



דוח תקופתי לשנת 2022

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

30 בינואר 2023

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.
8	חלוקת דיבידנדים	5.
9	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	6.
10	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים	7.
16	חלק שני - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - תחום הנכסים המניבים	
16	מידע כללי על תחום הנכסים המניבים	8.
19	תמצית תוצאות הפעילות	9.
20	אזורים	10.
21	פילוחים	11.
29	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	12.
30	שוכרים עיקריים	13.
31	נכסים מניבים בהקמה	14.
34	קרקעות להשקעה	15.
35	מימוש ורכישת נכסים	16.
36	התאמות הנדרשות ברמת החברה	17.
38	נכסים מניבים מהותיים של החברה	18.
40	נכסים מניבים מהותיים מאוד של החברה	19.
51	נכס מניב בהקמה מהותי מאוד של החברה	20.
52	חלק שלישי - מידע ברמת החברה	
52	רכוש קבוע	21.
52	הון אנושי	22.
53	ספקים	23.
53	הון חוזר	24.
53	השקעות בחברות בשליטה משותפת	25.
54	מימון ומקורות אשראי	26.
55	מיסוי	27.
55	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	28.
55	מגבלות ופיקוח	29.
56	הסכמים מהותיים	30.
56	הליכים משפטיים	31.
57	יעדים ואסטרטגיה עסקית	32.
58	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 2022, הכלול בחלק ב' לדוח תקופתי זה ;
"דוחות כספיים" -	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, 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.

החל מיום 8 במרץ 2022, בעלת השליטה בחברה היא חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"). 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.

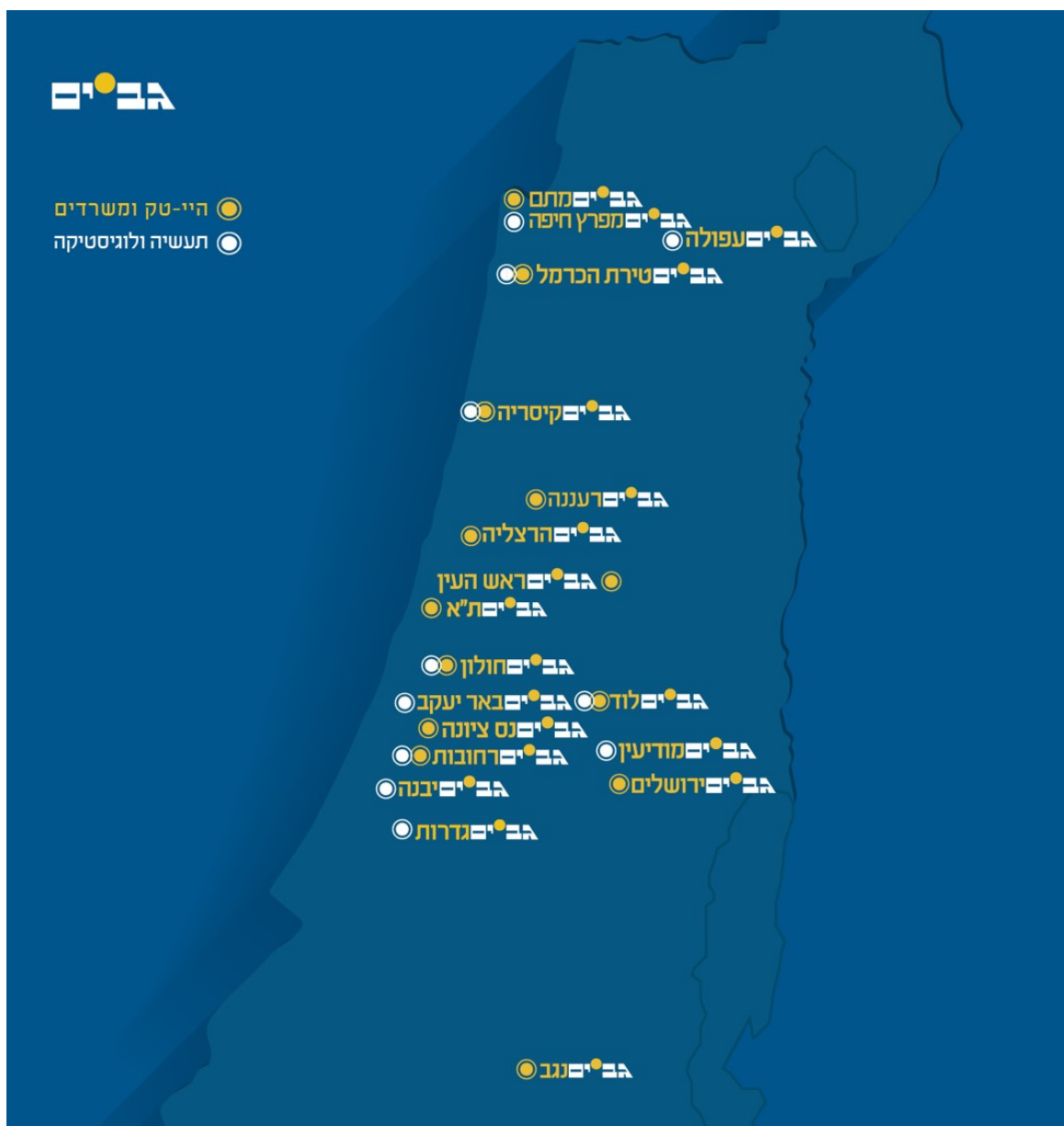
בנוסף, לחברה עתודות קרקע ברחבי הארץ, שבמרביתן קיימות זכויות מאושרות על פי תוכניות בניין עיר לבניית שטחים מניבים נוספים המיועדים להשכרה, כמפורט בסעיף 15 להלן.

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.

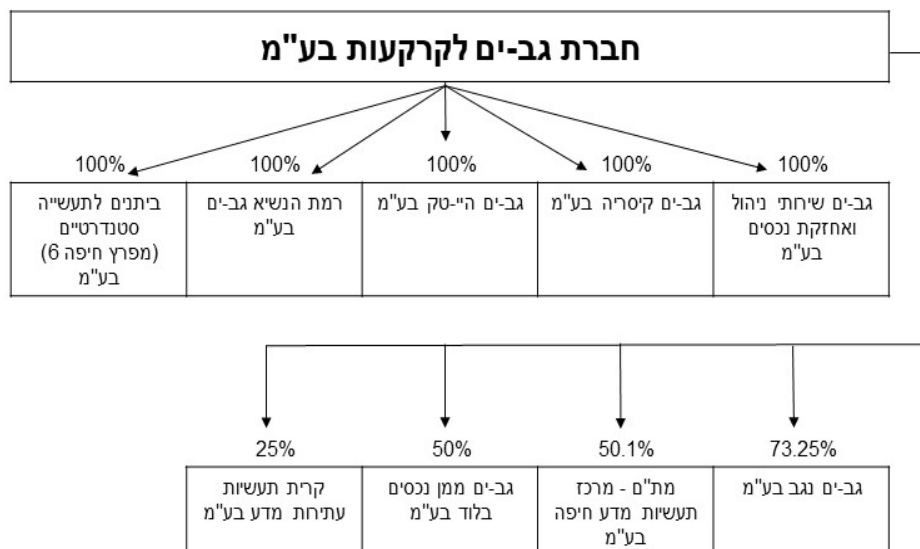
עוד מחזיקה חברת גב-ים ב-73.25% מהון המניות של גב-ים נגב בע"מ, בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ-93 דונם בבאר-שבע, עליהם מוקם פארק ההייטק גב-ים נגב, בשיתוף עם עיריית באר-שבע, אוניברסיטת בן-גוריון ומשקיעים פרטיים.

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 ויחכרה 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 שנות פעילותה ועד שנת 2019, פעלה גב-ים ביזום שכונות מגורים יוקרתיות בישראל.



להלן פירוט החזקותיה העיקריות של חברת גב-ים, נכון ליום 31 בדצמבר 2022 :



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 ("גב-ים הייטק") - חברת גב-ים מחזיקה 100% ממניותיה של גב-ים היי-טק, 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 2022 : סך כל הנכסים של מת"ם עומד על סך של 3,913 מליון ש"ח. סך המזומנים של חברת מת"ם עומדים על סך של 285 מליון ש"ח. הנדליין להשקעה של מת"ם עומד על סך של כ-3,580 מליון ש"ח. התחייבויות (הלוואה, אגרות חוב וחלויות שוטפות) עומדות על סך של 1,073 מליון ש"ח. התחייבות החברה בגין מיסים נדחים עומדת על סך של 546 מליון ש"ח. ההון העצמי של מת"ם עומד על סך של כ-2,208 מליון ש"ח. הכנסות מת"ם מהשכרת מבנים לשנת 2022 הסתכמו בסך של 186 מליון ש"ח. הרווח הנקי לשנת 2022 הסתכם בכ-454 מליון ש"ח. EFO לבעלי המניות של חברת מת"ם לשנת 2022 הסתכם בכ-128 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.

3.2 תחום הנכסים המניבים

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לגבי פארקים לעסקים, הייטק, משרדים, מסחר, תעשייה, אחסנה וחניונים בשטח של כ-1,090 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 4.4 שנים. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה עומד ליום 31 בדצמבר 2022 על כ-98%. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החזיקה החברה בכ-1,035 אלפי מ"ר שטחים מניבים (כולל 19 אלף מ"ר המוחזקים בידי גבי-ים ממן נכסים בלוד בע"מ (חלק החברה)).

לגבי עתודות קרקע של מאות אלפי מ"ר ברחבי הארץ. השווי ההוגן של עתודות הקרקע של החברה עומד על סך של כ-677 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (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.

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

4.1. נכסים ובניין

(א) 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) (להלן בסעיף זה: "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).

(ב) ביום 8 במרץ 2022 השלימה נכסים ובניין הצעת רכש מיוחדת, במסגרתה רכשה 5% מהון המניות של החברה. עם השלמת הצעת הרכש, עלה שיעור החזקתה של נכסים ובניין בחברה לכ-49.51% מהונה המונפק של החברה, והחל מאותו מועד בעלת השליטה בחברה היא נכסים ובניין. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מימים 1 בפברואר 2022, 16 בפברואר 2022, 1 במרץ 2022 ו-13 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-013717, 2022-01-016638, 2022-01-024661, 2022-01-028888 ו-2022-01-028888 בהתאמה).

(ג) ביום 6 ביוני 2022 השלימה נכסים ובניין עסקה לרכישת מניות מידי Equity Finance and Investment Ltd (חברה בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרן פרנקל, וראו סעיף 4.2 להלן, "פרנקל"), המהוות כ-37.22% מהונה המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לסך של 3.1 מיליארד ש"ח, כפוף להתאמות מסוימות כפי שפורטו בדיווח. עם השלמת העסקה האמורה, החזקותיה של נכסים ובניין בהון המניות של גב-ים גדלו לכ-86.72% מהון מניות החברה. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 בדצמבר 2021 ו-6 ביוני 2022 (אסמכתא: 2021-01-184665 ו-2022-01-070180 בהתאמה).

ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום דוח זה עומד שיעור החזקתה של נכסים ובניין בהון החברה על שיעור של כ-86.69% (86.24% בדילול מלא).

4.2. אהרן פרנקל - באמצעות חברה זרה בבעלותו המלאה - Equity Finance and Inverstment

ביום 6 ביוני 2022 הושלמה עסקת מכר מניות פרנקל בגב-ים לנכסים ובניין, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל, ומר פרנקל חדל להיות בעל עניין בגב-ים. לפרטים אודות עסקאות שביצע מר פרנקל במניות החברה שנת 2021, ראו בסעיף 4.2 לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2021, כפי שפורסם ביום 31.1.2022 (אסמכתא: 2022-01-013087).

5. חלוקת דיבידנדים

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנדים, רווחי החברה הניתנים לחלוקה ומגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנד, ראו ביאור [15] לדוחות הכספיים.

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

6.1. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

מאחד	אחרים	נכסים מניבים	
1,934,462	63,692	1,870,770	הכנסות מחיצוניים
			הכנסות מאחרים
175,432	77,771	97,661	עלויות מיוחסות*
929,916			רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
237,967			רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות
12,779,666		12,779,666	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
398,693		398,693	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

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

מאחד	אחרים	נכסים מניבים	
1,981,378	104,202	**1,877,176	הכנסות מחיצוניים
			הכנסות מאחרים
127,871	34,684	**93,187	עלויות מיוחסות*
1,092,443			רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
167,468			רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות
10,336,551		10,336,551	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
319,240		319,240	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

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

מאחד	אחרים	נכסים מניבים	
731,093	31,746	**699,347	הכנסות מחיצוניים
			הכנסות מאחרים
114,735	34,437	**80,298	עלויות מיוחסות*
260,141			רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
70,478			רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות
8,294,400		8,294,400	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
356,949		356,949	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

* כל העלויות משתנות למעט פחת המשוך למגזר המניבים, בסך של כ-2.9 מליון ש"ח בשנת 2022, בסך של כ-3.3 מליון ש"ח בשנת 2021 ובסך של כ-2.8 מליון ש"ח בשנת 2020.

** סיווג מחדש של מספרי השוואה בדרך של התאמה לא מהותית.

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

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, מאז שלהי שנת 2020, והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, התהפכה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים כגון ההופעה המחודשת של נגיף הקורונה בסין ועצירת חלק מהפעילות הכלכלית בה, והמלחמה באוקראינה שהחלה בפברואר 2022. לכך יש להוסיף את נפילת הממשלה בישראל וכניסה, פעם נוספת, לתקופה של "כלכלת בחירות". לגורמים אלו, וכן לעליית מחירי האנרגיה ומחירי ההובלה, הייתה השפעה מכרעת על רמות המחירים בעולם, והם הובילו לעלייה חדה באינפלציה.

האינפלציה בשווקים, שהחלה בשנת 2021 בעקבות ביטול מגבלות הקורונה והעליה בביקושים, התגברה בשנת 2022. להתפרצות האינפלציונית השנה תרמה בעיקר המלחמה המתמשכת בין רוסיה ואוקראינה, במהלכה ננקטו סנקציות כלכליות נגד רוסיה מצד ארה"ב ואירופה, והושבת צינור הגז מרוסיה לאירופה. בעקבות זאת, האמירו מחירי האנרגיה, מחירי המזון ומחירי המתכות המיובאים ממדינות העימות. מדיניות "אפס קורונה" בסין, במסגרתה נוקטת בסין במגבלות וסגרים, הביאה למחסור בתעשיית השבבים בעולם. בעקבות כל אלו, וכן בעקבות משבר האנרגיה המחרף באירופה, האינפלציה השנתית זינקה והגיע לשיא של עשרות שנים - כ-9.2% בגוש האירו, כ-10.5% בבריטניה וכ-6.5% בארה"ב. בישראל, האינפלציה רשמה עלייה מתונה יחסית לאמור לעיל, בעיקר בזכות עתודות הגז הטבעי שלה, והגיעה לכ-5.3%, לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל.

בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעור הריבית בצורה מתמשכת - הריבית בבריטניה טיפסה ל-3.5%, בארה"ב ל-4.5% ובישראל לרמה של 3.75%. לפי תחזית בנק ישראל, צפויה הריבית להגיע לשיעור של 4.0% בתוך שנה, ושיעור האינפלציה השנתית יגיע לכ-3.0% בשנת 2023. יצוין, כי העלאת הריבית היתה עד כה השפעה מעטה על האינפלציה, בצד ההשפעה השלילית של העלאות הריבית על הצמיחה במשק. קרן המטבע העולמית צופה כי הצמיחה הכלל עולמית תרד בשנת 2022 ל-2.7%, לעומת כ-6.1% בשנת 2021. בהתאם לתחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 6.3% בשנת 2022 ובשיעור של 2.8% בשנת 2023.

בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-5.3%, עלייה חדה לעומת השנים האחרונות, המעידה על עלייה ביוקר המחיה. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההוון של נכסים אלו. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

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.

מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה במהלך שנת 2022, בשיעור 5.0%, בהמשך לעלויות מדד זה בשנת 2021, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט ועליית מחירי האנרגיה. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

כאמור לעיל, החל מהרבעון השני של השנה ועד לאחר תאריך הדוח, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-3.75%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה בחודשים האחרונים ולבלום, הן את הצריכה והן את עלויות המחירים. השווי ההוגן של נכסי החברה נקבע, בין היתר, על-ידי שימוש בשיעורי הוון לתזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההוון, המושפעים בין היתר, מהריבית במשק.

עוד יצויין, כי שיעור האבטלה בישראל נמוך ויציב, למרות עלייה קלה בשיעור האבטלה החל מהרבעון השלישי של השנה. בהתאם לתחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האבטלה לעמוד על שיעור של כ-3.2% בתום שנת 2022, ועל שיעור של 4.0% בסוף שנת 2023.

ביום 12 בנובמבר 2022 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 בממשלה ומדיניות מוניטרית גמישה, אל מול החולשות - נטל חוב גבוה וסיכונים גיאופוליטיים. בחברת S&P העריכו, כי כלכלת ישראל תצמח בשיעור של כ-2% בשנת 2023, לאחר גידול בשיעור של כ-6% בשנת 2022.

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

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

7.2 תחום הנדל"ן המניב

שנת 2022, בהמשך לשנת 2021, התאפיינה בהמשך ביקושים, בעיקר לשטחי משרדים ולוגיסטיקה, ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות בעיקר באזורי הביקוש, ובשיעורי תפוסה גבוהים.

בתחום המשרדים הורגשו בשנת 2022 ביקושים ערים, וזאת בעיקר באזורי הביקוש, כשבראשם ת"א, הרצליה ופארק מתם בחיפה. חלק גדול מהביקושים נובע כתוצאה מדרישה גוברת של חברות ההייטק, וזאת על אף ההאטה בענף וגלי הפיטורים. הצורך של ענקיות הטכנולוגיה בנדל"ן ובהון אנושי איכותי לא נפגע, ובמהלך השנה המשיכו ביקושים מצד חברות הייטק בינלאומיות, המבקשות להרחיב את פעילותן בישראל בכלל ובאזורי הביקוש בפרט.

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 2022, 10% מהשכירים במשק הישראלי מועסקים בתחום ההייטק, ולמעלה מ-60% מכלל השכירים בענף ההייטק מתגוררים במרכז הארץ.

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

תחום הלוגיסטיקה חווה צמיחה מאז שנת 2020, לאור הגידול המשמעותי בנפח הרכישות בפלטפורמה המקוונת במהלך משבר הקורונה. נכון לשנת 2022, יש בישראל כ-2 מיליון מ"ר שטחי לוגיסטיקה, עם קצב גידול שנתי בשיעור של כ-10%-15%. הביקושים לשטחי אחסנה התגברו בשנתיים האחרונות ועיקר הביקושים נרשם בתחום הקמעונאות והמזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות. הביקושים, במקביל למחסור בקרקעות זמינות המיועדות ללוגיסטיקה מתקדמת, הובילו להתייקרות עתודות הקרקע והנכסים ולהורדת התשואות.

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

7.3. שוק ההון⁴

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

העלייה המהירה באינפלציה והעלאות הריבית החדות שבוצעו במקביל בארה"ב, בריטניה, ומדינות רבות אחרות בעולם, גררו את השווקים בעולם לירידות חדות בשערי המניות, כאשר הירידות החדות ביותר נרשמו בענף ההייטק (כ-30%). הטלטלה הזו בשוק לא רק נגעה למניות הנסחרות, בעיקר בסקטור הטכנולוגיה, אלא בלמה גם הנפקות חדשות - לפי נתוני בלומברג, היקף הגיוסים בהנפקות החדשות עמד בשנה החולפת על 24 מיליארד דולר בלבד, הסכום הנמוך ביותר מאז 1990 ומול סכום של 338 מיליארד דולר בשנת 2021.

נפילות חדות לא פחות נרשמו בשוק אגרות החוב ותשואות האג"ח עלו בחדות, כאשר בישראל, המסחר באגרות החוב הסתכם בירידות שערים במרבית המדדים המובילים, בשיעור של כ-7.5% בממוצע.

הבורסה לניי"ע בתל-אביב הצליחה לצלוח את השנה בירידות מתונות יחסית לאלו שנראו בבורסות העולם, ככל הנראה משתי סיבות עיקריות - האחת היא האינפלציה הנמוכה יותר בישראל. הסיבה השנייה - העובדה שמדד הדגל של הבורסה, ת"א 35, נחשב להגנתי יחסית, ללא חברות טכנולוגיה צעירות חסרות רווחים, ועם השפעה חזקה של סקטור הנדל"ן והאנרגיה.

בתום שנת 2022 המסחר הסתכם בירידות שערים בכל המדדים המובילים, לאחר שבשנת 2021 שווי שוק המניות חצה לראשונה את רף הטריליון שקל והגיע לשיא. בסיכום שנת 2022 נחלש מדד ת"א 35 בכ-9%, ת"א 125 ירד בכ-12% ות"א 90, שכולל יותר מניות טכנולוגיה, ירד בכ-18%.

גיוס ההון בשוק המניות בארץ הסתכם בשנת 2022 בכ-21.8 מיליארד ש"ח, לאחר גיוס שיא בהיקף של כ-25.8 מיליארד ש"ח בשנת 2021. הירידה בהיקף הגיוס מקורה בגל ההנפקות הראשוניות שנבלם כמעט לחלוטין החל

4 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה בסקירה השנתית 2022 :

https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/annualreview_heb_2022.pdf

מאפריל 2022. לעומת זאת, היקף גיוס החוב הקונצרני המשיך לעלות בשנת 2022 והסתכם בכ-83 מיליארד ש"ח, בהמשך לגיוס בסך של כ-78 מיליארד ש"ח בשנת 2021. עם זאת, יש לציין כי החל מהמחצית השנייה של השנה קצב הגיוסים הואט מעט, בעיקר בקרב חברות הנדל"ן, עקב העלייה בריבית והתייקרות עלויות המימון. עיקר הגיוסים הערים נעשו על-ידי הסקטור הפיננסי - 35 מיליארד ש"ח, היקף הגבוה בכ-6% לעומת היקף גיוס החוב בשנת 2021.

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

לאחר ששנת 2021 היתה שנת שיא בתעשיית ההייטק, ובייחוד בזו הישראלית, בשנת 2022 חווה הענף האטה משמעותית. מניותיהן של חברות הטכנולוגיה ירדו בכ-30% בממוצע, הן בארץ והן בעולם, וחברות הזנק רבות נסגרו.

היקף ההון שגייסו חברות הזנק בישראל צנח בחדות והסתכם בכ-15 מיליארד דולר, בהשוואה לסך של כ-28 מיליארד בשנת 2021. עם זאת יצויין, כי גיוסי ההון בשנת 2021 הוא שהיה בגדר היוצא מהכלל. בשנת 2020 היקף הגיוסים עמד על כ-10 מיליארד דולר ובשנת 2019 כ-9 מיליארד דולר בלבד.

גיוסי העובדים הגדולים של 2021 הוחלפו בשנת 2022 בכיוון אחר לגמרי. הצמיחה בכל מחיר הומרה בשימת דגש על רווחיות וצמיחה בת קיימא, שדחפו חברות טכנולוגיה רבות לצמצם את כח האדם. התוצאה היתה תופעה של גלי פיטורים בענף. הפיטורים בהייטק הישראלי החלו ברבעון השני של 2022 וניכרו בחברות כמעט בכל התחומים, מחברות הזנק צעירות, דרך חברות צמיחה ויוניקורנים וכלה בחברות ציבוריות או בינלאומיות. למרות זאת, חלק גדול מהמפוטרים נקלטו תוך זמן קצר חזרה לעבודה בתעשייה, שעדיין סובלת ממחסור בכח אדם טכנולוגי. לפי נתוני הלמ"ס ורשות החדשנות, נכון לסוף אוקטובר 2022, היו ביקושים לכ-13 אלף משרות מהנדסים, מתוכן כ-8,700 משרות פיתוח תוכנה⁵.

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.

⁵ דוח רשות החדשנות לשנת 2022 : <https://innovationisrael.org.il/InnovationReport2022>

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.

יצויין, 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.

7.7 זמינות כוח אדם

נכון לאוקטובר 2022 הועסקו בישראל כ-108.5 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-20 אלף עובדים בענף הבניה. נתונים אלו מציגים גידול קל לעומת נתוני סוף שנת 2021, אז היו מועסקים בישראל כ-104 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-17 אלף עובדים בענף הבניה⁶. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבניין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע.

בשנת 2022, 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 (כ-67% מהיקף החוב של גב-ים צמוד למדד, וכ-33% מהיקף החוב הוא שקלי). כלל הכנסות גב-ים מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בהתאם לכך, גב-ים מושפעת מהשינויים במדד המחירים לצרכן ומרמת הריבית במשק. בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "ידוע") בשיעור של כ-5.3% לעומת עליה של כ-2.4% בשנת 2021. במהלך שנת 2022 העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-3.75%.

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.

6 מבוסס על "נתוני זרים בישראל - רבעון 3 2022", רשות האוכלוסין וההגירה, אוקטובר 2022: https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/foreign_workers_stats/he/zrim_q3_2022.pdf

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

ההתקשרויות של גב-ים עם קבלני הבניין בשלבי הקמת הפרויקטים נערכים בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה. במהלך שנת 2022 עלה מדד תשומות הבנייה בכ-5%, בהמשך לעלייה בשיעור של 5.8% בשנת 2021. שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים על עלות עבודות ההקמה של גב-ים בקשר עם בניית נכסים מניבים. העליה החדה כאמור לעיל מייקרת את עלויות ההקמה של פרויקטים בייזום ומקטינה את התשואה מהם.

תנודות במטבע חוץ⁹

לשינויים בשער החליפין של המטבע האמריקאי, ישנה השפעה מסוימת על שיעור האינפלציה בישראל. בשנת 2022 חלה עליה בשער החליפין של הדולר, בשיעור של כ-13.2%, לעומת ירידה בשיעור של כ-3.3% בשער החליפין של הדולר בשנת 2021.

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. 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.

8 ראו הערה 7 בפרק זה לעיל.
9 ראו הערה 7 בפרק זה לעיל.

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-260 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 שבעלותה, בייחוד במסגרת הפארקים העסקיים והתעשייתיים, כדלקמן:

שירותי תחזוקה - שירותי תחזוקה לפארק בכללותו, דהיינו שירותי גינון, שמירה, ניקיון, כבישים פנימיים, תאורה וכיו"ב, וכן שירותי תחזוקה למושכרים עצמם. שירותי התחזוקה מסופקים לשוכרים, באמצעות קבלני משנה, במחירים תחרותיים תוך ניצול היתרון לגודל. שירותי הניהול ניתנים על-ידי גב-ים בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, כגון חברת גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ ושת"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 מהותיות ומהמובילות בתחומן, המקיימות יחסי שכירות עם גב-ים במשך עשרות שנים. רוב הכנסות גב-ים מנכסים מניבים מקורו בנכסים אשר הושכרו לטווחי זמן בינוניים עד ארוכים. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

עד כה השכירה החברה כ-260 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
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ש"ח			
600,512*	615,979*	660,689	סך הכנסות הפעילות (מאוחד ¹)
109,467	1,282,942	1,227,762	רווחים משערוכים (מאוחד ²)
631,702	1,811,543	1,789,855	רווחי הפעילות (מאוחד ³)
-	522,330	552,682	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד ⁴)
-	431,315	456,303	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה ⁴)
525,014	531,956	565,012	סה"כ NOI (מאוחד ⁴)
436,497	440,738	466,988	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 11,675 אלפי ש"ח בשנת 2022, 11,202 אלפי ש"ח בשנת 2021 ו-11,178 אלפי ש"ח בשנת 2020.

² סך רווחי השיערוך כוללים רווח בחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בסך 8,144 אלפי ש"ח בשנת 2022, בסך 16,888 אלפי ש"ח בשנת 2021 ו-447 אלפי ש"ח בשנת 2020.

³ רווחי הפעילות כוללים NOI בתוספת רווחי שיערוך ובניכוי פחת.

⁴ לצורך ה-NOI המאוחד הופחתו מהוצאות האחזקה הוצאות פחת בסך 2,919 אלפי ש"ח בשנת 2022, כ-3,365 אלפי ש"ח בשנת 2021 וכ-2,779 אלפי ש"ח בשנת 2020. ה-NOI בטבלה כולל NOI בגין חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בסך 9,546 אלפי ש"ח בשנת 2022, 9,187 אלפי ש"ח בשנת 2021 ו-9,307 אלפי ש"ח בשנת 2020.

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.

* סיווג מחדש של מספרי השוואה בדרך של התאמה לא מהותית.

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-487 אלף מ"ר, הפזורים במפרץ חיפה, חיפה, טירת הכרמל, עפולה וקיסריה. בנוסף, לחברה עתודות קרקע באיזור זה להקמת שטח עיקרי כולל של כ-250 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-491 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 בהרצליה, רחובות ובירושלים להקמת שטח עיקרי כולל של כ-116 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 (עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

דרום הארץ - בדרום הארץ יש לחברה נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-112 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-102 אלף מ"ר.

לשנה שנתיימה ביום			משתנים
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			משתנים כלכליים
386	437	497	תוצר מקומי גולמי* (מליארד \$)
(6.9%)	7.4%	5.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*
(1.9%)	8.6%	6.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*
4.8%	4.1%	4.3%	שיעור אבטלה***
(0.7%)	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה****
1.9%	2.2%	3.74%	התשואה 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*****
3.215	3.110	3.519	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 (בלתי מועסקים) לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il			
**** שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il			
***** תשואה על חוב ממשלתי - על-פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: http://www.boi.org.il			
***** לפי דוח דירוג S&P בכתובת: http://www.standardandpoors.com			

11.1. פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						אזורים
						צפון
44.7%	487,415	122,334	35,475	114,252	215,354	במאוחד
34.4%	307,207	61,289	23,217	114,252	108,449	חלק החברה
45.1%	491,426	168,991	14,774	101,423	206,238	במאוחד
55.0%	491,426	168,991	14,774	101,423	206,238	חלק החברה
10.2%	111,655	3,030	3,158	49,680	55,787	במאוחד
10.6%	95,076	2,219	2,313	49,680	40,864	חלק החברה
100.0%	1,090,496	294,355	53,407	265,355	477,379	במאוחד
100.0%	893,709	232,499	40,304	265,355	355,551	חלק החברה
						סה"כ
						אחוז מסך שטח הנכסים
						במאוחד
						חלק החברה

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

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

סך שטחי השירות בגב-ים מסתכם בכ-13,962 מ"ר בשנת 2022 ובכ-14,196 מ"ר בשנת 2021.

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

11.2. פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
באלפי ש"ח						
37.8%	3,767,111	359,871	174,853	797,436	2,434,951	במאוחד
27.8%	2,334,800	180,295	137,158	797,436	1,219,911	חלק החברה
53.4%	5,329,094	469,038	286,994	1,051,811	3,521,251	במאוחד
63.4%	5,329,094	469,038	286,994	1,051,811	3,521,251	חלק החברה
8.8%	876,685	3,033	34,475	371,101	468,076	במאוחד
8.8%	741,414	2,194	25,253	371,101	342,866	חלק החברה
100.0%	9,972,890	831,942	496,322	2,220,348	6,424,278	במאוחד
100.0%	8,405,308	651,527	449,405	2,220,348	5,084,028	חלק החברה
אחוז מסך שטח הנכסים	100.0%	8.3%	5.0%	22.3%	64.4%	במאוחד
	100.0%	7.8%	5.3%	26.4%	60.5%	חלק החברה

* מתוך הנ"ל - נכסים בשווי כ-136 מליון ש"ח שייכים לחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

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:
באלפי ש"ח						
35.4%	3,020,527	273,177	165,193	681,302	1,900,855	במאוחד
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	במאוחד
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	במאוחד
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	במאוחד
100.0%	7,299,013	581,743	407,027	1,727,787	4,582,456	חלק החברה
אחוז מסך שטח הנכסים	100.0%	8.4%	5.3%	20.3%	66.0%	במאוחד
	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.

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 31.12.2022						
אחוז	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						אזורים
						באלפי ש"ח
40.3%	227,883	27,868	14,205	39,205	146,605	במאוחד
						צפון
29.4%	137,401	13,962	10,576	39,205	73,658	חלק החברה
51.2%	289,102	31,755	16,872	51,914	188,561	במאוחד
						מרכז
61.9%	289,102	31,755	16,872	51,914	188,561	חלק החברה
8.5%	48,027	1,605	3,420	19,831	23,171	במאוחד
						דרום
8.7%	40,485	1,176	2,505	19,831	16,973	חלק החברה
100.0%	565,012	61,228	34,497	110,950	358,337	במאוחד
						סה"כ
100.0%	466,988	46,893	29,953	110,950	279,192	חלק החברה
						אחוז מסך ה-NOI של הנכסים
	100.0%	10.9%	6.1%	19.6%	63.4%	במאוחד
	100.0%	10.0%	6.4%	23.8%	59.8%	חלק החברה

ה-NOI לעיל כולל כ-9.5 מליון ש"ח הנובעים מחברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני, וכן בנטרול פחת בסך 2.9 מליון ש"ח.

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
						צפון
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
						מרכז
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
						דרום
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
						סה"כ
100.0%	440,738	40,528	27,370	101,721	271,119	חלק החברה
						אחוז מסך ה-NOI של הנכסים
	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
39.4%	207,117	24,266	13,087	33,646	136,118	במאוחד	צפון
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	מרכז
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	דרום
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	סה"כ
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	אחוז מסך ה-NOI של הנכסים
	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.

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 31.12.2022							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
	באלפי ש"ח						
41.3%	266,975	33,698	14,757	42,064	176,454	במאוחד	צפון
30.0%	158,142	16,883	10,581	42,064	88,613	חלק החברה	
49.3%	318,800	31,903	21,207	52,651	213,039	במאוחד	מרכז
60.4%	318,800	31,903	21,207	52,651	213,039	חלק החברה	
9.4%	61,097	1,605	2,950	20,656	35,886	במאוחד	דרום
9.6%	50,752	1,176	2,142	20,656	26,777	חלק החברה	
100.0%	646,872	67,206	38,914	115,372	425,379	במאוחד	סה"כ
100.0%	527,693	49,962	33,931	115,372	328,428	חלק החברה	
	100.0%	10.4%	6.0%	17.8%	65.8%	במאוחד	אחוז מסך NOI מייצג
	100.0%	9.5%	6.4%	21.9%	62.2%	חלק החברה	

פילוח NOI מייצג לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירותים	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
							באלפי ש"ח
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 ושירותים	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 רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022						
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ	חניונים ושירותים	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						אזורים
42.2%	518,491	23,615	9,054	85,495	400,327	במאחד
30.4%	304,730	11,831	6,840	85,495	200,564	חלק החברה
50.3%	617,703	25,433	21,102	281,304	289,864	במאחד
61.7%	617,703	25,433	21,102	281,304	289,864	חלק החברה
7.5%	91,568	70	6,681	47,095	37,722	במאחד
7.9%	79,271	51	4,833	47,095	27,292	חלק החברה
100.0%	1,227,762	49,118	36,837	413,894	727,913	במאחד
100.0%	1,001,704	37,315	32,775	413,894	517,720	חלק החברה
אחוז מסך רווחי השערך	100.0%	4.0%	3.0%	33.7%	59.3%	במאחד
	100.0%	3.7%	3.3%	41.3%	51.7%	חלק החברה

ההכנסות בסעיף זה בשנת 2022 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-873 מליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-315 מליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-32 מליון ש"ח). ההכנסות כוללות סך של כ-8 מליון ש"ח בגין חברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

פילוח רווחי שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021						
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ	חניונים ושירותים	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						אזורים
41.1%	527,077	21,889	21,145	208,466	275,577	במאחד
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	במאחד
65.0%	740,648	26,233	2,757	158,071	553,587	חלק החברה
1.2%	15,217	(1)	276	37,459	(22,517)	במאחד
1.9%	22,162	-	200	38,253	(16,291)	חלק החברה
100.0%	1,282,942	48,121	24,178	403,996	806,647	במאחד
100.0%	1,139,672	37,199	22,326	404,790	675,357	חלק החברה
אחוז מסך רווחי השערך	100.0%	3.8%	1.9%	31.5%	62.9%	במאחד
	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 השערך	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשיה 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 השערך
	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.

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

חניונים**		מסחר וקונגרסים		תעשיה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים		שימושים:
בש"ח, לשנה שנסתיימה ביום								אזורים
31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	
19	19	38	39	29	32	60	64	צפון
7-20	6-25	23-146	24-160	13-41	14-45	28-93	31-98	טווח*
19	19	116	126	44	47	85	89	מרכז
7-51	6-51	44-203	61-214	20-82	21-89	41-163	47-172	טווח*
11	11	89	97	33	36	54	48	דרום
9-11	10-12	56-131	88-138	17-41	18-46	43-67	19-97	טווח*

11.7. פילוח מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

שימושים:		הייטק ומשרדים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר וקונגרסים		חניונים	
אזורים		ליום:		ליום:		ליום:		ליום:	
31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22
צפון	28	27	36	40	8	8	1	1	1
מרכז	26	26	42	42	1	1	-	-	-
דרום	5	5	19	18	-	-	-	-	-
סה"כ	59	58	97	100	9	9	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 שנתייה ביום		לשנה שנתייה ביום		לשנה שנתייה ביום	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
צפון	6.0%	7.2%	4.9%	5.3%	8.1%	10.4%	10.4%
מרכז	5.4%	5.6%	4.9%	6.3%	5.9%	5.4%	5.4%
דרום	5.0%	5.4%	5.3%	6.0%	9.9%	7.2%	7.2%

נתוני שיעורי התשואה הממוצעים לשנת 2022 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*
אזורים	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
צפון	7.2%	7.3%	5.3%	5.6%	8.4%	8.7%	7.1%	7.2%
מרכז	6.1%	6.1%	5.0%	6.4%	7.4%	7.4%	6.0%	6.3%
דרום	7.7%	8.5%	5.6%	6.2%	8.6%	8.7%	7.0%	7.8%
סה"כ	6.6%	6.7%	5.2%	6.1%	7.8%	8.0%	6.5%	6.7%

* 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 2022, 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)		
30	24	-	159	רבעון 1	שנת 2023
40	24	-	159	רבעון 2	
47	22	-	159	רבעון 3	
90	47	-	159	רבעון 4	
207	117	-	636	סה"כ	
216	92	-	497	שנת 2024	
162	91	-	377	שנת 2025	
117	46	-	285	שנת 2026	
364	87	-	1,017	שנת 2027 ואילך	
1,066	433	-	2,812	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, שמונתית 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-1,819 מליון ש"ח נוספים. השטח הכלול בטבלה זו מייצג את שטח הנכסים המושכרים ליום 31 בדצמבר 2022.

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 יימצא 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-55% מהכנסותיה של גב-ים לשנת 2022 נבעו מדמי שכירות המשולמים על-ידי שוכרים הפועלים בתחום ההייטק, שיעור זהה לשיעור בשנת 2021.

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

שנית, גם בעת משבר, אין פגיעה בנכס המניב עצמו, כאשר על-פי רוב הנכסים הם באיכות גבוהה, CLASS A. 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 2022, החברה פעלה להקמתם של שישה פרויקטים שונים באזור המרכז - פרויקט תוה"א2, פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון, פארק גב-ים רעננה, הבניין השלישי בפארק גב-ים חולון, גב-ים פארק העברית - בניינים #1+#2 והבניין החמישי בפארק גב-ים רחובות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

נכסים בהקמה באזור המרכז, לפי שימושים:				
אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.20 ²	31.12.21 ¹	31.12.22
אזור המרכז הייטק ומשרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	3	5	6
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	104	316	344
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח) ³	229,906	441,456	426,234
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	263,679	831,902	1,377,667
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	138,900	689,248	573,314
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח) ⁴	690,766	2,645,935	2,593,334
	שיעור מהשטח העילי הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	16%	30%	35% ⁽⁵⁾
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	*	*	3

¹ בשנת 2021 עסקה החברה בהקמתם של חמישה פרויקטים במרכז הארץ - 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.

² 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.

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-132 מליון ש"ח בגין סילוק התחייבות לשירותי בניה.

⁵ כולל שטח של כ-15 אלף מ"ר (חלק החברה - 72%), אשר הושכר בבניין #5 בפארק גב-ים רחובות, בהסכם הכולל מנגנון להגדלת שטח המושכר לשטח הבניין כולו. הנתון אינו כולל שטח של כ-55 אלף מ"ר (חלק החברה - 50%) לגביו נחתם מזכר הבנות עם צד ג' בלתי קשור בפרויקט תוה"א2.

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

14.2. פרויקטים בשלבי הקמה באזור הצפון

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה פעלה להקמתם של ארבעה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח #2 ו-#3 בפארק מתם בחיפה, חוות שרתים בפארק מתם בחיפה ומרלויג בפארק גב-ים מפרץ חיפה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

נכסים בהקמה באזור הצפון, לפי שימושים:			
אזור	פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום	
		31.12.2022	31.12.2021 ¹
אזור הצפון הייטק ומשרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	3	3
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	104	134
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	127,038	187,343
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	424,967	406,511
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	218,727	242,000
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח) ³	688,006	532,972
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	45%	48%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	32	28
			*
אזור הצפון לוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	3
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	20	26
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	31,737	81,030
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	83,537	83,141
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	60,471	99,908
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח) ⁴	60,471	106,100
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	100%	77%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	10	*
			*

¹ בשנת 2021 החברה פעלה להקמתם של חמישה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח - #1 (אשר הושלם במהלך שנת 2022) וכן מגדלים #2 ו-#3, בפארק מתם בחיפה ושני מרלויגים חדשים בפארק גב-ים מפרץ חיפה, אשר אחד מהם הושלם במהלך שנת 2022.

² 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.

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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה פועלת להקמתם של שלושה פרויקטים באזור הדרום - מפעל רב בריח באשקלון - שלבים א' + ב' והבניין החמישי בפארק גב-ים נגב. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

נכסים בהקמה באזור הדרום, לפי שימושים:			
אזור	פרמטרים	לשנה שנסיימה ביום	
		31.12.2021 ¹	31.12.2020 ²
אזור הדרום הייטק ומשרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	-
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	15	-
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	1,162	-
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	1,162	-
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	24,858	-
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח)	101,427	-
	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)	83	7.5
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	188,661	33,849
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	220,436	3,335
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	77,873	16,000
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח) ³	375,596	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)	12	4

¹ בשנת 2021 פעלה החברה להקמתם של שני פרויקטים באזור הדרום - מרכז לוגיסטי 1 בפארק גב-ים גדרות אשר הושלם במהלך שנת 2022, ושלב א' של מפעל רב בריח באשקלון.

² 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.

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

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

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים:			
אזור	משתנים	לשנה שנתיימה ביום	
		31.12.2021	31.12.2022
צפון	שווי הקרקעות (באלפי ש"ח) ¹	297,386	313,673
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים) ²	138	176
	סה"כ זכויות בנייה	249	225
	בקרקות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	25	25
מרכז	שווי הקרקעות (באלפי ש"ח)	129,717	305,813
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים)	31	41
	סה"כ זכויות בנייה	82	114
	בקרקות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	2	2
דרום	שווי הקרקעות (באלפי ש"ח) ⁵	56,521	57,422
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים) ⁶	68	68
	סה"כ זכויות בנייה	105	93
	בקרקות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	9	9
סה"כ	שווי הקרקעות (באלפי ש"ח)	483,624	676,908
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים)	237	285
	סה"כ זכויות בנייה עיקריות	436	432
	לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	11	11
	מסחר וקונגרסים	25	25
	סה"כ	472	468

- ¹ חלק החברה - כ- 171,715 אלפי ש"ח בשנת 2022 ; כ- 162,247 אלפי ש"ח בשנת 2021.
- ² חלק החברה - כ- 115 דונם בשנת 2022 וכ- 77 דונם בשנת 2021.
- ³ חלק החברה - כ- 113 אלפי מ"ר בשנת 2022 ; כ- 125 אלפי מ"ר בשנת 2021. מתוך הנ"ל - קרקע בשווי כ- 3 מיליון ש"ח שייכת לחברה בשליטה משותפת, המוצגת לפי שיטת השווי המאזני (2.5 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021).
- ⁴ חלק החברה - כ- 22 אלפי מ"ר בשנת 2022 ובשנת 2021.
- ⁵ חלק החברה - כ- 42,068 אלפי ש"ח בשנת 2022 ; כ- 41,402 אלפי ש"ח בשנת 2021.
- ⁶ חלק החברה - כ- 52 דונם בשנת 2022 ובשנת 2021.
- ⁷ חלק החברה - כ- 68 אלפי מ"ר בשנת 2022 וכ- 77 אלפי מ"ר בשנת 2021.

קרקעות מוכחרות לדורות

הקרקעות המפורטות בטבלה לעיל כוללות, בין היתר, נכסים 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.

בנוסף, גב-ים (באופן ישיר ובאמצעות חברת בת בשליטה מלאה) הינה הבעלים ההיסטוריים של כ-200 יח"ד בקרית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוכרו (בין בחכירה ראשית ובין בחכירת משנה) באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של 99 שנים ומטה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. רישומים אלו מבוצעים במישרין בלשכת רישום המקרקעין והחברה לא מתנהלת כחברה משכנת ליח"ד אלו. לחברה אין הכנסות מיח"ד הללו, למעט וההכנסות המזדמנות הנובעות ממכירת זכות החכירה או חכירת המשנה, מדמי הסכמה להעברת זכויות או מדמי הסכמה להרחבת יח"ד, כאשר הכנסות אלו, בקיזוז ההוצאות הכרוכות בהן, הן מזעריות ביותר. אשר על כן, אין לנכסים אלו ביטוי בטבלה המפורטת לעיל.

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		נכסים שנמכרו	צפון
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	צפון
	35,000		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
	⁽³⁾ 2		שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
	2,206		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
	8,200		רווח לפני מס שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1	2	3	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	מרכז
2,273	⁽⁴⁾ 141,438	⁽¹⁾ 186,282	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
48	5,047	732	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
*	4	6	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	1	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	דרום
	⁽⁵⁾ 57,000	⁽²⁾ 47,938	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
	39	38	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

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

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

(3) מכירת זכויות החברה במרכז מסחרי בכיכר מאירהוף, חיפה, לידי השותף במרכז.

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

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

* שטח קטן מ-1,000 מ"ר.

17.1. התאמה לדוח על המצב הכספי (מאוחד)

(באלפי ש"ח) (מאוחד)			
ליום			
31.12.2021	31.12.2022		
8,525,237	9,972,890	סה"כ נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 11.2]	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
831,902	1,377,667	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור המרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
489,652	508,504	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור הצפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
85,358	221,598	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור הדרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
297,386	313,673	סה"כ קרקעות להשקעה באזור צפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]	
129,717	305,813	סה"כ קרקעות להשקעה באזור מרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]	
56,521	57,422	סה"כ קרקעות להשקעה באזור דרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]	
10,415,773	12,757,567	סה"כ	
60,223	97,409	התאמות אחרות - הוצאות ראשוניות בגין פרויקטים שטרם ניתן להם פרוט בטבלה בסעיף 14	התאמות
-	(167,159)	התאמות אחרות - השקעה שמוצגת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
(130,360)	(138,776)	התאמות אחרות - נדל"ן של חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני	
(70,137)	(208,526)	סה"כ התאמות	
10,345,636	12,549,041	סה"כ אחרי התאמות	
8,878,352	10,511,022	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי
1,467,284	2,038,019	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי	
10,345,636	12,549,041	סה"כ	

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(באלפי ש"ח) (מאוחד בלתי מבוקר)			
330,619	1,259,911	1,167,883	רווח נקי לשנה (מאוחד)
			התאמות:
(109,020)	(1,266,054)	(1,219,618)	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
-	-	-	רווחים והפסדים הנובעים ממסחר בנכסים
-	36,961	(3,174)	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)
25,075	291,192	280,512	מסים נדחים בגין התאמות
(608)	(15,610)	(6,400)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות או חברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(50,911)	(55,013)	(63,062)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח נקי
=====	=====	=====	=====
195,155	176,171	156,141	FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות רשות ני"ע⁽¹⁾
			התאמות נוספות:
7,925	69,631	172,754	ביטול הוצאות מימון נטו מרוו"ה ורישום ריבית בגין מכשירים פיננסיים
9,201	12,916	15,987	הוצאות פחת ואחרות
3,755	3,874	1,323	תשלום מבוסס מניות
33,612	(4,301)	(28,001)	התאמת הוצאות (הכנסות) המס
(9,666)	(5,626)	(5,158)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
=====	=====	=====	=====
239,982	252,665	313,046	FFO לפי גישת ההנהלה (המיוחס לבעלי המניות של החברה)
300,559	313,304	381,266	FFO מאוחד⁽²⁾

⁽¹⁾ גילוי בהתאם ל-6-99 SAB 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 טיוטת 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-970 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 פועלות להקמתו 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	
			עלות הקמה מקורית : 487 מליון ש"ח (חלק החברה)	
			נתונים נוספים :	
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד, באלפי ש"ח)	
770,767	901,044	938,278	שווי הוגן בסוף תקופה (חלק החברה, באלפי ש"ח)	
770,767	901,044	938,278	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (מאוחד, אלפי ש"ח)	
51,169	52,203	54,923	NOI בפועל בתקופה (מאוחד, אלפי ש"ח)	
44,295	45,535	47,256	NOI מתואם (מאוחד, אלפי ש"ח)	
44,470	45,433	48,912	שיעור התשואה (%)	
5.7%	5.1%	5.0%	שיעור תשואה מותאם (%)	
5.8%	5.1%	5.2%	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד, אלפי ש"ח)	
(8,814)	116,194	39,202	שיעור תפוסה עילי לסוף השנה (%)	
96.5%	96.5%	96.5%	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	
127	129	136	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה :	
			זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון):	
רביב קונפורטי			מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו :	
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות		

הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי הם כדלקמן:

(1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-89 אלף מ"ר בשנים 2020-2022. מתוך זה, כ-32 אלף מ"ר בשימוש לחניונים והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה של השטחים העיליים בפרויקט עומד על 96.5% בשנים 2020-2022.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-136 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022, לעומת כ-129 ו-127 ש"ח/מ"ר לחודש בשנים 2021 ו-2020, בהתאמה.

(4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-54.3 מליון ש"ח בשנת 2022, 52.5 מליון ש"ח בשנת 2021 ו-50.5 מליון ש"ח בשנת 2020, בהתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים, ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.

(5) ניהול הפרויקט מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, בשיטת COST+.

(6) שיעור היוון מייצג - 5.8% בשנת 2022, 5.8% בשנת 2021 ו-6.3% בשנת 2020.

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

החברה התקשרה עם מספר מעריכי שווי חיצוניים לנכסי החברה, ביניהם מר רענן דוד, אשר מעריך למעלה מ-25% מנכסי החברה.

מר דוד - מר דוד הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית, בעל ניסיון של כ-19 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר דוד מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כ-43% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה, ועל-כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין תאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות 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.

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-26 מבנים בשטח עילי של כ-202 אלף מ"ר וכ-115 אלף מ"ר חניונים ושטחי שירות. הפארק כולל, בנוסף, גם מספר בניינים שנמצאים בבעלות דיירי הפארק.

בשנת 2022 השלימה מת"ם את הקמתו של מגדלי מתם מזרח #1 והמשיכה בייזום של המשך הפרויקט - מגדלים #2 ו-#3. הפרויקט כולו כולל שלושה מבנים עיליים בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר עילי ושטחי חניה תת-קרקעית בשטח של כ-49 אלף מ"ר. לפרטים נוספים ראו 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 ומיידיים, 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 2022	
שם הנכס:	פארק מתם
מיקום הנכס:	חיפה
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	317 אלף מ"ר. השימוש העיקרי הוא להייטק ומשרדים. כ-115 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 2022.
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה מהוונת
מצב רישום זכויות משפטיות:	רישום חלקי*
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
זכויות בניה משמעותיות לא מנוצלות:	כ-135 אלף מ"ר עילי, בשווי של כ-179 מיליון ש"ח, אשר אינו נכלל בהגדרת "פארק מתם" לצורך הדיווח בסעיף זה.

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

19.1.2. נתונים עיקריים

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
1,853,403	2,027,166	2,635,990	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
13,111	167,121	212,710	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
99%	99%	99%	שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)
270,351	270,319	316,368	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
153,033	154,867	169,618	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)
57	58	63	דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי (לחודש) (ש"ח)
67	69	79	דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי בחוזים שנחתמו השנה ¹ (ש"ח)
143,463	143,370	155,987	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
143,140	144,865	189,148	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
145,294	146,652	191,051	NOI מייצג ² (אלפי ש"ח)
7.5%	6.9%	6.8%	שיעור תשואה מייצג ³ (%)
7.7%	7.1%	5.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
7.7%	7.1%	7.2%	שיעור תשואה מותאם (%)
71	71	68	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

¹ בכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

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

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

19.1.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 50.1%)
הכנסות:			
122,799	123,813	132,264	מדמי שכירות - קבועות
116	41	-	מדמי שכירות - משתנות
10,553	11,745	14,911	מדמי ניהול
19,565	19,745	22,443	מהפעלת חניונים
153,033	155,354	169,618	סה"כ הכנסות
עלויות:			
9,570	11,974	13,631	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שרשם)
9,570	11,974	13,631	סה"כ עלויות:
143,463	143,370	155,987	רווח:
143,463	143,370	155,987	:NOI

19.1.4. שוכרים עיקריים בנכס - אין.

19.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 50.1%)					
160,059	82,067	117,279	151,044	183,998	מרכיבים קבועים
בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות החברה מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח.					
160,059	82,067	117,279	151,044	183,998	סה"כ

הנתונים לעיל אינם כוללים הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות במבנים בהקמה, בסך של כ-225 מליון ש"ח.

19.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

מת"ם פועלת להקמת פרויקטים נוספים בפארק, כמפורט להלן. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

מהות ההשבחה		מגדלי מתם מזרח - שלב ב'	מגדלי מתם מזרח - שלב ג'	חוות שרתים
השטחים הנוספים שיתווספו		שטח של כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-19 אלף מ"ר תת-קרקעי.	שטח של כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי.	שטח של 14,000 מ"ר תת-קרקעי.
מצב סטטוטורי		בשלבי הקמה	בשלבי הקמה	בשלבי הקמה
תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100% חלק החברה - 50.1%)	כולל	289,000	314,000	355,000
	יתרה מתוכננת שטרם הושקעה	115,000	259,000	313,000
שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים		98%	-	-
תוספת צפויה ל-NOI (מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח, נתונים לפי 100% חלק החברה - 50.1%)		32	-	-
סטטוס ביצוע		בהקמה	בהקמה	בהקמה
תאריך צפוי להשלמה		רבעון 1, 2023	רבעון 3, 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-26 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 2022	שנת 2021	שנת 2020
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	2,635,990	2,027,166	1,853,403
זהות מעריך השווי	רון כץ	שגיא כץ	שגיא כץ
האם המעריך בלתי תלוי?	תלוי*	תלוי	תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	לא	לא
תאריך התקוף של הערכת השווי	31.5.2022	31.5.2021	31.5.2020 31.12.2020
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות

* החברה רואה במעריך השווי כמעריך תלוי, נוכח הסכם השיפוי שאינו מוגבל בסכום, אותו נתנה החברה למעריך.

הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:

(1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-317 אלף מ"ר בשנת 2022, לעומת 272 אלף מ"ר בשנת 2021. מתוך זה, כ-115 אלף מ"ר בשנת 2022 ו-99 אלף מ"ר בשנת 2021 בשימוש לחניונים ושטחי שירות והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה בשטח העילי בפארק עמדו על כ-99% בשנים 2021 ו-2022.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-63 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022, לעומת כ-58 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2021. 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-191 מליון ש"ח בשנת 2022, ועל כ-147 מליון ש"ח בשנת 2021. ה-NOI המייצג מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.

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

(6) שיעור ההיוון המייצג עמד על 6.8% בשנת 2022, לעומת 6.9% בשנת 2021.

(7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-39 מליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק. (ב) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בדמי השכירות - שינוי של כ-5% בדמי השכירות בפארק יגרום לשינוי של כ-132 מליון 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-55 אלף מ"ר וחניון תת-קרקעי מקורה בשטח של כ-61 אלף מ"ר. גב-ים הינה בעלת זכויות החכירה במרביתו של המתחם, למעט המבנה השישי שלו, בו 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 2022	
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-17.7 מיליון ש"ח, אשר אינו נכלל בהגדרת מרכז גב-ים הרצליה לצורך הדיווח בסעיף זה.

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

19.2.2. נתונים עיקריים

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
837,103	976,835	1,037,162	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
(25,588)	97,660	51,291	רווחי (הפסד) שערך (באלפי ש"ח)
95%	95%	98%	שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)
111,176	113,823	114,694	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
71,749	72,552	79,613	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)
90	92	98	דמי"ש ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)
105	87	84	דמי"ש ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) ¹
59,088	58,146	63,564	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
61,166	60,764	66,115	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
62,666	65,134	69,769	NOI מייצג (אלפי ש"ח) ²
7.4%	6.8%	6.8%	שיעור תשואה מייצג (%) ³
7.1%	6.0%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
7.1%	6.0%	6.1%	שיעור תשואה מותאם (%)
26	30	30	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

¹ בכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

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

³ שיעור תשואה מייצג = NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול והוצאות שכר, אשר אינן נכללות בשווי הנדל"ן להשקעה, מחולק בשווי ההון, בתוספת השקעות צפויות בנדל"ן להשקעה.

19.2.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
(באלפי ש"ח)			הכנסות:
52,773	53,975	59,344	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
8,473	8,295	10,119	מדמי ניהול
10,503	9,489	10,150	מהפעלת חניונים
71,749	71,759	79,613	סה"כ הכנסות
			עלויות:
12,661	13,613	16,049	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
12,661	13,613	16,049	סה"כ עלויות:
59,088	58,146	63,564	רווח:
59,088	58,146	63,564	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 המשווה לשוכר בשנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה					שוכר א'
-	4,509	מדד המחירים לצרכן	5 שנים	במקור 10 שנים. נותרו 7 שנים.	כן	הייטק	לא	כ-23% מהשטחים העיליים	

19.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%)					
56,504	45,066	49,794	56,834	74,586	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, שמונתית 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.					
56,504	45,066	49,794	56,834	74,586	סה"כ

19.2.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה אינה מתכננת השבחות ושינויים מהותיים בנכס, הצפויים להתחיל עד תום שנת 2023.

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 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
837,103	976,835	1,037,162	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
שגיא כץ	שגיא כץ	רענן דוד	זהות מעריך השווי
תלוי	תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.5.2020 31.12.2020	31.12.2021	31.5.2022	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 2022 בדומה לשנת 2021. 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 בשטח העילי עמד על 98% בשנת 2022 ועל 95% בשנת 2021.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-98 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022, לעומת כ-92 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2021. 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-70 מליון ש"ח בשנת 2022, לעומת כ-65 מליון ש"ח בשנת 2021. ה-NOI המייצג מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.

(5) ניהול הפארק מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, 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% בשנים 2021 ו-2022.

(7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-15 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-52 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-80 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.

שם הנכס:	פירוט ליום 31 לדצמבר 2022
מיקום הנכס:	פארק גב-ים הרצליה צפון
שטחי הנכס:	הרצליה
	134 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 - 2021.
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

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	1,533,579	1,456,425	1,236,995
רווחי שערך (באלפי ש"ח)	59,751	232,369	53,961
שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)	96%	97%	99%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	130,903	133,181	131,338
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)	104,204	104,698	105,592
דמי"ש ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)	89	86	86
דמי"ש ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו השנה (ש"ח) ¹	86	77	90
NOI בפועל (אלפי ש"ח)	85,058	89,043	89,965
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	87,745	84,521	90,312
NOI מייצג (אלפי ש"ח) ²	89,030	87,014	91,227
שיעור תשואה מייצג (%) ³	6.0%	6.0%	7.4%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.5%	6.0%	7.3%
שיעור תשואה מתואם (%)	5.7%	5.8%	7.3%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	18	19	17
תאריך הרכישה: בין השנים 1970 - 2021, עלות הקמה של כ-775 מליון ש"ח.			
¹ בכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.			
² NOI מייצג - מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.			
³ שיעור תשואה מייצג = NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול 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 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%)
הכנסות:			
78,448	78,046	77,067	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
11,959	11,657	12,123	מדמי ניהול
15,185	14,995	15,014	מהפעלת חניונים
105,592	104,698	104,204	סה"כ הכנסות
עלויות:			
15,627	15,656	19,146	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
15,627	15,656	19,146	סה"כ עלויות:
89,965	89,043	85,058	רווח:
89,965	89,043	85,058	:NOI

19.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט (ככל שקיימות) (באלפי ש"ח)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותנה	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר בשנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%)
-	20,805	מדד המחירים לצרכן	מספר תקופות אופציה ל-3-4 שנים, בהסכמים שונים.	תקופות שונות לפי מספר הסכמים.	כן	הייטק	לא	כ-40% מהשטח	שוכר א'

19.3.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%)					
235,202	38,123	59,024	86,548	97,299	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.					
235,202	38,123	59,024	86,548	97,299	סה"כ

הנתונים לעיל אינם כוללים הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות במבנים בהקמה, בסך של כ-284 מליון ש"ח, אשר צפויים להתווסף לאחר השלמת הקמתו של הפרויקט המפורט בסעיף 19.3.6 להלן, במועד האמור.

19.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

גב-ים O2 - הרחבה וחניון	מהות השבחה
בניין בשטח של כ-38 אלף מ"ר עילי וחניון בשטח של כ-22 אלף מ"ר תת-קרקעי.	השטחים הנוספים שיתווספו
בשלב הקמה	מצב סטטוטורי
660,000	תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100%. חלק החברה - 100%)
434,000	כולל
100%	יתרה מתוכננת שטרם הושקעה
-	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 צפוי 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 2022	שנת 2021	שנת 2020
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	1,533,579	1,456,425	1,236,995
זהות מעריך השווי	רענן דוד	רענן דוד	משה פרידמן
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	לא	לא
תאריך התקף של הערכת השווי	31.5.2022	31.12.2021	31.5.2020
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-134 אלף מ"ר בשנת 2022, לעומת 136 אלף מ"ר בשנת 2021. 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 הממוצע בשטח העילי עמד על שיעור של כ-96% בשנת 2022 וכ-97% בשנת 2021.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-89 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022, לעומת כ-86 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2021. 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-89 מיליון ש"ח בשנת 2022, לעומת 87 מיליון ש"ח בשנת 2021. ה-NOI המייצג מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים. מה-NOI בפועל הופחתו ההכנסות המיוחסות לשטחים שייחרסו לטובת הקמת בניין O2. ל-NOI בפועל בשנת 2021 התווספו הכנסות לשנה מלאה בגין בניין נוסף שנרכש במהלך הרבעון האחרון של שנת 2021 ונכלל בנכס זה, ואשר לא הניב לחברה במהלך מרבית שנת 2021. השווי ההוגן שנקבע בהערכת השווי לא כולל את שווי פרויקט ההרחבה של גב-ים O2, הנמצא בשלבי הקמה, ורשום בספרי החברה לפי עלות.

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

(6) שיעור ההיוון המייצג עמד על 6.0% בשנים 2021 ו-2022.

(7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-26 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-77 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק.

יובהר, כי השווי ההוגן שנקבע בהערכות השווי לא כולל את שווי פרויקט ההרחבה של גב-ים O2, הנמצא בשלבי הקמה, והרשום בספרי החברה לפי עלות.

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. 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 2022	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:
דניה סיבוס בע"מ	זהות קבלן מבצע:
כתבי כמויות	שיטת התחשבות:

20.2. נתונים עיקריים

שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק גב-ים בנכס - 50%) הנתונים הכספיים באלפי ש"ח
68,161	327,926	עלות מצטברת לתחילת השנה
259,765	78,252	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה
327,926	406,178	סה"כ עלות מצטברת לסוף השנה
449,125	642,000	שווי הוגן בסוף השנה
449,125	642,000	ערך בספרים בסוף השנה
121,199	114,623	רווחי או הפסדי שערור
-	-	אם נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה
רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	מועד השלמה צפוי
1,500,000	1,550,000	עלות השקעה כוללת צפויה
1,172,074	1,143,822	עלות השקעה שטרם הושקעה
-	-	NOI משימושי ביניים

20.3. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - 50%)
449,125	642,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
רביב קונפורטי	רביב קונפורטי	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2021	31/12/2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי

חלק שלישי - מידע ברמת החברה

21. רכוש קבוע

לפירוט הרכוש הקבוע, העלות, והעלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2022, ראו ביאור [8] בדוחות הכספיים.

22. הון אנושי

22.1. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

נכון למועד פרסום דוח זה, חברת גב-ים מעסיקה 68 עובדים, במבנה הארגוני המפורט להלן:

מספר עובדים	
6	הנהלה בכירה
1	ייעוץ משפטי ומזכירות חברה
14	כספים
17	הנדסה
9	נכסים
9	שיווק ופיתוח עסקי
3	משאבי אנוש ומחשוב
9	מזכירות

בנוסף, בחברות המוחזקות של גב-ים מועסקים כ-40 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 והטעיה; 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 2020 עד 2022 על פחות מ-30 יום.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עמד חוב הלקוחות על סך של כ-5 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים שנתיים בסך של כ-760 מיליון ש"ח (הנתונים כוללים מע"מ).

24.2. אשראי ספקים

החברה משלמת לקבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה, בדרך כלל, לאחר שהושלם השירות המבוקש. בשנת 2022 עמדה תקופת האשראי הממוצעת שקיבלה החברה מקבלנים על שוטף + 45 ימים, והיקף האשראי הממוצע מהם בשנת 2022 עמד על סך של כ-32 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 2022, 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'), אגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב (סדרה א') של חברת מת"ס. לפירוט אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים. לפרטים אודות אגרות החוב הסחירות של החברה ראו נספח "ב" לדוח הדירקטוריון.

26.2. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך שהיו בתוקף במהלך שנת 2022 ושאינן 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 2022 :

חוב זמן ארוך	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית נקובה ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית
מקורות צמודים			
מקורות בנקאיים	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	5,030,666	2.0%	1.9%
סה"כ מקורות צמודים	5,030,666	2.0%	1.9%
מקורות לא צמודים			
מקורות בנקאיים	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	2,447,378	2.8%	2.8%
סה"כ מקורות לא צמודים	2,447,378	2.8%	2.8%
סה"כ	7,478,043	2.3%	2.2%

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 [12] 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 2022 ולשנת 2022 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 2022, 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 ¹²Leed Silver, הבניין השלישי בפארק גב-ים נגב, פרויקט מתם-ים בפארק מתם בחיפה והבניין הרביעי בפארק גב-ים רחובות זכו בדירוג ¹²Leed Gold, ואילו פרויקט ToHa1 בתל-אביב, אשר הושלם בשנת 2019, זכה בדירוג הגבוה ביותר - ¹²Leed 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 ונדרש 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 בנייה 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 [10] לדוחות הכספיים.

בינואר 2022 פרסמה 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 ומבוססת 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, 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 2023, בין היתר בהתבסס על התכנית האסטרטגית האמורה לעיל, הם כדלקמן:

32.1. **השלמת פרויקטים בייזום** - במהלך שנת 2023 תעסוק החברה בהקמתם של פרויקטים בהיקף של כ-770 אלף מ"ר (חלק החברה - 590 אלפי מ"ר), בהשקעה כוללת בסך של כ-5.7 מליארד ש"ח (חלק החברה).

32.2. **שיווק** - החברה רואה כיעד ראשון במעלה לשנת 2023 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 נוכח ההאטה במשק, גם בשנת 2023 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.

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים :

33.1. סיכוני מאקרו

מצב המשק: הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, 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 שכירות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'). בנוסף, מערכות הבקרה בנכסיה השונים של החברה ממוחשבות (להלן יחד: "מערכות המחשוב"). תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, 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 המחשוב, בחינת המיגון הקיים שלהן מפני מתקפות סייבר, שיפור המיגון הקיים במקומות הדרושים ועריכת נהלים מתאימים ותכניות בקרה פנימית, והכל תוך הסתייעות במומחים בתחום. במהלך השנה פעלה החברה להעמקת ההגנות הקיימות על מערכות המחשוב מפני מתקפות סייבר, הן במערכות המחשוב הפנימיות-משרדיות והן במערכות הבקרה באתריה השונים של החברה. זאת, לאחר עבודת מיפוי וניטור שנערכה בסיועם של יועצים מומחים בתחום. בנוסף, אימצה החברה נוהל טיפול באירועי סייבר, לרבות גיבוי צוות תגובה, המורכב מגורמים פנימיים וחיצוניים, לטיפול באירועי תקיפה, ככל שיקרו.

קשיי מימון וגיוס הון: משבר פיננסי, מחנק אשראי וקישורן בהיקף ההון והחוב שגיוס בשוק ההון הישראלי, עלולים לפגוע באפשרות החברה לגיוס 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.

33.2. סיכונים ענפיים

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 ותקנה: 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 שיפגיע מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה. להרחבה בנושא ראו סעיף 7 לדוח זה לעיל.

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 תשומות הבנייה ו/או עלייה של רמת הריבית במשק, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה או ההקמה של נכסים, 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 בשווי של הנכסים בספרי החברה בהתאם להערכות השווי. כמו כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על הוצאות המימון ומחיר החוב של החברה.

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

סיכוני שוק	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על גב-ים		
	גדולה	בינונית	קטנה
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	

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

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

30 בינואר 2023

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.....	5
1.4	תוצאות הפעילות.....	10
1.5	המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון.....	12
1.6	שיעור תשואה משוקלל.....	13
1.7	הרכב הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.....	14
1.8	ניתוח רגישות לשינויים במדד בגין מכשירים פיננסיים.....	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
נספח א	תוצאות הפעילות של החברה על בסיס רבעוני.....	17
נספח ב	תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה.....	19

פרק ב' - דוח הדירקטוריון לשנת 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2022, 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 2022, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("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.

החל מיום 8 במרץ 2022 ונכון למועד דוח זה, חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") הינה בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח זה.

1.2 הסביבה העסקית

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, מאז שלהי שנת 2020, והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, התהפכה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים כגון ההופעה המחודשת של נגיף הקורונה בסין ועצירת חלק מהפעילות הכלכלית בה, והמלחמה באוקראינה. לכך יש להוסיף את נפילת הממשלה בישראל וכניסה, פעם נוספת, לתקופה של "כלכלת בחירות". לגורמים אלו, וכן לעליית מחירי האנרגיה ומחירי ההובלה, הייתה השפעה מכרעת על רמות המחירים בעולם, והם הובילו לעלייה חדה באינפלציה (כ-6.5% בארה"ב, כ-10.5% בבריטניה, כ-9.2% באיחוד האירופי וכ-5.3% בישראל).

בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעור הריבית - הריבית בבריטניה טיפסה ל-3.5%, בארה"ב ל-4.5% ובישראל לרמה של 3.75%.

בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-5.3%, עלייה חדה לעומת השנים האחרונות, המעידה על עלייה ביוקר המחיה. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההון של נכסים אלו. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה במהלך שנת 2022, בשיעור 5%, בהמשך לעליות מדד זה בשנת 2021, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט ועליית מחירי האנרגיה. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה. עלות ההקמה הישירה (לא כולל קרקע, אגרות והיטלים) של כלל הפרויקטים בייזום של החברה עלתה במהלך שנת 2022, בעקבות העלייה במדד תשומות הבנייה.

החל מהרבעון השני של השנה ועד למועד פרסום דוח זה, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-3.75%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים. השווי ההוגן של נכסי החברה נקבע, בין היתר, על-ידי שימוש בשיעורי היוון לתזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון, המושפעים בין היתר, מהריבית במשק לזמן ארוך.

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

במהלך הרבעון הראשון של השנה השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב בתמורה לכ-1.2 מיליארד ש"ח. בנוסף, במהלך הרבעון השלישי של השנה השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה ט'), בתמורה לכ-0.6 מיליארד ש"ח. ברבעון הרביעי של השנה השלימה החברה הנפקה נוספת של אגרות חוב, בדרך של הרחבת שתי סדרות קיימות - סדרה ו' וסדרה י', בתמורה לסך כולל של כ-0.7 מיליארד ש"ח. בעקבות גיוסי החוב כאמור, ופרעון אג"ח במהלך השנה, הריבית האפקטיבית הממוצעת המשוקללת על חוב החברה, עומדת על שיעור שנתי של 1.26%, צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ משוקלל של כ-4 שנים.

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

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית ראו סעיף 7 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח זה.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1,090 אלף מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ (כולל שטח של כ-19 אלף מ"ר (חלק החברה) המוחזק על ידי חברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ, חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני). שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 98%.

1.3.1 חתימת הסכמי שכירות

בשנת 2022 חתמה החברה על 128 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-111 אלף מ"ר המניבים כ-83 מיליון ש"ח בשנה (בגין השטח העילי האמור). הסכמי השכירות הנ"ל נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-10.5% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

בנוסף על האמור לעיל, חתמה החברה במהלך השנה על 11 חוזי שכירות בגין שטחים בפרויקטים בייזום (המפורטים בסעיף 1.3.2 להלן), ביחס לשטח עילי של כ-95 אלף מ"ר, הצפויים להניב כ-60 מיליון ש"ח בשנה. בנוסף, חתמה החברה על מזכר הבנות עם צד ג', לשכירות 55 אלף מ"ר (חלק החברה 50%) בפרויקט תוה"א2. עם חתימת ההסכמים הנ"ל, שיווקה החברה כ-59% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

1.3.2 פרויקטים מניבים

החברה פועלת להקמתם של 16 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-590 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-5.7 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם ואכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2026), דמי שכירות שנתיים בסך 492 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

בשנת 2022 השקיעה החברה סך של כ-1,057 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, בפרויקטים שהקמתם הושלמה במהלך השנה. השקעה זו כוללת סך של 80 מיליון ש"ח בגין קרקע בהרצליה, כמפורט בסעיף 1.3.4 להלן.

פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2022 :

- 1. פארק גב-ים גדרות - שלב א' -** במהלך הרבעון הראשון של השנה השלימה החברה הקמתו 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 הסתכמה בכ-59 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות הינן כ-4 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.8%.
- 2. פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג #3 -** במהלך הרבעון השני של השנה השלימה החברה את הקמתו של המרלוי"ג השלישי בפארק, בשטח כולל של כ-6,100 מ"ר עילי. החברה השכירה את כלל שטחי המרלוי"ג לחברת הטכנולוגיה GE Healthcare. עלות הפרויקט הסתכמה בכ-33 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות הינן כ-3 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9%.
- 3. מגדלי מתם מזרח #1 -** חברת מת"ם השלימה במהלך הרבעון הרביעי של השנה את הקמתו של הבניין הראשון בפרויקט מגדלי מתם מזרח, הכולל כ-28 אלף מ"ר עילי וכ-18 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. מת"ם השכירה את כלל הבניין לחברת הייטק גלובלית מהמובילות בעולם. עלות הפרויקט מסתכמת בכ-278 מיליון ש"ח וההכנסות עומדות על כ-30 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 10.8%.

פרויקטים בביצוע:

1. **מגדלי מתם מזרח #2** - מת"ם פועלת להקמתו של הבניין השני בפרויקט, הכולל כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-19 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. במהלך שנת 2022 השכירה מת"ם את כלל שטחי הבניין, בין היתר שטח של כ-8,000 מ"ר עילי לחברת הייטק בינלאומית מהמובילות בעולם, שטח של כ-10,000 מ"ר לחברת טכנולוגיה בינ"ל מובילה נוספת, שטח של כ-6,000 מ"ר עילי לחברת GE Healthcare ושטח של כ-5,000 מ"ר עילי לחברת PLUS500. עלות הפרויקט נאמדת בכ-289 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-33 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 11.4%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2023.
2. **מגדלי מתם מזרח #3** - לאור שיווק שטחי הבניין השני בפרויקט, החלה מת"ם במהלך שנת 2022 בהקמתו של הבניין השלישי, בשטח של כ-29.5 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-314 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-31 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2025.
3. **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 שני מבנים בשטח עילי כולל של כ-40 אלף מ"ר וכ-33 אלף מ"ר תת-קרקעי. במהלך הרבעון השני של השנה השכירה החברה שטח של כ-5,300 מ"ר עילי בפרויקט לפתאל וורקספייס (ROOMS), שותפות מקבוצת פתאל, המפעילה חללי עבודה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-347 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-24 מליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.0%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2023.
4. **גב-ים פארק העברית - בניינים #1+#2** - עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה העברית (חלק החברה 66%) להקמת פארק הייטק בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת-רם, ירושלים. גב-ים פועלת להקמתם של שני המבנים הראשונים בפרויקט, בשטח עילי כולל של כ-57 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-654 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-50 מליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024. עד למועד דוח זה שיווקה החברה כ-21 אלף מ"ר עילי בפרויקט זה, מתוכם כ-16 אלף מ"ר עילי עם חברת לייטריקס. במקביל פועלת החברה לתכנון תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, להוספת 60 אלף מ"ר עיקרי, לצורך הקמתו של הבניין הרביעי. ביום 4 ביולי 2022 המליצה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים להפקיד את התב"ע בתנאים.
5. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון** - החברה פועלת להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2 בכ-38 אלף מ"ר עילי נוספים וכן חניון נוסף בפארק, בשטח של כ-22 אלף מ"ר. בסוף שנת 2021 השכירה החברה את כלל השטחים האמורים לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, תמורת הכנסה שנתית בסך 42 מליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-660 מליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025.

6. **ToHa2 - החברה וחברת אמות השקעות בע"מ ("השותפים")**, פועלות להקמת הפרויקט, הכולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. במהלך הרבעון הרביעי של השנה, התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (LOI) עם צד ג בלתי קשור ("מכתב הכוונות"), לפיו, יפעלו הצדדים להתקשר בהסכם שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות. הסכם השכירות המחייב, ככל שייחתם, יהיה לשכירות שטח של כ-55 אלף מ"ר, בתוספת כמה מאות מקומות חניה (עם אופציה להגדלת שטח המושכר בכ-20 אלף מ"ר נוספים), לתקופה של 10 שנים, אשר תחל בינואר 2027, לאחר השלמת הקמתו של הפרויקט, בתמורה לדמי שכירות, ברמת מעטפת, בסך של כ-105 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה - 50%).
- השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תגיע לסך של כ-3.1 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.55 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-812 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ-406 מיליון ש"ח). הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים במהלך המחצית השנייה של שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, נאמדות בכ-280 מיליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 9%.
7. **פארק גב-ים חולון - בניין #3** - החברה פועלת להקמתו של הבניין, בשטח כולל של כ-44 אלף מ"ר, מתוכם כ-22 אלף מ"ר עילי וכ-22 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. מנהל הדיור הממשלתי שכר שטח כולל של כ-19 אלף מ"ר עילי בפרויקט. עלות הפרויקט נאמדת בכ-332 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-20 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024.
8. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #4** - החברה פועלת להקמת מרלוג נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר עילי. בתום שנת 2021 השכירה החברה את כלל שטחי המרלוג הרביעי לחברת מילניום לוגיסטיקה בע"מ. עלות הפרויקט נאמדת בכ-135 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-10 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.4%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2023.
9. **גב-ים אשקלון - רב-בריה #1** - בשנת 2021 התקשרו גב-ים ורב בריח בעסקה משותפת להקמת מפעל רב בריח באשקלון, בשטח כולל של כ-41 אלף מ"ר, על גבי חטיבת קרקע של רב בריח בשטח של כ-55 דונם באזור התעשייה אשקלון. 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%. לאחר תאריך הדוח הכספי, הושלמה הקמתו של הפרויקט. עלות הפרויקט נאמדת בכ-206 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-12 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-6%.
10. **גב-ים אשקלון - רב-בריה #2** - ברבעון השלישי של השנה חתמו גב-ים ורב בריח על הסכם מפורט, להקמת שלב ב' של הפרויקט. על-פי ההסכם, יקימו הצדדים באמצעות חברה משותפת (גב-ים - 70%; רב בריח - 30%) מפעל נוסף עבור רב בריח, על גבי קרקע סמוכה לשלב א', אשר הוקצתה ליעוד זה על-ידי רמ"י. הפרויקט יכלול כ-55 אלף מ"ר, אשר יוקמו על גבי מגרש בשטח של כ-38 דונם. לאחר הקמתו של הפרויקט, תשכור רב בריח את הפרויקט לתקופה של כ-25 שנים, בתמורה לדמי שכירות המשקפים תשואה בשיעור של כ-6%. עלות הפרויקט נאמדת בכ-390 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-23 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 17 מיליון

ש"ח). השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2025.

11. **פארק גב-ים נגב - בניין #5** - במהלך הרבעון הראשון של השנה השכירה גב-ים נגב את כלל שטחי הבניין הרביעי בפארק גב-ים נגב לגוף ממשלתי. עם השכרה זו, הושכרו כלל השטחים הבנויים בפארק, ולפיכך גב-ים נגב החלה בהקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-15 אלף מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-103 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.

12. **פארק גב-ים רחובות - בניין #5** - החברה פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-24 אלף מ"ר עילי וכ-15 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. בתום השנה חתמה החברה על הסכם שכירות עם חברת *Applied Materials*, לפיו תשכור אפלייד שטחים בבניין שטח של כ-15 אלף מ"ר עילי, עם מנגנון המאפשר את הגדלת שטח המושכר עד לשטח הבניין כולו. עלות הפרויקט נאמדת בכ-181 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-14 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.

13. **חוות שרתים - פארק מתם** - החברה פועלת להקמתה של חוות שרתים (Data Center) בשטח של כ-14,000 מ"ר, בהספק של כ-9.5 מגה-וואט, אשר עתידה לשמש את השוכרים בפארק מתם וכן משתמשים נוספים באזור. עלות הפרויקט נאמדת בכ-355 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-70 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה פנימית (PIRR) של כ-9%.

14. **מתקנים פוטו-וולטאים** - החברה פועלת להתקנת 40 מערכות פוטו-וולטאיות, על גבי גגות של מבנים אשר בבעלות החברה. עלות הפרויקט כולו נאמדת בכ-31 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-6 מליון ש"ח בשנה.

פרויקטים בתכנון ורישוי אשר הקמתם תחל בשנת 2023 :

15. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #5** - לאור הביקושים הגדולים לשטחי לוגיסטיקה, החברה פועלת לתכנון ורישוי מרלוג נוסף בפארק, בשטח של כ-8,000 מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-66 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-5 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.6%.

16. **פארק מתם - מבנה חניה עילי** - לאור הביקושים הגדולים לשטחי חניה בפארק, חברת מתם פועלת לתכנון ורישוי מבנה חניה עילי נוסף בפארק, בשטח של כ-15,800 מ"ר, אשר יוקם מעל חוות השרתים. עלות הפרויקט נאמדת בכ-47 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-3 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7%.

1. **חולון** - ביום 19 בדצמבר 2022 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב הפקדה בתנאים של שתיים מתוך שלוש תב"עות שהגישה החברה על קרקע באזור התעשייה חולון, אשר החברה הינה בעלת מרבית הזכויות בה, בשטח כולל של כ-177 דונם, המיועדת כיום לתעשייה ותעסוקה. החברה הינה בעלת הזכויות במרבית הקרקע, המוחזקות על ידי חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מרמ"י. על גבי הקרקע קיימים לגבי-ים מבני תעשייה ותעסוקה בשטח כולל של כ-60 אלף מ"ר. במסגרת התב"עות מבקשת החברה שינוי ייעוד הקרקע לשימושים מעורבים, ביניהם מגורים, תעסוקה, תעשייה ומסחר, ותוספת זכויות בניה. ככל שתאושרנה התב"עות, כפי שהוגשו על ידי החברה וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע - חלק החברה - כ-850 יחידות דיור, כ-500 אלף מ"ר תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר תעשייה וכ-30 אלף מ"ר מסחר. החברה צופה כי אישורן של שתי התכניות שהומלצו להפקדה, המאפשרות תוספת זכויות בניה של כ-250 יח"ד, כ-7,000 מ"ר מסחר וכ-140,000 מ"ר תעסוקה יחול במהלך הרבעון הראשון של השנה, ואילו אישורה של התכנית השלישית יחול ברבעון האחרון של השנה.

2. **הרצליה צפון** - הוועדה המקומית לתכנון ובניה המליצה לאשר תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, על גבי קרקע בבעלות החברה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה בהיקף של כ-30 אלף מ"ר. יש לציין כי תכנית מתאר לכלל אזור התעשייה הרצליה, לרבות מתחמי גב-ים, אשר מתגברת זכויות בניה ומאפשרת עירוב שימושים, הופקדה להתנגדויות. תוכנית מתאר זו מאפשרת תוספת זכויות בהיקף של כ-100 אלף מ"ר, ובמסגרת תוספת זכויות זו ישנה אופציה לתוספת של כ-340 יח"ד קטנות.

3. **רחובות** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות וועדה מחוזית על גבי קרקע בבעלות החברה ברחוב משה יתום, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-40,000 מ"ר תעסוקה, כ-8,000 מ"ר מסחר וכ-390 יח"ד.

4. **עכו** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות וועדה מחוזית על גבי עתודת קרקע ברצועת החוף של עכו, אותה חוכרת החברה מרמ"י, אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים של כ-1,000 יח"ד.

1.3.4 עסקאות

החושלים, הרצליה - במהלך הרבעון השלישי של השנה רכשה החברה קרקע ברחוב החושלים, הממוקם בדרום אזור התעשייה הרצליה פיתוח, בסמוך למרכז גב-ים הרצליה, לצורך תכנון ואישור תב"ע (תואמת תכנית מתאר), אשר תאפשר הקמה של פרויקט לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של כ-35 אלף מ"ר עילי. הקרקע נרכשה מצד ג' בלתי קשור, בתמורה לסך של 160 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בנוסף, תשלם גב-ים היטלי השבחה ודמי היתר לרמ"י לצורך הקמת פרויקט על-גבי הקרקע שנרכשה.

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 (במיליוני ש"ח)

סעיף	2022	2021	הערות והסברים
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול	649	605	הגידול, בשיעור 7.3%, נובע בעיקרו מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית של דמי השכירות, מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה השנה וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול נכסים, בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח.
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	96	85	הגידול נובע בעיקרו מגידול בהוצאות ניהול נכסים, בסך של כ-8 מיליון ש"ח וכן מגידול בהוצאות אחזקת מבנים, בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
NOI	555	522	הגידול, בשיעור 6.3%, נובע בעיקרו מהאמור לעיל.
Same Property NOI	543	513	הגידול, בשיעור 5.8%, נובע בעיקרו מעליית מדד המחירים לצרכן ועלייה ריאלית של דמי השכירות.
הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	1,220	1,266	ההכנסות בשנת 2022 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (873 מיליון ש"ח), שערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (32 מיליון ש"ח) ושערך נכסים בהקמה (315 מיליון ש"ח). במהלך הרבעון הרביעי שרכה החברה את הקרקע עליה מוקם פרויקט תוה"א2. הכנסות החברה מעליית שווי הקרקע האמורה הסתכמו בכ-115 מיליון ש"ח.
הוצאות מכירה ושיווק	15	12	הגידול נובע בעיקרו מגידול בהוצאות פרסום של פרויקטים בהקמה.
הוצאות הנהלה וכלליות	37	37	
הכנסות מימון	12	7	הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהכנסות ריבית פיקדונות לזמן קצר, בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות	120	149	הקטון, בסעיף זה נובע מירידה בשיעור הריבית המשוקלל של חוב החברה, כתוצאה מפרעון אגרות חוב בריבית גבוהה והנפקת אגרות חוב בריבית נמוכה יותר.
הוצאות (הכנסות) מהפרשי הצמדה	172	70	הגידול בסעיף זה נובע הן מעליית מדד המחירים לצרכן (הידוע), בשיעור של 5.3% בשנת 2022, ביחס לעלייה בשיעור 2.4% בתקופה המקבילה אשתקד; והן מהגידול בהיקף החוב הצמוד של החברה.

<u>סעיף</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>הערות והסברים</u>
חלק ברווחי חברות מוחזקות	16	23	עיקר ההכנסות בסעיף זה נובע מחברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ.
מיסים על הכנסה	275	356	הקיטון בשנת 2022 נובע בעיקר מהשפעת עליית המדד על הנדל"ן להשקעה לצורך מס ומהוצאות מס בגין מכירת מלאי מקרקעין ברמת הנשיא בתקופה המקבילה אשתקד וכן מקיטון בעלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה	238	167	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר משערוך נכס בהקמה בפארק מתם במהלך שנת 2022.
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות	930	1,092	השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מכל האמור לעיל.

לתוצאות הפעילות של החברה בשנים 2021-2022 על בסיס רבעוני, ראו נספח "א" לדוח דירקטוריון זה.

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

<u>סעיף</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.22</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.21</u>	<u>הערות והסברים</u>
סך הנכסים	14,686	11,806	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהנפקת אגרות חוב, בתמורה לסך של כ-2,531 מיליון ש"ח, ומעלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בסך של כ-1,220 מיליון ש"ח, אשר קוזה באופן חלקי על-ידי פרעון אגרות חוב סך 708 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד על-ידי החברה ועל-ידי חברת מת"ס, בסך כולל של 610 מיליון ש"ח.
האמצעים הנזילים	1,616	1,132	האמצעים הנזילים של החברה כוללים פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	12,549	10,346	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן בהקמה ומעלית השווי ההוגן.
אגרות חוב	7,478	5,483	במהלך שנת 2022 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך כולל של כ-2,531 מיליון ש"ח, בריבית צמודה ממוצעת משוקללת בשיעור של 1.2%, למח"מ ממוצע משוקלל של כ-6 שנים. מנגד, פרעה החברה אג"ח בהיקף כולל של כ-708 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת והמשוקללת של חוב החברה הינו כ-1.3%, צמודה למדד המחירים לצרכן, למח"מ משוקלל של כ-4 שנים. שיעור החוב הצמוד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על כ-67%. ליום 31 בדצמבר 2022 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה כ-50.9% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	3,972	3,611	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בסך 930 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם במהלך שנת 2022 בסך 570 מיליון ש"ח.

הערות והסברים	2021	2022	סעיף
בשנת 2021 התקבלה תמורה בסך 215 מיליון ש"ח ממכירת מקרקעין ברמת הנשיא בחיפה, בניכוי מס מכירה, ובסך כ-45 מיליון ש"ח בגין מכירת שטחים בבניין השני בפארק גב-ים חולון, אשר סווגו כמלאי. מנגד, בשנת 2022 חל גידול בהכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול.	646	462	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
עיקר הגידול השנה ביחס לשנת 2021 נובע בעיקרו מגידול ב-NOI ומקיטון בהוצאות ריבית נטו.	313	381	FFO מאוחד
	253	313	FFO המיוחס לבעלי המניות

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות

2021	2022	
396	414	EBITDA
(130)	(95)	הוצאות ריבית נטו
(21)	(15)	הוצאות מיסים
8	9	רווחי כלולות
253	313	סה"כ

הרכב ה-FFO המאוחד

2021	2022	
480	505	EBITDA
(143)	(107)	הוצאות ריבית נטו
(32)	(26)	הוצאות מיסים
8	9	רווחי כלולות
313	381	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות הסתכם בשנת 2022 בסך של 313 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 24%, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31.12.2022 :

מיליוני ש"ח	
10,511	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 31.12.22
(674)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
9,837	נדל"ן ליום 31.12.22
(148)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(956)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
8,733	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.12.22
133	NOI רבעון רביעי 2022 בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
532	NOI שנתי על בסיס רבעון רביעי
(6)	דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן ודמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן
(7)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
31	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
550	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.3%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה

כאמור בביאור [2] לדוח הכספי, 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.

שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה, על-פי הערכות השווי, הינו כ-6.3% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 5.8% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס), ו-7.8% 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 הרכב הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהמשך לאמור בסעיף 1.4 לדוח זה לעיל, בקשר לשינויים בעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, להלן השפעת עיקר השינויים:

לשנת 2022		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022	
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)
725	461	112	85
388	243	-	-
107	62	-	-
1,220	766	112	85

בגין עליית שווי הוגן
עליית מדד המחירים
בגין שינוי שיעורי היוון
סה"כ

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2022 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-40 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

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 ה"ה יוסף שטח, ברני מוסקוביץ', חוה שכטר ויובל ברונשטיין (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' וחוה 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 2022 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-594 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 2 במרץ 2022, 15 ביוני 2022, 3 בנובמבר 2022 ו-9 בינואר 2023 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-119 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 2022	שנת 2021
<u>שכר טרחה</u> (באלפי ש"ח)				
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות בת	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	410	410
	קסלמן	שירותים אחרים	70	100
	סומך חייקין	שירותים אחרים	364	373
מת"ם - 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
	קסלמן	שירותים אחרים	3	-
רמת הנשיא גב-ים בע"מ	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	10	30
	קסלמן	שירותים אחרים	-	6
רב בריח גב-ים בע"מ	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	20	-

(א) חלק החברה.
דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שנת 2022.

2.5 תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2022 תרמה גב-ים סך כולל של כ-2.3 מליון ש"ח, לגופים שונים.

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

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

מיכאל זלקינד, יו"ר הדירקטוריון

30 בינואר 2023

נספח "א"

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2022 על בסיס רבעוני:

סה"כ 2022	4	3	2	1
--------------	---	---	---	---

באלפי ש"ח

הכנסות

649,014	172,786	162,245	160,133	153,850	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
1,219,618	112,110	262,297	684,304	160,907	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
65,830	19,201	22,596	14,587	9,446	הכנסות אחרות
1,934,462	304,097	447,138	859,024	324,203	

הוצאות

96,467	28,649	21,540	24,363	21,915	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
15,054	3,802	4,009	3,293	3,950	מכירה ושיווק
37,088	10,906	9,430	7,479	9,273	הנהלה וכלליות
78,965	21,185	32,396	15,774	9,610	הוצאות אחרות
227,574	64,542	67,375	50,909	44,748	

1,706,888	239,555	379,763	808,115	279,455	רווח תפעולי
11,878 (291,539)	5,190 (59,663)	4,466 (72,163)	1,460 (83,090)	762 (76,623)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(279,661)	(54,473)	(67,697)	(81,630)	(75,861)	הוצאות מימון, נטו

15,859	2,231	3,332	5,789	4,507	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,443,086	187,313	315,398	732,274	208,101	רווח לפני מסים על הכנסה
275,203	37,086	59,353	142,734	36,030	מסים על ההכנסה
1,167,883	150,227	256,045	589,540	172,071	רווח נקי לתקופה

929,916 237,967	132,645 17,582	160,212 95,833	507,566 81,974	129,493 42,578	מיוחס ל: לבעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
1,167,883	150,227	256,045	589,540	172,071	רווח נקי לתקופה

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2021 על בסיס רבעוני:

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

ש"ח	באלפי
-----	-------

הכנסות

147,205	149,059	150,671	157,842	604,777	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
198,264	374,767	183,246	509,777	1,266,054	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
4,989	9,381	80,148	16,029	110,547	הכנסות אחרות
350,458	533,207	414,065	683,648	1,981,378	

הוצאות

18,851	20,519	18,927	27,067	85,364	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
2,164	2,181	2,723	4,889	11,957	מכירה ושיווק
8,483	9,575	8,345	10,668	37,071	הנהלה וכלליות
8,165	8,180	8,107	18,055	42,507	הוצאות אחרות
37,663	40,455	38,102	60,679	176,899	

רווח תפעולי

1,737	2,865	1,696	1,035	7,333	הכנסות מימון
(42,911)	(76,636)	(60,588)	(39,240)	(219,375)	הוצאות מימון
(41,174)	(73,771)	(58,892)	(38,205)	(212,042)	

הוצאות מימון, נטו

2,756	15,706	4,029	831	23,322	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
274,377	434,687	321,100	585,595	1,615,759	רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה

63,146	87,553	68,841	136,308	355,848	
211,231	347,134	252,259	449,287	1,259,911	רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

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

רווח נקי לתקופה

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

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

א. מועד הנפקה	(באלפי ש"ח)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)
		22/03/07 (1)	10/09/17 (1)	19/02/20 (1)	07/03/2022 (1)
		03/04/12 (2)	06/09/18 (2)	05/08/20 (2)	21/12/2022 (2)
		21/03/13 (3)	22/12/19 (3)	07/03/22 (3)	
		30/12/13 (4)	05/08/20 (4)	10/08/22 (4)	
		13/04/14 (5)			
		03/04/16 (6)			
		02/04/17 (7)			
		21/12/22 (8)			
ב. ערך נקוב במועד ההנפקה		175,561 (1)	423,812 (1)	754,369 (1)	400,000 (1)
		355,894 (2)	620,000 (2)	362,492 (2)	699,395 (2)
		308,173 (3)	467,346 (3)	748,550 (3)	
		165,000 (4)	537,508 (4)	586,651 (4)	
		221,425 (5)			
		358,644 (6)			
		302,603 (7)			
		81,855 (8)			
ג. ערך נקוב ל- 31.12.2022		1,340,055	1,413,351	2,043,960	1,099,395
ד. ע.נ. צמוד ל- 31.12.2022		1,752,933	1,413,351	2,199,131	1,151,797
ה. בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו		36,467	791	212	(109,885)
ו. ריבית שנצברה ליום 31.12.2022		20,987	-	-	-
ז. ריבית שנצברה ליום אישור הדוח		27,831	2,962	904	559
ח. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת		1,848,606	1,216,189	2,009,418	987,587
ט. שווי בורסה ליום 31.12.2022 (כולל ריבית לשלם)		1,851,956	1,242,901	2,027,200	1,006,716
י. שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)		4.75%	2.55%	0.5%	0.59%
יא. שיעור הריבית לשנה		6 תשלומים שנתיים	16 תשלומים שנתיים	13 תשלומים שנתיים	10 תשלומים שנתיים
יב. מועדי תשלום קרן		שווים מיום 31.3.2021 ועד 31.3.2026	שווים מיום 30.6.2019 ועד 30.6.2034	שווים מיום 30.6.2021 ועד 30.6.2033	שווים מיום 30.6.2026 ועד 30.6.2035
יג. מועדי תשלום הריבית		ריבית חצי שנתית ביום 31.3 ו-30.9 בשנים 2007-2026	ריבית חצי שנתית ביום 31.12 ו-31.12.17 ועד ליום 30.6.2034	ריבית חצי שנתית ביום 31.12 ו-31.12.20 ועד ליום 30.6.2020 ועד ליום 30.6.2033	ריבית חצי שנתית ביום 31.12 ו-31.12.22 ועד ליום 30.6.2022 ועד ליום 30.6.2035

(באלפי ש"ח)				
י.	בסיס הצמדה	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)
	מדד בסיס	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן
יא.	זכות המרה	פברואר 2007	-	ינואר 2022
יב.	זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין	אין
יג.	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין
יד.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות	שטראוס לזר חברה	שטראוס לזר חברה
	שם האחראי בחברת הנאמנות	(1975) בע"מ	לנאמנויות 1992 בע"מ	לנאמנויות 1992 בע"מ
	כתובת הנאמן	עו"ד דן אבנון	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר
טו.	דירוג - S&P מעלות:	הירקון 113 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א
	דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 19/12/2022 מס' אסמכתא 2022-01-152440	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
	שם החברה המדרגת - S&P מעלות	AA (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)
	דירוג למועד הנפקה	ilA+/ Negative (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Stable (2)
		ilA+/ Negative (3)	ilAA/Stable (3)	ilAA/Stable (3)
		ilA+/Stable (4)	ilAA/Stable (4)	
		ilA+/Stable (5)		
		ilAA-/Stable (6)		
		ilAA-/Stable (7)		
		ilAA-/Stable (8)		
	דירוג למועד הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
	דירוג - מדרוג:	Aa2	-	Aa2
	דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 19/12/2022 מס' אסמכתא 2022-01-152455			
	שם החברה המדרגת - מידרוג בע"מ			
	דירוג למועד הנפקה	Aa3 (2)	-	Aa2 (1)
		Aa3 (3)		Aa2 (2)
		Aa3 (4)		Aa2 (3)
		Aa3 (5)		
		Aa3 (6)		
		Aa3 (7)		
		Aa3 (8)		
	דירוג למועד הדוח	Aa2	-	Aa2

<u>אגרות חוב (סדרה י)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה ט)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה ח)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה ו)</u>	<u>(באלפי ש"ח)</u>	
				האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	טז.
כן	כן	כן	כן		
				האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	יז.
לא	לא	לא	לא		
ראו ביאור [8] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [8] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [8] לדוחות הכספיים.	אין	שעבודים להבטחת אגרות החוב	יח.
כן	כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית	יט.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק ג': דוחות כספיים

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים ליום
31 בדצמבר 2022**

**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 גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. 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 תהליך ניהול האשראי שהתקבל על ידי הקבוצה; (5) בקורות על הערכת שווי נדל"ן להשקעה; (6) 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 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 30 בינואר 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קסלמן וקסלמן רואי חשבון	חיפה 30 בינואר 2023
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited	

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 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4% וכ-4% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4%, כ-1% וכ-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, 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 לשנה שהסתיימה באותו תאריך, 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון 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 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 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" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 30 בינואר 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 12, 13 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 12,549,041 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לכדי 1,219,618 אלפי ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן - נדל"ן להשקעה), מתבצעת על ידי מערכי שווי. השווי ההוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות בעוד השווי ההוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקות ההשוואה.

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

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

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימושו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:
- בחנו את תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסויימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות בקורות בנושאים הבאים:
- קביעת המתודולוגיה ששימשה לחישוב השווי ההוגן
- נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן
- תיקוף ההנחות
- יישום ההנחות בחישוב השווי ההוגן

ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו בין היתר, בשמאי מומחה.

- נהלים אלו כללו בין היתר:
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי ההוגן
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים.

2021	2022	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
463,933	529,613	4	מזומנים ושווי מזומנים
667,956	1,085,913	5	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
6,053	5,127	6א'	לקוחות
60,496	60,086	6ב'	חייבים אחרים
13,088	20,659		נכסי מסים שוטפים
1,211,526	1,701,398		סה"כ נכסים שוטפים
45,342	36,848	6ג'	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	167,159	9ג'	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
146,659	156,942	7	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
54,284	69,633	8	רכוש קבוע, נטו
2,701	4,687		נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
1,467,284	2,038,019	9	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,878,352	10,511,022	9	נדל"ן להשקעה
10,594,622	12,984,310		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
11,806,148	14,685,708		סה"כ נכסים
מרק זק	אבי יעקובוביץ	מיכאל זלקינד	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 בינואר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2021	2022	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
611,093	834,514	12	חלויות שוטפות של אגרות חוב
177,685	196,729	10	זכאים אחרים
12,647	6,211		התחייבות מסים שוטפים
173,331	171,725	11	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
974,756	1,209,179		סה"כ התחייבויות שוטפות
4,872,047	6,643,520	12	אגרות חוב
67,656	26,490	11	התחייבויות בגין שירותי בניה
-	80,674	19	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	15,996	19	הלוואות אחרות לזמן ארוך
891	791	14	הטבות לעובדים, נטו
1,344	1,811		התחייבות בגין חכירות
1,309,371	1,567,839	ה24	מסים נדחים
6,251,309	8,337,121		סך התחייבויות שאינן שוטפות
7,226,065	9,546,300		סך התחייבויות
		15	הון
169,585	169,586		הון המניות
308,935	310,325		קרנות הון
3,132,469	3,492,348		עודפים
3,610,989	3,972,259		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
969,094	1,167,149		זכויות שאינן מקנות שליטה
4,580,083	5,139,408		סה"כ הון
11,806,148	14,685,708		סה"כ הון והתחייבויות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
הכנסות				
* 589,387	* 604,777	649,014	16	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
109,020	1,266,054	1,219,618		עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
32,686	110,547	65,830	18	הכנסות אחרות
<u>731,093</u>	<u>1,981,378</u>	<u>1,934,462</u>		
הוצאות				
* 76,459	* 85,364	96,467	19	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
7,929	11,957	15,054	20	מכירה ושיווק
33,027	37,071	37,088	21	הנהלה וכלליות
38,276	42,507	78,965	22	הוצאות אחרות
<u>* 155,691</u>	<u>* 176,899</u>	<u>227,574</u>		
<u>575,402</u>	<u>1,804,479</u>	<u>1,706,888</u>		רווח תפעולי
(13,071)	7,333	11,878	23	הכנסות (הוצאות) מימון
(142,569)	(219,375)	(291,539)	23	הוצאות מימון
<u>(155,640)</u>	<u>(212,042)</u>	<u>(279,661)</u>		הוצאות מימון, נטו
<u>14,609</u>	<u>23,322</u>	<u>15,859</u>	7	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>434,371</u>	<u>1,615,759</u>	<u>1,443,086</u>		רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>103,752</u>	<u>355,848</u>	<u>275,203</u>	24	מסים על ההכנסה
<u>330,619</u>	<u>1,259,911</u>	<u>1,167,883</u>		רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:				
260,141	1,092,443	929,916		בעלים של החברה
70,478	167,468	237,967		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>330,619</u>	<u>1,259,911</u>	<u>1,167,883</u>		רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה				
<u>1.22</u>	<u>5.10</u>	<u>4.33</u>		רווח בסיסי בש"ח (ראה ביאור 15א(3))
<u>1.21</u>	<u>5.09</u>	<u>4.33</u>		רווח מדולל למניה בש"ח (ראה ביאור 15א(4))

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
330,619	1,259,911	1,167,883	רווח נקי לתקופה
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(269)	43	(27)	(הפסדים) רווחים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
62	(10)	6	מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(207)	33	(21)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
330,412	1,259,944	1,167,862	סה"כ רווח כולל לתקופה
			מיוחס ל:
259,948	1,092,461	929,887	בעלים של החברה
70,464	167,483	237,975	זכויות שאינן מקנות שליטה
330,412	1,259,944	1,167,862	סך רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון המאוחד

מתייחס לבעלים של החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ועם בעל שליטה						הון מניות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
סה"כ הון	אלפי ש"ח	סה"כ	עודפים	קרן תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,580,083	969,094	3,610,989	3,132,469	5,074	29,462	9,730	264,669	169,585	יתרה ליום 1 בינואר 2021
1,167,883	237,967	929,916	929,916	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(21)	8	(29)	(29)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
-	-	-	-	(1,888)	-	-	1,887	1	מימוש ניירות ערך המינים למניות
1,391	-	1,391	-	1,391	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות – זקיפת רכיב ההטבה
(39,920)	(39,920)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(570,008)	-	(570,008)	(570,008)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
5,139,408	1,167,149	3,972,259	3,492,348	4,577	29,462	9,730	266,556	169,586	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
3,615,985	841,531	2,774,454	2,300,008	6,540	29,462	9,730	259,136	169,578	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
1,259,911	167,468	1,092,443	1,092,443	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
33	15	18	18	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	(5,540)	-	-	5,533	7	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
4,355	-	4,355	-	4,355	-	-	-	-	מימוש ניירות ערך המינים למניות
(39,920)	(39,920)	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות – זקיפת רכיב ההטבה
(260,000)	-	(260,000)	(260,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
4,580,083	969,094	3,610,989	3,132,469	5,074	29,462	9,730	264,669	169,585	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
3,595,988	885,837	2,710,151	2,240,060	3,328	29,462	9,730	257,994	169,577	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
330,619	70,478	260,141	260,141	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(207)	(14)	(193)	(193)	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	(1,143)	-	-	1,142	1	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
4,355	-	4,355	-	4,355	-	-	-	-	מימוש ניירות ערך המינים למניות
(114,770)	(114,770)	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות – זקיפת רכיב ההטבה
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
330,619	1,259,911	1,167,883	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי לתקופה
			התאמות:
4,550	4,706	4,858	פחת והפחתות
(109,020)	(1,266,054)	(1,219,618)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
154,778	203,778	279,661	הוצאות מימון, נטו
(14,609)	(23,322)	(15,859)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
103,752	355,848	275,203	הוצאות מסים על הכנסה
(32,867)	22,953	876	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
3,328	20,619	(3,256)	שינוי בזכאים אחרים
10,208	134,807	-	שינוי במלאי מקרקעין
3,755	3,874	1,323	תשלום מבוסס מניות
(41)	(91)	(121)	שינוי בהטבות לעובדים
454,453	717,029	490,950	דיבידנד שהתקבל
7,650	6,500	6,000	מס הכנסה ששולם, נטו
(40,462)	(77,716)	(35,091)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
421,641	645,813	461,859	
-	-	(135,384)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(13,399)	-	-	השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
9,469	7,297	11,762	תשלום מקדמה ביתר בגין היטל השבחה
65,124	59,332	12,322	ריבית שהתקבלה
(10,336)	-	(5,856)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(20,595)	(7,426)	(9,447)	תשלום למוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(412,570)	(910,766)	(922,091)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(1,634)	(4,204)	(10,167)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(133,312)	(60,874)	-	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
305,980	368,377	10,237	רכישת ניירות ערך סחירים
4,489	-	-	מכירת ניירות ערך סחירים
(431,604)	(151,649)	(428,306)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
227	-	229	שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו
(638,161)	(699,913)	(1,476,701)	פירעון פיקדון מיועד, נטו
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
1,911,811	-	2,530,890	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(377,843)	(725,618)	(707,648)	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(175,864)	(170,547)	(145,671)	פירעון אגרות חוב
(1,093)	(1,263)	(1,521)	ריבית ששולמה
-	-	14,400	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(114,770)	(39,920)	(39,920)	קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
(200,000)	(260,000)	(570,008)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
1,042,241	(1,197,348)	1,080,522	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
825,721	(1,251,448)	65,680	גידול (קטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים
889,660	1,715,381	463,933	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,715,381	463,933	529,613	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			נספח - פעולות שלא במזומן
19,986	4,856	80,000	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
36,113	-	-	מכירות נדל"ן להשקעה באשראי
88,986	-	-	תוספת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבות לשירותי בניה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 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 2022, 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.

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.

ביאור 2 - 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) התש"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 בינואר, 2023.

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 ביאור 3 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, בביאורים 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	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת 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 ביאור 9.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים - המשך

ז. קביעת שווי הוגן

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

- ביאור 9 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.

ח. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בהסכמים בהם התקשרה החברה בשירותי ניהול בהם היא פועלת כספק עיקרי ושולטת על השירות המוגדר, סיווגה החברה מחדש את מספרי ההשוואה של הדוחות הכספיים המאוחדים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2020 בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, כדי לשקף הכרה בהכנסה משירותים אלו על בסיס ברוטו. בתקופות קודמות הוצגו שירותים אלו על בסיס נטו.

החברה בחנה את מהותיות הסכומים ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, שנקבעו במסגרת החלטה 99-4 של סגל רשות ניירות ערך בנושא מהותיות של טעות בדוחות כספיים, הגיעה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית.

השפעת הסיווג האמור על דוחות רווח והפסד לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2020 הינו גידול בהתייחס להכנסות והוצאות שירותי הניהול של 45,911 אלפי ש"ח ו-43,670 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, החל מתקופת דיווח זו סווגו "הכנסות מדמי ניהול" לסעיף "הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול".

ביאור 3 - 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:

בעליה בשיעור ההחזקה, לפי חלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה.

בירידה בשיעור ההחזקה, לפי חלק 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 המתאייסות 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.

ביאור 3 - 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.

ביאור 3 - 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.

ביאור 3 - 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 המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית, התנאים שונים באופן מהותי.

ביאור 3 - 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.

קיזוז 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 שניזילותן 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 25
- 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.

ביאור 3 - 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 מנהלתיות; 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 שהתכונה 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.
- עד לדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2022, מדיניות החברה הייתה שלא להוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן, כמתאפשר מהוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 23, "עלויות אשראי" לגבי נכסים כשירים הנמדדים בשווי הוגן.
- החל מדוחות כספיים אלה שינתה החברה את מדיניותה כך שעלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן ("המדיניות החשבונאית החדשה"). החברה סבורה כי יישום המדיניות החשבונאית החדשה מספק מידע מהימן ויותר רלוונטי, שכן יישום המדיניות החשבונאית החדשה גורם לכך שבסיס העלות של הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל את כל העלויות הרלוונטיות אשר שימשו בהקמתו, כולל הוון של עלויות האשראי המתחייבות, ומאפשר לנתח בצורה טובה יותר את עלות הנכסים האמיתית ואת השינוי בשוויים, בפרט בתקופות בהן שוררת סביבה של ריביות ואינפלציה גבוהות.
- לשינוי המדיניות האמור לא הייתה השפעה מהותית בתקופות המדווחות.
- 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.

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.

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 חוזי 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 החוזיים 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**ז. חכירות - המשך**

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.

הפחת על נכס זכות השימוש שאינם נדל"ן להשקעה מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחזק 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 ההון במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

במעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה אשר נמדד לפי שווי הון הפרש בין השווי ההון 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 ה' 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 הון בניכוי עלויות מכירה. בקביעת שווי השימוש, מהווה 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**י. ירידת ערך - המשך**

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.

(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 השימוש 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 מדיבידנדים 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 ששימושו 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 אילו לא 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 שנוסף 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 ההוניים המוענקים, ולכן הקבוצה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של תנאים אלה.

יג. הפרשה

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

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, הפרשה 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.

ביאור 3 - 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.

ביאור 3 - 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 הפוך 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.

ביאור 3 - 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 המדללות, 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: גילוי למדיניות חשבונאית**

התיקון דורש מחברות לגלות את המדיניות החשבונאית המהותית שלהן, חלק המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה.

התיקון אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, ראוי כי אין הוא יסיח את הדעת ממידע מהותי על מדיניות חשבונאית.

התיקון ייושם לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. החברה בוחנת את ההשפעה של יישום התיקון ל- IAS 1 על המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה במסגרת הדוחות המאוחדים.

2. 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 חלק 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.

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

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
161,411	56,580
302,522	473,033
463,933	529,613

יתרות בבנקים
פיקדונות *

* הפיקדונות אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2022 של 3.6% - 3.0% (ליום 31 בדצמבר, 2021 - 0.2% - 0.1%).

ביאור 5 - השקעות ופיקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,000	4,771
652,835	1,081,142
10,121	-
667,956	1,085,913

פיקדונות מיועדים (א)
פיקדונות לזמן קצר*
השקעות באגרות חוב

* הפיקדונות אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2022 של 4.0% - 3.6% (ליום 31 בדצמבר, 2021 - 0.4% - 0.1%).

(א) בשנים 2021-2022 ייעדה חברה מאוחדת פיקדונות וחשבונות עו"ש לטובת הבטחת אגרות חוב שקיבלה החברה המאוחדת והבטחת תשלומים למוסדות.

ביאור 6 - לקוחות וחייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,286	6,473
216	1,103
(2,449)	(2,449)
6,053	5,127

א. לקוחות

חובות פתוחים
שקים לגביה
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. חייבים אחרים

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 ביאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,342	33,332
-	2,000
-	1,516
45,342	36,848

ג. הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

הכנסות לקבל בגין דמי שכירות על בסיס קו ישר
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
הלוואות אחרות לזמן ארוך (ראה ביאור 19)

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,854	10,854
124,868	134,732
10,937	11,356
146,659	156,942

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	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
129,592	146,659
23,322	15,859
(6,500)	(6,000)
245	424
146,659	156,942

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

א. עסקה מהותית בחברה מאוחדת

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"עות 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 בשנת 2021 רווח נטו ממש בסך כ-52 מליון ש"ח.

ב. חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני שאינה מהותית

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
94,479	107,468	114,629
10,014	10,244	10,795
6,656	19,248	12,618
6,656	19,248	12,618

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

בשנים 2021 ו-2022 קיבלה החברה דיבידנדים, מחברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני, בסכום כולל של כ-6.0 מיליון ש"ח ו-6.5 מיליון ש"ח בהתאמה.

ג. חברה כלולה שאינה מהותית - קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,113	39,191	42,313
7,953	4,074	3,241
7,953	4,074	3,241

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, 2022 חלק החברה ביתרת ההלוואה עומד על סך כ-17 מיליון ש"ח.
- (2) לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בעסקה לרכישת 25% מהון המניות המונפק והנפרע של קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ (להלן: "תע"מ"). למועד הדוח על המצב הכספי תע"מ מהווה חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 25% ולאחר השלמת העסקה שיעור החזקה יעלה ל-50%. להרחבה ראה ביאור 29(ה4).

ביאור 7 - 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	31 בדצמבר	
2021	2022	
%	%	
100.00	100.00	חברות מאוחדות (1)
100.00	100.00	ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ
100.00	100.00	גב-ים הייטק בע"מ
100.00	100.00	גב-ים קיסריה בע"מ
100.00	100.00	גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ
100.00	100.00	חברה למעונות בישראל בע"מ (2)
50.10	50.10	מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (להלן-מת"ם)
73.25	73.25	גב-ים נגב בע"מ
75.00	75.00	גבעת גב-ים בע"מ (2)
100.00	100.00	רמת הנשיא בע"מ
-	70.00	רב בריח גב-ים בע"מ (3)

- (1) מיקום פעילויות החברות המאוחדות הינו בישראל.
 (2) חברה לא פעילה.
 (3) ראה ביאור 19.

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		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49.9%	49.9%	שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה
209,962	305,310	נכסים שוטפים
2,925,918	3,607,232	נכסים שאינם שוטפים
(87,094)	(139,718)	התחייבויות שוטפות
(1,214,390)	(1,564,530)	התחייבויות שאינן שוטפות
1,834,396	2,208,294	סה"כ נכסים נטו
915,364	1,101,939	הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
223,470	484,657	627,828	הכנסות (כולל הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה)
137,325	339,396	453,883	רווח נקי
(51)	(22)	15	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
137,274	339,374	453,898	סה"כ רווח כולל
68,525	169,359	226,495	רווח שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה
132,569	126,918	140,697	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(74,440)	(90,777)	(214,260)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה
73,151	(119,188)	185,203	תזרים מזומנים שנבע (ששימש) מפעילות מימון ללא דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
(114,770)	(39,920)	(39,920)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
16,510	(122,967)	71,720	סה"כ גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
			לפרטים בנוגע למגבלות ראה ביאור 12 ד.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות - המשך

1. חברות מאוחדות

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

היקף ההשקעות וההלוואות לחברה מאוחדת אלפי ש"ח	הלוואות שהעמידה החברה לחברה מאוחדת אלפי ש"ח
---	--

31 בדצמבר 2022

חברות מאוחדות

102,063	17,804	ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ
563,917	242,650	גב-ים הייטק בע"מ
108,129	3,757	גב-ים קיסריה בע"מ
-	-	גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ
-	-	חברה למעונות בישראל בע"מ (ב)
1,408,570	308,006	מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ
233	225	גבעת גב-ים בע"מ (ב)
283,577	131,116	גב-ים נגב בע"מ (ג)
137,783	-	רמת הנשיא בע"מ
41,690	43,135	רב בריח גב ים בע"מ

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

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

(ב) חברה בלתי פעילה.

(ג) כולל סך של 27,659 אלפי ש"ח בגין שטר הון המיר (2021 - 36,786 אלפי ש"ח).

2. פרטים בדבר דיבידנדים מחברות מאוחדות שנתקבלו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
115,230	40,080	40,080

מחברה מאוחדת

ביאור 8 - רכוש קבוע, נטו

מבנים וקרקע אלפי ₪	מכונות מתקנים וציוד אלפי ש"ח	רכוש קבוע אחר אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	
				עלות
34,712	69,019	28,952	132,683	יתרה ליום 1 בינואר 2021
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
462	7,424	1,419	9,305	תוספות
1,254	8,391	-	9,645	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
43,964	84,889	32,279	161,132	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
				פחת והפסדים מירידת ערך שנצברו
14,832	43,134	25,865	83,831	יתרה ליום 1 בינואר 2021
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
1,882	872	847	3,601	פחת לשנה
19,125	44,891	27,483	91,499	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
24,839	39,998	4,796	69,633	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022
25,005	25,055	4,224	54,284	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

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

נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה	
			נכסים מניבים	קרקע
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2022				
	10,345,636	1,467,284	8,878,352	481,124
יתרה לתחילת השנה				
תוספות במהלך השנה:				
השקעות	1,025,207	*614,327	410,880	237,936
עליה בשווי הוגן	1,219,618	314,263	905,355	870,041
מיונים בין קרקעות, נדל"ן להשקעה	-	153,863	(153,863)	(15,370)
ונדל"ן בהקמה	-	(471,552)	471,552	-
העברה לנדל"ן להשקעה מנדל"ן בהקמה	-	(471,552)	471,552	-
סה"כ תוספות	2,244,825	610,901	1,633,924	192,888
גרועות במהלך השנה:				
העברה לנכס פיננסי בשווי הוגן	(31,775)	(31,775)	-	-
העברה לרכוש קבוע	(9,645)	(8,391)	(1,254)	(1,254)
יתרה לסוף השנה	12,549,041	2,038,019	10,511,022	9,837,010
סה"כ תוספות	2,244,825	610,901	1,633,924	192,888
שנת 2021				
	8,235,418	549,401	7,686,017	441,418
יתרה לתחילת השנה				
תוספות במהלך השנה:				
השקעות	881,335	*330,736	550,599	249,938
עליה בשווי הוגן	1,269,398	24,751	1,244,647	1,007,162
העברה לנדל"ן בהקמה	-	63,956	(63,956)	(63,956)
העברה מקרקע לנדל"ן בהקמה	-	498,440	(498,440)	-
סה"כ תוספות	2,150,733	917,883	1,232,850	39,706
גרועות במהלך השנה:				
מימושים	(35,000)	-	(35,000)	(35,000)
העברה לרכוש קבוע	(5,515)	-	(5,515)	(5,515)
יתרה לסוף השנה	10,345,636	1,467,284	8,878,352	481,124

* באשר לעלויות אשראי שהוונו בשנים 2021 ו-2022 ראה ביאור 23.

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 ביאור 12, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

ביאור 9 - 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 2022, ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה משינוי בשווי ערכי הנכסים שהשימוש המיטבי שלהן הינו קרקע, מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים וכן מהפחתת שיעורי ההיוון אשר שימשו את מערכי השווי החיצוניים. 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 שטחי משרדים והייטק נעים בטווח של 48-89 ש"ח לחודש למ"ר, ולשימוש תעשייה ולוגיסטיקה בין 32-47 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%-8% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו על בסיס שיעורי היוון של 5%-6.75%.

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 ובעיותי השלמת ההקמה.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

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

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, ערכה חברת הבת מת"ם הערכת שווי לנכס בהקמה "מת"ם מזרח שלב ב'" לאור התקשרויות בחוזי שכירות בפרויקט. עד לסוף שנת 2022 השכירה מת"ם את מרבית שטחי הנכס. בהתבסס על ההתקשרות האמורה רשמה החברה בשנת 2022 הכנסה בסך כ-154 מיליון ש"ח בסעיף עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה.

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.

באשר להוצאות התפעוליות הישירות הנובעות מנדל"ן מניב אשר מפיק הכנסות שכירות ראה ביאור 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-2,939 מיליון ש"ח. שווי הנכסים והקרקעות הפנויות שהחברה הינה בעלת זכויות החכירה בהם, הינו כ-7,572 מיליון ש"ח. 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.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - המשך

ג. 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 תתבצע על ידי גב-ים כנגד קבלת בטחונות מאת רב-בריח עד מועד העברת הזכויות בקרקע. עד להתקיימות התנאים הרלוונטיים לקבלת אישורים ולהעברת הזכויות, מטופלות השקעות החברה בפרויקט כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לוקח בחשבון גם את סכומי ההשבה לחברה במקרה של אי התקיימות התנאים כאמור. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הושלמה הקמתו של הפרויקט.

ד. 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, שילמה 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.

ה. 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.

ו. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 החברה חתמה עם רב בריח תעשיות בע"מ על הסכם לפיו יפעלו להקמת מפעל נוסף של רב בריח, באמצעות חברה משותפת (חלק החברה: 70%; חלק רב בריח: 30%). הפרויקט יכול 55 אלפי מ"ר, אשר יוקמו על גבי מגרש בשטח של כ-38 דונם. לאחר השלמת ההקמה של המפעל, תשכור רב בריח את הפרויקט לתקופה של 25 שנים, בתמורה המשקפת תשואה בשיעור של 6%.

בהתאם להסכם, מימון החברה המשותפת יתבצע על ידי הצדדים בהתאם לשיעור אחזקותיהם במניות החברה Pro-Rata), בדרך של העמדת הלוואות בעלים שיישאו ריבית לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. כמו כן, החברה תממן את חלקה של רב בריח בהקמת הפרויקט על ידי העמדת הלוואה לרב בריח, לשיעורין בהתאם להתקדמות עבודות ההקמה. ההלוואה תישא ריבית בשיעור שלא יפחת מ-3% ותיפרע לאחר השלמתו של הפרויקט.

ז. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, רכשה החברה קרקע בשטח של כ-5 דונם ברחוב החושלים, באזור התעשייה הרצליה פיתוח, הממוקם בצמוד לפארק גב-ים הרצליה צפון לצורך תכנון ואישור תב"ע (תואמת תכנית מתאר), אשר תאפשר הקמה של פרויקט לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של כ-35 אלף מ"ר עילי. התמורה בגין הנכס כפי שנקבעה בהסכם המכר הינה 160 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק, מהם 80 מיליון ש"ח שולמו במועד חתימת ההסכם ו-80 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בהתאם למועדים שהוסכם בהסכם. בנוסף, תשלם גב-ים היטלי השבחה ודמי היתר לרמ"י לצורך הקמת הפרויקט.

ח. נכסי הנדל"ן של החברה אינם משועבדים בשעבוד ספציפי כלשהו.

ביאור 10 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,611	79,599
23,397	20,987
13,296	14,027
30,364	30,145
920	1,097
5,400	-
13,857	20,453
4,458	4,504
30,955	18,215
3,000	1,630
14,569	-
1,858	6,072
177,685	196,729

ספקים בגין עבודות בנייה למגורים ונדל"ן להשקעה
ריבית שנצברה
פיקדונות 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
שונים

א. **תביעות משפטיות ואחרות** - החברה כללה הפרשה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בדוחותיה ליום 31 בדצמבר 2022 (ליום 31 בדצמבר 2021 - כ-3 מיליון ש"ח) בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים באשר לסיכויי התביעות המתנהלות. נכון למועד הדוח, כנגד החברה וחברות מאוחדות - 18 תביעות בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח מתוכן 14 תביעות בגין ליקויי בנייה.

ביאור 11 - התחייבויות בגין שרותי בניה

ליום 31 בדצמבר 2022 הסכום המוצג בדוח על המצב הכספי מייצג:

- (1) התחייבות בגין שירותי בנייה בגין שלב א' בעסקת הקומבינציה עם האוניברסיטה העברית בירושלים (כ-135 מיליון ש"ח לזמן קצר וכ-26 מיליון ש"ח לזמן ארוך).
 (2) התחייבות בגין שירותי בנייה בגין עסקת הקומבינציה עם שופרסל נדל"ן ברעננה (כ-36 מיליון ש"ח לזמן קצר).

ביאור 12 - אגרות חוב

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית ונזילות, ניתן בביאור 27, בדבר מכשירים פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
611,093	834,514
611,093	834,514

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
סך התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,483,140	7,478,034
(611,093)	(834,514)
4,872,047	6,643,520

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
 בניכוי חלויות שוטפות
סך התחייבויות שאינן שוטפות
א. פרטים בדבר ריבית

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021-2022
ערך בספרים	ערך בספרים	ריבית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אפקטיבית
		%
5,483,140	7,478,034	(1)

אגרות חוב

(1) ראה סעיף ב' להלן.

ביאור 12 - אגרות חוב - המשך

ב. הרכב אגרות חוב (באלפי ש"ח)

2021	31 בדצמבר 2022			שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית	ערך נקוב		שווי בבורסה ליום 31 בדצמבר 2022	דירוג ליום 31 בדצמבר 2021	חברה מדרגת	מועד פרעון של הקרן	מועד פרעון של הריבית	בסיס הצמדה	מועד ההנפקה המקורי	חברה מנפיקה ושם הסדרה
	יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	יתרה			ליום 31 בדצמבר 2022	2022								
	אלפי ש"ח			%	%	אלפי ש"ח									
1,612,254	1,351,167	438,233	1,789,400	3.39	4.75	1,752,933	1,848,606	Aa2 (stable) iLAA (stable)	מדרוג S&P	מרס 21-26	מרס וספטמבר 07-26	מדד	22/03/07		גב-ים סדרה ו' (6)
1,414,355	1,363,665	50,477	1,414,142	2.58	2.55	1,413,351	1,216,189	iLAA (stable)	S&P	יוני 19-34	יוני ודצמבר 17-34	אינו צמוד	11/09/17		גב-ים סדרה ח' (3) (6)
810,685	1,920,580	278,763	2,199,343	0.51	0.50	2,199,131	2,009,418	Aa2 (stable) iLAA (stable)	מדרוג S&P	יוני 21-33	יוני ודצמבר 20-33	מדד	23/02/20		גב-ים סדרה ט' (2) (6)
-	1,041,912	-	1,041,912	2.10	0.59	1,151,797	987,587	Aa2 (stable) iLAA (stable)	מדרוג S&P	יוני 26-35	יוני ודצמבר 22-35	מדד	06/03/22		גב-ים סדרה י' (1) (6)
766,843	710,794	54,241	765,035	2.89	3.10	759,372	ל.ר.	Aa2 (stable)	מדרוג	יוני 17-27	מרס, יוני, ספטמבר ודצמבר 16-27	אינו צמוד	11/08/16		מתם סדרה א' (5) (6)
267,910	255,402	12,800	268,202	3.70	3.55	268,800	ל.ר.	iLA+ (stable)	S&P	דצמבר 19-24	יוני ודצמבר 18-24	אינו צמוד	29/07/18		גב-ים נגב סדרה א' (4) (6)
4,872,047	6,643,520	834,514	7,478,034												

ביאור 12 - אגרות חוב - המשך**ג. הנפקת אגרות חוב בתקופה**

(1) בחודש מרס 2022 הנפיקה החברה לציבור 400 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') על פי דוח הצעת מדף מיום 6 במרס 2022. אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור 0.59%.

קרן אגרות החוב (סדרה י') עומדת לפירעון ב-10 תשלומים שנתיים לא שווים, בשיעור של 15% מהערך הנקוב ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027, בשיעור של 10% מהערך הנקוב ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2033 (כולל) ובשיעור של 5% מהערך הנקוב ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2034 ו-2035. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.59% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2035 (כולל). אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בבוטוחה כלשהי, אך החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא בהסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב או ביצירה של בוטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר הנאמנות.

(2) בחודש מרס 2022 הנפיקה החברה כ-749 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 במרס 2022. אגרות החוב הונפקו תמורת 800 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שלילית צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 0.3%.

(3) בחודש אוגוסט 2022 הנפיקה החברה כ-587 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2022. אגרות החוב הונפקו תמורת 603 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 1.2%.

(4) בחודש דצמבר 2022 הנפיקה החברה הנפיקה החברה כ-781 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 19 בדצמבר 2022. אגרות החוב בסדרה י' הונפקו תמורת 634 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.7% ואגרות החוב בסדרה ו' הונפקו תמורת 113 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.1%.

ד. אמות מידה פיננסיות

(1) בקשר עם אגרות החוב סדרה י' שהונפקו על ידי החברה התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,400 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%.

מגבלות נוספות

- החברה התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד;
- במידה והונה העצמי יפחת מ-1.6 מיליארד ש"ח.
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו בדוחות המאוחדים של החברה יעלה על 68%.

(2) בקשר עם אגרות החוב סדרה ט' שהונפקו על ידי החברה 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%.

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%.

(3) 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%.

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%.

ביאור 12 - אגרות חוב - המשך

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 2022 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

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 הועמדה לפירעון מיידי 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 ההעמדה לפירעון מיידי ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים מהיום בו קיבלה הודעה בכתב על הפירעון המיידי..
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת BBB מינוס או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.

(4) 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 2022 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

בדבר שווי הוגן של אגרות החוב הלא סחירות ראה ביאור 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.

(5) 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 2022 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

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

מגבלות נוספות

מת"ם התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד;

- במידה והונה העצמי יפחת מסך 800 מיליון 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.

(6) אגרות החוב אינן משועבדות בשעבוד כלשהו.

ביאור 13 - 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 לתנאי כהונה של יו"ר פעיל.
 (2) תכנית תגמול הונית הכוללת אפשרות הענקתה של כתבי אופציה המיירים למניות החברה וכן יחידות למניות חסומות ("תכנית התגמול ההונית") 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 המיירות 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 ההונית 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 ביאור 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 הונית ליו"ר הדירקטוריון של כתבי אופציה המיירים 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. ביום 11 בדצמבר 2022 הסתיימה העסקתו של מר פרשר על-ידי החברה. בהתאם לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של גב-ים, הואצה ההבשלה של מנת התגמול ההונית השנייה שהוענקה ליו"ר הדירקטוריון, ומנת התגמול ההונית השלישית שהוענקה, בוטלה. ראה ביאור 29ד4).
 סכומי ההוצאות שהוכרו בדוחות רווח או הפסד של החברה בשנים 2021, 2022 ו-2020 בגין הענקות של אופציות ומניות חסומות לעובדים הינם 1,323 אלפי ₪, 4,074 אלפי ש"ח ו-4,355 אלפי ש"ח בהתאמה.

במהלך שנת 2022 הבשילו 96,500 יחידות מניה חסומות.
 בהתאם למסלול שנבחר על ידי החברה ועל פי כללים אלה, החברה אינה זכאית לתבוע כהוצאה לצורכי מס סכומים הנוקפים לעובדים כהטבה, לרבות סכומים הנרשמים כהטבת שכר בחשבונית החברה, בגין האופציות שהעובדים קיבלו במסגרת התכנית, למעט מרכיב הטבה פירתי, אם קיים, שנקבע במועד ההקצאה.

ביאור 14 - 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.

ביאור 15 - הון וקרנות הון

א. הון המניות מורכב כדלקמן:

מספר המניות וסכומן לימים 31 בדצמבר 2022, 2021			
מונפק ונפרע		רשום	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022
214,480,436	214,576,947	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 2022 הינו 27.4 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 2022 הינו 214,993,995 (לשנת 2021 - 214,658,096, לשנת 2020 - 214,878,325).

ביאור 15 - הון וקרנות הון - המשך

ב. דיבידנדים

להלן הדיבידנדים אשר הוכרזו ושולמו על ידי החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
200,000	260,000	570,008

כ-2.66 ש"ח למניה רגילה

(כ-1.2 ו-0.9 ש"ח למניה רגילה לשנים 2021 ו-2020, בהתאמה)

ביום 31 בינואר 2022 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בסך 400 מיליון ש"ח (כ-1.9 ש"ח למניה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 13 בפברואר, 2022.

ביום 27 בינואר 2022 אישר דירקטוריון חברת הבת מת"ם חלוקה של דיבידנד בסך של כ-80 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 15 במרץ 2022.

ביום 2 באוגוסט 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 130 מיליון ש"ח (כ-0.6 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 31 באוגוסט 2022.

ביום 8 בנובמבר 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 40 מיליון ש"ח (כ-0.2 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 22 בנובמבר 2022.

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

ד. ביום 25 במאי, 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף.

ביאור 16 - הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
533,924	547,636	581,345
*55,463	*57,141	67,669
589,387	604,777	649,014

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי ניהול

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ח2

ביאור 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 עלות השכרת הנכסים והפעלתם.

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

מאוחד			פעילויות אחרות			נכסים מניבים *		
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
*731,093	*1,981,378	1,934,462	31,746	104,202	63,692	699,347	1,877,176	1,870,770
616,358	1,853,507	1,759,030	(2,691)	69,518	(14,079)	619,049	1,783,989	1,773,109
(7,929)	(11,957)	(15,054)						
(33,027)	(37,071)	(37,088)						
(155,640)	(212,042)	(279,661)						
14,609	23,322	15,859						
434,371	1,615,759	1,443,086						

סך הכנסות מהמגזר

רווח מגזרי

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות

המטופלות לפי השווי המאזני

רווח מאוחד לפני מסים

על הכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ח2.

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

הכנסות מחיצוניים מדמי שכירות בגין סוגי שימושים הינן כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
340,139	348,644	363,359
96,361	99,563	108,690
35,015	38,507	40,438
62,409	60,922	68,858
533,924	547,636	581,345

הייטק ומשרדים
תעשייה ולוגיסטיקה
מסחר וקונגרסים
חניונים ושטחי שירות

ביאור 18 - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,746	33,269	63,692
-	70,933	-
940	6,345	2,138
32,686	110,547	65,830

שירותי בניה
רווח מממוש מלאי מקרקעין
אחרות

ביאור 19 - עלות השכרת הנכסים וההפעלתם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,681	11,939	14,963
9,919	14,410	12,056
2,846	3,424	3,004
52,013	55,591	66,444
*76,459	*85,364	96,467

משכורת והוצאות נלוות
מסים עירוניים ודמי חכירה
פחת
הוצאות ניהול נכסים ואחזקה אחרות

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2ח

ביאור 20 - הוצאות מכירה ושוק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,821	6,554	7,013
3,108	5,403	8,041
7,929	11,957	15,054

משכורת והוצאות נלוות
פרסום ואחרות

ביאור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,166	17,655	18,088	משכורת והוצאות נלוות
3,321	3,605	3,792	שירותים מקצועיים
3,252	3,592	2,092	אחזקת משרד ושירותי מחשב
1,386	992	1,543	פחת והפחתות
2,435	2,262	2,203	תרומות
2,697	5,669	4,642	שכר דירקטורים
558	1,247	1,143	ביטוח נושאי משרה
1,212	2,049	3,585	אחרות
33,027	37,071	37,088	

ביאור 22 - הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,157	30,950	71,025	שירותי בניה
7,119	11,557	7,940	אחרות
38,276	42,507	78,965	

ביאור 23 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,995	7,198	11,762	הכנסות מימון
(24,066)	135	116	הכנסות ריבית
(13,071)	7,333	11,878	שינויי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד
			הכנסות (הוצאות) מימון שנזקפו לרווח והפסד
156,250	152,434	143,158	הוצאות מימון
(14,615)	69,512	198,794	הוצאות ריבית בגין אגרות חוב
6,103	5,478	17,941	הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
34	-	-	הוצאות מימון אחרות
(5,203)	(8,049)	(68,354)	הפרשה לחובות מסופקים
142,569	219,375	291,539	בניכוי עלויות אשראי שהונו *
155,640	212,042	279,661	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

*שעור הריבית ששימש לקבלת סכום עלויות אשראי הראויות להיוון בשנת 2022 3.1%-2.3% ; (2021 3.1%-2.7%).

ביאור 24 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה
(1) שיעור מס חברות

שיעור המס לשנים 2020-2022 הינו 23%.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,729	68,967	53,216
258,474	286,881	50,536
275,203	355,848	103,752

הוצאות מסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת (1)(2)(3)(4)

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		
2022	2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6	(10)	62
6	(10)	62

(רווח) הפסד אקטוארי מתכנית להטבה מוגדרת

(1) בשנת 2022 כולל סך של כ-3.6 מיליון ש"ח בגין החזר שבח מקרקעין.

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

(3) בשנת 2022 כולל כ-6 מיליון ש"ח בגין מיון ממסים נדחים לשוטפים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
434,371	1,615,759	1,443,086	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי העיקרי של החברה
99,905	371,625	331,910	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
			ניטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(3,360)	(5,364)	(3,648)	המטופלות לפי השווי המאזני
20	67	28	הוצאות לא מוכרות והכנסות פטורות, נטו
7,433	(12,029)	(52,330)	הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי מס לבין
864	891	304	בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות הכספיים, נטו
(1,110)	658	(1,061)	תשלום מבוסס מניות
103,752	355,848	275,203	הפרשים אחרים, נטו
			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:

נכסי והתחייבויות מסיים נדחה ממוחשבים לפי יסיים חובאים			
הפסדים להעברה לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	אחרים	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,022,515	(9,217)	9,182	1,022,480
297,456	(252)	(10,323)	286,881
-	-	10	10
1,319,971	(9,469)	(1,131)	1,309,371
263,820	(5,195)	(151)	258,474
-	-	(6)	(6)
1,583,791	(14,664)	(1,288)	1,567,839
התחייבויות (יתרת נכס)			
מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020			
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד			
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר			
התחייבויות (יתרת נכס)			
מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021			
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד			
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר			
התחייבויות (יתרת נכס)			
מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022			

(2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 31 מיליוני ש"ח (2021: 29 מיליוני ש"ח) בגין הפרשים זמניים בסך של כ- 135 מיליוני ש"ח (2021: 125 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- 68 מיליון ש"ח (2021: 46 מיליון ש"ח), מתוכם לא נרשמו מיסים נדחים בגין הפסדים בסך כ- 5 מיליון ש"ח (2021: 5 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 2017-2018 (שנת המס 2017-2018), נחשבות כשומות סופיות.

ביאור 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 ולא כולל הכנסות מדמי ניהול):

2020	2021	2022	עד שנה משנה ועד חמש שנים מעל חמש שנים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
516	554	674	
1,417	1,649	2,210	
725	1,350	1,745	
2,658	3,553	4,629	

* 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.

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

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

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

בביאור 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 ביאורים 4 ו-5.

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.

ביאור 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. ראה להלן ביאור 27.

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. ראה להלן ביאור 27.

סיכוני ריבית

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

ביאור 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 2022					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ₪					

התחייבויות פיננסיות**שאינן נגזרים**

165,948	165,948	165,948	-	-	-
7,478,034	8,046,832	992,104	1,209,671	3,039,902	2,805,155

זכאים אחרים
אגרות חוב

15,996	15,996	-	-	15,996	-
--------	--------	---	---	--------	---

הלוואות אחרות לזמן ארוך

7,659,978	8,228,776	1,158,052	1,209,671	3,055,898	2,805,155
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

סך הכל

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**

149,931	149,931	149,931	-	-	-
5,483,140	6,102,995	770,007	747,505	2,623,648	1,961,835

זכאים אחרים
אגרות חוב

5,633,071	6,252,926	919,938	747,505	2,623,648	1,961,835
-----------	-----------	---------	---------	-----------	-----------

סך הכל

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

אגרות חוב		הלוואות אחרות	
		לזמן ארוך	סך הכל
		אלפי ש"ח	
5,506,537	-	5,506,537	5,506,537
2,530,890	14,400	2,545,290	2,545,290
(853,319)	-	(853,319)	(853,319)
314,913	-	314,913	314,913
7,499,021	14,400	7,513,421	7,513,421

יתרה ליום 1 בינואר 2022**שינויים במהלך שנת 2022 :**

תזרימי מזומנים שהתקבלו

תזרימי מזומנים ששולמו

סכומים שנזקפו לרווח או הפסד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כולל ריבית צבורה

ביאור 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 2022

לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה	נכסים/התחייבויות לא פיננסיות	סה"כ
		אלפי ש"ח		

נכסים שוטפים:

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

529,613	-	-	-	529,613
1,085,913	-	-	-	1,085,913
5,127	-	-	-	5,127
60,086	36,978	-	-	23,108
20,659	20,659	-	-	-

נכסים בלתי שוטפים:

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח הופסד
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
נדל"ן להשקעה

156,942	145,586	-	11,356	-
36,848	-	-	-	36,848
167,159	-	-	-	167,159
69,633	69,633	-	-	-
4,687	4,687	-	-	-
12,549,041	12,549,041	-	-	-
14,685,708	12,826,584	-	11,356	1,847,768

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

הלוואות ואשראי
זכאים אחרים
התחייבות בגין שירותי בנייה
התחייבויות מסים שוטפים

(834,514)	-	-	(716,996)	(117,518)
(196,729)	(30,781)	(79,599)	(35,575)	(50,774)
(171,725)	(171,725)	-	-	-
(6,211)	(6,211)	-	-	-

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
הלוואות אחרות לזמן ארוך
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
התחייבויות בגין שירותי בנייה
התחייבות בגין חכירות
הטבות לעובדים, נטו
התחייבות מיסים נדחים

(6,643,520)	-	-	(4,313,659)	(2,329,861)
(15,996)	-	-	-	(15,996)
(80,674)	-	-	(80,674)	-
(26,490)	(26,490)	-	-	-
(1,811)	-	-	-	(1,811)
(791)	(791)	-	-	-
(1,567,839)	(1,567,839)	-	-	-

סה"כ התחייבויות

(9,546,300)	(1,803,837)	(79,599)	(5,146,904)	(2,515,960)
5,139,408	11,022,747	(79,559)	(5,135,548)	(668,192)

ביאור 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 2021				
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	נכסים/ התחייבויות	סה"כ
נכסים שוטפים:				
463,933	-	-	-	463,933
667,956	-	-	-	667,956
6,053	-	-	-	6,053
30,594	29,902	-	-	60,496
-	13,088	-	-	13,088
נכסים בלתי שוטפים:				
-	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
סה"כ נכסים				
התחייבויות שוטפות:				
(117,518)	(493,575)	-	-	(611,093)
(76,978)	(37,342)	(35,611)	(27,754)	(177,685)
-	-	-	(173,331)	(173,331)
-	-	-	(12,647)	(12,647)
התחייבויות שאינן שוטפות:				
(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)
סה"כ התחייבויות				
(1,431,070)	(2,942,923)	(35,611)	8,898,688	4,580,083

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה:

ליום 31 בדצמבר				
2021	2022	2021	2022	
% השינוי	% השינוי	בנקודות	בנקודות	
2.8%	5.3%	127.7	134.4	מדד המחירים לצרכן בגין
2.4%	5.3%	127.3	134.0	מדד המחירים לצרכן הידוע
5.8%	5.0%	160.3	168.4	מדד תשומות הבניה

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים - המשך**ד. סיכון ממד המחירים לצרכן וממד תשומות הבניה - המשך****(2) ניתוח רגישות**

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

ליום 31 בדצמבר 2022	
הון	(הפסד)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(39,544)	(39,544)
(613)	(613)

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

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

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

לירידה בממד המחירים לצרכן וירידה בממד 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 ההון לגבי מכשירים בריבית קבועה

התחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינן נמדדות בשווי הון 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 הון**(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הון 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 ההון שלהם.
השווי ההון של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2021		2022	
שווי הון (רמה 2)	ערך בספרים	שווי הון (רמה 2)	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,150,606	1,101,794	976,809	1,033,237

אגרות חוב לא סחירות (2)

בדבר שווי הון של אגרות חוב סדרה ו', ח', ט' ו-י הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ראה ביאור 12 ב'.

ראה ביאור 13 בדבר הבסיס לקביעת השווי ההון.

(2) שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההון

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	
2021	2022
%	%
1.73-1.76	5.09-5.23

אגרות חוב לא סחירות

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

השווי ההון, 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 ההון מחושב על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח.

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

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

ביאור 28 - התקשרויות וערבויות

- א. התקשרויות - בקשר לפיתוח והקמת נדל"ן להשקעה מסתכמות ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של כ-1,353 מיליוני ש"ח.
- ב. ערבויות - בקשר עם מחויבויות ביצוע לפיתוח והקמת נדל"ן להשקעה העניקה החברה ערבויות ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך כ-176 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 מכרעת 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.

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

באשר לחברות בנות ראה ביאור 7 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:

2020	2021	2022
סכום	סכום	סכום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,031	4,710	4,291
384	391	395
1	1	1

הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות לאחר העסקה

מספר העובדים אליהם מתייחסת הטבה

הטבות בגין דירקטורים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020	2021	2022	2020	2021	2022
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים*
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
2,697	8	5,669	10	4,642	10

סך הטבות בגין דירקטור

* ליום 31 בדצמבר 2022 בדירקטוריון החברה מכהנים 7 חברים.

ג. עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
סכומי העסקאות		
אלפי ש"ח		
8,906	3,398	8,052
500	500	500
-	-	4,013
2,283	1,628	1,961
-	-	3,368
4,077	-	4,081
422	-	-
4,410	780	1,071

הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות הקמה
הוצאות הנפקה בגין אגרות חוב
הכנסות מימון
הוצאות מימון

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ד. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר	
2022	2021
היתרה בדוח על המצב הכספי	
אלפי ש"ח	

10,244 10,785

477 887

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 15 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, התקשרות של החברה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, בפוליסת ביטוח נושאי משרה משותפת עם נכסים ובנין, לתקופת ביטוח בת 11 חודשים (עד ליום 19 במאי 2023). על-פי תנאי הפוליסה, גבולות האחריות הינם עד 50 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ובמצטבר וכן רובד ביטוחי נוסף בגבול אחריות של 25 מיליון דולר. בגין הפוליסה שילמה החברה פרמיה שנתית בסך 230 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 מתוקף 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. ביום 23 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, מתן כתבי פטור לדירקטורים מטעם בעל השליטה, לתקופה קצובה בת 7 (שבע) שנים, בתנאים זהים לכתבי הפטור הניתנים לדירקטורים שאינם בטעם בעל השליטה בחברה, והכל בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית אשר דוח לזימונה פורסם ביום 24 בינואר 2023.

(4) **תגמול נושאי משרה** - ביום 23 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, מדיניות תגמול חדשה לנושאי המשרה הבכירה בחברה. כן אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, עדכון בתנאי התגמול של מנכ"ל החברה, והכל בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית אשר דוח לזימונה פורסם ביום 24 בינואר 2023.

ביום 13 בספטמבר 2022, אישרה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה, את האצת מועד הבשלת המנה השניה של התגמול ההוני שהוענק למר אלדד פרשר, יו"ר הדירקטוריון היוצא, כך שמועד הבשלתה יהיה במועד סיום העסקתו בחברה.

ביאור 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 שיכחנו מעת לעת בחברה, לרבות דירקטור המכהן ו/או שיכחן 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 בישיבות הדירקטוריון של החברה וועדותיו, בגובה היסכום הקבוע כהגדרתו בתקנות הגמול, בהתאם לסיווגו של כל דירקטור כאמור כדירקטור מומחה או כדירקטור שאינו מומחה ועל-פי הדרגה בה תסווג החברה, הכל כפי שיחול באותו פרק זמן על-פי תקנות הגמול.

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

(1) בשנת 2022 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 שלבעל השליטה (בעקיפין) בחברה יש בהן עניין אישי. השכירות האמורות עתידות להסתיים (ללא מימוש אופציה) בין השנים 2023-2034. בגין השכירות האמורות נכללו בדוחות הכספיים הכנסות בסך של כ-3 מיליון ש"ח בשנת 2022. 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) ביום 15 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, עסקה לרכישת 25% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בחברת תעשיות עתירות מדע בע"מ ("תע"מ") מידי חברת נכסי הדרים בע"מ, חברה בבעלות מלאה של נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, בתמורה ל-50 מיליון ש"ח. השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור צד ג', אשר העמיד מימון לתע"מ. החברה מחזיקה כיום 25% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בתע"מ, ובכפוף לקבלת אישור הצד השלישי ולאחר השלמת העסקה, עתידה החברה להחזיק ב-50% מהון המניות וזכויות ההצבעה בתע"מ והיתרה תוחזק על ידי צד ג'. לתע"מ החזקה בנכסים מניבים ביעוד תעסוקה באזור התעשייה הר חוצבים בירושלים.

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 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 יעוץ שונים; עסקאות ביצוע עבודות קבלניות שונות בפרויקטים בייזום; עסקאות לקבלת שירותי תחזוקה שוטפת וחלפים למערכות.

בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות הענין, 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 לחודש מרץ 2022).

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") - שווי הנכס מול סך שווי כל הנכסים בדוח על המצב הכספי כלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

(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.

(ה) בהתקשרות עם קבלן לביצוע עבודות - התמורה החוזית מול סך ההתחייבויות הקיימות של החברה בחוזים חתומים לביצוע עבודות קבלניות (H.C., כולל מערכות), במועד ההתקשרות.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ז. עסקאות זניחות - המשך

(ו) בהתקשרות עם נותן שירותי תחזוקה למערכות - היקף התמורה השנתית לנותן השירותים מול סך הוצאות הניהול של החברה ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה.

ביחס לעסקאות רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעלי עניין, 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 (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העליה מעת לעת במדד הידוע לחודש מרץ 2022). בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעלי העניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות.

ח. באשר לערבויות לחברה כלולה - ראו ביאור 7.

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 2022.....	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 29(א)
13	החלטות אסיפה כללית מיוחדת.....	תקנה 29(ג)
13	החלטות החברה.....	תקנה 29א

נספח א' מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2022

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 2022	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
באלפי ש"ח					
1,167,883	150,227	256,045	589,540	172,071	רווח נקי לתקופה
(27)	(27)	-	-	-	הפסדים אקטואריים מתכנית להטבה מוגדרת
6	6	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
1,167,862	150,206	256,045	589,540	172,071	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,167,862	150,206	256,045	589,540	172,071	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
929,887	132,616	160,212	507,566	129,493	בעלים של החברה
237,975	17,590	95,833	81,974	42,578	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,167,862	150,206	256,045	589,540	172,071	<u>סך רווח כולל לתקופה</u>

ת.11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2022*

שיעור ההחזקה באחוזים			הלוואות	ערך בדוח הכספי הנפרד	עלות	סה"כ ע.ג. בש"ח	מספר מניות	סוג מניה (1)	חברות בת וקשורות
בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון	אלפי ש"ח						
100.00	100.00	100.00	242,650	321,267	1	999	999	1 ש"ח	גב-ים היי-טק בע"מ (2)
50.10	50.10	50.10	308,006	1,100,564	218,926	8,767,500	8,767,500	1 ש"ח	מת"ם- מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ
100.00	100.00	100.00	3,757	104,372	11,229	100	100	1 ש"ח	גב-ים קיסריה בע"מ
100.00	100.00	100.00	-	-	-	0.5	5,000	0.0001 ש"ח	גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ
73.25	73.25	73.25	131,116	152,461	40,066	430,093	430,093	1 ש"ח	גב-ים נגב בע"מ
100.00	100.00	100.00	17,804	84,259	161	65	650,000	0.0001 ש"ח	ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ
100.00	100.00	100.00	-	137,783	47,143	4,000	4,000	1 ש"ח	רמת הנשיא גב-ים בע"מ
70.00	70.00	70.00	43,135	-	70	100	100	1 ש"ח	רב בריח גב-ים בע"מ

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 2023.
- * 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 2022, מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן תשלומי דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבלן מהן עבור שנת 2022, 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	39,990	33,892	-	33,892	-	120	20,475
מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ	571,485	453,883	15	453,898	40,080	12,221	10,033
גב-ים קיסריה בע"מ	10,103	8,111	-	8,111	-	120	623
גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
גב-ים נגב בע"מ	53,866	45,228	-	45,228	-	3,580	4,141
ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ	29,188	22,726	-	22,726	-	120	-
רמת הנשיא גב-ים בע"מ	(5,417)	(4,171)	-	(4,171)	-	-	1,084
רב בריח גב-ים בע"מ	-	-	-	-	-	-	285

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 96,511 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 2022 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 2022	דמי ייעוץ	תשלום מבוסס מניות	סה"כ		
מר אבי יעקובוביץ (2)	מנכ"ל	100%	*2,882	**1,582	-	222	4,686	0.01%	
מר אלדד פרשר (3)	יור דירקטוריון יוצא	65%	1,817	851	-	634	3,302	-	
מר יואב רוסו (4)	סמנכ"ל נכסים יוצא	100%	1,621	416	-	67	2,104	-	
מר מרק זק (5)	סמנכ"ל כספים	100%	1,288	703	-	76	2,067	-	
מר יריב בר דעה (6)	סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי	100%	1,169	613	-	205	1,987	-	

* כולל תשלום שנתי נוסף מובטח של שתי משכורות חודשיות, בסך של כ-297 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 2022, 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 הקודמת"), 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 2022 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 2022 הינם: הכנסות משכירות נכסים מניבים (25%); תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (30%); רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה (30%); ושיעור תפוסה בנכסים קיימים (15%). 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 הקודמת. יצוין, כי בגין מדד תזרים מפעילות שוטפת שולם למר יעקובוביץ בגין שנת 2022 מענק העולה על 3 משכורות (היעד במדד זה עמד על 449 מליון ש"ח, ובפועל התזרים הסתכם בשנת 2022 בכ-462 מליון ש"ח). בנוסף, זכאי מר יעקובוביץ לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות. המענק האיכותי אשר אושר למר יעקובוביץ בגין שנת 2022 ישולם לו בכפוף לאישור מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, כמפורט להלן.

ביום 23 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, מדיניות תגמול מעודכנת וכן עדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מנכ"ל החברה, מר אבי יעקובוביץ, אשר ייכנס לתוקף בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים ראו זימון אסיפה כללית שפורסם ביום 24 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-010884) (להלן בתקנה זו: "האסיפה הכללית לעדכון המדיניות").

(3) אלדד פרשר, יו"ר הדירקטוריון היוצא

מר אלדד פרשר החל לכהן בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ביום 28 בדצמבר 2020, וסיים את כהונתו כיו"ר הדירקטוריון ביום 11 באוגוסט 2022 ואת העסקתו בחברה ביום 11 בדצמבר 2022.

אודות תנאי כהונתו של מר פרשר 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 2022 (בגין התקופה שעד ליום 11 בדצמבר 2022, מועד סיום העסקתו בחברה), 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 תשואה על ההון שולם למר פרשר בגין שנת 2022 מענק העולה על 3 משכורות (היעדים במדד זה מפורטים בסעיף 5.2.1.6 למדיניות התגמול המעודכנת, והמדד בפועל - 25%).

(4) יואב רוסו, סמנכ"ל הנכסים היוצא

מר יואב רוסו החל לכהן כסמנכ"ל הנכסים בחברה ביוני 2008 ופרש לגמלאות ביום 31 בינואר 2022.

הסכום הנקוב בטור השכר של מר רוסו כולל סך של 537 אלף ש"ח בגין שישה חודשי שכר בגין תקופת הסתגלות, אשר אושר לו על-ידי וועדת התגמול של החברה ביום 29 בדצמבר 2022, ואשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2022.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק המגיע למר רוסו בגין שנת 2022, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2022, בהתאם למדיניות התגמול המאושרת של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2022 לנושאי המשרה הבכירה בחברה. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר רוסו:

מענק המטרה: משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר רוסו ועמד בשנת 2022 על 5 משכורות.

המדדים והיעדים: מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה תקבע 50% מהיקף מענק המטרה של מר רוסו ומידת העמידה ביעדים אישיים תקבע 50% מהיקף מענק המטרה. מדדי החברה שנקבעו למר רוסו בשנת 2022 והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2022 הינם: הכנסות משכירות נכסים מניבים (12.5%); תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (15%); רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה (15%); ושיעור תפוסה בנכסים קיימים (7.5%). כמו כן נקבעו לו ארבעה יעדים אישיים בתחום תפקידיו, אשר משקלם המצטבר מתוך מענק המטרה הוא 50%. בהשגת תוצאות הגבוהות מהיעדים שייקבעו למדדים, המענק שישולם בפועל יהיה גבוה ממענק המטרה אך בכל מקרה לא יותר מ-150% ממענק המטרה. לפירוט נוסף לגבי אופן החישוב של העמידה ביעדים ראו, על דרך ההפניה, סעיף 5.2 למדיניות התגמול. יצוין, כי בגין שנת 2022 לא שולם למר רוסו מענק העולה על סכום של 3 משכורות בגין מדד חברה מסוים מהמנויים לעיל או בגין יעד אישי מסוים. בנוסף, זכאי מר רוסו לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות. המענק האיכותי אשר אושר למר רוסו בגין שנת 2022 ישולם לו בכפוף לאישור האסיפה הכללית לעדכון המדיניות.

(5) 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 2022, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2022, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2022 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 2022 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 2022 הינם: הכנסות משכירות נכסים מניבים (17.5%); תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (21%); רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה (21%); ושיעור תפוסה בנכסים מניבים (10.5%). 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. יצוין, כי בגין אף אחד מהמדדים לא שולם למר זק בגין שנת 2022 מענק בפועל העולה על 3 משכורות. בנוסף, זכאי מר זק לתשלום

מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות. המענק האיכותי אשר אושר למר זק בגין שנת 2022 ישולם לו בכפוף לאישור האסיפה הכללית לעדכון המדיניות.

(6) יריב בר דעה, סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי

מר יריב בר דעה התמנה לתפקיד סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי של החברה ביוני 2020.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק המגיע למר בר דעה בגין שנת 2022, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2022, בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2022 לנושא 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 2022 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 2022 והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2022 הינם: הכנסות משכירות נכסים מניבים (12.5%); תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (15%); רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה (15%); ושיעור תפוסה בנכסים קיימים (7.5%). כמו כן נקבעו לו חמישה יעדים אישיים בתחום תפקידיו, אשר משקלם המצטבר מתוך מענק המטרה הוא 50%. בהשגת תוצאות הגבוהות מהיעדים שייקבעו למדדים, המענק ישולם 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. יצוין, כי בגין שנת 2022 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. המענק האיכותי אשר אושר למר בר דעה בגין שנת 2022 ישולם לו בכפוף לאישור האסיפה הכללית לעדכון המדיניות.

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 2022 הינו 4,642 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

ת.21 - השליטה בתאגיד

החל מיום 8 במרץ 2022 ונכון למועד דוח זה, בעלת השליטה בחברה היא חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"), המחזיקה, נכון למועד דוח זה, 86.69% מהון מניות החברה. עד ליום 8 במרץ 2022 היתה גב-ים חברה ללא גרעין שליטה.

לפרטים נוספים לעניין השליטה בתאגיד, ראו סעיף 4 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

למיטב ידיעת החברה ובהתאם לדיווחיה של נכסים ובנין, בעלת השליטה בנכסים ובנין הנה חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"). נכון למועד דוח זה, מחזיקה דסק"ש, בשיעור של כ-63.18% מההון והשליטה בנכסים ובנין. בהתאם לדיווחיה של דסק"ש, דסק"ש הינה חברה ללא גרעין שליטה.

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 2022 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 סוגיה ומאפייניהן של עסקאות זניחות שעורכת החברה, ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים ("הכללים"). בישיבת וועדת הביקורת מיום 9 בינואר 2023 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 סיווגן של עסקאות בעלי עניין כעסקאות זניחות. כמו כן, בישיבת דירקטוריון החברה מיום 30 בינואר 2023 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 1270(1) ו-1270(4) לחוק החברות

ביוני 2022 אימצה וועדת הביקורת של החברה נוהל (המעדכן נוהל קודם מדצמבר 2011) שמטרתו קביעת אמות מידה וקווים מנחים לסיווגן 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 1270(1) ו-1270(4) לחוק החברות, הינן חריגות או שאינן חריגות לצורך אישורן כדין ודיווח בגינן. 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 וועדת הביקורת רשאיות להביא כל עסקה לבחינת וועדת 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 וועדת הביקורת מיום 9 בינואר 2023 בחנה וועדת 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 15 ביוני 2022 עדכנה וועדת הביקורת של החברה את הנוהל (אשר אומץ ביום 17 בפברואר 2014) 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, התקשרות בהסכמי קבלנות, 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, ינקטו 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, ינקטו 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 9 בינואר 2023 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 2022 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2023 (אסמכתא 002292-01-2023).

ת.24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים למועד הדוח

ההון הרשום:	2,850,000,000 מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
ההון המונפק:	214,593,247 מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ת.24ב - מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות בחברה ראו, על דרך ההפנייה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2023 (אסמכתא : 2023-01-007221).

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
מיכאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון 022972020 18.4.1967 ישראלית	הגדרות 53, סביון לא. לא.	לא. לא.	דירקטור בדסק"ש.	15/06/2022	בוגר מנהל עסקים, אוניברסיטת בוסטון בארצות הברית; מוסמך במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת קולומביה בארצות הברית. דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ; יו"ר דירקטוריון אלקטרה בע"מ; יו"ר דירקטוריון חברת גב-ים לקרקעות בע"מ. דירקטור בחברות: אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (וחברות פרטיות מקבוצה זו), אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה פאוור (2019) בע"מ (וחברות פרטיות מקבוצה זו), ג. זלקינד בע"מ, מיכאל ומרסי זלקינד החזקות (1977) בע"מ, תיאטרון החלומות בע"מ, אלקו אירוח בע"מ, אלקו אלפא בע"מ; חברת השקעות דיסקונט בע"מ, סלקום ישראל בע"מ. בין החודשים יוני 2021 - אפריל 2022 דירקטור באלרון ונצ'רס בע"מ; בין החודשים יוני 2021 - נובמבר 2021 דירקטור במהדרין בע"מ, בין החודשים יולי 2021 - דצמבר 2022 דירקטור בחברה לנכסים ולבנין בע"מ ועד לחודש אוגוסט 2020 דירקטור בגולן טלקום בע"מ.	מר מיכאל זלקינד הינו אחיו של מר דניאל זלקינד, והם בעלי השליטה באלקו בע"מ, בעלת עניין בדסק"ש	לא.
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. דח"צ מומחה.	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. דח"צ מומחה.	לא.	24/5/2018 כהונתו של מר מוסקוביץ' הוארכה בתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 22/4/2021.	בעל תואר בוגר כלכלה 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.

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
חנה שכטר 051907178 23/04/1954 ישראלית	רח' אבא אחימאיר 11, תל אביב	וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת השקעות. דח"צ מומחה.	לא.	1/5/2019 כהונתה של גב' שכטר הוארכה בתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 1/5/2022	בעלת תואר בוגר בכלכלה מורחב ותואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. בעלים ומנכ"ל ח. שכטר ושות' בית השקעות בע"מ. מכהנת כדירקטורית חיצונית בתעשייה האווירית. 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.
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 ובגנירישן 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, סופרגו ו-GES עד לשנת 2017.	לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
צחי נחמיאס 28066827 12.12.1970 ישראלית	ד.נ. מרכז שילת	לא. לא.	יו"ר דירקטוריון דסק"ש ונכסים ובנין.	15.6.2022	תואר ראשון בכלכלה, המכללה למנהל. יו"ר דירקטוריון - מגה אור החזקות בע"מ; נכסים ובנין; דסק"ש. מכהן כדירקטור בתאגידים הבאים: צחי נחמיאס החזקות בע"מ; כאווי יזמות נדל"ן בע"מ; מגה אור מוצקין בע"מ; נ.כ. החזקות 2005 בע"מ; ביג מגה אור בע"מ; נועה נכסי נדל"ן בע"מ; ריטר נכסים בע"מ; אי.פי.טי יזמות פרויקטים לבניה בע"מ; מגה אור מודיעין בע"מ; ביג מגה אור קריית גת בע"מ; מגה אור אגודות בע"מ; מגה אור רמי לוי בע"מ; ביג מגה אור עפולה בע"מ; מגה גלובוס לוי לוגיסטיקה בע"מ; אשד נועה נכסים בע"מ; מגה אור ריף לוגיסטיקה בע"מ; גת, פלמחים, שלב בע"מ; פארק מסחר ותעשייה אשתאול בע"מ; א.י.מ. תעופה בע"מ; אפי נכסים בע"מ; מגורים להשכיר דור ההמשך בע"מ.	לא.	לא.

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
נטלי משען-זכאי 031781180 8.9.1974 ישראלית	תוה"א, יגאל אלון 114, תל-אביב	לא. לא.	מנכ"לית נכסים ובנין ודסק"ש.	15.6.2022	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב. תואר ראשון במשפט מסחרי, אוניברסיטת תל-אביב. מנכ"לית חברה לנכסים ולבנין בע"מ, מנכ"לית חברה להשקעות דיסקונט בע"מ. יו"ר דירקטוריון סלקום ישראל בע"מ. כיהנה בעבר כיועצת משפטית - הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ וכיו"ר דירקטוריון בחברות הפנסיה והגמל של קבוצת הראל.	לא.	לא.

ת.26- 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. 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. 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. 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 כחשב החברה מספטמבר 2014. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
רפי אוהיון 024437758 30/06/1969	סמנכ"ל נכסים	01/01/2023	לא. לא.	בעל תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה. רואה חשבון. בעל תואר MBA במנהל עסקים מאוניברסיטת בן-גוריון. כיהן כמנהל גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ וכמנהל הנכסים הראשי של החברה מדצמבר 2017. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
אסף קדם 300412418 09/03/1987	חשב	31/01/2022	לא. לא.	בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. רואה חשבון. כיהן כעוזר חשב החברה מאוגוסט 2021.
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, נכסים ובנין וקרן המחקרים שליד ביי"ח וולפסון.

ת.27 - רואי החשבון של התאגיד

קסלמן וקסלמן, פארק מתם, חיפה.

ת.29(א) - המלצות והחלטות הדירקטורים

(1) דיבידנד :

ביום 31 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 400 מיליון ש"ח (כ-1.86 ש"ח למניה).

ביום 2 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 130 מיליון ש"ח (כ-0.6 ש"ח למניה).

ביום 7 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 40 מיליון ש"ח (כ-0.186 ש"ח למניה).

ת.29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(1) ביום 28 באפריל 2022, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את הארכת כהונתה של גבי חוה שכטר, המכהנת כדח"צית בחברה, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 23 במרץ 2022 ו-28 באפריל 2022 (אסמכתאות 2022-01-033319 ו-2022-01-052267, בהתאמה).

(2) ביום 13 בספטמבר 2022, אישרה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה, בין היתר, את האצת מועד הבשלת המנה השניה של התגמול ההוני שהוענק למר אלדד פרשר, יו"ר הדירקטוריון היוצא, כך שמועד הבשלתה יהיה במועד סיום העסקתו בחברה.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 8 באוגוסט 2022 ו-13 בספטמבר 2022 (אסמכתאות 2022-01-100273 ו-2022-01-116950, בהתאמה).

ת.29א - החלטות החברה

על-פי החלטת האסיפה הכללית מיום 31 במאי 2001, והדוח המיידי מיום 28 במרץ 2001 וכן על-פי החלטת האסיפה הכללית מיום 13 בפברואר 2012, והדוח המיידי 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. ביום 23 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול, הענקת פטור לדירקטורים מטרם בעל השליטה, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית, אשר דוח לזימונה פורסם ביום 24 בינואר 2023 (אסמכתא 2023-01-010884). לפרטים נוספים ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים.

ביום 15 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול, התקשרות של החברה עם כלל חבריה לביטוח בע"מ, בפוליסת ביטוח נושאי משרה משותפת עם נכסים ובנין, לתקופת ביטוח בת 11 חודשים (עד ליום 19 במאי 2023). לפרטים נוספים ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

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

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 2022



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 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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-287,921 אלפי ש"ח וכ-147,458 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של כ-33,130 אלפי ש"ח, כ-5,179 אלפי ש"ח וכ-8,123 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, 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 שישמשו 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
30 בינואר 2023

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	מידע נוסף	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
268,673	306,305	(4)	מזומנים ושווי מזומנים
552,687	792,864	(5)	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
567	1,220		לקוחות
57,691	47,683		חייבים אחרים
11,467	17,845		נכסי מיסים שוטפים
891,085	1,165,917		סה"כ נכסים שוטפים
37,948	28,811		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	167,159		נכסי פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
2,034,851	2,813,669		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
15,520	27,989		רכוש קבוע
2,506	4,311		נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
1,023,192	1,468,697		נדל"ן להשקעה בהקמה
5,193,079	6,035,353		נדל"ן להשקעה
8,307,096	10,545,989		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
9,198,181	11,711,906		סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 בינואר 2023.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	מידע נוסף	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
544,052	767,473	(6)	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
211,951	131,488		זכאים אחרים
173,331	171,725		התחייבות בגין שירותי בנייה
11,111	1,305		התחייבויות מסים שוטפים
940,445	1,071,991		סה"כ התחייבויות שוטפות
3,837,294	5,677,324	(6)	אגרות חוב
67,656	26,490		התחייבויות בגין שירותי בניה
-	80,674		התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
815	876		הטבות לעובדים, נטו
1,342	1,687		התחייבות בגין חכירות
739,640	880,605	(8)	מסים נדחים
4,646,747	6,667,656		סך התחייבויות שאינן שוטפות
5,587,192	7,739,647		סך התחייבויות
הון עצמי			
169,585	169,586		הון המניות
308,935	310,325		קרנות הון
3,132,469	3,492,348		עודפים
3,610,989	3,972,259		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
9,198,181	11,711,906		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
*325,443	*327,803	349,118	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
39,207	855,811	691,117	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
*32,688	*38,048	64,914	הכנסות אחרות
<u>397,338</u>	<u>1,221,662</u>	<u>1,105,149</u>	
הוצאות			
*23,072	*26,854	30,359	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
7,443	10,658	14,466	מכירה ושוק
30,089	33,959	33,433	הנהלה וכלליות
35,243	36,374	73,365	אחרות
<u>95,847</u>	<u>107,845</u>	<u>151,623</u>	
<u>301,491</u>	<u>1,113,817</u>	<u>953,526</u>	רווח תפעולי
(12,445)	5,808	5,624	הכנסות (הוצאות) מימון
(104,516)	(170,496)	(226,815)	הוצאות מימון
<u>(116,961)</u>	<u>(164,688)</u>	<u>(221,191)</u>	הוצאות מימון, נטו
184,530	949,129	732,335	רווח לפני מסים על הכנסה
(47,545)	(211,664)	(136,718)	מסים על ההכנסה (8)
136,985	737,465	595,617	רווח לאחר מסים
123,156	354,978	334,299	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
<u>260,141</u>	<u>1,092,443</u>	<u>929,916</u>	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
260,141	1,092,443	929,916
(251)	24	(37)
58	(6)	8
(193)	18	(29)
259,948	1,092,461	929,887

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		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
260,141	1,092,443	929,916
2,347	2,490	2,775
(39,207)	(855,811)	(691,117)
116,811	160,942	221,194
(123,156)	(354,978)	(334,299)
47,545	211,664	136,718
(30,003)	79,575	25,361
(3,513)	114,415	(56,059)
10,208	-	-
(21)	(139)	32
3,755	3,874	1,323
122,880	46,580	46,080
(15,549)	(24,923)	(12,514)
352,238	476,132	269,410
6,264	6,791	9,792
-	36,500	490
-	(7,426)	(13,082)
(237,141)	(719,352)	(581,137)
-	-	(135,384)
(1,337)	(3,701)	(8,123)
(103,226)	(26,901)	-
245,418	246,764	-
(443,855)	(102,966)	(240,177)
31,655	(42,470)	(467,735)
(502,222)	(612,761)	(1,435,356)
1,663,294	-	2,530,890
(325,599)	(658,568)	(640,607)
(145,905)	(137,231)	(115,314)
(976)	(1,105)	(1,383)
(200,000)	(260,000)	(570,008)
990,814	(1,056,904)	1,203,578
840,830	(1,193,533)	37,632
621,376	1,462,206	268,673
1,462,206	268,673	306,305
10,329	4,856	80,000
88,986	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת והפחתות
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
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
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
רכישה והקמת נדל"ן להשקעה
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
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 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 2022 (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. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

בהסכמים בהם התקשרה החברה בשירותי ניהול בהם היא פועלת כספק עיקרי ושולטת על השירות המוגדר, סיווגה החברה מחדש את מספרי ההשוואה של הדוחות הכספיים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2020 בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, בכדי לשקף הכרה בהכנסה משירותים אלו על בסיס ברוטו. בתקופות קודמות הוצגו שירותים אלו על בסיס נטו.

החברה בחנה את מהותיות הסכומים ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, שנקבעו במסגרת החלטה 99-4 של סגל רשות ניירות ערך בנושא מהותיות של טעות בדוחות כספיים, הגיעה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית.

השפעת הסיווג האמור על דוחות רווח והפסד לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2020 הינו גידול בהתייחס להכנסות והוצאות שירותי הניהול של 11,165 אלפי ש"ח ו-11,264 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, החל מתקופת דיווח זו סווגו "הכנסות מדמי ניהול" לסעיף "הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול".

3. 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 המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

מידע נוסף

3. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד - המשך

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.

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.

4. מזומנים ושווי מזומנים

יתרות המזומנים של החברה נקובות בשקלים חדשים.

5. השקעות ופיקדונות לזמן קצר, לקוחות וחייבים אחרים

- (א) יתרות הלקוחות וחייבים אחרים נקובים בשקלים חדשים ואינם צמודים.
- (ב) השקעות ופיקדונות לזמן קצר - החברה משקיעה בפיקדונות לזמן קצר. הפיקדונות אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2022 של 4.0% - 3.6% (ליום 31 בדצמבר, 2021 - 0.4% - 0.1%).

6. 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	
2022	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
767,473	544,052
767,473	544,052

חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב

סך התחייבויות שוטפות

מידע נוסף
6. התחייבויות פיננסיות - המשך

התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,444,797	4,381,346
(767,473)	(544,052)
<u>5,677,324</u>	<u>3,837,294</u>

אגרות חוב
 בניכוי חלויות שוטפות
 סך התחייבויות שאינן שוטפות

מידע נוסף

7. מכשירים פיננסיים
א. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהווים, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2022					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח					
113,390	113,390	113,390	-	-	-
6,444,797	6,926,045	892,821	869,324	2,358,745	2,805,155
<u>6,558,187</u>	<u>7,039,435</u>	<u>1,006,211</u>	<u>869,324</u>	<u>2,358,745</u>	<u>2,805,155</u>

**התחייבויות פיננסיות
שאינן נגזרים**

זכאים אחרים
אגרות חוב

סך הכל

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
<u>4,571,964</u>	<u>5,071,407</u>	<u>859,206</u>	<u>648,222</u>	<u>1,822,471</u>	<u>1,741,508</u>

**התחייבויות פיננסיות
שאינן נגזרים**

זכאים אחרים
אגרות חוב

סך הכל

מידע נוסף

7. 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 2022			
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה	סה"כ
אלפי ש"ח			
306,305	-	-	306,305
792,864	-	-	792,864
1,220	-	-	1,220
31,485	-	-	31,485
43,053	686,430	-	729,483
28,811	-	-	28,811
-	167,159	-	167,159
(50,477)	(716,996)	-	(767,473)
(68,768)	(28,307)	(16,315)	(113,390)
(1,363,665)	(4,313,659)	-	(5,677,324)
(279,172)	(4,205,373)	(16,315)	(4,500,860)
ליום 31 בדצמבר 2021			
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה	סה"כ
אלפי ₪			
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
חייבים ויתרות חובה לז"א
נכס פיננסי בשווי הוגן

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות
זכאים אחרים

התחייבויות שאינם שוטפות:

אגרות חוב

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:

31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר 2022	
2021	בנקודות	2022	בנקודות
% השינוי		% השינוי	
2.8	127.7	5.3%	134.4
2.4	127.3	5.3%	134.0
5.8	160.3	5.0%	168.4

מדד המחירים לצרכן בגין

מדד המחירים לצרכן הידוע

מדד תשומות הבניה

מידע נוסף

7. 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 שערי הריבית, נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2022		
הון עצמי	הפסד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(32,381)	(32,381)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1 %
(126)	(126)	עליה במדד תשומות הבניה ב-1 %

ליום 31 בדצמבר 2021		
הון עצמי	הפסד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(20,471)	(20,471)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1 %
(173)	(173)	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.

8. הוצאות מסים על ההכנסה

תיקונים לפקודת מס הכנסה

שיעור המס לשנים 2020-2022 הינו 23% ;

א. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(4,255)	17,644	29,379
140,973	194,020	18,166
136,718	211,664	47,545

הוצאות מסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת

הוצאות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הוצאות מסים

מידע נוסף

8. 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	
549,947	(4,333)	545,614	התחייבות מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020
194,897	(877)	194,020	שינויים אשר נוקפו לרווח והפסד
-	6	6	שינויים אשר נוקפו לרווח כולל אחר
744,844	(5,204)	739,640	התחייבות מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021
145,492	(4,519)	140,973	שינויים אשר נוקפו לרווח והפסד
-	(8)	(8)	שינויים אשר נוקפו לרווח כולל אחר
890,336	(9,731)	880,605	התחייבות מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022

(2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבות מסים נדחים בסך של כ-31 מיליוני ש"ח (2021 : 29 מיליוני ש"ח) בגין הפרשים זמניים בסך של כ-135 מיליוני ש"ח (2021 : 125 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).

מידע נוסף

9. קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. הלוואות

(1) הלוואות בעלים לחברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ

בחודש מאי 2022 העמידה החברה הלוואה לחברת מת"ם, חברה בת המוחזקת בשיעור של 50.1%, בהיקף של 300 מיליוני ש"ח. קרן ההלוואה עומדת לפירעון ב-10 תשלומים שנתיים לא שווים, בשיעור של 15% מההלוואה ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027, בשיעור של 10% מההלוואה ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028-2033 ובשיעור של 5% מההלוואה ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2034 ו-2035. ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.07% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2035 (כולל).

(2) הלוואות בעלים לחברת גב-ים נגב בע"מ

בחודש מאי 2022 העמידה החברה הלוואה לחברת גב-ים נגב בע"מ, חברה בת המוחזקת בשיעור של 73.25%, בהיקף של 100 מיליוני ש"ח. קרן ההלוואה עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים לא שווים, בשיעור של 5% מההלוואה ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, בשיעור של 15% מההלוואה ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 ובשיעור של 20% מההלוואה ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2027, 2028 ו-2029. ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל).

(3) בדבר סכומי ההלוואות נוספות שהעמידה החברה לחברות מוחזקות ראה באור 8 לדוחות המאוחדים. מרבית ההלוואות 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 לפיתוחו 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.

מידע נוסף

9. קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות - המשך

ב. הסכם למתן שירותים - המשך

(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 2022 התקבלו בגין חלוקת דיבידנד שהוכרז על ידי חברות מוחזקות סך כולל של כ-46 מיליון ש"ח.

למידע נוסף ראה באור 7 בדוחות המאוחדים, בדבר חברות מוחזקות.

10. חלוקת דיבידנד

באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה באור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

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 תוכננו 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 שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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 2022 היא אפקטיבית.

2. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים:

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 2022 ("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.

30 בינואר 2023

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

3. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

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 2022 ("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.

30 בינואר 2023

מרק זק, סמנכ"ל כספים