



## דוח תקופתי לשנת 2023

|        |                                                                                                                 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                     |
|        | מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכוח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2022 |

6 בפברואר 2024

**חברת גב-ים לקרקעות בע"מ**

**פרק א': תיאור עסקי התאגיד**

## תוכן עניינים

|           |                                                                          |     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>3</b>  | <b>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</b>                   |     |
| 3         | הגדרות                                                                   | 1.  |
| 3         | פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה                                        | 2.  |
| 7         | תחומי פעילות                                                             | 3.  |
| 7         | השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו                                      | 4.  |
| 8         | חלוקת דיבידנדים                                                          | 5.  |
| 8         | מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה                                    | 6.  |
| 9         | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים                                       | 7.  |
| <b>16</b> | <b>חלק שני - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - תחום הנכסים המניבים</b> |     |
| 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. |
| 37        | נכסים מניבים מהותיים של החברה                                            | 18. |
| 41        | נכסים מניבים מהותיים מאוד של החברה                                       | 19. |
| 52        | נכס מניב בהקמה מהותי מאוד של החברה                                       | 20. |
| <b>53</b> | <b>חלק שלישי - מידע ברמת החברה</b>                                       |     |
| 53        | רכוש קבוע                                                                | 21. |
| 53        | הון אנושי                                                                | 22. |
| 54        | ספקים                                                                    | 23. |
| 54        | הון חוזר                                                                 | 24. |
| 54        | השקעות בחברות בשליטה משותפת                                              | 25. |
| 55        | מימון ומקורות אשראי                                                      | 26. |
| 56        | מיסוי                                                                    | 27. |
| 56        | סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם                                            | 28. |
| 57        | מגבלות ופיקוח                                                            | 29. |
| 57        | הסכמים מהותיים                                                           | 30. |
| 58        | הליכים משפטיים                                                           | 31. |
| 58        | יעדים ואסטרטגיה עסקית                                                    | 32. |
| 59        | דיון בגורמי סיכון                                                        | 33. |

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. הגדרות

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם:

|                                          |                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"דוח הדירקטוריון"</b> -               | דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הכלול בחלק ב' לדוח תקופתי זה;           |
| <b>"דוחות כספיים"</b> -                  | הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הכלולים בחלק ג' לדוח תקופתי זה; |
| <b>"דולר"</b> -                          | דולר ארה"ב;                                                                           |
| <b>"הבורסה"</b> -                        | הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;                                                     |
| <b>"החברה" או "גב-ים"</b> -              | חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;                                                              |
| <b>"חוק החברות"</b> -                    | חוק החברות, התשנ"ט-1999;                                                              |
| <b>"חוק ניירות ערך"</b> -                | חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;                                                          |
| <b>"חוק הריכוזיות"</b> -                 | חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013;                                     |
| <b>"מדד"</b> -                           | מדד המחירים לצרכן המפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;                            |
| <b>"מעלות"</b> -                         | סטנדרד & פורס מעלות בע"מ;                                                             |
| <b>"תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"</b> - | תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;                               |

### 2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

#### 2.1. כללי

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ<sup>1</sup> 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.

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.

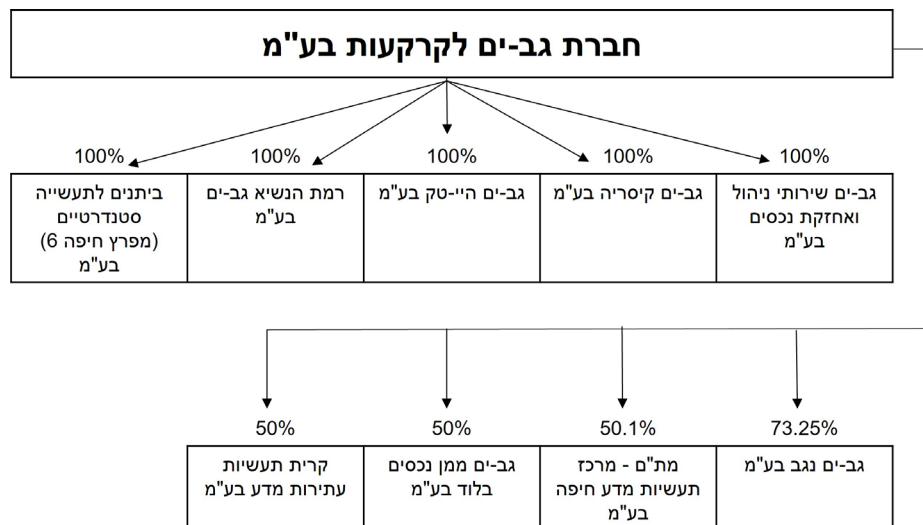
עוד מחזיקה חברת גב-ים ב-73.25% מהון המניות של גב-ים נגב בע"מ, בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ-93 דונם בבאר-שבע, עליהם מוקם פארק ההייטק גב-ים נגב, בשיתוף עם עיריית באר-שבע, אוניברסיטת בן-גוריון ומשקיעים פרטיים.

## 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 בייזום שכונות מגורים יוקרתיות בישראל.



להלן פירוט החזקותיה העיקריות של חברת גב-ים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 :



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 בחיפה<sup>2</sup>. 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 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.

הדוחות הכספיים של מת"ם מאוחדים בדוחות גב-ים באופן מלא. להלן פירוט מספר נתונים מתוך דוחותיה של מת"ם נכון ליום 31 בדצמבר 2023 : סך כל הנכסים של מת"ם עומד על סך של 4,329 מליון ש"ח. סך המזומנים של חברת מת"ם עומדים על סך של 214 מליון ש"ח. הנדל"ן להשקעה של מת"ם עומד על סך של כ-4,053 מליון ש"ח. התחייבויות (הלוואה, אגרות חוב וחלויות שוטפות) עומדות על סך של 1,142 מליון ש"ח. התחייבות החברה בגין מיסים נדחים עומדת על סך של 607 מליון ש"ח. ההון העצמי של מת"ם עומד על סך של כ-2,743 מליון ש"ח. הכנסות מת"ם מהשכרת מבנים לשנת 2023 הסתכמו בסך של 255 מליון ש"ח. הרווח הנקי לשנת 2023 הסתכם בכ-345 מליון ש"ח. ה-FFO המיוחס לבעלי המניות של חברת מת"ם לשנת 2023 הסתכם בכ-170 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<sup>3</sup>

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

לגבי עתודות קרקע של מאות אלפי מ"ר ברחבי הארץ. השווי ההוגן של עתודות הקרקע של החברה עומד על סך של כ-608 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

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-לשוכרים המשתכנים בהם. לפרטים נוספים בנוגע לשירותי הניהול המסופקים על ידי החברה, ראו סעיף 8.3 להלן.

4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות

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

(א) ביום 8 במרץ 2022 השלימה נכסים ובנין הצעת רכש מיוחדת, במסגרתה רכשה 5% מהון המניות של החברה. עם השלמת הצעת הרכש, עלה שיעור החזקתה של נכסים ובנין בחברה לכ-49.51% מהונה המונפק של החברה, והחל מאותו מועד בעלת השליטה בחברה היא נכסים ובנין. 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: 013717, 016638, 01-024661, 01-028888, 01-028888, בהתאמה).

(ב) ביום 6 ביוני 2022 השלימה נכסים ובנין עסקה לרכישת מניות מידי Equity Finance and Investment Ltd (חברה בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרן 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, חדל מר אהרן פרנקל להיות בעל עניין בחברה, והחזקותיה של נכסים ובנין בהון המניות של גבי-ל 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: 01-184665, 01-070180, 01-028888, בהתאמה).

<sup>3</sup> כלל הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל ובדוח זה להלן אינם כוללים נתוני חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני - גבי-ל ממן נכסים בלוד בע"מ וקרית תעשיות עתירות מדע בע"מ.

(ג) בימים 5 בנובמבר 2023 ו-15 בנובמבר 2023 מכרה נכסים ובנין מניות של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה, בהיקף כולל של כ-4.7% מהונה המונפק של החברה. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מימים 5 ו-15 בנובמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-121590 ו-2023-01-124359, בהתאמה). חלק מהמניות נרכשו על-ידי כלל עסקי ביטוח בע"מ, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה בעקבות הרכישה כאמור. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווח מיידי של החברה מיום 16 בנובמבר 2023 (אסמכתא 2023-01-101173).

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

#### 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 2023 (באלפי ש"ח)

| מאוחד      | אחרים* | נכסים מניבים |                                       |
|------------|--------|--------------|---------------------------------------|
| 1,194,844  |        | 1,194,844    | הכנסות מחיצוניים                      |
|            |        |              | הכנסות מאחרים                         |
| 106,603    |        | 106,603      | עלויות מיוחסות**                      |
| 499,360    |        |              | רווח נקי מיוחס לבעלי מניות            |
| 183,524    |        |              | רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות      |
| 14,070,018 |        | 14,070,018   | סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות      |
| 214,194    |        | 214,194      | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות |

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

| מאוחד      | אחרים* | נכסים מניבים |                                       |
|------------|--------|--------------|---------------------------------------|
| 1,870,770  |        | 1,870,770    | הכנסות מחיצוניים                      |
|            |        |              | הכנסות מאחרים                         |
| 104,407    |        | 104,407      | עלויות מיוחסות**                      |
| 935,563    |        |              | רווח נקי מיוחס לבעלי מניות            |
| 237,967    |        |              | רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות      |
| 12,583,468 |        | 12,583,468   | סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות      |
| 197,479    |        | 197,479      | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות |

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

| מאוחד      | אחרים* | נכסים מניבים |                                       |
|------------|--------|--------------|---------------------------------------|
| 1,948,109  | 70,933 | 1,877,176    | הכנסות מחיצוניים                      |
|            |        |              | הכנסות מאחרים                         |
| 96,921     | 3,734  | 93,187       | עלויות מיוחסות**                      |
| 1,090,657  |        |              | רווח נקי מיוחס לבעלי מניות            |
| 167,468    |        |              | רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות      |
| 10,137,818 |        | 10,137,818   | סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות      |
| 78,253     |        | 78,253       | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות |

\* אחרים - בשנת 2021 כללה הטבלה פרטים בדבר הכנסות ועלויות של תחום המגורים ובשנת 2022 כללה הטבלה פרטים בדבר הכנסות ועלויות של עסקאות קומבינציה בהן קשורה החברה. החל משנת 2023, בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית בנושא הצגת עסקאות הקומבינציה, אין נתונים להצגה בטור "אחרים" בטבלה. נתוני ההשוואה לשנת 2022 תוקנו בהתאם.

\*\* כל העלויות משתנות למעט פחת המשויך למגזר המניבים, בסך של כ-4.7 מליון ש"ח בשנת 2023, בסך של כ-3.0 מליון ש"ח בשנת 2022, ובסך של כ-3.4 מליון ש"ח בשנת 2021.

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 החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות 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 המשק<sup>4</sup>

שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי. מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, יצרה זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי. עוד טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של השנה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, משבר אשראי, האטה בשוק המגורים ואף בענף ההייטק, קטר הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמובן, שכל התפתחויות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה. יש לציין, כי האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות בשבועות האחרונים, לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה וכך גם ניכרת המתמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים.

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

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

4 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: [WWW.BOL.ORG.IL](http://WWW.BOL.ORG.IL), על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת [WWW.CBS.GOV.IL](http://WWW.CBS.GOV.IL), על ידי משרד האוצר, בכתובת [WWW.MOF.GOV.IL](http://WWW.MOF.GOV.IL), על-ידי חברת מעלות S&P בכתובת [WWW.MAALOT.CO.IL](http://WWW.MAALOT.CO.IL), ועל-ידי D&B בכתובת [WWW.DBISRAEL.CO.IL](http://WWW.DBISRAEL.CO.IL).

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

בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.3%, לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022. 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 ועליית שווי הנדל"ן המניב בהתאם, הגנה כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

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

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

חברות הדירוג הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל. Fitch ו-Moody's הודיעו כי דירוג האשראי של מדינת ישראל הינו כעת תחת "מעקב שלילי" (Negative Rating Watch) שמשמעותו במקרה של הרעת המצב (התרחבות המלחמה או התמשכותה) עלול להיות הורדת דירוג. חברת S&P אישרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית".

על אף האינפלציה, האטת הצמיחה, והמלחמה - 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%.

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

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

עם זאת, מתוך הנחות, עליהן מתבסס גם בנק ישראל בתחזיותיו, לפיהן ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023, המלחמה תימשך אך בעצימות הולכת ופוחתת ותמשיך להתרכז

בחזית הדרומית בעיקר - הנהלת החברה צופה כי השפעת המלחמה על פעילותה של החברה או על תוצאותיה הכספיות תהיה זניחה. הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם (אין לחברה שוכר מהותי המניב למעלה מ-10% מהכנסותיה השנתיות), וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי.

## 7.2. תחום הנדל"ן המניב

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

#### 7.4. המצב הביטחוני בישראל

למצב הביטחוני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. כמפורט בהרחבה בסעיף 7 זה, לעיל ולהלן, השפעתה של מלחמת חרבות ברזל על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט ניכרת, אך היקפה ועומקה של השפעה זו עדיין אינם ידועים ואינם ניתנים לאומדן. הימשכות הלחימה, התרחבותה לחזיתות אחרות, מעורבות מדינות נוספות בסכסוך, סוגיית החטופים - כל אלו ועוד עלולים להשפיע על המשק הישראלי, ואף באופן גלובלי, כדוגמת עליית מחירי התובלה הימית עקב תקיפות החותיים בים סוף. אין לחברה יכולת להעריך את ההשפעה העתידית כאמור, בסביבת אי הוודאות הרבה הקיימת במועד דוח זה.

5 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה בסקירה השנתית 2023:

[https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen\\_res/0133\\_annual\\_review/2023\\_annualreview\\_heb.pdf](https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2023_annualreview_heb.pdf)

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

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

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

כאמור בסעיף 7.2 לעיל, במהלך השנה ניכרו ביקושים של חברות הייטק באזורי הביקוש בהם החברה פועלת, כאשר הביקושים ניכרים הן לשטחים חדשים והן להתרחבות בנכסים קיימים. ביקושים אלו נובעים, בין היתר ממיקום הנכסים שבעלות החברה (prime location), מהפריסה הרחבה של הנכסים, איכות הנכסים עצמם (class A) וכמובן חוסנם של לקוחות החברה, ברובם חברות טכנולוגיה ישראליות ובינלאומיות מובילות. לפרטים אודות לקוחות החברה מתחום ההייטק ראו סעיף 13 להלן.

#### 7.6 קבלני ביצוע עבודות בנייה

החברה מתקשרת עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקטים אותם היא יוזמת. 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.

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

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

<sup>6</sup> Annual Report 2023 - Startup Nation Central <https://finder.startupnationcentral.org/reports/2023-Annual-Report>; דוח רשות החדשנות לשנת 2023, יולי 2023: <https://innovationisrael.org.il/10904-2>; [https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen\\_res/0133\\_annual\\_review/2023\\_annualreview\\_heb.pdf](https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2023_annualreview_heb.pdf)

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 בענף הבניה<sup>7</sup>

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

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

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

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

#### 7.8. מדיניות מוניטארית ושוק הכספים

##### תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק<sup>8</sup>

גב-ים מממנת את פעילותה העסקית בין היתר באמצעות אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן (כ-65% מהיקף החוב של גב-ים צמוד למדד, וכ-35% 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 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "ידוע") בשיעור של כ-3.3% לעומת עליה של כ-5.3% בשנת 2022. במהלך שנת 2023 העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-3.75% ל-4.75%, וביום 1 בינואר 2024 הוריד את שיעור הריבית ל-4.5%.

7 מבוסס על "נתוני זרים בישראל - רבעון 3 2023", רשות האוכלוסין וההגירה, נובמבר 2023: [https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/zarim\\_q3\\_2023](https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/zarim_q3_2023) וכן על "עובדים זרים בחירום", רשות האוכלוסין וההגירה, נובמבר 2023: [https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/foreign\\_workers\\_emergency\\_challenges\\_recommendations](https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/foreign_workers_emergency_challenges_recommendations)

8 מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: [www.bankisrael.gov.il](http://www.bankisrael.gov.il)

גב-ים רואה בנדל"ן להשקעה שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר בין היתר מדמי השכירות צמודי המדד שלה, והמרווח בין שווי הנדל"ן לבין ההתחייבויות הפיננסיות מהווה הגנה כלכלית לטווח ארוך.

#### תנודות במדד תשומות הבנייה<sup>9</sup>

ההתקשרויות של גב-ים עם קבלני הבניין בשלבי הקמת הפרויקטים נערכים בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה. במהלך שנת 2023 עלה מדד תשומות הבנייה בכ-2.0%, בהמשך לעלייה בשיעור של 5.0% בשנת 2022. שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים על עלות עבודות ההקמה של גב-ים בקשר עם בניית נכסים מניבים. העלייה החדה כאמור לעיל מייקרת את עלויות ההקמה של פרויקטים בייזום ומקטינה את התשואה מהם.

#### תנודות במטבע חוץ<sup>10</sup>

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

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.

נכון למועד דוח זה, מדורגת החברה AA על-ידי חברת הדירוג מעלות S&P, וכלל נכסיה של החברה (100%) אינם משועבדים. החברה מעריכה כי נתונים אלו יאפשרו לה להמשיך ולגייס חוב בתנאי מימון נוחים.

---

9 ראו הערה 8 בפרק זה לעיל.  
10 ראו הערה 8 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, ניתן למנות את קמפוס אפל בהרצליה פיתוח, בית אלביט מערכות, בית פיליפס, בית צים-עופר ובית צורן בפארק מתם, מרכז הפיתוח של IBM באוניברסיטת חיפה, מרכזי הפיתוח של מייקרוסופט בהרצליה פיתוח ובפארק מתם, מרכז הסייבר הלאומי בפארק גב-ים נגב, המרכז הלוגיסטי שהוקם עבור חברות מקבוצת נייר חדרה במודיעין, מפעל מיכלי כרמל (בבעלות פלאר) 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"מ חיפה בע"מ. שירותי ניהול אלו מהווים ערך מוסף לשוכרים הנוכחיים של גב-ים ותמריץ נוסף לשוכרים פוטנציאליים המבקשים לבחון אפשרות של שכירת נכסים מניבים מגב-ים.

שירותי ניהול 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 ("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 ומחובות 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 בפרוייקטים רבים אשר הוקמו בבנייה ייעודית, קרי מבנים שנבנו והושכרו מראש ללקוח ידוע מראש, המותאמים לדרישות ספציפיות של הלקוח המיועד. לאור ההשקעה הראשונית הגבוהה יחסית בנכס, והתאמתו לצרכים ספציפיים של השוכר, הסכמי השכירות למבנים מסוג זה נחתמים לתקופות ארוכות וכוללים, בדרך כלל, אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות.

יצוין, כי חלק משוכרי 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 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 פרוייקטים 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                                           |
|-------------------|------------|------------|-------------------------------------------------|
| 31.12.2021        | 31.12.2022 | 31.12.2023 |                                                 |
| באלפי ש"ח         |            |            |                                                 |
| 604,777           | 649,014    | 757,256    | סך הכנסות הפעילות (מאוחד <sup>1</sup> )         |
| 1,266,054         | 1,219,618  | 436,094    | רווחים משערוכים (מאוחד)                         |
| 1,785,467         | 1,772,165  | 1,088,701  | רווחי הפעילות (מאוחד <sup>2</sup> )             |
| -                 | 543,657    | 584,614    | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)     |
| -                 | 448,427    | 484,045    | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה) |
| 522,769           | 555,466    | 657,293    | סה"כ NOI (מאוחד <sup>3</sup> )                  |
| 431,551           | 457,442    | 532,974    | סה"כ NOI (חלק החברה)                            |

<sup>1</sup> סך ההכנסות מפעילות כולל הכנסות שכירות ודמי ניהול.

<sup>2</sup> רווחי הפעילות כוללים NOI בתוספת רווחי שערך ובניכוי פחת.

<sup>3</sup> לצורך ה-NOI המאוחד הופחתו מהוצאות האחזקה הוצאות פחת בסך 4,686 אלפי ש"ח בשנת 2023, 2,919 אלפי ש"ח בשנת 2022 וכ-3,365 אלפי ש"ח בשנת 2021.

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-566 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-466 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-111 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 תוה"א בתל-אביב, את פרויקט גב-ים רעננה (עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ) ואת פארק ההייטק 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-122 אלפי מ"ר, בבאר-שבע, 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-93 אלף מ"ר.

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

11.1. פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

| פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023 |           |               |                   |                |                |           |                     |
|------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-------------------|----------------|----------------|-----------|---------------------|
| אזורים                                                     | שימושים:  | הייטק ומשרדים | תעשייה ולוגיסטיקה | מסחר וקונגרסים | חניונים ושירות | סה"כ      | אחוז מסך שטח הנכסים |
|                                                            |           | במ"ר          |                   |                |                |           |                     |
| צפון                                                       | במאוחד    | 253,640       | 132,280           | 35,422         | 144,278        | 565,620   | 49.0%               |
|                                                            | חלק החברה | 127,635       | 132,280           | 23,187         | 72,283         | 355,385   | 38.3%               |
| מרכז                                                       | במאוחד    | 195,615       | 89,103            | 14,151         | 166,879        | 465,748   | 40.4%               |
|                                                            | חלק החברה | 195,615       | 89,103            | 14,151         | 166,879        | 465,748   | 50.3%               |
| דרום                                                       | במאוחד    | 55,763        | 60,076            | 3,213          | 3,030          | 122,082   | 10.6%               |
|                                                            | חלק החברה | 40,846        | 60,076            | 2,354          | 2,219          | 105,495   | 11.4%               |
| סה"כ                                                       | במאוחד    | 505,018       | 281,459           | 52,786         | 314,187        | 1,153,450 | 100.0%              |
|                                                            | חלק החברה | 364,096       | 281,459           | 39,692         | 241,381        | 926,628   | 100.0%              |
| אחוז מסך שטח הנכסים                                        | במאוחד    | 43.8%         | 24.4%             | 4.6%           | 27.2%          | 100.0%    |                     |
|                                                            | חלק החברה | 39.3%         | 30.4%             | 4.3%           | 26.0%          | 100.0%    |                     |

| פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022 |           |               |                   |                |                  |           |                     |
|------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-------------------|----------------|------------------|-----------|---------------------|
| אזורים                                                     | שימושים:  | הייטק ומשרדים | תעשייה ולוגיסטיקה | מסחר וקונגרסים | חניונים ושירותים | סה"כ      | אחוז מסך שטח הנכסים |
|                                                            |           |               |                   |                |                  |           | במ"ר                |
| צפון                                                       | במאוחד    | 215,354       | 114,252           | 35,475         | 122,334          | 487,415   | 45.5%               |
|                                                            | חלק החברה | 108,449       | 114,252           | 23,217         | 61,289           | 307,207   | 35.1%               |
| מרכז                                                       | במאוחד    | 199,714       | 90,873            | 14,774         | 166,937          | 472,298   | 44.1%               |
|                                                            | חלק החברה | 199,714       | 90,873            | 14,774         | 166,937          | 472,298   | 54.0%               |
| דרום                                                       | במאוחד    | 55,787        | 49,680            | 3,158          | 3,030            | 111,655   | 10.4%               |
|                                                            | חלק החברה | 40,864        | 49,680            | 2,313          | 2,219            | 95,076    | 10.9%               |
| סה"כ                                                       | במאוחד    | 470,855       | 254,805           | 53,407         | 292,301          | 1,071,368 | 100.0%              |
|                                                            | חלק החברה | 349,027       | 254,805           | 40,304         | 230,445          | 874,581   | 100.0%              |
| אחוז מסך שטח הנכסים                                        | במאוחד    | 44.0%         | 23.8%             | 5.0%           | 27.2%            | 100.0%    |                     |
|                                                            | חלק החברה | 39.9%         | 29.1%             | 4.6%           | 26.4%            | 100.0%    |                     |

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

סך שטחי השירות בגב-ים מסתכם בכ-15,699 מ"ר בשנת 2023 ובכ-13,962 מ"ר בשנת 2022.

<sup>11</sup> כלל הנתונים בסעיף 11 זה אינם כוללים שטחים המוחזקים על-ידי חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בסעיף כוללים נכס המוחזק למכירה (פרויקט רב בריח באשקלון).

| פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023 |            |                |                |                   |               |                     |
|------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|---------------------|
| אחוז מסך שווי הנכסים                                       | סה"כ       | חניונים ושירות | מסחר וקונגרסים | תעשייה ולוגיסטיקה | הייטק ומשרדים | שימושים:            |
|                                                            |            |                |                |                   |               |                     |
|                                                            |            |                |                |                   |               | אזורים              |
|                                                            |            |                |                |                   |               | במאוחד              |
| 42.7%                                                      | 4,686,963  | 394,801        | 175,405        | 958,308           | 3,158,449     | צפון                |
| 32.6%                                                      | 2,876,789  | 197,795        | 138,303        | 958,308           | 1,582,383     | חלק החברה           |
| 48.6%                                                      | 5,340,777  | 470,402        | 293,640        | 980,238           | 3,596,497     | מרכז                |
| 60.5%                                                      | 5,340,777  | 470,402        | 293,640        | 980,238           | 3,596,497     | חלק החברה           |
| 8.7%                                                       | 954,429    | 3,476          | 37,341         | 402,713           | 510,899       | דרום                |
| 6.9%                                                       | 607,044    | 2,516          | 27,351         | 202,944           | 374,233       | חלק החברה           |
| 100.0%                                                     | 10,982,169 | 868,679        | 506,386        | 2,341,259         | 7,265,845     | סה"כ                |
| 100.0%                                                     | 8,824,610  | 670,713        | 459,294        | 2,141,490         | 5,553,113     | חלק החברה           |
|                                                            | 100.0%     | 7.9%           | 4.6%           | 21.3%             | 66.2%         | אחוז מסך שטח הנכסים |
|                                                            | 100.0%     | 7.6%           | 5.2%           | 24.3%             | 62.9%         | חלק החברה           |

| 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:            |
|                                                            |           |                |                |                   |               |                     |
|                                                            |           |                |                |                   |               | אזורים              |
|                                                            |           |                |                |                   |               | במאוחד              |
| 38.3%                                                      | 3,767,111 | 359,871        | 174,853        | 797,436           | 2,434,951     | צפון                |
| 28.2%                                                      | 2,334,800 | 180,295        | 137,158        | 797,436           | 1,219,911     | חלק החברה           |
| 52.8%                                                      | 5,193,214 | 461,775        | 286,994        | 970,977           | 3,473,468     | מרכז                |
| 62.8%                                                      | 5,193,214 | 461,775        | 286,994        | 970,977           | 3,473,468     | חלק החברה           |
| 8.9%                                                       | 876,685   | 3,033          | 34,475         | 371,101           | 468,076       | דרום                |
| 9.0%                                                       | 741,414   | 2,194          | 25,253         | 371,101           | 342,866       | חלק החברה           |
| 100.0%                                                     | 9,837,010 | 824,679        | 496,322        | 2,139,514         | 6,376,495     | סה"כ                |
| 100.0%                                                     | 8,269,428 | 644,264        | 449,405        | 2,139,514         | 5,036,245     | חלק החברה           |
|                                                            | 100.0%    | 8.5%           | 5.0%           | 21.7%             | 64.8%         | אחוז מסך שטח הנכסים |
|                                                            | 100.0%    | 7.8%           | 5.4%           | 25.9%             | 60.9%         | חלק החברה           |

11.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

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 שנסתיימה ביום 31.12.2023 |         |                |                |                   |               |           |                          |
|--------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|--------------------------|
| אחוז                                                         | סה"כ    | חניונים ושירות | מסחר וקונגרסים | תעשייה ולוגיסטיקה | הייטק ומשרדים | שימושים:  | אזורים                   |
|                                                              |         |                |                |                   |               |           |                          |
|                                                              |         |                |                |                   |               |           | באלפי ש"ח                |
| 43.5%                                                        | 286,058 | 34,705         | 13,529         | 48,014            | 189,810       | במאוחד    | צפון                     |
| 32.1%                                                        | 171,192 | 17,387         | 10,610         | 48,014            | 95,181        | חלק החברה |                          |
| 46.4%                                                        | 305,168 | 35,323         | 17,210         | 51,245            | 201,390       | במאוחד    | מרכז                     |
| 57.2%                                                        | 305,168 | 35,323         | 17,210         | 51,245            | 201,390       | חלק החברה |                          |
| 10.1%                                                        | 66,067  | 1,873          | 3,447          | 30,729            | 30,018        | במאוחד    | דרום                     |
| 10.7%                                                        | 56,614  | 1,372          | 2,525          | 30,729            | 21,988        | חלק החברה |                          |
| 100.0%                                                       | 657,293 | 71,901         | 34,186         | 129,988           | 421,218       | במאוחד    | סה"כ                     |
| 100.0%                                                       | 532,974 | 54,082         | 30,345         | 129,988           | 318,559       | חלק החברה |                          |
|                                                              | 100.0%  | 11%            | 5.2%           | 19.8%             | 64%           | במאוחד    | אחוז מסך ה-NOI של הנכסים |
|                                                              | 100.0%  | 10.1%          | 5.7%           | 24.4%             | 59.8%         | חלק החברה |                          |

ה-NOI לעיל הינו בנטרול פחת בסך 4.7 מליון ש"ח.

| פילוח NOI 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                |
| 41.0%                                                        | 227,883 | 27,868         | 14,205         | 39,205            | 146,605       | במאוחד    | צפון                     |
| 30.0%                                                        | 137,401 | 13,962         | 10,576         | 39,205            | 73,658        | חלק החברה |                          |
| 50.3%                                                        | 279,556 | 31,276         | 16,872         | 47,869            | 183,539       | במאוחד    | מרכז                     |
| 61.0%                                                        | 279,556 | 31,276         | 16,872         | 47,869            | 183,539       | חלק החברה |                          |
| 8.7%                                                         | 48,027  | 1,605          | 3,420          | 19,831            | 23,171        | במאוחד    | דרום                     |
| 9.0%                                                         | 40,485  | 1,176          | 2,505          | 19,831            | 16,973        | חלק החברה |                          |
| 100.0%                                                       | 555,466 | 60,749         | 34,497         | 106,905           | 353,315       | במאוחד    | סה"כ                     |
| 100.0%                                                       | 457,442 | 46,414         | 29,953         | 106,905           | 274,170       | חלק החברה |                          |
|                                                              | 100.0%  | 11%            | 6.2%           | 19.2%             | 63.6%         | במאוחד    | אחוז מסך ה-NOI של הנכסים |
|                                                              | 100.0%  | 10.2%          | 6.5%           | 23.4%             | 59.9%         | חלק החברה |                          |

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

| פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 |         |                |                |                   |               |           |                          |
|--------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|--------------------------|
| אחוז                                                         | סה"כ    | חניונים ושירות | מסחר וקונגרסים | תעשייה ולוגיסטיקה | הייטק ומשרדים | שימושים:  | אזורים                   |
|                                                              |         |                |                |                   |               |           |                          |
| 40.8%                                                        | 213,434 | 24,115         | 17,186         | 35,885            | 136,248       | במאוחד    | צפון                     |
| 29.7%                                                        | 128,368 | 12,081         | 11,922         | 35,885            | 68,480        | חלק החברה |                          |
| 51.8%                                                        | 270,838 | 26,993         | 13,985         | 46,561            | 183,299       | במאוחד    | מרכז                     |
| 62.8%                                                        | 270,838 | 26,993         | 13,985         | 46,561            | 183,299       | חלק החברה |                          |
| 7.4%                                                         | 38,497  | 1,365          | 1,998          | 15,501            | 19,633        | במאוחד    | דרום                     |
| 7.5%                                                         | 32,345  | 1,000          | 1,463          | 15,501            | 14,381        | חלק החברה |                          |
| 100.0%                                                       | 522,769 | 52,473         | 33,169         | 97,947            | 339,180       | במאוחד    | סה"כ                     |
| 100.0%                                                       | 431,551 | 40,074         | 27,370         | 97,947            | 266,160       | חלק החברה |                          |
|                                                              | 100.0%  | 10.1%          | 6.3%           | 18.7%             | 64.9%         | במאוחד    | אחוז מסך ה-NOI של הנכסים |
|                                                              | 100.0%  | 9.3%           | 6.3%           | 22.7%             | 61.7%         | חלק החברה |                          |

ה-NOI לעיל הינו בנטרול פחת בסך 3.4 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 31.12.2023 |         |                |                |                   |               |           |                    |
|--------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|--------------------|
| אחוז                                                               | סה"כ    | חניונים ושירות | מסחר וקונגרסים | תעשייה ולוגיסטיקה | הייטק ומשרדים | שימושים:  | אזורים             |
|                                                                    |         |                |                |                   |               |           |                    |
| 45.4%                                                              | 329,294 | 39,457         | 14,858         | 53,803            | 221,176       | במאוחד    | צפון               |
| 33.7%                                                              | 195,708 | 19,768         | 11,241         | 53,803            | 110,896       | חלק החברה |                    |
| 44.8%                                                              | 324,555 | 34,884         | 23,246         | 50,665            | 215,760       | במאוחד    | מרכז               |
| 56.0%                                                              | 324,555 | 34,884         | 23,246         | 50,665            | 215,760       | חלק החברה |                    |
| 9.8%                                                               | 71,326  | 1,873          | 3,223          | 26,978            | 39,252        | במאוחד    | דרום               |
| 10.3%                                                              | 59,811  | 1,372          | 2,353          | 26,978            | 29,108        | חלק החברה |                    |
| 100.0%                                                             | 725,175 | 76,214         | 41,327         | 131,446           | 476,188       | במאוחד    | סה"כ               |
| 100.0%                                                             | 580,074 | 56,024         | 36,840         | 131,446           | 355,764       | חלק החברה |                    |
|                                                                    | 100.0%  | 10.5%          | 5.7%           | 18.1%             | 65.7%         | במאוחד    | אחוז מסך NOI מייצג |
|                                                                    | 100.0%  | 9.7%           | 6.4%           | 22.7%             | 61.3%         | חלק החברה |                    |

| פילוח NOI מייצג לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 |         |                |                |                   |               |           | אזורים             |
|--------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|--------------------|
| אחוז                                                               | סה"כ    | חניונים ושירות | מסחר וקונגרסים | תעשייה ולוגיסטיקה | הייטק ומשרדים | שימושים:  |                    |
|                                                                    |         |                |                |                   |               | באלפי ש"ח |                    |
| 41.9%                                                              | 266,974 | 33,698         | 14,757         | 42,065            | 176,454       | במאוחד    | צפון               |
| 30.5%                                                              | 158,142 | 16,883         | 10,581         | 42,065            | 88,613        | חלק החברה |                    |
| 48.5%                                                              | 309,254 | 31,424         | 21,207         | 48,606            | 208,017       | במאוחד    | מרכז               |
| 59.7%                                                              | 309,254 | 31,424         | 21,207         | 48,606            | 208,017       | חלק החברה |                    |
| 9.6%                                                               | 61,097  | 1,605          | 2,950          | 20,656            | 35,886        | במאוחד    | דרום               |
| 9.8%                                                               | 50,751  | 1,176          | 2,143          | 20,656            | 26,776        | חלק החברה |                    |
| 100.0%                                                             | 637,325 | 66,727         | 38,914         | 111,327           | 420,357       | במאוחד    | סה"כ               |
| 100.0%                                                             | 518,147 | 49,483         | 33,931         | 111,327           | 323,406       | חלק החברה |                    |
|                                                                    | 100.0%  | 10.5%          | 6.0%           | 17.5%             | 66%           | במאוחד    | אחוז מסך NOI מייצג |
|                                                                    | 100.0%  | 9.6%           | 6.5%           | 21.5%             | 62.4%         | חלק החברה |                    |

| פילוח NOI מייצג לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 |         |                |                |                   |               |           | אזורים             |
|--------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|--------------------|
| אחוז                                                               | סה"כ    | חניונים ושירות | מסחר וקונגרסים | תעשייה ולוגיסטיקה | הייטק ומשרדים | שימושים:  |                    |
|                                                                    |         |                |                |                   |               | באלפי ש"ח |                    |
| 38.5%                                                              | 217,167 | 24,915         | 14,380         | 38,253            | 139,619       | במאוחד    | צפון               |
| 28.0%                                                              | 131,428 | 12,482         | 10,524         | 38,253            | 70,169        | חלק החברה |                    |
| 52.5%                                                              | 296,191 | 29,379         | 19,076         | 46,645            | 201,091       | במאוחד    | מרכז               |
| 63.0%                                                              | 296,191 | 29,379         | 19,076         | 46,645            | 201,091       | חלק החברה |                    |
| 9.0%                                                               | 50,936  | 1,365          | 2,417          | 16,074            | 31,080        | במאוחד    | דרום               |
| 9.0%                                                               | 42,067  | 1,000          | 1,786          | 16,074            | 23,207        | חלק החברה |                    |
| 100.0%                                                             | 564,294 | 55,659         | 35,873         | 100,972           | 371,790       | במאוחד    | סה"כ               |
| 100.0%                                                             | 469,686 | 42,861         | 31,386         | 100,972           | 294,467       | חלק החברה |                    |
|                                                                    | 100.0%  | 9.9%           | 6.4%           | 17.9%             | 65.9%         | במאוחד    | אחוז מסך NOI מייצג |
|                                                                    | 100.0%  | 9.1%           | 6.7%           | 21.5%             | 62.7%         | חלק החברה |                    |

| <b>פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023</b> |         |                |                |                   |               |           |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|----------------------|
| אחוז מסך רווחי השערך                                                              | סה"כ    | חניונים ושירות | מסחר וקונגרסים | תעשייה ולוגיסטיקה | הייטק ומשרדים | שימושים:  | אזורים               |
|                                                                                   |         |                |                |                   |               |           |                      |
| 68.7%                                                                             | 299,515 | 32,944         | (1,436)        | 50,220            | 217,787       | במאחד     | צפון                 |
| 58.0%                                                                             | 175,797 | 16,505         | (39)           | 50,220            | 109,111       | חלק החברה |                      |
| 21.2%                                                                             | 92,396  | 11,378         | 19,431         | (10,429)          | 72,016        | במאחד     | מרכז                 |
| 30.5%                                                                             | 92,396  | 11,378         | 19,431         | (10,429)          | 72,016        | חלק החברה |                      |
| 10.1%                                                                             | 44,183  | 443            | 2,866          | 11,280            | 29,594        | במאחד     | דרום                 |
| 11.5%                                                                             | 35,086  | 321            | 2,073          | 11,280            | 21,412        | חלק החברה |                      |
| 100.0%                                                                            | 436,094 | 44,765         | 20,861         | 51,071            | 319,397       | במאחד     | סה"כ                 |
| 100.0%                                                                            | 303,279 | 28,204         | 21,465         | 51,071            | 202,539       | חלק החברה |                      |
|                                                                                   | 100.0%  | 10.3%          | 4.8%           | 11.7%             | 73.2%         | במאחד     | אחוז מסך רווחי השערך |
|                                                                                   | 100.0%  | 9.3%           | 7.1%           | 16.8%             | 66.8%         | חלק החברה |                      |

ההכנסות בסעיף זה בשנת 2023 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-368 מליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-48 מליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-20 מליון ש"ח).

| <b>פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022</b> |           |                |                |                   |               |           |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|----------------------|
| אחוז מסך רווחי השערך                                                              | סה"כ      | חניונים ושירות | מסחר וקונגרסים | תעשייה ולוגיסטיקה | הייטק ומשרדים | שימושים:  | אזורים               |
|                                                                                   |           |                |                |                   |               |           |                      |
| 42.5%                                                                             | 518,491   | 23,615         | 9,054          | 85,495            | 400,327       | במאחד     | צפון                 |
| 30.7%                                                                             | 304,730   | 11,831         | 6,840          | 85,495            | 200,564       | חלק החברה |                      |
| 50.0%                                                                             | 609,559   | 24,419         | 21,102         | 277,807           | 286,231       | במאחד     | מרכז                 |
| 61.3%                                                                             | 609,559   | 24,419         | 21,102         | 277,807           | 286,231       | חלק החברה |                      |
| 7.5%                                                                              | 91,568    | 70             | 6,681          | 47,095            | 37,722        | במאחד     | דרום                 |
| 8.0%                                                                              | 79,271    | 51             | 4,833          | 47,095            | 27,292        | חלק החברה |                      |
| 100.0%                                                                            | 1,219,618 | 48,104         | 36,837         | 410,397           | 724,280       | במאחד     | סה"כ                 |
| 100.0%                                                                            | 993,560   | 36,301         | 32,775         | 410,397           | 514,087       | חלק החברה |                      |
|                                                                                   | 100.0%    | 4.0%           | 3.0%           | 33.6%             | 59.4%         | במאחד     | אחוז מסך רווחי השערך |
|                                                                                   | 100.0%    | 3.7%           | 3.3%           | 41.3%             | 51.7%         | חלק החברה |                      |

ההכנסות בסעיף זה בשנת 2022 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-870 מליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-315 מליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-35 מליון ש"ח).

| רווחי פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021 |           |                |                |                   |               |           |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|----------------------|
| אחוז מסך רווחי השערך                                                             | סה"כ      | חניונים ושירות | מסחר וקונגרסים | תעשייה ולוגיסטיקה | הייטק ומשרדים | שימושים:  | אזורים               |
|                                                                                  |           |                |                |                   |               |           |                      |
| 41.6%                                                                            | 527,077   | 21,889         | 21,145         | 208,466           | 275,577       | במאוחד    | צפון                 |
| 33.6%                                                                            | 376,862   | 10,966         | 19,369         | 208,466           | 138,061       | חלק החברה |                      |
| 57.2%                                                                            | 723,760   | 26,190         | 2,757          | 141,243           | 553,570       | במאוחד    | מרכז                 |
| 64.5%                                                                            | 723,760   | 26,190         | 2,757          | 141,243           | 553,570       | חלק החברה |                      |
| 1.2%                                                                             | 15,217    | (1)            | 276            | 37,459            | (22,517)      | במאוחד    | דרום                 |
| 1.9%                                                                             | 22,162    | -              | 200            | 38,253            | (16,291)      | חלק החברה |                      |
| 100.0%                                                                           | 1,266,054 | 48,078         | 24,178         | 387,168           | 806,630       | במאוחד    | סה"כ                 |
| 100.0%                                                                           | 1,122,784 | 37,156         | 22,326         | 387,962           | 675,340       | חלק החברה |                      |
| אחוז מסך רווחי השערך                                                             | 100.0%    | 3.8%           | 1.9%           | 30.6%             | 63.7%         | במאוחד    | אחוז מסך רווחי השערך |
|                                                                                  | 100.0%    | 3.3%           | 2.0%           | 34.6%             | 60.1%         | חלק החברה |                      |

ההכנסות בסעיף זה בשנת 2021 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-1,004 מליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-25 מליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-237 מליון ש"ח).

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

| שימושים: |        | הייטק ומשרדים           |       | תעשיה ולוגיסטיקה        |        | מסחר וקונגרסים          |       | חניונים**               |       |
|----------|--------|-------------------------|-------|-------------------------|--------|-------------------------|-------|-------------------------|-------|
| אזורים   |        | בש"ח, לשנה שנתיימה ביום |       | בש"ח, לשנה שנתיימה ביום |        | בש"ח, לשנה שנתיימה ביום |       | בש"ח, לשנה שנתיימה ביום |       |
|          |        |                         |       |                         |        |                         |       |                         |       |
| צפון     | 68     | 64                      | 34    | 32                      | 42     | 39                      | 21    | 19                      | 19    |
| טווח*    | 32-107 | 31-98                   | 15-46 | 14-45                   | 25-165 | 24-160                  | 8-37  | 6-25                    | 6-25  |
| מרכז     | 94     | 91                      | 49    | 48                      | 126    | 126                     | 21    | 19                      | 19    |
| טווח*    | 42-177 | 47-172                  | 21-92 | 21-89                   | 63-221 | 61-214                  | 6-51  | 6-51                    | 6-51  |
| דרום     | 51     | 48                      | 37    | 36                      | 104    | 97                      | 11    | 11                      | 11    |
| טווח*    | 20-114 | 19-97                   | 19-51 | 18-46                   | 92-145 | 88-138                  | 11-14 | 10-12                   | 10-12 |

\* הטווח הרחב במחירי השכירות, בכל האזורים ולכל השימושים, נובע, בין היתר, מהשונויות בטיב הנכס המושכר, בגילו, ברמת הגמר של הנכסים השונים, אפילו באותו מבנה, וכיו"ב פרמטרים שאינם לידי ביטוי בטבלה זו.  
 \*\* הנתונים בטבלה זו אינם כוללים התייחסות לשטחי שירות, שהינם זניחים בהיקפם.

#### 11.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

| שימושים: |     | הייטק ומשרדים |     | תעשיה ולוגיסטיקה |      | מסחר וקונגרסים |     |
|----------|-----|---------------|-----|------------------|------|----------------|-----|
| אזורים   |     | באחוזים       |     | באחוזים          |      | באחוזים        |     |
|          |     |               |     |                  |      |                |     |
| צפון     | 98% | 99%           | 99% | 99%              | 99%  | 93%            | 96% |
| מרכז     | 96% | 96%           | 97% | 98%              | 99%  | 93%            | 90% |
| דרום     | 97% | 98%           | 97% | 100%             | 100% | 96%            | 97% |

שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנת 2023 עמד על 98%, וזה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנת 2022.

11.7. פילוח מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

| שימושים: |          | הייטק ומשרדים |          | תעשייה ולוגיסטיקה |          | מסחר וקונגרסים |          | חניונים  |          |
|----------|----------|---------------|----------|-------------------|----------|----------------|----------|----------|----------|
| אזורים   |          | ליום:         |          | ליום:             |          | ליום:          |          | ליום:    |          |
| 31.12.22 | 31.12.23 | 31.12.22      | 31.12.23 | 31.12.22          | 31.12.23 | 31.12.22       | 31.12.23 | 31.12.22 | 31.12.23 |
| צפון     | 29       | 28            | 35       | 36                | 8        | 8              | 1        | 1        | 1        |
| מרכז     | 22       | 23            | 38       | 39                | 2        | 1              | -        | -        | -        |
| דרום     | 4        | 4             | 19       | 20                | -        | -              | -        | -        | -        |
| סה"כ     | 55       | 55            | 92       | 95                | 10       | 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 שנסיימה ביום: |            | לשנה שנסיימה ביום: |            | לשנה שנסיימה ביום: |            |
| 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022         | 31.12.2023 | 31.12.2022         | 31.12.2023 | 31.12.2022         | 31.12.2023 |
| צפון       | 6.0%       | 6.0%               | 5.0%       | 4.9%               | 7.7%       | 8.1%               | 8.1%       |
| מרכז       | 5.6%       | 5.3%               | 5.2%       | 4.9%               | 5.9%       | 5.9%               | 5.9%       |
| דרום       | 5.9%       | 5.0%               | 7.6%       | 5.3%               | 9.2%       | 9.9%               | 9.9%       |

נתוני שיעורי התשואה הממוצעים לשנת 2023 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       | ליום       |
| 31.12.2022                                              | 31.12.2023 | 31.12.2022    | 31.12.2023 | 31.12.2022        | 31.12.2023 | 31.12.2022     | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
| צפון                                                    | 7.0%       | 7.2%          | 5.6%       | 5.3%              | 8.5%       | 8.4%           | 7.0%       | 7.1%       | 7.0%       |
| מרכז                                                    | 6.0%       | 6.0%          | 5.2%       | 5.0%              | 7.9%       | 7.4%           | 6.0%       | 6.1%       | 6.0%       |
| דרום                                                    | 7.7%       | 7.7%          | 6.7%       | 5.6%              | 8.6%       | 8.6%           | 7.0%       | 7.5%       | 7.0%       |
| סה"כ                                                    | 6.6%       | 6.6%          | 5.6%       | 5.2%              | 8.2%       | 7.8%           | 6.6%       | 6.6%       | 6.5%       |

\* 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 2023, ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון.

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

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

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

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

יצוין כי כ-58% מהכנסותיה של גב-ים לשנת 2023 נבעו מדמי שכירות המשולמים על-ידי שוכרים הפועלים בתחום ההייטק, שיעור זהה לשיעור בשנת 2022.

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 2023, 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 |                         |                       |
|                                        |                                                                                                                         | 31.12.2023         | 31.12.2022 <sup>1</sup> | 31.12.21 <sup>2</sup> |
| אזור המרכז<br>הייטק<br>ומשרדים         | מספר נכסים בהקמה בתום השנה                                                                                              | 6                  | 6                       | 5                     |
|                                        | סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)                                                                         | 344                | 344                     | 316                   |
|                                        | סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                     | 765,477            | 473,339                 | 439,015               |
|                                        | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                             | 2,013,392          | 1,247,914               | 655,044               |
|                                        | תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                      | 890,590            | 573,314                 | 689,248               |
|                                        | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח)                    | 2,181,598          | 2,723,087               | 2,822,793             |
|                                        | שיעור מהשטח העילי הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)                                                                     | 48% <sup>(3)</sup> | 35%                     | 30%                   |
|                                        | הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח) | 55                 | 3                       | **                    |

\* מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לשינוי במדיניות החשבונאית של החברה בנושא עסקאות קומבינציה, וראו ביאור [2] לדוח הכספי.

<sup>1</sup> בשנת 2022 עסקה החברה בהקמתם של אותם פרויקטים כאמור לעיל לשנת 2023.

<sup>2</sup> בשנת 2021 עסקה החברה בהקמתם של חמישה פרויקטים במרכז הארץ - פרויקט תוה"א2, פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון, פארק גב-ים רעננה, הבניין השלישי בפארק גב-ים חולון, ושלב א' של גב-ים פארק העברית.

<sup>3</sup> הנתון אינו כולל שטח של כ-55 אלף מ"ר (חלק החברה - 50%) לגבי נחתם מזכר הבנות עם צד ג' בלתי קשור בפרויקט תוה"א2.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה פעלה להקמתם של שלושה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח #3, חניון זמני בפארק מתם בחיפה ומרלו"ג #5 בפארק גב-ים מפרץ חיפה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

| נכסים בהקמה באזור הצפון, לפי שימושים: |                                                                                                                         |                   |                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| אזור                                  | פרמטרים                                                                                                                 | לשנה שנתיימה ביום |                         |
|                                       |                                                                                                                         | 31.12.2023        | 31.12.2022 <sup>1</sup> |
| אזור הצפון<br>הייטק<br>ומשרדים        | מספר נכסים בהקמה בתום השנה                                                                                              | 2                 | 3                       |
|                                       | סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)                                                                         | 63                | 104                     |
|                                       | סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                     | 77,507            | 127,038                 |
|                                       | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                             | 135,043           | 424,967                 |
|                                       | תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                      | 92,000            | 218,727                 |
|                                       | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח)                    | 278,963           | 688,006                 |
|                                       | שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)                                                                           | -                 | 45%                     |
|                                       | הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח) | *                 | 32                      |
|                                       |                                                                                                                         |                   | 28                      |
| אזור הצפון<br>תעשייה<br>לוגיסטיקה     | מספר נכסים בהקמה בתום השנה                                                                                              | 1                 | 1                       |
|                                       | סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)                                                                         | 8                 | 20                      |
|                                       | סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                     | 38,732            | 31,737                  |
|                                       | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                             | 38,732            | 83,537                  |
|                                       | תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                      | 29,596            | 60,471                  |
|                                       | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח)                    | 29,596            | 60,471                  |
|                                       | 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) (במיליוני ש"ח) | 5                 | 10                      |
|                                       |                                                                                                                         |                   | *                       |

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

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה פועלת להקמתו של פרויקט אחד באזור הדרום - הבניין החמישי בפארק גב-ים נגב. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

| נכסים בהקמה באזור הדרום, לפי שימושים: |                         |                         |            |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| אזור                                  | לשנה שנסתיימה ביום      |                         |            |
|                                       | 31.12.2021 <sup>2</sup> | 31.12.2022 <sup>1</sup> | 31.12.2023 |
| אזור הדרום הייטק ומשרדים              | -                       | 1                       | 1          |
|                                       | -                       | 15                      | 15         |
|                                       | -                       | 1,162                   | 20,922     |
|                                       | -                       | 1,162                   | 22,084     |
|                                       | -                       | 24,858                  | 59,000     |
|                                       | -                       | 101,427                 | 89,892     |
|                                       | -                       | -                       | 21%        |
|                                       | -                       | *                       | *          |
| אזור הדרום תעשייה ולוגיסטיקה          | 2                       | 2                       | -          |
|                                       | 36                      | 83                      | -          |
|                                       | 81,624                  | 188,661                 | -          |
|                                       | 85,358                  | 220,436                 | -          |
|                                       | 134,000                 | 77,873                  | -          |
|                                       | 159,642                 | 375,596                 | -          |
|                                       | 100%                    | 100%                    | -          |
|                                       | 4                       | 12                      | *          |

- <sup>1</sup> בשנת 2022 עסקה החברה בהקמתם של שלושה פרויקטים באזור הדרום - מפעל רב בריח באשקלון - שלב א' (אשר הושלם במהלך שנת 2023) ושלב ב' - (נמכר בתום שנת 2023 לצד ג') והבניין החמישי בפארק גב-ים נגב.
- <sup>2</sup> בשנת 2021 פעלה החברה להקמתם של שני פרויקטים באזור הדרום - מרכז לוגיסטי 1 בפארק גב-ים גדרות אשר הושלם במהלך שנת 2022 ונמכר במהלך שנת 2023, ושלב א' של מפעל רב בריח באשקלון אשר נמכר בשנת 2023.
- \* לתום השנה, טרם נחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר משטחי הפרויקטים.

| <u>קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים*</u> |                                                           |                             |                   |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| אזור                                                    | משתנים                                                    |                             | לשנה שנתיימה ביום |
|                                                         |                                                           |                             | 31.12.2022        |
| צפון                                                    | שווי הקרקעות (באלפי ש"ח) <sup>1</sup>                     |                             | 313,673           |
|                                                         | סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים) <sup>2</sup>                   |                             | 176               |
|                                                         | סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) | הייטק ומשרדים <sup>3</sup>  | 225               |
|                                                         |                                                           | מסחר וקונגרסים <sup>4</sup> | 25                |
| מרכז                                                    | שווי הקרקעות (באלפי ש"ח)                                  |                             | 236,473           |
|                                                         | סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים)                                |                             | 41                |
|                                                         | סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) | הייטק ומשרדים               | 114               |
|                                                         |                                                           | תעשייה ולוגיסטיקה           | -                 |
| דרום                                                    | שווי הקרקעות (באלפי ש"ח) <sup>5</sup>                     |                             | 57,422            |
|                                                         | סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים) <sup>6</sup>                   |                             | 68                |
|                                                         | סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) | הייטק ומשרדים <sup>7</sup>  | 93                |
|                                                         |                                                           | תעשייה ולוגיסטיקה           | -                 |
| סה"כ                                                    | שווי הקרקעות (באלפי ש"ח)                                  |                             | 607,568           |
|                                                         | סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים)                                |                             | 285               |
|                                                         | סה"כ זכויות בנייה עיקריות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) | הייטק ומשרדים               | 432               |
|                                                         |                                                           | תעשייה ולוגיסטיקה           | 9                 |
|                                                         |                                                           | מסחר וקונגרסים              | 25                |
|                                                         |                                                           | סה"כ                        | 468               |

\* מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לשינוי המדיניות החשבונאית של החברה בנושא עסקאות קומבינציה, וראו ביאור [2] לדוח הכספי.

<sup>1</sup> חלק החברה - כ-181,459 אלף ש"ח בשנת 2023; כ-171,715 אלפי ש"ח בשנת 2022.

<sup>2</sup> חלק החברה - כ-115 דונם בשנים 2023 ו-2022.

<sup>3</sup> חלק החברה - כ-113 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2022.

<sup>4</sup> חלק החברה - כ-22 אלף מ"ר בשנת 2023 ובשנת 2022.

<sup>5</sup> חלק החברה - כ-34,754 אלף ש"ח בשנת 2023; כ-42,068 אלף ש"ח בשנת 2022.

<sup>6</sup> חלק החברה - כ-44 דונם בשנת 2023 וכ-52 דונם בשנת 2022.

<sup>7</sup> חלק החברה - כ-68 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2022.

### קרקעות מוכרות לדורות

הקרקעות המפורטות בטבלה לעיל כוללות, בין היתר, נכסים בשטח כולל של כ-270 דונם, אשר הוחכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים, למטרות מסחר ותעשייה, לתקופות ארוכות ביותר, של 99 שנה ומעלה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. 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 חברה בת בשליטה מלאה) הינה הבעלים ההיסטוריים של כ-200 יח"ד בקרית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו (בין בחכירה ראשית ובין בחכירת משנה) באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של 99 שנים ומטה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. רישומים אלו מבוצעים במישרין בלשכת רישום המקרקעין 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. יצויין, כי בשנת 2023 החלה החברה בבחינת חלופות תכנון לפרויקט פינוי בינוי על-גבי הקרקע שבבעלותה בקרית ים, אשר יאפשר תוספת של כ-2,500 יח"ד.

| תקופה (שנה שנסתיימה ביום) |                        |                        | פרמטרים                                                  | אזור         |      |
|---------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|------|
| 31.12.2021                | 31.12.2022             | 31.12.2023             |                                                          | נכסים שנמכרו | צפון |
| 1                         | -                      | -                      | מספר נכסים שנמכרו בשנה                                   | נכסים שנמכרו | צפון |
| 35,000                    |                        |                        | תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)       |              |      |
| <sup>(3)</sup> 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) |              |      |
| 2                         | 3                      | -                      | מספר נכסים שנרכשו בשנה                                   | נכסים שנרכשו | מרכז |
| <sup>(4)</sup> 141,438    | <sup>(1)</sup> 186,282 |                        | עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)               |              |      |
| 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 |
| <sup>(5)</sup> 57,000     | <sup>(2)</sup> 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)                |              |      |
| -                         | -                      | 3                      | מספר נכסים שנמכרו בשנה                                   | נכסים שנמכרו | דרום |
|                           |                        | <sup>(6)</sup> 444,230 | תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)       |              |      |
|                           |                        | <sup>(7)</sup> 116     | שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)                |              |      |
|                           |                        | 20,253                 | NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)                  |              |      |
|                           |                        | 20,856                 | רווח לפני מס שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) |              |      |

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

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

(6) מכירת פרויקט רב בריח באשקלון, על שני שלביו ומכירת מרלוי"ג בגדרות.

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

17. התאמות הנדרשות ברמת החברה

17.1. התאמה לדוח על המצב הכספי (מאוחד)\*

| (באלפי ש"ח) (מאוחד) |            |                                                                                |                                        |
|---------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| ליום                |            |                                                                                |                                        |
| 31.12.2022          | 31.12.2023 |                                                                                |                                        |
| 9,837,010           | 10,982,169 | סה"כ נכסים מניבים<br>[כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 11.2]                | הצגה<br>דוח<br>תיאור<br>עסקי<br>התאגיד |
| 1,247,914           | 2,013,392  | סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור המרכז<br>[כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]              |                                        |
| 508,504             | 173,775    | סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור הצפון<br>[כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]              |                                        |
| 221,598             | 22,084     | סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור הדרום<br>[כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]              |                                        |
| 313,673             | 333,221    | סה"כ קרקעות להשקעה באזור צפון<br>[כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]                    |                                        |
| 236,473             | 227,123    | סה"כ קרקעות להשקעה באזור מרכז<br>[כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]                    |                                        |
| 57,422              | 47,446     | סה"כ קרקעות להשקעה באזור דרום<br>[כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]                    |                                        |
| 12,422,594          | 13,799,210 | סה"כ                                                                           |                                        |
| 97,409              | 124,972    | 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              |                                        |
| -                   | 64,230     | התאמות אחרות - נכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה** שאינם מוצגים לעיל         |                                        |
| (69,750)            | 189,202    | סה"כ התאמות                                                                    |                                        |
| 12,352,844          | 13,988,412 | סה"כ אחרי התאמות                                                               |                                        |
| 10,444,578          | 11,390,189 | סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי                                           |                                        |
| 1,908,266           | 2,334,223  | סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי                                     | הצגה<br>דוח על<br>המצב<br>הכספי        |
| -                   | 264,000    | נכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה**                                          |                                        |
| 12,352,844          | 13,988,412 | סה"כ                                                                           |                                        |

\* מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לשינוי במדיניות החשבונאית בנושא עסקאות קומבינציה, וראו ביאור 2] לדוח הכספי.  
\*\* ראו ביאור 9] לדוחות הכספיים.

17.2. התאמה לרווחי FFO

| לשנה שנסתיימה ביום             |             |            |                                                                                        |
|--------------------------------|-------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 31.12.2021                     | 31.12.2022  | 31.12.2023 |                                                                                        |
| (באלפי ש"ח) (מאוחד בלתי מבוקר) |             |            |                                                                                        |
|                                |             |            |                                                                                        |
| 1,258,125                      | 1,173,530   | 682,884    | רווח נקי לשנה (מאוחד)                                                                  |
|                                |             |            | התאמות:                                                                                |
| (1,266,054)                    | (1,219,618) | (436,094)  | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה                                                 |
| (75,216)                       | -           | -          | רווחים הנובעים ממכירת מלאי מקרקעין למגורים                                             |
| 323,852                        | 251,023     | 110,194    | מיסים נדחים, מס שבח ומיסים בגין שנים קודמות                                            |
| 3,874                          | 1,323       | 4,241      | הפחתת תשלום מבוסס מניות                                                                |
| 12,915                         | 8,654       | 5,480      | פחת ושונות                                                                             |
| (15,605)                       | (6,957)     | (6,809)    | התאמות המתייחסות לחברות כלולות או חברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני |
| (60,639)                       | (63,598)    | (85,638)   | התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי                         |
| 181,252                        | 144,357     | 274,258    | FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע <sup>(1)</sup>                                        |
|                                |             |            | התאמות נוספות:                                                                         |
| 69,627                         | 173,311     | 131,788    | הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב                                                         |
| -                              | (4,622)     | (5,413)    | התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי                         |
| 250,879                        | 313,046     | 400,633    | FFO לפי גישת ההנהלה (המיוחס לבעלי מניות של החברה)                                      |

<sup>(1)</sup> גילוי בהתאם ל-SAB 99-6 לגבי מדד 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.

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%<br>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)             |
| שנת 2021                               | שנת 2022 | שנת 2023 | נתונים נוספים:                                          |
| 901,044                                | 938,278  | 960,557  | ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד, באלפי ש"ח)                |
| 901,044                                | 938,278  | 960,557  | שווי הוגן בסוף תקופה (חלק החברה, באלפי ש"ח)             |
| 52,203                                 | 54,923   | 57,602   | הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (מאוחד, אלפי ש"ח)         |
| 45,535                                 | 47,256   | 50,848   | NOI בפועל בתקופה (מאוחד, אלפי ש"ח)                      |
| 45,433                                 | 48,912   | 51,478   | NOI מתואם (מאוחד, אלפי ש"ח)                             |
| 5.1%                                   | 5.0%     | 5.3%     | שיעור התשואה (%)                                        |
| 5.1%                                   | 5.2%     | 5.4%     | שיעור תשואה מותאם (%)                                   |
| 116,194                                | 39,202   | 29,016   | רווחי שערך (מאוחד, אלפי ש"ח)                            |
| 97%                                    | 97%      | 97%      | שיעור תפוסה עילי לסוף השנה (%)                          |
| 129                                    | 136      | 141      | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)                  |
|                                        |          |          | <b>נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה:</b> |
| רביב קונפורטי                          |          |          | זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון):                         |
| היוון<br>הכנסות                        |          |          | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:                      |
| היוון<br>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 2021-2023. מתוך זה, כ-32 אלף מ"ר בשימוש לחניונים והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה של השטחים העיליים בפרויקט עומד על 97% בשנים 2021-2023.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-141 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-136 ו-129 ש"ח/מ"ר לחודש בשנים 2022 ו-2021, בהתאמה.

(4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-56 מליון ש"ח בשנת 2023, 54 מליון ש"ח בשנת 2022 ו-52 מליון ש"ח בשנת 2021, 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% בשנים 2021-2023.

## 18.2. נכס מניב מהותי - פארק גב-ים נגב

חברת גב-ים מחזיקה ב-73.25% ממניות גב-ים נגב, והיתרה מוחזקת על-ידי חברה משותפת של עיריית באר-שבע, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב והקונצרן הבינלאומי KUD. גב-ים נגב הינה בעלת זכויות החכירה מרמ"י במקרקעין עליהם מוקם פארק ההייטק גב-ים נגב בבאר-שבע. גב-ים נגב מנוהלת על-ידי חברת גב-ים.

פארק גב-ים נגב מוקם על חטיבת קרקע בשטח של כ-93 דונם בבאר-שבע, והוא כולל, נכון למועד דוח זה, ארבעה בניינים בשטח כולל של כ-62 אלף מ"ר, מתוכם כ-56 אלף מ"ר עילי משרדים וכ-3 אלף מ"ר עילי המיועד למסחר. כן כולל הפארק מרכז אנרגיה המשרת את כלל השוכרים בפארק. גב-ים נגב פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-15 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", כהגדרתו בטיטוט 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.

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

|                                                        |                 |                 |                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------|--|--|
| <div>נתונים לפי 100%<br/>חלק גב-ים בנכס - 73.25%</div> |                 |                 | שם הנכס : פארק גב-ים נגב                         |  |  |
|                                                        |                 |                 | מיקום הנכס : באר שבע                             |  |  |
|                                                        |                 |                 | שימוש עיקרי : משרדים                             |  |  |
|                                                        |                 |                 | שטח : 62 אלף מ"ר                                 |  |  |
|                                                        |                 |                 | עלות הקמה מקורית : 400 מליון ש"ח                 |  |  |
| נתונים נוספים:                                         |                 |                 |                                                  |  |  |
| שנת 2021                                               | שנת 2022        | שנת 2023        | ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד, באלפי ש"ח)         |  |  |
| 391,322                                                | 504,858         | 551,716         | שווי הוגן בסוף תקופה (חלק החברה, באלפי ש"ח)      |  |  |
| 286,643                                                | 369,808         | 404,132         | הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (מאוחד, אלפי ש"ח)  |  |  |
| 32,650                                                 | 38,861          | 47,927          | NOI בפועל בתקופה (מאוחד, אלפי ש"ח)               |  |  |
| 22,996                                                 | 28,196          | 34,210          | NOI מתואם (מאוחד, אלפי ש"ח)                      |  |  |
| 23,027                                                 | 31,523          | 37,614          | שיעור התשואה (%)                                 |  |  |
| 5.9%                                                   | 5.6%            | 6.2%            | שיעור תשואה מותאם (%)                            |  |  |
| 5.9%                                                   | 6.2%            | 6.8%            | רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד, אלפי ש"ח)             |  |  |
| (22,241)                                               | 41,919          | 32,027          | שיעור תפוסה עילי לסוף השנה (%)                   |  |  |
| 93%                                                    | 99%             | 97%             | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)           |  |  |
| 56                                                     | 51              | 54              | נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה: |  |  |
|                                                        |                 |                 | זיהוי מעריך השווי (שם וגניסיון):                 |  |  |
| רענן דוד                                               |                 |                 | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:               |  |  |
| היוון<br>הכנסות                                        | היוון<br>הכנסות | היוון<br>הכנסות |                                                  |  |  |

#### הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי הם כדלקמן:

- (1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-59 אלף מ"ר בשנים 2021-2023. מתוך זה, כ-3 אלף מ"ר בשימוש למסחר והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.
- (2) שיעור התפוסה של השטחים העיליים בפרויקט עומד על 97% בשנת 2023, 99% בשנת 2022 ו-93% בשנת 2021.
- (3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-54 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-51 ו-56 ש"ח/מ"ר לחודש בשנים 2022 ו-2021, בהתאמה.
- (4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-43 מליון ש"ח בשנת 2023, 40 מליון ש"ח בשנת 2022 ו-35 מליון ש"ח בשנת 2021, 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 גב-ים, בשיטת COST+. הרווח מהניהול לא נלקח בחשבון בהערכת השווי.
- (6) שיעור היוון מייצג – 7.8% בשנת 2023, 8.4% בשנת 2022 ו-8.6% בשנת 2021.

18.3. **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, ומר רונן כץ, אשר מעריכים, כל אחד, למעלה מ-25% מנכסי החברה.

מר דוד - מר דוד הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית, בעל ניסיון של כ-20 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר דוד מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 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 שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד" ("עמדת הסגל המשפטית"). החברה לא התחייבה לשפות את מר דוד בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, ושכר טרחתו של מר דוד לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר דוד בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות של מר דוד בחברה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית, אינה מתקיימת.

מר כץ - מר כץ הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית, בעל ניסיון של כ-26 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר כץ מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כ-25% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה, ועל-כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית. החברה התחייבה לשפות את מר כץ בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, אך השיפוי מוגבל בסכום. שכר טרחתו של מר כץ לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר כץ 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 כץ 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-27 מבנים בשטח עילי של כ-240 אלף מ"ר וכ-137 אלף מ"ר חניונים ושטחי שירות. הפארק כולל, בנוסף, גם מספר בניינים שנמצאים בבעלות דיירי הפארק.

בשנת 2023 השלימה מת"ם את הקמתו של מגדלי מתם מזרח #2 והמשיכה בהקמתו של מגדל #3. הפרויקט 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 2023         |                                                                                                                          |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הנכס:                          | פארק מתם                                                                                                                 |
| מיקום הנכס:                       | חיפה                                                                                                                     |
| שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:    | 377 אלף מ"ר. השימוש העיקרי הוא להייטק ומשרדים. כ-137 אלף מ"ר משמשים לחניונים תת קרקעיים ושטחי שירות, וכ-1,000 מ"ר למסחר. |
| מבנה ההחזקה בנכס:                 | הפארק נמצא בבעלות חברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, המוחזקת על-ידי 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 2023.                                           |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס:        | חכירה מהוונת                                                                                                             |
| מצב רישום זכויות משפטיות:         | רישום חלקי*                                                                                                              |
| נושאים מיוחדים:                   | -                                                                                                                        |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים:         | איחוד מלא                                                                                                                |
| זכויות בניה משמעותיות לא מנוצלות: | כ-135 אלף מ"ר עילי, בשווי של כ-198 מיליון ש"ח, אשר אינו נכלל בהגדרת "פארק מתם" לצורך הדיווח בסעיף זה.                    |

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

19.1.2. נתונים עיקריים

| שנת 2021  | שנת 2022  | שנת 2023  | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)                    |
|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------|
| 2,027,166 | 2,635,990 | 3,399,902 | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)                              |
| 167,121   | 212,710   | 244,424   | רווחי שערוד (באלפי ש"ח)                                       |
| 99%       | 99%       | 98%       | שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)                                    |
| 270,319   | 316,368   | 370,895   | שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                     |
| 154,867   | 169,618   | 223,983   | הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)                     |
| 58        | 63        | 66        | דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי (לחודש) (ש"ח)                         |
| 69        | 79        | 71        | דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי בחוזים שנחתמו השנה <sup>1</sup> (ש"ח) |
| 143,370   | 155,987   | 204,463   | NOI בפועל (אלפי ש"ח)                                          |
| 144,865   | 189,148   | 219,191   | NOI מותאם (אלפי ש"ח)                                          |
| 146,652   | 191,051   | 239,547   | NOI מייצג <sup>2</sup> (אלפי ש"ח)                             |
| 6.9%      | 6.8%      | 6.8%      | שיעור תשואה מייצג <sup>3</sup> (%)                            |
| 7.1%      | 5.9%      | 6.0%      | שיעור תשואה בפועל (%)                                         |
| 7.1%      | 7.2%      | 6.4%      | שיעור תשואה מותאם (%)                                         |
| 71        | 68        | 64        | מספר שוכרים לתום שנת דיווח                                    |

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 2021       | שנת 2022 | שנת 2023 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 50.1%) |
|----------------|----------|----------|---------------------------------------|
| <b>הכנסות:</b> |          |          |                                       |
| 123,813        | 132,264  | 177,870  | מדמי שכירות - קבועות                  |
| 41             | -        | -        | מדמי שכירות - משתנות                  |
| 11,745         | 14,911   | 16,648   | מדמי ניהול                            |
| 19,745         | 22,443   | 29,465   | מהפעלת חניונים                        |
| 155,354        | 169,618  | 223,983  | <b>סה"כ הכנסות</b>                    |
| <b>עלויות:</b> |          |          |                                       |
| 11,974         | 13,631   | 19,520   | ניהול, אחזקה ותפעול                   |
| -              | -        | -        | פחת (ככל שרשם)                        |
| 11,974         | 13,631   | 19,520   | <b>סה"כ עלויות:</b>                   |
| 143,370        | 155,987  | 204,463  | <b>רווח:</b>                          |
| 143,370        | 155,987  | 204,463  | <b>NOI:</b>                           |

19.1.4. שוכרים עיקריים בנכס - אין.

19.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך                                                                             | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 50.1%)</b>                                                            |                              |                              |                              |                              |                |
| 500,334                                                                                                        | 155,537                      | 165,437                      | 200,376                      | 222,823                      | מרכיבים קבועים |
| בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות החברה מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח. |                              |                              |                              |                              |                |
| 500,334                                                                                                        | 155,537                      | 165,437                      | 200,376                      | 222,823                      | <b>סה"כ</b>    |

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<br>מזרח - שלב ג'                       | חניון זמני                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| השטחים הנוספים שיתווספו                                                                                                       |                          | שטח של כ-30 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                  |
| תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100% חלק החברה - 50.1%)                                                                    | כולל                     | 337                                              | 80                          |
|                                                                                                                               | יתרה מתוכננת שטרם הושקעה | 249                                              | 30                          |
| שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים                                                                   |                          | -                                                | -                           |
| תוספת צפויה ל-NOI (מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח, נתונים לפי 100% חלק החברה - 50.1%) |                          | -                                                | -                           |
| סטטוס ביצוע                                                                                                                   |                          | בהקמה                                            | בהקמה                       |
| תאריך צפוי להשלמה                                                                                                             |                          | רבעון II, 2026                                   | רבעון I, 2025               |

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-27 הערכות שווי שונות בגין הנכסים השונים בפארק. הערכות השווי נעשות בשיטת היוון תזרים מזומנים, לאחר בחינה פרטנית של כל נכס, על שווכרי השונים, איכותו, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב.

| שנת 2021     | שנת 2022     | שנת 2023     | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50.1%) |
|--------------|--------------|--------------|-------------------------------------------|
| 2,027,166    | 2,635,990    | 3,399,902    | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)                   |
| שגיאה כץ     | רוגן כץ      | רוגן כץ      | זהות מעריך השווי                          |
| תלוי         | בלתי תלוי    | בלתי תלוי    | האם המעריך בלתי תלוי?                     |
| לא           | כן           | כן           | האם קיים הסכם שיפוי?                      |
| 31.5.2021    | 31.5.2022    | 31.5.2023    | תאריך התקוף 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-377 אלף מ"ר בשנת 2023, לעומת 317 אלף מ"ר בשנת 2022. מתוך זה, כ-137 אלף מ"ר בשנת 2023 ו-115 אלף מ"ר בשנת 2022 בשימוש לחניונים ושטחי שירות והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה בשטח העילי בפארק עמדו על כ-98% בשנת 2023 וכ-99% בשנת 2022.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-66 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-63 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022. יש לציין כי טווח השוונות 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-240 מליון ש"ח בשנת 2023, ועל כ-191 מליון ש"ח בשנת 2022. ה-NOI המייצג מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.

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

(6) שיעור ההיוון המייצג עמד על 6.8% בשנים 2022 ו-2023.

(7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-50 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק. (ב) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בדמי השכירות - שינוי של כ-5% בדמי השכירות בפארק יגרום לשינוי של כ-170 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק.

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-1,100 מ"ר מתוכו בבעלות שותפים). המתחם מיועד ברובו לתעשיות עתירות ידע ולמשרדים, למעט שטח עילי של כ-5,000 מ"ר, המיועד למסחר וממוקם בקומות הקרקע של המבנים השונים. בשנת 2019 אושרה תב"ע בסמכות וועדה מקומית לתוספת זכויות בניה במתחם.

הערכת השווי ההוגן 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 2023           |                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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-20 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 2021 | שנת 2022  | שנת 2023  | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)                |
|----------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------|
| 976,835  | 1,037,162 | 1,074,504 | שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)                           |
| 97,660   | 51,291    | 24,611    | רווחי (הפסד) שערך (באלפי ש"ח)                            |
| 95%      | 98%       | 98%       | שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)                               |
| 113,823  | 114,694   | 115,079   | שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                |
| 72,552   | 79,613    | 84,799    | הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)                |
| 92       | 98        | 101       | דמי"ש ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)                         |
| 87       | 84        | 116       | דמי"ש ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) <sup>1</sup> |
| 58,146   | 63,564    | 69,154    | NOI בפועל (אלפי ש"ח)                                     |
| 60,764   | 66,115    | 71,118    | NOI מותאם (אלפי ש"ח)                                     |
| 65,134   | 69,769    | 75,739    | NOI מייצג (אלפי ש"ח) <sup>2</sup>                        |
| 6.8%     | 6.8%      | 7.1%      | שיעור תשואה מייצג (%) <sup>3</sup>                       |
| 6.0%     | 6.1%      | 6.4%      | שיעור תשואה בפועל (%)                                    |
| 6.0%     | 6.1%      | 6.4%      | שיעור תשואה מותאם (%)                                    |
| 30       | 30        | 31        | מספר שוכרים לתום שנת דיווח                               |

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 2021    | שנת 2022 | שנת 2023 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%) |
|-------------|----------|----------|-------------------------------------------|
| (באלפי ש"ח) |          |          | <b>הכנסות:</b>                            |
| 53,975      | 59,344   | 61,805   | מדמי שכירות - קבועות                      |
| -           | -        | -        | מדמי שכירות - משתנות                      |
| 8,295       | 10,119   | 10,324   | מדמי ניהול                                |
| 9,489       | 10,150   | 12,670   | מהפעלת חניונים                            |
| 71,759      | 79,613   | 84,799   | <b>סה"כ הכנסות</b>                        |
|             |          |          | <b>עלויות:</b>                            |
| 13,613      | 16,049   | 15,645   | ניהול, אחזקה ותפעול                       |
| -           | -        | -        | פחת (ככל שגרשם)                           |
| 13,613      | 16,049   | 15,645   | <b>סה"כ עלויות:</b>                       |
| 58,146      | 63,564   | 69,154   | <b>רווח:</b>                              |
| 58,146      | 63,564   | 69,154   | <b>NOI:</b>                               |

19.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

| תיאור הסכם השכירות |                             |                                      |                |                                       | האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס? | שידוך ענפי של השוכר | האם מהווה שוכר עוגן? | שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר בשנת 2023 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%) |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| ציון תלות מיוחדת   | פירוט ערבויות (ככל שקיימות) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות | אופציות להארכה | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה |                                       |                     |                      |                                       | שוכר א'                                   |
| -                  | 5,471                       | מדד המחירים לצרכן                    | 5 שנים         | במקור 10 שנים. נותרו 5 שנים.          | כן                                    | הייטק               | לא                   | כ-24% מהשטחים העיליים                 |                                           |

19.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2028<br>ואילך                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2026 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2025 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2024 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                 |                                 |                                 |                   |
| 30,011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 31,391                          | 53,994                          | 62,577                          | 71,756                          | מרכיבים<br>קבועים |
| בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות החברה מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח. יובהר כי רק למיעוט משוכרי החברה רכיב משתנה בשכר הדירה המשולם על ידיהם. כיוון שהרכיב המשתנה האמור מהווה רק תוספת, שמותנית בתנאים ואינה וודאית, מעל לשכר הדירה הקבוע שעליהם לשלם, הרי שמספר שוכרים קטן ביותר מגיע לשלם בפועל את התוספת הזו, ולכן הכנסות החברה מרכיבים משתנים, הן זניחות. |                                 |                                 |                                 |                                 |                   |
| 30,011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 31,391                          | 53,994                          | 62,577                          | 71,756                          | סה"כ              |

19.2.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה אינה מתכננת השבחות ושינויים מהותיים בנכס, הצפויים להתחיל עד תום שנת 2024.

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 2021     | שנת 2022     | שנת 2023     | נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100% |
|--------------|--------------|--------------|-----------------------------------------|
| 976,835      | 1,037,162    | 1,074,504    | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)                 |
| שגיא כץ      | רענן דוד     | רענן דוד     | זהות מעריך השווי                        |
| תלוי         | בלתי תלוי    | בלתי תלוי    | האם המעריך בלתי תלוי?                   |
| לא           | לא           | לא           | האם קיים הסכם שיפוי?                    |
| 31.12.2021   | 31.5.2022    | 31.5.2023    | תאריך התוקף של הערכת השווי              |
| היוון הכנסות | היוון הכנסות | היוון הכנסות | מודל הערכת השווי                        |

#### הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:

(1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-116 אלף מ"ר בשנת 2023 בדומה לשנת 2022. מתוך זה, כ-61 אלף מ"ר בשימוש לחניונים ושטחי שירות, כ-5,000 מ"ר לשימוש מסחרי והיתרה משמשת לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה בשטח העילי עמד על 98% בשנים 2022 ו-2023.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-101 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-98 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022. יש לציין כי קיימת שונות גדולה בדמי השכירות הנגבים במרכז, הנובעת, בין היתר, מההבחנה בין מושכר ברמת מעטפת ומושכר ברמת גמר (ובין רמות גמר שונות), בין מסחר ומשרדים וכיו"ב. דמי השכירות שנלקחו בחשבון לצורך הערכות השווי הינם בהתאם לדמי השכירות הנגבים בפועל, כאשר לשטחים פנויים יוחסו הכנסות שכירות ריאליות.

(4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-76 מליון ש"ח בשנת 2023, לעומת כ-70 מליון ש"ח בשנת 2022. ה-NOI המייצג מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.

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

(6) שיעור ההיוון המייצג עמד על 7.1% בשנת 2023 ו-6.8% בשנת 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-54 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 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ולכן לא קיימת הערכת שווי מהותית מאד אחת, ולא מצורפת כזאת או בכלל בהקשר של פארק גב-ים הרצליה צפון. הנכסים השונים בפארק מקובצים ביחד לצרכי גילוי (בלבד), על פי טיטת תקנות נדל"ן להשקעה.

| פירוט ליום 31 לדצמבר 2023           |                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הנכס:                            | פארק גב-ים הרצליה צפון                                                                                                      |
| מיקום הנכס:                         | הרצליה                                                                                                                      |
| שטחי הנכס:                          | 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 2023  | שנת 2022  | שנת 2021  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                            | 1,561,474 | 1,533,579 | 1,456,425 |
| רווחי שערך (באלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                    | 27,194    | 59,751    | 232,369   |
| שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)                                                                                                                                                                                                                | 96%       | 96%       | 97%       |
| שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                                                                                                                                                                                                 | 130,813   | 130,903   | 133,181   |
| הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                 | 112,123   | 104,204   | 104,698   |
| דמי"ש ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)                                                                                                                                                                                                          | 90        | 89        | 86        |
| דמי"ש ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו השנה (ש"ח) <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                  | 90        | 86        | 77        |
| NOI בפועל (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                      | 92,937    | 85,058    | 89,043    |
| NOI מתואם (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                      | 92,882    | 87,745    | 84,521    |
| NOI מייצג (אלפי ש"ח) <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         | 91,901    | 89,030    | 87,014    |
| שיעור תשואה מייצג (%) <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                        | 6.1%      | 6.0%      | 6.0%      |
| שיעור תשואה בפועל (%)                                                                                                                                                                                                                     | 6.0%      | 5.5%      | 6.0%      |
| שיעור תשואה מתואם (%)                                                                                                                                                                                                                     | 5.9%      | 5.7%      | 5.8%      |
| מספר שוכרים לתום שנת דיווח                                                                                                                                                                                                                | 17        | 18        | 19        |
| <b>תאריך הרכישה:</b> בין השנים 1970 - 2021, עלות הקמה של כ-775 מליון ש"ח.                                                                                                                                                                 |           |           |           |
| <sup>1</sup> בכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.                                                                                                                                                     |           |           |           |
| <sup>2</sup> 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. |           |           |           |
| <sup>3</sup> 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 2021       | שנת 2022 | שנת 2023 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%) |
|----------------|----------|----------|--------------------------------------|
| <b>הכנסות:</b> |          |          |                                      |
| 78,046         | 77,067   | 82,875   | מדמי שכירות - קבועות                 |
| -              | -        | -        | מדמי שכירות - משתנות                 |
| 11,657         | 12,123   | 13,160   | מדמי ניהול                           |
| 14,995         | 15,014   | 16,088   | מהפעלת חניונים                       |
| 104,698        | 104,204  | 112,123  | <b>סה"כ הכנסות</b>                   |
| <b>עלויות:</b> |          |          |                                      |
| 15,656         | 19,146   | 19,186   | ניהול, אחזקה ותפעול                  |
| -              | -        | -        | פחת (ככל שנרשם)                      |
| 15,656         | 19,146   | 19,186   | <b>סה"כ עלויות:</b>                  |
| 89,043         | 85,058   | 92,937   | <b>רווח:</b>                         |
| 89,043         | 85,058   | 92,937   | <b>:NOI</b>                          |

19.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

| ציון תלות מיוחדת | פירוט ערבויות (ככל שקיימות) (באלפי ש"ח) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות | אופציות להארכה                                | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותר | האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס? | שיוך ענפי של השוכר | האם מהווה שוכר עוגן? | שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר בשנת 2023 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%) |
|------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| -                | 24,339                                  | מדד המחירים לצרכן                    | מספר תקופות אופציה ל-3-4 שנים, בהסכמים שונים. | תקופות שונות לפי מספר הסכמים.         | כן                                    | הייטק              | לא                   | כ-40% מהשטח                            | <b>שוכר א'</b>                       |

19.3.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך                                                                                                                                                                              | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%)                                                                                                                                                                   |                              |                              |                              |                              |                                      |
| 205,517                                                                                                                                                                                                         | 31,453                       | 41,377                       | 69,398                       | 96,394                       | 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. |                              |                              |                              |                              |                                      |
| 205,517                                                                                                                                                                                                         | 31,453                       | 41,377                       | 69,398                       | 96,394                       | <b>סה"כ</b>                          |

הנתונים לעיל אינם כוללים הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות במבנים בהקמה, בסך של כ-298 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                                                                                                                  |
| 667,000                                                               | תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100%. חלק החברה - 100%)                                                                    |
| 452,000                                                               | 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 2023     | שנת 2022     | שנת 2021     |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| השווי שנקבע (באלפי ש"ח)    | 1,561,474    | 1,533,579    | 1,456,425    |
| זהות מעריך השווי           | רענן דוד     | רענן דוד     | רענן דוד     |
| האם המעריך בלתי תלוי?      | בלתי תלוי    | בלתי תלוי    | בלתי תלוי    |
| האם קיים הסכם שיפוי?       | לא           | לא           | לא           |
| תאריך התוקף של הערכת השווי | 31.5.2023    | 31.5.2022    | 31.12.2021   |
| 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 בשנים 2022 ו-2023. 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 2023 וכ-96% בשנים 2022 ו-2023.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-90 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-89 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022. יש לציין כי קיימת שונות בדמי השכירות הנגבים בפארק, הנובעת, בין היתר, מההבחנה בין מושכר ברמת מעטפת ומושכר ברמת גמר (ובין רמות גמר שונות), בין מסחר ומשרדים וכיו"ב. דמי השכירות שנלקחו בחשבון לצורך הערכות השווי הינם בהתאם לדמי השכירות הנגבים בפועל, כאשר לשטחים פנויים יוחסו הכנסות שכירות ריאליות.

(4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-92 מיליון ש"ח בשנת 2023, לעומת 89 מיליון ש"ח בשנת 2022. ה-NOI המייצג מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.

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

(6) שיעור ההיוון המייצג עמד על 6.1% בשנת 2023 ו-6.0% בשנת 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-78 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 2023                                                                                  | נתונים לפי 100%.<br>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      | שנת 2023      | (נתונים לפי חלק גב-ים בנכס - 50%)<br>הנתונים הכספיים באלפי ש"ח |
|---------------|---------------|---------------|----------------------------------------------------------------|
| 68,161        | 327,926       | 406,178       | עלות מצטברת לתחילת השנה                                        |
| 259,765       | 78,252        | 124,867       | עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה                                  |
| 327,926       | 406,178       | 531,045       | סה"כ עלות מצטברת לסוף השנה                                     |
| 449,125       | 642,000       | 768,000       | שווי הוגן בסוף השנה                                            |
| 449,125       | 642,000       | 768,000       | ערך בספרים בסוף השנה                                           |
| 121,199       | 114,623       | -             | רווחי שערך                                                     |
| -             | -             | -             | אם נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה         |
| רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026 | מועד השלמה צפוי                                                |
| 1,500,000     | 1,550,000     | 1,650,000     | עלות השקעה כוללת צפויה                                         |
| 1,172,074     | 1,143,822     | 1,118,955     | עלות השקעה שטרם הושקעה                                         |
| -             | -             | -             | NOI משימושי ביניים                                             |

20.3. פרטים אודות הערכת השווי

| שנת 2021      | שנת 2022      | שנת 2023      | (נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - 50%) |
|---------------|---------------|---------------|------------------------------------|
| 449,125       | 642,000       | 768,000       | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)            |
| רביב קונפורטי | רביב קונפורטי | רביב קונפורטי | זהות מעריך השווי                   |
| בלתי תלוי     | בלתי תלוי     | בלתי תלוי     | האם המעריך בלתי תלוי?              |
| לא            | לא            | לא            | האם קיים הסכם שיפוי?               |
| 31/12/2021    | 31/12/2022    | 31/12/2023    | תאריך התוקף של הערכת השווי         |
| גישת ההשוואה  | גישת ההשוואה  | גישת ההשוואה  | מודל הערכת השווי                   |

## חלק שלישי - מידע ברמת החברה

### 21. רכוש קבוע

לפירוט הרכוש הקבוע, העלות, והעלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2023, ראו ביאור [8] בדוחות הכספיים.

### 22. הון אנושי

#### 22.1. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

נכון למועד פרסום דוח זה, חברת גב-ים מעסיקה 69 עובדים, במבנה הארגוני המפורט להלן:

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

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

#### 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 [14] 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 2021 עד 2023 על פחות מ-30 יום.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמד חוב הלקוחות על סך של כ-10 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים שנתיים בסך של כ-886 מיליון ש"ח (הנתונים כוללים מע"מ).

#### 24.2. אשראי ספקים

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

## 25. השקעות בחברה בשליטה משותפת

גב-ים ממך נכסים בלוד בע"מ וקרית תעשיות עתירות מדע בע"מ הינן חברות בשליטה משותפת המוצגות בשיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלאות המופיעות בפרק תחום הנכסים המניבים לעיל בדוח זה, אינם כוללים את נתוני חברות אלו. נתוני חברות אלו והשקעות גב-ים בהן אינם מהותיים לגב-ים.

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 2023, 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")<sup>13</sup>. 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"ם. לפירוט אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו ביאור [11] 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 2023 ושאין מיועדות לשימוש ייחודי בידי גב-ים, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים צמודים למדד המחירים לצרכן ובין מקורות אשראי לא בנקאיים שאינם צמודים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 :

| חוב זמן ארוך                 | סכום<br>(אלפי ש"ח) | שיעור ריבית נקובה<br>ממוצעת | שיעור ריבית<br>אפקטיבית |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>מקורות צמודים</b>         |                    |                             |                         |
| מקורות בנקאיים               | -                  | -                           | -                       |
| מקורות לא בנקאיים            | 5,146,504          | 2.15%                       | 1.95%                   |
| <b>סה"כ מקורות צמודים</b>    | <b>5,146,504</b>   | <b>2.15%</b>                | <b>1.95%</b>            |
| <b>מקורות לא צמודים</b>      |                    |                             |                         |
| מקורות בנקאיים               | -                  | -                           | -                       |
| מקורות לא בנקאיים            | 2,328,251          | 2.8%                        | 2.79%                   |
| <b>סה"כ מקורות לא צמודים</b> | <b>2,328,251</b>   | <b>2.8%</b>                 | <b>2.79%</b>            |
| <b>סה"כ</b>                  | <b>7,474,755</b>   | <b>2.36%</b>                | <b>2.21%</b>            |

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

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 [11ד] 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.

26.5. **שעבודים** - נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנת 2023 כולה, 100% מנכסי החברה אינם משועבדים.

12 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 המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה.  
13 כפי שעודכנה ביום 19.3.2017, ביום 2.2.2023 וביום 14.1.2024.

27.1. לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ראו ביאור [22] 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 [22] 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. החברה פועלת לקיום כלל הוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה, ומשקיעה משאבים על מנת למזער את הסיכונים הסביבתיים מפעילותה ומפעילות שוכריה.

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

28.2. **בניה ירוקה ותקן Leed<sup>14</sup>** - החברה פועלת לקידום היבטי איכות הסביבה באתרים שברשותה, באמצעות פעולות שהיא מבצעת הן בנכסים הקיימים והן בפרויקטים שבייזום. תכנון פרוייקט 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. כלל מבני המשרדים אותם יוזמת החברה בשנים האחרונות, מתוכננים לקבלת דירוג Leed. הבניינים הראשון והשני בפארק גב-ים נגב, הבניין הראשון בפארק גב-ים רחובות ומגדלי מתם מערב בפארק מתם בחיפה, פרויקטים אשר הושלמו לפני מספר שנים, דורגו בדירוג Leed Silver, הבניין השלישי בפארק גב-ים נגב, פרויקט מתם-ים בפארק מתם בחיפה, הבניין הרביעי בפארק גב-ים רחובות ומגדלי מתם מזרח #1 ו-#2 זכו בדירוג Leed Gold, ואילו פרויקט תוה"א 1 בתל-אביב, אשר הושלם בשנת 2019, זכה בדירוג הגבוה ביותר - Leed Platinum.

28.3. **קיימות** - החברה פועלת, מזה שנים רבות, לשיפור המערכות הקיימות בפארקים השונים בתחום איכות הסביבה. בין היתר, החברה מעודדת שימוש באנרגיה חלופית, למען צמצום הפגיעה בסביבה. על גבי הגגות במבנים רבים של החברה התוקנה מערכת סולארית (PV) שמטרתה להפיק אנרגיה חשמלית על-ידי הקרינה מן השמש, ובכך להפחית את השימוש בחשמל באתרי החברה.

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

בפארק גב-ים נגב בוצע חיבור למערכת גז טבעי, שמטרתה הפחתת צריכת החשמל. בנוסף, החברה פעלה להתקנת מתקנים למחזור מים במרכזי האנרגיה הקיימים בפארקים השונים. מחזור המים מאפשר שימוש חוזר במים, בין היתר להשקיית הצמחייה הרבה הסובבת את הפארקים ובכך מפחית את השימוש במקורות המים. החברה מעודדת את שוכריה לפעול לצמצום הפגיעה באיכות הסביבה, ובתוך כך העמידה בפארקים השונים עמדות טעינה חשמליות לרכבים, לשימוש כלל העובדים בפארק.

## 29. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

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

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

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

ביום 23 בספטמבר 1998 חתמו חברת גב-ים, מת"ס והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ ("החברה הכלכלית") על הסכם השקעה במת"ס בדרך של הקצאת מניות לגב-ים, כפי שעודכן באוגוסט 2007 (להלן, ביחד: "ההסכם"). חברת גב-ים הנה בעלת השליטה במת"ס (בעלת 50.1% מהון המניות המונפק של מת"ס). החברה הכלכלית הינה בעלת יתרת הון המניות של מת"ס.

### להלן עיקרי ההסכם:

30.1. חמישה מתוך תשעת הדירקטורים במת"ס הינם נציגי חברת גב-ים; החלטות האורגנים של מת"ס תתקבלנה ברוב רגיל, למעט בנושאים שהוסכמו מראש, כגון שינוי תחומי הפעילות של מת"ס או של מרכז הקונגרסים, המצוי בבעלותה והמנוהל על ידה, מתן הלוואות או ערבויות שלא במהלך העסקים הרגיל של מת"ס, החלטה על פירוק מת"ס 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.

### 32. יעדי החברה ואסטרטגיה עסקית לשנת 2024

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

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

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

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

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

היעדים של החברה לשנת 2024, הם כדלקמן :

32.1. **הקמת פרויקטים בייזום** - במהלך שנת 2024 תעסוק החברה בהקמתם של 10 פרויקטים בהיקף של כ-430 אלף מ"ר (חלק החברה במאוחד), בהשקעה כוללת בסך של כ-4.6 מליארד ש"ח (חלק החברה במאוחד). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

32.2. **שיווק** - החברה רואה כיעד ראשון במעלה לשנת 2024 את המשך השיווק של הפרויקטים שבייזום, תוך מתן דגש על פרויקטים שהסתיימו וטרם שווקו במלואם, וכן על פרויקטים שעתידיים להסתיים במהלך השנה, באופן שיאפשר את אכלוסם בסמוך למועד השלמתם.

32.3. **שמירה על הקיים** - כמו בשנים קודמות ובייחוד נוכח המשבר במשק, גם בשנת 2024 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.

### 33. דיון בגורמי סיכון

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים :

#### 33.1. **סיכוני מאקרו**

**מצב המשק** : הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה נוספת בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, בין היתר בגלל הימשכותה של המלחמה, הסלמתה לחזיתות נוספות, מעורבות מדינות נוספות בה, 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.

**המצב הביטחוני** : התדרדרות נוספת במצב הביטחוני בישראל, בין היתר כתוצאה מהסלמה בשטחי יהודה ושומרון, פתיחת חזית נוספת בגבולה הצפוני של ישראל, המשך תקיפות החות"ים וכיו"ב עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, לירידה בדמי השכירות, להתייקרות עלויות העבודות והתמשכותן ועוד. גורמים אלה עשויים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות החברה.

**קשיי מימון וגיוס הון** : המשך המשבר הפיננסי, מחנק אשראי וקיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, עלולים לפגוע באפשרות החברה לגיוס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות.

**סיכוני סייבר** : במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'). בנוסף, כלל מערכות הבקרה בנכסיה השונים של החברה ממוחשבות (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. בתחילת שנת 2023 השלימה החברה פרויקט 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 חיצוניים בתחום. החברה פעלה 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 גיבוש צוות תגובה, המורכב מגורמים פנימיים וחיצוניים, לטיפול באירועי תקיפה, ככל שיקרו. הנהלת החברה תירגלה אירוע מתקפת סייבר מדומה, באמצעות יועץ חיצוני, קיבלה לידיה את סיכום התרגיל והפיקה את הלקחים הנדרשים. עם כל האמור לעיל, תקיפת סייבר עלולה לשבש את פעילותה של החברה או לפגוע בה.

## 33.2 סיכונים ענפיים

מצב תעשיית ההייטק: המשך ההאטה בתחום תעשיית ההייטק (אשר רבים מלקוחותיה של החברה בתחום המשרדים משתייך אליו) עלולה לגרום לירידה בביקושים לנכסים מניבים עבור תחום זה וכן לירידה במחירי השכירות של נכסים אלו, באופן שישפיע מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה. 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 עלויות הבנייה, והתמשכות לוחות הזמנים להקמת פרויקט.

זמינות כוח אדם: מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעימם מתקשרת החברה, 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 בשיעור הריבית במשק, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה או ההקמה של נכסים, ועל התשואה מן הנכסים המושכרים.

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

שינויי חקיקה ותקינה: לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בסעיף 29 לדוח זה, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה, שינויים במשטר המיסוי, הקשחה משמעותית של תנאים לקבלת היתרי בניה וכו', יכולה להיות השפעה לרעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

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 על הנכסים - מה שעשוי לפגוע בשווים 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 :

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על גב-ים |         |       | סיכוני שוק           |
|-------------------------------------|---------|-------|----------------------|
| קטנה                                | בינונית | גדולה |                      |
|                                     |         | X     | מצב המשק             |
|                                     | X       |       | סיכוני סייבר         |
|                                     | X       |       | קשיי מימון וגיוס הון |
|                                     |         | X     | המצב הבטחוני         |
|                                     | 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    |

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

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

6 בפברואר 2024

**חברת גב-ים לקרקעות בע"מ**

**פרק ב': דוח הדירקטוריון**

## תוכן עניינים

| סעיף     | נושא                                                  | עמ'       |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד.....</b>            | <b>3</b>  |
| 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        |
| 1.9      | הון חוזר.....                                         | 14        |
| <b>2</b> | <b>היבטי ממשל תאגידי.....</b>                         | <b>16</b> |
| 2.1      | דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.....         | 16        |
| 2.2      | דירקטורים בלתי תלויים.....                            | 16        |
| 2.3      | המבקר הפנימי בחברה.....                               | 16        |
| 2.4      | שכר רואה חשבון מבקר.....                              | 17        |
| 2.5      | תרומות.....                                           | 17        |
| נספח א   | תוצאות הפעילות של החברה על בסיס רבעוני.....           | 18        |
| נספח ב   | תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה.....             | 20        |

## **פרק ב' - דוח הדירקטוריון לשנת 2023**

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2023, 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 2023, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("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, ושטחי מסחר באזורי ביקוש ברחבי הארץ.

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**

שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי. מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, יצרה זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי. עוד טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של השנה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. יש לציין, כי האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות בשבועות האחרונים, לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה וכך גם ניכרת המתמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים.

האינפלציה בשנת 2023 הגיעה לשיעורים של כ-4% בבריטניה וכ-3.4% בארה"ב. בישראל, האינפלציה התמתנה במהלך השנה והגיעה לכ-3.3%, בהתאם ליעד שהציב בנק ישראל. הירידה בשיעור השנתי (לעומת כ-5.3% בשנת 2022) נגרמה בעיקר ברבעון הרביעי של השנה, בעקבות מיתון בצריכה במשק, הורדת מחירים על-ידי עסקים שנקלעו לקשיי נזילות, וגיוס מאות אלפי אנשי מילואים, באופן שפגע בפעילות במשק. בניסיון לרסן את האינפלציה, העלו הבנקים המרכזיים את שיעור הריבית - הריבית בבריטניה טיפסה ל-5.25%, בארה"ב ל-5.5% ובישראל לרמה של 4.75%, לתום שנת 2023, טרם הורדת הריבית בשיעור 0.25% על-ידי בנק ישראל ביום 1 בינואר 2024.

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

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

על אף האינפלציה, האטת הצמיחה והמלחמה - 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%.

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

יש לציין, כי מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה (עבודות אשר חודשו לאחר עצירתן במרבית אתרי הבניה של החברה לתקופה של כשבועיים, אם כי באופן חלקי נוכח מחסור בכוח אדם), השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בטחון עובדיה ועובדי השוכרים בנכסיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית.

נכון למועד דוח זה ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה המלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה בתוכה.

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

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

### **1.3 התפתחות בתחומי הפעילות**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 98%.

#### **1.3.1 חתימת הסכמי שכירות**

בשנת 2023 חתמה החברה על 121 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-175 אלף מ"ר המניבים כ-137 מיליון ש"ח בשנה (בגין השטח העילי האמור). הסכמי השכירות הנ"ל נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-10% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

ברבעון הרביעי של שנת 2023 חתמה החברה על 22 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-46 אלף מ"ר המניבים כ-39 מיליון ש"ח בשנה (בגין השטח העילי האמור). הסכמי השכירות הנ"ל נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-12% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

בנוסף על האמור לעיל, חתמה החברה במהלך השנה על 9 חוזי שכירות בגין שטחים בפרויקטים בייזום (המפורטים בסעיף 1.3.2 להלן), ביחס לשטח עילי של כ-28 אלף מ"ר, הצפויים להניב כ-36 מיליון ש"ח בשנה. עם חתימת ההסכמים הנ"ל, שיווקה החברה כ-51% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

#### **1.3.2 פרויקטים מניבים**

החברה פועלת להקמתם של 10 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-430 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-4.6 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 348 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

בשנת 2023 השקיעה החברה סך של כ-1.2 מיליארד ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה במהלך השנה.

#### **פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2023 :**

- 1. גב-ים אשקלון - רב-בריח #1** - בשנת 2021 התקשרו גב-ים ורב בריח בעסקה משותפת להקמת מפעל רב בריח באשקלון, בשטח כולל של כ-41 אלף מ"ר, על גבי חטיבת קרקע של רב בריח בשטח של כ-55 דונם באזור התעשייה אשקלון. רב בריח שכרה את הנכס לתקופה של כ-25 שנה. חלקה של גב-ים בנכס - 70% וחלקה של רב בריח - 30%. הקמתו של הפרויקט הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023. במהלך הרבעון הרביעי של השנה מימשה החברה את הפרויקט, כמפורט בסעיף 1.3.4 לדוח זה להלן.
- 2. מגדלי מתם מזרח #2** - ברבעון השני של שנת 2023, מת"ם השלימה את הקמתו של הבניין השני בפרויקט, הכולל כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-19 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. הבניין הושכר ואוכלס במלואו.
- 3. פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #4** - ברבעון השני של שנת 2023 החברה השלימה את הקמתו של מרלוג"ג נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר עילי. כלל שטחי המרלוג"ג הרביעי הושכרו ואוכלסו.

1. **פארק גב-ים ועננה** - עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חלק החברה 69.5%). החברה פועלת להקמתו של הפרויקט, הכולל שני מבנים בשטח עילי כולל של כ-40 אלף מ"ר וכ-33 אלף מ"ר תת-קרקעי. עד כה שיווקה החברה שטח כולל של כ-14 אלף מ"ר עילי בפרויקט זה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-414 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-29 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2024.
2. **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-349 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-21 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-5.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024.
3. **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-692 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-51 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.4%. עד למועד דוח זה שיווקה החברה כ-30 אלף מ"ר עילי בפרויקט זה. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2024.
- במקביל, אושרה תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, להוספת 50 אלף מ"ר עיקרי, לצורך הקמתו של הבניין הרביעי, אשר יוקם בשטח כולל של כ-100 אלף מ"ר, מתוכם כ-70 אלף מ"ר עילי.
4. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #5** - החברה פועלת לתכנון ורישוי מרלוג נוסף בפארק, בשטח של כ-7,800 מ"ר עילי. כלל שטחי המרלוג הושכרו. עלות הפרויקט נאמדת בכ-68 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות יעמדו על כ-4.6 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.
5. **פארק גב-ים נגב - בניין #5** - גב-ים נגב פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-15 אלף מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-111 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.
6. **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. כלל שטחי הבניין הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-200 מיליון ש"ח וההכנסות נאמדות בכ-14 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.
7. **חניון זמני - פארק מתם** - החברה פועלת להקמת חניון זמני, באתר אשר מיועד להקמת חוות שרתים, שיאפשר, בהתאם לביקושים, להמשיך בהקמת חוות השרתים. החניון, בשטח של כ-21 אלף מ"ר, ישמש לכ-569 מקומות חניה, לטובת השוכרים בפארק.

עלות החניון נאמדת בכ-80 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-5.5 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור של כ-6.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.

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

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

10. **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. בתום שנת 2022, התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (LOI) עם צד ג בלתי קשור ("מכתב הכוונות"), לפיו, יפעלו הצדדים להתקשר בהסכם שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות. הסכם השכירות המחייב, ככל 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-3.3 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.65 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 0.5 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, נאמדות בכ-280 מיליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 8.5%. הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים במהלך המחצית השנייה של שנת 2026.

### 1.3.3 תב"עות

1. **הרצליה צפון** - החברה מקדמת בימים אלו תב"ע בסמכות ועדה מקומית, על גבי קרקע בבעלות החברה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה במסגרתם תתאפשר תוספת של כ-400 יח"ד וכ-45,000 מ"ר לתעסוקה. יש לציין כי אושרה תכנית מתאר לכלל אזור התעשייה הרצליה, לרבות מתחמי גב-ים, אשר מתגברת זכויות בניה ומאפשרת עירוב שימושים.

2. **רחובות** - החברה פועלת, באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ובניה והרשות להתחדשות עירונית, לקידום תכנית בסמכות הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיר, על גבי קרקע אותה חוכרת החברה מרמ"י ברחוב משה יתום, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50,000 מ"ר תעסוקה, כ-9,000 מ"ר מסחר וכ-400 יח"ד.

3. **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.
4. **באר שבע** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות וועדת מחוזית על גבי הקרקע עליה מוקם פארק גב-ים נגב, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה ומגורים) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50,000 מ"ר תעסוקה וכ-250 יח"ד להשכרה.
5. **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 לגב-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-1,100 יחידות דיור, כ-500 אלף מ"ר תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר תעשייה וכ-30 אלף מ"ר מסחר.
6. **קריית ים** - גב-ים הינה הבעלים ההיסטוריים של כ-250 יח"ד בקריית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו (בין בחכירה ראשית ובין בחכירת משנה) באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של עד 99 שנים. החברה בוחנת חלופות תכנון לפרויקט פינוי-בינוי על גבי הקרקע שבבעלותה, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-12,000 מ"ר וכ-2,500 יח"ד בשלושה מתחמים שונים.
7. **מגרש 8001 - חיפה** - מת"ם הינה בעלת זכויות בקרקע בשטח 30 דונם במבואות הדרומיים של חיפה, סמוך לאצטדיון הכדורגל סמי עופר. מת"ם פועלת לאישור תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר) וכן תוספת של כ-500 יח"ד.

#### 1.3.4 עסקאות במקרקעין

1. **גדרות** - במהלך הרבעון השלישי של השנה התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור, למכירת מלוא זכויותיה בשטח כולל של כ-39 דונם בגדרות, הכולל שני מבנים בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר ואשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בתמורה לסך של 194 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח נקי בסך 18 מיליון ש"ח.
2. **רב בריח אשקלון** - במהלך הרבעון הרביעי של השנה התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, הכולל: (א) זכויות החברה (70%) במבנה בשטח של כ-41 אלף מ"ר בנוי, המוקם על חטיבת קרקע בשטח של כ-55 דונם, מושכר לחברת רב בריח בע"מ, ומניב הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-12 מיליון ש"ח. (ב) מכירת מלוא זכויות החברה (70%) בחברה המשותפת רב בריח - גב-ים בע"מ, המחזיקה בזכויות חכירה מרמ"י בקרקע בשטח של כ-38 דונם, הצמודה לשלב א' של הפרויקט, עליו יוקם פרויקט נוסף עבור רב בריח. בגין זכויותיה של החברה תשלם הרוכשת תמורה בסך כולל של 250 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

3. **גב-ים ראש העין -** לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור למכירת כלל זכויותיה בבניין משרדים בפארק אפק, ראש העין, בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר, מתוכן כ-13 אלף מ"ר עילי, אשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-9 מיליון ש"ח. בתמורה, תשלם הרוכשת לחברה סך של כ-113-103 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות בגין השטחים הפנויים בנכס), בתוספת מע"מ כחוק, המשקפת רווח נקי לחברה בסך של כ-14-7 מיליון ש"ח.

4. **קרקע בתל-אביב - ToHa** - לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה עם אמות השקעות בע"מ, השותפה של החברה בפרויקט ToHa בתל-אביב, לרכישת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם, בסמוך לפרויקט ToHa (מגרש 300). על-פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד. בתמורה, תשלם החברה לאמות סך של 156 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. במהלך השנתיים האחרונות רכשה השותפות נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם, בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם בסך של כ-500 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300 האמור) (חלק החברה - 50%).

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, תחומי הפעילות בהם פועלת החברה, אזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

1.4 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

| סעיף                                    | 2023 | 2022  | רבעון<br>IV<br>2023 | רבעון<br>IV<br>2022 | הערות והסברים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|------|-------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול          | 757  | 649   | 198                 | 173                 | הגידול בסעיף זה בשנת 2023 בשיעור 17% וברבעון הרביעי לשנת 2023 בשיעור 14%, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה במהלך השנים 2022 ו-2023, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.                                                                                                                                 |
| עלות השכרת הנכסים והפעלתם               | 105  | 96    | 31                  | 29                  | הגידול בסעיף זה בשנת 2023, נובע בעיקרו מגידול בהוצאות ניהול נכסים, בסך של כ-7 מיליון ש"ח וכן מגידול בהוצאות אחזקת מבנים, בסך של כ-2 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                              |
| NOI                                     | 657  | 555   | 168                 | 144                 | הגידול בסעיף זה בשנת 2023, בשיעור 18%, נובע בעיקרו מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Same Property NOI                       | 585  | 544   | 147                 | 142                 | הגידול בסעיף זה בשנת 2023, בשיעור 8%, נובע בעיקרו מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית של דמי השכירות.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | 436  | 1,220 | 6                   | 112                 | ההכנסות בשנת 2023 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (368 מיליון ש"ח), שערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (20 מיליון ש"ח) ושערך נכסים בהקמה (48 מיליון ש"ח). לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראו פרק 1.7 לדוח זה.                                                                                                 |
| הוצאות מכירה ושיווק                     | 14   | 15    | 3                   | 4                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| הוצאות הנהלה וכלליות                    | 40   | 37    | 11                  | 11                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות        | 131  | 120   | 34                  | 29                  | הגידול בסעיף זה בשנת 2023 וברבעון הרביעי של השנה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה, כמפורט בסעיף 1.5 לדוח זה להלן.                                                                                                                                                                                                                                 |
| הוצאות הפרשי הצמדה                      | 130  | 172   | 3                   | 31                  | במהלך שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 3.3%, לעומת עלייה בשיעור של 5.3% בשנת 2022. במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 0.1%, לעומת עלייה בשיעור של 0.8% ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בסעיף זה בשנת 2023 וברבעון הרביעי של השנה נובע בעיקר מהקיטון בשיעור עליית המדד ביחס לשנת 2022, בקיטון הגידול בחוב הצמוד. |
| הכנסות מימון                            | 44   | 12    | 9                   | 5                   | הגידול בסעיף זה בשנת 2023 וברבעון הרביעי של השנה נובע מגידול בהכנסות ריבית פיקדונות לזמן קצר, בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.                                                                                                                                                                                                                                  |

| <u>סעיף</u>                               | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>רבעון IV 2023</u> | <u>רבעון IV 2022</u> | <u>הערות והסברים</u>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>חלק ברווחי חברות מוחזקות</b>           | 18          | 16          | 3                    | 2                    | הגידול בסעיף זה בשנת 2023 נובע מרכישת 25% מהון המניות של החברה המוחזקת קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ (תע"מ) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, בקיזון קיטון ברווחי החברה המוחזקת גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ, אשר נובע מקיטון בהכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ביחס לשנת 2022. |
| <b>מיסים על הכנסה</b>                     | 151         | 277         | 36                   | 37                   | הקיטון בסעיף זה בשנת 2023 נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.                                                                                                                                                                                              |
| <b>רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה</b> | 184         | 238         | 21                   | 18                   | השינוי ברווח הנקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה לעומת שנת 2022 נובע מקיטון בהכנסות מעליית השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של חברות בת מחד, ומגידול ב-NOI של חברות אלו מאידך.                                                                                                           |
| <b>הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות</b>     | 499         | 936         | 77                   | 133                  | השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ביחס לשנת 2022 ולרבעון הרביעי של שנת 2022 נובע מכל האמור לעיל.                                                                                                                                                                         |

לתוצאות הפעילות של החברה בשנים 2022-2023 על בסיס רבעוני, ראו נספח "א" לדוח דירקטוריון זה.

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

| <u>סעיף</u>                         | <u>ליום<br/>31.12.23</u> | <u>ליום<br/>31.12.22</u> | <u>הערות והסברים</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>סך הנכסים</b>                    | 15,427                   | 14,490                   | השינוי בסעיף זה בשנת 2023 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-691 מיליון ש"ח, קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים בסך של כ-415 מיליון ש"ח, ועלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-436 מיליון ש"ח. מנגד, הנ"ל קוזז באופן חלקי על ידי פרעון אגרות חוב בסך של כ-846 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד על ידי החברה וחברה בת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>האמצעים הנזילים</b>              | 1,006                    | 1,616                    | האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>נדל"ן להשקעה</b>                 | 13,988                   | 12,353                   | הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה בשנת 2023 נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה ועליית השווי ההוגן, בקיזוז מכירת נכס בגדרות. היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת את זכויות החברה בפרויקט רב-ברית באשקלון ובנין משרדים בפארק אפק, ראש העין, אשר נמכרו לאחר תאריך הדוח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>אגרות חוב ואשראי</b>             | 7,911                    | 7,494                    | במהלך שנת 2023 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-691 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו נספח "ב" לדוח זה). במהלך השנה החברה גייסה נע"מ פרטי בתמורה לסך של 300 מיליון ש"ח והתקשרה עם שני גופים בנקאיים לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 350 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. בנוסף, חברת מת"ם גייסה נע"מ פרטי בתמורה לסך של 115 מיליון ש"ח, והתקשרה עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך זהה, לתקופה של שנה. מנגד, פרעה החברה אג"ח בהיקף כולל של כ-846 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת של חוב החברה הינו כ-1.47% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.4 שנים. ליום 31.12.2023 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 51.3% מכלל נכסי החברה. |
| <b>הון עצמי המיוחס לבעלי המניות</b> | 4,205                    | 3,976                    | השינוי בסעיף זה בשנת 2023 נובע בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בסך 499 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם במהלך שנת 2023 בסך 275 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| סעיף                                       | 2023 | 2022 | רבעון IV<br>2023 | רבעון IV<br>2022 | הערות והסברים                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|------|------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת     | 590  | 462  | 147              | 129              | הגידול בסעיף זה בשנת 2023 נובע בעיקר מגידול בהכנסותיה של החברה מהשכרת נכסים, וכן מהחזרי מס שהתקבלו בגין שנים קודמות.                          |
| FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה    | 401  | 313  | 101              | 83               | הגידול בסעיף זה בשנת 2023 ורבעון הרביעי של השנה, נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, בעקבות גידול בהכנסות, וכן מגידול בהכנסות הריבית מפיקדונות החברה. |
| FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת רשות ני"ע | 274  | 144  | 97               | 54               | ההפרשים בין ה-FFO לפי שיטת רשות ני"ע לבין ה-FFO לפי שיטת ההנהלה נובעים מהפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה.                                     |

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה

| רבעון IV<br>2023 | רבעון IV<br>2022 |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| 125              | 106              | EBITDA           |
| (21)             | (21)             | הוצאות ריבית נטו |
| (6)              | (4)              | הוצאות מיסים     |
| 3                | 2                | רווחי כלולות     |
| 101              | 83               | סה"כ             |

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה

| 2023 | 2022 |                  |
|------|------|------------------|
| 492  | 414  | EBITDA           |
| (78) | (96) | הוצאות ריבית נטו |
| (26) | (15) | הוצאות מיסים     |
| 13   | 10   | רווחי כלולות     |
| 401  | 313  | סה"כ             |

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם בשנת 2023 בסך של 401 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 28%, ביחס לאשתקד.

## 1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח):

|        |                                                                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11,390 | נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 31.12.2023                                                                                         |
| (608)  | בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה                                                                                     |
| 10,782 | נדל"ן ליום 31.12.2023                                                                                                           |
| (234)  | בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים                                                                                                |
| (682)  | בתוספת נכס מוחזק למכירה, השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי) |
| 9,866  | נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.12.2023                                                                                     |
| 157    | NOI רבעון רביעי 2023, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)                          |
| 629    | NOI שנתי על בסיס רבעון רביעי                                                                                                    |
| (8)    | דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן                                                                                 |
| (7)    | ודמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן                                                                    |
| (7)    | חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע                                                                                            |
| 34     | NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים                                                                                     |
| 648    | סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן                                                                                                       |
| 6.6%   | 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 הינו כ-6.6% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 6.0% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס), ו-8.1% לנכסים המשמשים למסחר. החברה סבורה, בין היתר בהתבסס על חוות-דעת השמאים החיצוניים, כי שיעורי ההיוון האמורים לעיל הינם שיעורי היוון נאותים, ליום 31 בדצמבר 2023.

### 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:

| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 |                                       | לשנת 2023                                 |                                       |                                    |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)  | עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו) | חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס) | עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו) |                                    |
| מיליוני ש"ח                                |                                       |                                           |                                       |                                    |
| -                                          | (1)                                   | 61                                        | 104                                   | בגין עלייה ריאלית                  |
| 5                                          | 7                                     | 160                                       | 247                                   | בגין עליית מדד המחירים             |
| -                                          | -                                     | (64)                                      | (80)                                  | בגין שינוי שיעורי היוון            |
| -                                          | -                                     | 78                                        | 165                                   | בגין נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים |
| 5                                          | 6                                     | 235                                       | 436                                   | סה"כ                               |

### 1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2023 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-41 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

### 1.9 הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-733 מיליון ש"ח, ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-652 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר לתקופה בדוח הסולו נובע בין היתר ממתן הלוואות לזמן ארוך בשנת 2022 לחברות בנות בסך של 400 מיליון ש"ח, בהמשך לגיוס החוב שביצעה גב-ים בשנה זו.

נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף וכאמור לעיל בסעיף 1.5 לדוח זה, לחברה ולחברה בת בקבוצה מסגרות אשראי בסך 465 מיליון ש"ח. זאת ועוד, לחברה אין נכסים משועבדים, והחברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-1 מיליארד ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-716 מיליון ש"ח בדוחותיה הנפרדים).

לאור האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את היקף המקורות העומדים לרשות החברה, כאמור לעיל, דירוג האשראי של החברה והערכותיה בדבר יכולתה לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.

האמור לעיל מבוסס על הערכות החברה בלבד, והינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה, כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידיה כיום, אולם אין כלל וודאות כי הנחות ואומדנים אלו יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם, או שיכולת ההשפעה שלה עליהם היא מוגבלת.

## 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 ממאי 2005 ועד לתום שנת 2023 כיהן 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.

תכנית הביקורת השנתית על-פיה פעל המבקר הפנימי במהלך שנת 2023 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. התוכנית אינה מתייחסת לחברות מוחזקות מהותיות. בשנת הדוח עמד היקף העסקתו של המבקר הפנימי על כ-520 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 8 ביוני 2023, 6 בדצמבר 2023, ו-2 בינואר 2024 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-104 אלף ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

ביום 16 בינואר 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת הביקורת, את מינויו של מר אלון עמית, מנכ"ל רווה רביד שירותי ביקורת בע"מ, כמבקר הפנים החדש של החברה ("המבקר החדש"). המבקר החדש עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי החדש אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה. מינויו של המבקר החדש אושר לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו, ולאחר פגישות שנערכו עמו והתרשמות בלתי אמצעית ממנו על-ידי הנהלת החברה וועדת הביקורת. מר עמית נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר בהתחשב בהיקף פעילותה של החברה ומורכבותה של פעילות זו.

## 2.4 שכר רואה חשבון מבקר

| שם החברה                          | רואה החשבון המבקר | פרטים             | שנת 2023             | שנת 2022 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------|
|                                   |                   |                   | שכר טרחה (באלפי ש"ח) |          |
| חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות בת | קסלמן             | שירותי ביקורת ומס | 550                  | 410      |
|                                   | קסלמן             | שירותים אחרים     | 239                  | 70       |
|                                   | סומך חייקין       | שירותים אחרים     | 151                  | 364      |
| מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ  | קסלמן             | שירותי ביקורת ומס | 250                  | 137      |
| גב-ים נגב בע"מ                    | סומך חייקין       | שירותי ביקורת ומס | 34                   | 48       |
|                                   | קסלמן             | שירותי ביקורת ומס | 14                   |          |
| 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                   | 10       |
| רב בריח גב-ים בע"מ                | קסלמן             | שירותי ביקורת ומס | 20                   | 20       |

(א) חלק החברה.

דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שנת 2023.

## 2.5 תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2023 תרמה גב-ים סך כולל של כ-3.5 מיליון 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

6 בפברואר 2024

## נספח "א"

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2023 על בסיס רבעוני:

| סה"כ<br>2023 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|--------------|---|---|---|---|
|--------------|---|---|---|---|

| באלפי ש"ח |
|-----------|
|-----------|

### הכנסות

|                |                |                |                |                  |                                 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|---------------------------------|
| 177,793        | 186,517        | 195,272        | 197,674        | 757,256          | הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול   |
| 45,456         | 361,860        | 23,043         | 5,735          | 436,094          | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 316            | 155            | 826            | 197            | 1,494            | הכנסות אחרות                    |
| <b>223,565</b> | <b>548,532</b> | <b>219,141</b> | <b>203,606</b> | <b>1,194,844</b> |                                 |

### הוצאות

|               |               |               |               |                |                           |
|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------------------|
| 23,796        | 24,831        | 25,469        | 30,553        | 104,649        | עלות השכרת הנכסים והפעלתם |
| 3,735         | 3,607         | 3,671         | 3,342         | 14,355         | מכירה ושיווק              |
| 10,267        | 9,259         | 10,207        | 10,756        | 40,489         | הנהלה וכלליות             |
| 502           | 510           | 398           | 544           | 1,954          | הוצאות אחרות              |
| <b>38,300</b> | <b>38,207</b> | <b>39,745</b> | <b>45,195</b> | <b>161,447</b> |                           |

### רווח תפעולי

|                 |                 |                 |                 |                  |                   |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 16,530          | 10,372          | 8,193           | 8,910           | 44,005           | הכנסות מימון      |
| (78,789)        | (82,327)        | (63,245)        | (36,939)        | (261,300)        | הוצאות מימון      |
| <b>(62,259)</b> | <b>(71,955)</b> | <b>(55,052)</b> | <b>(28,029)</b> | <b>(217,295)</b> | הוצאות מימון, נטו |

חלק ברווחי חברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

|                |                |                |               |                |                         |
|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| 2,011          | 9,706          | 3,127          | 3,416         | 18,260         | רווח לפני מסים על הכנסה |
| 125,017        | 448,076        | 127,471        | 133,798       | 834,362        | מסים על ההכנסה          |
| 14,275         | 83,327         | 18,115         | 35,761        | 151,478        | רווח נקי לתקופה         |
| <b>110,742</b> | <b>364,749</b> | <b>109,356</b> | <b>98,037</b> | <b>682,884</b> |                         |

### מיוחס ל:

|                |                |                |               |                |                          |
|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------------------|
| 88,096         | 246,616        | 87,666         | 76,982        | 499,360        | לבעלים של החברה          |
| 22,646         | 118,133        | 21,690         | 21,055        | 183,524        | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <b>110,742</b> | <b>364,749</b> | <b>109,356</b> | <b>98,037</b> | <b>682,884</b> | רווח נקי לתקופה          |

**להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2022 על בסיס רבעוני:**

| סה"כ<br>2022 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|--------------|---|---|---|---|
| באלפי ש"ח    |   |   |   |   |

**ה כ נ ס ו ת**

|                  |                |                |                |                |                                 |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------|
| 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 |
| 2,138            | 1,215          | 576            | 162            | 185            | הכנסות אחרות                    |
| <b>1,870,770</b> | <b>286,111</b> | <b>425,118</b> | <b>844,599</b> | <b>314,942</b> |                                 |

**ה ו צ א ו ת**

|                |               |               |               |               |                           |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|
| 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             |
| 7,940          | 2,388         | 4,372         | (148)         | 1,328         | הוצאות אחרות              |
| <b>156,549</b> | <b>45,745</b> | <b>39,351</b> | <b>34,987</b> | <b>36,466</b> |                           |

**רווח תפעולי**

|                  |                 |                 |                 |                 |                          |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| 11,878           | 5,190           | 4,466           | 1,460           | 762             | הכנסות מימון             |
| (291,539)        | (59,663)        | (72,163)        | (83,090)        | (76,623)        | הוצאות מימון             |
| <b>(279,661)</b> | <b>(54,473)</b> | <b>(67,697)</b> | <b>(81,630)</b> | <b>(75,861)</b> | <b>הוצאות מימון, נטו</b> |

|        |       |       |       |       |                                                                 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------|
| 15,859 | 2,231 | 3,332 | 5,789 | 4,507 | חלק ברווחי חברות מוחזקות<br>המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
|--------|-------|-------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------|

|                  |                |                |                |                |                                |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| <b>1,450,419</b> | <b>188,124</b> | <b>321,402</b> | <b>733,771</b> | <b>207,122</b> | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b> |
| 276,889          | 37,272         | 60,734         | 143,078        | 35,805         | מסים על ההכנסה                 |
| <b>1,173,530</b> | <b>150,852</b> | <b>260,668</b> | <b>590,693</b> | <b>171,317</b> | <b>רווח נקי לתקופה</b>         |

**מיוחס ל:**

|         |         |         |         |         |                          |
|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|
| 935,563 | 133,270 | 164,835 | 508,719 | 128,739 | לבעלים של החברה          |
| 237,967 | 17,582  | 95,833  | 81,974  | 42,578  | זכויות שאינן מקנות שליטה |

|                  |                |                |                |                |                        |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|
| <b>1,173,530</b> | <b>150,852</b> | <b>260,668</b> | <b>590,693</b> | <b>171,317</b> | <b>רווח נקי לתקופה</b> |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|

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

| אגרות חוב (סדרה י)                                                       | אגרות חוב (סדרה ט)                                                           | אגרות חוב (סדרה ח)                                                      | אגרות חוב (סדרה ו)                                                                                                                                            | אגרות חוב (סדרה ז)                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07/03/2022 (1)<br>21/12/2022 (2)                                         | 19/02/20 (1)<br>05/08/20 (2)<br>07/03/22 (3)<br>10/08/22 (4)<br>25/12/23 (5) | 10/09/17 (1)<br>06/09/18 (2)<br>22/12/19 (3)<br>05/08/20 (4)            | 22/03/07 (1)<br>03/04/12 (2)<br>21/03/13 (3)<br>30/12/13 (4)<br>13/04/14 (5)<br>03/04/16 (6)<br>02/04/17 (7)<br>21/12/22 (8)<br>22/05/23 (9)<br>25/12/23 (10) | א. מועד הנפקה                                                                                      |
| 400,000 (1)<br>699,395 (2)                                               | 754,369 (1)<br>362,492 (2)<br>748,550 (3)<br>586,651 (4)<br>97,848 (5)       | 423,812 (1)<br>620,000 (2)<br>467,346 (3)<br>537,508 (4)                | 175,561 (1)<br>355,894 (2)<br>308,173 (3)<br>165,000 (4)<br>221,425 (5)<br>358,644 (6)<br>302,603 (7)<br>81,855 (8)<br>285,653 (9)<br>142,654 (10)            | ב. ערך נקוב במועד ההנפקה                                                                           |
| 1,099,395<br>1,190,308<br>(98,873)<br>-                                  | 1,882,715<br>2,093,373<br>(9,674)<br>-                                       | 1,362,874<br>1,362,874<br>601<br>-                                      | 1,433,348<br>1,937,707<br>33,663<br>23,199                                                                                                                    | ג. ערך נקוב ל- 31.12.2023<br>ד. צמוד ל- 31.12.2023<br>ה. בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו        |
| 712                                                                      | 797                                                                          | 1,842                                                                   | 32,530                                                                                                                                                        | ו. ריבית שנצברה ליום 31.12.2023<br>ז. ריבית שנצברה ליום אישור הדוח                                 |
| 1,031,123                                                                | 1,911,709                                                                    | 1,188,699                                                               | 2,014,428                                                                                                                                                     | ח. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת<br>ט. שווי בורסה ליום 31.12.2023 (כולל ריבית לשלם) |
| 0.59%                                                                    | 0.5%                                                                         | 2.55%                                                                   | 4.75%                                                                                                                                                         | י. שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)                                                    |
| 10 תשלומים שנתיים שאינם שווים, מיום 30.6.2026 ועד 30.6.2035              | 13 תשלומים שנתיים שאינם שווים, מיום 30.6.2021 ועד 30.6.2033                  | 16 תשלומים שנתיים שאינם שווים מיום 30.6.2019 ועד 30.6.2034              | 6 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.3.2021 ועד 31.3.2026                                                                                                           | יא. שיעור הריבית לשנה<br>יב. מועדי תשלום קרן                                                       |
| ריבית חצי שנתית ביום 30.6 ו- 31.12 החל מיום 30.6.2022 ועד ליום 30.6.2035 | ריבית חצי שנתית ביום 30.6 ו- 31.12 החל מיום 30.6.2020 ועד ליום 30.6.2033     | ריבית חצי שנתית ביום 30.6 ו- 31.12 החל מיום 31.12.17 ועד ליום 30.6.2034 | ריבית חצי שנתית ביום 31.3 ו- 30.9 בשנים 2007-2026                                                                                                             | יג. מועדי תשלום הריבית                                                                             |

| אגרות חוב (סדרה ו')                              | אגרות חוב (סדרה ח')                               | אגרות חוב (סדרה ט')                               | אגרות חוב (סדרה י')                               | (באלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מדד המחירים לצרכן<br>פברואר 2007                 | לא צמוד                                           | מדד המחירים לצרכן<br>ינואר 2020                   | מדד המחירים לצרכן<br>ינואר 2022                   | י. בסיס הצמדה<br>מדד בסיס                                                                                                                                                                             |
| אין                                              | אין                                               | אין                                               | אין                                               | יא. זכות המרה                                                                                                                                                                                         |
| אין                                              | אין                                               | אין                                               | אין                                               | יב. זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה                                                                                                                                                                   |
| אין                                              | אין                                               | אין                                               | אין                                               | יג. ערבות לתשלום ההתחייבות                                                                                                                                                                            |
| הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ                      | שטראוס לזר חברה לנאמנויות<br>1992 בע"מ            | שטראוס לזר חברה לנאמנויות<br>1992 בע"מ            | שטראוס לזר חברה לנאמנויות<br>1992 בע"מ            | יד. שם הנאמן                                                                                                                                                                                          |
| עו"ד דן אבנון<br>הירקון 113 ת"א<br>ilAA/Negative | רו"ח אורי לזר<br>יצחק שדה 17 ת"א<br>ilAA/Negative | רו"ח אורי לזר<br>יצחק שדה 17 ת"א<br>ilAA/Negative | רו"ח אורי לזר<br>יצחק שדה 17 ת"א<br>ilAA/Negative | טו. שם האחראי בחברת הנאמנות<br>כתובת הנאמן<br><b>דירוג - S&amp;P מעלות:</b><br>דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 11/01/2024 מס' 2024-01-005871<br>שם החברה המדרגת - S&P מעלות<br>דירוג למועד הנפקה |
| AA (1)                                           | ilAA/Stable (1)                                   | ilAA/Stable (1)                                   | ilAA/Stable (1)                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilA+/ Negative (2)                               | ilAA/Stable (2)                                   | ilAA/Stable (2)                                   | ilAA/Stable (2)                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilA+/ Negative (3)                               | ilAA/Stable (3)                                   | ilAA/Stable (3)                                   | ilAA/Stable (3)                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilA+/Stable (4)                                  | ilAA/Negative (4)                                 | ilAA/Negative (4)                                 |                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilA+/Stable (5)                                  |                                                   |                                                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilAA-/Stable (6)                                 |                                                   |                                                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilAA-/Stable (7)                                 |                                                   |                                                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilAA-/Stable (8)                                 |                                                   |                                                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilAA/Negative (9)                                |                                                   |                                                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilAA/Negative (10)                               |                                                   |                                                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| ilAA/Negative                                    | ilAA/Negative                                     | ilAA/Negative                                     | ilAA/Negative                                     | זז. האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?                                                                                                                           |
| כן                                               | כן                                                | כן                                                | כן                                                | יז. האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?                                                                                                                                    |
| לא                                               | לא                                                | לא                                                | לא                                                | יח. שעבודים להבטחת אגרות החוב                                                                                                                                                                         |
| אין                                              | ראו ביאור [11] לדוחות הכספיים.                    | ראו ביאור [11] לדוחות הכספיים.                    | ראו ביאור [11] לדוחות הכספיים.                    | יט. האם הסדרה מהותית                                                                                                                                                                                  |
| כן                                               | כן                                                | כן                                                | כן                                                |                                                                                                                                                                                                       |

לאחר תאריך הדוח החברה פעלה להרחבת אגרות חוב (סדרה ח') ואגרות חוב (סדרה י'), ובהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-006423), הנפיקה החברה 437,730,000 ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ח') ו-301,126,000 ע.ג אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים על תוצאות ההנפקה ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 16 בינואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-006957).

**חברת גב-ים לקרקעות בע"מ**

**פרק ג': דוחות כספיים**

**חברת גב-ים לקרקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים ליום  
31 בדצמבר 2023**

**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 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) 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 (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 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 6 בפברואר 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

|                                                            |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|
| קסלמן וקסלמן<br>רואי חשבון                                 | חיפה<br>6 בפברואר 2024 |
| 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-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. 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% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4%, כ-1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיידגמית 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 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), 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 2023, והדוח שלנו מיום 6 בפברואר 2024 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 2, 3 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי הוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 13,724,412 אלפי ש"ח ועליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לכדי 436,094 אלפי ש"ח. כמו כן, יתרת הנכסים המוחזקים למכירה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללים נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-264,000 אלפי ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן - נדל"ן להשקעה), מתבצעת על ידי מערכי שווי בלתי תלויים. השווי הוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות, בעוד השווי הוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקות ההשוואה.

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

כאמור, השווי ההוגן של נכסים להשכרה שבמסגרת הנדל"ן להשקעה נאמד תוך שימוש בטכניקת הוויזן הכנסות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהווים בשיעור הוויזן 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 הוויזן 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 לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור הוויזן אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעייתיות השלמת ההקמה.

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

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

### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הקשורות לקביעת השווי
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת 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
- סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו
- בדיקת נאותות ושלמות הביאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי נדל"ן להשקעה

| 2022         | 2023          | ביאור                |                                               |
|--------------|---------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח      |                      |                                               |
|              |               |                      | <b>נכסים</b>                                  |
| 529,613      | 768,850       | 4                    | מזומנים ושווי מזומנים                         |
| 1,085,913    | 236,841       | 5                    | השקעות ופיקדונות לזמן קצר                     |
| 5,127        | 9,628         | 6א'                  | לקוחות                                        |
| 60,086       | 54,591        | 6ב'                  | חייבים אחרים                                  |
| 20,659       | 125           |                      | נכסי מסים שוטפים                              |
| -            | 271,605       | 9ג'                  | נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה |
| 1,701,398    | 1,341,640     |                      | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                      |
|              |               |                      |                                               |
| 36,848       | 45,742        | 6ג'                  | הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך                 |
| 167,159      | -             | 9ג'                  | נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד          |
|              |               |                      | השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות       |
| 156,942      | 224,928       | 7                    | לפי שיטת השווי המאזני                         |
| 69,633       | 81,579        | 8                    | רכוש קבוע, נטו                                |
| 4,687        | 9,049         |                      | נכסים בלתי מוחשיים ואחרים                     |
| *1,908,266   | 2,334,223     | 9                    | נדל"ן להשקעה בהקמה                            |
| *10,444,578  | 11,390,189    | 9                    | נדל"ן להשקעה                                  |
| 12,788,113   | 14,085,710    |                      | <b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>                 |
| 14,489,511   | 15,427,350    |                      | <b>סה"כ נכסים</b>                             |
|              |               |                      |                                               |
| מרק זק       | אבי יעקובוביץ | מיכאל זלקינד         |                                               |
| סמנכ"ל כספים | מנכ"ל         | יושב ראש הדירקטוריון |                                               |

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 6 בפברואר 2024

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 22.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| 2022              | 2023       | ביאור |                                                    |
|-------------------|------------|-------|----------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח   |       |                                                    |
| <b>התחייבויות</b> |            |       |                                                    |
| 834,514           | 1,310,496  | 11    | חלויות שוטפות של אגרות חוב                         |
| -                 | 415,000    | 11    | אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים                     |
| *193,730          | 224,510    | 10    | זכאים אחרים                                        |
| -                 | 83,376     | 9ה    | התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה                   |
| 6,211             | 20,386     |       | התחייבות מסים שוטפים                               |
| *-                | -          |       | התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר                |
| -                 | 21,213     | 9ג'   | התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה |
| 1,034,455         | 2,074,981  |       | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>                      |
| 6,643,520         | 6,164,248  | 11    | אגרות חוב                                          |
| *-                | -          |       | התחייבויות בגין שירותי בניה                        |
| 80,674            | -          | 9ה    | התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה                   |
| 15,996            | -          | 9ג'   | הלוואות אחרות לזמן ארוך                            |
| 791               | 791        | 14    | הטבות לעובדים, נטו                                 |
| 1,811             | 5,585      |       | התחייבות בגין חכירות                               |
| *1,568,992        | 1,665,676  | 22ד   | מסים נדחים                                         |
| 8,311,784         | 7,836,300  |       | <b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>                  |
| 9,346,239         | 9,911,281  |       | <b>סך התחייבויות</b>                               |
|                   |            | 15    | <b>הון</b>                                         |
| 169,586           | 169,591    |       | הון המניות                                         |
| 310,325           | 315,154    |       | קרנות הון                                          |
| *3,496,212        | 3,720,571  |       | עודפים                                             |
| 3,976,123         | 4,205,316  |       | <b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>             |
| 1,167,149         | 1,310,753  |       | <b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>                    |
| 5,143,272         | 5,516,069  |       | <b>סה"כ הון</b>                                    |
| 14,489,511        | 15,427,350 |       | <b>סה"כ הון והתחייבויות</b>                        |

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 12.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021                                     | 2022       | 2023      | ביאור |                                                            |
|------------------------------------------|------------|-----------|-------|------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח                                 | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח  |       |                                                            |
| (למעט נתוני רווח נקי למניה)              |            |           |       |                                                            |
| <b>הכנסות</b>                            |            |           |       |                                                            |
| 604,777                                  | 649,014    | 757,256   | 16    | הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול                              |
| 1,266,054                                | 1,219,618  | 436,094   |       | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה                            |
| *77,278                                  | *2,138     | 1,494     | 17    | הכנסות אחרות                                               |
| 1,948,109                                | 1,870,770  | 1,194,844 |       |                                                            |
| <b>הוצאות</b>                            |            |           |       |                                                            |
| 85,364                                   | 96,467     | 104,649   | 18    | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                                  |
| 11,957                                   | 15,054     | 14,355    | 19    | מכירה ושיווק                                               |
| 37,071                                   | 37,088     | 40,489    | 20    | הנהלה וכלליות                                              |
| *11,557                                  | *7,940     | 1,954     |       | הוצאות אחרות                                               |
| 145,949                                  | 156,549    | 161,447   |       |                                                            |
| 1,802,160                                | 1,714,221  | 1,033,397 |       | <b>רווח תפעולי</b>                                         |
| 7,333                                    | 11,878     | 44,005    | 21    | הכנסות מימון                                               |
| (219,375)                                | (291,539)  | (261,300) | 21    | הוצאות מימון                                               |
| (212,042)                                | (279,661)  | (217,295) |       | <b>הוצאות מימון, נטו</b>                                   |
| 23,322                                   | 15,859     | 18,260    | 7     | חלק ברווחי חברות מוחזקות<br>המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 1,613,440                                | 1,450,419  | 834,362   |       | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                            |
| *355,315                                 | *276,889   | 151,478   | 22    | מסים על ההכנסה                                             |
| 1,258,125                                | 1,173,530  | 682,884   |       | <b>רווח נקי לתקופה</b>                                     |
| <b>מיוחס ל:</b>                          |            |           |       |                                                            |
| *1,090,657                               | *935,563   | 499,360   |       | בעלים של החברה                                             |
| 167,468                                  | 237,967    | 183,524   |       | זכויות שאינן מקנות שליטה                                   |
| *1,258,125                               | *1,173,530 | 682,884   |       | <b>רווח נקי לתקופה</b>                                     |
| <b>רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה</b> |            |           |       |                                                            |
| *5.09                                    | *4.36      | 2.33      |       | <b>רווח בסיסי בש"ח</b>                                     |
| *5.08                                    | *4.35      | 2.32      |       | <b>רווח מדולל למניה בש"ח</b>                               |

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 12.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

| 2021              | 2022              | 2023           |                                                   |
|-------------------|-------------------|----------------|---------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח       |                                                   |
| <u>*1,258,125</u> | <u>*1,173,530</u> | <u>682,884</u> | <b>רווח נקי לתקופה</b>                            |
|                   |                   |                | <b>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</b> |
| 43                | (27)              | -              | (הפסדים) רווחים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת      |
| (10)              | 6                 | -              | מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר                   |
| <u>33</u>         | <u>(21)</u>       | <u>-</u>       | <b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>       |
| <u>*1,258,158</u> | <u>*1,173,509</u> | <u>682,884</u> | <b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>                      |
|                   |                   |                | <b>מיוחס ל:</b>                                   |
| *1,090,675        | *935,534          | 499,360        | בעלים של החברה                                    |
| <u>167,483</u>    | <u>237,975</u>    | <u>183,524</u> | זכויות שאינן מקנות שליטה                          |
| <u>*1,258,158</u> | <u>*1,173,509</u> | <u>682,884</u> | <b>סך רווח כולל לתקופה</b>                        |

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 12.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות על השינויים בהון המאוחד

| מתייחס לבעלים של החברה |                               |                                                                                  |                               |                                         |                    |                  |                                            |                      |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| הון מניות<br>אלפי ש"ח  | פרמיה על<br>מניות<br>אלפי ש"ח | קצו<br>מזכירות<br>עם זכויות<br>שאינן מקנות<br>שליטה ועם<br>בעל שליטה<br>אלפי ש"ח | קצו הערכה<br>מחדש<br>אלפי ש"ח | קצו תשלום<br>מבוסס<br>מניות<br>אלפי ש"ח | עודפים<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח | זכויות שאינן<br>מקנות<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | סה"כ הון<br>אלפי ש"ח |
| לשנה שהסתיימה ביום     |                               |                                                                                  |                               |                                         |                    |                  |                                            |                      |
| 31 בדצמבר 2023         |                               |                                                                                  |                               |                                         |                    |                  |                                            |                      |
| 169,586                | 266,556                       | 9,730                                                                            | 29,462                        | 4,577                                   | *3,496,212         | 3,976,123        | 1,167,149                                  | 5,143,272            |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | 499,360            | 499,360          | 183,524                                    | 682,884              |
| 5                      | 4,472                         | -                                                                                | -                             | (4,477)                                 | -                  | -                | -                                          | -                    |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | 4,834                                   | -                  | 4,834            | -                                          | 4,834                |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | -                  | -                | (39,920)                                   | (39,920)             |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | (275,001)          | (275,001)        | -                                          | (275,001)            |
| 169,591                | 271,028                       | 9,730                                                                            | 29,462                        | 4,934                                   | 3,720,571          | 4,205,316        | 1,310,753                                  | 5,516,069            |
| לשנה שהסתיימה ביום     |                               |                                                                                  |                               |                                         |                    |                  |                                            |                      |
| 31 בדצמבר 2022         |                               |                                                                                  |                               |                                         |                    |                  |                                            |                      |
| 169,585                | 264,669                       | 9,730                                                                            | 29,462                        | 5,074                                   | *3,130,686         | 3,609,206        | 969,094                                    | 4,578,300            |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | *935,563           | 935,563          | 237,967                                    | 1,173,530            |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | (29)               | (29)             | 8                                          | (21)                 |
| 1                      | 1,887                         | -                                                                                | -                             | (1,888)                                 | -                  | -                | -                                          | -                    |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | 1,391                                   | -                  | 1,391            | -                                          | 1,391                |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | -                  | -                | (39,920)                                   | (39,920)             |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | (570,008)          | (570,008)        | -                                          | (570,008)            |
| 169,586                | 266,556                       | 9,730                                                                            | 29,462                        | 4,577                                   | *3,496,212         | 3,976,123        | 1,167,149                                  | 5,143,272            |
| לשנה שהסתיימה ביום     |                               |                                                                                  |                               |                                         |                    |                  |                                            |                      |
| 31 בדצמבר 2021         |                               |                                                                                  |                               |                                         |                    |                  |                                            |                      |
| 169,578                | 259,136                       | 9,730                                                                            | 29,462                        | 6,540                                   | *2,300,011         | 2,774,457        | 841,531                                    | 3,615,988            |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | *1,090,657         | 1,090,657        | 167,468                                    | 1,258,125            |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | 18                 | 18               | 15                                         | 33                   |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | (5,540)                                 | -                  | -                | -                                          | -                    |
| 7                      | 5,533                         | -                                                                                | -                             | 4,074                                   | -                  | 4,074            | -                                          | 4,074                |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | -                  | -                | (39,920)                                   | (39,920)             |
| -                      | -                             | -                                                                                | -                             | -                                       | (260,000)          | (260,000)        | -                                          | (260,000)            |
| 169,585                | 264,669                       | 9,730                                                                            | 29,462                        | 5,074                                   | *3,130,686         | 3,609,206        | 969,094                                    | 4,578,300            |

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 2.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| 2021        | 2022        | 2023        |                                                         |
|-------------|-------------|-------------|---------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח    |                                                         |
|             |             |             | <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>                     |
| *1,258,125  | *1,173,530  | 682,884     | רווח נקי לתקופה                                         |
|             |             |             | <b>התאמות:</b>                                          |
| 4,706       | 4,858       | 7,378       | פחת והפחותות                                            |
| (1,266,054) | (1,219,618) | (436,094)   | שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה                    |
| 203,778     | 279,661     | 217,295     | הוצאות מימון, נטו                                       |
| (23,322)    | (15,859)    | (18,260)    | חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| *355,315    | *276,889    | 151,478     | הוצאות מסים על הכנסה                                    |
| 22,953      | 876         | (30,118)    | שינוי בלקוחות וחייבים אחרים                             |
| *22,938     | *(10,589)   | 23,311      | שינוי בזכאים אחרים                                      |
| 134,807     | -           | -           | שינוי במלאי מקרקעין                                     |
| 3,874       | 1,323       | 4,241       | תשלום מבוסס מניות                                       |
| (91)        | (121)       | -           | שינוי בהטבות לעובדים                                    |
| 717,029     | 490,950     | 602,115     | דיבידנד שהתקבל                                          |
| 6,500       | 6,000       | 5,000       | מס הכנסה ששולם, נטו                                     |
| (77,716)    | (35,091)    | (17,397)    |                                                         |
| 645,813     | 461,859     | 589,718     | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>                  |
|             |             |             | <b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>                     |
| -           | (135,384)   | -           | השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד             |
| 7,297       | 11,762      | 42,853      | ריבית שהתקבלה                                           |
| 59,332      | 12,322      | 194,173     | תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע                    |
| -           | (5,856)     | 5,856       | תקבול (תשלום) למוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה           |
| (7,426)     | (9,447)     | (4,960)     | מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה                        |
| (910,766)   | (922,091)   | (1,184,272) | רכישת והקמת נדל"ן להשקעה                                |
| (4,204)     | (10,167)    | (14,383)    | רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים                     |
| (60,874)    | -           | -           | רכישת ניירות ערך סחירים                                 |
| 368,377     | 10,237      | -           | מכירת ניירות ערך סחירים                                 |
| (151,649)   | (428,306)   | 848,845     | שינוי בהשקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו                    |
| -           | -           | (54,007)    | השקעות בחברות כלולות                                    |
| -           | 229         | 227         | פירעון פיקדון מיועד, נטו                                |
| (699,913)   | (1,476,701) | (165,668)   | <b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>                 |
|             |             |             | <b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>                     |
| -           | 2,530,890   | 691,449     | תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו                             |
| (725,618)   | (707,648)   | (846,125)   | פירעון אגרות חוב                                        |
| -           | -           | 415,000     | קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים                    |
| (170,547)   | (145,671)   | (133,045)   | ריבית ששולמה                                            |
| (1,263)     | (1,521)     | (2,388)     | פירעון קרן התחייבות בגין חכירה                          |
| -           | 14,400      | 5,217       | קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו                             |
| (39,920)    | (39,920)    | (39,920)    | דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת           |
| (260,000)   | (570,008)   | (275,001)   | דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה                         |
| (1,197,348) | 1,080,522   | (184,813)   | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b> |
|             |             |             | <b>גידול (קטיון) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>         |
| (1,251,448) | 65,680      | 239,237     | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>         |
| 1,715,381   | 463,933     | 529,613     |                                                         |
| 463,933     | 529,613     | 768,850     | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>           |
|             |             |             | <b>נספח - פעולות שלא במזומן</b>                         |
| 4,856       | 80,000      | -           | רכישת נדל"ן להשקעה באשראי                               |
| -           | -           | -           | מכירות נדל"ן להשקעה באשראי                              |

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 12.

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 2023, 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. לחברה מגזר פעילות יחיד - נכסים מניבים.

**ב. הגדרות**

דוחות 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.

**ג. מלחמת חרבות ברזל**

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

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמובן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה. יש לציין, כי האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות בשבועות האחרונים, לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה וכך גם ניכרת המתמתנות בתודות בשווקים הפיננסיים.

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

**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 6 בפברואר, 2024.

**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. 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.

**ד. 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.

**ה. 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 שהתוצאות 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.

## ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים - המשך

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. |

## נ. 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 25 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.

## ז. שינוי מדיניות חשבונאית - עסקאות קומבינציה

עד לדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2023, מדיניות החברה לגבי עסקאות הקומבינציה אותן מבצעת החברה בנדל"ן להשקעה (להלן: "עסקאות הקומבינציה") הייתה לטפל בעסקאות אלו כעסקת החלפה של רכישת קרקע בתמורה למתן שירותי בנייה, היינו, הכרה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה. החל מדוחות כספיים ברבעון השלישי של שנת 2023, שינתה החברה את מדיניותה כך שעסקאות הקומבינציה המתייחסות לנדל"ן להשקעה מטופלות בהתאם למהותן כהסדר שיתוף פעולה עם שותף עסקי ולא כחווה עם לקוח. בהתאם לכך, עסקאות אלו מטופלות בדוחות הכספיים בדומה להסדרים משותפים, כאשר כל צד להסדר מכיר בחלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות של ההסדר. המשמעות הינה שהחברה מציגה את ההכרה בחלקה בנכס המשותף עם התקדמות ביצוע חלקה בהסכם.

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

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

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

| כפי שדווח בעבר | השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח | כמדווח בדוחות כספיים אלה |
|----------------|-------------------------------|--------------------------|
|----------------|-------------------------------|--------------------------|

## השפעה על הדוחות על המצב הכספי:

## דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022:

|                                          |             |           |             |
|------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|
| נדל"ן להשקעה בהקמה                       | 2,038,019   | (129,753) | 1,908,266   |
| נדל"ן להשקעה                             | 10,511,022  | (66,444)  | 10,444,578  |
| זכאים אחרים                              | (196,729)   | 2,999     | (193,730)   |
| התחייבויות בגין שירותי בנייה לזמן קצר    | (171,725)   | 171,725   | -           |
| התחייבויות בגין שירותי בנייה מיסים נדחים | (26,490)    | 26,490    | -           |
|                                          | (1,567,839) | (1,153)   | (1,568,992) |
| עודפים                                   | (3,492,348) | (3,864)   | (3,496,212) |

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים - המשך

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

| כפי שדווח<br>בעבר | השפעת שינוי<br>המדיניות<br>אלפי ש"ח | כמדווח בדוחות<br>כספיים אלה |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------|

## השפעה על דוחות רווח והפסד:

## דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

|           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
| 65,830    | (63,692) | 2,138     |
| (78,965)  | 71,025   | (7,940)   |
| (275,203) | (1,686)  | (276,889) |
| 929,916   | 5,647    | 935,563   |

הכנסות אחרות  
הוצאות אחרות  
מיסים על הכנסה  
רווח נקי המיוחס לבעלים

## דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

|           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
| 110,547   | (33,269) | 77,278    |
| (42,507)  | 30,950   | (11,557)  |
| (355,848) | 533      | (355,315) |
| 1,092,443 | (1,786)  | 1,090,657 |

הכנסות אחרות  
הוצאות אחרות  
מיסים על הכנסה  
רווח נקי המיוחס לבעלים

## 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.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות.

## (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.

## (4) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסים להסדרים משותפים, היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפרטים אלו, כולל חלקה בפרטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

## 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. הסיווג תלוי במודל העסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם. נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

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.
- בתקופות עוקבות 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.

ההכרה לראשונה, הקבוצה מייצגת נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית. בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

לקבוצה יתרות לקוחות, חייבים אחרים ופקדונות 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.

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

התחייבויות פיננסיות 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. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

## ב. מכשירים פיננסיים - המשך

גריעת התחייבויות פיננסיות  
התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיצוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקוזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס והתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את התחייבות 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 ההפרשה 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.

## ג. סיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים בדוח על תזרימי המזומנים

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

סיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים  
בדוחות הכספיים המאוחדים על תזרימי המזומנים, מציגה הקבוצה ריבית שהתקבלה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה, דיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

## ד. רכוש קבוע

(1) **הכרה ומדידה**  
פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מצטברים מירידת ערך. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת 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) **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.  
אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- מבנים 25 שנים
- מתקנים פוטו-וולטאים 25 שנים
- מכונות, מתקנים וציוד 10-15 שנים (בעיקר 10 שנים)
- רכוש קבוע אחר 3-14 שנים

**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 מנהליות; או
- (2) מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד כדלהלן:

- (1) לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה; ו-
- (2) כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי שווי הוגן של הקרקע בתוספת עלות הבנייה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

עלויות אשראי מהוונות נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים), מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש הקבוע או המלאי, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב. רווח או הפסד מגרירת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגרירת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוח רווח והפסד. החברה אומדת את השווי של הנדל"ן להשקעה לפחות פעם בשנה וכאשר יש אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם).

החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בתקן חשבונאות בינלאומי 40 לגבי הנדל"ן להשקעה שלה.

**ו. 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.

**ז. 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.

**ח. ירידת ערך****(1) נכסים שאינם פיננסיים**

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינן נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך****ח. ירידת ערך - המשך****(2) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות**

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

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

**ט. הפרשות**

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

**תביעות משפטיות**

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

**י. 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.

**(2) דמי ניהול**

הכנסות מדמי ניהול נזקפות לרווח והפסד באופן יחסי לקצב השלמת השירותים, במועד הדיווח.

**יא. 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.

**יב. 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 מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות 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 הפרשים הזמניים הבאים: ההכרה הראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההון, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך****יב. הוצאות מסים על הכנסה - המשך**

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 מקוזה נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

**יג. 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 ובגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה למניות ויחידות למניות חסומות שטרם הבשילו שהוענקו לעובדים.

**יד. תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומיושמים על ידי הקבוצה עבור תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2023**

(1) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא גילוי למדיניות חשבונאית (להלן בסעיף זה - התיקון IAS 1-5)

התיקון ל-1 IAS דורש מחברות לגלות את המדיניות החשבונאית המהותית שלהן, חלף המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה. התיקון ל-1 IAS אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, ראוי כי אין הוא יסיח את הדעת ממידע מהותי על מדיניות חשבונאית. בהתאם להוראות התיקון ל-1 IAS, התיקון יושם על ידי הקבוצה במסגרת דוחות כספיים מאוחדים אלה, החל מיום 1 בינואר 2023, והוא הוביל לצמצום ומיקוד המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה ביחס לדוחות קודמים.

## ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2022           | 2023     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 56,580         | 28,999   |
| 473,033        | 739,851  |
| 529,613        | 768,850  |

יתרות בבנקים  
פיקדונות \*

\* הפיקדונות אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2023 של 4.7% - 4.2% (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 3.6% - 3.0%).

## ביאור 5 - השקעות ופיקדונות לזמן קצר

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2022           | 2023     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 4,771          | 4,544    |
| 1,081,142      | 232,297  |
| 1,085,913      | 236,841  |

פיקדונות מיועדים (א)  
פיקדונות לזמן קצר\*

\* הפיקדונות אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2023 של 4.8% - 4.6% (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 4.0% - 3.6%).

(א) בשנים 2022-2023 ייעדה חברה מאוחדת פיקדונות וחשבונות עו"ש לטובת הבטחת אגרות חוב שקיבלה החברה המאוחדת.

## ביאור 6 - לקוחות וחייבים אחרים

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2022           | 2023     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 6,473          | 11,679   |
| 1,103          | 398      |
| (2,449)        | (2,449)  |
| 5,127          | 9,628    |
| 33,924         | 23,972   |
| 19,803         | 26,073   |
| 400            | 400      |
| 5,959          | 4,146    |
| 60,086         | 54,591   |

## 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  
שונים

לקוחות וחייבים אחרים ימומשו במהלך המחזור התפעולי של הקבוצה. פרטים בדבר הצמדה של היתרות הנ"ל ראה ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים.

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2022           | 2023     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 33,332         | 43,742   |
| 2,000          | 2,000    |
| 1,516          | -        |
| 36,848         | 45,742   |

## 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 9)

## ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות

## א. הרכב ההשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2022           | 2023     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 10,854         | 64,861   |
| 134,732        | 147,992  |
| 11,356         | 12,075   |
| 156,942        | 224,928  |

עלות מקורית  
חלק הקבוצה ברווחים ממועד הרכישה  
הלוואות ויתרות חובה

(1) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, הושלמה העסקה לרכישת 25% מהון המניות המונפק והנפרע של קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ (להלן: "תע"מ") בתמורה ל-54 מיליון ש"ח, כולל הוצאות רכישה. בעקבות השלמת העסקה תע"מ מהווה חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני המוחזקת בשיעור של 50%. לפירוט נוסף ראה ביאור 127.

## ב. תנועה בהשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

| 2022     | 2023     |
|----------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 146,659  | 156,942  |
| 15,859   | 18,260   |
| (6,000)  | (5,000)  |
| -        | 54,007   |
| 424      | 719      |
| 156,942  | 224,928  |

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

## ג. חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני שאינן מהותיות

| (2)2021  | (2)2022  | 2023     |
|----------|----------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 146,659  | 156,942  | 224,928  |
| 10,244   | 10,795   | 11,156   |
| 23,322   | 15,859   | 18,260   |
| 23,322   | 15,859   | 18,260   |

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

(1) בשנים 2022 ו-2023 קיבלה החברה דיבידנדים, מחברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני, בסכום כולל של כ-5 מיליון ש"ח ו-6 מיליון ש"ח בהתאמה.

(2) בשנים 2021 ו-2022 חברת תע"מ היוותה חברה כלולה. בעקבות רכישת 25% מהון המניות המונפק והנפרע של תע"מ, החברה מהווה חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני.

(3) בשנת 2015 העמידה הקבוצה ערבות פיננסית בסך 25 מיליון ש"ח להלוואה שלקחה חברה כלולה (לפי חלקה היחסי של גב-ים באחזקה בחברה הלווה - 25%). יתר בעלי המניות בחברה הלווה העמידו אף הם ערבויות לפי חלקם היחסי באותה חברה. ליום 31 בדצמבר, 2023, לאחר העלייה בשיעור ההחזקה ל-50%, חלק החברה ביתרת ההלוואה עומד על סך כ-32 מיליון ש"ח.

## ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות - המשך

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

| שיעורי ההחזקה<br>בהצבעה ובהון<br>מניות | שיעורי ההחזקה<br>בהצבעה ובהון<br>מניות |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 31 בדצמבר<br>2022                      | 31 בדצמבר<br>2023                      |
| %                                      | %                                      |

|        |        |
|--------|--------|
| 100.00 | 100.00 |
| 100.00 | 100.00 |
| 100.00 | 100.00 |
| 100.00 | 100.00 |
| 100.00 | 100.00 |
| 50.10  | 50.10  |
| 73.25  | 73.25  |
| 75.00  | 75.00  |
| 100.00 | 100.00 |
| 70.00  | 70.00  |

## חברות מאוחדות (1)

ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ

גב-ים הייטק בע"מ

גב-ים קיסריה בע"מ

גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ

חברה למעונות בישראל בע"מ (2)

מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (להלן-מת"ם)

גב-ים נגב בע"מ

גבעת גב-ים בע"מ (2)

רמת הנשיא בע"מ

רב בריח גב-ים בע"מ (3)

(1) מיקום פעילויות החברות המאוחדות הינו בישראל.

(2) חברה לא פעילה.

(3) ראה ביאור 9.

## 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 |             |
|----------------|-------------|
| 2022           | 2023        |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח    |
| 49.9%          | 49.9%       |
| 305,310        | 231,099     |
| 3,607,232      | 4,097,870   |
| (139,718)      | (275,235)   |
| (1,564,530)    | (1,580,500) |
| 2,208,294      | 2,473,234   |
| 1,101,939      | 1,234,144   |

שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה

נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ נכסים נטו

הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| 2021                         | 2022      | 2023      |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |
| 492,313                      | 627,828   | 501,911   |
| 339,396                      | 453,883   | 344,940   |
| (22)                         | 15        | -         |
| 339,374                      | 453,898   | 344,940   |
| 169,340                      | 226,495   | 172,125   |
| 126,918                      | 140,697   | 188,901   |
| (90,777)                     | (214,260) | (186,042) |
| (119,188)                    | 185,203   | (1,000)   |
| (39,920)                     | (39,920)  | (39,920)  |
| (122,967)                    | 71,720    | (38,061)  |

הכנסות (כולל הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה)

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו

סה"כ רווח כולל

רווח שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים מזומנים שנבע (ששימש) מפעילות מימון ללא דיבידנד לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים

לפרטים בנוגע למגבלות אשראי ראה ביאור 11.

## ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות - המשך

## נ. חברות מאוחדות

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

| היקף ההשקעות<br>וההלוואות<br>לחברה מאוחדת<br>אלפי ש"ח | הלוואות<br>שהעמידה החברה<br>לחברה מאוחדת<br>אלפי ש"ח |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 31 בדצמבר 2023

## חברות מאוחדות

|           |         |                                             |
|-----------|---------|---------------------------------------------|
| 101,437   | 15,590  | ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ |
| 618,641   | 260,478 | גב-ים הייטק בע"מ                            |
| 115,851   | 4,071   | גב-ים קיסריה בע"מ                           |
| -         | -       | גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ        |
| -         | -       | חברה למעונות בישראל בע"מ (ב)                |
| 1,550,171 | 318,304 | מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ            |
| 233       | 225     | גבעת גב-ים בע"מ (ב)                         |
| 313,085   | 121,831 | גב-ים נגב בע"מ (ג)                          |
| 141,793   | -       | רמת הנשיא בע"מ                              |
| 44,707    | 49,891  | רב בריח גב ים בע"מ                          |

## 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                          |

- (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 (2022 – 27,659 אלפי ש"ח).

## 2. פרטים בדבר דיבידנדים מחברות מאוחדות שנתקבלו

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 40,080                       | 40,080   | 40,080   |

מחברה מאוחדת

## ביאור 8 - רכוש קבוע, נטו

| מבנים<br>וקרקע<br>אלפי ש"ח | מכונות<br>מתקנים וציוד<br>אלפי ש"ח | רכוש קבוע<br>אחר<br>אלפי ש"ח | סך הכול<br>אלפי ש"ח |                                        |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------------|
|                            |                                    |                              |                     | <b>עלות</b>                            |
| 42,248                     | 69,074                             | 30,860                       | 142,182             | <b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>         |
| 462                        | 7,424                              | 1,419                        | 9,305               | תוספות                                 |
| 1,254                      | 8,391                              | -                            | 9,645               | מעבר מנדלי"ן להשקעה לרכוש קבוע         |
| 43,964                     | 84,889                             | 32,279                       | 161,132             | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>        |
| 5,853                      | 5,692                              | 1,912                        | 13,457              | תוספות                                 |
| 11,198                     | -                                  | -                            | 11,198              | מעבר מנדלי"ן להשקעה לרכוש קבוע         |
| (6,975)                    | -                                  | (501)                        | (7,476)             | מעבר מרכוש קבוע לנדלי"ן להשקעה         |
| -                          | -                                  | (342)                        | (342)               | גריעות                                 |
| 54,040                     | 90,581                             | 33,348                       | 177,969             | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>        |
|                            |                                    |                              |                     | <b>פחת והפסדים מירידת ערך שנצברו</b>   |
| 17,243                     | 44,019                             | 26,636                       | 87,898              | <b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>         |
| 1,882                      | 872                                | 847                          | 3,601               | פחת לשנה                               |
| 19,125                     | 44,891                             | 27,483                       | 91,499              | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>        |
| 2,530                      | 1,475                              | 1,466                        | 5,471               | פחת לשנה                               |
| -                          | -                                  | (98)                         | (98)                | גריעות                                 |
| (482)                      | -                                  | -                            | (482)               | מעבר מרכוש קבוע לנדלי"ן להשקעה         |
| 21,173                     | 46,366                             | 28,851                       | 96,390              | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>        |
| 32,867                     | 44,215                             | 4,497                        | 81,579              | <b>הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023</b> |
| 24,839                     | 39,998                             | 4,796                        | 69,633              | <b>הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022</b> |

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

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

| סה"כ<br>אלפי ש"ח          | נדל"ן<br>להשקעה<br>בהקמה<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח  | נדל"ן להשקעה                |                  |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|
|                           |                                      |                   | נכסים<br>מניבים<br>אלפי ש"ח | קרקע<br>אלפי ש"ח |
| <b>12,352,844</b>         | <b>**1,908,266</b>                   | <b>10,444,578</b> | <b>9,837,010</b>            | <b>**607,568</b> |
| <b>שנת 2023</b>           |                                      |                   |                             |                  |
| יתרה לתחילת השנה          |                                      |                   |                             |                  |
| <b>תוספות במהלך השנה:</b> |                                      |                   |                             |                  |
| 1,231,020                 | *1,054,552                           | 176,468           | 175,530                     | 938              |
| 436,094                   | 47,902                               | 388,192           | 368,575                     | 19,617           |
| -                         | 72,765                               | (72,765)          | (52,432)                    | (20,333)         |
| -                         | (685,032)                            | 685,032           | 685,032                     | -                |
| 167,159                   | -                                    | 167,159           | 167,159                     | -                |
| <b>1,834,273</b>          | <b>490,187</b>                       | <b>1,344,086</b>  | <b>1,343,864</b>            | <b>222</b>       |
| <b>סה"כ תוספות</b>        |                                      |                   |                             |                  |
| <b>גריעות במהלך השנה:</b> |                                      |                   |                             |                  |
| (4,705)                   | -                                    | (4,705)           | (4,705)                     | -                |
| (264,000)                 | (64,230)                             | (199,770)         | (199,770)                   | -                |
| (194,000)                 | -                                    | (194,000)         | (194,000)                   | -                |
| <b>13,724,412</b>         | <b>2,334,223</b>                     | <b>11,390,189</b> | <b>10,782,399</b>           | <b>607,790</b>   |
| <b>שנת 2022</b>           |                                      |                   |                             |                  |
| יתרה לתחילת השנה          |                                      |                   |                             |                  |
| <b>תוספות במהלך השנה:</b> |                                      |                   |                             |                  |
| 1,025,207                 | *614,327                             | 410,880           | 237,936                     | 172,944          |
| 1,219,618                 | 314,263                              | 905,355           | 870,041                     | 35,314           |
| -                         | 153,863                              | (153,863)         | (138,493)                   | (15,370)         |
| -                         | (471,552)                            | 471,552           | 471,552                     | -                |
| <b>2,244,825</b>          | <b>610,901</b>                       | <b>1,633,924</b>  | <b>1,441,036</b>            | <b>192,888</b>   |
| <b>סה"כ תוספות</b>        |                                      |                   |                             |                  |
| <b>גריעות במהלך השנה:</b> |                                      |                   |                             |                  |
| (31,775)                  | (31,775)                             | -                 | -                           | -                |
| (9,645)                   | (8,391)                              | (1,254)           | (1,254)                     | -                |
| <b>12,352,844</b>         | <b>**1,908,266</b>                   | <b>10,444,578</b> | <b>9,837,010</b>            | <b>**607,568</b> |

\* באשר לעלויות אשראי שהוונו בשנים 2022 ו-2023 ראה ביאור 21.  
 \*\* התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 12.

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 2023, ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים ומעליית ערך בגין נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון אשר שימשו את 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 בשטחי משרדים והייטק נעים בטווח של 51-94 ש"ח לחודש למ"ר (ממוצע משוקלל - 76 ש"ח לחודש למ"ר), ולשימוש תעשייה ולוגיסטיקה בין 34-49 ש"ח לחודש למ"ר (ממוצע משוקלל - 40 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 כ- 5.25%-8.5% (ממוצע משוקלל - 6.6%) ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.25%-6.75% (ממוצע משוקלל - 6.0% לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס).

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 אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה. עלות הבנייה למ"ר משתנה בין הפרויקטים השונים בהתאם לשימוש המיועד ונע בעיקר בין 3,500 ל- 9,500 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

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

**תהליכי הערכה המיושמים בחברה**

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם) על-ידי מעריך שווי בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח נערכת בחינה פנימית על ידי הקבוצה במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי תיק הנדל"ן להשקעה. כל הערכות השווי מועברות לעיון סמנכ"ל הכספים של החברה.

**הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:**

- שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.
- פרמיה (ניכיון) בגין איכות המבנה ותנאי השכירות, המבוססת על השוואה לעסקאות דומות.
- שווי שוק של תשלומי שכירות (market rent), המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

**ב.**

באשר להוצאות התפעוליות הישירות הנובעות מנדל"ן מניב אשר מפיק הכנסות שכירות ראה ביאור 18. 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-3,165 מיליון ש"ח. שווי הנכסים והקרקעות הפנויות שהחברה הינה בעלת זכויות החכירה בהם, הינו כ-8,225 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 באשקלון. עם השלמת הקמתו של המפעל יהיה חלקה של גב-ים בנכס - 70% וחלקה של רב בריח - 30%. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, עם התקיימות התנאים הקבועים בהסכם הקומבינציה להקמת שלב א' של מפעל רב בריח באשקלון והשלמת הקמתו של הפרויקט, נרשמו ברשות מקרקעי ישראל זכויות החברה (70%) במקרקעין שלב א' ונכנס לתוקף הסכם השכירות. בעקבות רישום זכויות החברה במקרקעין האמור סווגו השקעות החברה בפרויקט מסעיף "נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד לסעיף "נדל"ן להשקעה".

כמו כן, 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 יכלול 55 אלפי מ"ר, אשר יוקמו על גבי מגרש בשטח של כ-38 דונם. לאחר השלמת ההקמה של המפעל, תשכור רב בריח את הפרויקט לתקופה של 25 שנים, בתמורה המשקפת תשואה בשיעור של 6%. בהתאם להסכם, מימון החברה המשותפת יתבצע על ידי הצדדים בהתאם לשיעור אחזקותיהם במניות 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.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט ובחברה המשותפת, בתמורה לסך של כ-250 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. במסגרת העסקה, העמידה החברה ערבות להלוואה שתעמיד הרוכשת לטובת מימון חלקה של רב בריח בעבודות ההקמה עד להשלמת הפרויקט. סכום ההלוואה לא יעלה על כ-55 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה. בעקבות ההתקשרות האמורה, סווגו הנכסים וההתחייבויות של הפרויקט והחברה המשותפת כנכסים מוחזקים למכירה והתחייבויות מוחזקות למכירה בדוחות על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות בקבוצת המימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, מורכבים כדלקמן:

|                  |                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח ליום 31 |                                                               |
| בדצמבר 2023      |                                                               |
| 199,770          | נדל"ן להשקעה                                                  |
| 64,230           | נדל"ן להשקעה בהקמה                                            |
| 6,410            | חייבים אחרים                                                  |
| 1,195            | מיסים נדחים                                                   |
| 271,605          | סה"כ נכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה                      |
| (21,213)         | הלוואות לזמן ארוך                                             |
| 250,392          | סה"כ נכסים והתחייבויות בקבוצת המימוש המסווגים כמוחזקים למכירה |

ד. במהלך הרבעון השלישי בשנת 2023 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור, למכירת מלוא זכויותיה בשטח כולל של כ-39 דונם בגדרות, הכולל שני מבנים בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר ואשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בתמורה לסך של 194 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות המכירה רשמה החברה הכנסות בגין עלייה בשווי הוגן בסך 23 מיליון ש"ח.

ה. 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 שהוסכמו בהסכם. בנוסף, תשלם גב-ים היטלי השבחה ודמי היתר לרמ"י לצורך הקמת הפרויקט.

ח. לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור למכירת כלל זכויותיה בבניין משרדים בפארק אפק, ראש העין, בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר, מתוכן כ-13 אלף מ"ר עילי, אשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-9 מיליון ש"ח. בתמורה, תשלם הרוכשת לחברה סך של כ-103-113 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות בגין השטחים הפנויים בנכס), בתוספת מע"מ כחוק. העסקה משקפת הכנסות בגין עלייה בשווי הוגן בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

ט. לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה עם חברת אמות השקעות בע"מ, השותפה של החברה בפרויקט תוה"א בתל-אביב, לרכישת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם בסמוך לפרויקט תוה"א. על-פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על הקרקע פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד מגורים. בתמורה, תשלם החברה לאמות סך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

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

## ביאור 10 - זכאים אחרים

| ליום 31 בדצמבר |          |                                               |
|----------------|----------|-----------------------------------------------|
| 2022           | 2023     |                                               |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                               |
| 79,599         | 81,950   | ספקים בגין עבודות בנייה למגורים ונדל"ן להשקעה |
| 20,987         | 28,608   | ריבית שנצברה                                  |
| 14,027         | 19,605   | פיקדונות משוכרים                              |
| 30,145         | 32,898   | הוצאות אחרות שנצברו                           |
| 1,097          | 965      | דמי חכירה ומסים עירוניים שנצברו               |
| 20,453         | 28,298   | הכנסות מראש                                   |
| 4,504          | 6,742    | עובדים ומוסדות עובדים                         |
| 18,215         | 21,541   | ספקים                                         |
| 1,630          | 1,180    | תביעות משפטיות ואחרות (ראה א' להלן)           |
| 3,073          | 2,723    | שונים                                         |
| 193,730        | 224,510  |                                               |

א. **תביעות משפטיות ואחרות** - החברה כללה הפרשה בסך של כ-1 מיליון ש"ח בדוחותיה ליום 31 בדצמבר 2023 (ליום 31 בדצמבר 2022 - כ-2 מיליון ש"ח) בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים באשר לסיכויי התביעות המתנהלות. נכון למועד הדוח, כנגד החברה וחברות מאוחדות - 12 תביעות בסך כולל של כ-9 מיליון ש"ח מתוכן 9 תביעות בגין ליקויי בנייה.

**ביאור 11 - 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 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2022           | 2023      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 834,514        | 1,310,496 |
| -              | 415,000   |
| 834,514        | 1,725,496 |

**התחייבויות שוטפות**

חלויות שוטפות של אגרות חוב  
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים (1) (2)

**סך התחייבויות שוטפות**

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2022           | 2023        |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח    |
| 7,478,034      | 7,474,744   |
| (834,514)      | (1,310,496) |
| 6,643,520      | 6,164,248   |

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב

בניכוי חלויות שוטפות

**סך התחייבויות שאינן שוטפות**

א. פרטים בדבר ריבית

| ליום 31 בדצמבר |            |                |
|----------------|------------|----------------|
| 2022           | 2023       | 2022-2023      |
| ערך בספרים     | ערך בספרים | ריבית אפקטיבית |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח   | %              |
| 7,478,034      | 7,474,744  | (3)            |

**אגרות חוב**

(1) במהלך הרבעון השני של שנת 2023 הנפיקה חברת הבת מת"ם, במסגרת הקצאה פרטית, 115 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (להלן-נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 1). קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 7 ביוני 2024 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 31 במאי 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.

(2) במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 הנפיקה החברה, במסגרת הקצאה פרטית, 300 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (להלן-נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 1). קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 14 בנובמבר 2024 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 9 נובמבר 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.

(3) סעיף ב' להלן.

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

## ביאור 11 - אגרות חוב - המשך

ב. הרכב אגרות חוב (באלפי ש"ח)

| חברה מנפיקה ושם הסדרה       | מועד ההנפקה המקורי | בסיס הצמדה | מועד פרעון של הריבית           | מועד פרעון הקרן | חברה מדרגת | דירוג ליום 31 בדצמבר 2022 | שווי בבורסה ליום 31 בדצמבר |           | ערך נקוב ליום 31 בדצמבר | שיעור ריבית | שיעור ריבית אפקטיבית | 31 בדצמבר 2023 |               |               | יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות | 2022 |
|-----------------------------|--------------------|------------|--------------------------------|-----------------|------------|---------------------------|----------------------------|-----------|-------------------------|-------------|----------------------|----------------|---------------|---------------|-------------------------------|------|
|                             |                    |            |                                |                 |            |                           | 2023                       | 2023      |                         |             |                      | יתרה           | חלויות שוטפות | חלויות שוטפות |                               |      |
|                             |                    |            |                                |                 |            |                           | אלפי ש"ח                   | אלפי ש"ח  |                         |             |                      | אלפי ש"ח       | %             | %             |                               |      |
| גב-ים סדרה י' (6ד)          | 22/03/07           | מדד        | מרס 07-26                      | מרס 21-26       | S&P        | iLAA (Negative)           | 2,014,428                  | 1,937,707 | 4.75                    | 3.26        | 1,971,358            | 646,211        | 1,325,147     | 1,351,167     |                               |      |
| גב-ים סדרה ח' (3ד) (6ד)     | 11/09/17           | אינו צמוד  | יוני 17-34                     | יוני 19-34      | S&P        | iLAA (Negative)           | 1,188,699                  | 1,362,874 | 2.55                    | 2.58        | 1,363,476            | 50,477         | 1,312,999     | 1,363,665     |                               |      |
| גב-ים סדרה ט' (2ד) (6ד)     | 23/02/20           | מדד        | יוני 20-33                     | יוני 21-33      | S&P        | iLAA (Negative)           | 1,911,709                  | 2,093,373 | 0.50                    | 0.63        | 2,083,699            | 303,877        | 1,779,822     | 1,920,580     |                               |      |
| גב-ים סדרה י' (1ד) (6ד)     | 06/03/22           | מדד        | יוני 22-35                     | יוני 26-35      | S&P        | iLAA (Negative)           | 1,031,123                  | 1,190,308 | 0.59                    | 2.10        | 1,091,435            | -              | 1,091,435     | 1,041,912     |                               |      |
| מתם סדרה א' (5ד) (6ד)       | 11/08/16           | אינו צמוד  | מרס, יוני, ספטמבר ודצמבר 16-27 | יוני 17-27      | מדרוג      | Aa2 (stable)              | ל.ר.                       | 705,131   | 3.10                    | 2.89        | 709,086              | 54,241         | 654,845       | 710,794       |                               |      |
| גב-ים נגב סדרה א' (4ד) (6ד) | 29/07/18           | אינו צמוד  | יוני 18-24                     | דצמבר 19-24     | S&P        | iLA+ (Negative)           | ל.ר.                       | 256,000   | 3.55                    | 3.70        | 255,690              | 255,690        | -             | 255,402       |                               |      |
|                             |                    |            |                                |                 |            |                           |                            |           |                         |             |                      |                |               |               |                               |      |
|                             |                    |            |                                |                 |            |                           |                            |           |                         |             |                      |                |               |               |                               |      |

**ביאור 11 - 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 בטוחה כלשהי, אך החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא בהסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב או ביצירה של בטוחה 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%.

(5) בחודש מאי 2023 הנפיקה החברה כ-286 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2023. אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 2.5%.

(6) בחודש דצמבר 2023 הנפיקה החברה כ-241 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה ט') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 25 בדצמבר 2023. אגרות החוב בסדרה ט' הונפקו תמורת 200 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.6% ואגרות החוב בסדרה ו' הונפקו תמורת 100 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.6%.

(7) לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה כ-739 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח' וסדרה י') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2024. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת 377 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.3% ואגרות החוב בסדרה י' הונפקו תמורת 283 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 3.0%.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.55% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.36%, בהיקף קרן כולל של 377 מיליוני ש"ח.

**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%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של החברה לא יעלה על 17.

**ביאור 11 - אגרות חוב - המשך**

(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%.

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 2023.

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בנוסף לעילות פרעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פרעון ופעולות הוצ"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 2023 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

דבר שווי הוגן של אגרות החוב הלא סחירות ראה ביאור 25 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.

**ביאור 11 - אגרות חוב - המשך**

(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 2023 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

בדבר שווי הוגן של אגרות החוב הלא סחירות ראה ביאור 25 ו'.

**מגבלות נוספות**

מת"ם התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד ;

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

(6) אגרות החוב אינן משועבדות בשעבוד כלשהו.

**באור 12 – מסגרת אשראי**

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

- א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2024.
- ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-14 בפברואר 2024.

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

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

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

**עילות להעמדת האשראי לפירעון מיידי**

בנוסף לעילות פירעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פירעון ופעולות הוצל"פ שונות כנגד החברה, הרעה מיוחסת בעסקי החברה, חשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים. שינוי תחום פעילות החברה ועוד), יועמדו מסגרות האשראי לפירעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם הועמדה לפירעון מיידי סדרה אחרת של אגרות חוב 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 14 ימים מהיום בו קיבלה הודעה בכתב על הפירעון המיידי.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת BBB מינוס בדירוג מעלות או Baa3.il בדירוג של מדרוג.
- הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת, במשך תקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות שהינן בשליטת החברה.

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

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה מת"ם לעמוד באמות מידה פיננסיות. חברת מת"ם עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

**ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות**

ביום 28 בפברואר 2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בינואר 2023, כדלקמן:

(1) מדיניות תגמול מעודכנת לחברה, אשר כוללת, בין היתר, מסגרת לתגמול הוני, עדכון תקרות של תנאי העסקה ביחס לנושאי המשרה הבכירה בחברה וכן מסגרת לתנאי כהונה של יו"ר פעיל.  
(2) תכנית תגמול הוני הכוללת אפשרות הענקה של כתבי אופציה למניית 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 ההענקה על כ-3.7 מיליון ש"ח.  
בנוסף, אושרה במועד האמור הענקה למנכ"ל של אופציות המירות למניות החברה וכן של יחידות למניות חסומות, בשווי הוגן כולל במועד ההענקה בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח.  
ביום 8 במרץ 2023 הקצתה החברה כתבי אופציה למנכ"ל החברה ולנושאי משרה נוספים, בהתאם לתכנית התגמול ההונית המאושרת.

המניות הרגילות שתוקצנה בעקבות מימוש האופציות תהיינה זהות בכל זכויותיהן למניות הרגילות של החברה, מיד עם הקצאתן. במסגרת התכנית הוענקו 626,003 אופציות לנושאי משרה ו-718,850 אופציות למנכ"ל החברה ו-55,746 מניות חסומות לנושאי משרה ו-64,014 מניות חסומות למנכ"ל החברה, אשר יהיו זכאים לממש את האופציות בתום תקופת ההבשלה כדלקמן: 33% בתום שנה ממועד הענקתן (להלן – "המנה הראשונה"), 33% בתום שנתיים ממועד הענקתן (להלן – "המנה השנייה") ו-33% הנותרים בתום 3 שנים ממועד הענקתן (להלן – "המנה השלישית").  
האופציות ניתנות למימוש באופן הבא: המנה הראשונה והשנייה עד ליום 7 במרץ 2026, המנה השלישית עד ליום 7 במרץ 2027. אופציה שלא תמומש עד לאותו מועד, תפקע.

סכומי ההוצאות שהוכרו בדוחות רווח או הפסד של החברה בשנים 2022, ו-2021 בגין הענקות של אופציות ומניות חסומות לעובדים הינם 4,241 אלפי ש"ח, 1,323 אלפי ש"ח ו-4,074 אלפי ש"ח בהתאמה.  
בהתאם למסלול שנבחר על ידי החברה ועל פי כללים אלה, החברה אינה זכאית לתבוע כהוצאה לצורכי מס סכומים הנזקפים לעובדים כהטבה, לרבות סכומים הנרשמים כהטבת שכר בחשבונית החברה, בגין האופציות שהעובדים קיבלו במסגרת התכנית, למעט מרכיב הטבה פירותי, 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, 2023 |             |             |             |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| מונפק ונפרע                                   |             | רשום        |             |
| 31 בדצמבר                                     |             | 31 בדצמבר   |             |
| 2022                                          | 2023        | 2022        | 2023        |
| 214,576,947                                   | 215,069,158 | 285,000,000 | 285,000,000 |

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.

**זכויות עיקריות הנלוות למניות:**

1. 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.
2. 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 2023 הינו 30.0 ש"ח למניה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב.
3. מספר המניות ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה לשנת 2023 הינו 214,798,437 (לשנת 2022 - 214,993,995, לשנת 2021 - 214,658,096).

## ביאור 15 - הון וקרנות הון - המשך

## ב. דיבידנדים

להלן הדיבידנדים אשר הוכרזו ושולמו על ידי החברה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 260,000                      | 570,008  | 275,001  |

כ-1.3 ש"ח למניה רגילה

(כ-2.6 וכ-1.2 ש"ח למניה רגילה לשנים 2022 ו-2021, בהתאמה)

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 6 בפברואר 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2023 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 275 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

במהלך שנת 2023 הכריז דירקטוריון חברת מת"ם על חלוקת דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

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 |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 547,636                      | 581,345  | 681,502  |
| 57,141                       | 67,669   | 75,754   |
| 604,777                      | 649,014  | 757,256  |

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי ניהול

הכנסות מחיצוניים מדמי שכירות בגין סוגי שימושים הינן כדלקמן:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 348,644                      | 363,359  | 427,515  |
| 99,563                       | 108,690  | 131,751  |
| 38,507                       | 40,438   | 41,597   |
| 60,922                       | 68,858   | 80,639   |
| 547,636                      | 581,345  | 681,502  |

הייטק ומשרדים

תעשייה ולוגיסטיקה

מסחר וקונגרסים

חניונים ושטחי שירות

## ביאור 17 - הכנסות אחרות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 70,933                       | -        | -        |
| 6,345                        | 2,138    | 1,494    |
| 77,278                       | 2,138    | 1,494    |

רווח ממימוש מלאי מקרקעין

אחרות

## ביאור 18 - עלות השכרת הנכסים וההפעלתם

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                 |
|------------------------------|----------|----------|---------------------------------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |                                 |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                 |
| 11,939                       | 14,963   | 16,030   | משכורת והוצאות נלוות            |
| 14,410                       | 12,056   | 13,391   | מסים עירוניים ודמי חכירה        |
| 3,424                        | 3,004    | 4,686    | פחת                             |
| 55,591                       | 66,444   | 70,542   | הוצאות ניהול נכסים ואחזקה אחרות |
| 85,364                       | 96,467   | 104,649  |                                 |

## ביאור 19 - הוצאות מכירה ושווק

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                      |
|------------------------------|----------|----------|----------------------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |                      |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                      |
| 6,554                        | 7,013    | 7,936    | משכורת והוצאות נלוות |
| 5,403                        | 8,041    | 6,419    | פרסום ואחרות         |
| 11,957                       | 15,054   | 14,355   |                      |

## ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                         |
|------------------------------|----------|----------|-------------------------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |                         |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                         |
| 17,655                       | 18,088   | 24,431   | משכורת והוצאות נלוות    |
| 3,605                        | 3,792    | 3,702    | שירותים מקצועיים        |
| 3,592                        | 2,092    | 1,758    | אחזקת משרד ושירותי מחשב |
| 992                          | 1,543    | 2,405    | פחת והפחתות             |
| 2,262                        | 2,203    | 3,501    | תרומות                  |
| 5,669                        | 4,642    | 1,502    | שכר דירקטורים           |
| 1,247                        | 1,143    | 897      | ביטוח נושאי משרה        |
| 2,049                        | 3,585    | 2,293    | אחרות                   |
| 37,071                       | 37,088   | 40,489   |                         |

## ביאור 21 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                                              |
|------------------------------|----------|----------|--------------------------------------------------------------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |                                                              |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                              |
| 7,198                        | 11,762   | 44,005   | הכנסות מימון                                                 |
| 135                          | 116      | -        | הכנסות ריבית                                                 |
| 7,333                        | 11,878   | 44,005   | שינויי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד    |
|                              |          |          | הכנסות (הוצאות) מימון שנזקפו לרווח והפסד                     |
| 152,434                      | 143,158  | 164,157  | הוצאות מימון                                                 |
| 69,512                       | 198,794  | 158,617  | הוצאות ריבית בגין אגרות חוב ואשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים |
| 898                          | 2,224    | 6,478    | הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב                   |
| (3,469)                      | (52,637) | (67,952) | הוצאות מימון אחרות                                           |
| 219,375                      | 291,539  | 261,300  | בניכוי עלויות אשראי שהונו *                                  |
| 212,042                      | 279,661  | 217,295  | הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד                              |
|                              |          |          | הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד                          |

\*שעור הריבית ששימש לקבלת סכום עלויות אשראי הראויות להיוון בשנת 2023 2.1%-2.9% ; (2.3%-3.1% 2022).

## ביאור 22 - מסים על ההכנסה

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

שיעור המס לשנים 2021-2023 הינו 23%.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 68,967                       | 16,729   | 55,989   |
| *286,348                     | *260,160 | 95,489   |
| 355,315                      | 276,889  | 151,478  |

## הוצאות מסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת (1)(2)(3)(4)(5)

## הוצאות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים (2) (4)

## סך הוצאות מסים

\* התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 12.

(1) בשנת 2023 כולל סך של כ-8.8 מיליון ש"ח בגין שבח מקרקעין.

(2) בשנת 2023 כולל כ-3 מיליון ש"ח בגין מיון ממסים נדחים לשוטפים.

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

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

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

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |          |
|------------------------------|-------------|----------|
| 2021                         | 2022        | 2023     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח |
| **1,613,440                  | **1,450,419 | 834,362  |
| 23%                          | 23%         | 23%      |
| 371,091                      | 333,596     | 191,903  |
| (5,364)                      | (3,648)     | (4,200)  |
| 67                           | 28          | (110)    |
| (12,029)                     | (52,330)    | (42,346) |
| 891                          | 304         | 85       |
| 659                          | (1,061)     | 6,146    |
| **355,315                    | **276,889   | 151,478  |

רווח לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי העיקרי של החברה

מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה

תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:

ניטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

המטופלות לפי השווי המאזני

הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו

הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי מס לבין

בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות הכספיים, נטו

תשלום מבוסס מניות

הפרשים אחרים, נטו

סך מסים על ההכנסה

\*\* התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 12.

## ביאור 22 - מסים על ההכנסה - המשך

## ד. 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:

| סך הכל<br>אלפי ש"ח | אחרים<br>אלפי ש"ח | הפסדים<br>להעברה<br>לצרכי מס<br>אלפי ש"ח | נדל"ן<br>להשקעה<br>אלפי ש"ח |
|--------------------|-------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| 1,308,838          | (1,131)           | (9,469)                                  | *1,319,438                  |
| 260,160            | (151)             | (5,195)                                  | *265,506                    |
| (6)                | (6)               | -                                        | -                           |
| 1,568,992          | (1,288)           | (14,664)                                 | *1,584,944                  |
| 95,489             | (44)              | 8,852                                    | 86,681                      |
| -                  | -                 | -                                        | -                           |
| 1,195              | -                 | -                                        | 1,195                       |
| 1,665,676          | (1,332)           | (5,812)                                  | 1,672,820                   |

## 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

שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד

שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר

מיון לנכסים מוחזקים למכירה

## התחייבויות (יתרת נכס)

## מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023

\* התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 22.

## (2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 37 מיליוני ש"ח (2022 : 31 מיליוני ש"ח) בגין הפרשים זמניים בסך של כ- 160 מיליוני ש"ח (2022 : 135 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- 30 מיליון ש"ח (2022 : 68 מיליון ש"ח), מתוכם לא נרשמו מיסים נדחים בגין הפסדים בסך כ- 5 מיליון ש"ח (2022 : 5 מיליון ש"ח).

## ה. 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 23 - 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 (כולל נכסים בהקמה, לא כולל דמי שכירות בגין אופציות להארכת חוזים ולא כולל הכנסות מדמי ניהול):

| 2021        | 2022        | 2023        |                   |
|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |                   |
| 554         | 674         | 669         | עד שנה            |
| 1,649       | 2,210       | 2,061       | משנה ועד חמש שנים |
| 1,350       | 1,745       | 1,440       | מעל חמש שנים      |
| 3,553       | 4,629       | 4,170       |                   |

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

**ביאור 24 - 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 וחייבים ויתרות חובה 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 גילוי 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. הפיקדונות 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.

**ד. סיכונים 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 סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

**ביאור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים - המשך**

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 25.

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 25.

**סיכוני ריבית**  
הקבוצה חשופה לשינויים בשווי הוגן כתוצאה משינויים בשערי ריבית בשל החזקה במכשירי ריבית קבועה הנמדדים בשווי הוגן. כמו כן, הקבוצה מממנת חלק מפעילותה העסקית באמצעות ניירות ערך מסחריים בריבית משתנה. בהתאם לכך, חשופה הקבוצה לשינויים בשיעור הריבית.

**ביאור 25 - 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 2023 |                       |             |             |             |                 |
|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| הערך<br>בספרים      | תזרים<br>מזומנים חוזי | 0-1<br>שנים | 1-2<br>שנים | 2-5<br>שנים | מעל חמש<br>שנים |
| אלפי ש"ח            |                       |             |             |             |                 |

התחייבויות פיננסיות  
שאינן נגזרים

|           |           |           |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 277,443   | 277,443   | 277,443   | -         | -         | -         |
| 7,474,744 | 8,052,861 | 1,466,022 | 1,328,087 | 2,698,497 | 2,560,255 |
| 415,000   | 436,373   | 436,373   | -         | -         | -         |
| 8,167,187 | 8,766,677 | 2,179,838 | 1,328,087 | 2,698,497 | 2,560,255 |

זכאים אחרים  
אגרות חוב  
אשראי לזמן קצר ממוסדות  
פיננסיים  
סך הכל

| ליום 31 בדצמבר 2022 |                       |             |             |             |                 |
|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| הערך<br>בספרים      | תזרים<br>מזומנים חוזי | 0-1<br>שנים | 1-2<br>שנים | 2-5<br>שנים | מעל חמש<br>שנים |
| אלפי ש"ח            |                       |             |             |             |                 |

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 |
| 15,996    | 15,996    | -         | -         | 15,996    | -         |
| 7,659,978 | 8,228,776 | 1,158,052 | 1,209,671 | 3,055,898 | 2,805,155 |

זכאים אחרים  
אגרות חוב  
הלוואות אחרות לזמן ארוך  
סך הכל

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

| סך הכל    | הלוואות אחרות<br>לזמן ארוך | אגרות חוב<br>ואשראי לזמן קצר |
|-----------|----------------------------|------------------------------|
| אלפי ש"ח  |                            |                              |
| 7,515,017 | 15,996                     | 7,499,021                    |
| 1,111,666 | 5,217                      | 1,106,449                    |
| (979,170) | -                          | (979,170)                    |
| 292,052   | -                          | 292,052                      |
| 7,939,565 | 21,213                     | 7,918,352                    |

יתרה ליום 1 בינואר 2023

שינויים במהלך שנת 2023:

תזרימי מזומנים שהתקבלו

תזרימי מזומנים ששולמו

סכומים שנזקפו לרווח או הפסד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כולל ריבית צבורה

## ביאור 25 - 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 2023

| 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  
נכסים מוחזקים למכירה

|         |         |   |   |         |
|---------|---------|---|---|---------|
| 768,850 | -       | - | - | 768,850 |
| 236,841 | -       | - | - | 236,841 |
| 9,628   | -       | - | - | 9,628   |
| 54,591  | 3,366   | - | - | 51,225  |
| 125     | 125     | - | - | -       |
| 271,605 | 271,605 | - | - | -       |

## נכסים בלתי שוטפים:

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

|            |            |   |        |           |
|------------|------------|---|--------|-----------|
| 224,928    | 212,852    | - | 12,076 | -         |
| 45,742     | -          | - | -      | 45,742    |
| 81,579     | 81,579     | - | -      | -         |
| 9,049      | 9,049      | - | -      | -         |
| 13,724,412 | 13,724,412 | - | -      | -         |
| 15,427,350 | 14,302,988 | - | 12,076 | 1,112,286 |

## סה"כ נכסים

## התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות של אגרות חוב ואשראי  
לזמן קצר ממוסדות פיננסיים  
זכאים אחרים  
התחייבויות מוחזקות למכירה  
התחייבויות מסים שוטפים

|             |          |          |           |           |
|-------------|----------|----------|-----------|-----------|
| (1,725,496) | -        | -        | (950,088) | (775,408) |
| (307,886)   | (30,443) | (81,950) | (131,589) | (63,904)  |
| (21,213)    | -        | -        | -         | (21,213)  |
| (20,386)    | (20,386) | -        | -         | -         |

## התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב  
התחייבות בגין חכירות  
הטבות לעובדים, נטו  
התחייבות מיסים נדחים

|             |             |   |             |             |
|-------------|-------------|---|-------------|-------------|
| (6,164,248) | -           | - | (4,196,404) | (1,967,844) |
| (5,585)     | -           | - | -           | (5,585)     |
| (791)       | (791)       | - | -           | -           |
| (1,665,676) | (1,665,676) | - | -           | -           |

## סה"כ התחייבויות

|             |             |          |             |             |
|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|
| (9,911,281) | (1,717,296) | (81,950) | (5,278,081) | (2,833,954) |
| 5,516,069   | 12,585,692  | (81,950) | (5,266,005) | (1,721,668) |

## ביאור 25 - 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 2022             |                               |                                          |                                     |             |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| לא צמוד                         | צמוד למדד<br>המחירים<br>לצרכן | צמוד למדד<br>תשומות<br>הבניה<br>אלפי ש"ח | נכסים/<br>התחייבויות<br>לא פיננסיות | סה"כ        |
| <b>נכסים שוטפים:</b>            |                               |                                          |                                     |             |
| 529,613                         | -                             | -                                        | -                                   | 529,613     |
| 1,085,913                       | -                             | -                                        | -                                   | 1,085,913   |
| 5,127                           | -                             | -                                        | -                                   | 5,127       |
| 23,108                          | 36,978                        | -                                        | -                                   | 60,086      |
| -                               | 20,659                        | -                                        | -                                   | 20,659      |
| <b>נכסים בלתי שוטפים:</b>       |                               |                                          |                                     |             |
| -                               | 11,356                        | -                                        | 145,586                             | 156,942     |
| 36,848                          | -                             | -                                        | -                                   | 36,848      |
| 167,159                         | -                             | -                                        | -                                   | 167,159     |
| -                               | -                             | -                                        | 69,633                              | 69,633      |
| -                               | -                             | -                                        | 4,687                               | 4,687       |
| -                               | -                             | -                                        | 12,352,844*                         | 12,352,844  |
| 1,847,768                       | 11,356                        | -                                        | 12,630,387                          | 14,489,511  |
| <b>סה"כ נכסים</b>               |                               |                                          |                                     |             |
| <b>התחייבויות שוטפות:</b>       |                               |                                          |                                     |             |
| (50,774)                        | (35,575)                      | (79,599)                                 | (27,782)                            | (193,730)   |
| -                               | -                             | -                                        | -*                                  | -           |
| -                               | -                             | -                                        | (6,211)                             | (6,211)     |
| <b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b> |                               |                                          |                                     |             |
| (2,329,861)                     | (4,313,659)                   | -                                        | -                                   | (6,643,520) |
| (15,996)                        | -                             | -                                        | -                                   | (15,996)    |
| -                               | (80,674)                      | -                                        | -                                   | (80,674)    |
| -                               | -                             | -                                        | -*                                  | -           |
| (1,811)                         | -                             | -                                        | -                                   | (1,811)     |
| -                               | -                             | -                                        | (791)                               | (791)       |
| -                               | -                             | -                                        | *(1,568,992)                        | (1,568,992) |
| (2,515,960)                     | (5,146,904)                   | (79,599)                                 | (1,603,776)                         | (9,346,239) |
| <b>סה"כ התחייבויות</b>          |                               |                                          |                                     |             |
| (668,192)                       | (5,135,548)                   | (79,599)                                 | 11,026,611                          | 5,143,272   |

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 2.

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה:

| ליום 31 בדצמבר |         |         |         |                         |
|----------------|---------|---------|---------|-------------------------|
| 2022           | 2023    | 2022    | 2023    |                         |
| בנקודות        | בנקודות | בנקודות | בנקודות |                         |
| 5.3%           | 3.0%    | 134.4   | 138.4   | מדד המחירים לצרכן בגין  |
| 5.3%           | 3.3%    | 134.0   | 138.5   | מדד המחירים לצרכן הידוע |
| 5.0%           | 2.0%    | 168.4   | 171.7   | מדד תשומות הבניה        |

**ביאור 25 - 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 2023 |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| הון                 | אלפי ש"ח | (הפסד)   |
| אלפי ש"ח            |          | אלפי ש"ח |
| (40,548)            | (40,548) | (40,548) |
| (631)               | (631)    | (631)    |

עליה בממד המחירים לצרכן ב-1%

עליה בממד תשומות הבניה ב-1%

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

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.

**(3) ניתוח רגישות להשפעת שינויים בשיעורי הריבית**

עליה בשיעורי הריבית לתאריך 31 בדצמבר 2023 בשיעור של 1% הייתה מקטינה את ההון ואת הרווח (לאחר מס) בסכום של כ-3,195 אלפי ש"ח.

**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 |           |            |          |
|----------------|-----------|------------|----------|
| 2022           | שווי הון  | 2023       | שווי הון |
| ערך בספרים     | (רמה 2)   | ערך בספרים | (רמה 2)  |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח |
| 976,809        | 1,033,237 | 924,116    | 964,776  |
| -              | -         | 420,409    | 420,409  |

אגרות חוב לא סחירות (2)

אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים

בדבר שווי הון של אגרות חוב סדרה ו', ח', ט' ו-י הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ראה ביאור 11 ב'.

ראה ביאור 12 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 |             |      |      |
|----------------|-------------|------|------|
| 2022           | 2023        | 2022 | 2023 |
| %              | %           | %    | %    |
| 5.09-5.23      | 5.33%-5.44% |      |      |

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 26 - התקשרויות וערבויות**

א. התקשרויות - בקשר לפיתוח והקמת נדל"ן להשקעה התקשרויות שטרם בוצעו מסתכמות ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ-1,059 מיליוני ש"ח (בשנת 2022, סך של כ-1,353 מיליוני ש"ח).

ב. ערבויות - בקשר עם מחויבויות ביצוע לפיתוח והקמת נדל"ן להשקעה העניקה החברה ערבויות ליום 31 בדצמבר, 2023 בסך כ-171 מיליוני ש"ח (בשנת 2022, סך של כ-176 מיליוני ש"ח).

**ביאור 27 - 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 כלולות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021                         | 2022     | 2023     |
| סכום                         | סכום     | סכום     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 4,710                        | 4,291    | 6,911    |
| 391                          | 395      | 448      |
| 1                            | 1        | 1        |

הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות לאחר העסקה

מספר העובדים אליהם מתייחסת הטבה

הטבות בגין דירקטורים בחברה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |           |          |           |          |            |
|------------------------------|-----------|----------|-----------|----------|------------|
| 2021                         | 2022      | 2023     | 2021      | 2022     | 2023       |
| סכום                         | מס' אנשים | סכום     | מס' אנשים | סכום     | מס' אנשים* |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח   |
| 5,669                        | 10        | 4,642    | 10        | 1,502    | 7          |

סך הטבות בגין דירקטור

**ג. עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים אחרים**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |         |
|------------------------------|--------|---------|
| 2021                         | 2022   | 2023    |
| סכומי העסקאות                |        |         |
| אלפי ש"ח                     |        |         |
| 3,398                        | 8,052  | 8,659   |
| 500                          | 500    | 885     |
| -                            | 4,013  | 4,553   |
| 1,628                        | 1,961  | 3,820   |
| -                            | 4,081  | -       |
| 780                          | 1,071  | 914     |
| -                            | -      | 50,000  |
| -                            | 65,492 | 164,301 |

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

## ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ד. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

| ליום 31 בדצמבר           |      |
|--------------------------|------|
| 2022                     | 2023 |
| היתרה בדוח על המצב הכספי |      |
| אלפי ₪                   |      |

|        |        |
|--------|--------|
| 1,715  | 1,474  |
| 10,785 | 11,146 |

|       |       |
|-------|-------|
| 2,403 | 2,420 |
|-------|-------|

## נכסים

חייבים אחרים

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 בת מת"ם אימוץ של מדיניות חלוקת דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח בשנה, למשך 3 שנים, החל משנת 2021.

(2) **ביטוח נושאי משרה** ביום 18 במאי 2023 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 כ-12 חודשים (עד ליום 31 במאי 2024). על-פי תנאי הפוליסה, גבולות האחריות הינם עד 75 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ובמצטבר. בגין הפוליסה שילמה החברה פרמיה שנתית בסך 297 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 28 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה 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.

(4) **תגמול נושאי משרה** - ביום 28 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, מדיניות תגמול חדשה לנושאי המשרה הבכירה בחברה. כן אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר דירקטוריון החברה וועדת התגמול, עדכון בתנאי התגמול של מנכ"ל החברה.

## ביאור 27 - 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 2023 היו החברה וחברות מאוחדות קשורות ב-5 הסכמי שכירות במסגרתם שוכרות החברות הנ"ל, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-4,700 מ"ר, לשוכרים מקבוצת השקעות דיסקונט בע"מ (דסק"ש) אשר נחשבת כבעלת השליטה (בעקיפין) בחברה או שלבעלי 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-4 מיליון ש"ח בשנת 2023. 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) במהלך שנת 2023 אישרה וועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם דסק"ש וחברה לנכסים ולבנין בע"מ, בהסכם חלוקת שימושים בשטח אותו שכרה דסק"ש בפרויקט תוה"א, תל-אביב ("המושכר"), לפיו הוקצה לחברה שטח במושכר לשימושה הבלעדי. על-פי ההסכם, כלל החברות העושות שימוש בקומה, תתחלקנה בעלויות בגין השכירות (דמי שכירות, דמי ניהול, ביטוח וכיו"ב), גב-אל-גב לעלויות החלות על דסק"ש בגין הסכם השכירות. בהתאם, משלמת החברה לדסק"ש סך חודשי של כ-140 אלפי ש"ח.

(4) ביום 15 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, עסקה לרכישת 25% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בחברת תעשיות 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. לאחר השלמת העסקה בתחילת שנת 2023, מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות וזכויות ההצבעה בתע"מ והיתרה מוחזקת על ידי צד ג'. לתע"מ החזקה בנכסים מניבים ביעוד תעסוקה באזור התעשייה הר חוצבים בירושלים.

(5) נכון לתום שנת 2023, חתומה החברה וחברות מאוחדות קשורות עם חברות מקבוצת אלקו, בעלת מניות בדסק"ש, הנחשבת לצורך פרק זה כבעל עניין בחברה, על 7 הסכמים לביצוע עבודות בפרויקטים שונים של החברה, בהיקף כספי כולל של כ-409 מיליון ש"ח, אשר נחתמו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק. התקשרויות אלו אושרו על-ידי וועדת הביקורת של החברה או על-ידי מנכ"ל החברה בסמוך למועדי ההתקשרויות בהסכמים האמורים. בגין ההתחייבויות האמורות נכללו בדוחות הכספיים השקעות בסך כולל של כ-164 מיליון ש"ח בשנת 2023.

## 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 ויעוץ 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).

## ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

## ז. עסקאות זניחות - המשך

בכל עסקת בעלי ענין 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.

(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 ענין, 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 (כששכום זה מותאם לפי שיעור העליה מעת לעת במדד הידוע לחודש מרץ 2022). בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעלי הענין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. עסקאות בעלי ענין 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 2023.....     | 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 המיריס 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  |
| 14 | רואי החשבון של התאגיד.....                                        | תקנה 27   |
| 14 | המלצות והחלטות הדירקטורים.....                                    | תקנה 29א) |
| 14 | החלטות אסיפה כללית מיוחדת.....                                    | תקנה 29ג) |
| 14 | החלטות החברה.....                                                 | תקנה 29א  |

**נספח א'      מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023**

## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2023

### 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<br>2023     | רבעון<br>4    | רבעון<br>3     | רבעון<br>2     | רבעון<br>1     |                                      |
|------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------------|
| <b>באלפי ש"ח</b> |               |                |                |                |                                      |
| 682,884          | 98,037        | 109,356        | 364,749        | 110,742        | רווח נקי לתקופה                      |
| -                | -             | -              | -              | -              | הפסדים אקטואריים מתכנית להטבה מוגדרת |
| -                | -             | -              | -              | -              | הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר |
| 682,884          | 98,037        | 109,356        | 364,749        | 110,742        | רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס        |
| <b>682,884</b>   | <b>98,037</b> | <b>109,356</b> | <b>364,749</b> | <b>110,742</b> | סה"כ רווח כולל לתקופה                |
|                  |               |                |                |                | מיוחס ל:                             |
| 499,360          | 76,982        | 87,666         | 246,616        | 88,096         | בעלים של החברה                       |
| 183,524          | 21,055        | 21,690         | 118,133        | 22,646         | זכויות שאינן מקנות שליטה             |
| <b>682,884</b>   | <b>98,037</b> | <b>109,356</b> | <b>364,749</b> | <b>110,742</b> | <u>סך רווח כולל לתקופה</u>           |

### ת.11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2023\*

| שיעור ההחזקה באחוזים         |        |        | הלוואות  | ערך בדוח<br>הכספי<br>הנפרד | עלות    | סה"כ<br>ע.ג.<br>בש"ח | מספר<br>מניות | סוג<br>מניה (1) | חברות בת<br>וקשורות                               |
|------------------------------|--------|--------|----------|----------------------------|---------|----------------------|---------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| בסמכות<br>למנות<br>דירקטורים | בהצבעה | בהון   | אלפי ש"ח |                            |         |                      |               |                 |                                                   |
| 100.00                       | 100.00 | 100.00 | 260,478  | 358,163                    | 1       | 999                  | 999           | 1 ש"ח           | גב-ים היי-טק<br>בע"מ (2)                          |
| 50.10                        | 50.10  | 50.10  | 318,304  | 1,231,867                  | 218,926 | 8,767,500            | 8,767,500     | 1 ש"ח           | מת"ם- מרכז<br>תעשיות מדע חיפה<br>בע"מ             |
| 100.00                       | 100.00 | 100.00 | 4,071    | 111,780                    | 11,229  | 100                  | 100           | 1 ש"ח           | גב-ים קיסריה<br>בע"מ                              |
| 100.00                       | 100.00 | 100.00 | -        | -                          | -       | 0.5                  | 5,000         | 0.0001<br>ש"ח   | גב-ים שירותי<br>ניהול ואחזקת<br>נכסים בע"מ        |
| 73.25                        | 73.25  | 73.25  | 121,831  | 191,254                    | 40,066  | 430,093              | 430,093       | 1 ש"ח           | גב-ים נגב בע"מ                                    |
| 100.00                       | 100.00 | 100.00 | 15,590   | 85,847                     | 161     | 65                   | 650,000       | 0.0001<br>ש"ח   | ביתנים לתעשייה<br>סטנדרטיים (מפרץ<br>חיפה 6) בע"מ |
| 100.00                       | 100.00 | 100.00 | -        | 141,793                    | 47,143  | 4,000                | 4,000         | 1 ש"ח           | רמת הנשיא גב-ים<br>בע"מ                           |
| 70.00                        | 70.00  | 70.00  | 49,891   | (5,184)                    | 70      | 100                  | 100           | 1 ש"ח           | רב בריח גב-ים<br>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 2024.
- \* 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 2023, מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן תשלומי דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבלן מהן עבור שנת 2023, 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 |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------|-----------|--------------|
| <b>באלפי ש"ח</b>                            |                     |                     |                      |                       |         |           |              |
| גב-ים היי-טק בע"מ                           | 46,501              | 37,820              | -                    | 37,820                | -       | 120       | 17,753       |
| מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ            | 437,285             | 344,940             | -                    | 344,940               | 40,080  | 17,420    | 13,690       |
| גב-ים קיסריה בע"מ                           | 9,386               | 7,409               | -                    | 7,409                 | -       | 120       | 313          |
| גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ        | -                   | -                   | -                    | -                     | -       | -         | -            |
| גב-ים נגב בע"מ                              | 51,379              | 42,038              | -                    | 42,038                | -       | 3,316     | 4,449        |
| ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ | 1,871               | 1,589               | -                    | 1,589                 | -       | 120       | 48           |
| רמת הנשיא גב-ים בע"מ                        | 5,097               | 4,010               | -                    | 4,010                 | -       | -         | (3,070)      |
| רב בריח גב-ים בע"מ                          | 16                  | 515                 | -                    | 515                   | -       | -         | 1,384        |

### 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 492,211 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 2023 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 2023 | דמי ייעוץ | תשלום מבוסס מניות | סה"כ  |            |
| מר אבי יעקובוביץ (2) | מנכ"ל                    | 100%      | *3,361                            | **2,146            | -         | 2,190             | 7,697 | -          |
| מר מרק זק (3)        | סמנכ"ל כספים             | 100%      | 1,474                             | 1,007              | -         | 425               | 2,906 | -          |
| מר יריב בר דעה (4)   | סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי | 100%      | 1,301                             | 648                | -         | 464               | 2,413 | -          |
| מר צביקה אפל (5)     | סמנכ"ל חברות בנות        | 100%      | 1,136                             | 680                | -         | 326               | 2,142 | -          |
| מר גדעון אקשטיין (6) | סמנכ"ל ההנדסה היוצא      | 100%      | 1,614                             | 242                | -         | 248               | 2,104 | -          |

\* כולל תשלום שנתי נוסף מובטח של שתי משכורות חודשיות, בסך של כ-338 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, 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 2023, ואשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2023, וזאת בהתאם למדיניות תגמול נושאי משרה בכירה המעודכנת של החברה, כפי שאושרה ביום 28 בפברואר 2023 על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ("מדיניות התגמול") ובהתאם לתכנית המענקים לשנת 2023 לנושאי המשרה הבכירה בחברה. הכל, 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 2023 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 2023 הינם: יעד FFO (40%), בגינו קיבל מר יעקובוביץ מענק בגובה 4.8 משכורות; רווח נקי מיוחס לבעלי המניות (40%), בגינו קיבל מר יעקובוביץ מענק בגובה 4.8 משכורות; ויעד NOI (20%), בגינו קיבל מר יעקובוביץ מענק בגובה 2.1 משכורות. 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. בנוסף, זכאי מר יעקובוביץ לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

## (3) 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 2023, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2023 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 2023 על 6 משכורות. המדדים והיעדים: מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה תקבע 100% מהיקף מענק המטרה של מר זק. מדדי החברה שנקבעו למר זק והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2023 הינם: יעד FFO (40%); רווח נקי מיוחס לבעלי המניות (40%); ויעד NOI (20%). 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. בנוסף, זכאי מר זק לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

## (4) 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 2023, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2023 לנושאי המשרה הבכירה בחברה. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר בר דעה:

מענק המטרה: משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר בר דעה ועמד בשנת 2023 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 2023 והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2023 הינם: יעד FFO (40%); רווח נקי מיוחס לבעלי המניות (40%); ויעד NOI (20%). 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. בנוסף, זכאי מר בר דעה לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

#### (5) צביקה אפל, סמנכ"ל חברות בנות

מר אפל התמנה לתפקיד סמנכ"ל חברות בנות של החברה בנובמבר 2020.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק המגיע למר אפל בגין שנת 2023, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2023 לנושאי המשרה הבכירה בחברה. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר אפל:

מענק המטרה: משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר אפל ועמד בשנת 2023 על 5 משכורות.

המדדים והיעדים: מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה תקבע 100% מהיקף מענק המטרה של מר אפל. מדדי החברה שנקבעו למר אפל והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2023 הינם: יעד FFO (40%); רווח נקי מיוחס לבעלי המניות (40%); ויעד NOI (20%). 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. בנוסף, זכאי מר אפל לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

#### (6) גדעון אקשטיין, סמנכ"ל ההנדסה היוצא

מר גדעון אקשטיין כיהן כסמנכ"ל הנדסה של החברה החל מפברואר 2013 ועד ליום 31 באוגוסט 2023.

הסכום הנקוב בטור השכר כולל סך של 600 אלף ש"ח בגין שישה חודשי שכר בגין תקופת הסתגלות, אשר אושר לו על-ידי וועדת התגמול של החברה ביום 8 ביוני 2023, ואשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2023.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק המגיע למר אקשטיין בגין חודשי עבודתו בשנת 2023, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול המאושרת של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2023 לנושאי המשרה הבכירה בחברה. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר אקשטיין:

מענק המטרה: משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר אקשטיין ועמד בשנת 2023 על 5 משכורות.

המדדים והיעדים: מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה תקבע 50% מהיקף מענק המטרה של מר אקשטיין ומידת העמידה ביעדים אישיים תקבע 50% מהיקף מענק המטרה. מדדי החברה שנקבעו למר אקשטיין בשנת 2023 והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2023 הינם: יעד FFO (40%); רווח נקי מיוחס לבעלי המניות (40%); ויעד NOI (20%). 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. בנוסף, זכאי מר אקשטיין לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות. למר אקשטיין שולם מענק שנתי יחסי, בגין שמונת חודשי עבודתו בחברה במהלך שנת 2023.

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 2023 הינו 1,502 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור [27] לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

#### **ת.21א - 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, 81.79% 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 ע"מ ("דסק"ש"). נכון למועד דוח זה, מחזיקה דסק"ש, בשיעור של כ-66.69% 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 2023 או שהיא עדיין בתוקף במועד דוח זה, ראו ביאור [27] לדוחות הכספיים.

#### **א. עסקאות זניחות**

לפרטים אודות קווים מנחים והכללים לסיווגה של עסקה עם בעל ענין בה כעסקה זניחה, אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 8 באוגוסט 2011, וכן לפירוט סוגיהן ומאפייניהן של עסקאות זניחות שעורכת החברה, ראו ביאור [29] לדוחות הכספיים ("הכללים"). בישיבת וועדת הביקורת מיום 6 בדצמבר 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 2024 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 (1)270 ו-(4)270 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 (1)270 ו-(4)270 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, רכושה או התחייבויותיה; 3. העסקה

הינה בתנאי שוק. מהלך עסקים רגיל - עסקה תחשב ככזו שנעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה אם ההתקשרות בה נעשית במסגרת שגרת עסקאותיה של החברה בפועל והיא אינה חד פעמית או יוצאת דופן לפעילות החברה. מהותיות - עסקה תסווג כעסקה לא מהותית אם בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, היא אינה עולה על 5% מאמת המידה הרלבנטית לעסקה כפי שאומצה על ידי החברה לבחינת סיווגן של עסקאות כעסקאות זניחות על פי החלטת הדירקטוריון בעניין "נוהל עסקאות זניחות" מיום 8 באוגוסט 2011. עסקאות בעלי עניין נפרדות שמתקיימת ביניהן תלות, באופן שבפועל הן מהוות חלק מאותה התקשרות, תיבחנה כעסקה אחת. מהותיות של עסקאות המבוצעות באופן תדיר, קבוע וחוזר וכן עסקאות רב שנתיות, תיבחנה על בסיס שנתי. החברה אף תבחן שיקולים איכותיים רלבנטיים העשויים להוביל למסקנות שונות לגבי המהותיות או אי המהותיות של עסקה (למשל, עסקה אשר עשויה להשפיע על עמידת החברה בדרישות רגולטוריות מהותיות, באמות מידה פיננסיות משמעותיות וכד'). תנאי שוק - קריטריונים עליהם ניתן לבסס קיומם של תנאי שוק הינם, בין היתר, בהתבסס על תנאיהן של עסקאות דומות במהותן לעסקה הנבחנת בהן התקשרה החברה או צדדים שלישיים או בהתבסס על הצעות מחיר מצדדים בלתי קשורים או בהסתמך על חוות דעת של שמאי / מומחה / כלכלן לצורך ביסוס תנאי שוק המבוססת על בחינת תנאי עסקאות דומות במהותן. עסקת בעל עניין שתנאיה עבור החברה טובים יותר מתנאי השוק לא תיחשב כעסקה שאינה בתנאי שוק. ביצוע, דיווח ועדכון אמות המידה - אין בהוראות הנוהל כדי לגרוע מסמכותה של ועדת הביקורת לדון ולהחליט בדבר סיווגה של עסקה או פעולה מסוימת. הנהלת החברה או ועדת הביקורת רשאיות להביא כל עסקה לבחינת ועדת הביקורת. אחת לשנה מראש תבחן ועדת הביקורת את אמות המידה על פיהן סווגו עסקאות בעלי העניין כחריגות או ככאלו שאינן חריגות ותבדוק הצורך בעדכון אמות המידה. בישיבת ועדת הביקורת מיום 6 בדצמבר 2023 בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה המפורטות לעיל, בדקה את הצורך בעדכון ואישרה כי אין צורך בעדכון אמות המידה האמורות לעיל.

#### ג. נוהל אישור עסקאות עם בעל שליטה - הליך תחרותי ואחר

ביום 15 ביוני 2022 עדכנה ועדת 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, יינקטו הליכי התמחרות כדלקמן: החברה תפנה לשלושה מתחרים לפחות בעלי מוצר או שירות זהה או תחליפי, ויתקיים הליך תחרותי באחת מהשיטות הבאות: (א) התמחרות - פניה לקבלת הצעות ולאחר מכן ניהול משא ומתן עם המתחרים הפוטנציאליים בניסיון לשפר את ההצעות מבחינת החברה; או (ב) הצעה סופית - הגשת הצעות ללא אפשרות לניהול משא ומתן נוסף לאחר הגשת ההצעות. ככל שפניה לשלושה מתחרים לא תהיה מעשית בנסיבות העניין, ניתן יהיה לפנות למספר קטן יותר של מתחרים, באישור בכתב ומראש של צוות הפיקוח (כהגדרתו להלן). יצוין, כי ההליך התחרותי יוכל להתקיים עם או בלי קביעת תנאי סף, לפי שיקול דעת החברה. (3) בעסקאות בנסיבות מיוחדות, אשר אינן נמנות על סוגי העסקאות המפורטים בסעיפים (1) ו-(2) לעיל, יינקטו ההליכים הבאים: עסקאות ביחס למוצרים/שירותים, המסופקים לחברה ולחברות הבנות או נמכרים או ניתנים על ידי החברה או חברות הבנות בתעריפים קבועים, שאינם ניתנים למשא ומתן (כגון מוצרי מדף במרכול), המפורטים והמפורסמים במחירונים אחידים או במבצעי שיווק אחידים לכלל הלקוחות - תבוצענה העסקאות בתנאים המוצעים על ידי הספק או על ידי החברה או חברות הבנות ללקוחותיהם האחרים בעסקאות זהות; עסקאות המבוצעות בתנאים זהים לעסקאות שבוצע לגביהן הליך תחרותי

בהתאם לנוהל זה - תבוצענה באותם תנאים ובלבד שטרם חלפה שנה אחת מיום ההתקשרות בעסקה המקורית. עסקאות עם גורם מסוים, שסכומן באופן מצטבר אינו עולה על 12 אלף ש"ח בשנה קלנדרית אחת. עסקאות שאין בהן אלא כדי לזכות את החברה - תבוצענה בדרך העסקים הרגילה כמקובל בחברה. ההליכים יבוצעו בפקוחו 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 6 בדצמבר 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 2023 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2024 (אסמכתא 2024-01-002484).

**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: 215,069,158 מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

**ת.24ב - מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי המניות בחברה ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בינואר 2024 (אסמכתא: 2024-01-007080).

**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 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>מיכאל זלקינד</b><br>יו"ר<br><b>הדירקטוריון</b><br>022972020<br>18.4.1967<br>ישראלית | הגדרות<br>53, סביון                 | לא.<br>לא.                                                                                                                 | דירקטור<br>בדסק"ש.                             | 15/06/2022                                                                            | בוגר מנהל עסקים מאוניברסיטת בוסטון ארצות הברית; מוסמך במנהל עסקים (MBA), מאוניברסיטת קולומביה בארצות הברית. דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ; יו"ר דירקטוריון באלקטרה בע"מ; יו"ר דירקטוריון בחברת 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.<br>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<br>מיכאל<br>זלקינד<br>הינו אחיו של מר<br>דניאל<br>זלקינד, והם בעלי השליטה באלקו בע"מ, בעלת עניין בדסק"ש | לא.                                             |
| <b>יוסף שטח</b><br>64447493<br>19/1/1947<br>ישראלית                                    | רח' שמעון<br>בן צבי 20,<br>גבעתיים. | וועדת ביקורת;<br>וועדת תגמול;<br>הוועדה לבחינת דוחות כספיים;<br>וועדת עסקאות במקרקעין;<br>וועדת השקעות.<br><br>דח"צ מומחה. | לא.                                            | 27/4/2015<br>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.                  |
| <b>ברני מוסקוביץ'</b><br>303653406<br>07/04/1969<br>ישראלית                            | רח' סירני<br>6, גבעת<br>שמואל       | וועדת ביקורת;<br>וועדת תגמול;<br>הוועדה לבחינת דוחות כספיים;<br>וועדת עסקאות במקרקעין;<br>וועדת השקעות.<br>דח"צ מומחה.     | לא.                                            | 24/5/2018<br>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.<br><br>עוסק כעצמאי בייעוץ עסקי-כלכלי.<br><br>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 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>חנה שכטר</b><br>051907178<br>23/04/1954<br>ישראלית       | רח' אבא אחימאיר 11, תל אביב | וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת השקעות. דח"צ מומחה. | לא.                                            | 1/5/2019<br>כהונתה של גבי שכטר הוארכה בתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 1/5/2022 | בעלת תואר בוגר בכלכלה מורחב ותואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.<br><br>בעלים ומנכ"ל ח. שכטר ושות' בית השקעות בע"מ.<br><br>מכהנת כדירקטורית חיצונית בתעשייה האווירית. כיהנה כדירקטורית בלתי תלויה בחברת לידר החזקות והשקעות בע"מ ובאילקס מדיקל בע"מ, וכן כדירקטורית בחברת נת"ע - נתיבי תעבורה עירוניים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | לא.                      | בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.                 |
| <b>יובל ברונשטיין</b><br>024297996<br>31/12/1969<br>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.<br><br>יום ויועץ בתחום שוק ההון, נדל"ן ואשראי.<br><br>שותף ודירקטור בקרן פארופוינט השקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון חברת פתאל החזקות. מכהן כדירקטור בקבוצת דוידוף, הראל וג'נריישן קפיטל; מכהן כדירקטור חיצוני בחברת פוקס-ויזל בע"מ. כיהן כמנכ"ל קבוצת עזריאלי בע"מ וכן כיו"ר דירקטוריון סונול, סופרגז ו-GES.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | לא.                      | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.                  |
| <b>צחי נחמיאס</b><br>28066827<br>12.12.1970<br>ישראלית      | ד.ג. מרכז שילת              | לא.<br>לא.                                                                       | יו"ר דירקטוריון דסק"ש ונכסים ובנין.            | 15.6.2022                                                                       | לימודי כלכלה ושמות מקרקעין, המכללה למנהל.<br><br>יו"ר דירקטוריון - מגה אור החזקות בע"מ (מנכ"ל); נכסים ובנין; חברת השקעות דיסקונט בע"מ; צחי נחמיאס החזקות בע"מ.<br>מכהן כדירקטור בתאגידים הבאים: כאווי יזמות נדל"ן בע"מ; מגה אור מוצקין 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; נ.כ. החזקות 2005 בע"מ; א.י.מ. תעופה בע"מ; צ.א.ג קפיטל בע"מ; מגורים להשכיר דור ההמשך בע"מ. | לא.                      | לא.                                             |

| שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות                     | מען להמצאת כתבי יד            | 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<br>031781180<br>8.9.1974<br>ישראלית | תוה"א, יגאל אלון 114, תל-אביב | לא.<br>לא.                                            | מנכ"לית נכסים ובנין ודסק"ש.                    | 15.6.2022                     | <p>תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב.<br/>תואר שני במשפט מסחרי, אוניברסיטת תל-אביב.</p> <p>מנכ"לית חברה להשקעות דיסקונט בע"מ, מנכ"לית חברה לנכסים ולבנין בע"מ. יו"ר דירקטוריון סלקום ישראל בע"מ. מכהנת כדירקטורית בחברת אפסילון חיתום והנפקות בע"מ, אלרון ונצ'רס בע"מ ובחברות פרטיות נוספות המוחזקות על-ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ.</p> <p>כיהנה בעבר כמשנה למנכ"ל ויועצת משפטית - הראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ; חברת ועדת השקעות נוסטרו של קבוצת הראל ביטוח ופנסיה ; יו"ר דירקטוריון בחברות הפנסיה והגמל של קבוצת הראל ובחברת מהדרין בע"מ וכדירקטורית באפסילון בית השקעות בע"מ.</p> | לא.                      | לא.                                             |

**ת.26-א- נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך הדוח**

| שם מספר ת.ז. תאריך לידה                 | התפקיד שהוא ממלא בחברה; בחברה בת או בחברה קשורה של החברה או בבעל עניין בה | התאריך בו החל כהונתו | בעל עניין בחברה; בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה | השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אבי יעקובוביץ<br>054144506<br>22/4/1957 | מנכ"ל החברה                                                               | 01/01/2013           | לא.<br>לא.                                                             | בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון, חיפה.<br>יו"ר דירקטוריון וחבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.                                                                                                                                     |
| מרק זק<br>017529595<br>25/11/1965       | סמנכ"ל כספים; האחראי על ניהול סיכוני שוק.                                 | 15/06/2008           | לא.<br>לא.                                                             | בעל תואר בוגר בחשבונאות וסטטיסטיקה מאוניברסיטת תל-אביב. רואה-חשבון.<br>חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.                                                                                                                              |
| רפי אוחיין<br>024437758<br>30/6/1969    | סמנכ"ל נכסים                                                              | 01/01/2023           | לא.<br>לא.                                                             | בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה.<br>בעל תואר MBA במנהל עסקים מאוניברסיטת בן-גוריון.<br>כיהן כמנהל גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ וכמנהל הנכסים הראשי של החברה מאפריל 2018.<br>חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה. |
| טל פלב<br>032755043<br>11/2/1978        | סמנכ"ל הנדסה                                                              | 01/08/2023           | לא.<br>לא.                                                             | בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון, חיפה.<br>כיהן בעבר כסמנכ"ל הנדסה באפריקה ישראל מגורים וכסמנכ"ל הנדסה בתדהר.<br>חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.                                                                                |
| יריב בר דעה<br>031400138<br>17/08/1978  | סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי                                                  | 01/11/2020           | לא.<br>לא.                                                             | בעל תואר בוגר במנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה.<br>כיהן כסמנכ"ל שיווק קבוצת אקרו נדל"ן וכסמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי בקבוצת ב.ס.ר.<br>חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.                                                              |
| צביקה אפל<br>040493835<br>12/02/1981    | סמנכ"ל חברות בנות                                                         | 1/11/2020            | לא.<br>לא.                                                             | בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. רואה חשבון.<br>כיהן כחשב החברה מספטמבר 2014.<br>חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.                                                                                                    |
| אסף קדם<br>300412418<br>09/03/1987      | חשב                                                                       | 31/01/2022           | לא.<br>לא.                                                             | בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. רואה-חשבון.<br>כיהן כעוזר חשב החברה מאוגוסט 2021.                                                                                                                                          |

**ת.27 - רואי החשבון של התאגיד**

קסלמן וקסלמן, פארק מתם, חיפה.

**ת.29(א) - המלצות והחלטות הדירקטורים**

(1) דיבידנד :

ביום 16 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 80 מיליון ש"ח (כ-0.37 ש"ח למניה).  
ביום 27 באפריל 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 55 מיליון ש"ח (כ-0.25 ש"ח למניה).  
ביום 30 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 60 מיליון ש"ח (כ-0.27 ש"ח למניה).  
ביום 2 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 80 מיליון ש"ח (כ-0.37 ש"ח למניה).

**ת.29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת**

ביום 28 בפברואר 2023, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את חידוש ועדכון מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים, הענקת כתב התחייבות לפטור לדירקטורים מקרב בעלי השליטה או מי מטעמם, ועדכון תנאי העסקתו של מר אבי יעקובוביץ, מנכ"ל החברה.  
לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 בינואר 2023 ו-28 בפברואר 2023 (אסמכתאות 010884-01-2023 ו-022233-01-2023, בהתאמה).

**ת.29א - החלטות החברה**

על-פי החלטת האסיפה הכללית מיום 31 במאי 2001, והדוח המידי מיום 28 במרץ 2001 וכן על-פי החלטת האסיפה הכללית מיום 13 בפברואר 2012, והדוח המידי ממועד זה; וכן על-פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 12 במרץ 2012, בעקבות אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 23 בפברואר 2012, העניקה החברה כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה. 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 010884-01-2023). לפרטים נוספים ראו ביאור [27] לדוחות הכספיים.  
ביום 18 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול, התקשרות של החברה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, בפוליסת ביטוח נושאי משרה משותפת עם נכסים ובנין, לתקופת ביטוח של כשנה. לפרטים נוספים ראו ביאור [27] לדוחות הכספיים.

**חברת גב-ים לקרקעות בע"מ**

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

6 בפברואר 2024

**חברת גב-ים לקרקעות בע"מ**

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים  
ומיידים), התש"ל - 1970**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

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 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. 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 הדוח הכספיים של חברות מוחזקות אשר חלק החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-287,921 ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר חלק החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של כ-33,130 וכ-5,179) לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, 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 ולבצעה 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.

חיפה

6 בפברואר 2024

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב-

PricewaterhouseCoopers International Limited

| ליום 31 בדצמבר<br>2022 | ליום 31 בדצמבר<br>2023 | מידע נוסף            |                                               |
|------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח               |                      |                                               |
|                        |                        |                      | <b>נכסים</b>                                  |
| 306,305                | 590,768                | (4)                  | מזומנים ושווי מזומנים                         |
| 792,864                | 125,295                | (5)                  | השקעות ופיקדונות לזמן קצר                     |
| 1,220                  | 4,243                  |                      | לקוחות                                        |
| 47,683                 | 61,710                 |                      | חייבים אחרים                                  |
| 17,845                 | -                      |                      | נכסי מיסים שוטפים                             |
| -                      | 250,392                |                      | נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה |
| 1,165,917              | 1,032,408              |                      | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                      |
| 28,811                 | 21,762                 |                      | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך                  |
| 167,159                | -                      |                      | נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד          |
| 2,813,669              | 3,076,434              |                      | השקעות והלוואות לחברות מוחזקות                |
| 27,989                 | 39,495                 |                      | רכוש קבוע, נטו                                |
| 4,311                  | 8,653                  |                      | נכסים בלתי מוחשיים ואחרים                     |
| *1,338,944             | 2,062,938              |                      | נדל"ן להשקעה בהקמה                            |
| *5,968,909             | 6,065,448              |                      | נדל"ן להשקעה                                  |
| 10,349,792             | 11,274,730             |                      | <b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>                 |
| 11,515,709             | 12,307,138             |                      | <b>סה"כ נכסים</b>                             |
| <b>מרק זק</b>          | <b>אבי יעקובוביץ</b>   | <b>מיכאל זלקינד</b>  |                                               |
| סמנכ"ל כספים           | מנכ"ל                  | יושב ראש הדירקטוריון |                                               |

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 6 בפברואר 2024.

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור א2.

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

| ליום 31 בדצמבר<br>2022 | ליום 31 בדצמבר<br>2023 | מידע נוסף |                                        |
|------------------------|------------------------|-----------|----------------------------------------|
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח               |           |                                        |
| <b>התחייבויות</b>      |                        |           |                                        |
| 767,473                | 1,000,256              | (6)       | חלויות שוטפות של אגרות חוב             |
| -                      | 300,000                | (6)       | אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים         |
| *128,489               | 375,216                |           | זכאים אחרים                            |
| *-                     | -                      |           | התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר    |
| 1,305                  | 8,809                  |           | התחייבויות מסים שוטפים                 |
| 897,267                | 1,684,281              |           | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>          |
| 5,677,324              | 5,509,714              | (6)       | אגרות חוב                              |
| *-                     | -                      |           | התחייבויות בגין שירותי בניה            |
| 80,674                 | -                      |           | התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה       |
| 876                    | 876                    |           | הטבות לעובדים, נטו                     |
| 1,687                  | 5,519                  |           | התחייבות בגין חכירות                   |
| *881,758               | 901,432                | (8)       | מסים נדחים                             |
| 6,642,319              | 6,417,541              |           | <b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>      |
| 7,539,586              | 8,101,822              |           | <b>סך התחייבויות</b>                   |
| <b>הון עצמי</b>        |                        |           |                                        |
| 169,586                | 169,591                |           | הון המניות                             |
| 310,325                | 315,154                |           | קרנות הון                              |
| *3,496,212             | 3,720,571              |           | עודפים                                 |
| 3,976,123              | 4,205,316              |           | <b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b> |
| 11,515,709             | 12,307,138             |           | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>            |

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 2א.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |           | מידע נוסף                                     |
|------------------------------|--------------|-----------|-----------------------------------------------|
| 2021                         | 2022         | 2023      |                                               |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח  |                                               |
| <b>הכנסות</b>                |              |           |                                               |
| 327,803                      | 349,118      | 393,585   | הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול                 |
| 855,811                      | 691,117      | 132,212   | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה               |
| *4,779                       | *1,222       | 1,071     | הכנסות אחרות                                  |
| 1,188,393                    | 1,041,457    | 526,868   |                                               |
| <b>הוצאות</b>                |              |           |                                               |
| 26,854                       | 30,359       | 32,701    | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                     |
| 10,658                       | 14,466       | 13,076    | מכירה ושוק                                    |
| 33,959                       | 33,433       | 36,047    | הנהלה וכלליות                                 |
| *5,424                       | *2,340       | 1,767     | אחרות                                         |
| 76,895                       | 80,598       | 83,591    |                                               |
| 1,111,498                    | 960,859      | 443,277   | <b>רווח תפעולי</b>                            |
| **20,705                     | **41,963     | 63,649    | הכנסות מימון                                  |
| ** (185,393)                 | ** (263,154) | (235,927) | הוצאות מימון                                  |
| (164,688)                    | (221,191)    | (172,278) | <b>הוצאות מימון, נטו</b>                      |
| 946,810                      | 739,668      | 270,999   | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>                |
| *(211,131)                   | *(138,404)   | (38,801)  | מסים על ההכנסה (8)                            |
| 735,679                      | 601,264      | 232,198   | <b>רווח לאחר מסים</b>                         |
| 354,978                      | 334,299      | 267,162   | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו           |
| *1,090,657                   | *935,563     | 499,360   | <b>רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b> |

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור א2.

\*\*סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                 |                |                                              |
|------------------------------|-----------------|----------------|----------------------------------------------|
| 2021                         | 2022            | 2023           |                                              |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח       |                                              |
| <u>*1,090,657</u>            | <u>*935,563</u> | <u>499,360</u> | רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה       |
|                              |                 |                | פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד   |
| 24                           | (37)            | -              | (הפסדים) רווחים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת |
| (6)                          | 8               | -              | מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר              |
| <u>18</u>                    | <u>(29)</u>     | <u>-</u>       | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס         |
| <u>*1,090,675</u>            | <u>*935,534</u> | <u>499,360</u> | סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה |

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 2א.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

## נתונים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |           |
|------------------------------|-------------|-----------|
| 2021                         | 2022        | 2023      |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח  |
| *1,090,657                   | *935,563    | 499,360   |
| 2,490                        | 2,775       | 5,078     |
| (855,811)                    | (691,117)   | (132,212) |
| 160,942                      | 221,194     | 172,278   |
| (354,978)                    | (334,299)   | (267,162) |
| *211,131                     | *138,404    | 38,801    |
| 79,575                       | 25,361      | (17,199)  |
| *116,734                     | *(63,392)   | 15,942    |
| (139)                        | 32          | -         |
| 3,874                        | 1,323       | 4,241     |
| 46,580                       | 46,080      | 45,080    |
| (24,923)                     | (12,514)    | 11,137    |
| 476,132                      | 269,410     | 375,344   |
| 6,791                        | 9,792       | 32,853    |
| 36,500                       | 490         | 194,173   |
| (7,426)                      | (13,082)    | (4,960)   |
| (719,352)                    | (581,137)   | (872,757) |
| -                            | (135,384)   | -         |
| (3,701)                      | (8,123)     | (11,385)  |
| (26,901)                     | -           | -         |
| 246,764                      | -           | -         |
| (102,966)                    | (240,177)   | 667,568   |
| (42,470)                     | (467,735)   | 76,139    |
| (612,761)                    | (1,435,356) | 81,631    |
| -                            | 2,530,890   | 691,449   |
| -                            | -           | 300,000   |
| (658,568)                    | (640,607)   | (779,084) |
| (137,231)                    | (115,314)   | (107,712) |
| (1,105)                      | (1,383)     | (2,164)   |
| (260,000)                    | (570,008)   | (275,001) |
| (1,056,904)                  | 1,203,578   | (172,512) |
| (1,193,533)                  | 37,632      | 284,463   |
| 1,462,206                    | 268,673     | 306,305   |
| 268,673                      | 306,305     | 590,768   |
| 4,856                        | 80,000      | -         |
| -                            | -           | -         |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת  
רווח נקי 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 בהטבות לעובדים  
תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות  
מס הכנסה שהתקבל (שולם), 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 בהשקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו  
שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות השקעה

## תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו  
קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים  
פירעון אגרות חוב  
ריבית ששולמה  
תשלום בגין חכירה  
דיבידנד ששולם

## מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

## גידול (קטון) 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

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור א2.

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 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 (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****א. שינוי מדיניות חשבונאית- עסקאות קומבינציה**

עד לדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2023, מדיניות החברה לגבי עסקאות הקומבינציה אותן מבצעת החברה בנדל"ן להשקעה (להלן: "עסקאות הקומבינציה") הייתה לטפל בעסקאות אלו כעסקת החלפה של רכישת קרקע בתמורה למתן שירותי בנייה, היינו, הכרה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה. החל מדוחות כספיים ברבעון השלישי של שנת 2023, שינתה החברה את מדיניותה כך שעסקאות הקומבינציה המתייחסות לנדל"ן להשקעה מטופלות בהתאם למהותן כהסדר שיתוף פעולה עם שותף עסקי ולא כחווה עם לקוח. בהתאם לכך, עסקאות אלו מטופלות בדוחות הכספיים בדומה להסדרים משותפים, כאשר כל צד להסדר מכיר בחלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות של ההסדר. המשמעות הינה שהחברה מציגה את ההכרה בחלקה בנכס המשותף עם התקדמות ביצוע חלקה בהסכם.

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

לשינוי המדיניות האמור לא הייתה השפעה מהותית בתקופות המדווחות.

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

| כפי שדווח<br>בעבר | השפעת שינוי<br>המדיניות<br>אלפי ש"ח | כמדווח בדוחות<br>כספיים אלה |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 1,468,697         | (129,753)                           | 1,338,944                   |
| 6,035,353         | (66,444)                            | 5,968,909                   |
| (131,488)         | 2,999                               | (128,489)                   |
| (171,725)         | 171,725                             | -                           |
| (26,490)          | 26,490                              | -                           |
| (880,605)         | (1,153)                             | (881,758)                   |
| (3,492,348)       | (3,864)                             | (3,496,212)                 |

**השפעה על הדוחות על המצב הכספי :****דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022**

נדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה

זכאים אחרים

התחייבויות בגין שירותי בנייה לזמן קצר

התחייבויות בגין שירותי בנייה

מסים נדחים

עודפים

## 2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים - המשך

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

| כפי שדווח בעבר | השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח | כמדווח בדוחות כספיים אלה |
|----------------|-------------------------------|--------------------------|
|----------------|-------------------------------|--------------------------|

השפעה על דוחות רווח והפסד:  
דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:  
הכנסות אחרות  
הוצאות אחרות  
מיסים על הכנסה  
רווח נקי המיוחס לבעלים

|           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
| 64,914    | (63,692) | 1,222     |
| (73,365)  | 71,025   | (2,340)   |
| (136,718) | (1,686)  | (138,404) |
| 929,916   | 5,647    | 935,563   |

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:  
הכנסות אחרות  
הוצאות אחרות  
מיסים על הכנסה  
רווח נקי המיוחס לבעלים

|           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
| 38,048    | (33,269) | 4,779     |
| (36,374)  | 30,950   | (5,424)   |
| (211,664) | 533      | (211,131) |
| 1,092,443 | (1,786)  | 1,090,657 |

**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 תזרימים 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.

**ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות****(1) הצגה**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

**(2) מדידה**

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

## מידע נוסף

## 3. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד - המשך

## ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות - המשך

## (2) עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

הכנסות והוצאות הנובעות מעסקה הדדית, אשר בתחולת תקן 16 ואשר מבוטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת המידע הכספי הנפרד. יתר ההכנסות וההוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנסת הדוחות הכספיים המאוחדים, ממשכיות 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 2023 של 4.8% - 4.6% (ליום 31 בדצמבר, 2022 - 4.0% - 3.6%).

## 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           | 2023      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 767,473        | 1,000,256 |
| -              | 300,000   |
| 767,473        | 1,300,256 |

חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים

סך התחייבויות שוטפות

## התחייבויות שאינן שוטפות

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2022           | 2023      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 6,444,797      | 6,509,970 |
| (767,473)      | 1,000,256 |
| 5,677,324      | 5,509,714 |

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 מהוונים, כולל אומדן תשלומי ריבית:

| ליום 31 בדצמבר 2023 |                       |                  |                  |                  |                  |
|---------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| הערך<br>בספרים      | תזרים<br>מזומנים חוזי | 0-1<br>שנים      | 1-2<br>שנים      | 2-5<br>שנים      | מעל חמש<br>שנים  |
| אלפי ש"ח            |                       |                  |                  |                  |                  |
|                     |                       |                  |                  |                  |                  |
| 361,100             | 361,100               | 361,100          | -                | -                | -                |
| 6,509,970           | 7,031,357             | 1,125,675        | 1,094,309        | 2,251,118        | 2,560,255        |
| 300,000             | 315,450               | 315,450          | -                | -                | -                |
| <u>7,171,070</u>    | <u>7,707,907</u>      | <u>1,802,225</u> | <u>1,094,309</u> | <u>2,251,118</u> | <u>2,560,255</u> |

התחייבויות פיננסיות  
שאינן נגזרים

זכאים אחרים  
אגרות חוב  
אשראי לזמן קצר  
ממוסדות פיננסיים

סך הכל

| ליום 31 בדצמבר 2022 |                       |             |             |             |                 |
|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| הערך<br>בספרים      | תזרים<br>מזומנים חוזי | 0-1<br>שנים | 1-2<br>שנים | 2-5<br>שנים | מעל חמש<br>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       |
| 6,558,187           | 7,039,435             | 1,006,211   | 869,324     | 2,358,745   | 2,805,155       |

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 2023 |                         |                        |             |
|---------------------|-------------------------|------------------------|-------------|
| לא צמוד             | צמוד למדד המחירים לצרכן | צמוד למדד תשומות הבניה | סה"כ        |
| אלפי ש"ח            |                         |                        |             |
| 590,768             | -                       | -                      | 590,768     |
| 125,295             | -                       | -                      | 125,295     |
| 4,243               | -                       | -                      | 4,243       |
| 59,454              | -                       | -                      | 59,454      |
| 53,021              | -                       | -                      | 53,021      |
| -                   | 711,087                 | -                      | (1,300,256) |
| 21,762              | -                       | -                      | (361,100)   |
| (350,168)           | (950,088)               | -                      | (1,300,256) |
| (218,775)           | (120,712)               | (21,613)               | (361,100)   |
| (1,312,999)         | (4,196,715)             | -                      | (5,509,714) |
| (5,519)             | -                       | -                      | (5,519)     |
| (1,032,918)         | (4,556,428)             | (21,613)               | (5,610,959) |

## נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
השקעות ופקדונות לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים אחרים  
נכסים המחוזקים למכירה

## נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות לחברות מוחזקות  
חייבים ויתרות חובה לז"א

## התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות של אגרות חוב ואשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים  
זכאים אחרים

## התחייבויות שאינם שוטפות:

אגרות חוב  
התחייבות בגין חכירות

| 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) |

## 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 של אגרות חוב ואשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים  
זכאים אחרים

## התחייבויות שאינם שוטפות:

אגרות חוב

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה:

| 2022     | 31 בדצמבר 2022 | 2023     | 31 בדצמבר 2023 |
|----------|----------------|----------|----------------|
| % השינוי | בנקודות        | % השינוי | בנקודות        |
| 5.3%     | 134.4          | 3.0%     | 138.4          |
| 5.3%     | 134.0          | 3.3%     | 138.5          |
| 5.0%     | 168.4          | 2.0%     | 171.7          |

מדד המחירים לצרכן בגין

מדד המחירים לצרכן הידוע

מדד תשומות הבניה

## מידע נוסף

## 7. מכשירים פיננסיים - המשך

## ב. סיכון ממד המחירים לצרכן וממד תשומות הבניה - המשך

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

| ליום 31 בדצמבר 2023 |          |
|---------------------|----------|
| הון עצמי            | הפסד     |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח |
| (35,084)            | (35,084) |
| (166)               | (166)    |

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

| ליום 31 בדצמבר 2022 |          |
|---------------------|----------|
| הון עצמי            | הפסד     |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח |
| (32,381)            | (32,381) |
| (126)               | (126)    |

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.

## 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

## שיעור מס החברות

שיעור המס לשנים 2021-2023 הינו 23%.

## א. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2022     | 2021     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 19,127                       | (4,255)  | 17,644   |
| 19,674                       | 142,659  | 193,487  |
| 38,801                       | 138,404  | 211,131  |

## הוצאות מסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת

## הוצאות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

## סך הוצאות מסים

\*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור א2.

## 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<br>להשקעה | אחרים    | סך הכל   |                                    |
|-----------------|----------|----------|------------------------------------|
| אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                    |
| 744,311         | (5,204)  | 739,107  | <b>התחייבויות</b>                  |
|                 |          |          | <b>מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021</b> |
| 147,178         | (4,519)  | 142,659  | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד      |
| -               | (8)      | (8)      | שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר   |
| 891,489         | (9,731)  | 881,758  | <b>התחייבויות</b>                  |
|                 |          |          | <b>מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022</b> |
| 11,275          | 8,399    | 19,674   | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד      |
| 902,764         | (1,332)  | 901,432  | <b>התחייבויות</b>                  |
|                 |          |          | <b>מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023</b> |

## (2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות מסים נדחים בסך של כ-37 מיליוני ש"ח (2022 : 31 מיליוני ש"ח) בגין הפרשים זמניים בסך של כ-160 מיליוני ש"ח (2022 : 135 מיליוני ש"ח) המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות (שאינן חברות בנות), לא הוכרה מאחר וההחלטה האם למכור חברות אלו נתונה בידי החברה, ובכוונתה שלא לממשה בעתיד הנראה לעין.

## ג. שומות מס

לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018 (שנת המס 2018).

**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).

בהתאם להסכם בין בעלי המניות בחברת מת"ם מיום 4 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה ביום 9 בינואר 2024, פירעון מוקדם של סך של 100 מיליון ש"ח מתוך הלוואת הבעלים.

**(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 הלוואות נוספות שהעמידה החברה לחברות מוחזקות ראה באור 7 לדוחות המאוחדים.**  
מרבית הלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור 4% וללא מועד פרעון קבוע.

**ב. הסכם למתן שירותים****הסכם עם מת"ם**

ביום 23 בספטמבר 1998 חתמו החברה, מת"ם והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית") על הסכם השקעה במת"ם בדרך של הקצאת מניות לחברה. התמורה ששילמה החברה עבור הקצאת המניות הנ"ל יועדה ברובה לפיתוחו של פארק מת"ם.

עם השלמת העסקה והתקיימותם של כל התנאים המתלים אשר פורטו בהסכם, הפכה החברה 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 החברה, 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 החברה 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 לחברה לשמר את שליטתה במת"ם. המועד לגיוס הון כאמור יוסכם בין הצדדים, וזאת לאחר בחינת הכדאיות לפי אמות מידה כלכליות.

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

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

### ב. הסכם למתן שירותים - המשך

ביום 30 באוגוסט 2007 חתמו מת"ם ובעלי המניות שלה על הסכם משולש נוסף, המהווה תוספת להסכם האמור לעיל. הסכם זה מעגן מספר הסכמות בין הצדדים:

(א) מת"ם תחלק דיבידנד שנתי בסך של כ-40 מיליון ש"ח, במשך שמונה שנים, בכפוף להוראות ההסכם ולהוראות כל דין. בספטמבר 2014 הסכימו הצדדים על הארכת הסכם זה בשמונה שנים נוספות, החל מתום תקופת ההתקשרות בהסכם המקורי, והכל בתנאים הקבועים בהסכם המקורי ובכפוף להוראות כל דין.

עם השלמת חלוקת הדיבידנד בהתאם להסכם המוארך כאמור לעיל, אימץ דירקטוריון מת"ם ביום 22 ביולי 2020 מדיניות חלוקת דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח בשנה, למשך 3 שנים, החל משנת 2021.

(ב) ויתור על תביעות - הצדדים ויתרו הדדית על טענותיהם האחד כלפי משנהו הנובעות מההסכם משנת 1998.

(ג) הסכם הניהול - הסכם הניהול, לפיו החברה מנהלת את מת"ם, יישאר בתוקפו למשך 10 שנים נוספות ודמי הניהול המשולמים לחברה 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 לחברה יהיו בגובה 6% מהכנסות מת"ם מהשכרת מבנים.

### ג. דיבידנדים

במהלך שנת 2023 התקבלו בגין חלוקת דיבידנד שהוכרז על ידי חברות מוחזקות סך כולל של כ-45 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.

-----  
-----

**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. רפי אוחיון, סמנכ"ל נכסים;
4. טל פלב, סמנכ"ל הנדסה;
5. יריב בר-דעה, סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי;
6. צביקה אפל, סמנכ"ל חברות בנות.

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 מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 מאוד לדיווח הכספי ולגילוי.

התהליכים המהותיים מאוד של גב-ים, בראייתה כחברה שעיקר עיסוקה בנדל"ן להשקעה, הינם הליך נדל"ן להשקעה, הליך ניהול האמצעים הנזילים של החברה והליך ניהול האשראי שהתקבל על-ידי 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 2023 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 2023 ("הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי 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.

6 בפברואר 2024

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

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

#### ומיידים:

#### 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 2023 ("הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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.

6 בפברואר 2024

מרק זק, סמנכ"ל כספים



6 בפברואר 2024

לכבוד  
הדירקטוריון של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ,

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן – "החברה") מחודש**

**מאי 2022**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2022:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 6 בפברואר 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 6 בפברואר 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, לפי תקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 6 בפברואר 2024 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
PwC Israel