,340	89,965	89,043	NOI בפועל ומתואם (אלפי ש"ח)
87,680	91,227	87,014	NOI מייצג (אלפי ש"ח) ²
7.4%	7.4%	6.0%	שיעור תשואה מייצג (%) ³
7.2%	7.3%	6.0%	שיעור תשואה בפועל ומתואם (%)
18	17	19	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
תאריך הרכישה: בין השנים 1970 - 2013, עלות הקמה של כ-721 מליון ש"ח.			
¹ בכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.			
² NOI מייצג - ה-NOI הפוטנציאלי של הנכס, כהגדרתו בסעיף 11.3 לעיל.			
³ שיעור תשואה מייצג = NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול והוצאות שכר, אשר אינן נכללות בשווי הנדל"ן להשקעה, מחולק בשווי ההוגן, בתוספת השקעות צפויות בנדל"ן להשקעה.			

19.3.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%)
הכנסות:			
75,296	78,448	78,046	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
1,453	1,659	1,152	מדמי ניהול
14,780	15,185	14,995	מהפעלת חניונים
91,529	95,292	94,193	סה"כ הכנסות
עלויות:			
6,189	5,327	5,150	ניהול, אחזקה ותפעול
			פחת (ככל שנרשם)
6,189	5,327	5,150	סה"כ עלויות:
85,340	89,965	89,043	רווח:
85,340	89,965	89,043	:NOI

19.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

ציין תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות) (באלפי ש"ח)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר בשנת 2015	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
-	19,677	מדד המחירים לצרכן	מספר תקופות אופציה ל-3-4 שנים, בהסכמים שונים.	תקופות שונות לפי מספר הסכמים.	כן	הייטק	לא	כ-38% מהשטח	שוכר א'

19.3.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%)					
214,851	41,134	78,655	83,015	91,359	מרכיבים קבועים
כיוון שהרכיב המשתנה האמור מהווה רק תוספת, שמותנית בתנאים ואינה וודאית, מעל לשכר הדירה הקבוע שעליהם לשלם, הרי שמספר שוכרים קטן ביותר מגיע לשלם בפועל את התוספת הזו, ולכן הכנסות החברה מרכיבים משתנים, הן זניחות.					מרכיבים משתנים
214,851	41,134	78,655	83,015	91,359	סה"כ

הנתונים לעיל אינם כוללים הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות במבנים בהקמה, בסך של כ-270 מליון ש"ח.

19.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

גב-ים O2 - הרחבה וחניון	מהות ההשבחה
בניין בשטח של כ-38 אלף מ"ר עילי וחניון בשטח של כ-22 אלף מ"ר תת-קרקעי.	השטחים הנוספים שיתווספו
בשלבי הקמה	מצב סטטוטורי
640,000	תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100%. חלק החברה - 100%)
471,000	כולל יתרה מתוכננת שטרם הושקעה
100%	שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים (מ"ר עילי)
-	תוספת צפויה ל-NOI (מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח, נתונים לפי 100%. חלק החברה - 100%)
בהקמה	סטטוס ביצוע
רבעון רביעי, 2025	תאריך צפי להשלמה

19.3.7. מימון ספציפי - אין.

כאמור, הערכת השווי ההוגן של הנכסים בפארק גב-ים הרצליה צפון נעשית בתשע הערכות שווי שונות, בגין המבנים השונים בפארק. הערכות השווי נעשות בשיטת היוון תזרים מזומנים, לאחר בחינה פרטנית של כל מבנה בפארק, על שוכריו השונים, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב.

חלק התאגיד בנכס - 100%	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	1,456,425	1,236,995	1,180,103
זהות מעריך השווי	רענן דוד	משה פרידמן	משה פרידמן
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	לא	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2021	31.5.2020	30.4.2019
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות

הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:

(1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-136 אלף מ"ר בשנת 2021, לעומת 131 אלף מ"ר בשנת 2020. מתוך זה, כ-54 אלף מ"ר בשימוש לחניונים ושטחי שירות, כ-4,700 מ"ר לשימוש מסחרי והיתרה משמשת לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה הכללי בפארק עמד על שיעור של כ-98% בשנת 2021, לעומת 100% בשנת 2020.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-87 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2021, לעומת כ-86 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2020. 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.

(4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-87 מיליון ש"ח בשנת 2021, לעומת כ-91 מיליון ש"ח בשנת 2020. נתון זה התבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה.

(5) ניהול הפארק מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, בבעלות החברה. הרווח מהניהול כאמור לא נלקח בחשבון בהערכות השווי.

(6) באשר לשיעורי היוון מייצגים ממוצעים ראו כאמור בטבלה בסעיף 19.3.2 לעיל, והוא עמד על 6.0% בשנת 2021, לעומת 7.4% בשנת 2020.

(7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-24 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-73 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק.

20. **נכס מניב בהקמה מהותי מאוד - פרויקט תוה"א**

20.1. **הצגת הנכס**

החברה הינה הבעלים במשותף, עם חברת אמות השקעות בע"מ ("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. בינואר 2019 השלימו גב-ים ואמות את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט - תוה"א1, וראו פירוט בסעיף 18.1 לעיל. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לשלב השני - תוה"א2, והחברה ואמות רכשו את זכויות הבניה מעיריית תל-אביב והחלו בהקמתו של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

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

פירוט ליום 31 לדצמבר 2021	נתונים לפי 100%. חלק גב-ים בנכס - 50%
תוה"א2	שם הנכס:
תל-אביב	מיקום הנכס:
16 דונם	שטח הקרקע:
205,000 מ"ר. השימוש העיקרי הוא להייטק ומשרדים. כ-45 אלף מ"ר משמשים לחניונים תת קרקעיים וכ-1,000 מ"ר למסחר.	שטחי הנכס המתוכנן - פיצול לפי שימושים:
שותפות של גב-ים ואמות השקעות בע"מ, בחלקים שווים.	מבנה ההחזקה בנכס:
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
אמות השקעות בע"מ.	ציון שמות השותפים לנכס:
הקרקע נרכשה בין השנים 2010-2015 וזכויות הבניה נרכשו בשנת 2021.	תאריך רכישת הנכס:
בשנת 2019 החלו עבודות חפירה ודיפון של חניון חלקי בפרויקט.	תאריך התחלת עבודות ההקמה:
חכירה מהוונת מעיריית תל-אביב.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
רישום בטאבו.	מצב רישום זכויות משפטיות:
קיימים.	מקורות מימון להקמת הנכס:
-	נושאים מיוחדים:
איחוד יחסי.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
-	זכויות בניה משמעותיות לא מנוצלות:
טרם נבחר קבלן מבצע להקמת הבניין העילי.	זהות קבלן מבצע:
-	שיטת התחשבות:

20.2. **נתונים עיקריים**

שנת 2021	(נתונים לפי חלק גב-ים בנכס - 50%) הנתונים הכספיים באלפי ש"ח
68,161	עלות מצטברת לתחילת השנה
259,765	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה
327,926	סה"כ עלות מצטברת לסוף השנה
449,125	שווי הוגן בסוף השנה
449,125	ערך בספרים בסוף השנה
121,199	רווחי או הפסדי שערון
-	אם נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה
רבעון 4, 2026	מועד השלמה צפוי
1,500,000	עלות השקעה כוללת צפויה
1,172,074	עלות השקעה שטרם הושקעה
-	NOI משימושי ביניים

20.3. **פרטים אודות הערכת השווי**

שנת 2021	(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - 50%)
449,125	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
רביב קונפורטי	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2021	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי

חלק שלישי - מידע ברמת החברה

21. רכוש קבוע

לפירוט הרכוש הקבוע, העלות, והעלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2021, ראו ביאור [8] בדוחות הכספיים.

22. הון אנושי

22.1. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

נכון למועד פרסום דוח זה, חברת גב-ים מעסיקה 54 עובדים, במבנה הארגוני המפורט להלן:

מספר עובדים	
6	הנהלה בכירה
1	ייעוץ משפטי ומזכירות חברה
11	כספים
12	הנדסה
7	נכסים
7	שיווק ופיתוח עסקי
1	משאבי אנוש ומחשוב
9	מזכירות

בנוסף, בחברות המוחזקות של גב-ים מועסקים כ-50 עובדים נוספים בתפקידים שונים כגון אנשי תפעול ואנשי אחזקה, במסגרת עלויות חברות הניהול.

22.2. 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 והמעבידים בישראל.

התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מחושבת לגבי כל עובד בנפרד על-ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. לפרטים נוספים ראו ביאור [15] לדוחות הכספיים.

עובדי גב-ים מקבלים מעת לעת מענקים על פי החלטת הנהלת גב-ים, בהתחשב, בין היתר, בעמידה ביעדים - הן ברמת החברה והן יעדים אישיים, ברמת ההשקעה ובתוצאות עבודתם בחברה.

22.3. נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

נושאי המשרה ועובדי הנהלה הבכירה של החברה מועסקים בחוזה עבודה אישיים. באשר לתנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה, מדיניות התגמול שאימצה החברה והתגמולים המשולמים לדירקטורים, ראו תקנה 21 בפרק הרביעי לדוח זה.

22.4. קוד אתי

לחברה קוד אתי המעגן את ערכי היסוד על-פיהם פועלת החברה. הקוד כולל כללי התנהגות מחייבים לנושאי המשרה בחברה, למנהליה ועובדיה, בין היתר בתחומים של שמירת זכויות העובדים; מדיניות שירות לקוחות; הימנעות מניגוד עניינים וניצול הזדמנויות עסקיות; מניעת מרמה והטעייה; אחריות; כבוד האדם; איסור על קבלת מתנות, טובות הנאה ושחד; יישום עקרונות ממשל תאגידי; שמירת סודיות; שמירה על איכות הסביבה ותרומה לקהילה.

22.5. תוכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך

ביום 20 במרס 2012 אימץ דירקטוריון החברה תוכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך, הממלאה אחר הקריטריונים לתוכנית אכיפה יעילה, שפורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט 2011. דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית ומזכירת החברה לתפקיד הממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות הערך ומינה את ועדת הביקורת לבקרה על ביצוע התוכנית ודיווח לדירקטוריון בהתאם.

23. ספקים

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

23.1. 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 הבנייה.

23.2. קבלנים, עימם מתקשרת גב-ים לצורך ביצוע עבודות הבנייה 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 הבנייה.

קבלני הביצוע נושאים כלפי החברה בהתחייבויות החברה על פי חוק המכר, ולכן החברה לא רושמת הפרשה בספרים בגין אחריות בדק.

24. הון חוזר

להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של החברה:

24.1. 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 2019 עד 2021 על פחות מ-30 יום.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עמד חוב הלקוחות על סך של כ-6 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים שנתיים בסך של כ-560 מיליון ש"ח.

24.2. אשראי ספקים

החברה משלמת לקבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה, בדרך כלל, לאחר שהושלם השירות המבוקש. בשנת 2021 עמדה תקופת האשראי הממוצעת שקיבלה החברה מקבלנים על שוטף + 45 ימים, והיקף האשראי הממוצע מהם בשנת 2021 עמד על סך של כ-69 מיליון ש"ח.

25. השקעות בחברה בשליטה משותפת

גב-ים ממין הינה חברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלאות המופיעות בפרק תחום הנכסים המניבים ובפרק תחום המגורים לעיל בדוח זה, כוללים את נתוני חברה זו.

ככלל, החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעים עצמאיים, באשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים באמצעות אגרות חוב שהנפיקה החברה.

26.1. אשראי בר דיווח

למעט כמפורט להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה לא קיים הסכם הלוואה או אשראי מהותי המהווה אשראי בר דיווח, כמובנו בעמדה משפטית 104-15 מיום 13 במרץ 2014 של רשות ניירות ערך ("עמדת אשראי בר-דיווח")¹¹. אגרות החוב של החברה המהוות אשראי בר דיווח בהתאם לעמדת אשראי בר-דיווח הן אגרות חוב (סדרה ו'), אגרות חוב (סדרה ח'), אגרות חוב (סדרה ט') ואגרות חוב (סדרה א') של חברת מת"ם. לפירוט אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו ביאור [13] לדוחות הכספיים. לפרטים אודות אגרות החוב הסחירות של החברה ראו נספח "א" לדוח הדירקטוריון.

26.2. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך שהיו בתוקף במהלך שנת 2021 ושאין מיועדות לשימוש ייחודי בידי גב-ים, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים צמודים למדד המחירים לצרכן ובין מקורות אשראי לא בנקאיים שאינם צמודים, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

חוב זמן ארוך	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית נקובה ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית
מקורות צמודים			
מקורות בנקאיים	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	2,916,514	3.4%	2.5%
סה"כ מקורות צמודים	<u>2,916,514</u>	<u>3.4%</u>	<u>2.5%</u>
מקורות לא צמודים			
מקורות בנקאיים	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	2,566,626	2.8%	2.8%
סה"כ מקורות לא צמודים	<u>2,566,626</u>	<u>2.8%</u>	<u>2.8%</u>
סה"כ	5,483,140	3.1%	2.7%

26.3. מגבלות אשראי

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות נוספות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה, ראו באור [13] לדוחות הכספיים.

26.4. גיוס מקורות מימון נוספים

גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנים הקרובות ייבחן 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.

10 דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת126) המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

11 כפי שעודכנה ביום 19.3.2017.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנת 2021 כולה, 100% מנכסי החברה אינם משועבדים.

27. **מיסוי**

27.1. לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ראו ביאור [24] לדוחות הכספיים.

27.2. לפירוט בעניין התיאום בין סכום המס ה"תיאורטי" שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי שיעור שחל על חברת גב-ים והחברות הבנות, לבין סכום המס שנוקף בדוח רווח והפסד המאוחד לשנת 2020, ראו ביאור [24] לדוחות הכספיים.

28. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים או כאלו שצפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה.

בנייה ירוקה - החברה פועלת באופן אקטיבי לשמירה על איכות הסביבה. כך למשל, תכנון פרויקט חדש כולל אספקטים סביבתיים כגון שילוב קירות מסך מווסתי חום וקרינה; בחירה בגופי תאורה ומיזוג חסכוניים באנרגיה; הקפדה על בידוד הולם; ריבוי אפשרויות לתאורה טבעית; שימוש במי העיבוי להשקיית השטחים הפתוחים, וכיו"ב.

יתרה מכך, כלל מבני המשרדים אותם יוזמת החברה בשנים האחרונות, מתוכננים לקבלת דירוג ¹²Leed. 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 והבניין הרביעי בפארק גב-ים רחובות זכו בדירוג Leed Gold, ואילו פרויקט ToHa1 בתל-אביב, אשר הושלם בשנת 2019, זכה בדירוג הגבוה ביותר - Leed Platinum.

29. **מגבלות ופיקוח על פעילות החברה**

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחומי הפעילות של החברה, כפופה החברה למערכת חוקים ותקנות ספציפיים לתחום הנכסים המניבים והבנייה למגורים. להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות וצווים שהוצאו מכוחם, ומגבלות ודרישות שבהם מחויבת החברה:

29.1. **תכנון ובנייה** - פעילות החברה בתחום הנכסים המניבים, ובכלל זה פעילות הייזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ותקנות המשנה שהוצאו מכוחו, כמו גם דיני הקניין והמקרקעין השונים. תהליך קבלת האישורים וההיתרים אורך זמן רב וכרוך לעיתים בהוצאות רבות. עיכובים או דחיית בקשות במהלך התהליך עשויים לעכב בניית פרויקטים.

29.2. **שכירות** - בתחום הנכסים המניבים, שאותם משכירה החברה לשוכרים שונים, כפופה החברה להוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 המחיל חיובים מסוימים על המשכיר והשוכר וקובע, בין היתר, הוראות בדבר מסירת הנכס וקבלתו, התאמת המושכר והזכויות בו, טיפול

12 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.

בפגמים במושכר וכיו"ב. חוזי השכירות של החברה אינם כפופים לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

29.3. **הסכמי חכירה** - למיטב ידיעת החברה, כ-90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, וחלק גדול של המקרקעין בהם פועלת החברה מוכרים ממנו בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימם הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם עשויה החברה לשאת בתשלומים שונים לרשות מקרקעי ישראל, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

30. הסכמים מהותיים

הסכם בעלי מניות במת"ם

ביום 23 בספטמבר 1998 חתמו חברת 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 (להלן, ביחד: "ההסכם"). חברת גב-ים הנה בעלת השליטה במת"ם (בעלת 50.1% מהון המניות המונפק של מת"ם). החברה הכלכלית הינה בעלת יתרת הון המניות של מת"ם.

להלן עיקרי ההסכם:

30.1. חמישה מתוך תשעת הדירקטורים במת"ם הינם נציגי חברת 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.

30.2. ההסכם מקנה לחברת גב-ים זכות סירוב ראשונה במקרה בו החברה הכלכלית תבקש להעביר את מניותיה במת"ם, כולן או חלקן, לצד ג' כלשהו; במקרה בו חברת 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 חברת גב-ים.

30.3. על-פי הסכם בין בעלות המניות מאוגוסט 2007, כפי שהוארך בספטמבר 2013, מת"ם תחלק דיבידנד שנתי לבעלי מניותיה, בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, במשך 8 שנים באות, 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.

31. הליכים משפטיים

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים במהלך העסקים הרגיל של גב-ים, ראו ביאור [11] לדוחות הכספיים.

במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, תפרסם החברה את התכנית האסטרטגית שלה לשנים 2022-2027, כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה. התכנית האסטרטגית של החברה, משקפת את מדיניות החברה נכון למועד אישורה ומבוססות על הערכות נוכחיות של תחומי פעילותה. תכניות החברה עשויות להשתנות, כולן או חלקן, מעת לעת. אין כל ודאות בדבר התממשות כוונות 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, מהסיבות הבאות: שינויים במגמות המאקרו כלכליות המשפיעות על המצב הכלכלי, מגפת הקורונה וההתמודדות איתה, מצב ענף הנדל"ן בישראל, מצב שוק ההון בישראל ובעולם, שינויים בכדאיות הכלכלית, שינויים בתנאי התחרות בשוק ושינויים בשווקים עצמם, שינויים רגולטורים, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון האחרים החלים על פעילות החברה, כמפורט בסעיף 33 להלן.

היעדים של החברה לשנת 2022, בין היתר בהתבסס על התכנית האסטרטגית האמורה לעיל, הם כדלקמן:

32.1. **השלמת פרויקטים בייזום** - במהלך שנת 2022 תעסוק החברה בהקמתם של פרויקטים בהיקף של למעלה מ-755 אלף מ"ר (חלק החברה - 572 אלפי מ"ר), בהשקעה כוללת בסך של כ-5.3 מליארד ש"ח (חלק החברה).

32.2. **שיווק** - החברה רואה כיעד ראשון במעלה לשנת 2022 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.

32.3. **שמירה על הקיים** - כמו בשנים קודמות ובייחוד בצלו של משבר הקורונה, גם בשנת 2022, ממשיכה החברה ומציבה את השמירה על הקיים במעלה רשימת יעדיה לשנה זו. החברה תמשיך, כבכל שנה, להפנות מאמצים לשמירה על הלקוחות הקיימים, על דמי השכירות הנגבים ועל אחוזי התפוסה הגבוהים.

32.4. **ייזום פרויקטים חדשים** - החברה תפעל לייזום פרויקטים חדשים באזורי ביקוש אסטרטגיים (PRIME LOCATION) בהם לחברה יתרונות מובנים, כגון פארק מתם, הרצליה, ותל-אביב וכן באזורי ביקוש נוספים, כגון רעננה וירושלים.

32.5. **כניסה לתחום חוות השרתים** - במסגרת התכנית האסטרטגית, קיבלה החברה החלטה על כניסה לתחום חוות השרתים (Data Center), והיא פועלת לתכנון ורישוי חוות שרתים ראשונה בפארק מתם בחיפה. חוות השרתים יוקמו ויתופעלו על-ידי החברה או ביחד עם שותף, והן עתידות לשמש את השוכרים בפארק, וכן משתמשים נוספים באזור.

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים :

33.1. סיכוני מאקרו

משבר הקורונה : הסיכונים העיקריים לחברה ופעילותה כתוצאה מהתפשטות הנגיף והמגבלות בעקבותיו הינם השפעות שונות על קידומם של פרויקטים בהקמה ו/או מתוכננים כתוצאה מקשיים עימם יתמודדו לקוחות ו/או ספקים של החברה, בין היתר מחסור באספקה של חומרי בניה וחומרי גמר ומחסור בעובדים. האמור עלול להוביל לעיכוב בלוחות הזמנים בפרויקטים המצויים בהקמה ובכניסת שוברים לנכסים החברה. בנוסף, החברה חשופה להשפעות משקיות של המשבר הכלכלי שנגרם בעקבות התפשטות הנגיף ולהרעה בתנאים הכלכליים השוררים כיום במשק, אשר עלולים להשפיע לרעה על לקוחותיה וספקיה. צירוף של ההשפעות כאמור עלול להוביל לפגיעה מהותית בתוצאותיה של החברה.

מצב המשק : הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, בייחוד לנוכח משבר הקורונה האמור לעיל, הזעזועים הפוליטיים באיזור המזרח התיכון בשנים האחרונות והשפעתם האפשרית על השווקים הפיננסיים, ובנוסף השפעות גלובליות אפשריות, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ ולפיכך עלולים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה.

סיכוני סייבר : במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'). בנוסף, מערכות הבקרה בנכסיה השונים של החברה ממוחשבות (להלן יחד : "מערכות המחשוב"). תקיפת סייבר שמטרתה לחדור 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. במהלך שנת 2021 החלה החברה בפרויקט רחב היקף שמטרתו מיפוי כלל מערכות המחשב, בחינת המיגון הקיים שלהן מפני מתקפות סייבר, שיפור המיגון הקיים במקומות הדרושים ועריכת נהלים מתאימים ותכניות בקרה פנימית, והכל תוך הסתייעות במומחים בתחום.

קשיי מימון וגיוס הון : משבר פיננסי, מחנק אשראי וקיצון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, עלולים לפגוע באפשרות החברה לגייס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות. כמו כן, יכולת הבנקים להעניק מימון לענף הנדל"ן, עלולה להיות מושפעת ממגבלות ספציפיות המוטלות עליהם, כגון דרישות מחמירות להלימות הון ומגבלות לחשיפה ענפית, כמפורט בסעיף 7 לעיל.

המצב הביטחוני - מדיני : התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה, כמו כן המשך המתיחות בגבולה הצפוני של ישראל, עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה ולהתייקרות עלויות העבודות. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

היצע שטחים להשכרה: ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, בין היתר, בעקבות בניית שטחים מניבים נוספים עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות החברה מנכסים מניבים ועל תוצאותיה של החברה.

שינויי חקיקה ותקינה: לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בסעיף 29 לדוח זה, 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.

מצב תעשיית ההייטק: האטה בתחום תעשיית ההייטק בארץ ובעולם (אשר רבים מלקוחותיה של החברה בתחום המשרדים משתייך אליו) עלולה לגרום לירידה בביקושים לנכסים מניבים עבור תחום זה וכן לירידה במחירי השכירות של נכסים אלו, באופן שישפיע מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה.

מצבם הכלכלי של קבלני הביצוע: למצבם הכלכלי של קבלני הביצוע בארץ עלולה להיות השפעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה, בין היתר בעקבות צמצום היצע הקבלנים הפעיל בארץ, העלאת מחירי הבנייה, והתמשכות לוחות הזמנים להקמת פרויקט.

זמינות כוח אדם: מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעימם מתקשרת החברה מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו כלפי החברה וכן לייקר את עלויות העבודה, ולפיכך עלול לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

ייקור עלויות הבנייה: עלויות משמעותיות במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבנייה ו/או עלייה של רמת הריבית במשק, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה או ההקמה של נכסים, ובעקיפין על הכנסות החברה מדמי שכירות ועל התשואה מן הנכסים המושכרים.

סיכוני מדד וריבית: שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד התשומות לבנייה, שאינם מגודרים על ידי החברה 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 שעשוי לפגוע בשוויים של הנכסים בספרי החברה בהתאם להערכות השווי. כמו כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על מחיר החוב של החברה.

שער החליפין של הדולר: נוכח העובדה שחלק מלקוחות החברה הינן חברות בינלאומיות, שמנהלות את פעילותן במטבע הדולר, עם ירידת שער החליפין, שכר הדירה וכן שכר העבודה מתייקרים באופן יחסי אל הדולר ולכן עלול להיווצר לחץ של שוכרים בינלאומיים אלו להפחתת שכר הדירה השקלי בהתאם.

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו על-פי טיבם, ובהתאם להערכות הנהלת חברת גב-ים, על-פי השפעתם על עסקי גב-ים:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על גב-ים			סיכוני שוק
קטנה	בינונית	גדולה	
		X	משבר הקורונה
		X	מצב המשק
	X		סיכוני סייבר
	X		קשיי מימון וגיוס הון
	X		המצב הבטחוני - מדיני
	X		היצע שטחים להשכרה
	X		שינויי חקיקה ותקינה
		X	תעשיית ההייטק
	X		קבלני ביצוע
	X		זמינות כוח אדם
	X		ייקור עלויות בנייה
	X		סיכוני מדד וריבית
X			שער החליפין של הדולר

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל מרק זק, סמנכ"ל כספים

31 בינואר 2022

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק ב': דוח הדירקטוריון

תוכן עניינים

סעיף	נושא	עמ'
1	הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד.....	3
1.1	החברה.....	3
1.2	הסביבה העסקית.....	3
1.3	התפתחות בתחומי הפעילות.....	4
1.4	תוצאות הפעילות.....	9
1.5	המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון.....	13
1.6	שיעור תשואה משוקלל.....	14
1.7	דיבידנד.....	14
2	היבטי ממשל תאגידי.....	15
2.1	דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.....	15
2.2	דירקטורים בלתי תלויים.....	15
2.3	המבקר הפנימי בחברה.....	15
2.4	שכר רואה חשבון מבקר.....	16
2.5	תרומות.....	16
2.6	שינוי שם החברה באנגלית.....	16
2.7	תכנית אסטרטגית.....	16
3	פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה.....	16

פרק ב' - דוח הדירקטוריון לשנת 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בחלק הראשון לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ("הדוחות הכספיים").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("החברה"), הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גב-ים עוסקת, בעצמה ובאמצעות החברות הבנות שלה, בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, לוגיסטיקה, אחסנה, שטחי מסחר וחניונים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. החברה הינה חברה ללא גרעין שליטה, וראו סעיף 4.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח זה.

1.2 הסביבה העסקית

הכלכלה העולמית והמשק הישראלי המשיכו בשנת 2021 להתמודד עם מגיפת הקורונה, שיצרה משבר בריאותי וכלכלי שונה מכל מה שידע העולם בעבר. בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות תקופת סגר מלא בתחילתה של השנה. המשק הישראלי הציג מגמת התאוששות במהלך שנת 2021 לעומת השנה שקדמה לה והצפי הרווח הוא המשך התאוששות של המשק במהלך שנת 2022, אך נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל.

רוב הכנסות החברה, בשיעור של כ-75% מהיקף ההכנסות השנתיות, נובע מנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, המושכרים ברובם לחברות ענק בינלאומיות ומבוססות, תוך פיזור, הן גיאוגרפי והן סקטוריאלי. כ-18% מהיקף הכנסות החברה נובעים מנכסים מניבים המיועדים ללוגיסטיקה ותעשייה, והיתר, בשיעור של כ-7% מכלל הכנסות השכירות השנתיות, נובע מנכסים מניבים ביעוד מסחרי. כלל שטחי המסחר של החברה נמצאים בשטחים פתוחים ולא בקניונים או מרכזים סגורים. בנוסף, חלק משטחי המסחר של החברה נותרו פתוחים לאורך כל תקופת המשבר, כגון חנויות לממכר מזון.

נכון למועד פרסום דוח זה, הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי החברה, 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 לחברה שוכר מהותי המניב למעלה מ-10% מהכנסותיה השנתיות), וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, שיעור מינוף נמוך, משך החיים הממוצע של החוב והפריסה הנוחה שלו, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ואו לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי, כאמור. לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית ראו סעיף 7 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח זה.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1,035 אלף מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ (כולל שטח של כ-19 אלף מ"ר (חלק החברה) המוחזק על ידי חברת גב-ים ממך נכסים בלוד בע"מ, חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני). שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 98%.

1.3.1 חתימת הסכמי שכירות

בשנת 2021 חתמה החברה על 188 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-217 אלף מ"ר המניבים כ-103 מליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות שמתייחסים לשטחים בבניינים קיימים נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-6.2% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה). בגין הסכמים אלו תרשום החברה תוספת הכנסות שנתיות מייצגות בסך 6.5 מליון ש"ח (כולל דמי שכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

בנוסף, חתמה החברה עם חברת הייטק בינלאומית מובילה על מספר הסכמי שכירות - חידושים וחדשים, בשטח כולל של כ-28 אלף מ"ר, בנכסים קיימים בפארק גב-ים הרצליה צפון, כחלק מעסקת שכירות הכוללת גם הקמת בניין חדש ייעודי עבור השוכרת. עסקת השכירות הכוללת - הן בבניין הקיים והן בבניין החדש - תניב לחברה דמי שכירות שנתיים בסך של כ-70 מליון ש"ח.

1.3.2 פרויקטים מניבים

החברה פועלת להקמתם של 18 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-617 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד), בהשקעה כוללת של כ-5.6 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו יניבו, עם השלמת הקמתם ואכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2026), דמי שכירות שנתיים בסך 503 מליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

בשנת 2021 השקיעה החברה סך של כ-911 מליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

פרויקטים בייזום:

1. **מגדלי מתם מזרח - שלב א' -** חברת מת"ם פועלת להקמתו של שלב א' בפרויקט מגדלי מתם מזרח, הכולל כ-28 אלף מ"ר עילי וכ-18 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. במהלך שנת 2020 השכירה מת"ם את כלל הבניין לאחת מענקיות ההייטק בעולם. עלות הפרויקט נאמדת בכ-276 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-28 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 10.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2022.

2. **מגדלי מתם מזרח - שלב ב' -** במקביל להקמתו של שלב א', פועלת מת"ם להקמתו של שלב ב', הכולל כ-28 אלף מ"ר עילי וכ-19 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. בשנת 2020 חתמה מת"ם על הסכם שכירות בגין שטח של כ-6,000 מ"ר עילי ו-120 מקומות חניה לחברת GE Healthcare בפרויקט זה. ברבעון האחרון של שנת 2021 השכירה מת"ם 5,000 מ"ר עילי ו-98 מקומות חניה לחברת PLUS500. עלות הפרויקט נאמדת בכ-271 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-29 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 10.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2022.

3. **מגדלי מתם מזרח - שלב ג' -** לאור הביקושים בפארק, פועלת חברת מת"ם לתכנון ורישוי בניין נוסף, בשטח של כ-28.5 אלף מ"ר עילי וכ-12.5 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-293 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-25 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.5% השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.
4. **פארק גב-ים רעננה -** עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חלק החברה 69.5%), להקמת פרויקט משרדים ברעננה. החברה פועלת להקמתו של הפרויקט, הכולל שטח עילי של כ-40 אלף מ"ר וכ-33 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-310 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-22 מליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.3% השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2023.
5. **גב-ים פארק העברית - שלב א' -** עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה העברית (חלק החברה 66%) להקמת פארק הייטק בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת-רם, ירושלים. גב-ים פועלת להקמתו של שלב א' בפרויקט, אשר יכלול 2 בניינים בשטח עילי כולל של כ-57 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-600 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-49 מליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 8.1% השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024. בשנת 2020, חתמה גב-ים על הסכם שכירות ראשון, משמעותי, בפארק, עם חברת לייטריקס, אשר שכרה שטח של כ-16 אלף מ"ר עילי ו-265 מקומות חניה. במקביל להקמתו של שלב א', פועלת החברה לתכנון תב"ע (בסמכות וועדה מחוזית), אשר תאפשר תוספת של כ-140 אלף מ"ר, לצורך הקמתו של המשך הפרויקט.
6. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון -** בהמשך לאישור התב"ע על-ידי הוועדה המחוזית, פועלת החברה להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2 בכ-38 אלף מ"ר עילי נוספים. כמו כן פועלת החברה לתכנון ורישוי חניון נוסף בפארק, בשטח של כ-22 אלף מ"ר. ברבעון הרביעי של השנה השכירה החברה את כלל השטחים האמורים לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, תמורת הכנסה שנתית בסך 40 מליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-640 מליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.3% השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025.
7. **ToHa2 - באוקטובר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל-אביב.** ToHa2 מוקם על-ידי החברה וחברת אמות השקעות בע"מ ("השותפים"), בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל אביב, בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. ToHa2 כולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים - TI) תגיע לסך של כ-3 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-656 מיליון ש"ח (חלק החברה - 328 מיליון ש"ח). הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים במהלך המחצית השנייה של שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, על בסיס מחירי השכירות הנהוגים היום באזור, נאמדות בכ-280 מליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 9.3%.

באוגוסט 2021 רכשו החברה ואמות מעיריית תל-אביב את הזכויות להקמתו של פרויקט ToHa2 וחכרו את המקרקעין לתקופה שתסתיים בשנת 2108 (לרבות הארכת תקופת החכירה בגין מקרקעי פרויקט ToHa1 עד לאותו מועד).

8. **פארק גב-ים חולון - בניין 3** - במהלך הרבעון השלישי של השנה זכתה החברה במכרז מנהל הדיור הממשלתי להקמה והשכרה של מבנה ייעודי עבור משרדי ממשלה, בשטח כולל של כ-29 אלף מ"ר מתוכם כ-15.5 אלף מ"ר עילי. בהתאם, החלה גב-ים בהקמתו של הבניין השלישי בפארק גב-ים חולון, בשטח כולל של כ-44 אלף מ"ר, מתוכם כ-22 אלף מ"ר עילי וכ-22 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-305 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-19 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.2%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024.

9. **פארק גב-ים גדרות - שלב א'** - החברה פועלת להקמתו של מרלוי"ג בשטח של כ-7,500 מ"ר עילי. החברה השכירה את כלל שטחי המרלוי"ג לחברת א. מ. אגם לוגיסטיקה ואחסנה בע"מ. עלות הפרויקט נאמדת בכ-55 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-4 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2022.

10. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג 3** - גב-ים הינה בעלת הזכויות בפארק לוגיסטיקה ותעשייה במפרץ חיפה, עליו מוקמים מבני תעשייה ולוגיסטיקה וותיקים. החברה פועלת להשבת הפארק, בדרך של הריסת מבנים וותיקים והקמת מרלוי"גים חדשים, גבוהים וממוכנים, במענה על הביקושים הקיימים ללוגיסטיקה בכלל ובצמוד לנמל החדש, בפרט. החברה החלה ברבעון השני של השנה בהקמת המרלוי"ג השלישי בפארק, בשטח כולל של כ-6,100 מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-33 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-3 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2022.

11. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג 4** - במקביל להקמתו של המרלוי"ג השלישי, פועלת החברה לתכנון ורישוי מרלוי"ג נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר עילי. בתום שנת 2021 השכירה החברה את כלל שטחי המרלוי"ג הרביעי לחברת מילניום לוגיסטיקה בע"מ. עלות הפרויקט נאמדת בכ-125 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-10 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2023.

12. **גב-ים אשקלון - רב-בריה** - במהלך הרבעון הראשון של השנה, 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. במסגרת השותפות, גב-ים תנהל ותממן את הקמתו של הפרויקט. עבודות ההתאמה במפעל תבוצענה על-ידי רב בריח ועל חשבונה, והיא תשכור את הנכס לתקופה של כ-25 שנה. עם השלמת הקמתו של המפעל יהיה חלקה של גב-ים בנכס - 70% וחלקה של רב בריח - 30%. עם חתימת ההסכם, החלה גב-ים בהקמתו של המפעל כאמור. עלות הפרויקט נאמדת בכ-190 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-12 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2023.

13. **מתקנים פוטו-וולטאים** - החברה פועלת להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות של מבנים אשר בבעלות החברה.

1. **פארק גב-ים רחובות - בניין #5** - בהמשך להשכרת מרבית שטחי הבניין הרביעי בפארק, החברה פועלת לתכנון ורישוי הבניין החמישי, בשטח של כ-22 אלף מ"ר עילי וכ-15 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי.
2. **פארק גב-ים נגב - בניין #5** - לאחר תאריך הדוח הכספי, השכירה החברה את כלל שטחי הבניין הרביעי בפארק גב-ים נגב לגוף ממשלתי. בעקבות השכרה זו, החברה פועלת לתכנון ורישוי הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-15 אלף מ"ר עילי.
3. **מרכז עסקים גב-ים קיסריה - בניין #1** - החברה פועלת לתכנון ורישוי הבניין הראשון במרכז העסקים גב-ים קיסריה, אשר יוקם בשיתוף עם החברה לפיתוח קיסריה (50%). הבניין הראשון יוקם בשטח של כ-11.5 אלף מ"ר עילי.
4. **חוות שרתים - פארק מתם** - חוות שרתים (Data Center) בשטח של כ-12,800 מ"ר, בהספק של כ-9.5 מגה-וואט, אשר עתידה לשמש את השוכרים בפארק מתם וכן משתמשים נוספים באזור.
5. **קרית מלאכה - פארק גב-ים יבנה** - החברה פועלת לתכנון ורישוי קרית מלאכה בשטח של כ-45 אלף מ"ר עילי, אשר תוקם לאחר הריסת מבנים קיימים.

1.3.3 תב"עות למגורים

החברה פועלת לאישור שלוש תב"עות למגורים, האחת על רצועת החוף של עכו, להקמת פרויקט מגורים בהיקף של כ-1,000 יח"ד על עתודת קרקע היסטורית אותה חוכרת החברה מרמ"י; השניה בסמוך לפארק גב-ים חולון, להקמת פרויקט מגורים בהיקף של כ-500 יח"ד; והשלישית ברחוב משה יתום ברחובות, בהיקף של כ-300 יח"ד, שתיהן על עתודות קרקע בבעלות החברה.

1.3.4 עסקאות

כיכר מאיריהוף, חיפה - החברה היתה שותפה (50%) עם צד ג' בלתי קשור ("השותף") במרכז מסחרי פתוח, הכולל מספר מבנים נמוכים בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר ומניב הכנסה שנתית מייצגת בסך 4.4 מליון ש"ח (100%). במהלך הרבעון הראשון של השנה מכרה החברה לשותף את מלוא זכויותיה בנכס, בתמורה לסך של 35 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח נקי בסך 6 מליון ש"ח.

רמת הנשיא, חיפה - במהלך הרבעון השלישי של השנה התקשרה חברת רמת הנשיא גב-ים בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) בהסכם עם צד ג' בלתי קשור, למכירת כלל עתודות הקרקע וזכויות הבניה שנותרו בפרויקט המגורים רמת הנשיא בחיפה ("הממכר"). הממכר כולל את יתרת עתודות הקרקע בפרויקט, לרבות זכויות בניה מאושרות להקמת כ-350 יח"ד (על-פי התב"ע המאושרת) ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון.

בתמורה לממכר שילם הרוכש לחברה סך של 215 מליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, וכן ישלם תמורה מותנית נוספת בגין ניצול זכויות בנייה מעבר לכמות שהוסכמה בין הצדדים וכן בגין אישור זכויות בניה עתידיות, ככל שיאושרו, בשיעורים משתנים, על-פי מדרגות שהוסכמו בין הצדדים. בעקבות המכירה רשמה החברה ברבעון השלישי של השנה רווח נקי בסך 52 מליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 26 ביולי 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-122484).

רכישת בניין בהרצליה - במהלך הרבעון השלישי של השנה רכשה החברה בניין ברחוב המדע 14, באזור התעשייה הרצליה פיתוח, בבעלות פרטית, הממוקם בצמוד לפארק גב-ים הרצליה צפון. המבנה, בשטח של כ-3,600 מ"ר, נבנה על מגרש בשטח של כ-1.1 דונם, והוא כולל פוטנציאל לזכויות בניה נוספות בהיקף של כ-3,000 מ"ר בייעוד תעסוקה. בתמורה לנכס שילמה גב-ים סך של 60.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. במהלך הרבעון הרביעי של השנה, השכירה החברה את כלל שטחי הבניין.

האמור בסעיף 1.3 לדוח זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

1.4 תוצאות הפעילות (במליוני ש"ח)

<u>סעיף</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>הערות והסברים</u>
הכנסות מהשכרת מבנים	548	534	הגידול, בשיעור 2.6%, נובע בעיקרו מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2020, בסך של כ-6 מליון ש"ח.
NOI	522	516	הגידול בהכנסות מהשכרת מבנים, כמפורט לעיל קוזז בעיקר על-ידי הוצאות ארנונה - בתקופה המקבילה אשתקד ניתן פטור לשלושה חודשים מתשלום ארנונה עקב משבר הקורונה.
Same Property NOI	514	511	הגידול נובע מעלייה ריאלית בהכנסות משכירות.
EBITDA	480	480	הנתונים לשנת 2021 לאחר ניכוי הרווח ממכירת כלל עתודות הקרקע וזכויות הבניה בפרויקט רמת הנשיא בחיפה בסך 68 מליון ש"ח.
הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	1,266	109	ההכנסות בשנת 2021 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (1,004 מליון ש"ח), שערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (237 מליון ש"ח) ושערך נכסים בהקמה (25 מליון ש"ח). הכנסות החברה משערך ברבעון הרביעי של השנה הסתכמו בכ-510 מיליון ש"ח, בעקבות שערך כלל עתודות הקרקע שבבעלותה, וכן נכסיה המניבים בהרצליה ובתל אביב. ברבעון הרביעי הופחתו שיעורי ההיוון אשר שימשו את השמאים החיצוניים בהערכות השווי של הנכסים המניבים בשיעור של כ-0.25%-0.5%, ובגין הפחתה זו נרשמו הכנסות בהיקף של 145 מליון ש"ח. בגין עלייה במדד המחירים לצרכן, בשיעור של 1.4% מאז הערכות השווי הקודמות, נרשמו הכנסות בהיקף של 34 מליון ש"ח. כן נרשמו הכנסות מעליית ערך עתודות הקרקע של החברה בהיקף של 251 מליון ש"ח, לאחר ניכוי דמי היוון והיטלי השבחה. הכנסות בסך של 86 מליון ש"ח נבעו משערך נכס קיים בפארק גב-ים הרצליה צפון, לאחר חתימה על הסכם שכירות משמעותי עם חברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה במהלך הרבעון הרביעי. כמו כן נעשו הפחתות בסך של כ-6 מליון ש"ח. הכנסות החברה משערך נדל"ן להשקעה בשנת 2021 כללו שיעורים שנעשו גם בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה, וראו הסברים לשיעורים אלו בדוחותיה הרבעוניים של החברה. הכנסות החברה משערך בשנת 2020 כוללות, בין היתר, הכנסות בגין שערך נכסים מניבים ושערך נכסים בהקמה.

<u>סעיף</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>הערות והסברים</u>
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות	149	157	הקיטון נובע מפרעון קרן אג"ח (סדרה ו') של החברה ברבעון הראשון של 2021. מנגד, במחצית השניה של שנת 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב על דרך של הרחבת סדרות אג"ח קיימות אחרות.
הוצאות (הכנסות) מהפרשי הצמדה	70	(15)	סדרות אגרות החוב של החברה מורכבות מ-53% אג"ח צמוד למדד המחירים לצרכן ו-47% אג"ח שקלי. בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-2.4%, וכתוצאה נרשמו בגין האג"ח הצמוד הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-70 מליון ש"ח. מנגד, יש לציין, כי בגין עליית המדד, רשמה החברה הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-90 מליון ש"ח, כמפורט לעיל. בשנת 2020 ירד מדד המחירים לצרכן (הידוע) בכ-0.6%, וכתוצאה נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של כ-15 מליון ש"ח.
הכנסות (הוצאות) מימון	7	(13)	בשנת 2021 הסעיף כולל הכנסות מפקדונות וניירות ערך, לעומת הפסדים בסך 20 מליון ש"ח בתיק ניירות הערך המנוהלים של החברה בתקופה המקבילה אשתקד.
חלק ברווחי חברות מוחזקות	23	15	עיקר ההכנסות בסעיף זה נובע מחברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ.
מסים על הכנסה	356	104	הגידול נובע מכל האמור לעיל.
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות	1,092	260	

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2021 על בסיס רבעוני:

סה"כ 2021	4	3	2	1
--------------	---	---	---	---

ש"ח	באלפי
-----	-------

הכנסות

מחשבת מבינים	134,117	135,333	138,908	139,278	547,636
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	198,264	374,767	183,246	509,777	1,266,054
מדמי ניהול	2,426	2,443	2,718	3,643	11,230
אחרות	4,989	9,381	80,148	16,029	110,547
	339,796	521,924	405,020	668,727	1,935,467

הוצאות

אחזקת נכסים	8,189	9,236	9,882	12,146	39,453
מכירה ושיווק	2,164	2,181	2,723	4,889	11,957
הנהלה וכלליות	8,483	9,575	8,345	10,668	37,071
אחרות	8,165	8,180	8,107	18,055	42,507
	27,001	29,172	29,057	45,758	130,988

רווח תפעולי	312,795	492,752	375,963	622,969	1,804,479
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------

הכנסות מימון	1,737	2,865	1,696	1,035	7,333
הוצאות מימון	(42,911)	(76,636)	(60,588)	(39,240)	(219,375)

הוצאות מימון, נטו	(41,174)	(73,771)	(58,892)	(38,205)	(212,042)
--------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	2,756	15,706	4,029	831	23,322
---	-------	--------	-------	-----	--------

רווח לפני מסים על הכנסה	274,377	434,687	321,100	585,595	1,615,759
--------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------

מסים על ההכנסה	63,146	87,553	68,841	136,308	355,848
-----------------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

רווח נקי לתקופה	211,231	347,134	252,259	449,287	1,259,911
------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------

מיוחס ל:

לבעלים של החברה	196,721	263,480	235,226	397,016	1,092,443
זכויות שאינן מקנות שליטה	14,510	83,654	17,033	52,271	167,468

רווח נקי לתקופה	211,231	347,134	252,259	449,287	1,259,911
------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2020 על בסיס רבעוני:

סה"כ 2020	4	3	2	1	
באלפי ש"ח					
					הכנסות
533,924	132,893	134,061	132,709	134,261	מהשכרת מבנים
109,020	85,663	-	(2,120)	25,477	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
11,793	3,218	3,016	2,657	2,902	מדמי ניהול
32,686	4,284	1,786	20,577	6,039	אחרות
687,423	226,058	138,863	153,823	168,679	
					הוצאות
32,789	8,915	8,569	6,454	8,851	אחזקת נכסים
7,929	1,573	2,026	1,941	2,389	מכירה ושיווק
33,027	7,534	8,409	9,117	7,967	הנהלה וכלליות
38,276	7,619	4,844	20,316	5,497	אחרות
112,021	25,641	23,848	37,828	24,704	
575,402	200,417	115,015	115,995	143,975	רווח תפעולי
(13,071) (142,569)	3,004 (44,955)	634 (41,060)	4,428 (32,066)	(21,137) (24,488)	הכנסות (הוצאות) מימון הוצאות מימון
(155,640)	(41,951)	40,426	(27,638)	(45,625)	הוצאות מימון, נטו
14,609	7,326	2,796	2,330	2,157	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
434,371	165,792	77,385	90,687	100,507	רווח לפני מסים על הכנסה
103,752	36,817	17,123	22,458	27,354	מסים על ההכנסה
330,619	128,975	60,262	68,229	73,153	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
260,141 70,478	88,012 40,963	47,356 12,906	63,551 4,678	61,222 11,931	לבעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
330,619	128,975	60,262	68,229	73,153	רווח נקי לתקופה

1.5 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

סעיף	ליום 31.12.21	ליום 31.12.20	הערות והסברים
סך הנכסים	11,806	11,251	הגידול בסעיף זה נובע מפעילותה השוטפת של החברה ומעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בניכוי פרעונות אג"ח ומדיבידנד ששולם.
האמצעים הנזילים	1,132	2,539	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים. הקיטון נובע בעיקר מפרעון האג"ח ומדיבידנד ששולם במהלך שנת 2021.
נדל"ן להשקעה	10,346	8,235	הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן בהקמה ומעליית השווי ההוגן.
אגרות חוב ואשראי	5,483	6,163	ליום 31 בדצמבר 2021 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 46% מכלל נכסי החברה, לעומת שיעור של 54.5% ליום 31 בדצמבר 2020. יחס חוב נטו ל-CAP ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 48.6%, לעומת יחס של 50.1% ליום 31 בדצמבר 2020.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	3,611	2,774	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בסך 1,106 מליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם במהלך שנת 2021 בסך 260 מליון ש"ח.

סעיף	2021	2020	הערות והסברים
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	646	422	הגידול בשנת 2021 נובע בעיקר מקבלת התמורה בגין מכירת שטחים בבניין השני בפארק גב-ים חולון, בסך של כ-45 מליון ש"ח; בגין קבלת תמורה מלאה בסך 215 מליון ש"ח ממכירת מקרקעין ברמת הנשיא בחיפה, בניכוי מס מכירה; וכן משינויים בהון החוזר.
FFO מאוחד	313	301	עיקר הגידול השנה ביחס לשנת 2020 נובע מקיטון בהוצאות המס על הפרשי הצמדה בגין החוב הצמוד.
FFO המיוחס לבעלי המניות	253	240	ראו הסבר לעיל.

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות

2020	2021	
398	396	EBITDA
(137)	(130)	הוצאות ריבית נטו
(35)	(21)	הוצאות מיסים
14	8	רווחי כלולות
240	253	סה"כ

הרכב ה-FFO המאוחד

2020	2021	
480	480	EBITDA
(148)	(143)	הוצאות ריבית נטו
(45)	(32)	הוצאות מיסים
14	8	רווחי כלולות
301	313	סה"כ

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31.12.2021 :

מיליוני ש"ח	
8,878	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 31.12.21
(481)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
8,397	נדל"ן ליום 31.12.21
(305)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(148)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
7,944	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.12.21
131	NOI רבעון רביעי 2021 בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
507	NOI שנתי על בסיס רבעון רביעי
(1)	דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן
(5)	דמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן
(5)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
23	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
519	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.5%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה

כאמור בביאור [2] לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021, השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה מושפע משני אומדנים קריטיים - דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון. נכון למועד הדוח, ובהתבסס על המידע הקיים ברשותה, לאור התפלגות השוכרים והעובדה שמרבית הנכסים מושכרת להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, החברה מעריכה כי דמי השכירות הינם ראויים. הערכת החברה האמורה לעיל כפופה לשינויים נוכח אי הוודאות הכרוכה באירוע הקורונה. שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה, על-פי הערכות השווי, הינו כ-6.5% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 6.4% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס. כאשר לא מנטרלים את שווי הנכסים הנ"ל מכלל נכסי התעשייה והלוגיסטיקה, שיעור ההיוון הינו 5.9%), ו-8.0% לנכסים המשמשים למסחר. החברה סבורה, בין היתר בהתבסס על חוות-דעת השמאים החיצוניים, כי שיעורי ההיוון האמורים לעיל הינם שיעורי היוון נאותים, למועד הדוח.

1.7 דיבידנד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 31 בינואר 2021, חולק ביום 21 בפברואר 2021 דיבידנד במזומן בסך של 260 מליון ש"ח (כ-1.2 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת בכ-3.1 מיליארד ש"ח.

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, בחברה יעמוד על שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה, תחומי פעילותה ומורכבותה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון של החברה אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם כלל חברי דירקטוריון החברה במועד דוח זה, קרי ה"ה אלדד פרשר, יוסף שטח, ברני מוסקוביץ', חוה שכטר, יובל ברושטיין, אילן גיפמן ודורון כהן (לפרטים אודות דירקטורים אלו, ניסיונם והשכלתם ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה).

2.2 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון למועד דוח זה מכהנים בחברה שלושה דירקטורים חיצוניים: ה"ה יוסף שטח, ברני מוסקוביץ' וחווה שכטר.

2.3 המבקר הפנימי בחברה

החל מיום 14 במאי 2005 מכהן מר שמואל נייברג כמבקר הפנימי של החברה. מר נייברג הוא רואה חשבון, שותף במשרד רואי חשבון. המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה. מינויו של מר נייברג כמבקר פנימי אושר על ידי וועדת הביקורת ביום 4 באפריל 2005 ועל-ידי דירקטוריון החברה ביום 8 באפריל 2005. מינויו של המבקר אושר לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו, ולאחר פגישות שנערכו עמו והתרשמות בלתי אמצעית ממנו על-ידי הנהלת החברה וועדת הביקורת. מר נייברג נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר בהתחשב בהיקף פעילותה של החברה ומורכבותה של פעילות זו. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יו"ר דירקטוריון החברה. תכנית הביקורת השנתית על-פיה פעל המבקר הפנימי במהלך שנת 2021 נקבעה, בין היתר, על-בסיס סקר סיכונים שנערך על-ידו בשנת 2020. תכנית העבודה השנתית אושרה על-ידי וועדת הביקורת לאחר שהתקבלה על-ידי הנהלת החברה, בעקבות המלצותיו והנחיותיו של המבקר הפנימי. תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה. התכנית אינה מתייחסת לחברות מוחזקות מהותיות. בשנת הדוח עמד היקף העסקתו של המבקר הפנימי על כ-330 שעות עבודה, בדומה להיקף אשר נקבע במסגרת תכנית העבודה השנתית, לאחר שהוערך על-ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע הביקורת הנדרשת. על-פי הודעת המבקר הפנימי, תוכנית הביקורת נערכת על-פי התקנים המקצועיים המקובלים, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו. דירקטוריון החברה סבור כי היקף, אופי, רציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. בתאריכים 6 בינואר 2021, 12 במאי 2021 ו-27 בדצמבר 2021 התקיימו דיונים בוועדת ביקורת בממצאי דוחות ביקורת שונים של המבקר הפנימי אשר הוגשו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, יו"ר וועדת הביקורת וחבריה לקראת הדיון. בתמורה לעבודתו בתקופת הדוח, שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ-66 אלף ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

2.4 שכר רואה חשבון מבקר

שם החברה	רואה החשבון המבקר	פרטים	שנת 2021	שנת 2020
			<u>שכר טרחה</u> (באלפי ש"ח)	
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות בת	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	410	530
	קסלמן	שירותים אחרים	100	-
	סומך חייקין	שירותים אחרים	373	-
מת"ס - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	137	137
גב-ים נגב בע"מ	סומך חייקין	שירותי ביקורת ומס	48	48
שותפות גב-ים אמות (א)	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	15	15
רמת הנשיא גב-ים בע"מ	קסלמן 2021- סומך 2020- חייקין	שירותי ביקורת ומס	30	30
		שירותים אחרים	6	15

(א) חלק החברה.

דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שנת 2021.

2.5 תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2021 תרמה גב-ים סך כולל של כ-2.3 מליון ש"ח, לגופים שונים.

2.6 שינוי שם החברה באנגלית

לאחר אישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 22 באפריל 2021, אישר רשם החברות ביום 6 ביוני 2021 את שינוי שם החברה באנגלית ל- Gav-Yam Lands Corp. Ltd. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה, דיווח של החברה מיום 7 ביוני 2021 (אסמכתא 096861-01-2021).

2.7 תכנית אסטרטגית

בהתאם להנחיה של דירקטוריון החברה, ערכה הנהלת החברה תכנית אסטרטגית לשנים 2022-2027. דירקטוריון החברה אישר את התכנית האסטרטגית במועד אישור הדוח הכספי, ועיקריה יפורסמו לציבור בסמוך לפרסום דוח זה.

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

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

אלדד פרשר, יו"ר הדירקטוריון

נספח "א"

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

(באלפי ש"ח)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)
א. מועד הנפקה	22/03/07 (1)	10/09/17 (1)	19/02/20 (1)
	03/04/12 (2)	06/09/18 (2)	05/08/20 (2)
	21/03/13 (3)	22/12/19 (3)	
	30/12/13 (4)	05/08/20 (4)	
	13/04/14 (5)		
	03/04/16 (6)		
	02/04/17 (7)		
ב. ערך נקוב במועד ההנפקה	175,561 (1)	423,812 (1)	754,369 (1)
	355,894 (2)	620,000 (2)	362,492 (2)
	308,173 (3)	467,346 (3)	
	165,000 (4)	537,508 (4)	
	221,425 (5)		
	358,644 (6)		
	302,603 (7)		
ג. ערך נקוב ל- 31.12.2021	1,572,750	1,463,828	893,489
ע.נ. צמוד ל- 31.12.2021	1,954,211	1,463,828	913,131
בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו	69,974	1,240	375
ד. ריבית שנצברה ליום 31.12.2021	23,397	-	-
ריבית שנצברה ליום אישור הדוח	31,284	1,658	388
ה. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת			
ו. שווי בורסה ליום 31.12.2021 (כולל ריבית לשלם)	2,269,478	1,523,552	982,123
שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)	2,258,469	1,475,246	963,985
ז. שיעור הריבית לשנה	4.75%	2.55%	0.5%
ח. מועדי תשלום קרן	6 תשלומים שנתיים	16 תשלומים שנתיים	13 תשלומים שנתיים
	שווים מיום	שאינם שווים מיום	שאינם שווים מיום
	31.3.2021 ועד	30.6.2019 ועד	30.6.2021 ועד
	31.3.2026	30.6.2034	30.6.2033
ט. מועדי תשלום הריבית	ריבית חצי שנתית	ריבית חצי שנתית	ריבית חצי שנתית
	ביום 31.3 ו-30.9	ביום 30.6 ו-31.12	ביום 30.6 ו-31.12
	בשנים 2007-2026	החל מיום 31.12.17	החל מיום 30.6.2020
		ועד ליום 30.6.2034	ועד ליום 30.6.2033
י. בסיס הצמדה	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן
מדד בסיס	בגין פברואר 2007	-	ינואר 2020
יא. זכות המרה	אין	אין	אין
יב. זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין	אין
יג. ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין

י.ד.	(באלפי ש"ח) שם הנאמן	אגרות חוב (סדרה ו) הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	אגרות חוב (סדרה ח) שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	אגרות חוב (סדרה ט) שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ
טו.	שם האחראי בחברת הנאמנות כתובת הנאמן דירוג - S&P מעלות :	עו"ד דן אבנון הירקון 113 ת"א ilAA/Stable	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Stable	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Stable
דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 27/06/2021 מס' אסמכתא 2021-01-107487				
שם החברה המדרגת - S&P מעלות				
דירוג למועד הנפקה				
	AA (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)
	ilA+/ Negative (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Stable (2)
	ilA+/ Negative (3)	ilAA/Stable (3)	ilAA/Stable (3)	
	ilA+/Stable (4)	ilAA/Stable (4)	ilAA/Stable (4)	
	ilA+/Stable (5)			
	ilAA-/Stable (6)			
	ilAA-/Stable (7)			
	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
	Aa2	-	Aa2	Aa2
דירוג - מדרוג:				
דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 05/08/2021 מס' אסמכתא 2021-01-128061				
שם החברה המדרגת - מידרוג בע"מ				
	Aa3 (2)	-	Aa2 (1)	Aa2 (1)
	Aa3 (3)		Aa2 (2)	Aa2 (2)
	Aa3 (4)			
	Aa3 (5)			
	Aa3 (6)			
	Aa3 (7)			
	Aa2	-	Aa2	Aa2
דירוג למועד הדוח				
טז.	האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?			
	כן	כן	כן	כן
יז.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?			
	לא	לא	לא	לא
יח.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין	ראו ביאור [13]	ראו ביאור [13]
			לדוחות הכספיים.	לדוחות הכספיים.
יט.	האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק ג': דוחות כספיים

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים ליום
31 בדצמבר 2021**

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת גב ים לקרקעות בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות בנות (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. 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) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על הקמה של נדל"ן להשקעה (3) בקורות על הכנסה מנדל"ן להשקעה (4) בקורות על הערכת שווי נדל"ן להשקעה (5) בקורות על ניהול אמצעים נזילים של הקבוצה שיש לבקרו בהתאם לתקן, אם יש כזה, (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 קיימו 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 שבקורות 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 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 31 בינואר 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PricewaterhouseCoopers International Limited פירמה חברה ב-

חיפה
31 בינואר 2022

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4% וכ-5% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, והנכסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1%, כ-4% וכ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-35,191 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, וחלקה של החברה ברווחי אותן חברות הינו בסך של כ-2,545 אלפי ש"ח וכ-3,044 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך ולשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019, בהתאמה. 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיב בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 31 בינואר 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
31 בינואר 2022

2020	2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
1,715,381	463,933	5	מזומנים ושווי מזומנים
823,674	667,956	6	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
4,480	6,053	7א'	לקוחות
104,631	60,496	7ב'	חייבים אחרים
427	13,088		נכסי מסים שוטפים
2,648,593	1,211,526		סה"כ נכסים שוטפים
48,371	45,342	7ג'	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
*129,592	146,659	8	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
48,852	54,284	9	רכוש קבוע
5,121	2,701		נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
134,807	-	8א'	מלאי מקרקעין
549,401	1,467,284	10	נדל"ן להשקעה בהקמה
*7,686,017	8,878,352	10	נדל"ן להשקעה
8,602,161	10,594,622		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
11,250,754	11,806,148		סה"כ נכסים
מרק זק	אבי יעקובוביץ	אלדד פרשר	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 בינואר 2022

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2020	2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות
722,557	611,093	13	חלויות שוטפות של אגרות חוב
157,431	177,685	11	ספקים וזכאים אחרים
15,977	12,647		התחייבות מסים שוטפים
146,566	173,331	12	התחייבות בגין שירותי בנייה
1,042,531	974,756		סה"כ התחייבויות שוטפות
5,440,699	4,872,047	13	אגרות חוב
127,689	67,656	12	התחייבויות בגין שירותי בניה
982	891	15	הטבות לעובדים, נטו
*388	1,344		התחייבות בגין חכירות
*1,022,480	1,309,371	ה24	מסים נדחים
6,592,238	6,251,309		סך התחייבויות שאינן שוטפות
7,634,769	7,226,065		סך התחייבויות
		16	הון
169,578	169,585		הון המניות
304,868	308,935		קרנות הון
2,300,008	3,132,469		עודפים
2,774,454	3,610,989		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
841,531	969,094		זכויות שאינן מקנות שליטה
3,615,985	4,580,083		סה"כ הון
11,250,754	11,806,148		סה"כ הון והתחייבויות

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
הכנסות				
510,323	533,924	547,636		מהשכרת מבנים
358,937	109,020	1,266,054		עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,496	11,793	11,230		מדמי ניהול
50,718	32,686	110,547	18	אחרות
930,474	687,423	1,935,467		
הוצאות				
34,167	32,789	39,453	19	אחזקת נכסים
7,399	7,929	11,957	20	מכירה ושיווק
29,912	33,027	37,071	21	הנהלה וכלליות
26,598	38,276	42,507	22	אחרות
98,076	112,021	130,988		
832,398	575,402	1,804,479		רווח תפעולי
35,851	(13,071)	7,333	23	הכנסות (הוצאות) מימון
(153,588)	(142,569)	(219,375)	23	הוצאות מימון
(117,737)	(155,640)	(212,042)		הוצאות מימון, נטו
10,559	14,609	23,322	8	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
725,220	434,371	1,615,759		רווח לפני מסים על ההכנסה
161,559	103,752	355,848	24	מסים על ההכנסה
563,661	330,619	1,259,911		רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:				
463,383	260,141	1,092,443		בעלים של החברה
100,278	70,478	167,468		זכויות שאינן מקנות שליטה
563,661	330,619	1,259,911		רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה				
2.17	1.22	5.10		רווח בסיסי בש"ח (ראה באור 16א(3))
2.17	1.21	5.09		רווח מדולל למניה בש"ח (ראה באור 16א(4))

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
563,661	330,619	1,259,911	רווח נקי לתקופה
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(123)	(269)	43	רווחים (הפסדים) אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
28	62	(10)	הטבת מס (מס) בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(95)	(207)	33	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
563,566	330,412	1,259,944	סה"כ רווח כולל לתקופה
			מיוחס ל:
463,280	259,948	1,092,461	בעלים של החברה
100,286	70,464	167,483	זכויות שאינן מקנות שליטה
563,566	330,412	1,259,944	סך רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון המאוחד

		מתייחס לבעלים של החברה							
זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן תשלום מבוסס מניות		קרן הערכה מחדש		קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ועם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
סה"כ הון אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021									
3,615,985	841,531	2,774,454	2,300,008	6,540	29,462	9,730	259,136	169,578	יתרה ליום 1 בינואר 2021
1,259,911	167,468	1,092,443	1,092,443	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
33	15	18	18	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
-	-	-	-	(5,540)	-	-	5,533	7	מימוש ניירות ערך המיירים למניות
4,074	-	4,074	-	4,074	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות – זקיפת רכיב ההטבה
(39,920)	(39,920)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(260,000)	-	(260,000)	(260,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021									
4,580,083	969,094	3,610,989	3,132,469	5,074	29,462	9,730	264,669	169,585	
לשנה שהסתיימה ביום 1 בינואר 2020									
3,595,988	885,837	2,710,151	2,240,060	3,328	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 1 בינואר 2020
330,619	70,478	260,141	260,141	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(207)	(14)	(193)	(193)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
-	-	-	-	(1,143)	-	-	1,142	1	מימוש ניירות ערך המיירים למניות
4,355	-	4,355	-	4,355	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות – זקיפת רכיב ההטבה
(114,770)	(114,770)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
3,615,985	841,531	2,774,454	2,300,008	6,540	29,462	9,730	259,136	169,578	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019									
3,229,094	785,551	2,443,543	1,976,780	-	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 1 בינואר 2019
563,661	100,278	463,383	463,383	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(95)	8	(103)	(103)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
3,328	-	3,328	-	3,328	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות – זקיפת רכיב ההטבה
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
3,595,988	885,837	2,710,151	2,240,060	3,328	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
563,661	330,619	1,259,911	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי לתקופה
			התאמות:
4,562	4,550	4,706	פחת והפחתות
(358,937)	(109,020)	(1,266,054)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
117,077	154,778	203,778	הוצאות מימון, נטו
(22,817)	-		רווח משערודך לשווי הוגן של החזקה בחברה כלולה בגין השגת שליטה
(10,559)	(14,609)	(23,322)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
161,559	103,752	355,848	הוצאות מסים על הכנסה
(50,102)	(32,867)	22,953	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
7,714	3,328	20,619	שינוי בזכאים אחרים
6,170	10,208	134,807	שינוי במלאי מקרקעין
2,957	3,755	3,874	תשלום מבוסס מניות
65	(41)	(91)	שינוי בהטבות לעובדים
421,350	454,453	717,029	דיבידנד שהתקבל
5,600	7,650	6,500	מס הכנסה ששולם, נטו
(38,967)	(40,462)	(77,716)	
387,983	421,641	645,813	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	(13,399)	-	תשלום מקדמה ביתר בגין היטל השבחה
14,462	9,469	7,297	ריבית שהתקבלה
2,000	65,124	59,332	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
-	(20,595)	(7,426)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(6,324)	(10,336)	-	תקבול (תשלום) למוסדות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(392,202)	(412,570)	(910,766)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(7,519)	(1,634)	(4,204)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(224,091)	(133,312)	(60,874)	רכישת ניירות ערך סחירים
248,490	305,980	368,377	מכירת ניירות ערך סחירים
(52,322)	4,489	-	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
71,098	(431,604)	(151,649)	שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו
227	227	-	פרעון פיקדון מיועד, נטו
(346,181)	(638,161)	(699,913)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
487,190	1,911,811	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(14,240)	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(261,007)	(377,843)	(725,618)	פרעון אגרות חוב
(163,896)	(175,864)	(170,547)	ריבית ששולמה
-	(114,770)	(39,920)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(200,000)	(200,000)	(260,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
(1,242)	(1,093)	(1,263)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(153,195)	1,042,241	(1,197,348)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
			גידול (קטיון) נטו במזומנים ושווי מזומנים
(111,393)	825,721	(1,251,448)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,001,053	889,660	1,715,381	
889,660	1,715,381	463,933	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			נספח - פעולות שלא במזומן
73,950	19,986	4,856	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
-	36,113	-	מכירות נדל"ן להשקעה באשראי
198,000	88,986	-	תוספת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבות לשירותי בניה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי**א. הישות המדווחת**

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא אנדרי סחרוב 9, חיפה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברה כלולה ובחברות בשליטה משותפת. החברה פועלת בישראל, עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר וחניונים. החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. נכון למועד הדוח, החברה הינה חברה ללא בעל שליטה, כמשמעות המונח בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות תשע"ד-2013.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - חברת גב-ים לקרקעות בע"מ.
- (2) הקבוצה - חברת גב-ים לקרקעות בע"מ והחברות הבנות שלה.
- (3) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

באור 2 - מגיפת הקורונה

הכלכלה העולמית והמשק הישראלי המשיכו בשנת 2021 להתמודד עם מגיפת הקורונה, שיצרה משבר בריאותי וכלכלי שונה מכל מה שידע העולם בעבר.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות תקופת סגר מלא בתחילתה של השנה.

במהלך השנה חוותה ישראל שני גלי תחלואה קשים, בעקבות התפתחות וריאנט "אלפא" ברבעון הראשון של השנה ו- וריאנט "דלתא" בתום הרבעון השני של השנה. לקראת סוף השנה, החל גל תחלואה נוסף, עקב וריאנט "אומיקרון" ובמועד אישור דוח זה, גל התחלואה בשיאו. על-אף מאות אלפי הנדבקים ב"אומיקרון", התחלואה אינה קשה, והממשלה לא הטילה מגבלות בגינו. הצפי הוא כי גל התחלואה הנוכחי יבוא לסיומו בשבועות הקרובים.

במהלך השנה פעלה המדינה לחיסון כלל האוכלוסייה (מגיל חמש ומעלה) כנגד הנגיף, לרבות חיסון שלישי ("בוסטר") ואף רביעי. למרות שיעור החיסון הגבוה ונוכח הפצתן של מוטציות שונות של נגיף הקורונה, רמת התחלואה, כאמור, נכון למועד דוח זה, גבוהה.

המשק הישראלי הציג מגמת התאוששות במהלך שנת 2021 לעומת השנה שקדמה לה, אך נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. הצפי הרווח היום הוא המשך התאוששות של המשק במהלך שנת 2022, אך אין לדעת אם ומתי יתגלו ווריאנטים אחרים של נגיף הקורונה, ואם יוטלו מגבלות כלכליות נוכח התפשטותם.

באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "IFRS"). כמו כן, דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התשי"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 בינואר, 2022.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ושל החברות הבנות שלה, ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה וכל חברות הקבוצה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים: נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נכסים שאינם שוטפים המוחזקים למכירה, נכסי והתחייבויות מסים נדחים, הפרשות, מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו, נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 4 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. מחזור הפעילות של החברה בגין כלל פעילותה למעט הקמת בניינים למכירה הינו שנה, מחזור הפעילות המתייחס להקמת בניינים למכירה הינו כשנתיים וחצי.

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה. הסיווג כאמור מתאים להבנת עסקיה של החברה. מידע נוסף בדבר מהות ההוצאה נכלל, ככל שרלוונטי, בבאורים לדוחות הכספיים.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה 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 נסיון 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.

להלן מתוארים האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה אשר בשעת גיבושם נדרשו הנהלת החברה והנהלות החברות המאוחדות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית:

אומדן	הנחות עיקריות	השלמות אפשריות	הפנייה
מידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה. אומדן דמי השכירות הצפוי בגין נכס הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	למידע נוסף בדבר שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ראה באור 10.

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 בביאורים הבאים:

- ביאור 10 בדבר נדל"ן להשקעה.
- ביאור 27 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.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי הקבוצה.

א. בסיס האיחוד**(1) חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון העצמי בחברת בת שאינו ניתן לייחוס במישרין או בעקיפין לחברת האם. 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.

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 מיוחסים 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 בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה ישירות לקרן הון. הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כלהלן:

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה-המשך

בעליה בשיעור ההחזקה, לפי החלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה. בירידה בשיעור ההחזקה, לפי חלקם היחסי שמומש של הבעלים של החברה הבת בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין.

(3) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני)

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה אחזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלותן. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של החברה 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 בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות, כולל השקעות לזמן ארוך המהוות חלק מחשבון ההשקעה במוחזקת, מופחת לאפס. במקרים בהם חלקה של הקבוצה בהלוואות לזמן ארוך המהוות חלק מההשקעה במוחזקת שונה מחלקה בהון המוחזקת, הקבוצה ממשיכה להכיר בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך, לאחר איפוס הזכויות כאמור. הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה.

(4) רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברות נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים. לעומת זאת, בעסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק, העסקאות מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה הכוללת מוקצית באופן יחסי לנכסים והתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

א. בסיס האיחוד - המשך

(5) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסים 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.

(6) 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 ישויות בשליטה משותפת, בוטלו כנגד חשבון ההשקעה לפי שעור זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראייה לירידת ערך.

(7) צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method). מועד הרכישה הינו המועד בו הרכשת משיגה שליטה על הנרכשת. 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 מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה וכן השווי 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 מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות.

ב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בהלוואות, חייבים ופקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase), מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה הקבוצה לקנות או למכור את הנכס. נכסים פיננסיים נמדדים לראשונה בשווי הוגן. אם המדידה העוקבת של הנכס הפיננסי איננה בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אזי המדידה לראשונה כוללת עלויות עסקה הניתנות לייחוס במישרין לרכישה או ליצירה של הנכס. לאחר ההכרה לראשונה הקבוצה מודדת נכסים פיננסיים בשווי הוגן או בעלות מופחתת כמפורט להלן.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מסווגת נכסים פיננסיים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר; או שווי הוגן דרך רווח והפסד. 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.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

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.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך ב. מכשירים פיננסיים - המשך

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מייצגת 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 משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

הערכת המודל העסקי עבור נכסים פיננסיים

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של הקבוצה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:

- המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים הפיננסיים למשך חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
 - האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של הישות הביצועים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
 - הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים; וכן
 - תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.
- העברות של נכסים פיננסיים לצדדים שלישיים בעסקאות שאינן כשירות לגריעה אינן נחשבות מכירות לצורך הערכת המודל העסקי, זאת באופן עקבי להמשך ההכרה של הקבוצה באותם נכסים פיננסיים. נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, "קרן" הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. "ריבית" מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים

החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך ב. מכשירים פיננסיים - המשך

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרח לראשונה.

מדידה עוקבת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

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.

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. מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (regular way sale), מוכרות במועד קשירת העסקה (trade date), משמע, במועד בו התחייבה הקבוצה למכור את הנכס.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מכשירי חוב שהונפקו על-ידי הקבוצה, ספקים, זכאים אחרים והתחייבות בגין חכירה מימונית. הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה 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 בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

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. כמו כן, שינוי משמעותי בתנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, מטופל כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון. 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 הנוותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית, התנאים שונים באופן מהותי.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ב. מכשירים פיננסיים - המשך

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת גם שיקולים איכותיים על מנת לקבוע האם מדובר בהחלפת מכשירי חוב בעלי תנאים השונים 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 (מח"מ) של מכשירי החוב המוחלפים ומידת השפעת תנאי החוב (כגון הצמדה למדד, הצמדה למט"ח, ריבית משתנה) על תזרימי המזומנים מהמכשירים.

קיצוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי 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.

(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) **ערבויות פיננסיות**
החברה מכירה לראשונה בהתחייבות בגין ערבות פיננסית ע"פ שוויה ההוגן. בתקופות עוקבות נמדדת הערבות בהתאם לגבוה מבין סכום הפרשה להפסד שנקבע בהתאם להוראות IFRS9, לבין הסכום שהוכר לראשונה בניכוי, כאשר מתאים, הסכום המצטבר של הכנסה שהוכרה בהתאם לעקרונות IFRS15. כל עדכון של התחייבות בהתאם לאמור נזקף לרווח והפסד.

(5) **הון מניות - מניות רגילות**
מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת הון מניות רגילות מוצגות כהפחתה מההון.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

במסגרת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר וכן השקעות אחרות לזמן קצר שניזלותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

ד. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מצטברים מירידת ערך ובניכוי מענקי השקעה בגינם. העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. רווח או הפסד מגרעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגרעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) סיווג מחדש לסעיף נדל"ן להשקעה

כאשר השימוש בנדל"ן הופך משימוש על ידי הבעלים לנדל"ן להשקעה, אשר נמדד לפי שווי הוגן, הנכס נמדד מחדש לפי שווי הוגן והוא מסווג כנדל"ן להשקעה. כל רווח שנוצר מהמדידה מחדש (בניכוי מס) נזקף לרווח כולל אחר (לקרן הערכה מחדש), אלא אם הרווח מבטל הפסד קודם מירידת ערך של הנדל"ן, במקרה זה הרווח נזקף תחילה לרווח והפסד. כל הפסד נזקף ישירות לרווח והפסד.

(3) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרת כחלק מהערך בספרים של אותו רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של חלק בפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(4) פחת

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 פריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות לרבות קרקעות, מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות בבעלות אינן מופחתות. אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- מבנים 50
- מכונות, מתקנים וציוד 10-15 שנים (בעיקר 10 שנים)
- רכוש קבוע אחר 3-14 שנים

האומדנים בדבר שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**ה. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש עצמי בייצור או הספקת סחורות או שירותים למטרות מנהליות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס 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 בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד כדלהלן:

- (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 לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים) או למלאי, מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש הקבוע או המלאי, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב. רווח או הפסד מגרעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגרעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוח רווח והפסד. כאשר נדל"ן להשקעה שסווג בעבר כפריט רכוש קבוע נמכר, קרן הערכה מחדש הנכללת בהון בהתייחס לנדל"ן להשקעה מועברת ישירות לעודפים.

ו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים מייצגים עלויות תוכנה שנרכשו על ידי החברה בעלי אורך חיים מוגדר, המוצגים לפי עלות בניכוי הפחתות שנצברו ובניכוי הפסד נצבר מירידת ערך ככל שיש. ההפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פי אומדן אורך החיים השימושי של הנכסים הבלתי מוחשיים, מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. האומדנים בדבר שיטת ההפחתה ואורך החיים השימושיים נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת כספים ומותאמים בעת הצורך.

ז. חכירות

החברה חוכרת קרקעות, בניינים וכלי רכב. הסכמי החכירה הינם לתקופות שונות ועשויים לכלול אופציות הארכה. החברה מעריכה, בעת ההתקשרות בחוזה, האם החוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה. חוזה הוא חכירה או כולל חכירה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. הקבוצה מעריכה מחדש אם חוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה רק אם התנאים של החוזה השתנו.

עבור חוזה חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שרותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, החברה בחרה להפריד את רכיבי החכירה ולטפל ברכיב החכירה בנפרד.

במועד ההכרה לראשונה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, אשר כוללים, בין היתר, את מחיר המימוש של אופציות הארכה אשר וודאי באופן סביר שתמומשנה. במקביל, מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפני בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהתקבלו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתהוו לקבוצה.

תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד נמדדים לראשונה על-ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה, ונכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה. כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים של החכירה כתוצאה משינוי במדד, מודדת הקבוצה מחדש את ההתחייבות בגין חכירה בהתבסס על התזרימים החזויים המעודכנים, כתיאום לנכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער אינם נכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה, ומוכרים ברווח או הפסד בתקופה שבה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו הקבוצה הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

תקופת החכירה הינה התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות תקופות המכוסות על-ידי אופציה להאריך את החכירה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה זו, וכן תקופות המכוסות על-ידי אופציה לבטל את החכירה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה לא תממש אופציה זו.

לאחר מועד תחילת החכירה, מודדת הקבוצה נכסי זכות שימוש שאינם עומדים בהגדרת נדל"ן להשקעה בעלות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, מותאם בגין מדידה מחדש כלשהי של ההתחייבות בגין החכירה.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**ב. חכירות - המשך**

הפחת על נכס זכות השימוש שאינם נדל"ן להשקעה מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחכר או תקופת החכירה, לפי הקצר מביניהם. כאמור לעיל, נכסי זכות שימוש שמקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה מוצגים בדוח על המצב הכספי כנדל"ן להשקעה.

ח. מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות לאחר ניכוי סכומים מצטברים שהוכרו ברווח והפסד בהתאם להוראות IFRS 15 וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בניה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבניה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. במעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה אשר נמדד לפי שווי הוגן הפרש בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים נזקף ישירות לרווח והפסד.

ט. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי שאינן ספציפיות הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד (ראה סעיף ד' לעיל). עלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. במקרה של השהיית הפיתוח על נכס כשיר, מושהה היוון עלויות האשראי במהלך אותה תקופה. במלאי בניינים למכירה, בהן השליטה על הנמכר מועברת על פני זמן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

י. ירידת ערך**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת, חייבים בגין חכירה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות הנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15.

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיקטורים או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד. עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים. סכום הפרשי האשראי החזויים (או ביטולם) מוכר ברווח והפסד. עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקאות בתחולת IFRS 16.

נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי דירות למכירה ונכסי מס נדחים נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. הסכום בר ההשבה של נכס הינו הגבוה מבין שווי השימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה. בקביעת שווי השימוש, מהוות הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימושו לקביעת הסכום בר ההשבה, עד אשר הערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך שווה לערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**(2) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות**

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך.

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי שימוש של השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה או העסקה המשותפת והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבדנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לרווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

יא. נכסים שאינם שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים שאינם שוטפים מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה אם צפוי ברמה גבוהה שהשבתם תהיה בעיקרה בדרך של מכירה ולא בדרך של שימוש מתמשך. רגע לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים הנכסים על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים למעט נדל"ן להשקעה ומלאי, לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה. הפסדים מירידת ערך בעת הסיווג הראשוני של נכס כמוחזק למכירה, וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה מהמדידה מחדש, נזקפים לרווח והפסד. רווחים מוכרים עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

יב. הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר סיום העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתכניות הטבה מוגדרת.

הטבות לזמן קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) - בעת היעדרות בפועל.

סיווג הטבות לעובדים לצרכי מדידה כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית הקבוצה לסילוק המלא של ההטבות.

עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנוקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. עבור מענקי תשלום מבוסס מניות המותנים בתנאים שאינם תנאי הבשלה או בתנאי הבשלה שהינם תנאי ביצוע המהווים תנאי שוק, הקבוצה מביאה בחשבון תנאים אלו באמידת השווי ההוגן של המכשירים ההוונים המוענקים, ולכן הקבוצה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של תנאים אלה.

יג. הפרשה

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי לסילוק המחויבות.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, ההפרשה נמדדת בהתאם לערכה הנוכחי.

יד. הכנסות**(1) 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.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**יד. הכנסות - המשך****(2) מכירת זירות למגורים ומלאי מקרקעין****זיהוי חוזה**

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבויות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

קיום מחויבות ביצוע

החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

החברה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה היא המבצעת.
2. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.
3. ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

קביעת מחיר העסקה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. החברה מעריכה את ההשפעה של תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בקנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי. החברה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון למועד הדוח בגין החוזה הינו גבוה מ- 15% מסכום סך החוזה. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**יד. הכנסות - המשך****קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה**

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

הכרה בהכנסה מעסקאות קומבינציה

מלאי מקרקעין או קרקעות מניבות הנרכשות על ידי הקבוצה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההון במועד בו מתקיימת מחויבות חוזית למתן שירותי בנייה, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות משירותי בנייה ולהוצאות בגין שירותי בנייה, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של המלאי בכללותו.

(3) דמי ניהול

הכנסות מדמי ניהול נזקפות לרווח והפסד באופן יחסי לשלב השלמת העסקה, במועד הדיווח.

טו. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים ושינויים בשווי ההון של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הון דרך רווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת התשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות ואג"ח שהונפקו ע"י החברה. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. בדוח על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה, דיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

טז. הוצאות מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מעסקה או אירוע 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 החוק שנחקק או נחקק למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי והכולל שינויים בתשלומי המס המתייחסים לשנים קודמות. הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המיסים 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.

מסים נדחים

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 ההפרשים הזמניים הבאים: 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 במועד 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 ההון, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, 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. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, 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 מיסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המיסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**יז. רווח למניה**

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה.

הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין מניות באוצר, ובגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה למניות ויחידות למניות חסומות שהוענקו לעובדים.

יח. 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 ההפרש כאמור להון, בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני.

יט. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו**1. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת**

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

ליישום לראשונה של התיקון ל- IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים של הקבוצה.

2. תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות:

- עלויות תוספתיות; וכן
- הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).

התיקון ייושם באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם. בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

ליישום לראשונה של התיקון ל- IAS 37 לא צפויה להיות השפעה על הדוחות המאוחדים של הקבוצה.

3. תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (התיקון ל- IFRS 3)

התיקון מעדכן את תקן IFRS 3, כך שיפנה למסגרת המושגית לדיווח כספי כפי שפורסמה בשנת 2018, לצורך הקביעה אילו נכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו מקיימים את ההגדרות של נכסים והתחייבויות. לפני התיקון, ההפניה הייתה למסגרת המושגית לדיווח כספי כפי שפורסמה בשנת 2001.

כמו כן, התיקון מוסיף ל- IFRS 3 דרישה לפיה עבור אירועים שבתחולת IAS 37 או IFRIC 21, רוכש יישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירועים מהעבר, או את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב שיוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה (בהתאמה) במקום את הוראות המסגרת המושגית.

בנוסף, התיקון מבהיר ומוסיף ל- IFRS 3 אמירה מפורשת, לפיה רוכש לא יכיר בנכסים תלויים, כהגדרתם ב- IAS 37, במועד הרכישה.

התיקון ל- IFRS 3 ייושם לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. התיקון ייושם עבור צירופי עסקים אשר מועד הרכישה שלהם חל בתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי, ובתנאי שהישות יישמה במועד היישום לראשונה של התיקון או קודם לכן את כל יתר התיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים לעניין הפניות למסגרת המושגית בגרסתה משנת 2018.

ליישום לראשונה של התיקון ל- IFRS 3 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**4. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה**

התיקון ל-IAS 12 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, פינוי ושיקום המוכרת כנגד עלות רכוש קבוע. התיקון ל-IAS 12 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:

- (א) בנכס מסים נדחים, עד למידה שבה צפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי, וכן בהתחייבות מסים נדחים, בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי והחייבים במס בקשר עם:
- נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירות; וכן –
 - התחייבויות בגין פירוק, פינוי ושיקום והתחייבויות דומות, וכן הסכום המקביל שהוכר כחלק מעלות הנכס המתייחס.
- (ב) בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

ליישום לראשונה של התיקון ל-IAS 12 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים של הקבוצה.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,398	161,411
1,680,983	302,522
1,715,381	463,933

יתרות בבנקים
פיקדונות *

* הפיקדונות אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2021 של 0.2% - 0.05% (ליום 31 בדצמבר, 2020 - 0.2% - 0.04%).

באור 6 - השקעות ופקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,000	5,226
652,835	624,402
10,121	194,046
667,956	823,674

פקדונות מיועדים (א)
פקדונות לזמן קצר**
השקעות בניירות ערך (ב)

** הפקדונות אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2021 של 0.11% - 0.41% (ליום 31 בדצמבר, 2020 - 0.65% - 0.18%).

(א) בשנים 2020-2021 ייעדה חברה מאוחדת פקדונות וחשבונות עו"ש לטובת הבטחת אגרות חוב שקיבלה החברה המאוחדת והבטחת תשלומים למוסדות.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,121	194,046

(ב) הרכב:

אגרות חוב

באור 7 - לקוחות וחייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,286	6,589
216	340
(2,449)	(2,449)
6,053	4,480
-	13,399
26,331	8,012
15,210	11,125
14,861	70,424
4,094	1,671
60,496	104,631

א. לקוחות

חובות פתוחים
שקים לגביה
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. חייבים אחרים

חייבים בגין היטל השבחה (ראה גם באור 28ג')
רשויות מס ערך מוסף
הכנסות לקבל והוצאות מראש
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה ועבודות בנייה
שונים

לקוחות וחייבים אחרים ימומשו במהלך המחזור התפעולי של הקבוצה. פרטים בדבר הצמדה של היתרות הנ"ל ראה באור 27 בדבר מכשירים פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,342	35,090
-	13,281
45,342	48,371

ג. חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

הכנסות לקבל בגין דמי שכירות על בסיס קו ישר
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,854	10,854
108,046	124,868
10,692	10,937
129,592	146,659

הרכב ההשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

עלות מקורית
חלק הקבוצה ברווחים ממועד הרכישה
הלוואות ויתרות חובה

תנועה בהשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
129,592	128,257
23,322	9,201
(6,500)	(7,650)
245	(216)
-	-
146,659	129,592

יתרה ליום 1 בינואר
חלק הקבוצה ברווחים
דיבידנדים שהתקבלו
שינוי בהלוואות ויתרות חוב ואחרים, נטו
השגת שליטה בחברה כלולה
יתרה ליום 31 בדצמבר

א. בחודש יולי 2021 התקשרה חברת רמת הנשיא גב-ים בע"מ בהסכם עם צד ג' בלתי קשור, למכירת כלל עתודות הקרקע וזכויות הבניה שנותרו בפרויקט המגורים רמת הנשיא בחיפה ("הממכר"). הממכר, הכולל כ-350 יח"ד מאושרות לבניה על-פי התב"ע הקיימת, וכן פוטנציאל להקמת מאות יח"ד נוספות ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"ע עתידיות בסמכות וועדות התכנון. בתמורה לממכר ישלם הרוכש לחברה סך של 215 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק וכן תמורה מותנית נוספת בגין ניצול זכויות בניה מעבר לכמות שהוסכמה בין הצדדים וכן בגין אישור זכויות בניה עתידיות, ככל שיאושרו, בשיעורים משתנים, על-פי מדרגות שהוסכמו בין הצדדים. בעקבות המכירה רשמה החברה בתקופת הדוח רווח נטו ממש בסך כ-52 מליון ש"ח.

ב. חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני שאינה מהותית

2021	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
107,468	94,479	95,533
10,244	10,014	10,073
19,248	6,656	8,002
19,248	6,656	8,002

ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר
הלוואה לחברה בשליטה משותפת
חלק הקבוצה ברווח מפעילויות נמשכות
חלק הקבוצה בסך רווח כולל

בשנים 2021 ו-2020 קיבלה החברה דיבידנדים, מחברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני, בסכום כולל של כ-6.5 מיליון ש"ח ו-7.7 מיליון ש"ח בהתאמה.

ג. חברות כלולות שאינן מהותיות

2021	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,191	35,113	32,724
4,074	7,953	2,968
4,074	7,953	2,968

ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר
חלק הקבוצה ברווח מפעילויות נמשכות
חלק הקבוצה בסך רווח כולל

(1) בשנת 2015 העמידה הקבוצה ערבות פיננסית בסך 25 מיליון ש"ח להלוואה שלקחה חברה כלולה (לפי חלקה היחסי של גב-ים באחזקה בחברה הלווה). יתר בעלי המניות בחברה הלווה העמידו אף הם ערבויות לפי חלקם היחסי באותה חברה. ליום 31 בדצמבר, 2021 חלק החברה ביתרת ההלוואה עומד על סך כ-17 מיליון ש"ח.

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות - המשך

ד. פרטים נוספים בדבר חברות מאוחדות המאוגדות בישראל המוחזקות במישרין על ידי החברה

שיעורי ההחזקה בהצבעה ובהון מניות	שיעורי ההחזקה בהצבעה ובהון מניות
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
%	%
100.00	100.00
100.00	100.00
100.00	100.00
100.00	100.00
100.00	100.00
50.10	50.10
73.25	73.25
75.00	75.00
100.00	100.00

חברות מאוחדות **

ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ
 גב-ים הייטק בע"מ
 גב-ים קיסריה בע"מ
 גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ
 חברה למעונות בישראל בע"מ *
 מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (להלן-מת"ם)
 גב-ים נגב בע"מ
 גבעת גב-ים בע"מ *
 רמת הנשיא בע"מ

* חברה לא פעילה.

** מיקום פעילויות החברות המאוחדות הינו בישראל.

ה. זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות

הטבלה שלהלן מרכזת מידע בנוגע לחברות מת"ם, אשר בה קיימות זכויות שאינן מקנות שליטה שהינן מהותיות לקבוצה (לפני ביטול עסקאות בין חברתיות).

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49.9%	49.9%
384,681	209,962
2,468,285	2,925,918
(85,220)	(87,094)
(1,192,724)	(1,214,390)
1,575,022	1,834,396
785,936	915,364

שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה

נכסים שוטפים
 נכסים שאינם שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות שאינן שוטפות
 סה"כ נכסים נטו

הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289,204	223,470	484,657
192,481	137,325	339,396
(7)	(51)	(22)
192,474	137,274	339,374
96,047	68,525	169,359
141,853	132,569	126,918
(156,830)	(74,440)	(90,777)
(59,078)	73,151	(119,188)
-	(114,770)	(39,920)
(74,055)	16,510	(122,967)

הכנסות (כולל הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה)

רווח נקי
 רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
 סה"כ רווח כולל

רווח שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה
 תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
 תזרים מזומנים מפעילות השקעה
 תזרים מזומנים מפעילות מימון ללא דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
 דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
 סה"כ גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים

לפרטים בנוגע למגבלות ראה באור 13 א'.

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות - המשך

1. חברות מאוחדות

1. פרטים נוספים בדבר חברות מאוחדות המאוגדות בישראל המוחזקות במישרין על ידי החברה

היקף ההשקעות וההלוואות לחברות המאוחדות (א)	הלוואות שהעמידה החברה לחברה מאוחדת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

31 בדצמבר 2021

חברות מאוחדות

61,532	20,047	ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ
515,285	227,910	גב-ים הייטק בע"מ
99,394	3,134	גב-ים קיסריה בע"מ
-	-	גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ
-	-	חברה למעונות בישראל בע"מ (ב)
914,431	-	מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ
233	225	גבעת גב-ים בע"מ
146,990	36,786	גב-ים נגב בע"מ (ג)
202,836	-	רמת הנשיא בע"מ

31 בדצמבר 2020

חברות מאוחדות

50,500	-	ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ
414,013	218,147	גב-ים הייטק בע"מ
83,401	2,733	גב-ים קיסריה בע"מ
-	-	גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ
-	-	חברה למעונות בישראל בע"מ (ב)
786,628	-	מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ
233	225	גבעת גב-ים בע"מ
154,025	42,075	גב-ים נגב בע"מ (ג)
126,804	35,586	רמת הנשיא בע"מ

(א) מייצג את חלק החברה בנכסים של חברות מאוחדות בניכוי התחייבויותיהן לצדדים שלישיים.

(ב) חברה בלתי פעילה.

(ג) כולל סך של 36,786 אלפי ש"ח בגין שטר הון המיר (2020 - 40,218 אלפי ש"ח).

2. פרטים בדבר דיבידנדים מחברות מאוחדות שנתקבלו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,080	115,230	-

מחברה מאוחדת

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

מבנים וקרקע	מכונות מתקנים וציוד	רכוש קבוע אחר	סך הכול
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות			
31,748	68,989	28,262	128,999
יתרה ליום 1 בינואר 2020			
735	30	690	1,455
תוספות			
2,229	-	-	2,229
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע			
34,712	69,019	28,952	132,683
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020			
2,021	55	1,908	3,984
תוספות			
5,515	-	-	5,515
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע			
42,248	69,074	30,860	142,182
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021			
פחת והפסדים מירידת ערך שנצברו			
13,026	42,160	25,394	80,580
יתרה ליום 1 בינואר 2020			
1,806	974	471	3,251
פחת לשנה			
14,832	43,134	25,865	83,831
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020			
1,664	885	771	3,320
פחת לשנה			
747	-	-	747
הפסד מירידת ערך			
17,243	44,019	26,636	87,898
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021			
25,005	25,055	4,224	54,284
19,880	25,885	3,087	48,852
הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021			
הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2020			

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

להלן התנועה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה:

נדל"ן להשקעה		נכסים		שנת 2021
קרקע	מניבים	נכסים	להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,235,418	549,401	7,686,017	7,244,599	*441,418
תרה לתחילת השנה				
תוספות במהלך השנה :				
881,335	330,736	550,599	249,938	300,661
1,269,398	24,751	1,244,647	1,007,162	237,485
-	63,956	(63,956)	(63,956)	-
-	498,440	(498,440)	-	(498,440)
2,150,733	917,883	1,232,850	1,193,144	39,706
סה"כ תוספות				
גרועות במהלך השנה :				
(35,000)	-	(35,000)	(35,000)	-
(5,515)	-	(5,515)	(5,515)	-
10,345,636	1,467,284	8,878,352	8,397,228	481,124
שנת 2020				
7,668,908	258,727	7,410,181	6,896,111	514,070
תרה לתחילת השנה				
תוספות במהלך השנה :				
459,719	289,652	170,067	78,103	91,964
109,020	61,946	47,074	80,037	(32,963)
-	130,650	(130,650)	1,003	(131,653)
-	(189,345)	189,345	189,345	-
568,739	292,903	275,836	348,488	(72,652)
סה"כ תוספות				
גרועות במהלך השנה :				
(2,229)	(2,229)	-	-	-
8,235,418	549,401	7,686,017	7,244,599	441,418

* סווג מחדש

הטבלה לעיל מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמה 3 למעט נכסים המוחזקים למכירה. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 3, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - המשך**א. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3****קרקעות פנויות**

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.

נכסים להשכרה

במהלך שנת 2021, ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מהפחתת שיעורי ההיוון אשר שימשו את מעריכי שווי חיצוניים בהערכות השווי במרבית נכסי החברה, מעליה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסי השונים של החברה ומעליית מדד המחירים לצרכן, מאז הערכת השווי הקודמת. השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. 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. דמי השכירות הממוצעים באזורים השונים בשטחי משרדים והייטק נעים בטווח של 54-85 ש"ח לחודש למ"ר, ולשימוש תעשייה ולוגיסטיקה בין 29-44 ש"ח לחודש למ"ר. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 5.75%-9% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של 5.5%-7%.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

- שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל.
- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

נדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה בהקמה מוצג 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. עלות בנייה למ"ר משתנה בין הפרויקטים השונים בהתאם לשימוש המיועד ונע בעיקר בין 3,500 ל- 6,500 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

- עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו.
- שווי שוק של תשלומי השכירות יגדל.
- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

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. כל הערכות השווי מועברות לעיון סמנכ"ל הכספים של החברה.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

- 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.

ב. במהלך שנת 2020 ניתן תוקף לתב"ע מפורטת והסכם הקומבינציה בין החברה לבין שופרסל נדל"ן בע"מ נכנס לתוקף. לאור האמור כללה החברה בדוחות כספיים אלו סך של כ-89 מיליון ש"ח בסעיף הנדל"ן להשקעה בגין הקרקע הנרכשת כנגד התחייבות לשירותי בנייה (ראה גם באור 29).

ג. באשר להוצאות התפעוליות הישירות הנובעות מנדל"ן מניב אשר מפיק הכנסות שכירות ראה באור 19. כמו כן ההוצאות התפעוליות הישירות של החברה הנובעות מנדל"ן מניב אשר לא הפיק הכנסות שכירות אינן מהותיות. שווי הנכסים המניבים והקרקעות הפנויות שהחברה והחברות המאוחדות שלה הינן בעלות זכויות הבעלות בהם, הינו כ-2,589 מיליון ש"ח. שווי הנכסים והקרקעות הפנויות שהחברה הינה בעלת זכויות החכירה בהם, הינו כ-6,289 מיליון ש"ח, מתוכם כ-6,282 מיליון ש"ח זכויות חכירה מהווונות לתקופות של 49 שנים המסתיימות, ברובן, בין השנים 2029 עד 2061 עם זכות הארכת החכירה ל-49 שנים נוספות. חלק מהמקרקעין טרם נרשם על שם החברה בפנקסי המקרקעין, וזאת בעיקר מאחר שטרם הוסדרו הזכויות במקרקעין באזור שבו נמצא חלק זה של הנכסים. הקרקע ברובה, רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה והחברות המאוחדות שלה.

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - המשך

- ד. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, התקשרו גב-ים ורב 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. במסגרת השותפות, גב-ים תנהל ותממן את הקמתו של הפרויקט. עבודות ההתאמה במפעל תבוצענה על-ידי רב בריח ועל חשבונה, והיא תשכור את הנכס לתקופה של כ-25 שנה. עם השלמת הקמתו של המפעל יהיה חלקה של גב-ים בנכס - 70% וחלקה של רב בריח - 30%. העברת הזכויות לגב-ים כפופה להתקיימות מספר תנאים וקבלת אישורים. מימון הקמתו של המפעל כאמור תבצע על ידי גב-ים כנגד קבלת בטחונות מאת רב-בריח עד מועד העברת הזכויות בקרקע.
- ה. במהלך הרבעון השני של שנת 2021, התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור - בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז מסחרי בחיפה בשטח בנוי כולל של כ-3,500 מ"ר (חלק החברה 1,750 מ"ר), המושכר במלואו. בתמורה, תשלם הרוכשת לחברה סך של כ-35 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בעקבות מכירת הנכס רשמה החברה רווח נקי (לאחר מס) בסך של כ-6 מיליון ש"ח. המבנים נמסרו לידי הרוכשת.
- ו. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021, רכשה החברה בניין ברחוב המדע 14, באזור התעשייה הרצליה פיתוח, בבעלות פרטית, הממוקם בצמוד לפארק גב-ים הרצליה צפון. המבנה, בשטח של כ-3,600 מ"ר, נבנה על מגרש בשטח של כ-1.1 דונם, והוא כולל פוטנציאל לזכויות בניה נוספות בהיקף של כ-3,000 מ"ר בייעוד תעסוקה. בתמורה לנכס שילמה גב-ים סך של 60.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
- ז. נכסי הנדל"ן של החברה אינם משועבדים בשעבוד ספציפי כלשהו.

באור 11 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,611	46,663
23,397	27,417
13,296	12,255
30,364	23,581
920	3,375
5,400	5,400
13,857	20,401
4,458	3,326
30,955	10,676
3,000	1,808
14,569	-
119	55
1,739	2,474
177,685	157,431

ספקים בגין עבודות בנייה למגורים ונדל"ן להשקעה
ריבית שנצברה
פקדונות משוכרים
הוצאות אחרות שנצברו
דמי חכירה ומסים עירוניים שנצברו
מוסדות
הכנסות מראש
עובדים ומוסדות עובדים
ספקים
תביעות משפטיות ואחרות (ראה א' להלן)
יתרה בגין רכישת קרקע
רשויות מס ערך מוסף
שונים

א. **תביעות משפטיות ואחרות** - החברה כללה הפרשה בסך של כ-3 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - כ-2 מיליון ש"ח) אשר נדרשת לדעת החברה בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים באשר לסיכויי התביעות המתנהלות, נכון למועד הדוח, כנגד החברה וחברות מאוחדות - 21 תביעות בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח מתוכן 18 תביעות בגין ליקויי בנייה ו-3 תביעות של שוכרים.

ב. בחודש יוני 2020 התקבלה בחברת הבת מת"ם (להלן - "מת"ם") דרישה לתשלום ארנונה מעיריית חיפה לשנים 2014-2020 בסך של 28 מיליון ש"ח בגין שטח הקרקע התפוסה בפארק מת"ם. מתוך סכום הדרישה כ-26 מיליון ש"ח מהווה חיוב בגין שנים קודמות וסך של כ-2 מיליון ש"ח מהווה חיוב בגין השנה השוטפת. החברה הגישה עתירה מנהלית כנגד החיוב הרטרואקטיבי וכן השגה כנגד החיוב השוטף. במהלך חודש פברואר 2021, אישר בית המשפט פשרה בין הצדדים לסילוק חובות שומת הארנונה עבור התקופה שעד ליום 31.12.2020 על פיו שילמה מת"ם סכום של 4.6 מיליון ש"ח.

באור 12 - התחייבויות בגין שרותי בניה

ליום 31 בדצמבר 2021 הסכום המוצג בדוח על המצב הכספי מייצג:

- (1) התחייבות בגין שירותי בנייה בגין שלב א' בעסקת הקומבינציה עם האוניברסיטה העברית בירושלים (כ-117 מיליון ש"ח לזמן קצר וכ-68 מיליון ש"ח לזמן ארוך).
- (2) התחייבות בגין שירותי בנייה בגין שלב א' בעסקת הקומבינציה עם שופרסל נדל"ן ברעננה כמפורט בבאור 10 לעיל (כ-56 מיליון ש"ח לזמן קצר).

באור 13 - אגרות חוב

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית ונזילות, ניתן בבאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
611,093	722,557
611,093	722,557

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב

סך התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,483,140	6,163,256
(611,093)	(722,557)
4,872,047	5,440,699

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב

בניכוי חלויות שוטפות

סך התחייבויות שאינן שוטפות

א. פרטים בדבר ריבית

ליום 31 בדצמבר		
2021	2020	2020-2021
ריבית	ריבית	ריבית
אפקטיבית	אפקטיבית	אפקטיבית
%	אלפי ש"ח	ערך בספרים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1)	5,483,140	6,163,256

אגרות חוב

(1) ראה סעיף ב' להלן.

באור 13 - אגרות חוב - המשך

ב. אגרות חוב הרכב (באלפי ש"ח)

2020	31 בדצמבר 2021			שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית	ערך נקוב ליום 31 בדצמבר	שווי בבורסה ליום 31 בדצמבר	דירוג ליום 31 בדצמבר	חברה מדרגת	מועד פרעון של הריבית	מועד פרעון של הריבית	בסיס הצמדה	מועד ההנפקה המקורי	חברה מנפיקה ושם הסדרה
יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	יתרה											
אלפי ש"ח														
1,978,304	1,612,254	390,845	2,003,099	3.46	4.75	1,954,226	2,269,433	Aa2 (stable) iLAA (stable)	מדרוג S&P	מרס 21-26	ספטמבר ומרס 07-26	מדד	22.3.07	גב-ים סדרה ו'(6)
1,465,067	1,414,355	50,477	1,464,832	2.55	2.55	1,463,828	1,523,643	iLAA (stable) Aa2 (stable)	S&P מדרוג	יוני 19-34	דצמבר ויוני 17-34	אינו צמוד	11.9.17	גב-ים סדרה ח'(1) (3) (6)
893,864	810,685	102,730	913,415	0.5	0.5	913,156	982,213	iLAA (stable)	S&P	יוני 21-33	יוני ודצמבר 20-33	מדד	23.2.20	גב-ים סדרה ט' (6)(2)(1)
823,050	766,843	54,241	821,084	2.89	3.1	813,613	ל.ר.	Aa2 (stable)	מדרוג	יוני 17-27	דצמבר, מרס ויוני 16-27	אינו צמוד	11.8.16	מתם סדרה א'(5)(6)
280,414	267,910	12,800	280,710	3.7	3.55	281,600	ל.ר.	iLA+ (stable)	S&P	דצמבר 19-24	דצמבר ויוני 18-24	אינו צמוד	29.7.18	גב-ים נגב סדרה א'(4)
5,440,699	4,872,047	611,093	5,483,140											

באור 13 - אגרות חוב - המשך

אמות מידה פיננסיות

(1) בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של החברה לא יעלה על 17.

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2021 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר, 2021:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 3,611 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 47%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 8

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בנוסף לעילות פרעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פרעון ופעולות הוצל"פ שונות כנגד החברה, הרעה מיוחסת בעסקי החברה, חשש ממשי לאי פרעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים. שינוי תחום פעילות החברה ועוד), יועמדו אגרות החוב (סדרה ט') לפרעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם סדרה אחרת של אגרות חוב החברה או הלוואה בנקאית אחת או יותר אשר יתרתה או יתרתן עולה על 5% מסך הנכסים המאוחדים של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפרסמה החברה לפני מקרה רלוונטי.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת BBB מינוס או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.

מגבלות נוספות

החברה התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד;

- במידה והונה העצמי יפחת מ-1.35 מיליארד ש"ח.
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו בדוחות המאוחדים של החברה יעלה על 68%.

(2) בקשר עם אגרות החוב סדרה ח' שהונפקו על-ידי החברה, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-900 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של החברה לא יעלה על 17.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2021 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2021:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 3,611 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 47%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 8

מגבלות נוספות

החברה התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד;

- במידה והונה העצמי יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח.
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו בדוחות המאוחדים של החברה יעלה על 68%.

(3) בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') התחייבה גב-ים נגב בע"מ (להלן - גב-ים נגב) לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

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

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של גב-ים נגב. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2021 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

באור 13 - אגרות חוב - המשך

- להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2021:
- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 188 מיליוני ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 34%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 54%

בדבר שווי הוגן של אגרות החוב הלא סחירות ראה באור 27 ו'.

מגבלות נוספות

- גב-ים נגב התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד ;
- במידה והונה העצמי בניכוי סכום החלוקה אינו עולה על 125 מיליון ש"ח.
- שיעור ההון העצמי בניכוי סכום החלוקה מסך המאזן יפחת מ-40%.
- שיעור החוב הפיננסי נטו מתוך ה-CAP בניכוי סכום החלוקה יעלה על 60%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI יעלה על 9.

(4) 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 2021 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

- להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2021:
- ההון העצמי של מת"ם – 1,834 מיליוני ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של מת"ם – 58%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של מת"ם – 3.8

בדבר שווי הוגן של אגרות החוב הלא סחירות ראה באור 27 ו'.

מגבלות נוספות

- מת"ם התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד ;
- במידה והונה העצמי יפחת מסך 800 מיליוני ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים יפחת מ-40%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI יעלה על 8.
- יתרת המזומנים ו/או שווי מזומנים לרבות ניירות ערך בבעלות מת"ם יפחת מסך 40 מיליון ש"ח לאחר החלוקה.

(5) אגרות החוב אינן משועבדות בשעבוד כלשהו.

באור 14 - תשלום מבוסס מניות

ביום 7 ביולי 2019 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2019, כדלקמן:

(1) מדיניות תגמול מעודכנת לחברה, אשר כוללת, בין היתר, מסגרת לתגמול הוני, עדכון תקרות של תנאי העסקה ביחס לנושאי המשרה הבכירה בחברה וכן מסגרת לתנאי כהונה של יו"ר פעיל.
(2) תכנית תגמול הוני הכוללת אפשרות הענקת של כתבי אופציה המירים למניות החברה וכן יחידות למניות חסומות ("תכנית התגמול ההוני") על ידי החברה למנהלים ונושאי משרה בה, בשלושה מסלולי מיסוי: (1) מסלול רווח הון באמצעות נאמן; (2) מסלול הכנסת עבודה באמצעות נאמן; (3) הקצאה במסלול ללא נאמן.
(3) הענקת כתבי אופציה ויחידות למניות חסומות לנושאי משרה בחברה. סך השווי ההוגן של האופציות ושל היחידות למניות חסומות שעל הענקתם הוחלט כאמור, עמד במועד ההחלטה על כ-6.9 מיליון ש"ח.
בנוסף, אושרה במועד האמור הענקת למנכ"ל של אופציות המירות למניות החברה וכן של יחידות למניות חסומות, בשווי הוגן כולל במועד ההחלטה בסך של כ-4.0 מיליון ש"ח.

ביום 8 ביולי 2019 הקצתה החברה כתבי אופציה למנכ"ל החברה ולנושאי משרה נוספים, בהתאם לתכנית התגמול ההוני המאושרת.

המניות הרגילות שתוקצו בעקבות מימוש האופציות תהיינה זהות בכל זכויותיהן למניות הרגילות של החברה, מיד עם הקצאתן. במסגרת התכנית הוענקו 14,932 אופציות (לאחר פיצול המניות 1,493,200 ראה באור 16 להלן) לנושאי משרה ו-8,671 אופציות (לאחר פיצול 867,100) למנכ"ל החברה ו-1,392 מניות חסומות (לאחר פיצול 139,200) לנושאי משרה ו-809 מניות חסומות (לאחר פיצול 80,900) למנכ"ל החברה, אשר יהיו זכאים לממש את האופציות בתום תקופות ההבשלה כדלקמן: 33% בתום שנה ממועד הענקתן, 33% בתום שנתיים ממועד הענקתן ו-33% הנותרים בתום 3 שנים ממועד הענקתן.

האופציות ניתנות למימוש עד ליום 7 ביולי 2024. אופציה שלא תמומש עד לאותו מועד, תפקע.
ביום 28 בפברואר 2021 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה, תגמול הוני ליו"ר הדירקטוריון של כתבי אופציה המירים למניות החברה וכן של יחידות למניות חסומות בשווי הוגן כולל בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח. במסגרת התכנית הוענקו 460,185 אופציות ו-50,703 מניות חסומות ליו"ר הדירקטוריון של החברה, אשר יהיה זכאי לממש את האופציות בתום תקופת ההבשלה כדלקמן: 33% בתום שנה ממועד הענקתן, 33% בתום שנתיים ממועד הענקתן ו-33% הנותרים בתום 3 שנים ממועד הענקתן. ראה באור 29ה(6).

סכומי ההוצאות שהוכרו בדוחות רווח או הפסד של החברה בשנת 2021, ובשנת 2020 בגין הענקות של אופציות ומניות חסומות לעובדים הינו 4,074 אלפי ש"ח ו-4,355 אלפי ש"ח בהתאמה.
במהלך שנת 2021 הבשילו 583 (לאחר פיצול 58,300) יחידות מניה חסומות.
בהתאם למסלול שנבחר על ידי החברה ועל פי כללים אלה, החברה אינה זכאית לתבוע כהוצאה לצורכי מס סכומים הנזקפים לעובדים כהטבה, לרבות סכומים הנרשמים כהטבת שכר בחשבונו החברה, בגין האופציות שהעובדים קיבלו במסגרת התכנית, למעט מרכיב הטבה פירוטי, אם קיים, שנקבע במועד ההקצאה.

באור 15 - הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות בגין פיטורין והטבות לטווח קצר.
באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכנית הטבה מוגדרת בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים, בפוליסות ביטוח מתאימות. תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הפורשים הזכאים להטבה בתשלום חד פעמי המבוסס על משכורתם האחרונה והותק.

באור 16 - הון וקרנות הון

א. הון המניות מורכב כדלקמן:

מספר המניות וסכומן לימים 31 בדצמבר 2021, 2020			
מונפק ונפרע		רשום	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
213,757,100	214,480,436	285,000,000	285,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.

זכויות עיקריות הנלוות למניות:

- כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות לדיבידנד ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות התקנות.
- כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.
- המניות (על שם) נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. שער הבורסה ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 38.4 ש"ח למניה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב.
- בחודש אוקטובר 2020, אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את פיצול הון מניות החברה כך שכל מניה בעלת ערך נקוב של 1.00 ש"ח תהפוך למאה מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב.
- מספר המניות ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה לשנת 2021 הינו 214,658,096 (לשנת 2020 - 214,878,325, לשנת 2019 - 213,754,754).

באור 16 - הון וקרנות הון - המשך

ב. דיבידנדים

להלן הדיבידנדים אשר הוכרזו ושולמו על ידי החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
200,000	200,000	260,000

כ-1.2 ש"ח למניה רגילה

(כ-93.6 ש"ח למניה רגילה לשנים 2020 ו-2019, בהתאמה)

ביום 31 בינואר 2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בסך 260 מליון ש"ח (כ-1.2 ש"ח למניה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 21 בפברואר, 2021.
ביום 21 בינואר 2021 אישר דירקטוריון חברת הבת מת"ם חלוקה של דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 4 בפברואר 2021.
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 31 בינואר 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 400 מליון ש"ח (כ-1.9 ש"ח למניה).

ג. קרן הערכה מחדש

קרן הערכה מחדש מתייחסת לשערוך רכוש קבוע בטרם סווג כנדל"ן להשקעה.

ד. ביום 24 במאי, 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף.

באור 17 - דיווח מגזרי

מגזרים עסקיים

הקבוצה מורכבת מהמגזר העסקי העיקרי הבא:

- נכסים מניבים.

רווחי המגזר נמדדים בהתבסס על הרווח הגולמי אשר מחושב לפי הכנסות החברה בניכוי הוצאות אחזקת נכסים.

א. מידע אודות פעילות מגזר בן הדיווח מוצג בטבלה להלן, בהתאם למידע שנכלל בדוחות הנסקרים על ידי מקבלי ההחלטות התפעוליות.

מאוחד			פעילויות אחרות			נכסים מניבים *			סך הכנסות מהמגזר
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			
930,474	687,423	1,935,467	49,272	31,746	104,202	881,202	655,677	1,831,265	
869,709	616,358	1,853,507	24,091	(2,691)	69,518	845,618	619,049	1,783,989	רווח מגזרי
(7,399)	(7,929)	(11,957)							הוצאות מכירה ושיווק
(29,912)	(33,027)	(37,071)							הוצאות הנהלה וכלליות
(117,737)	(155,640)	(212,042)							הוצאות מימון, נטו
									חלק ברווחי חברות מוחזקות
10,559	14,609	23,322							המטופלות לפי השווי המאזני
									רווח מאוחד לפני מסים
725,220	434,371	1,615,759							על הכנסה
4,562	4,550	4,706	1,681	1,771	1,927	2,881	2,308	2,779	פחת והפחתות

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

באור 17 - דיווח מגזרי - המשך**ב. מידע בדבר מוצרים ושירותים**

הכנסות מחיצוניים מהשכרת מבנים בגין סוגי שימושים הינן כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
319,898	340,139	348,644
91,217	96,361	99,563
41,484	35,015	38,507
57,724	62,409	60,922
510,323	533,924	547,636

הייטק ומשרדים
תעשייה ולוגיסטיקה
מסחר וקונגרסים
חניונים ושטחי שירות

באור 18 - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,635	31,746	33,269
-	-	70,933
171	-	-
22,467	-	-
1,445	940	6,345
50,718	32,686	110,547

שירותי בניה (ראה באור 10ב')
רווח מממוש מלאי מקרקעין
דמי ניהול
רווח כתוצאה מהשגת שליטה בחברה כלולה (ראה באור 8א)
אחרות

באור 19 - הוצאות אחזקת נכסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,063	4,960	4,456
9,517	8,276	12,288
2,881	2,779	3,355
16,706	16,774	19,354
34,167	32,789	39,453

משכורת והוצאות נלוות
מסים עירוניים ודמי חכירה
פחת
אחזקה ואחרות

באור 20 - הוצאות מכירה ושווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,868	4,821	6,554
2,531	3,108	5,403
7,399	7,929	11,957

משכורת והוצאות נלוות
פרסום ואחרות

באור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,828	18,166	17,655	משכורת והוצאות נלוות
2,960	3,321	3,605	שירותים מקצועיים
2,572	3,252	3,592	אחזקת משרד ושירותי מחשוב
1,309	1,386	992	פחת והפחתות
1,953	2,435	2,262	תרומות
2,001	2,697	5,669	שכר דירקטורים
250	558	1,247	ביטוח נושאי משרה
1,039	1,212	2,049	אחרות
29,912	33,027	37,071	

באור 22 - הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,568	31,157	30,950	שירותי בניה (ראה באור 10ב')
2,030	7,119	11,557	אחרות (ראה גם באור 11ב')
26,598	38,276	42,507	

באור 23 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,156	10,995	7,198	הכנסות מימון
18,695	(24,066)	135	הכנסות ריבית
35,851	(13,071)	7,333	שינויי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד
			הכנסות (הוצאות) מימון שנזקפו לרווח והפסד
147,199	156,250	152,434	הוצאות מימון
7,013	(14,615)	69,512	הוצאות ריבית על התחייבויות פיננסיות
1,566	6,103	5,478	הנמדדות לפי עלות מופחתת
704	34	-	הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
(2,894)	(5,203)	(8,049)	הוצאות מימון אחרות
153,588	142,569	219,375	הפרשה לחובות מסופקים
117,737	155,640	212,042	בניכוי עלויות אשראי שהונו *
			הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

* שיעור הריבית ששימש לקבלת סכום עלויות אשראי הראויות להיוון בשנת 2021 3%-3.5%; (2020 3%-3.5%).

ב. פרטים נוספים

פרוט הוצאות מימון על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
154,107	141,635	221,946	אגרות חוב
105	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
154,212	141,635	221,946	

באור 24 - מסים על ההכנסה**א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה****(1) שיעור מס חברות**

(א) שיעור המס לשנים 2019-2021 הינו 23%; המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים בטבלה לעיל.

(ב) ביום 12 בינואר 2012 פורסם ברשומות תיקון 188 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961 (להלן: "הפקודה") במסגרתו תוקן סעיף 87א לפקודה, כך שנקבע בהוראת שעה שתקן חשבונאות מס' 29 - "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" שפרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות לא יחול בקביעת ההכנסה החייבת לגבי שנות המס 2010 עד 2011, אף אם תקן זה הוחל בדוחות הכספיים (להלן: "הוראת השעה"). ביום 31 ביולי 2014 פורסם תיקון 202 לפקודה במסגרתו הוארך תוקף הוראת השעה לגבי שנות המס 2012 ו- 2013. עקב אי השלמת הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק, מעריכה הנהלת החברה כי הוראות השעה שנקבעו לשנים 2007 עד 2013 תוארכנה בסופו של דבר גם לשנים 2014 עד 2018. בשל כך, צופה הנהלת החברה בשלב זה כי החקיקה החדשה לא תחול על שנות המס שקודמות לשנת המס 2020.

בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2019, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2007 עד 2019 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית שהייתה קיימת ערב אימוץ תקני ה- IFRS בישראל, בכפוף להתאמות מסוימות.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
68,967	53,216	62,391
286,881	50,536	99,168
355,848	103,752	161,559

הוצאות מסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת (1)(2)(3)

הוצאות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים (3)

סך הוצאות מסים**ג. הטבת מס בגין מרכיבי רווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪
(10)	62	28
(10)	62	28

(רווח) הפסד אקטוארי מתכנית להטבה מוגדרת

(1) בשנת 2021 כולל סך של כ-37 מיליון ש"ח בגין שבח מקרקעין.

(2) בשנת 2019 כולל סך של כ-19 מיליון ש"ח בגין שבח מקרקעין.

(3) בשנת 2020 כולל כ-8 מיליון ש"ח בגין מיון ממסים נדחים לשוטפים בעקבות דיון שומות.

באור 24 - מסים על ההכנסה - המשך**ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,615,759	434,371	725,220	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי העיקרי של החברה
371,625	99,905	166,801	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
			ניטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(5,364)	(3,360)	(2,429)	המטופלות לפי השווי המאזני
67	20	(5,147)	הוצאות לא מוכרות והכנסות פטורות, נטו
(12,029)	7,433	493	הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי מס לבין
891	864	765	בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות הכספיים, נטו
658	(1,110)	1,076	תשלום מבוסס מניות
			הפרשים אחרים, נטו
355,848	103,752	161,559	סך מסים על ההכנסה

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים**(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו**

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.
נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

נדל"ן להשקעה	הפסדים להעברה לצרכי מס	אחרים	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
961,676	(5,150)	15,480	972,006	התחייבויות (יתרת נכס)
60,839	(4,067)	(6,236)	50,536	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2019
-	-	(62)	(62)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
1,022,515	(9,217)	9,182	1,022,480	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
				התחייבויות (יתרת נכס)
				מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020
297,456	(252)	(10,323)	286,881	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
-	-	10	10	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
1,319,971	(9,469)	(1,131)	1,309,371	התחייבויות (יתרת נכס)
				מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021

(2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 39 מיליוני ש"ח (2020: 29 מיליוני ש"ח) בגין הפרשים זמניים בסך של כ- 168 מיליוני ש"ח (2020: 127 מיליוני ש"ח) המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, לא הוכרה מאחר וההחלטה האם למכור חברות אלו נתונה בידי הקבוצה, ובכוונתה שלא לממשן בעתיד הנראה לעין.

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברה ולחברות המאוחדות שלה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנה הבאה ומסתכמים ליום הדוח על המצב הכספי לכדי סכום של כ- 46 מיליון ש"ח (2020: 41 מיליון ש"ח), מתוכם לא נרשמו מיסים נדחים בגין הפסדים בסך כ- 5 מיליון ש"ח (2020: 1 מיליון ש"ח).

ו. שומות מס

החברה קיבלה שומות סופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, שומות חברות בנות מסוימות עד וכולל השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2016-2018 (שנת המס 2016-2018), נחשבות כשומות סופיות.

באור 25 - חכירות תפעוליות**חכירות בהן הקבוצה היא המחכירה - השכרת נכסים**

חידוש החוזים בתום התקופה כפוף להסכמת הקבוצה והסכמת החוכרים.

להלן דמי ההשכרה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי שכירות (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות להארכת חוזים):

2019	2020	2021	עד שנה משנה ועד חמש שנים מעל חמש שנים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
514	516	554	
1,286	1,417	1,649	
601	725	1,350	
2,401	2,658	3,553	

* דמי ההשכרה המינימאליים כוללים את חלק החברה בהכנסות הצפויות מחברת גב ים ממן בע"מ שמוחזקת 50% ע"י גב-ים - חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

לפרטים נוספים בדבר הכנסות שהוכרו בגין נכסי נדל"ן להשקעה ועלויות תפעוליות הנובעות מהם ראה דוח רווח והפסד.

באור 26 - ניהול סיכונים פיננסיים**א. כללי**

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- (1) סיכון אשראי
- (2) סיכון נזילות
- (3) סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל הדוחות הכספיים לעיל ולהלן. האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה כדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה.

ב. סיכון 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 ותיק ניירות הערך של החברה.

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.

הקבוצה 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 החברה היא להשקיע אותם לתקופות קצרות בעיקר באפיקים סולידיים כגון פיקדונות וניירות ערך סחירים (בעיקר אג"חים ממשלתיים). הפקדונות מופקדים במספר מוסדות פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל. להרכב ראה באורים 5 ו-6ב'.

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכונים 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.

באור 26 - ניהול סיכונים פיננסיים - המשך**ד. סיכוני שוק**

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי השוק, כגון מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבנייה ושיעורי ריבית, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק

הקבוצה מממנת חלק מפעילותה העסקית באמצעות אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן. כל הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בהתאם לכך, חשופה הקבוצה לשינויים במדד המחירים לצרכן.

תנודות במדד תשומות הבנייה

ההתקשרויות של הקבוצה עם קבלני הבניין בשלבי הקמת הפרויקטים צמודות לשינויים במדד תשומות הבנייה. לשינויים במדד תשומות הבנייה ישנה השפעה על עלות עבודות ההקמה של החברה בקשר עם בניית נכסים מניבים ויחידות דיור.

סיכוני ריבית

הקבוצה חשופה לשינויים בשווי הוגן כתוצאה משינויים בשערי ריבית בשל החזקה במכשירי ריבית קבועה הנמדדים בשווי הוגן.

באור 27 - מכשירים פיננסיים**א. סיכון אשראי - חשיפה לסיכון אשראי**

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית :

ליום 31 בדצמבר 2021					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ₪					

התחייבויות פיננסיות**שאינן נגזרים**

זכאים אחרים
אגרות חוב

149,931	149,931	149,931	-	-	-
5,483,140	6,102,995	770,007	747,505	2,623,648	1,961,835
5,633,071	6,252,926	919,938	747,505	2,623,648	1,961,835

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2020					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ₪					

התחייבויות פיננסיות**שאינן נגזרים**

זכאים אחרים
אגרות חוב

124,699	124,699	124,699	-	-	-
6,163,256	6,933,260	901,778	756,561	2,519,322	2,755,598
6,287,955	7,057,959	1,026,477	756,561	2,519,322	2,755,598

סך הכל

ג. שינויים בהתחייבויות פיננסיות אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון :

אגרות חוב	סך הכל
אלפי ש"ח	
6,190,673	6,190,673
(896,165)	(896,165)
212,029	212,029
5,506,537	5,506,537

יתרה ליום 1 בינואר 2021
שינויים במהלך שנת 2021 :
תזרימי מזומנים ששולמו
סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 כולל ריבית צבורה

באור 27 - מכשירים פיננסיים - המשך

ד. סיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה

(1) החשיפה לסיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021

לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה	נכסים/ התחייבויות לא פיננסיות	סה"כ
אלפי ₪				
463,933	-	-	-	463,933
667,956	-	-	-	667,956
6,053	-	-	-	6,053
30,594	-	-	29,902	60,496
-	-	-	13,088	13,088
-	10,932	-	135,727	146,659
45,342	-	-	-	45,342
-	-	-	54,284	54,284
-	-	-	2,701	2,701
-	-	-	10,345,636	10,345,636
1,213,878	10,932	-	10,581,338	11,806,148
(117,518)	(493,575)	-	-	(611,093)
(76,978)	(37,342)	(35,611)	(27,754)	(177,685)
-	-	-	(173,331)	(173,331)
-	-	-	(12,647)	(12,647)
(2,449,108)	(2,422,939)	-	-	(4,872,047)
-	-	-	(67,656)	(67,656)
(1,344)	-	-	-	(1,344)
-	-	-	(891)	(891)
-	-	-	(1,309,371)	(1,309,371)
(2,644,948)	(2,953,856)	(35,611)	(1,591,650)	(7,226,065)
(1,431,070)	(2,942,923)	(35,611)	8,898,688	4,580,083

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים
נכסי מסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים:

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

הלוואות ואשראי
זכאים אחרים
התחייבות בגין שירותי בנייה
התחייבויות מסים שוטפים

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
התחייבויות בגין שירותי בניה
התחייבות בגין חכירות
הטבות לעובדים, נטו
התחייבות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות

באור 27 - מכשירים פיננסיים - המשך

ד. סיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה - המשך

(1) החשיפה לסיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה - המשך

ליום 31 בדצמבר 2020					נכסים שוטפים:
סה"כ	לא פיננסיות	נכסים/התחייבויות	צמוד למדד	צמוד למדד המחירים	
			תשומות הבניה אלפי ₪	לצרכן	
1,715,381	-	-	-	-	1,715,381
823,674	-	-	-	78,265	745,409
4,480	-	-	-	-	4,480
104,631	10,850	-	-	-	93,781
427	427	-	-	-	-
					נכסים מוחזקים למכירה
					נכסים בלתי שוטפים:
129,592	118,900	-	-	10,692	-
48,371	-	-	-	-	48,371
134,807	134,807	-	-	-	-
48,852	48,852	-	-	-	-
5,121	5,121	-	-	-	-
8,235,418	8,235,418	-	-	-	-
11,250,754	8,554,375	-	-	88,957	2,607,422
					סה"כ נכסים
					התחייבויות שוטפות:
(722,557)	-	-	(605,039)	(117,518)	(117,518)
(157,431)	(32,732)	(48,296)	(40,426)	(35,977)	(35,977)
(146,566)	(146,566)	-	-	-	-
(15,977)	(15,977)	-	-	-	-
					התחייבויות שאינן שוטפות:
(5,440,699)	-	-	(2,872,168)	(2,568,531)	(2,568,531)
(127,689)	(127,689)	-	-	-	-
(388)	-	-	-	(388)	(388)
(982)	(982)	-	-	-	-
(1,022,480)	(1,022,480)	-	-	-	-
(7,634,769)	(1,346,426)	(48,296)	(3,517,633)	(2,722,414)	(2,722,414)
3,615,985	7,207,949	(48,296)	(3,428,676)	(114,992)	(114,992)

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה:

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2020	2021
% השינוי	% השינוי	בנקודות	בנקודות
(0.7)	2.8	124.2	127.7
(0.6)	2.4	124.3	127.3
0.3	5.8	151.6	160.3

מדד המחירים לצרכן בגין

מדד המחירים לצרכן הידוע

מדד תשומות הבניה

באור 27 - מכשירים פיננסיים - המשך**ד. סיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה - המשך****(2) ניתוח רגישות**

עליה במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה לתאריך 31 בדצמבר, הייתה מקטינה את ההון ואת הרווח (לאחר מס) בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שערי הריבית, נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2021	
הון	(הפסד)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(22,661)	(22,661)
(274)	(274)

עליה במדד המחירים לצרכן ב-1 %
עליה במדד תשומות הבניה ב-1 %

ליום 31 בדצמבר 2020	
הון	(הפסד)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(26,401)	(26,401)
(372)	(372)

עליה במדד המחירים לצרכן ב-1 %
עליה במדד תשומות הבניה ב-1 %

לירידה במדד המחירים לצרכן וירידה במדד תשומות הבניה בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

ה. סיכון שיעורי ריבית**(1) סוג ריבית**

מרבית המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה, הינם מכשירים פיננסיים בריבית קבועה.

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

התחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשיעורי הריבית לתאריך הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך ההתחייבויות בריבית קבועה.

ו. שווי הוגן**(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות ופקדונות לזמן קצר, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2020		2021	
שווי הוגן (רמה 2)	ערך בספרים	שווי הוגן (רמה 2)	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,228,257	1,170,505	1,150,606	1,101,794

אגרות חוב לא סחירות (2)

בדבר שווי הוגן של אגרות חוב סדרה ו' ו-ח הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ראה באור 13 ב'.

ראה באור 32 בדבר הבסיס לקביעת השווי ההוגן.

(2) שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, היכן שמתייחס, מבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לתאריך הדיווח, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים והיו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
%	%
1.67-2.01	1.73-1.76

אגרות חוב לא סחירות

(3) טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, נקבע תוך התייחסות למחיר הרכישה המצוטט שלהן (Quoted closings asking price) בסגירת המסחר למועד הדיווח. במידה ולא קיים מחיר מצוטט השווי ההוגן מחושב על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח.

(4) היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

השקעות לזמן קצר נמדדות בשווי הוגן על בסיס עיתי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לשוק פעיל (רמה 1).

באור 28 - התקשרויות וערבויות

- א. התקשרויות - בקשר לפיתוח והקמת נדל"ן להשקעה מסתכמות ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ-589 מיליוני ש"ח.
- ב. ערבויות - בקשר עם מחויבויות ביצוע לפיתוח והקמת נדל"ן להשקעה העניקה החברה ערבויות ליום 31 בדצמבר, 2021 בסך כ-202 מיליוני ש"ח.
- ג. ביום 14 ביולי 2020 חתמה חברת הבת מת"ם על הסכם פשרה עם עיריית חיפה, חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ, בעלת מניות במת"ם, הכולל הסכמות בנושאים העיקריים הבאים:

- דיבידנד - בהתאם לאמור בהסכם, אישר דירקטוריון מת"ם ביום 22 ביולי 2020 חלוקת דיבידנד ואימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה, בכפוף להוראות כל דין והחלטת דירקטוריון מת"ם, תחלק מת"ם בשנים 2021-2023 דיבידנד לבעלי המניות בה, בסך של 80 מליון ש"ח בכל שנה.
- היטלי השבחה - בסוף חודש אוקטובר 2020, קיבלה חברת מת"ם שומת היטל השבחה מעיריית חיפה, בסך 202 מיליון ש"ח, בעקבות אישור תב"ע החלה על כלל שטחי פארק מת"ם בחיפה ("השומה" ו"היטל השבחה", בהתאמה), ובהתאם להסכם פשרה שנחתם בין עיריית חיפה וחברת מת"ם. בחודש נובמבר 2021 הושלם הליך של שמאות מרעית על-פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אליו פנו הצדדים בהתאם להסכם הפשרה, ובסיומו נקבע על-ידי השמאי המכריע, כי היטל השבחה מסתכם בסך של 83 מיליון ש"ח ("השומה המכרעת"). בעקבות השומה המכרעת ובהתחשב בה, חברת מת"ם שערכה את שווי הקרקעות שבבעלותה, ורשמה הכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ברבעון הרביעי של השנה, בסך 88 מיליון ש"ח.

באור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין**א. חברות בנות**

באשר לחברות בנות ראה באור 8 בדבר השקעות בחברות מוחזקות.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

המנהלים הבכירים בקבוצה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב, ביטוח רפואי וכדומה). הקבוצה מפקידה עבורם כספים במסגרת תכנית הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה. הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2020	2019
סכום	סכום	סכום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,710	5,031	5,087
391	384	344
1	1	1

הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות לאחר העסקה

מספר העובדים אליהם מתייחסת הטבה

הטבות בגין דירקטורים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021	2020	2019	2021	2020	2019
מס' סכום	מס' סכום	מס' סכום	מס' סכום	מס' סכום	מס' סכום
אנשים*	אנשים	אנשים	אנשים	אנשים	אנשים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10	8	7	5,669	2,697	2,001

סך הטבות בגין דירקטור

* ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה 7 דירקטורים.

ג. עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2020	2019
סכומי העסקאות	סכומי העסקאות	סכומי העסקאות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,398	8,906	11,530
500	500	500
-	-	6,215
1,628	2,283	1,555
-	4,077	2,291
-	422	1,667
780	4,410	7,583

הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
הוצאות אחזקת נכסים (בעיקר הוצאות ביטוח)
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות הנפקה בגין אגרות חוב
הכנסות מימון
הוצאות מימון

באור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ד. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
היתרה בדוח על המצב הכספי	
אלפי ש"ח	

10,014 10,244

446 477

נכסים

השקעות בחברות מוחזקות

התחייבויות

זכאים אחרים

ה. **עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")**
לעניין סעיף זה "בעל שליטה" - כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות.

(1) **מדיניות דיבידנד בחברת בת** - בחודש יולי 2020 אישר דירקטוריון חברת הבת מת"ם אימוץ של מדיניות חלוקת דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח בשנה, למשך 3 שנים, החל משנת 2021.

(2) **ביטוח נושאי משרה** - ביום 12 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, התקשרות של החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, לתקופת ביטוח בת 12 חודשים (עד ליום 12 באוגוסט 2022). על-פי תנאי הפוליסה, גבולות האחריות הינם עד 50 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ובמצטבר וההשתתפות העצמית של החברה הינה 50 אלף דולר ארה"ב בגין כל תביעה, למעט תביעה בגין דיני ני"ע ותביעות בארה"ב וקנדה, אז תעמוד ההשתתפות העצמית על סכומים גבוהים יותר. בגין הפוליסה שילמה החברה פרמיה שנתית בסך 300 אלף דולר ארה"ב. ביום 16 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, את הרחבת פוליסת הביטוח האמורה לגבולות אחריות של עד 75 מליון דולר ארה"ב, בתמורה לתוספת פרמיה שנתית בסך 120 אלף דולר ארה"ב (סה"כ פרמיה שנתית בסך 420 אלף דולר ארה"ב).

(3) **שיפוי ופטור** - ביום 31 במאי 2001, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מתן פטור מראש ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בה.

שיפוי - ביום 13 בפברואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתבי שיפוי על-ידי החברה לדירקטורים המכהנים ו/או שיכחנו בחברה מעת לעת, וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, המכהנים ו/או שיכחנו בחברה מעת לעת, 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, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות ודינים אחרים ותנאי השיפוי ("כתב השיפוי החדש"). אישור מתן כתב השיפוי החדש הינו בעיקר לאור שינויים בחוק החברות וחקיקה אחרת בעניינים המתייחסים לשיפוי נושאי משרה. בהתאם להוראות סעיף 2 לכתב השיפוי החדש, סכום השיפוי המרבי (כהגדרתו באותו סעיף) הינו סכום כולל השווה לשיעור של 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל. יחד עם זאת, כאמור באותו סעיף, סך כל תגמולי הביטוח שהחברה תקבל מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי החדש, אינם נכללים במסגרת מגבלת סכום השיפוי המרבי האמור. בהתאם, במקרים 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.

פטור - בכפוף להוראות הדין, התחייבה החברה לפטור מראש את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מאחורי התפקיד. ביום 23 בפברואר 2012 החליטה וועדת הביקורת של החברה על קציבת תקופת הפטור מאחריות שניתן לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן הפטור מאחריות להם. וועדת הביקורת החליטה לקצוב עד ליום 31 בדצמבר 2021 את התקופה שעל אירועים במהלכה יחולו הסדרי הפטור מאחריות, שניתנו ואשר יינתנו מעת לעת על-פי ההחלטה הקיימת בעניין זה, וזאת ביחס לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן הפטור מאחריות להם, המכהנים ו/או שיכחנו מעת לעת.

(4) **תגמול נושאי משרה** - ביום 7 ביולי 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות את עדכון ותיקון מדיניות התגמול של החברה ואת עדכון תגמול והחלת מנגנון המענקים שבמדיניות על המנכ"ל המכהן של החברה. במסגרת מדיניות התגמול המעודכנת, אישרה האסיפה המיוחדת הקצאת אופציות ויחידות מניה חסומות למנכ"ל החברה ושישה נושאי משרה נוספים בחברה (שאינם דירקטורים). לפרטים נוספים ראו ביאור 14 לדוח זה. ביום 28 בפברואר 2021 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות בחברה, את עדכון מדיניות התגמול של החברה, לפיו יהיה יו"ר דירקטוריון החברה זכאי לתגמול בגין תפקידו זה, כמפורט בס"ק (6) להלן.

באור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ה. עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") - המשך

(5) **גמול דירקטורים** - ביום 18 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות חוק החברות ובהתאם לתקנות 1ב(3) ו-1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), תשלום גמול לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכנהו מעת לעת בחברה, לרבות דירקטור המכהן ו/או שיכנהו 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. גמול הדירקטורים שישולם לכל דירקטור כאמור בעד כהונתו הינו גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בשיבות 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, הכל כפי שיחול באותו פרק זמן על-פי תקנות הגמול.

(6) **גמול יו"ר דירקטוריון** - ביום 28 בפברואר 2021 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות בגב-ים התקשרות של החברה עם יו"ר הדירקטוריון בהסכם העסקה, בהיקף של 65% משרה. תנאי התגמול כוללים שכר חודשי (ברוטו) בסך 100,000 ש"ח; מענק שנתי (מענק מטרה) בגובה של עד 8 משכורות חודשיות, בכפוף לעמידה ביעדים המפורטים במדיניות התגמול המתוקנת של החברה (מענק המטרה יכול שייגע, בהצגת ביצועי יתר, ל-150%) ותגמול הונאי, הכולל אופציות ויחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (PSU), כמפורט בבאור 14 לעיל, והכל בהתאם לתכנית התגמול ההוני המאושרת של החברה.

ו. עסקאות שאינן זניחות ושאין מניות בסעיף 270(4) לחוק החברות -

(1) בשנת 2021 היו החברה וחברות מאוחדות קשורות ב-2 הסכמי שכירות במסגרתם שוכרות החברות הנ"ל, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-3,000 מ"ר, לשוכרים מקבוצת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש) אשר לצורך פרק זה נחשבת כבעלת השליטה (בעקיפין) בחברה או שלבעלי השליטה (בעקיפין) בחברה יש בהן עניין אישי. השכירות האמורות עתידות להסתיים (ללא מימוש אופציה) בין השנים 2021-2034. בגין השכירות האמורות נכללו בדוחות הכספיים הכנסות בסך של כ-3 מיליון ש"ח בשנת 2021. ההתקשרויות בהסכמי השכירות האמורים אושרו בדירקטוריון החברה בעלת הנכס המושכר ו/או על-ידי מנכ"ל החברה בסמוך למועדי ההתקשרויות בהסכמי השכירות.

(2) בדצמבר 2018 אישרה וועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה, ביחד עם אמות השקעות בע"מ בהסכם שכירות עם דסק"ש ("השוכרת"), בפרויקט תוה"א בתל-אביב. השוכרת שוכרת שטח של כ-2,700 מ"ר בפרויקט, לתקופה של 15 שנה.

(3) בספטמבר 2019 אישרה וועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם דסק"ש וחברות נוספות מקבוצת דסק"ש, בהסכם חלוקת שימושים בשטח אותו שכרה דסק"ש בפרויקט תוה"א, תל-אביב ("המושכר"), לפיו הוקצה לחברה שטח במושכר לשימוש הבלעדי, לתקופה של 15 שנה. על-פי ההסכם, כלל החברות העושות שימוש בקומה, תתחלקנה בעלויות בגין השכירות (דמי שכירות, דמי ניהול, ביטוח וכיו"ב), גב-אל-גב לעלויות החלות על דסק"ש בגין הסכם השכירות. בהתאם, החל מאוגוסט 2019, משלמת החברה לדסק"ש סך חודשי של כ-50 אלפי ש"ח.

ז. עסקאות זניחות

החברה וחברות מאוחדות וקשורות שלה, מבצעות או עשויות לבצע עסקאות בעלי עניין במהלך העסקים הרגיל שלהן, וכן יש להן או עשויות להיות להן התחייבויות לביצוע עסקאות כאמור, לרבות עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות לרכישה, מכירה, שכירות, השכרה וניהול של נכסי מקרקעין; עסקאות רכישת שירותים כגון: שירותי תקשורת וטלפונים סלולאריים, שירותי תיירות, שירותי השכרת כלי רכב, שירותי ביטוח, שירותים משפטיים, שירותי ניהול תיק השקעות של החברה, שירותי יעוץ השקעות ושירותים פיננסיים אחרים; עסקאות רכישת טובין לצורכי החברה; עסקאות בקשר עם מבצעי שיווק או פרסום ביחד עם בעלי עניין בחברה או הקשורים למוצרים של בעלי עניין בחברה; עסקאות מתן וקבלה של שירותי ניהול ויעוץ שונים.

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 הרלבנטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-0.5% כמפורט להלן וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 5 מיליון ש"ח (כשכסום זה מותאם לפי שיעור העליה מעת לעת במדד הידוע לחדש ינואר 2014).

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:

- (א) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;
- (ב) 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 של החברה. לענין זה, הרווח/ההפסד מהעסקה והרווח/ההפסד בכל רבעון יובאו בחשבון בערכם המוחלט; וכן היקף העסקה אל מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

באור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין- המשך

(ג) בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים ;
 (ד) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים לרבות השכרת נכסים מניבים - היקף העסקה מול סך ההוצאות/ההכנסות מרכישות/מכירות של מוצרים או שירותים או מול סך ההכנסות מהשכרת נכסים מניבים, ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה.
 במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-0.5% וכן שהיקף העסקה לא יעלה על סך של 5 מיליון ש"ח (כשכום זה מותאם לפי שיעור העלייה מעת לעת במדד הידוע לחודש ינואר 2014). בחינה כאמור עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. ביחס לעסקאות רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. עסקאות בעלי ענין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

ח. באשר לערבויות לחברה כלולה - ראו באור 8.

ט. כל העסקאות המפורטות לעיל נעשו בתנאי שוק.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

תוכן עניינים

3	תמצית הדוחות הרבעוניים.....	תקנה 10א
3	רשימת השקעות בחברות בת וחברות קשורות ליום 31 בדצמבר 2019.....	תקנה 11
4	הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן.....	תקנה 13
4	מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר.....	תקנה 20
4	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה.....	תקנה 21
7	השליטה בתאגיד.....	תקנה 21א
7	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי.....	תקנה 22
9	מניות וניי"ע אחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....	תקנה 24
9	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד הדוח.....	תקנה 24א
9	מרשם בעל המניות.....	תקנה 24ב
9	המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון.....	תקנה 25א
10	הדירקטורים של התאגיד במועד הדוח.....	תקנה 26
12	נושאי משרה בכירה של התאגיד במועד הדוח.....	תקנה 26א
13	רואי החשבון של התאגיד.....	תקנה 27
13	שינויים במסמכי ההתאגדות של התאגיד.....	תקנה 28
13	המלצות והחלטות הדירקטורים.....	תקנה 29א(א)
13	החלטות אסיפה כללית מיוחדת.....	תקנה 29א(ג)
13	החלטות החברה.....	תקנה 29א

נספח א' מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2021

ת.10א - תמצית הדוחות הרבעוניים

(א) תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים - ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

(ב) תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

סה"כ 2021	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
באלפי ש"ח					
1,259,911	449,287	252,259	347,134	211,231	רווח נקי לתקופה
43	43	-	-	-	הפסדים אקטואריים מתכנית להטבה מוגדרת
(10)	(10)	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
1,259,944	449,320	252,259	347,134	211,231	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,259,944	449,320	252,259	347,134	211,231	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
1,092,461	397,034	235,226	263,480	196,721	בעלים של החברה
167,483	52,286	17,033	83,654	14,510	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,259,944	449,320	252,259	347,134	211,231	<u>סך רווח כולל לתקופה</u>

ת.11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2021*

חברות בת וקשורות	סוג מניה (1)	מספר מניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות	ערך בדוח הכספי הנפרד	הלוואות	שיעור ההחזקה באחוזים		
							בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
א ל פ י ש " ח									
גב-ים היי-טק בע"מ (2)	1 ש"ח	999	999	1	287,373	227,910	100.00	100.00	100.00
מת"ם- מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ	1 ש"ח	8,767,500	8,767,500	218,926	914,431	-	50.10	50.10	50.10
גב-ים קיסריה בע"מ	1 ש"ח	100	100	11,229	96,260	3,134	100.00	100.00	100.00
גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ	0.0001 ש"ח	5,000	0.5	-	-	-	100.00	100.00	100.00
גב-ים נגב בע"מ	1 ש"ח	430,093	430,093	40,066	146,990	36,786	73.25	73.25	73.25
ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ	0.0001 ש"ח	650,000	65	161	81,579	20,047	100.00	100.00	100.00
רמת הנשיא גב-ים בע"מ	1 ש"ח	4,000	4,000	47,143	202,918	-	100.00	100.00	100.00

הערות:

- (1) כלל המניות בחברות הבת ובחברות קשורות מהותיות הינן מניות רגילות.
- (2) הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית בשיעור שנתי של 4% ועומדת לפרעון לפי דרישת החברה, אך לא לפני תום שנת 2022.

* כלל חברות הבת והחברות הקשורות המהותיות הינן חברות פרטיות, שמניותיהן אינן נסחרות.

ת.13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן

להלן יפורטו הרווח הכולל של חברות בת וחברות כלולות מהותיות בשנת 2021, מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן תשלומי דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבלן מהן עבור שנת 2021, ועבור תקופה שלאחר מכן כשהם מותאמים לתאריך הדוח על המצב הכספי.

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והצמדה
באלפי ש"ח							
גב-ים היי-טק בע"מ	117,450	91,508	-	91,508	-	120	13,823
מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ	437,964	339,396	(22)	339,374	40,080	7,799	-
גב-ים קיסריה בע"מ	20,063	15,592	-	15,592	-	120	401
גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
גב-ים נגב בע"מ	(11,257)	(7,070)	-	(7,070)	-	2,442	-
ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ	14,172	11,033	-	11,033	-	120	672
רמת הנשיא גב-ים בע"מ	145,703	111,700	-	111,700	-	-	-

ת.20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר

במהלך השנה הנפיקה החברה מניות בעקבות הבשלה של אופציות עובדים ויחידות מניה חסומות (RSU) בהיקף כולל של 723,336 מניה רגילה 0.01 ש"ח ע.נ.

ת.21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. גמול נושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2021 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים להלן מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי):

פרטי מקבל התגמולים						תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)			החזקה בהון
שם	תפקיד	היקף משרה	שכר (1)	מענק בגין שנת 2021	דמי ייעוץ	תשלום מבוסס מניות	סה"כ		
מר אבי יעקובוביץ (2)	מנכ"ל	100%	*2,807	**1,516	-	778	5,101	-	
מר אלדד פרשר (3)	יור דירקטוריון	65%	1,778	718	-	1,108	3,604	-	
מר מרק זק (4)	סמנכ"ל כספים	100%	1,212	608	-	265	2,085	-	
מר גדעון אקשטיין (5)	סמנכ"ל הנדסה	100%	1,144	550	-	236	1,930	-	
מר יריב בר דעה (6)	סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי	100%	1,049	487	-	455	1,991	-	

* כולל תשלום שנתי נוסף מובטח של שתי משכורות חודשיות, בסך של כ-282 אלף ש"ח, אשר משולם, על-פי הסכם ההעסקה של מר יעקובוביץ, אחת לשנה, ומקוזה מסכום המענק השנתי המפורט בטור המענק.

** לאחר קיזוז התשלום השנתי הנוסף האמור לעיל.

(1) השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל משכורת בסיס צמודה למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2020 (למעט משכורתו של מר פרשר, הצמודה למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020), הפרשות סוציאליות, רכב ונלוות כמקובל, וביטוח בגין אובדן כושר עבודה.

(2) אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

מר אבי יעקובוביץ החל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה ביום 1 בינואר 2013.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק למר יעקובוביץ בגין שנת 2021, בהתאם למדיניות תגמול נושאי משרה בכירה של החברה ותכנית המענקים השנתית למנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים, אשר אושרו ביום 7 ביולי 2019 על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ("מדיניות התגמול המעודכנת"), לאחר קיזוז התשלום השנתי הנוסף, כאמור לעיל. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר יעקובוביץ:

מענק המטרה: משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר יעקובוביץ ועמד בשנת 2021 על 8 משכורות.

המדדים והיעדים: מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה קובעת 100% מהיקף מענק המטרה של המנכ"ל. מדדי החברה שנקבעו למר יעקובוביץ והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2021 הינם: הכנסות משכירות נכסים מניבים (25%); תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (35%); רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה (30%); ומימושים (10%). בהשגת תוצאות הגבוהות מהיעדים שייקבעו למדדים, המענק שישולם בפועל יהיה גבוה ממענק המטרה אך בכל מקרה לא יותר מ-150% ממענק המטרה. לפירוט נוסף לגבי אופן החישוב של העמידה ביעדים ראו, על דרך ההפניה, סעיף 5.2 למדיניות התגמול המעודכנת. יצוין, כי בגין מדד תזרים מזומנים מפעילות שוטפת שולם למר יעקובוביץ בגין שנת 2021 מענק העולה על 3 משכורות (היעד במדד זה עמד על 628 מליון ש"ח, ובפועל תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה הסתכם בשנת 2021 בכ-646 מליון ש"ח) וכן שולם למר יעקובוביץ בגין שנת 2021 מענק העולה על 3 משכורות בגין מדד הרווח הנקי המיוחס לבעלים של החברה (היעד במדד זה עמד על 300 מליון ש"ח, ובפועל הרווח הנקי המיוחס לבעלים של החברה הסתכם בשנת 2021 בכ-1,092 מליון ש"ח). בנוסף, זכאי מר יעקובוביץ לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

(3) אלדד פרשר, יו"ר הדירקטוריון

מר אלדד פרשר החל לכהן בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ביום 28 בדצמבר 2020.

ביום 28 בפברואר 2021 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה, לאחר אישורם של וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון מדיניות התגמול הקיימת לנושאי המשרה הבכירה בחברה ואת תנאי העסקתו וכהונתו של יו"ר דירקטוריון החברה, מר אלדד פרשר, בהיקף משרה של 65%. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מימים 21 בינואר 2021, 18 בפברואר 2021 ו-28 בפברואר 2021 (אסמכתאות 2021-01-009294, 2021-01-02074, ו-2021-01-023913 בהתאמה).

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק למר פרשר בגין שנת 2021, בהתאם למדיניות תגמול נושאי משרה בכירה של החברה אשר אושרה כאמור לעיל. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר פרשר:

מענק המטרה: משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר פרשר ועומד על 8 משכורות.

המדדים והיעדים: מידת העמידה ביעדים אשר נקבעו ליו"ר הדירקטוריון קובעת 100% מהיקף מענק המטרה. המדדים שנקבעו והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה הינם: תשואה על ההון (40% מהמענק); תשואות FFO (40% מהמענק); ויחס חוב ל-CAP (20% מהמענק). לפירוט לגבי אופן החישוב של העמידה ביעדים ראו, על דרך ההפניה, סעיף 5.2 למדיניות התגמול. יצוין, כי בגין מדד התשואה על ההון שולם למר פרשר בגין שנת 2021 מענק העולה על 3 משכורות (היעדים במדד זה מפורטים בסעיף 5.2.1.6 למדיניות התגמול המעודכנת, והמדד בפועל - 35%).

(4) מרק זק, סמנכ"ל כספים

מר מרק זק התמנה לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה ביום 15 ביוני 2008.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק המגיע למר זק בגין שנת 2021, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2021, בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2021 לנושאי המשרה הבכירה בחברה. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר זק:

מענק המטרה: משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר זק ועמד בשנת 2021 על 6 משכורות.

המדדים והיעדים: מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה תקבע 70% מהיקף מענק המטרה של מר זק ומידת העמידה ביעדים אישיים תקבע 30% מהיקף מענק המטרה. מדדי החברה שנקבעו למר זק והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2021 הינם: הכנסות משכירות נכסים מניבים (17.5%); תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (24.5%); רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה (21%); ומימושים (7%). כמו כן נקבעו לו חמישה יעדים אישיים בתחום תפקידיו, אשר משקלם המצטבר מתוך מענק המטרה הוא 30%. בהשגת תוצאות הגבוהות מהיעדים שייקבעו למדדים, המענק שישולם בפועל יהיה גבוה ממענק המטרה אך בכל מקרה לא יותר מ-150% ממענק המטרה. לפירוט נוסף לגבי אופן החישוב של העמידה ביעדים ראו, על דרך ההפניה, סעיף 5.2 למדיניות התגמול המעודכנת. יצוין, כי בגין אף אחד מהמדדים לא שולם למר זק בגין שנת 2021 מענק בפועל העולה על 3 משכורות. בנוסף, זכאי מר זק לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

(5) גדעון אקשטיין, סמנכ"ל הנדסה

מר גדעון אקשטיין התמנה לתפקיד סמנכ"ל הנדסה של החברה ביום 10 בפברואר 2013.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק המגיע למר אקשטיין בגין שנת 2021, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2021, בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2021 לנושאי המשרה הבכירה בחברה. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר אקשטיין:

מענק המטרה: משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר אקשטיין ועמד בשנת 2021 על 5 משכורות.

המדדים והיעדים: מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה תקבע 50% מהיקף מענק המטרה של מר אקשטיין ומידת העמידה ביעדים אישיים תקבע 50% מהיקף מענק המטרה. מדדי החברה שנקבעו למר אקשטיין בשנת 2021 והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2021 הינם: הכנסות משכירות נכסים מניבים (12.5%); תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (17.5%); רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה (15%); ומימושים (5%). כמו כן נקבעו לו שישה 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. לפירוט נוסף לגבי אופן החישוב של העמידה ביעדים ראו, על דרך ההפניה, סעיף 5.2 למדיניות התגמול המעודכנת. יצוין, כי בגין שנת 2021 לא שולם למר אקשטיין מענק העולה על סכום של 3 משכורות בגין מדד חברה מסוים מהמנויים לעיל או בגין יעד אישי מסוים. בנוסף, זכאי מר אקשטיין לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

(6) יריב בר דעה, סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי

מר בר דעה החל לכהן כסמנכ"ל השיווק בחברה באוקטובר 2020.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק המגיע למר בר דעה בגין שנת 2021, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2021, בהתאם למדיניות התגמול המאושרת של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2021 לנושאי המשרה הבכירה בחברה. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר בר דעה:

מענק המטרה : משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר בר דעה ועמד בשנת 2021 על 5 משכורות.

המדדים והיעדים : מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה תקבע 50% מהיקף מענק המטרה של מר בר דעה ומידת העמידה ביעדים אישיים תקבע 50% מהיקף מענק המטרה. מדדי החברה שנקבעו למר בר דעה בשנת 2021 והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2021 הינם : הכנסות משכירות נכסים מניבים (12.5%) ; תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (17.5%) ; רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה (15%) ומימושים (5%). כמו כן נקבעו לו שישה 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. לפירוט נוסף לגבי אופן החישוב של העמידה ביעדים ראו, על דרך ההפניה, סעיף 5.2 למדיניות התגמול המעודכנת. יצוין, כי בגין שנת 2021 לא שולם למר בר דעה מענק העולה על סכום של 3 משכורות בגין מדד חברה מסוים מהמנויים לעיל או בגין יעד אישי מסוים. בנוסף, זכאי מר בר דעה לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

ב. פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בסעיף (א) לעיל, על ידי החברה או תאגיד שבשליטתה

גמול דירקטורים - סך התשלומים שקיבלו כל הדירקטורים בחברה בשנת 2021 הינו 5,669 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

ת.21 - השליטה בתאגיד

נכון למועד דוח זה, גב-ים הינה חברה ללא גרעין שליטה. ביום 26.12.2021 דיווחה נכסים ובנין על התקשרותה בהסכם לרכישת החזקות אקוויטי פיינס בחברה, הכפוף, בין היתר, להשלמת הצעת רכש מיוחדת. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות האמורה ראו סעיף 4.2 לפרק א' לדוח זה וכן דיווח החברה מיום 26.12.2021 (אסמכתא - 2021-01-184665). אם וככל שיושלם ההסכם האמור, תחזיק נכסים ובנין מעל מחצית מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה, על כל המשתמע והנובע מכך.

ת.22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה בחברה או שלבעל שליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, שהחברה או חברות בשליטתה או חברות קשורות של החברה התקשרו בה בשנת 2021 או שהיא עדיין בתוקף במועד דוח זה, ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים.

א. עסקאות זניחות

לפרטים אודות קווים מנחים והכללים לסיווגה של עסקה עם בעל ענין בה כעסקה זניחה, אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 8 באוגוסט 2011, וכן לפירוט סוגיהן ומאפייניהן של עסקאות זניחות שעורכת החברה, ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים ("הכללים"). בישיבת וועדת הביקורת מיום 27 בדצמבר 2021 סקרה וועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הכללים האמורים לעיל על-ידי החברה. וועדת הביקורת הגיעה לתוצאות ומסקנות כי החברה פועלת בהתאם לכללים בדבר סיווג של עסקאות בעלי עניין כעסקאות זניחות. כמו כן, בישיבת דירקטוריון החברה מיום 31 בינואר 2022 בחן דירקטוריון החברה את הצורך בעדכון הכללים הנ"ל ומצא כי למועד זה, אין צורך בעדכון הכללים.

ב. אמות מידה לבחינת חריגות של עסקאות לפי סעיפים 270(1) ו-270(4) לחוק החברות

בדצמבר 2011 אימצה וועדת הביקורת של החברה נוהל (המעדכן נוהל קודם ממאי 2011) שמטרתו קביעת אמות מידה וקווים מנחים לסיווג של עסקאות עם בעלי שליטה / נושא משרה / מי שלבעל שליטה או לנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות או שאינן חריגות, הן לצורך סוגיית הליכי האישור הנדרשים לאותן עסקאות והן לצורך סוגיית הדיווח. וועדת הביקורת קבעה אמות מידה לבחינה האם העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה,

אינה מהותית לחברה ומתבצעת בתנאי שוק, כך שבהתקיים תנאים מצטברים אלו, על-פי אמות המידה שנקבעו כאמור, תחשב עסקה העומדת בהם כעסקה שאינה חריגה.

עיקרי הנוהל הינם כדלקמן: על מנת לאפשר לחברה ביצוע סוגי עסקאות או פעולות שאינן חריגות באופן שוטף במסגרת פעילותה מפורטות להלן אמות מידה לבחינה האם עסקאות עם בעלי ענין על פי סעיפים 270(1) ו-270(4) לחוק החברות, הינן חריגות או שאינן חריגות לצורך אישורן כדין ודיווח בגיןן. עסקה תסווג כאינה חריגה אם היא עומדת בשלושה קריטריונים מצטברים: 1. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; 2. העסקה אינה מהותית לחברה. דהיינו, אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה; 3. העסקה הינה בתנאי שוק. מהלך עסקים רגיל - עסקה תחשב ככזו שנעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה אם ההתקשרות בה נעשית במסגרת שגרת עסקאותיה של החברה בפועל והיא אינה חד פעמית או יוצאת דופן לפעילות החברה. מהותיות - עסקה תסווג כעסקה לא מהותית אם בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, היא אינה עולה על 5% מאמת המידה הרלבנטית לעסקה כפי שאומצה על ידי החברה לבחינת סיווגן של עסקאות כעסקאות זניחות על פי החלטת הדירקטוריון בעניין "נוהל עסקאות זניחות" מיום 8 באוגוסט 2011. עסקאות בעלי עניין נפרדות שמתקיימת ביניהן תלות, באופן שבפועל הן מהוות חלק מאותה התקשרות, תיבחנה כעסקה אחת. מהותיות של עסקאות המבוצעות באופן תדיר, קבוע וחוזר וכן עסקאות רב שנתיות, תיבחנה על בסיס שנתי. החברה אף תבחן שיקולים איכותיים רלבנטיים העשויים להוביל למסקנות שונות לגבי המהותיות או אי המהותיות של עסקה (למשל, עסקה אשר עשויה להשפיע על עמידת החברה בדרישות רגולטוריות מהותיות, באמות מידה פיננסיות משמעותיות וכד'). תנאי שוק - קריטריונים עליהם ניתן לבסס קיומם של תנאי שוק הינם, בין היתר, בהתבסס על תנאיהן של עסקאות דומות במהותן לעסקה הנבחנת בהן התקשרה החברה או צדדים שלישיים או בהתבסס על הצעות מחיר מצדדים בלתי קשורים או בהסתמך על חוות דעת של שמאי / מומחה / כלכלן לצורך ביסוס תנאי שוק המבוססת על בחינת תנאי עסקאות דומות במהותן. עסקת בעל עניין שתנאיה עבור החברה טובים יותר מתנאי השוק לא תיחשב כעסקה שאינה בתנאי שוק. ביצוע, דיווח ועדכון אמות המידה - אין בהוראות הנוהל כדי לגרוע מסמכותה של ועדת הביקורת לדון ולהחליט בדבר סיווגה של עסקה או פעולה מסוימת. הנהלת החברה או ועדת הביקורת רשאיות להביא כל עסקה לבחינת ועדת הביקורת. אחת לשנה מראש תבחן ועדת הביקורת את אמות המידה על פיהן סווגו עסקאות בעלי העניין כחריגות או ככאלו שאינן חריגות ותבדוק הצורך בעדכון אמות המידה. בישיבת ועדת הביקורת מיום 27 בדצמבר 2021 בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה המפורטות לעיל, בדקה את הצורך בעדכון ואישרה כי אין צורך בעדכון אמות המידה האמורות לעיל.

ג. נוהל אישור עסקאות עם בעל שליטה - הליך תחרותי ואחר

ביום 17 בפברואר 2014 אימצה ועדת הביקורת של החברה נוהל המחייב קיום הליך תחרותי או אחר טרם התקשרות החברה בעסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (גם אם אינן חריגות) בהתאם לסעיף 117(ב1) לחוק החברות, כדלקמן:

(1) בהתקשרות בעסקאות זניחות על פי נוהל הזניחות של החברה, החברה קבעה תהליכי התמחרות מסוימים לגבי סוגי עסקאות מסוימות אותן נוהגת החברה לבצע מעת לעת (כגון התקשרות בהסכמי שכירות, רכישת פוליסות ביטוח, ניהול תיקי ניירות ערך וכד'), שעיקרם פניה למספר מתחרים, או לחילופין, קביעת תנאי ההתקשרות מראש ובאופן חד צדדי, על ידי החברה, ולעיתים אף הסתייעות בחוות דעת של מומחים חיצוניים לחברה או בנתוני השוואה בנוגע למקובל בשוק. (2) בעסקאות אשר אינן נמנות על העסקאות שהוסדרו בס"ק (1) לעיל, יינקטו הליכי התמחרות כדלקמן: החברה תפנה לשלושה מתחרים לפחות בעלי מוצר או שירות זהה או תחליפי, ויתקיים הליך תחרותי באחת מהשיטות הבאות: (א) התמחרות - פניה לקבלת הצעות ולאחר מכן ניהול משא ומתן עם המתחרים הפוטנציאליים בניסיון לשפר את ההצעות מבחינת החברה; או (ב) הצעה סופית - הגשת הצעות ללא אפשרות לניהול משא ומתן נוסף לאחר הגשת ההצעות. ככל שפניה לשלושה מתחרים לא תהיה מעשית בנסיבות העניין, ניתן יהיה לפנות למספר קטן יותר של מתחרים, באישור בכתב ומראש של צוות הפיקוח (כהגדרתו להלן). יצוין, כי ההליך התחרותי יוכל להתקיים

עם או בלי קביעת תנאי סף, לפי שיקול דעת החברה. (3) בעסקאות בנסיבות מיוחדות, אשר אינן נמנות על סוגי העסקאות המפורטים בסעיפים (1) ו-(2) לעיל, יינקטו ההליכים הבאים: עסקאות ביחס למוצרים/שירותים, המסופקים לחברה ולחברות הבנות או נמכרים או ניתנים על ידי החברה או חברות הבנות בתעריפים קבועים, שאינם ניתנים למשא ומתן (כגון מוצרי מדף במרכול), המפורטים והמפורסמים במחירונים אחידים או במבצעי שיווק אחידים לכלל הלקוחות - תבוצענה העסקאות בתנאים המוצעים על ידי הספק או על ידי החברה או חברות הבנות ללקוחותיהם האחרים בעסקאות זהות; עסקאות המבוצעות בתנאים זהים לעסקאות שבוצע לגביהן הליך תחרותי בהתאם לנוהל זה - תבוצענה באותם תנאים ובלבד שטרם חלפה שנה אחת מיום ההתקשרות בעסקה המקורית. עסקאות עם גורם מסוים, שסכומן באופן מצטבר אינו עולה על 12 אלף ש"ח בשנה קלנדרית אחת. עסקאות שאין בהן אלא כדי לזכות את החברה - תבוצענה בדרך העסקים הרגילה כמקובל בחברה. ההליכים יבוצעו בפיקוחו של צוות פיקוח, אשר יכלול לפחות שניים: המנכ"ל והיועצת המשפטית של החברה, או גורם אחר ככל שימונה על ידי וועדת הביקורת. ההליכים המפורטים לעיל ייבחנו ויעודכנו מעת לעת על ידי וועדת הביקורת בהתאם לצורך ולא פחות מפעם אחת בשנה. התקשרות בעסקאות שאינן זניחות ואינן חריגות תאושר על ידי וועדת הביקורת. התקשרות בעסקאות חריגות תאושר בהתאם להוראות חוק החברות על ידי וועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה או בהתאם לתקנות החברות (הקלות). בישיבת וועדת הביקורת מיום 27 בדצמבר 2021 סקרה וועדת הביקורת של החברה את הנוהל, ומצאה כי אין צורך בעדכונו.

ת.24 - מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד ובחברה מוחזקת של התאגיד שפעילותה מהותית לפעילות התאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2021 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2022 (אסמכתא 003817-01-2022).

ת.24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיריס למועד הדוח

ההון הרשום:	2,850,000,000 מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
ההון המונפק:	214,480,436 מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ת.24ב - מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות בחברה ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 בנובמבר 2021 (אסמכתא: 169281-01-2021).

ת.25א - המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

המען הרשום של התאגיד:	רח' אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה
מספר הטלפון של התאגיד:	04-6644222
מספר הפקס של התאגיד:	04-8522859
כתובת דואר אלקטרוני:	info@gav-yam.co.il

ת.26 - הדירקטורים של התאגיד לתאריך הדוח

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	חברות בוועדות דירקטוריון; דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	עובד תאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל ענין	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	בן משפחה של בעל ענין אחר	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית
אלדד פרשר 058368333 23/10/1963 ישראלית	שדרות משה שרת 9, ירושלים	וועדת השקעות.	לא.	20/12/2020	בעל תואר ראשון ושני במנהל עסקים מן האוניברסיטה העברית בירושלים. מנכ"ל בנק מזרחי טפחות עד חודש ספטמבר 2020. כיהן בעבר כיו"ר דירקטוריון בנק מזרחי שוויץ. מכהן כיו"ר קווים סופר אונליין בע"מ; מכהן כיו"ר וועדת השקעות עמיתים של קבוצת הפניקס.	לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
יוסף שטח 64447493 19/1/1947 ישראלית	רח' שמעון בן צבי 20, גבעתיים.	וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת עסקאות במקרקעין; וועדת השקעות.	לא.	27/4/2015 כהונתו של מר שטח הוארכה בתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 22/4/2021.	בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית; סיים לימודי משפטים בבית הספר למשפט בר-אילן; בעל רישיון עורך-דין. בעל תואר בוגר בהיסטוריה של ארצות האסלאם, שפה וספרות ערבית מהאוניברסיטה העברית; סיים לימודי כלכלה כחוג משני לתואר שני באוניברסיטה העברית; עוזר מנכ"ל בבנק הפועלים וסגן היועץ המשפטי, עד לפרישתו לגמלאות ביום 1 בפברואר 2014.	לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
ברני מוסקוביץ' 303653406 07/04/1969 ישראלית	רח' סירני 6, גבעת שמואל	וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת עסקאות במקרקעין; וועדת השקעות.	לא.	24/5/2018 כהונתו של מר מוסקוביץ' הוארכה בתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 22/4/2021.	בעל תואר בוגר בכלכלה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, ובעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. עוסק כעצמאי ביעוץ עסקי-כלכלי. כיהן כראש ענף תקציבים, תכנון ובקרה, אגף הנדסה ובינוי, משרד הביטחון.	לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
חנה שכטר 051907178 23/04/1954 ישראלית	רח' אבא אחימאיר 11, תל אביב	וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת השקעות.	לא.	1/5/2019	בעלת תואר בוגר בכלכלה מורחב ותואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. בעלים ומנכ"ל ח. שכטר ושות' בית השקעות בע"מ. כיהנה כדירקטורית בלתי תלויה בחברת לידר החזקות והשקעות בע"מ ובאיילקס מדיקל בע"מ, וכן כדירקטורית בחברת נת"ע - נתיבי תעבורה עירוניים.	לא.	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	חברות בוועדות דירקטוריון; דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	עובד תאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל ענין	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	בן משפחה של בעל ענין אחר	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית
אילן גיפמן 059757013 3/7/1965 ישראלית	הזיתים 16, גבעת שמואל	וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת השקעות.	15/3/2021 דירקטור בחברות זרות בשליטתו של מר אהרן פרנקל, בעל עניין בחברה. חברה בבעלותו נותנת שירותי ניהול וייעוץ לחברות זרות בבעלות מר פרנקל.		בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן ותואר מוסמך בנדל"ן ממכללת נתניה. רואה חשבון מוסמך. בעלים ומנהל חברת גיפמן השקעות בע"מ. דירקטור בחברות: Golden star ; Golden star properties BV ; Infinity Metro 3 , Golden star properties 2 BV , properties 1 BV , Golden star properties 4 (Amersfoort) BV , BV Golden star properties 5 BV ו-Golden star properties 5 BV Centurino Frankfurt BV וכן בחברת גיפמן השקעות בע"מ.	לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
יובל ברונשטיין 024297996 31/12/1969 ישראלית	יוסף 88, מודיעין	וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת השקעות.	לא.	20/12/2020	בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים מן האוניברסיטה העברית בירושלים. יום ויועץ בתחום שוק ההון, נדל"ן ואשראי. יו"ר דירקטוריון ושותף בקרן פוינט פארו השקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון חברת אתגר לניהול תיקי השקעות של בנק המזרחי; מכהן כדירקטור בקבוצת דוידוף ובג'נירלישן קפיטל; מכהן כדירקטור חיצוני בחברת פוקס-ויזל בע"מ, חבר בוועדת השקעות עמיתים בהראל. יו"ר דירקטוריון ושותף בפעילות משותפת עם קבוצת מלונות פתאל בנושא חללי עבודה ומשרדים להייטק. כיהן כמנכ"ל קבוצת עזריאלי בע"מ וכן יו"ר דירקטוריון סונול, סופרגז ו-GES עד לשנת 2017.	לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
דורון כהן 056681562 27/09/1960 ישראלית	תוה"א, יגאל אלון 114, תל-אביב	לא. לא.	06/12/2021 מנכ"ל חברה לנכסים ולבנין בע"מ, בעל עניין בחברה; מנכ"ל חברת השקעות דיסקונט בע"מ, בעלת השליטה בנכסים ובנין.		בעל תואר בוגר בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב ותואר מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. מנכ"ל חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"), דירקטור ומנכ"ל חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"). מכהן כדירקטור בסלקום ישראל בע"מ (יו"ר ומנכ"ל זמני), יו"ר דירקטוריון מהדרין בע"מ, יו"ר אפסילון בית השקעות בע"מ, יו"ר אפסילון חיתום והנפקות בע"מ, דירקטור באלרון תעשיה אלקטרונית בע"מ, אר די סי רפא"ל חברה לפיתוח בע"מ, חברת איי.בי.סי. החזקות ש.כ. בע"מ וכן בחברות פרטיות מקבוצת סלקום, חברות בבעלות מלאה של דסק"ש וחברות מוחזקות של נכסים ובנין. מייסד ויו"ר דירקטוריון קרדיטו בע"מ. יו"ר דירקטוריון IBC - Israel Broadband Company עד שנת 2019.	לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

ת.26-א- נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך הדוח

שם מספר ת.ז. תאריך לידה	התפקיד שהוא ממלא בחברה; בחברה בת או בחברה קשורה של החברה או בבעל ענין בה	התאריך בו החל כהונתו	בעל עניין בחברה (כן/לא); בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה (כן/לא).	השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות
אבי יעקובוביץ 054144506 22/4/1957	מנכ"ל החברה	01/01/2013	לא. לא.	בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון, חיפה. מהנדס ראשי בחברה משנת 2000, סמנכ"ל משנת 2005 ומשנה למנכ"ל משנת 2008. יו"ר דירקטוריון וחבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
מרק זק 017529595 25/11/1965	סמנכ"ל כספים; האחראי לניהול סיכוני שוק.	15/06/2008	לא. לא.	בעל תואר בוגר בחשבונאות וסטטיסטיקה מאוניברסיטת תל-אביב. רואה-חשבון. כיהן כחשב החברה משנת 2001, וכמנהל הכספים של החברה החל משנת 2006. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
יואב רוסו 054562426 11/10/1956	סמנכ"ל נכסים	15/06/2008	לא. לא.	בעל תואר בוגר במנהל עסקים מהמכללה למנהל. מנהל הנכסים של החברה החל משנת 2001. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
גדעון אקשטיין 057770471 11/8/1962	סמנכ"ל הנדסה	10/02/2013	לא. לא.	בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון, חיפה. כיהן בעבר כראש מנהלת פרויקט בחברת וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ; סמנכ"ל נכסים ושיווק וכן כמהנדס ראשי באינג' בר יהודה בע"מ. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
יריב בר דעה 031400138 17/08/1978	סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי	01/11/2020	לא. לא.	בעל תואר בוגר במנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה. כיהן כסמנכ"ל שיווק קבוצת אקרו נדל"ן וכסמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי בקבוצת ב.ס.ר. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
צביקה אפל 040493835 12/02/1981	סמנכ"ל חברות בנות	01/11/2020	לא. לא.	בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. רואה חשבון. כיהן כרואה חשבון מבקר במשרד סומך-חייקין KPMG החל משנת 2008. כיהן כחשב החברה מספטמבר 2014.
אביעד צוקון 201367711 23/03/1990	חשב	30/09/2021	לא. לא.	בעל תואר בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה הפתוחה. רואה חשבון. כיהן כעוזר חשב בגב-ים החל ממרץ 2017.
שמואל נייברג 052910445 27/7/1954	מבקר פנימי (נותן שירות חיצוני לחברה)	14/05/2005	לא. לא.	בעל תואר בוגר בחשבונאות, כנדרש מבוגרי אוניברסיטה, ותואר בוגר בהנדסה מאוניברסיטת תל-אביב. רואה חשבון. שותף במשרד רוי"ח RSM שיף, הזנפרץ ושות', ייעוץ בקרה וניהול סיכונים. מכהן כמבקר פנים של החברה, חברה לנכסים ולבנין בע"מ וקרן המחקרים שליד בי"ח וולפסון.

ת.27 - רואי החשבון של התאגיד

קסלמן וקסלמן, פארק מתם, חיפה.

ת.28 - שינויים במסמכי ההתאגדות של התאגיד

ביום 22 באפריל 2021 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות את שינוי שמה של החברה באנגלית, ל- Gav-Yam Lands LTD. ועריכת שינויים בתזכיר ובתקנון ההתאגדות של החברה בהתאם. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 16 במרץ 2021, 22 באפריל 2021 ו-6 ביוני 2021 (068985 ; 2021-01-096489 בהתאמה).

ת.29(א) - המלצות והחלטות הדירקטורים

(1) דיבידנד :

ביום 31 בינואר 2021 החליט דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות של החברה דיבידנד במזומן בסך 260 מליון ש"ח (כ-1.2 ש"ח למניה).

ביום 31 בינואר 2022 החליט דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות של החברה דיבידנד במזומן בסך 400 מליון ש"ח (כ-1.86 ש"ח למניה).

(2) שינויים במסמכי ההתאגדות של התאגיד :

ביום 15 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה להמליץ בפני אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה על שינוי שמה של החברה באנגלית ועריכת תיקונים בתזכיר ובתקנון ההתאגדות של החברה, כמפורט בסעיף 28 לעיל. ההחלטה כאמור אושרה באסיפת בעלי המניות של החברה ביום 22 באפריל 2021.

ת.29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(1) ביום 28 בפברואר 2021, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה כדלקמן :

(א) תיקון מדיניות התגמול של נושאי המשרה הבכירה בחברה בנושא תגמול יו"ר דירקטוריון החברה.

(ב) תנאי הכהונה של יו"ר הדירקטוריון של החברה.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 21 בינואר 2021, 18 בפברואר 2021 ו-28 בפברואר 2021 (אסמכתאות 2021-01-009294 ; 2021-01-020704 ; ו-2021-01-023913, בהתאמה).

(2) ביום 22 באפריל 2021, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה כדלקמן :

(א) הארכת כהונתם של ה"ה יוסף שטח וברני מוסקוביץ', המכהנים כדח"צים בחברה, לתקופה כהונה נוספת בת שלוש שנים.

(ב) שינוי שם החברה באנגלית ותיקון מסמכי היסוד של החברה בהתאם.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 21 בינואר 2021, 18 בפברואר 2021 ו-28 בפברואר 2021 (אסמכתאות 2021-01-009294 ; 2021-01-020704 ; ו-2021-01-023913, בהתאמה).

ת.29א - החלטות החברה

על-פי החלטת האסיפה הכללית מיום 31 במאי 2001, והדוח המידי מיום 28 במרץ 2001 וכן על-פי החלטת האסיפה הכללית מיום 13 בפברואר 2012, והדוח המידי ממועד זה ; וכן על-פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 12 במרץ 2012, בעקבות אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 23 בפברואר 2012, העניקה החברה כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה. לפרטים נוספים ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים.

ביום 12 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, התקשרות של החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, לתקופת ביטוח בת 12 חודשים (עד ליום 11 באוגוסט 2022). ביום 16 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, את הרחבת הפוליסה. לפרטים נוספים ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל מרק זק, סמנכ"ל כספים

31 בינואר 2022

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומיידים), התש"ל - 1970**

ליום 31 בדצמבר 2021



לכבוד

בעלי המניות של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

חיפה

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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-147,458 אלפי ש"ח וכ-318,024 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של כ-5,179 אלפי ש"ח, כ-8,123 אלפי ש"ח וכ-14,218 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון 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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב-

חיפה
31 בינואר 2022

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	מידע נוסף	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
1,462,206	268,673	(3)	מזומנים ושווי מזומנים
670,469	552,687	(4)	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
96	567		לקוחות
64,817	57,691		חייבים אחרים
-	11,467		נכסי מיסים שוטפים
2,197,588	891,085		סה"כ נכסים שוטפים
27,701	37,948		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
*1,753,981	2,034,851		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
8,488	15,520		רכוש קבוע
1,513	2,506		נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
292,782	1,023,192		נדל"ן להשקעה בהקמה
*4,424,561	5,193,079		נדל"ן להשקעה
6,509,026	8,307,096		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
8,706,614	9,198,181		סה"כ נכסים
מרק זק	אבי יעקובוביץ	אלדד פרשר	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 בינואר 2022.

* סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	מידע נוסף	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
655,516	544,052	(5)	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
104,427	211,951		זכאים אחרים
146,566	173,331		התחייבות בדין שירותי בנייה
13,934	11,111		התחייבויות מסים שוטפים
920,443	940,445		סה"כ התחייבויות שוטפות
4,337,235	3,837,294	(5)	אגרות חוב
127,689	67,656		התחייבויות בגין שירותי בנייה
954	815		הטבות לעובדים, נטו
*225	1,342		התחייבות בגין חכירות
*545,614	739,640	(7)	מסים נדחים
5,011,717	4,646,747		סך התחייבויות שאינן שוטפות
5,932,160	5,587,192		סך התחייבויות
הון עצמי			
169,578	169,585		הון המניות
304,868	308,935		קרנות הון
2,300,008	3,132,469		עודפים
2,774,454	3,610,989		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
8,706,614	9,198,181		סה"כ התחייבויות והון

* סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
274,344	298,414	301,392	מהשכרת מבנים
220,985	39,207	855,811	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
18,996	15,765	15,246	מדמי ניהול
50,307	32,688	38,048	אחרות
564,632	386,074	1,210,497	
הוצאות			
13,768	11,808	15,689	אחזקת נכסים
6,985	7,443	10,658	מכירה ושווק
27,284	30,089	33,959	הנהלה וכלליות
26,594	35,243	36,374	אחרות
74,631	84,583	96,680	
490,001	301,491	1,113,817	רווח תפעולי
29,713	(12,445)	5,808	הכנסות (הוצאות) מימון
(111,951)	(104,516)	(170,496)	הוצאות מימון
(82,238)	(116,961)	(164,688)	הוצאות מימון, נטו
407,763	184,530	949,129	רווח לפני מסים על הכנסה
(89,460)	(47,545)	(211,664)	מסים על ההכנסה (7)
318,303	136,985	737,465	רווח לאחר מסים
145,080	123,156	354,978	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
463,383	260,141	1,092,443	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
463,383	260,141	1,092,443
(134)	(251)	24
31	58	(6)
(103)	(193)	18
463,280	259,948	1,092,461

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד

רווחים (הפסדים) אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת

הטבת מס (מס) בגין רכיבים של רווח כולל אחר

הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2020	2019
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,092,443	260,141	463,383
2,490	2,347	2,160
(855,811)	(39,207)	(220,985)
-	-	(22,817)
160,942	116,811	82,178
(354,978)	(123,156)	(145,080)
211,664	47,545	89,460
79,575	(30,003)	(45,512)
114,415	(3,513)	6,879
-	10,208	6,170
(139)	(21)	46
3,874	3,755	2,957
46,580	122,880	5,600
(24,923)	(15,549)	(17,061)
476,132	352,238	207,378
6,791	6,264	10,602
36,500	-	2,000
(7,426)	-	(16,660)
(719,352)	(237,141)	(273,114)
(3,701)	(1,337)	(4,799)
(26,901)	(103,226)	(183,768)
246,764	245,418	211,293
(102,966)	(443,855)	160,968
(42,470)	31,655	(40,622)
(612,761)	(502,222)	(134,100)
-	1,663,294	487,190
-	-	(14,240)
(658,568)	(325,599)	(208,762)
(137,231)	(145,905)	(133,685)
(1,105)	(976)	(1,049)
(260,000)	(200,000)	(200,000)
(1,056,904)	990,814	(70,546)
(1,193,533)	840,830	2,732
1,462,206	621,376	618,644
268,673	1,462,206	621,376
4,856	10,329	50,850
-	88,986	198,000

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת והפחותות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רווח כתוצאה משערוך זכויות בגין השגת שליטה בחברה כלולה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

שינוי במלאי מקרקעין

שינוי בהטבות לעובדים

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

תקבול מע"מ בגין מכירת נדל"ן

מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה

רכישה והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

רכישת ניירות ערך סחירים

מכירת ניירות ערך סחירים

שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו

שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון הלוואות לזמן ארוך

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

תשלום בגין חכירה

דיבידנד ששולם

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

(קישון) גידול במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

תוספת כנגד התחייבות לשירותי בנייה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מידע נוסף

1. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות 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 המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות 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 המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, 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 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 תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתאימה, בהתאם למהות העסקה.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(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.

מידע נוסף

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד - המשך
ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות - המשך

(2) עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

הכנסות והוצאות הנובעות מעסקה הדדית, אשר בתחולת תקן 16 ואשר מבוטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת המידע הכספי הנפרד. יתר ההכנסות וההוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנסת הדוחות הכספיים המאוחדים, ממשיכות להיות מוצגות בנפרד מהרווח מחברות מוחזקות, יחד עם עסקאות דומות מול צדדים שלישיים.

3. מזומנים ושווי מזומנים

יתרות המזומנים של החברה נקובות בשקלים חדשים.

4. השקעות ופקדונות לזמן קצר, לקוחות וחייבים אחרים

(א) יתרות הלקוחות וחייבים אחרים נקובים בשקלים חדשים ואינם צמודים.

(ב) השקעות ופקדונות לזמן קצר

1. החברה משקיעה בפקדונות לזמן קצר ובניירות ערך סחירים
2. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	137,342
552,687	533,127
552,687	670,469

אגרות חוב
פקדונות

5. התחייבויות פיננסיות

הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ומנותני אשראי אחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של החברה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכונים ריבית ונזילות, ניתן בסעיף 6 להלן.

התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
544,052	655,516
544,052	655,516

חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב

סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,381,346	4,992,751
(544,052)	(655,516)
3,837,294	4,337,235

אגרות חוב
בניכוי חלויות שוטפות
סך התחייבויות שאינן שוטפות

מידע נוסף

6. מכשירים פיננסיים

א. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2021					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח					
190,618	190,618	190,618	-	-	-
4,381,346	4,880,789	668,588	648,222	1,822,471	1,741,508
4,571,964	5,071,407	859,206	648,222	1,822,471	1,741,508

התחייבויות פיננסיות
שאינן נגזריםזכאים אחרים
אגרות חוב

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2020					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח					
80,458	80,458	80,458	-	-	-
4,992,751	5,607,500	798,223	655,143	1,845,914	2,308,220
5,073,209	5,687,958	878,681	655,143	1,845,914	2,308,220

התחייבויות פיננסיות
שאינן נגזריםזכאים אחרים
אגרות חוב

סך הכל

6. מכשירים פיננסיים - המשך

ב. סיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה

(1) החשיפה לסיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה

חשיפת החברה לסיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021			
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה	סה"כ
אלפי ש"ח			
268,673	-	-	268,673
552,687	-	-	552,687
567	-	-	567
33,800	-	-	33,800
30,288	230,894	-	261,182
(50,477)	(493,575)	-	(544,052)
(144,777)	(23,397)	(22,444)	(190,618)
(1,464,832)	(2,372,462)	-	(3,837,294)
(774,071)	(2,658,540)	(22,444)	(3,455,055)

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות לחברות מוחזקות

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות
זכאים אחרים

התחייבויות שאינם שוטפות:

אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר 2020			
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה	סה"כ
אלפי ש"ח			
1,462,206	-	-	1,462,206
616,057	54,412	-	670,469
96	-	-	96
58,513	-	-	58,513
58,541	230,894	-	289,435
(50,477)	(605,039)	-	(655,516)
(24,061)	(27,417)	(28,980)	(80,458)
(1,515,544)	(2,821,691)	-	(4,337,235)
605,331	(3,168,841)	(28,980)	(2,592,490)

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות לחברות מוחזקות

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות
זכאים אחרים

התחייבויות שאינם שוטפות:

אגרות חוב

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה:

2021	31 בדצמבר 2021	2020	31 בדצמבר 2020
בנקודות	% השינוי	בנקודות	% השינוי
127.7	2.8	124.2	(0.7)
127.3	2.4	124.3	(0.6)
160.3	5.8	152	0.5

מדד המחירים לצרכן בגין

מדד המחירים לצרכן הידוע

מדד תשומות הבניה

מידע נוסף

6. מכשירים פיננסיים - המשך

ב. סיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה - המשך

עליה במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה לתאריך 31 בדצמבר, הייתה מקטינה את ההון העצמי ואת הרווח או ההפסד (לאחר מס) בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2021	
הון עצמי	הפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(20,471)	(20,471)
(173)	(173)

עליה במדד המחירים לצרכן ב-1 %

עליה במדד תשומות הבניה ב-1 %

ליום 31 בדצמבר 2020	
הון עצמי	הפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(24,400)	(24,400)
(223)	(223)

עליה במדד המחירים לצרכן ב-1 %

עליה במדד תשומות הבניה ב-1 %

לירידה במדד המחירים לצרכן וירידה במדד תשומות הבניה בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

ג. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה, הינם מכשירים פיננסיים בריבית קבועה.

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

התחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשיעורי הריבית לתאריך המאזן, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך ההתחייבויות בריבית קבועה.

7. הוצאות מסים על ההכנסה

תיקונים לפקודת מס הכנסה

שיעור המס לשנים 2019-2021 הינו 23% ;

א. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,644	29,379	17,263
194,020	18,166	72,197
211,664	47,545	89,460

הוצאות מסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת

הוצאות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הוצאות מסים

7. הוצאות מסים על ההכנסה - המשך

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.
נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

נדל"ן להשקעה	אחרים	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
68,100	4,097	72,197	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
-	(31)	(31)	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
			התחייבות
526,836	670	527,506	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2019
23,111	(4,945)	18,166	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
-	(58)	(58)	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
			התחייבות
549,947	(4,333)	545,614	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020
194,897	(877)	194,020	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
-	6	6	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
			התחייבות
744,844	(5,204)	739,640	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021

(2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבות מסים נדחים בסך של כ-39 מיליוני ש"ח (2020 : 29 מיליוני ש"ח) בגין הפרשים זמניים בסך של כ-168 מיליוני ש"ח (2020 : 127 מיליוני ש"ח) המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות (שאינן חברות בנות), לא הוכרה מאחר וההחלטה האם למכור חברה זו נתונה בידי הקבוצה, ובכוונתה שלא לממשה בעתיד הנראה לעין.

ג. שומות מס

לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018 (שנת המס 2018).

8. קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות**א. הלוואות**

בדבר סכומי הלוואות שהעמידה החברה לחברות מוחזקות ראה באור 8 לדוחות המאוחדים. מרבית הלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור 4% וללא מועד פרעון קבוע.

ב. הסכם למתן שירותים**הסכם עם מת"ם**

ביום 23 בספטמבר 1998 חתמו חברת גב-ים, מת"ם והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית") על הסכם השקעה במת"ם בדרך של הקצאת מניות לגב-ים. התמורה ששילמה חברת גב-ים עבור הקצאת המניות הנ"ל יועדה ברובה לפיתוח של פארק מתם.

עם השלמת העסקה והתקיימותם של כל התנאים המתלים אשר פורטו בהסכם, הפכה חברת גב-ים לבעלת השליטה במת"ם (בעלת 50.1% מהון המניות המונפק של מת"ם). החברה הכלכלית הינה בעלת יתרת הון המניות של מת"ם.

עוד קבע ההסכם, כי חמישה מתוך תשעת הדירקטורים במת"ם הינם נציגי חברת גב-ים, וכי 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.

במסגרת ההסכם נקבע כי במידה ויגויס הון מהציבור, ייחתם בין בעלי המניות במת"ם הסכם הצבעה אשר יסדיר, בין היתר ובכפוף לכל דין, את בחירת הדירקטורים לדירקטוריון מת"ם באופן שיסייע לגב-ים לשמר את שליטתה במת"ם. המועד לגיוס הון כאמור יוסכם בין הצדדים, וזאת לאחר בחינת הכדאיות לפי אמות מידה כלכליות.

ההסכם מקנה לחברת גב-ים זכות סירוב ראשונה במקרה בו החברה הכלכלית תבקש להעביר את מניותיה במת"ם, כולן או חלקן, לצד ג' כלשהו. במקרה בו חברת 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 חברת גב-ים.

ביום 30 באוגוסט 2007 חתמו מת"ם ובעלי המניות שלה על הסכם משולש נוסף, המהווה תוספת להסכם האמור לעיל. הסכם זה מעגן מספר הסכמות בין הצדדים:

(א) מת"ם תחלק דיבידנד שנתי בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, במשך שמונה שנים, בכפוף להוראות ההסכם ולהוראות כל דין. בספטמבר 2014 הסכימו הצדדים על הארכת הסכם זה בשמונה שנים נוספות, החל מתום תקופת ההתקשרות בהסכם המקורי, והכל בתנאים הקבועים בהסכם המקורי ובכפוף להוראות כל דין.

עם השלמת חלוקת הדיבידנד בהתאם להסכם המוארך כאמור לעיל, אימץ דירקטוריון מת"ם ביום 22 ביולי 2020 מדיניות חלוקת דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח בשנה, למשך 3 שנים, החל משנת 2021.

(ב) ויתור על תביעות - הצדדים ויתרו הדדית על טענותיהם האחד כלפי משנהו הנובעות מההסכם משנת 1998.

(ג) הסכם הניהול - הסכם הניהול, לפיו גב-ים מנהלת את מת"ם, יישאר בתוקפו למשך 10 שנים נוספות ודמי הניהול המשולמים לחברת גב-ים יופחתו בשיעור כולל של כ-0.5% בתוך 5 שנים. בחודש יולי 2020 חתמו בעלי המניות במת"ם על מסמך הסכמות במסגרתו נקבע כי דמי הניהול שתשלם מת"ם לגב-ים יהיו בגובה 6% מהכנסות מת"ם מהשכרת מבנים.

ג. דיבידנדים

במהלך שנת 2021 התקבלו בגין חלוקת דיבידנד שהוכרו על ידי חברות מוחזקות סך כולל של כ-47 מיליון ש"ח.

למידע נוסף ראה באור 8 בדוחות המאוחדים, בדבר חברות מוחזקות.

9. חלוקת דיבידנד

באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה באור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק ה': דוח 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 לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות

ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי יעקובוביץ, מנכ"ל;

2. מרק זק, סמנכ"ל כספים;

3. יואב רוט, סמנכ"ל נכסים;

4. גדעון אקשטיין, סמנכ"ל הנדסה;

5. יריב בר-דעה, סמנכ"ל שיווק;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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 מידע סביר 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, בקורות 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, הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ופריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית, ובחנה את התכנון והאפקטיביות התפעולית של הבקורות ונהלים הנותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים להלן:

- בקורות ברמת הארגון (Entity Level Controls).

- תהליך עריכה וסגירת דוחות.

- בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC).

- תהליכים מהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי.

התהליכים המהותיים מאד של גב-ים, בראייתה כחברה שעיקר עיסוקה בנדל"ן להשקעה, הינם הליך נדל"ן להשקעה והליך ניהול האמצעים הנזילים של החברה.

הערכת האפקטיביות כללה, בין היתר :

- בחינת תכנון הבקורות הקיימות על הדיווח הכספי ועל הגילוי וביצוע התאמות, ככל שנדרשו.
- ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.
- בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

2. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי יעקובוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 ("הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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.

31 בינואר 2022

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

3. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים

ומידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מרק זק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2021 ("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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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.