



דוח תקופתי לשנת 2024

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.

28 בינואר 2025

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק א': תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

3	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
3	1. הגדרות
3	2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
7	3. תחומי פעילות
8	4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
8	5. חלוקת דיבידנדים
9	6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
10	7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים
18	חלק שני - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
18	א' תחום הנכסים המניבים
18	8. מידע כללי על תחום הנכסים המניבים
21	9. תמצית תוצאות הפעילות
22	10. אזורים
23	11. פילוחים
31	12. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים
32	13. שוכרים עיקריים
33	14. נכסים מניבים בהקמה
36	15. קרקעות להשקעה
37	16. מימוש ורכישת נכסים
38	17. התאמות הנדרשות ברמת החברה
40	18. נכסים מניבים מהותיים של החברה
44	19. נכסים מניבים מהותיים מאוד של החברה
55	20. נכס מניב בהקמה מהותי מאוד של החברה
56	ב' תחום הבנייה למגורים
56	21. מידע כללי על תחום הבניה למגורים
57	22. מוצרים ושירותים
58	23. תמצית תוצאות פעילות ייזום הנדל"ן למגורים
58	24. פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2024
58	25. פרויקטים בהקמה
58	26. צבר הזמנות ומקדמות
59	27. ספקים וקבלני משנה
60	28. פרויקטים בהקמה
62	29. פרויקטים בתכנון
62	30. ליווי בנקאי
62	31. עתודות קרקע
63	32. התחדשות עירונית
64	חלק שלישי - מידע ברמת החברה
64	33. רכוש קבוע
64	34. הון אנושי
66	35. ספקים
66	36. הון חוזר
67	37. השקעות בחברות בשליטה משותפת
67	38. מימון ומקורות אשראי
68	39. מיסוי
68	40. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
69	41. מגבלות ופיקוח
70	42. הסכמים מהותיים
70	43. הליכים משפטיים
70	44. יעדים ואסטרטגיה עסקית
71	45. דיון בגורמי סיכון

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. הגדרות

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם:

"דוח הדירקטוריון" -	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הכלול בחלק ב' לדוח תקופתי זה ;
"דוחות כספיים" -	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הכלולים בחלק ג' לדוח תקופתי זה ;
"דולר" -	דולר ארה"ב ;
"הבורסה" -	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;
"החברה" או "גב-ים" -	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ;
"חוק החברות" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;
"חוק ניירות ערך" -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
"מדד" -	מדד המחירים לצרכן המפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;
"תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים" -	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ;

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1. כללי

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

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

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.

תחום הנכסים המניבים

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.

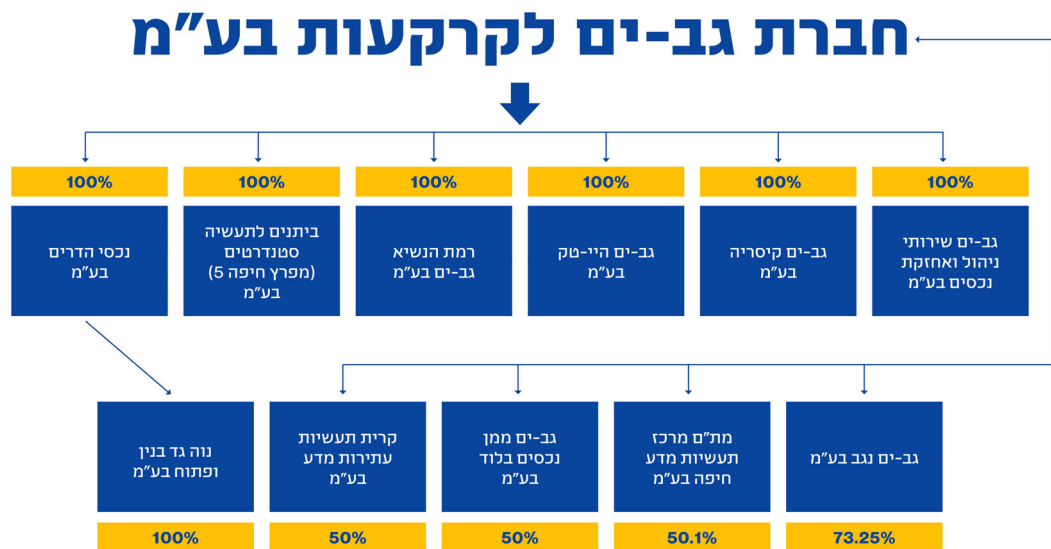
תחום הבנייה למגורים

בשנת 2024 החליטה גב-ים לעסוק גם בתחום הבנייה למגורים. גב-ים פועלת לייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק ומכירה של יחידות דיור, הן בעצמה, והן באמצעות חברת ניהול בנין ופיתוח בע"מ ("נוה גדי"), אותה רכשה החברה במהלך שנת 2024 מנכסים ובנין, המתכננת, מקימה ומשווקת פרויקטים של פינוי בינוי ופרויקטים למגורים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. בהתאם, מדווחת החברה את תחום המגורים כמגזר.

2.3. התפתחות עסקית

כאמור לעיל, גב-ים הוקמה בשנת 1928 במטרה לפתח תשתית לתעשייה בארץ ישראל. במסגרת זו תכננה גב-ים את בניית אזור מפרץ חיפה, סללה כבישים והקימה תשתית תעשייתית. עם קום המדינה, השתלבה גב-ים בפיתוח אזורי תעשייה במקומות שונים בארץ, חכרה שטחים ממנהל מקרקעי ישראל, ובעידוד משרד המסחר והתעשייה, המשיכה בהקמת מבני תעשייה ומסחר להשכרה. גב-ים, אשר במשך שנים רכשה וחכרה בהתמדה שטחי קרקע באזורי ביקוש מרכזיים, פיתחה אזורים 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 פעלה גב-ים בייזום שכונות מגורים יוקרתיות בישראל.





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

מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ ("מת"ם") - חברת גב-ים מחזיקה ב-50.1% ממניות מת"ם והיתרה מוחזקת בידי החברה הכלכלית לחיפה בע"מ. מת"ם הנה בעלת הזכויות בנכסים המניבים המצויים בפארק מתם, בעתודות קרקע וכן בנכסים נוספים בחיפה². לפירוט בנוגע לפארק מתם, ראו סעיף 19.1 להלן. לפירוט בנוגע להסכם בעלי המניות במת"ם, ראו סעיף 42 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. לפירוט בנוגע לפארק גב-ים נגב, ראו סעיף 18.2 להלן.

נכסי הדרים בע"מ ("נכסי הדרים") - חברת גב-ים מחזיקה ב-100% ממניותיה של נכסי הדרים בע"מ, אותה רכשה במהלך שנת 2024 מנכסים ובנין. נכסי הדרים מחזיקה ב-100% בחברת נוה גד בנין ופתוח בע"מ, בעלת הזכויות בפרויקטים למגורים באזורי ביקוש ברחבי הארץ.

2 הדוחות הכספיים של מת"ם מאוחדים בדוחות גב-ים באופן מלא. להלן פירוט מספר נתונים מתוך דוחותיה של מת"ם נכון ליום 31 בדצמבר 2024: סך כל הנכסים של מת"ם עומד על סך של 4,544 מליון ש"ח. סך המזומנים של חברת מת"ם עומדים על סך של 131 מליון ש"ח. הנדל"ן להשקעה של מת"ם עומד על סך של כ-4,360 מליון ש"ח. התחייבויות (הלוואה, אגרות חוב וחלויות שוטפות) עומדות על סך של 1,151 מליון ש"ח. התחייבות החברה בגין מיסים נדחים עומדת על סך של 654 מליון ש"ח. ההון העצמי של מת"ם עומד על סך של כ-2,685 מליון ש"ח. הכנסות מת"ם מהשכרת מבנים ודמי ניהול לשנת 2024 הסתכמו בסך של 288 מליון ש"ח. הרווח הנקי לשנת 2024 הסתכם בכ-312 מליון ש"ח. ה-FFO המיוחס לבעלי המניות של חברת מת"ם לשנת 2024 הסתכם ב-185 מליון ש"ח.

3.1. כללי

לגבי שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים 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, ותחום הבנייה למגורים, בו עוסקת החברה ביזום, פיתוח, בנייה (באמצעות קבלני משנה) ושיווק של פרויקטים למגורים.

3.2. תחום הנכסים המניבים³

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 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-5.2 שנים. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה עומד ליום 31 בדצמבר 2024 על כ-95%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החזיקה החברה בכ-1.2 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-663 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

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.

3.3. תחום הבנייה למגורים

במהלך שנת 2024 החליטה גבי-ל לעסוק גם בתחום המגורים, הן בעצמה, והן באמצעות רכישת פעילות המגורים של נכסים ובנין. גבי-ל רכשה את חברת נכסי הדרים, בעלת הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים למגורים בתל-אביב ובקריית אונו. כן רכשה גבי-ל מאת נכסים ובנין פרויקט התחדשות עירונית בפתח-תקווה. לאחר השלמת העסקה, גבי-ל שילבה את פעילות המגורים הנרכשת, המנוהלת על-ידי ניה גד, חברה בת של נכסי הדרים, יחד עם פעילותה של גבי-ל בתחום זה, וכל הני"ל יהוו מנוע צמיחה נוסף לחברה, מבלי לפגוע בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

החברה פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,300 יח"ד (חלק החברה - כ-5,800 יח"ד). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של החברה בפרויקטים למגורים על כ-930 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,300 יחידות דיור, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית).

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

ייחודה של גב-ים הינו בהקמת שכונות ולא בניינים בודדים, באופן שיוצר שכונות איכותיות הכוללות פיתוח סביבתי ושירותים קהילתיים לדיירים, והכול כפי שיפורט בהמשך פרק זה.

4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

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

(א) 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).

(ב) ביום 5 ביוני 2024 הקצתה גב-ים לנכסים ובנין, בהקצאה פרטית, 5,154,096 מניות רגילות של החברה, אשר היו באותו מועד כ-0.4% מהונה המונפק של החברה, וזאת בתמורה לרכישת פעילות המגורים של נכסים ובנין. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביוני 2024 (אסמכתא: 2024-01-057478).

(ג) בימים 23 ו-24 בספטמבר 2024 מכרה נכסים ובנין, במספר עסקאות מחוץ לבורסה, מניות של החברה בהיקף כולל של כ-8% מהונה המונפק של החברה. לפרטים נוספים ראו על דרך ההפניה דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 בספטמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-605283 ו-2024-01-605477).

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום דוח זה עומד שיעור החזקתה של נכסים ובנין בהון החברה על שיעור של כ-74.12% (73.52% בדילול מלא).

בהמשך למכירת מניות גב-ים על-ידי נכסים ובנין, כמפורט בס"ק (ג) לעיל, עמדה גב-ים בתנאי הסף ונכנסה למדד ת"א-125 ומדד ת"א-90.

5. חלוקת דיבידנדים

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

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

6.1. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

מאוחד	מגורים	נכסים מניבים	
1,219,552	20,114	1,199,438	הכנסות מחיצוניים
			הכנסות מאחרים
133,012	19,057	113,955	עלויות מיוחסות*
478,402			רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
167,669			רווח נקי שאינו מיוחס לבעלי מניות
15,803,582	469,645	15,333,937	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
406,632	237,675	168,957	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

6.2. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

מאוחד	מגורים	נכסים מניבים	
1,193,350	-	1,193,350	הכנסות מחיצוניים
			הכנסות מאחרים
104,649	-	104,649	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

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

מאוחד	מגורים	נכסים מניבים	
1,868,632		1,868,632	הכנסות מחיצוניים
			הכנסות מאחרים
96,467	-	96,467	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

* כל העלויות משתנות למעט פחת המשויך למגזר המניבים, בסך של כ-4.5 מליון ש"ח בשנת 2024, בסך של כ-4.7 מליון ש"ח בשנת 2023, ובסך של כ-3.0 מליון ש"ח בשנת 2022.

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 ההתפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

7.1 מצב המשק⁴

אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, ממשיכה כבר שנה וארבעה חודשים. שנת 2024 היתה שנה מטלטלת למדינת ישראל כולה ולמשק הישראלי בפרט. המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, ונתנה אותותיה בכל ענפי המשק. החל מיולי 2024, החלה ישראל ליזום פעולות צבאיות מול לבנון, אירן ותימן, ובין היתר ביצעה חיסולים ממוקדים כנגד בכירים בחמאס ובחזבאללה, ביניהם איסמעיל הניה, חסן נסראללה ויחיא סינוואר. הגישה האקטיבית והפעולות היוזמות חיזקו את תחושת הביטחון, והחל ממועד זה ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק. וכך, על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של השנה כאמור, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית, והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה.

הצמיחה הגלובלית החיובית המשיכה בשנת 2024, תוך שהיא נשענת על שוקי עבודה חזקים והתרחבות בענפי השירותים. ערב כניסתו של הנשיא הנבחר טראמפ לתפקיד, כלכלת ארה"ב ממשיכה בצמיחה, בין היתר לאור התנאים הפיננסית הנוחים והמדיניות הפיסקאלית המרחיבה. האינפלציה בשנת 2024 הגיעה לשיעורים של כ-2.9% בארה"ב וכ-2.5% בבריטניה. שיעורי הריבית הופחתו במהלך השנה בעולם, כאשר הריבית בארה"ב הופחתה בכ-1% לשיעור של 4.5% ובבריטניה הופחתה בכ-0.5% לכ-4.75%.

בישראל, עלתה סביבת האינפלציה לאורך שנת 2024, שיקפה עליית מחירים רוחבית, בין היתר עקב התארכות המלחמה, והגיעה ל-3.4%. בניסיון לרסן את האינפלציה, שמר בנק ישראל על יציבות ריבית, לאחר הפחתה בשיעור של 0.25% בתחילת השנה, והיא נותרה 4.5%. לפי תחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האינפלציה השנתית לעמוד על כ-2.6% בשנת 2025 ועל כ-2.3% בשנת 2026. התוצר בשנת 2024 צמח ב-0.6% ועל-פי תחזית הצמיחה של בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 4.0% בשנת 2025 ובשיעור של 4.5% בשנת 2026.

בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן, כאמור, בשיעור של 3.4%, לעומת שיעור של 3.3% בשנת 2023. 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 2.6% בשנת 2024, בהמשך לעלייה במהלך שנת 2023 בשיעור 2.0%. 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.

4 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOL.ORG.IL, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת WWW.CBS.GOV.IL ועל ידי משרד האוצר, בכתובת WWW.MOF.GOV.IL.

עוד יצויין, כי על-פי תחזית בנק ישראל, שיעור האבטלה הרחב (גילי 25-64) בישראל עומד על כ-3.5% בשנת 2024 וצפוי לרדת לכ-3.1% בשנת 2025.

המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות הביאו להורדת דירוג האשראי בישראל, לראשונה בתולדותיה, ע"י כל שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומיות המדרגות אותה: Moody's היתה הראשונה להודיע על הפחתת דירוג בפברואר 2024 מ-A1 עם תחזית יציבה ל-A2 עם תחזית שלילית, ובהמשך השנה, בספטמבר 2024, הודיעה על הורדת דירוג נוספת ל-Baa1 עם תחזית שלילית. חברת הדירוג S&P הורידה אף היא את דירוג האשראי פעמיים במהלך השנה, כאשר באפריל 2024 הורידה מדירוג AA- לדירוג A+ עם תחזית שלילית ובאוקטובר הורידה פעם נוספת, לדירוג A, עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי פיץ' הורידה גם כן את דירוג האשראי של ישראל בחודש אוגוסט השנה, מ-A+ ל-A עם תחזית שלילית.

התמיכה הממשלתית במשך במהלך השנה, בשילוב הגידול המשמעותי בהוצאה הבטחונית, באו לידי ביטוי בעליה בגירעון. על-פי תחזית בנק ישראל, הגירעון צפוי להגיע לכ-7.0% בשנת 2024 ולרדת לשיעור של כ-4.7% בשנת 2025. תקציב המדינה לשנת 2025, כפי שאושר לאחרונה, כולל תכנית קיצוצים נרחבת וגזירות כלכליות כבדות על משקי הבית, ביניהן העלאת המע"מ ל-18%, גזירות אשר נכנסו לתוקף בינואר 2025.

מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עוד יש לציין, כי במהלך השנה 2024, גייסו החברה וחברות בנות חוב בהיקף כולל של כ-2.2 מיליארד ש"ח, במח"מ משוקלל של 3.8 שנים, בריבית צמודה משוקללת ממוצעת בשיעור של כ-3%. 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-95%.

עם זאת, מתוך הנחות, עליהן מתבסס גם בנק ישראל בתחזיותיו, לפיהן ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה כבר עברה את שיאה, כמו גם הפסקת האש בלבנון ועסקת השבת החטופים אשר נחתמה בינואר 2025 אשר הביאה להפסקת אש זמנית בחזית הדרומית - 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.

נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים בטחוניים שונים כגון המשך המלחמה בעזה, התמודדות ישראל בחזית הצפונית וכל הסלמה שהיא מול איראן, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית והמאבקים הפוליטיים עלולים לעורר מחדש את המאבק החברתי, אשר עלול אף הוא להיות בעל השלכות שליליות על המשק כולו.

7.2 תחום הנדל"ן המניב

שנת 2024 התאפיינה בהמשך פעילות בצל המלחמה. האתגרים בסביבה העסקית השפיעו על תחום המשרדים, אשר חווה ירידה בכמות העסקאות ובהתארכות תהליכי המו"מ. שני האתגרים הגדולים איתם התמודד הענף היה המחסור בכח אדם באתרי הבניה, דבר אשר יצר עיכובים בהקמה והעלייה במחירי התשומות אשר הביאה להתייקרות הייזום.

בתחום המשרדים, למרות הסביבה העסקית המאתגרת, חברות הנדל"ן המשיכו להציג שיעורי תפוסה גבוהים, שיפור בשכר הדירה הריאלי וביקושים ערים בפרויקטים באזורי ביקוש. עם זאת, סביבת הריבית הגבוהה, ההאטה בענף ההייטק (לעומת שנות השיא 2021-2022) והירידה בפעילות הכלכלית במשק, הביאו את השוכרים הפוטנציאליים להיות הססנים יותר בנוגע להשקעות בשטחי משרדים והתחייבות לתקופות שכירות ארוכות. הדבר בא לידי ביטוי בהתמשכות המגמה של התארכות המגעים ודרישות לגמישות יתר בהסכמים - הן בפן של שטח המושכר והן בפן של משך תקופת השכירות.

אזורי הביקוש בהם פועלת החברה, כשבראשם תל-אביב, הרצליה ופארק מתם בחיפה, המשיכו להפגין עמידות וביצועים חזקים ביחס לשאר השוק, והוכיחו שוב, שהביקוש לשטחי פריים בשווקי הליבה ממשיך לתמוך בתפוסה מלאה ובדמי שכירות גבוהים. לראיה ניתן לציין את ההסכם המשמעותי שנחתם, בתקופת המלחמה, בין החברה ואמות ובין חברת Google, לשכירות שטח של כ-60 אלף מ"ר בפרויקט תוה"א2, לתקופה של 10 שנים. 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, 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.

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.

7.3 תחום המגורים

שנת 2024 התאפיינה בעלייה חדה בהיקפי המכירות בתחום זה, עם חזרה לרמות של שנת 2022, טרום עליית הריבית, וזאת לאחר שנה של קיפאון ב-2023. את המגמה החיובית של הצמיחה המחודשת הובילו היקפי המכירות של דירות חדשות. על-פי הנתונים שפורסמו עד למועד דוח זה (המתייחסים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024), היקף מכירת הדירות החדשות עלה בכ-48% ביחס לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023. גם בשוק היד השניה ניכרה צמיחה, ועל-פי הנתונים, היקף המכירות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 עלה בכ-21.5% לעומת היקף מכירת דירות יד שניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023. נראה, שהצמיחה המודשת בענף נובעת בעיקר מהמבצעים השונים של היזמים ותנאי התשלום הנוחים לרוכשים, כאשר מרבית היזמים מאפשרים לרוכשים לשלם בשלב הראשון כ-20% מהתמורה ואת היתרה במועד האכלוס. דחיית מועד לקיחת המשכנתא מושך את הרוכשים, המצפים לסביבת ריבית נוחה יותר בעוד מספר שנים.

7.4. שוק ההון⁵

7.5. המצב הביטחוני בישראל

5 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה בסקירה השנתית 2024 : chrome-

13

ענף ההייטק מהווה מעל למחצית מהיצוא הישראלי, חמישית מהתוצר ואחראי לכרבע מכלל הכנסות המדינה ממסי עבודה של שכירים וחברות. החל מסוף שנת 2022 חווה הענף האטה משמעותית, אשר התגברה במהלך שנת 2023, עם הרפורמה המשפטית בתחילתה של השנה, ופרוץ המלחמה באוקטובר. בתום שנת 2024 ניתן לקבוע כי ענף ההייטק נותר עוגן כלכלי יציב. ההייטק הישראלי מפגין עוצמה הבאה לידי ביטוי ביציבות בסך ההשקעות, שמירה על הובלה עולמית במדד זה וכן ביציבות בתעסוקה בענף. מאידך, ההייטק עבר בשנים האחרונות מספר משברים משמעותיים, חלקם בינלאומיים, כגון ההאטה הכלכלית העולמית שהחלה עם מלחמת רוסיה-אוקראינה וחלקם אזוריים, כגון הגידול באי-היציבות המקומית כתוצאה מהמשבר הפוליטי והמלחמה. משברים אלו הובילו לכך שלאחר עשור של צמיחה בהייטק לא חלה צמיחה במדדים המרכזיים בתחום מעל לשנתיים. מאז מחצית שנת 2022 סך המועסקים בהייטק כמעט שלא השתנה ועומד על כ-400 אלף איש. בהתאם, חלקם היחסי של עובדי ההייטק מסך המועסקים במשק נשאר בתקופה זו קבוע בשיעור של כ-11%. מבחינת השקעות, סך ההון שגויס על ידי חברות טכנולוגיה בישראל מאז 7.10.2023 ועד שנה לאחר מכן ב-6.10.2024 - בתקופת המלחמה - עומד על כ-9 מיליארד דולר. סכום זה דומה לסכומים שגויסו בתקופות מקבילות בשנים קודמות, למעט שנות השיא של 2022-2020. 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%.

בשנת 2023 הגישה שאפיינה 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. בשנת 2024 חל גידול בהיקף כוח האדם בענף, כאשר עד למחצית שנת 2024 גויסו כ-25,000 עובדים לענף, גידול של כ-3.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ועיקרם בתחום המו"פ ולא בתפקידי מוצר ומטה. ניכר כי למרות השנה הקשה שעברה על הכלכלה הישראלית כולה, ענף ההייטק הפגין חוסן. עוצמתו של הענף באה לידי ביטוי בין היתר בכך, שהיה ל"האב" הרביעי בגודלו בעולם במונחי גיוסי הון מאז פרוץ המלחמה (כ-9 מיליארד דולר). בטווח הארוך, נראה כי ענף ההייטק הישראלי חזק ויציב, וימשיך להוות את קטר הצמיחה של המשק הישראלי גם בשנים הבאות.

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.

7.7 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

⁶ רשות החדשנות, שנה ל-7/10, ספטמבר 2024 : <https://innovationisrael.org.il/article/israeli-high-tech-1-year-to-oct7>

זמנים. הפסקת פעילותם של קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ ולעלייה במחירי הבנייה.

סביבת הריבית הגבוהה במהלך השנים 2023-2024 הובילה לעלייה בהוצאות המימון, וירידה בהיקפי התחלות הבניה. מחירי התשומות הגבוהים, ובייחוד בכל הכרוך בהעסקת עובדים זרים, עם יציאתם של הפועלים הפלסטינים מהענף, 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 7.8 להלן) והן בשל דחיית מכרזים.

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

7.8. זמינות כוח אדם בענף הבניה⁷

נכון לתום הרבעון השלישי של שנת 2024 הועסקו בישראל כ-146.5 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם למעלה מ-44 אלף עובדים בענף הבניה. נתונים אלו מציגים גידול משמעותי לעומת נתוני התקופה המקבילה אשתקד, אז היו מועסקים בישראל כ-122 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-28 אלף עובדים בענף הבניה. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבניין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע.

עם זאת, מאז פרוץ המלחמה, ירד מספר העובדים בענף הבניה באופן משמעותי, וזאת כתוצאה מירידה של כ-60 אלף עובדים פלסטינים, לצד היעדרותם של משרתי מילואים רבים, בעיקר בקרב מנהלי עבודה ומפקחים. אלו יצרו מחסור משמעותי בכוח העבודה ועיכובים בלוחות הזמנים של הביצוע. יציאת הפועלים הפלסטינים משוק הבניה והקושי במציאת פתרונות חלופיים היוו את אחד האתגרים הבולטים בענף הנדל"ן במהלך שנת 2024. גם הגידול במספר ההיתרים לעובדים הזרים במהלך השנה, לא גישר על הפער שנוצר באופן מלא, ופער זה הורגש בעיקר אצל חברות הבניה הקטנות. החברות הגדולות הצליחו לייבא עובדים זרים, דבר שאפשר לשמור על הפעילות ולוחות הזמנים אך הוביל לעלייה ניכרת בעלויות כוח האדם ושחיקה ברווחיות, אשר השפיעה גם על החברה.

על-פי נתוני בנק ישראל, בחודש ספטמבר 2024 מספר העובדים הפלסטינים בענף ירד ל-1% בלבד מסך העובדים בענף, לעומת 24% בספטמבר 2023, ומספרם של כלל העובדים באתרי הבניה ברחבי הארץ ירד בכ-15%, מ-300 אלף עובדים בספטמבר 2023 ל-254 אלף עובדים בלבד.

מדינת ישראל, אשר מכירה בחוסר הקיים ובצורך הדחוף בעובדים לענף הבניה ובכלל, הן בהווה והן בראיה לטווח הארוך, של שיקום חבלי הארץ שנפגעו, פעלה במהלך השנה 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, נכון למועד זה, ההערכה היא כי קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבניה בלבד. למחסור גדול זה יש, כאמור לעיל, השפעה ישירה, הן על התייקרות עלויות הבניה - העובדים הזרים שנותרו בארץ דורשים

7 מבוסס על "נתוני זרים בישראל - רבעון 3 2024", רשות האוכלוסין וההגירה, אוקטובר 2024: https://www.gov.il/he/pages/foreign_workers_stats_q3_2024

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 בוחרים לעבוד באזורי הביקוש על פי נוחותם, בהיעדר תחרות אמיתית.

7.9. מדיניות מוניטארית ושוק הכספים

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק⁸

גב-ים מממנת את פעילותה העסקית בין היתר באמצעות אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן (כ-75% מהיקף החוב של גב-ים צמוד למדד, וכ-25% 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 2024 עלה מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "ידוע") בשיעור של 3.4% לעומת עליה של 3.3% בשנת 2023. ביום 1 בינואר 2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל-4.5% ובמהלך השנה שמר על יציבות הריבית, בניגוד למגמה הניכרת בארה"ב ואירופה של הורדת ריבית, בין היתר על רקע התמתנות האינפלציה.

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 הבנייה⁹

ההתקשרויות של גב-ים עם קבלני הבניין בשלבי הקמת הפרויקטים נערכים בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה. במהלך שנת 2024 עלה מדד תשומות הבנייה ב-2.6%, בהמשך לעלייה בשיעור של 2.0% בשנת 2023. עליית המדד נבעה מגידול בשיעור של למעלה מ-4% בשכר העבודה, ושל כ-0.6% בעלויות חומרים ומוצרים. חלק מהעלייה במחירי החומרים מיוחסת לירידה ביבוא מתורכיה, בעקבות החרם שהטילה הממשלה התורכית במהלך השנה על ייצוא סחורות לישראל. שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים על עלות עבודות ההקמה של גב-ים בקשר עם בניית נכסים מניבים. העליה החדה כאמור לעיל מייקרת את עלויות ההקמה של פרויקטים בייזום ומקטינה את התשואה מהם.

תנודות במטבע חוץ¹⁰

לשינויים בשער החליפין של המטבע האמריקאי, ישנה השפעה מסוימת על שיעור האינפלציה בישראל. בשנת 2024 חלה עליה בשער החליפין של הדולר, בשיעור של כ-0.6%, בהמשך לעליה בשיעור של כ-3% בשער החליפין של הדולר בשנת 2023. במהלך השנה התאפיין השקל בתנודתיות רבה, בעקבות אירועי הסלמה בלחימה, הורדת דירוג האשראי וכיו"ב, אך התחזק לקראת סוף השנה, עם השגת הפסקת האש בלבנון והתקדמות מגעים לעסקת חטופים.

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

8 מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.bankisrael.gov.il
9 ראו הערה 8 בפרק זה לעיל.
10 ראו הערה 8 בפרק זה לעיל.

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 על-ידי חברת הדירוג מעלות S&P בדירוג AA עם תחזית שלילית, וכלל נכסיה של החברה (100%) אינם משועבדים. החברה מעריכה כי נתונים אלו יאפשרו לה להמשיך ולגייס חוב בתנאי מימון נוחים, ביחס לסביבה העסקית.

חלק שני - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

א. 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 והביטחוני.

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

8.3. שירותי הניהול שמעניקה גב-ים ללקוחותיה

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

שירותי תחזוקה - שירותי תחזוקה לפארק בכללותו, דהיינו שירותי גינון, שמירה, ניקיון, כבישים פנימיים, תאורה וכיו"ב, וכן שירותי תחזוקה למושכרים עצמם. שירותי התחזוקה מסופקים לשוכרים, באמצעות קבלני משנה, במחירים תחרותיים תוך ניצול היתרון לגודל. שירותי הניהול ניתנים על-ידי גב-ים בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, כגון חברת גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ ושת"ם 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 טיטוט תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה, שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בדצמבר 2013 ("טיטוט תקנות נדל"ן להשקעה"), חילקה החברה את נכסיה לשלושה אזורים גיאוגרפיים עיקריים - צפון הארץ, מרכז הארץ ודרום הארץ.

אזורים אלו הם בעלי מאפיינים שונים, נכון להיום, כאשר עיקר השוני בא לידי ביטוי בהבדלים בין מרכז הארץ ובין שאר חלקיה. במרכז הארץ דמי השכירות גבוהים יותר מדמי השכירות הממוצעים בצפון הארץ ומדמי השכירות הנגבים בדרומה. יש לציין, כי גם בתוך כל איזור גיאוגרפי, קיימת שונות בין האתרים השונים, ואף בתוך האתרים קיימת לעיתים שונות בין הנכסים השונים. השונות נובעת מסוג הנכס, מהיעוד השונה של כל נכס, מגילו של הנכס, ממצבו הפיזי וכיו"ב.

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

8.5. לקוחות החברה

לגב-ים מאות לקוחות שונים בתחום הנכסים המניבים. בין השוכרים השונים ניתן למנות חברות מהותיות ומהמובילות בתחומן, המקיימות יחסי שכירות עם גב-ים במשך עשרות שנים. רוב הכנסות גב-ים מנכסים מניבים

מקורו בנכסים אשר הושכרו לטווחי זמן בינוניים עד ארוכים. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

עד כה השכירה החברה 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 שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח			
649,014	757,256	801,945	סך הכנסות הפעילות (מאוחד ¹)
1,219,618	436,094	397,493	רווחים משערוכים (מאוחד)
1,772,165	1,088,701	1,085,405	רווחי הפעילות (מאוחד ²)
-	610,707	635,550	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	492,625	512,097	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה)
555,466	657,293	692,380	סה"כ NOI (מאוחד ³)
457,442	532,974	553,134	סה"כ NOI (חלק החברה)

¹ סך ההכנסות מפעילות כולל הכנסות שכירות ודמי ניהול.

² רווחי הפעילות כוללים NOI בתוספת רווחי שערך ובניכוי פחת.

³ לצורך ה-NOI המאוחד הופחתו מהוצאות האחזקה הוצאות פחת בסך 4,468 אלפי ש"ח בשנת 2024, 4,686 אלפי ש"ח בשנת 2023 וכ-2,919 אלפי ש"ח בשנת 2022.

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-573 אלף מ"ר, הפזורים במפרץ חיפה, חיפה, טירת הכרמל, עפולה וקיסריה. בנוסף, לחברה עתודות קרקע באיזור זה להקמת שטח עיקרי כולל של כ-254 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-530 אלפי מ"ר, הכלולים באיזור גיאוגרפי זה, מצויים בהרצליה, תל-אביב, רעננה, ירושלים, חולון, רחובות, לוד, מודיעין ובאר-יעקב. בנוסף, לחברה עתודות קרקע בהרצליה, רחובות וירושלים להקמת שטח עיקרי כולל של כ-102 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-94 אלפי מ"ר, בבאר-שבע יבנה. 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			ישראל
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	משתנים
			משתנים כלכליים
525	522	528	תוצר מקומי גולמי* (מליארד \$)
5.3%	0.1%	(1.6%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**
6.5%	2.0%	0.4%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**
3.3%	4.4%	3.5%	שיעור אבטלה***
5.3%	3.3%	3.4%	שיעור אינפלציה****
3.74%	4.62%	4.83%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך*****
AA-/stable	AA-/Negative	A/Negative	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*****
AA-/stable	AA-/Negative	A/Negative	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך*****
3.519	3.627	3.647	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה - ש"ח/דולר
* נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת http://www.imf.org			
** נתוני הצמיחה מבוססים על תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחודש נובמבר 2024.			
*** שיעור האבטלה הרחב (גילי 25-64) לפי חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2024.			
**** שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il			
***** תשואה על חוב ממשלתי - על-פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: http://www.boi.org.il			
***** לפי דוח דירוג S&P בכתובת: http://www.standardandpoors.com			

11.1. פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024							
אזורים	שימושים:	הייטק ומשרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר וקונגרסים	חניונים ושירות	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
צפון	במאוחד	252,683	140,403	35,857	144,290	573,233	47.9%
	חלק החברה	127,155	140,403	23,413	72,289	363,260	37.4%
מרכז	במאוחד	225,665	89,150	16,783	198,875	530,473	44.3%
	חלק החברה	225,665	89,150	16,783	198,875	530,473	54.7%
דרום	במאוחד	55,640	31,800	3,139	3,030	93,609	7.8%
	חלק החברה	40,756	31,800	2,299	2,219	77,074	7.9%
סה"כ	במאוחד	533,988	261,353	55,779	346,195	1,197,315	100.0%
	חלק החברה	393,576	261,353	42,495	273,383	970,807	100.0%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	44.6%	21.8%	4.7%	28.9%	100.0%	
	חלק החברה	40.6%	26.9%	4.4%	28.1%	100.0%	

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
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%	

* בכל מקום בדוח זה המונח "שירות" משמעו שטחי מחסנים, שטחי שירות וכיו"ב שטחים נלווים לשטחים העיקריים. סך שטחי השירות בגב-ים מסתכם בכ-15,643 מ"ר בשנת 2024 ובכ-15,699 מ"ר בשנת 2023.

¹¹ כלל הנתונים בסעיף 11 זה אינם כוללים שטחים המוחזקים על-ידי חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בסעיף בשנת 2023 כוללים נכס המוחזק למכירה (פרויקט רב בריח באשקלון).

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשיה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						במאוחד
41.8%	5,018,839	478,306	196,529	1,021,819	3,322,185	חלק החברה
31.1%	3,075,412	239,631	149,547	1,021,819	1,664,415	במאוחד
51.4%	6,174,430	593,087	333,263	991,742	4,256,338	חלק החברה
62.4%	6,174,430	593,087	333,263	991,742	4,256,338	במאוחד
6.8%	815,575	3,432	43,754	212,584	555,805	חלק החברה
6.5%	654,243	2,483	32,049	212,584	407,127	במאוחד
100.0%	12,008,844	1,074,825	573,546	2,226,145	8,134,328	חלק החברה
100.0%	9,904,085	835,201	514,859	2,226,145	6,327,880	במאוחד
	100.0%	9.0%	4.8%	18.5%	67.7%	חלק החברה
	100.0%	8.4%	5.2%	22.5%	63.9%	

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשיה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:
						במאוחד
42.7%	4,686,963	* 459,201	175,405	958,308	* 3,094,049	חלק החברה
32.6%	2,876,789	* 230,060	138,303	958,308	* 1,550,119	במאוחד
48.6%	5,340,777	470,402	293,640	980,238	3,596,497	חלק החברה
60.5%	5,340,777	470,402	293,640	980,238	3,596,497	במאוחד
8.7%	954,429	3,476	37,341	402,713	510,899	חלק החברה
6.9%	607,044	2,516	27,351	202,944	374,233	במאוחד
100.0%	10,982,169	933,079	506,386	2,341,259	7,201,445	חלק החברה
100.0%	8,824,610	702,978	459,294	2,141,490	5,520,849	במאוחד
	100.0%	8.5%	4.6%	21.3%	65.6%	חלק החברה
	100.0%	7.9%	5.2%	24.3%	62.6%	

* מספרי ההשוואה עודכנו בעקבות מיון מחדש של חניון תת קרקעי מהייטק ומשרדים לחניונים ושירות.

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 31.12.2024							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירותות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
45.5%	314,939	39,579	14,372	48,968	212,020	במאוחד	צפון
33.7%	186,265	19,829	11,010	48,968	106,458	חלק החברה	
46.4%	321,520	40,696	18,279	56,269	206,276	במאוחד	מרכז
58.0%	321,520	40,696	18,279	56,269	206,276	חלק החברה	
8.1%	55,921	2,174	3,847	16,400	33,500	במאוחד	דרום
8.3%	45,349	1,592	2,818	16,400	24,539	חלק החברה	
100.0%	692,380	82,449	36,498	121,637	451,796	במאוחד	סה"כ
100.0%	553,134	62,117	32,107	121,637	337,273	חלק החברה	
	100.0%	12.0%	5.2%	17.5%	65.3%	במאוחד	אחוז מסך ה-NOI של הנכסים
	100.0%	11.2%	5.8%	22.0%	61.0%	חלק החברה	

ה-NOI לעיל הינו בנטרול פחת בסך 4.5 מיליון ש"ח.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירותות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
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 מיליון ש"ח.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
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.

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 31.12.2024							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
44.6%	361,973	44,116	17,258	62,364	238,235	במאוחד	צפון
33.1%	216,118	22,102	12,060	62,364	119,592	חלק החברה	
47.7%	387,241	45,851	24,525	55,263	261,602	במאוחד	מרכז
59.2%	387,241	45,851	24,525	55,263	261,602	חלק החברה	
7.7%	62,665	2,174	3,822	15,450	41,219	במאוחד	דרום
7.7%	50,332	1,592	2,799	15,450	30,491	חלק החברה	
100.0%	811,879	92,141	45,605	133,077	541,056	במאוחד	סה"כ
100.0%	653,691	69,545	39,384	133,077	411,685	חלק החברה	
	100.0%	11.4%	5.6%	16.4%	66.6%	במאוחד	אחוז מסך NOI מייצג
	100.0%	10.6%	6.0%	20.4%	63.0%	חלק החברה	

פילוח NOI מייצג לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירותים	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
							באלפי ש"ח
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							
אחוז	סה"כ	חניונים ושירותים	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
							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	

רווחי פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024							
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
							באלפי ש"ח
41.6%	165,352	17,300	5,113	(24,741)	167,680	במאוחד	צפון
24.1%	70,755	8,667	2,821	(24,741)	84,008	חלק החברה	
48.7%	193,646	34,044	8,510	5,246	145,846	במאוחד	מרכז
66.1%	193,646	34,044	8,510	5,246	145,846	חלק החברה	
9.7%	38,495	(44)	6,412	2,695	29,432	במאוחד	דרום
9.8%	28,595	(32)	4,639	2,695	21,293	חלק החברה	
100.0%	397,493	51,300	20,035	(16,800)	342,958	במאוחד	סה"כ
100.0%	292,996	42,679	15,970	(16,800)	251,147	חלק החברה	
	100.0%	12.9%	5.0%	(4.2%)	86.3%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערך
	100.0%	14.5%	5.5%	(5.7%)	85.7%	חלק החברה	

ההכנסות בסעיף זה בשנת 2024 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-317 מליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-83 מליון ש"ח), בקיזוז הוצאות מירידת השווי ההוגן של קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-3 מליון ש"ח).

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023							
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
							באלפי ש"ח
68.7%	299,515	32,944	(1,436)	50,220	217,787	במאוחד	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	במאוחד	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	במאוחד	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	במאוחד	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%	במאוחד	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).

פילוח רווחי (הפסדי) שערור לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022							
אחוז מסך רווחי שערור	סה"כ	חניונים ושירות	מסחר וקונגרסים	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים	שימושים:	אזורים
42.5%	518,491	23,615	9,054	85,495	400,327	במאוחד	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	במאוחד	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	במאוחד	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	במאוחד	סה"כ
100.0%	993,560	36,301	32,775	410,397	514,087	חלק החברה	
אחוז מסך רווחי שערור	100.0%	4.0%	3.0%	33.6%	59.4%	במאוחד	אחוז מסך רווחי שערור
	100.0%	3.7%	3.3%	41.3%	51.7%	חלק החברה	

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

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

חניונים**		מסחר וקונגרסים		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים		שימושים:
בש"ח, לשנה שסנתיימה ביום								אזורים
31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	
21	24	42	48	34	35	68	71	צפון
8-37	13-38	25-165	26-171	15-46	15-53	32-107	33-111	טווח*
21	21	126	129	49	52	94	91	מרכז
6-51	7-64	63-221	65-217	31-92	31-104	42-177	51-183	טווח*
11	11	104	108	37	42	51	53	דרום
11-14	12-17	92-145	104-156	19-51	20-52	20-114	21-118	טווח*

11.7. פילוח מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

שימושים:		הייטק ומשרדים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר וקונגרסים		חניונים	
אזורים		ליום:		ליום:		ליום:		ליום:	
31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24
צפון	29	29	36	35	8	8	1	1	1
מרכז	25	22	38	38	2	2	-	-	-
דרום	4	4	18	19	-	-	-	-	-
סה"כ	58	55	92	92	10	10	1	1	1

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

שימושים:		הייטק ומשרדים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר וקונגרסים	
אזורים		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
צפון	6.4%	6.0%	4.8%	5.0%	7.3%	7.7%	7.7%
מרכז	4.8%	5.6%	5.7%	5.2%	5.5%	5.9%	5.9%
דרום	6.0%	5.9%	7.7%	7.6%	8.8%	9.2%	9.2%

נתוני שיעורי התשואה הממוצעים לשנת 2024 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
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
צפון	7.2%	7.1%	6.1%	5.6%	8.8%	8.5%	7.2%	7.0%	7.2%
מרכז	6.1%	6.0%	5.6%	5.2%	7.4%	7.9%	6.3%	6.1%	6.3%
דרום	7.4%	7.7%	7.3%	6.7%	8.7%	8.6%	7.7%	7.5%	7.7%
סה"כ	6.7%	6.6%	6.0%	5.6%	8.0%	8.2%	6.8%	6.6%	6.8%

* 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 2024, ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון.

בהנחת אי מימוש תקופות אופציה של שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים*	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)		
43	18	-	172	רבעון 1	שנת 2025
46	28	-	170	רבעון 2	
28	14	-	172	רבעון 3	
64	36	-	171	רבעון 4	
181	96	-	685	סה"כ	
179	93	-	598	שנת 2026	
137	67	-	497	שנת 2027	
149	40	-	423	שנת 2028	
476	90	-	1,370	שנת 2029 ואילך	
1,122	386	-	3,573	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-1,324 מליון ש"ח נוספים וכן הכנסות מדמי ניהול. השטח הכלול בטבלה זו מייצג את שטח הנכסים המושכרים ליום 31 בדצמבר 2024.

בתקופת הדיווח לא היה לחברה לקוח בודד אשר ההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מסך הכנסות גב-ים בדוחות המאוחדים. להערכת החברה אין לגב-ים שוכר בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום פעילות זה של גב-ים. מובן, כי במקרה בו אחת החברות השוכרות שטחים גדולים מגב-ים תפסיק את התקשרותה עם גב-ים מסיבה כלשהי, הדבר יגרום לירידה בהכנסות של החברה. אולם, גב-ים מעריכה, לאור ניסיון העבר, כי בשל מיקומם של הנכסים המניבים ואיכותם, ירידה זו תהא זמנית בלבד, עד אשר יימצא לשטחים שפוננו שוכר חלופי. הנ"ל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אין לגב-ים ודאות מלאה באשר להתקיימותו, שכן אין הוא תלוי בגב-ים בלבד ואין לגב-ים שליטה מלאה עליו.

יצוין כי כ-61% מהכנסותיה של גב-ים לשנת 2024 נבעו מדמי שכירות המשולמים על-ידי שוכרים הפועלים בתחום ההייטק, לעומת שיעור של 58% בשנת 2023.

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 2024, החברה פעלה להקמתם של ארבעה פרויקטים שונים באזור המרכז - פרויקט תוה"א2, פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון, גב-ים פארק העברית - בניינים #1+#2 והבניין החמישי בפארק גב-ים רחובות, וזאת, לאחר שהשלימה במהלך השנה את פרויקט גב-ים רעננה ואת הבניין השלישי בפארק גב-ים חולון. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

נכסים בהקמה באזור המרכז, לפי שימושים:				
אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2024	31.12.2023 ¹	31.12.22 ²
אזור המרכז הייטק ומשרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	4	6	6
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	247	344	344
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	691,742	765,477	473,339
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	2,192,969	2,013,392	1,247,914
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	890,141	890,590	573,314
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח)	1,444,615	2,181,598	2,723,087
	שיעור מהשטח העילי הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	70%	48%	35%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח)	52	55	3

¹ בשנת 2023 עסקה החברה בהקמתם של שישה פרויקטים 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.

² בשנת 2022 עסקה החברה בהקמתם של אותם פרויקטים כאמור לעיל לשנת 2023.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה פעלה להקמתם של שני פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח #3 וחוות שרתים בפארק מתם בחיפה. זאת, לאחר שבמהלך השנה השלימה החברה את הקמתו של מרלוי"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	
		31.12.2024	31.12.2023 ¹
אזור הצפון הייטק ומשרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	2	2
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	56	63
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	68,218	77,507
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	153,136	135,043
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	105,000	92,000
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח)	328,439	278,963
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	34%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח)	-	*
			32
אזור הצפון תעשייה לוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	-	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	-	8
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	38,732
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	38,732
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	29,596
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) (אומדן) לתום השנה (אלפי ש"ח)	-	29,596
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח)	-	5
			10

¹ בשנת 2023 החברה פעלה להקמתם של שלושה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח #3 בפארק מתם בחיפה, חניון זמני בפארק מתם בחיפה ומרלוי"ג #5 בפארק גב-ים מפרץ חיפה.

² 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 ומרלוי"ג #4 בפארק גב-ים מפרץ חיפה (אשר הושלם במהלך שנת 2023).

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

14.3. פרויקטים בשלבי הקמה באזור הדרום

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 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		
	31.12.2022 ²	31.12.2023 ¹	31.12.2024
אזור הדרום הייטק ומשרדים	1	1	1
	15	15	15
	1,162	20,922	34,662
	1,162	22,084	56,746
	24,858	59,000	60,291
	101,427	89,892	60,291
	-	21%	23%
	*	*	*
אזור הדרום תעשייה ולוגיסטיקה	2	-	-
	83	-	-
	188,661	-	-
	220,436	-	-
	77,873	-	-
	375,596	-	-
	100%	-	-
	12	-	-

¹ בשנת 2023 עסקה החברה בהקמתו של פרויקט אחד באזור הדרום - הבניין החמישי בפארק גב-ים נגב.

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

<u>קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים</u>			
אזור	משתנים	לשנה שנסתיימה ביום	
		31.12.2023	31.12.2024
צפון	שווי הקרקעות (באלפי ש"ח) ¹	333,221	332,092
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים) ²	176	176
	סה"כ זכויות בנייה	225	229
	בקרקות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	25	25
מרכז	שווי הקרקעות (באלפי ש"ח)	227,123	283,676
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים)	34	34
	סה"כ זכויות בנייה	98	102
	בקרקות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	-	-
דרום	שווי הקרקעות (באלפי ש"ח) ⁵	47,446	47,446
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים) ⁶	60	60
	סה"כ זכויות בנייה	93	93
	בקרקות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	-	-
סה"כ	שווי הקרקעות (באלפי ש"ח)	607,790	663,214
	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים)	270	270
	סה"כ זכויות בנייה עיקריות	416	424
	לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	-	-
	מסחר וקונגרסים	25	25
	סה"כ	441	449

¹ חלק החברה - כ-179,097 אלף ש"ח בשנת 2024 ; כ-181,459 אלף ש"ח בשנת 2023.

² חלק החברה - כ-115 דונם בשנת 2024 ובשנת 2023.

³ חלק החברה - כ-115 דונם בשנת 2024 ; כ-113 אלף מ"ר בשנת 2023.

⁴ חלק החברה - כ-22 אלף מ"ר בשנת 2024 ובשנת 2023.

⁵ חלק החברה - כ-34,754 אלף ש"ח בשנת 2024 ובשנת 2023.

⁶ חלק החברה - כ-44 דונם בשנת 2024 ובשנת 2023.

⁷ חלק החברה - כ-68 אלף מ"ר בשנת 2024 ובשנת 2023.

קרקעות מוככרות לדורות

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

בנוסף, גב-ים (באופן ישיר ובאמצעות חברה בת בשליטה מלאה) הינה הבעלים ההיסטוריים של כ-300 יח"ד בקרית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוכרו (בין בחכירה ראשית ובין בחכירת משנה) באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של 99 שנים ומטה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. רישומים אלו מבוצעים במישרין בלשכת רישום המקרקעין והחברה לא מתנהלת כחברה משכנת ליח"ד אלו. לחברה אין הכנסות מיח"ד הללו, למעט וההכנסות המזדמנות הנובעות ממכירת זכות החכירה או חכירת המשנה, מדמי הסכמה להעברת זכויות או מדמי הסכמה להרחבת יח"ד, כאשר הכנסות אלו, בקיזוז ההוצאות הכרוכות בהן, הן מזעריות ביותר. אשר על כן, אין לנכסים אלו ביטוי בטבלה המפורטת לעיל.

יצוין, כי החל משנת 2023 בוחנת החברה חלופות תכנון לפרויקט התחדשות עירונית על-גבי הקרקע שבבעלותה בקרית ים, אשר יאפשר תוספת של כ-1,500 יח"ד.

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		נכסים שנרכשו	מרכז
3	-	3	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	מרכז
(1) 186,282		(5) 220,199	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
732		1,075	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
6		3	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	2	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	מרכז
		(6) 191,414	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
		33	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
		14,176	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
		12,195	רווח לפני מס שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	דרום
(2) 47,938			עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-			NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
38			שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	3	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	דרום
	(3) 444,230		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
	(4) 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 פרויקט רב בריח באשקלון, על שני שלביו ומכירת מרלוי"ג בגדרות.
- (4) השטחים המופיעים הם שטח הקרקע בדונם. הממכר כלל גם כ-46,304 מ"ר בנוי.
- (5) רכישת נכסים במתחם תוצרת הארץ בתל-אביב, לרבות קרקע עם שימושים מעורבים למגורים ותעסוקה.
- (6) מכירת נכסים מניבים בראש העין ופארק גב-ים חולון #2.

17. התאמות הנדרשות ברמת החברה

17.1. התאמה לדוח על המצב הכספי (מאוחד)

(באלפי ש"ח) (מאוחד)			
ליום			
31.12.2023	31.12.2024		
10,982,169	12,008,844	סה"כ נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 11.2]	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
2,013,392	2,192,969	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור המרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
173,775	153,136	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור הצפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
22,084	56,746	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור הדרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 14]	
333,221	332,092	סה"כ קרקעות להשקעה באזור צפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]	
227,123	283,676	סה"כ קרקעות להשקעה באזור מרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]	
47,446	47,446	סה"כ קרקעות להשקעה באזור דרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 15]	
13,799,210	15,074,909	סה"כ	
124,972	170,755	התאמות אחרות - הוצאות ראשוניות בגין פרויקטים שטרם ניתן להם פרוט בטבלה בסעיף 14	התאמות
64,230	-	התאמות אחרות - נכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה שאינם מוצגים לעיל	
189,202	170,755	סה"כ התאמות	
13,988,412	15,245,664	סה"כ אחרי התאמות	
11,390,189	12,672,058	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי
2,334,223	2,573,606	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי	
264,000	-	נכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה	
13,988,412	15,245,664	סה"כ	

17.2. התאמה לרווחי FFO לפי גישת רשות ני"ע:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
(באלפי ש"ח) (מאוחד בלתי מבוקר)			
1,173,530	682,884	646,071	רווח נקי לשנה (מאוחד)
			התאמות:
-	-	4,254	נטרול הפסד מפעילות מגורים
4,858	7,378	6,993	פחת והפחתות
(1,219,618)	(436,094)	(397,493)	רווחים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
⁽³⁾ 3,796	⁽²⁾ (1,898)	⁽¹⁾ 6,488	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות
-	-	329	הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
251,023	110,194	86,705	השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(6,957)	(6,809)	(4,063)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
206,632	355,655	349,284	FFO לפי גישת הרשות
(63,598)	(85,638)	(91,222)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
143,034	270,017	258,062	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה

⁽¹⁾ הסעיף כולל הוצאות פרישה של המנכ"ל היוצא בסך 4,865 אלף ש"ח; הוצאות ריבית מס הכנסה בסך 2,073 אלף ש"ח; הכנסות אחרות בסך 450 אלף ש"ח.

⁽²⁾ הסעיף כולל הכנסות ריבית מס הכנסה בסך 1,152 אלף ש"ח; הכנסות אחרות בסך 746 אלף ש"ח.

⁽³⁾ הסעיף כולל היטל השבחה בסך 4,371 אלף ש"ח; הכנסות אחרות בסך 575 אלף ש"ח.

17.3. התאמה לרווחי FFO לפי גישת ההנהלה:

לשנה שנשתיימה ביום			התאמות נוספות:
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
(באלפי ש"ח) (מאוחד בלתי מבוקר)			
143,034	270,017	258,062	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,323	4,241	2,973	תשלום מבוטס מניות
173,311	131,788	153,699	הוצאות בגין הצמדה למדד של קרן החוב והתאמות בגין עסקת גידור
(4,622)	(5,413)	(8,064)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
313,046	400,633	406,670	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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 לשינוע 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. החברה ואמות פועלות להקמתו של פרויקט תוה"א 2, וראו סעיף 20.1 לדוח זה להלן וכן סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

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

נתונים לפי 50% חלק גב-ים בנכס - 50%			שם הנכס: תוה"א 1	
			מיקום הנכס: תל-אביב	
			שימוש עיקרי: משרדים	
			שטח: 89,000 מ"ר	
			עלות הקמה מקורית: 487 מליון ש"ח (חלק החברה)	
נתונים נוספים:				
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד, באלפי ש"ח)	
938,278	960,557	990,076	שווי הוגן בסוף תקופה (חלק החברה, באלפי ש"ח)	
938,278	960,557	990,076	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (מאוחד, אלפי ש"ח)	
54,923	57,602	59,639	NOI בפועל בתקופה (מאוחד, אלפי ש"ח)	
47,256	50,848	52,038	NOI מתואם (מאוחד, אלפי ש"ח)	
48,912	51,478	53,094	שיעור התשואה (%)	
5.0%	5.3%	5.3%	שיעור תשואה מותאם (%)	
5.2%	5.4%	5.4%	רווחי שערך (מאוחד, אלפי ש"ח)	
39,202	29,016	30,585	שיעור תפוסה עילי לסוף השנה (%)	
97%	97%	97%	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	
136	141	146	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה:	
רביב קונפורטי			זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון):	
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	

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 2022-2024. 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 2022-2024.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-146 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2024, לעומת כ-141 ו-136 ש"ח/מ"ר לחודש בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה.

(4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-57 מליון ש"ח בשנת 2024, 56 מליון ש"ח בשנת 2023 ו-54 מליון ש"ח בשנת 2022, 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 2022-2024.

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.

נתונים לפי 100% חלק גב-ים בנכס - 73.25%			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 2022	שנת 2023	שנת 2024	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד, באלפי ש"ח)
504,858	551,716	602,990	שווי הוגן בסוף תקופה (חלק החברה, באלפי ש"ח)
369,808	404,132	441,690	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (מאוחד, אלפי ש"ח)
38,861	47,927	53,298	NOI בפועל בתקופה (מאוחד, אלפי ש"ח)
28,196	34,210	39,521	NOI מתואם (מאוחד, אלפי ש"ח)
31,523	37,614	43,443	שיעור התשואה (%)
5.6%	6.2%	6.6%	שיעור תשואה מותאם (%)
6.2%	6.8%	7.2%	רווחי שערך (מאוחד, אלפי ש"ח)
41,919	32,027	35,779	שיעור תפוסה עילי לסוף השנה (%)
99%	97%	98%	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
51	54	56	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה :
			זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון) :
רענן דוד			מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו :
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	

הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי הם כדלקמן:

(1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-62 אלף מ"ר בשנים 2022-2024. מתוך זה, כ-3,000 מ"ר בשימוש למסחר, 3,000 מ"ר בשימוש חניונים והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה של השטחים העיליים בפרויקט עומד על 98% בשנת 2024, 97% בשנת 2023 ו-99% בשנת 2022.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-56 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2024, לעומת כ-54 ו-51 ש"ח/מ"ר לחודש בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה.

(4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-47 מליון ש"ח בשנת 2024, 43 מליון ש"ח בשנת 2023 ו-40 מליון ש"ח בשנת 2022, 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% בשנים 2023 ו-2024 ו-8.4% בשנת 2022.

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

החברה התקשרה עם מספר משרדים של מעריכי שווי חיצוניים לנכסי החברה, ביניהם משרד גרינברג אולפין ושות' ומשרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות', אשר מעריכים, כל אחד, למעלה מ-25% מנכסי החברה.

משרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות' - מר רענן 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 2024, 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 שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד" ("עמדת הסגל המשפטית"). החברה לא התחייבה לשפות את מר דוד בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, ושכר טרחתו של מר דוד לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר דוד בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות של מר דוד בחברה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית, אינה מתקיימת.

משרד גרינברג אולפין ושות' :

מר רונן 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 2024, כ-25% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה.

גב' דברת אולפין - גב' אולפין הינה שמאית מקרקעין, בעלת תואר ראשון במדעי החברה ובמשפטים ותואר שני במנהל עסקים, בעלת ניסיון של כ-32 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי גב' אולפין מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כ-3% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה.

משרד גרינברג אולפין ושות' עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית. החברה התחייבה לשפות את מר כץ ואת גב' אולפין בגין נזקים שייגרמו להם כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, אך השיפוי מוגבל בסכום. שכר טרחתם לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר כץ ועם גב' אולפין בשל ניסיונם הרב ומקצועיותם בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים להם את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות של מר כץ ו/או גב' אולפין 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 2024 פעלה מת"ם להקמתו של מגדלי מתם מזרח #3, לאחר השלמתם ואכלוסם של שני הבניינים הראשונים בפרויקט, וכן להקמתה של חוות שרתים בפארק. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

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

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

פירוט ליום 31 לדצמבר 2024	
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-138 אלף מ"ר עילי, בשווי של כ-196 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 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
2,635,990	3,399,902	3,636,992	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
212,710	244,424	188,132	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
99%	98%	98%	שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)
316,368	370,895	371,180	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
169,618	223,983	259,007	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)
63	66	69	דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי (לחודש) (ש"ח)
79	71	72	דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי בחוזים שנחתמו השנה ¹ (ש"ח)
155,987	204,463	234,779	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
189,148	219,191	244,389	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
191,051	239,547	261,779	NOI מייצג ² (אלפי ש"ח)
6.8%	6.8%	7.1%	שיעור תשואה מייצג ³ (%)
5.9%	6.0%	6.5%	שיעור תשואה בפועל (%)
7.2%	6.4%	6.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
68	64	69	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

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

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

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

19.1.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 50.1%)
הכנסות:			
132,264	177,870	204,681	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
14,911	16,648	20,665	מדמי ניהול
22,443	29,465	33,662	מהפעלת חניונים
169,618	223,983	259,007	סה"כ הכנסות
עלויות:			
13,631	19,520	24,228	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
13,631	19,520	24,228	סה"כ עלויות:
155,987	204,463	234,779	רווח:
155,987	204,463	234,779	:NOI

19.1.4. שוכרים עיקריים בנכס - אין.

19.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 50.1%)					
390,706	145,499	182,342	195,419	236,478	מרכיבים קבועים
בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות החברה מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח.					
390,706	145,499	182,342	195,419	236,478	סה"כ

הנתונים לעיל אינם כוללים הכנסות צפויות בגין חוזה שכירות במבנים בהקמה, בסך של כ-289 מיליון ש"ח, אשר צפויים להתווסף לאחר השלמתם של הפרויקטים המפורטים בסעיף 19.1.6 להלן, במועדים האמורים.

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

מהות ההשבחה		מגדלי מתם מזרח #3	חוות שרתים
השטחים הנוספים שיתווספו		שטח של כ-30 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי.	שטח של כ-13.5 אלף מ"ר תת-קרקעי.
מצב סטטוטורי		בשלבי הקמה	בשלבי הקמה
תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100% חלק החברה - 50.1%)	כולל	339	150
	יתרה מתוכננת שטרם הושקעה	217	111
שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים		3%	100%
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 4, 2026	רבעון 3, 2027

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 שוכריו השונים, איכותו, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
2,635,990	3,399,902	3,636,992	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
רונן כץ	רונן כץ	רונן כץ	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.5.2022	31.5.2023	31.5.2024	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-377 אלף מ"ר בשנת 2024, בדומה לשנת 2023. מתוך זה, כ-137 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2024 בשימוש לחניונים ושטחי שירות והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.

(2) שיעור התפוסה בשטח העילי בפארק עמדו על כ-98% בשנים 2023 ו-2024.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-69 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2024, לעומת כ-66 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023. 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-262 מליון ש"ח בשנת 2024, ועל כ-240 מליון ש"ח בשנת 2023. 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 7.1% בשנת 2024 ועל 6.8% בשנת 2023.

(7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-52 מליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק. (ב) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בדמי השכירות - שינוי של כ-5% בדמי השכירות בפארק יגרום לשינוי של כ-182 מליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק.

19.2.1. **הצגת הנכס**

גב-ים הינה בעלת הזכויות במרכז גב-ים הרצליה פיתוח, מתחם הממוקם באזור התעשייה של הרצליה פיתוח, לאורך כביש החוף. המרכז הוקם על-גבי מגרש בשטח של כ-21 דונם, והוא כולל שישה מבנים בשטח עילי של כ-53 אלף מ"ר וחניון תת-קרקעי מקורה בשטח של כ-61 אלף מ"ר. גב-ים הינה בעלת זכויות החכירה במרביתו של המתחם, למעט המבנה השישי שלו, בו לחברה זכות בעלות (כ-1,100 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 2024	
שם הנכס:	מרכז גב-ים הרצליה
מיקום הנכס:	הרצליה
שטחי הנכס:	114 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 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
1,037,162	1,074,504	1,101,241	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
51,291	24,611	49,176	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
98%	98%	98%	שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)
114,694	115,079	112,850	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
79,613	84,799	86,898	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)
98	101	110	דמי"ש ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)
84	116	98	דמי"ש ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) ¹
63,564	69,154	71,740	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
66,115	71,118	77,217	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
69,769	75,739	79,013	NOI מייצג (אלפי ש"ח) ²
6.8%	7.1%	7.3%	שיעור תשואה מייצג (%) ³
6.1%	6.4%	6.5%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.1%	6.4%	6.5%	שיעור תשואה מותאם (%)
30	31	32	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

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

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

³ שיעור תשואה מייצג = NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול 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 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
(באלפי ש"ח)			הכנסות:
59,344	61,805	62,790	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
10,119	10,324	9,894	מדמי ניהול
10,150	12,670	14,214	מהפעלת חניונים
79,613	84,799	86,898	סה"כ הכנסות
			עלויות:
16,049	15,645	15,158	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שגרשם)
16,049	15,645	15,158	סה"כ עלויות
63,564	69,154	71,740	רווח:
63,564	69,154	71,740	NOI:

19.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שידוך ענפי של השוכר	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשווה לשוכר בשנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	תקופת המקורות והתקופה שנוטרה	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שידוך ענפי של השוכר	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשווה לשוכר בשנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
-	7,190	מדד המחירים לצרכן	5 שנים	במקור 10 שנים. נותרו 4 שנים.	כן	הייטק	לא	כ-24%	שוכר א'

19.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%)					
4,574	37,729	41,077	71,482	81,565	מרכיבים קבועים
בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות החברה מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח. יובהר כי רק למיעוט משוכרי החברה רכיב משתנה בשכר הדירה המשולם על ידיהם. כיוון שהרכיב המשתנה האמור מהווה רק תוספת, שמותנית בתנאים ואינה וודאית, מעל לשכר הדירה הקבוע שעליהם לשלם, הרי שמספר שוכרים קטן ביותר מגיע לשלם בפועל את התוספת הזו, ולכן הכנסות החברה מרכיבים משתנים, הן זניחות.					
4,574	37,729	41,077	71,482	81,565	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 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
1,037,162	1,074,504	1,101,241	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
רענן דוד	רענן דוד	רענן דוד	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.5.2022	31.5.2023	31.5.2024	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-114 אלף מ"ר בשנת 2024 בדומה לשנת 2023. 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 2023 ו-2024.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-110 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2024, לעומת כ-101 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023. 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-79 מליון ש"ח בשנת 2024, לעומת כ-76 מליון ש"ח בשנת 2023. 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 7.3% בשנת 2024 ו-7.1% בשנת 2023.

(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-55 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 2024	
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 2024	שנת 2023	שנת 2022
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	1,585,451	1,561,474	1,533,579
רווחי שערך (באלפי ש"ח)	9,657	27,194	59,751
שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)	95%	96%	96%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	131,001	130,813	130,903
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (באלפי ש"ח)	115,620	112,123	104,204
דמי"ש ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)	89	90	89
דמי"ש ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו השנה (ש"ח) ¹	98	90	86
NOI בפועל (אלפי ש"ח)	96,290	92,937	85,058
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	94,835	92,882	87,745
NOI מייצג (אלפי ש"ח) ²	99,011	91,901	89,030
שיעור תשואה מייצג (%) ³	6.4%	6.1%	6.0%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.1%	6.0%	5.5%
שיעור תשואה מתואם (%)	6.0%	5.9%	5.7%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	16	17	18
תאריך הרכישה: בין השנים 1970 - 2021, עלות הקמה של כ-775 מליון ש"ח.			
¹ בכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.			
² NOI מייצג - מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.			
³ שיעור תשואה מייצג = NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול והוצאות שכר, אשר אינן נכללות בשווי הנדל"ן להשקעה, מחולק בשווי ההוגן, בתוספת השקעות צפויות בנדל"ן להשקעה.			

19.3.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%)
הכנסות:			
77,067	82,875	86,006	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
12,123	13,160	13,787	מדמי ניהול
15,014	16,088	15,827	מהפעלת חניונים
104,204	112,123	115,620	סה"כ הכנסות
עלויות:			
19,146	19,186	19,330	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שגרשם)
19,146	19,186	19,330	סה"כ עלויות:
85,058	92,937	96,290	רווח:
85,058	92,937	96,290	:NOI

19.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

ציין תלות מיוחדת	פירוט (ככל ערבויות 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 2024	(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	שוכר א'

19.3.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד - 100%)					
233,904	42,409	49,175	59,959	73,778	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.					
233,904	42,409	49,175	59,959	73,778	סה"כ

הנתונים לעיל אינם כוללים הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות במבנים בהקמה, בסך של כ-311 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-39 אלף מ"ר עילי וחניון בשטח של כ-22 אלף מ"ר תת-קרקעי.	השטחים הנוספים שיתווספו
בשלב הקמה	מצב סטטוטורי
714	תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100%. חלק החברה - 100%)
287	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 2, 2026	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 שוחריו השונים, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	חלק התאגיד בנכס - 100%
1,533,579	1,561,474	1,585,451	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
רענן דוד	רענן דוד	רענן דוד	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.5.2022	31.5.2023	31.5.2024	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-134 אלף מ"ר בשנים 2024 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-95% בשנת 2024 וכ-96% בשנת 2023.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-89 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2024, לעומת כ-90 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023. 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-99 מיליון ש"ח בשנת 2024, לעומת 92 מיליון ש"ח בשנת 2023. 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 6.4% בשנת 2024 ו-6.1% בשנת 2023.

(7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-25 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-79 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.

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 2024	נתונים לפי 100%. חלק גב-ים בנכס - 50%
תוה"א2	שם הנכס:
תל-אביב	מיקום הנכס:
16 דונם	שטח הקרקע:
205,000 מ"ר. השימוש העיקרי הוא להייטק ומשרדים. כ-45 אלף מ"ר משמשים לחניונים תת קרקעיים וכ-1,000 מ"ר למסחר.	שטחי הנכס המתוכנן - פיצול לפי שימושים:
שותפות של גב-ים ואמות השקעות בע"מ, בחלקים שווים.	מבנה ההחזקה בנכס:
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
אמות השקעות בע"מ.	ציון שמות השותפים לנכס:
הקרקע נרכשה בין השנים 2010-2015 וזכויות הבניה נרכשו בשנת 2021.	תאריך רכישת הנכס:
בשנת 2019 החלו עבודות חפירה ודיפון של חניון חלקי בפרויקט.	תאריך התחלת עבודות ההקמה:
חכירה מהוונת מעיריית תל-אביב.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
רישום בטאבו.	מצב רישום זכויות משפטיות:
קיימים.	מקורות מימון להקמת הנכס:
-	נושאים מיוחדים:
איחוד יחסי.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
-	זכויות בניה משמעותיות לא מנוצלות:
דניה סיבוס בע"מ	זהות קבלן מבצע:
כתבי כמויות	שיטת התחשבות:

20.2. נתונים עיקריים

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי חלק גב-ים בנכס - 50%) הנתונים הכספיים באלפי ש"ח
327,926	406,178	531,045	עלות מצטברת לתחילת השנה
78,252	124,867	207,005	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה
406,178	531,045	738,050	סה"כ עלות מצטברת לסוף השנה
642,000	768,000	1,101,971	שווי הוגן בסוף השנה
642,000	768,000	1,101,971	ערך בספרים בסוף השנה
114,623	-	128,099	רווחי שערך
-	-	-	אם נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה
רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	מועד השלמה צפוי
1,550,000	1,650,000	1,650,000	עלות השקעה כוללת צפויה
1,143,822	1,118,955	911,951	עלות השקעה שטרם הושקעה
-	-	-	NOI משימושי ביניים

20.3. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - 50%)
642,000	768,000	943,208	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?
31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024 *	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת הייוון תזרימי מזומנים	מודל הערכת השווי
-	-	6%-6.25%	שיעור הייוון מייצג
-	-	260	NOI צפוי עם אכלוס מלא (ברמת מעטפת) (מיליוני ש"ח)

* החברה ביצעה הערכת השווי ליום 30 ביוני, 2024 ורשמה רווחי שערך בסך של 94,885 אלפי ש"ח. במהלך החציון השני של שנת 2024 קידמה החברה את הפרויקט בזמן ובעקבות כך רשמה רווחי שערך נוספים בסך של 33,214 אלפי ש"ח.

ב. תחום הבנייה למגורים

21. מידע כללי על תחום הבנייה למגורים

החברה עוסקת בתחום המגורים ביזום, פיתוח, תכנון והקמה (באמצעות קבלנים) של פרויקטים למגורים והתחדשות עירונית, כמפורט להלן, ושיווק ומכירת יחידות דיור בשכונות אלו.

החברה פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,300 יח"ד (חלק החברה - כ-5,800 יח"ד). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של החברה בפרויקטים למגורים על כ-930 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,300 יחידות דיור, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית).

בשנת 2024 השלימה החברה את פרויקט ביאליק 9 בקרית אונו, בו מכרה החברה 4 יח"ד בשנת 2024, בהיקף כספי של כ-11.6 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נותרו 4 יח"ד במלאי בפרויקט זה.

במהלך השנה החלה החברה במכירת יח"ד במתחם 505 שבפרויקט דפנה ארלוזורוב בתל-אביב, ומכרה 44 יח"ד בהיקף כספי של כ-186 מיליון ש"ח.

לנתונים נוספים על פרויקטים אלו ואחרים, ראו בהמשך פרק זה וכן בפרק 1.3 לדוח הדירקטוריון.

מדיניות החברה בתחום זה כוללת בנייה בסטנדרטים גבוהים, עמידה בהתחייבויותיה כלפי הדיירים, הן באשר ללוח הזמנים והן באשר לטיב ואיכות הבנייה, וליווי רוכשי הדירות לאורך זמן בכל הקשור לתיקון ליקויי בנייה אל מול הקבלן המבצע.

21.1. מבנה תחום הפעילות והיקף הפעילות בו

בתחום זה, פועלים גופים רבים היוזמים, מאתרים, מתכננים ומקימים שכונות מגורים, בניינים ויחידות דיור מסוגים שונים. בישראל קיימות חברות קבלניות הבונות בעצמן ומשווקות את יחידות הדיור לקהל היעד. בנוסף קיימות חברות יזמות, כדוגמת גב-ים, המתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות הבנייה.

למידע נוסף אודות תחום הבניה למגורים והשינויים החלים בו ראו סעיף 7.2 לפרק זה לעיל.

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

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

לפירוט בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה בתחום פעילותה, ראו סעיף 41 להלן.

21.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הבנייה למגורים

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים של החברה הינם ניסיונה הרב, המוניטין של החברה באיכות הבנייה האיתנות הפיננסית שלה וסטנדרט הבנייה הגבוה. לכך מתווסף המוניטין הרב, ארוך השנים, של חברה נזה, אותה רכשה החברה. להערכת החברה, הגורמים להלן הינם גורמי ההצלחה העיקריים בקשר עם הפעילות שלה בתחום הבנייה למגורים: (1) הקמת שכונות איכותיות ופרויקטים באזורי ביקוש; (2) ניצול הניסיון וההתמחות בהקמת שכונות מגורים ברמה גבוהה; (3) המוניטין והמיתוג של גב-ים ושל החברה הבת, נזה גד, בקרב רוכשי הדירות והגורמים הפעילים בענף; (4) עוצמתה הפיננסית של גב-ים, המעניקה תחושת ביטחון לרוכשים ולבעלי קרקעות; (5) איכות התכנון וההקפדה על פרטים בתכנון יחידות המגורים; (6) יכולת שיווק גבוהה המעניקה לחברה יתרון על מתחרים; (7) עבודה עם קבלנים מהמובילים בענף; (8) מתן שרות ברמה גבוהה ללקוחות החברה; (9) התמחות בתחום פרויקטים להתחדשות עירונית ("פינוי בינוי") ו-(10) שילוב המקצועיות וההתמחות של גב-ים בתחום המשרדים והידע והניסיון של נזה גד בתחום המגורים לייזום פרויקטים שבערוב שימושים.

21.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הבנייה למגורים

להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום הבנייה למגורים נדרשים בעיקר לידע, לניסיון, למוניטין ולעתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה. כך גם נדרשים בענף זה הון עצמי ואיתנות פיננסית. מחסומי היציאה מתחום הפעילות הינם בעיקר התקשרויות חוזיות עם רוכשי דירות בפרויקטים שטרם נסתיימו וכן התקשרויות עם ספקים וקבלנים (אשר מגבילות את האפשרות לצאת מן הפרויקט) כמו גם הצורך לממש מלאי קרקעות בתנאי שוק משתנים.

21.5. מבנה התחרות בתחום הבנייה למגורים ושינויים החלים בו

תחום הבנייה למגורים בישראל מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות קיימת החל משלב איתור הקרקעות לבנייה וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר חשופים גם לתחרות מול היצע של דירות יד שנייה. התחרות גורמת, להערכת החברה, לשחיקה יחסית במרווחים היזמיים של החברות הפועלות בתחום. התחרות בישראל מתקיימת כאמור, הן מול חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפרישה ארצית ובהיקף גדול, והן מול חברות יזמיות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה.

התחרות נסובה, בעיקרה, סביב מחיר יחידות הדירור. בנוסף, התחרות בתחום זה מבוססת על המיקום הגיאוגרפי של השכונות. בסמוך למרב השכונות אשר הוקמו על-ידי גב-ים קיימים תחליפים, אשר הוקמו על-ידי מתחרים, חברות נוספות העוסקות בתחום הבנייה למגורים.

בזכות איתנותה הפיננסית של גב-ים, מתאימה החברה את קצב הבנייה לקצב השיווק. תיאום זה מקטין את הסיכון העומד בפני גב-ים ומאפשר לה להתמודד עם התחרות בשוק באופן יעיל וטוב יותר. בנוסף, החברה מעריכה, כי ניסיונה והמוניטין החיובי שלה בתחום הבנייה למגורים, וכן נגישותה למקורות מימון גבוהים, מקנים לה יתרון תחרותי בשוק.

22. מוצרים ושירותים של החברה בתחום הבניה למגורים

לגב-ים פעילות בתחום ההתחדשות העירונית, כמפורט להלן. המוצרים הנמכרים על-ידי גב-ים במסגרת פעילותה בתחום הבניה למגורים לרבות בתחום ההתחדשות העירונית, הם יחידות הדירור המוצעות למכירה. יחידות הדירור מוקמות הן במתכונת של שכונות מגורים שלמות הכוללות פיתוח סביבתי מלא ושירותים קהילתיים נלווים (גנים ציבוריים, שבילים, מדרכות ומגרשי חניה) והן בפרויקטי מגורים קטנים יותר ופרויקטי פינוי-בינוי. סוגי הפרויקטים בהם פועלת החברה בתחום זה הינם מגוונים וכוללים בניה על קרקע שנרכשת או נחכרת לטווח ארוך

על-ידי גב-ים, עסקאות קומבינציה מסוגים שונים וכן בדרך של התקשרות עם בעלי דירות במתחמים המיועדים לפרויקט פינני-בינוי.

בחלק מהפרויקטים פועלת גב-ים ביחד עם שותפים, כאשר ניהול הפרויקטים ושיווקם מבוצע, בדרך כלל, על-ידי החברה. מדיניות מימון הפרויקטים בתחום פעילות זה הינה ככלל מימון באמצעות בנק מממן, המלווה את הפרויקט לאורך הקמתו ומעמיד כאשראי את רוב עלות ההקמה, מעבר לתקבולים מרוכשי הדירות, במתכונת של ליווי בנקאי סגור. יתרת עלות ההקמה מועמדת כהון עצמי על-ידי החברה.

החברה פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, ויזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,300 יח"ד (חלק החברה - כ-5,800 יח"ד). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של החברה בפרויקטים למגורים על כ-930 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,300 יחידות דיור, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית).

23. **תמצית תוצאות פעילות ייזום הנדל"ן למגורים** - ראו סעיף 6 לפרק זה לעיל.

24. **פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2024**

בתום שנת 2024 השלימה החברה פרויקט ביאליק 9 בקרית אונו, הכולל 52 יחידות דיור (מתוכן חלק החברה והשותף 48 יח"ד). עד ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו 44 יחידות דיור בפרויקט זה.

25. **פרויקטים בהקמה - נתונים מצרפיים**

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 (לפי 100%)	
סך הכל	
232	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
377	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (במיליוני ש"ח)
105	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (במיליוני ש"ח)
44	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
188	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) (ביח"ד)

26. **צבר הזמנות ומקדמות**

להלן הכנסותיה הצפויות של גב-ים בגין חוזי מכר מחייבים:

שנה		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (מיליוני ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל / בגין חוזי מכירה מחייבים (מיליוני ש"ח)
שנת 2025	רבעון 1	-	1
	רבעון 2	3	-
	רבעון 3	3	-
	רבעון 4	1	4
שנת 2026		19	3
שנת 2027		67	2
שנת 2028		73	1
שנת 2029 ואילך		20	138
סך הכל		186	149

הערכות גב-ים בנוגע להכנסותיה הצפויות בגין חוזי מכירה מחייבים מהווה מידע צופה פני עתיד. הערכות גב-ים האמורות מבוססות על חוזים מחייבים הקיימים בידיה סמוך למועד פרסום הדוח, אך אין כל ודאות כי הערכות אלה אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת גב-ים, דוגמת הפרה של חוזי המכירה על-ידי הלקוחות, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן

בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בהמשך דוח זה להלן.

27. ספקים וקבלני משנה

את פעילותה העסקית כחברה יזמית בתחום המגורים, מבצעת גב-ים באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירותים נוספים ואין לחברה פעילות ישירה הכוללת רכישה של חומרי גלם או החזקת מלאי חומרי גלם. עלות ההקמה המוסכמת עם הקבלנים צמודה לשינויים במדד תשומות לבניה למגורים ("מדד הבניה"). לעומת זאת, על פי תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("התיקון" ו-"חוק המכר דירות", בהתאמה) מחודש יולי 2022, רק חלק מהתמורה המשתלמת על פי הסכמי המכר בהם מתקשרת החברה ניתן להצמדה לשינויים במדד הבניה, כך שלחברה חשיפה מסויימת לשינויים במדד הבניה כמפורט להלן. התיקון, בין היתר, מתייחס להגבלת ההצמדה למדד הבניה, כדלקמן: (1) בחוזה המכר ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד הבניה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמד למדד הבניה; (2) בכל מקרה, לא ניתן יהיה להצמיד את מחיר הדירה למדד הבניה שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש; (3) פרט לאמור, מוכר לא רשאי לגבות מקונה הדירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום מעל שבעה ימים.

במהלך שלוש השנים האחרונות עלה מדד הבניה בשיעור מצטבר של 9.9% בהשוואה לעלייה בשיעור של כ-12.5% במדד המחירים לצרכן. בשנת 2024 עלה מדד הבניה בכ-2.6% ומדד המחירים לצרכן עלה בכ-3.4%.

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

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

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

לגב-ים לא קיימת תלות באף ספק ו/או נותן שירותים.

28.1. נתונים כלליים על הפרויקטים (לפי 100%)

שם פרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בניה	מועד סיום משוער	סך הכל יחידות בפרויקט	חלק גב-ים האפקטיבי בפרויקט (%)	מ"ר ממוצע ליחידה	שיעור ביצוע הנדסי ליום 31.12.24	סך הכל יחידות שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סך הכל יחידות שטרם נמכרו ליום 31.12.24	סך הכל הצפוי צפוי (במיליוני ש"ח)	סך העלויות צפוי (במיליוני ש"ח)	שיעור הון עצמי מושקע	סך הרווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	סך שיעור רווח גולמי צפוי ***	יתר עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי מושקע (במיליוני ש"ח)
									ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	סמוך למועד פרסום הדוח							
דפנה 505	תל-אביב	פינוי- בינוי	12/24	8/29	232	65%	104	- ****	-	44	44	**80	****1,006	****901	15%	105	10%	210

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

** לא כולל הדירות המיועדות להשכרה.

*** הרווח הגולמי הצפוי ללא עודפי עלות שיוחסו לפרויקט בעת רכישת נכסי הדרים, בסך של כ-30 מיליון ש"ח, הינו 135 מיליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי הצפוי ללא עודפי העלות כאמור וללא שירותי הבניה הינו 16%.

**** היתר בניה לפרויקט התקבל בדצמבר 2024. כלל הדירות במתחם פונו מדיירים והחזקה נמסרה ליזמים. היזמים פועלים לקבלת רישיון עבודה מעיריית תל-אביב טרם הריסת המבנים הקיימים.

***** כולל הכנסות ועלויות שירותי בניה, בסך 161 מיליון ש"ח (לפי העניין).

28.2. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (לפי 100%)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.24 (במיליוני ש"ח)				מחיר מכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט בכל תקופה ללא מע"מ (ש"ח)			הכנסות מחוזים חתומים (במיליוני ש"ח)		מלאי שטרם נחתמו לגביו חווי מכירה מחייבים ליום 31.12.24							
		קרע, היטלים ופיתוח	בניה	עלויות מימון שהוונו	אחרות	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.24 (במיליוני ש"ח)	מיום 01.01.25 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.24	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	הכנסות שהוכרו	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי (ש"ח)	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ש"ח)	סך הכל שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	
דפנה 505	תל-אביב	334	-	-	44	523	-	52,568	-	-	37	310	377	659	62,483	1,006	106	11%
* העלויות האחרות כוללות עודפי עלות שיוחסו לפרויקט בעת רכישת נכסי הדרים בסך של כ-30 מיליון ש"ח. ** יתרת ההכנסות לקבל לפי חוזים כוללת הכנסות בגין שירותי בניה לבעלי הקרקע בסך של כ-161 מיליון ש"ח. *** הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ללא עודפי עלות שיוחסו לפרויקט בעת רכישת נכסי הדרים, בסך 30 מיליון ש"ח, הינו 136 מיליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי הצפוי ללא עודפי העלות כאמור וללא שירותי הבניה הינו 16%.																		
חלק מהנתונים המפורטים בטבלה לעיל, לרבות בין היתר, המידע הנוגע לעלויות צפויות, צפי הכנסות ורווח גולמי צפוי בקשר עם הפרויקט, הנו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה ובהתחשב במחירי הדירות שכבר נמכרו ובמצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בהמשך דוח זה להלן.																		

29. **פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2024** - נכון לתום שנת 2024, לחברה אין פרויקטים למגורים בתכנון, כהגדרתו של מונח זה בהנחיית רשות ניי"ע - נדל"ן יזמי.

30. פרטים נוספים אודות ליווי בנקאי של הפרויקטים לבניה למגורים, המצויים בשלבי ביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח) (לפי 100%):

שם הפרויקט	חלק החברה	השקעת הון עצמי (במיליוני ש"ח)	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע כמותיים וכספיים	Non Recourse	הפרות של הסכם הליווי	סך הכל מסגרת אשראי כספי	ניצול אשראי כספי נכון ליום 31.12.2024	יתרת אשראי כספי לניצול נכון ליום 31.12.2024	קבלן ביצוע			
										החברה כקבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על-ידי קבלן	הצמדת תמורה
דפנה 505, תל-אביב	65%	105	מלוא זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט	*	כן	אין	200	-	200	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
* עמידה בתקציב הכנסות והוצאות של הפרויקט, לוחות זמנים וקצב מכירות.													

31. עתודות קרקע לבנייה למגורים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לגבי-ם עתודות קרקע לייזום כ-1,600 יחידות דיור בפריסה ארצית (חלק החברה כ-1,540 יח"ד). להלן פירוט עתודות הקרקע הקיימות, המיועדות להקמת יחידות דיור, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

הנתונים לפי 100%			עלויות הקשורות בעתודות קרקע ליום האחרון של מועד הדיווח (במיליוני ש"ח)					זכויות בניה			מתוכנן		
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה	עלות מקורית	עלויות מימון שהיוונו	עלויות ותכנון ואחריות	ירידות ערך	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.24	חלק תאגיד אפקטיבי	שטח בניה עילי במ"ר	מזב תכנוני נוכחי		מזב תכנוני מתוכנן	
										יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
רחבת השקד ⁽²⁾⁽¹⁾	קריית אונו	1965	-	-	-	-	83.3%	7,152	46 מתפנים (3)	119	46 מתפנים (3)	119	קיימת תכנית מאושרת. החברה פועלת למימוש התכנית.
חנה סנש ⁽²⁾	קריית אונו	1965	-	-	-	-	83.3%	10,272	66 מתפנים (2)	119	66 מתפנים (2)	119	קיימת תכנית מאושרת. החברה פועלת למימוש התכנית.
רמת אילן - רסיסים לבניית צמודי קרקע ⁽²⁾	קריית אונו	1965	-	-	-	-	83.3%	-	19	220	19	220	החברה פועלת אל מול הרשויות להסכמי פיתוח בגין המגרשים.
הרצליה צפון ⁽³⁾	הרצליה פיתוח	1970	-	-	-	-	100%	-	392	50	392	50	תב"ע לקראת הפקדה
עכו ⁽⁴⁾	עכו	1939	-	-	6	-	100%	-	-	-	-	-	החברה פועלת לקידום תב"ע.
תוה"א - מגרש 300 ⁽⁵⁾	תל-אביב	2024	106	-	-	-	50%	11,000	94	90	94	90	תב"ע מאושרת. קידום תכנון.

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

(2) כלל הפרויקטים בקריית אונו המפורטים בטבלה זו לעיל - מדובר בזכויות מותנות עתידיות שהחברה טרם השלימה את רכישתן. פירוט העלויות בטבלה זו לעיל מתייחס רק לעלויות שהושקעו החל ממועד רכישת חברת נכסי הדירים.

(3) הנכס האמור מופיע בספריה כנדל"ן מניב. החברה תפעל להריסת הנכס המניב לצורך מימוש הזכויות האמורות לעיל.

(4) עכו - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה 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. בשלב תכנון ראשוני זה, אין בידי החברה נתונים נוספים על המפורט בטבלה לעיל.

(5) הנכס כולל בנוסף כ-6,300 מ"ר לתעסוקה ומסחר.

כל האמור בטבלה זו לעיל לעניין היקף יחידות הדיור הצפויות מתייחס לזכויות, אשר מותנות בהליכי תכנון ורישוי, לרבות קבלת היתרי בנייה, הינו מידע הצופה פני עתיד, אשר התממשותו תלויה באישורם וקבלתם. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי בהליכי התכנון והרישוי.

בנוסף, לחברה עתודות קרקע עליהן היא יוזמת תב"עות לשימושים מעורבים, אשר יאפשרו, בין היתר, הקמת פרויקטים למגורים. להלן פירוט התב"עות אשר נמצאות בהליכי תכנון שונים, נכון למועד דוח זה:

רחובות - החברה פועלת באמצעות הוועדה המקומית לתו"ב, לקידום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, על גבי קרקע אותה חוכרת החברה מרמ"י, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50 אלף מ"ר תעסוקה, כ-9,000 מ"ר מסחר וכ-400 יח"ד.

באר שבע - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות מחוזית על גבי הקרקע של פארק גב-ים נגב, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה ומגורים) ותוספת זכויות בניה של כ-50,000 מ"ר תעסוקה וכ-250 יח"ד להשכרה.

חולון - החברה פועלת לאישור שלוש תב"עות, על קרקע באזור התעשייה חולון, 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-86 אלף מ"ר. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 ניתן תוקף לשתיים מהתב"עות, במסגרתן אישרה החברה שינוי ייעוד לשימושים מעורבים, ביניהם מגורים, תעסוקה ומסחר, ותוספת זכויות בניה. החברה פועלת כיום לקדם תכנון על-פי התב"עות שאושרו. התב"ע הנוספת לשינוי ייעוד נמצאת כיום בהליכי תכנון, וככל שתאושר בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית, כפי שהוגשה על ידי החברה וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע בסך הכל בשלוש התב"עות - חלק החברה - כ-1,000 יחידות דיור (מתוכן כ-260 יח"ד עם תב"ע בתוקף), כ-500 אלף מ"ר תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר תעשייה וכ-30 אלף מ"ר מסחר.

חיפה - **מגרש 8001** - 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 ועדה מחוזית, לתוספת של כ-350 יח"ד ושימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר).

עפולה - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות מקומית, לתוספת זכויות בניה בהיקף של כ-150 יח"ד.

32. התחדשות עירונית

ההתחדשות העירונית מספקת מענה למצבם הפיזי הירוד של בניינים ישנים, יוצרת זמינות לקרקעות באזורי הביקוש וחידוש מרכזי הערים. היא מושכת אוכלוסייה צעירה אל אזורים בהם מתגוררת בעיקר אוכלוסייה וותיקה ובכך משנה את המרקם החברתי באזור. ההתחדשות עירונית מתאפשרת לאחר השגת הסכמה של בעלי הדירות הקיימים לצורך ייזום הפרויקט. הטיפול בפרויקטים הללו הנו מורכב, בין היתר נוכח מעורבות מספר רב של רשויות תכנון ורישוי. כמו-כן וכאמור לעיל, ההליך כרוך בהגעה להסכמות עם בעלי הדירות הקיימים והתקשרות מולם בהסכמים מחייבים המותנים בקיום תנאים מתלים שונים כגון אישור התוכנית. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 ("החוק"), מגדיר רוב מיוחס כבעלי דירות שבבעלותם 50% מכלל הדירות במתחם פינוי ובינוי ו-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. במידה שרוב מיוחס כאמור לעיל הסכים להתקשר בעסקת פינוי ובינוי עם יזם, בית המשפט רשאי לכפות את ההסכם על דייר סרבן, אם מצא כי עילת הסירוב הינה בלתי סבירה, וזאת בהתאם לכללים והתנאים המפורטים בחוק. בנוסף, כאשר בעל דירה מסרב סירוב שאינו סביר, רשאים הדיירים להם רוב מיוחס להגיש נגד בעל או בעלי הדירות המסרבים תביעת נזיקין על הנזק הכלכלי בהכשלת העסקה. גב-ים מקדמת שלושה מתחמים גדולים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי ובינוי) - במתחם הרחובות דפנה-ארלוזורוב בתל-אביב; ברמת רובר, פתח תקוה ומתחמים #1 ו-#2 בקרית ים. להלן יובאו פרטים על פרויקטים אלו:

פרויקטים של התחדשות עירונית בפיתוח עסקי :

שם הפרויקט	חלק החברה	מתווה עסקה וסטטוס תכנוני	יח"ד קיימות	יח"ד מתוכננות ולשיווק	שיעור חתימות	תנאים מהותיים נדרשים	צפי לשנת תחילת בניה	חשיפה לביטול ההסכם
דפנה 501, תל אביב	65%	התחדשות עירונית	128	391 יח"ד, מתוכן : 209 יח"ד למכירה 128 יח"ד לבעלי הזכויות ו-54 יח"ד להשכרה	99%	השלמת ההחתמות הוצאת היתר בניה.	2027	זניחה.
דפנה 502, תל-אביב	65%	התחדשות עירונית	66	201 יח"ד, מתוכן : 107 יח"ד למכירה 66 יח"ד לבעלי הזכויות ו-28 יח"ד להשכרה	98% *	*	*	*
רמת ורבר, פ"ת	60%	התחדשות עירונית	60-70	210-230 יח"ד, מתוכן : 140-170 יח"ד למכירה 60-70 יח"ד לבעלי הזכויות	72%	השלמת החתמות. הגשת תב"ע מפורטת.	2029	זניחה.
קרית ים #1+#2	100%	התחדשות עירונית	300	כ- 1,500 יח"ד **	-	בחירת חלופת תכנון, הגעה להבנות עם החוכרים ובעלי זכויות ותכנון תב"ע.	**	**

* מתחם דפנה 502 בתל-אביב - במתחם זה התגלעה מחלוקת בין היזמים ובין בעלי הזכויות, בגינה פנו היזמים לבית-המשפט המוסמך בבקשה למינוי בורר, בהתאם להסכם החתום בינם ובין הדיירים. בכפוף ולאחר פתרון המחלוקת האמורה והשלמת החתימות במתחם, יחדשו היזמים את הבקשה להיתר בניה.

** קרית ים #1+#2 - המתחם נמצא בשלבים ראשוניים ביותר של בחינת חלופות תכנוניות לפרויקט, בין היתר אל מול עיריית קרית ים.

חלק שלישי - מידע ברמת החברה

33. רכוש קבוע

לפירוט הרכוש הקבוע, העלות, והעלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2024, ראו ביאור [9] בדוחות הכספיים.

34. הון אנושי

34.1. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

נכון למועד פרסום דוח זה, חברת גב-ים מעסיקה 73 עובדים, במבנה הארגוני המפורט להלן:

מספר עובדים	
7	הנהלה בכירה
2	ייעוץ משפטי ומזכירות חברה
15	כספים
17	הנדסה
6	נכסים
8	שיווק ופיתוח עסקי
6	מגורים
2	משאבי אנוש
3	מערכות מחשוב
7	מזכירות

בנוסף, בחברות המוחזקות של גב-ים מועסקים כ-60 עובדים נוספים בתפקידים שונים כגון אנשי תפעול ואנשי אחזקה, במסגרת עלויות חברות הניהול.

החל מיום 1 בפברואר 2025, יחדל מר אבי יעקובוביץ לכהן כמנכ"ל החברה וימונה לסגן יו"ר דירקטוריון החברה; באותו יום תחל נטלי משען זכאי, המכהנת כיום כמנכ"לית נכסים ובנין ודסק"ש וכדירקטורית בחברה, לכהן כמנכ"לית החברה חלף מר יעקובוביץ ותחדל מלכהן כדירקטורית בחברה.

34.2. הסכמי העסקה

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

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

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

34.3. 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.

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

34.5. 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 ומוזכירת החברה לתפקיד הממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות הערך ומינה את ועדת הביקורת לבקרה על ביצוע התוכנית ודיווח לדירקטוריון בהתאם.

35. ספקים

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

35.1. 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.

35.2. 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.

36. הון חוזר

להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של החברה:

36.1. 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 2022 עד 2024 על פחות מ-30 יום.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עמד חוב הלקוחות על סך של כ-9 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים שנתיים בסך של כ-926 מיליון ש"ח (הנתונים כוללים מע"מ).

החברה משלמת לקבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה, בדרך כלל, לאחר שהושלם השירות המבוקש. בשנת 2024 עמדה תקופת האשראי הממוצעת שקיבלה החברה מקבלנים על שוטף + 45 ימים, והיקף האשראי הממוצע מהם בשנת 2024 עמד על סך של כ-25 מיליון ש"ח.

37. 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.

38. מימון ומקורות אשראי¹²

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

38.1. אשראי בר דיווח

למעט כמפורט להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 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")¹³. אגרות החוב של החברה המהוות אשראי בר דיווח בהתאם לעמדת אשראי בר-דיווח הן אגרות חוב (סדרה ו'), אגרות חוב (סדרה ח'), אגרות חוב (סדרה ט') ואגרות חוב (סדרה י'). לפירוט אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים. לפרטים אודות אגרות החוב הסחירות של החברה ראו נספח "ב" לדוח הדירקטוריון.

38.2. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך שהיו בתוקף במהלך שנת 2024 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי גב-ים, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים צמודים למדד המחירים לצרכן ובין מקורות אשראי לא בנקאיים שאינם צמודים, נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

חוב זמן ארוך	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית נקובה ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבי
מקורות צמודים			
מקורות בנקאיים	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	6,224,747	1.94%	2.3%
סה"כ מקורות צמודים	6,224,747	1.94%	2.3%
מקורות לא צמודים			
מקורות בנקאיים	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	1,966,203	2.73%	2.68%
סה"כ מקורות לא צמודים	1,966,203	2.73%	2.68%
סה"כ	8,190,950	2.13%	2.39%

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.

בנוסף לנתונים בטבלה לעיל, לחברה נע"מים בהיקף כולל של 465 מיליון ש"ח (לרבות נע"מים מוחזקים על-די חברות בנות), בריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.16%-0.35% לשנה.

38.3. **מגבלות אשראי** - לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות נוספות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה, ראו באור [12ד] לדוחות הכספיים.

38.4. **גיוס מקורות מימון נוספים** - גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנים הקרובות ייבחנו 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.

38.5. **שעבודים** - נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנת 2024 כולה, 100% מנכסי החברה אינם משועבדים.

39. מיסוי

לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ראו ביאור [23] לדוחות הכספיים. 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 2024, ראו ביאור [23ג] לדוחות הכספיים.

40. 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.

40.1. **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. בימים אלו החברה בוחנת את עדכון הנהלים. היבטים של סיכונים סביבתיים של החברה נדונים גם במסגרת סקר הסיכונים הכללי שעורכת החברה מעת לעת.

40.2. **בניה ירוקה ותקן Leed¹⁴** - החברה פועלת לקידום היבטי איכות הסביבה באתרים שברשותה, באמצעות פעולות שהיא מבצעת הן בנכסים הקיימים והן בפרויקטים שבייזום. תכנון פרויקט חדש כולל אספקטים סביבתיים כגון שילוב קירות מסך מווסתי חום וקרניה; בחירה בגופי תאורה ומיזוג חסכוניים באנרגיה; הקפדה על בידוד הולם; ריבוי אפשרויות לתאורה טבעית;

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 וגנימור, איכות תנאי הפנים וכיו"ב.

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.

40.3. **קיימות וסבינוי אקלים** - 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. בשנת 2024 התקשר החברה עם חברה בת של חברת החשמל הצרפתית EDF, לאספקת אנרגיה מתחדשת לכלל נכסיה של גב-ים, עד לתום שנת 2025. 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. בנוסף, בימים אלו החברה בוחנת את השפעות שינוי האקלים על פעילותה.

41. **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:

41.1. **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.

41.2. **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.

41.3. **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.

הסכם בעלי מניות במת"ם

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

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

42.2. 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-ידיה בשיעור חלקה היחסי לשיעור המניות המוצעות למכירה על-ידי חברת גב-ים.

43. **הליכים משפטיים**

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

44. **יעדי החברה ואסטרטגיה עסקית לשנת 2025**

היעדים של החברה לשנת 2025, הם כדלקמן:

44.1. **הקמת פרויקטים בייזום** - במהלך שנת 2025 תעסוק החברה בהקמתם של 7 פרויקטים בהיקף של כ-320 אלף מ"ר (חלק החברה במאוחד), בהשקעה כוללת בסך של כ-3.9 מליארד ש"ח (חלק החברה במאוחד). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

44.2. **שיווק** - החברה רואה כיעד ראשון במעלה לשנת 2025 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.

44.3. **קידום פרויקטים למגורים** - החברה תמשיך לקדם את הפרויקטים למגורים והפרויקטים להתחדשות עירונית, כמו גם לקדם את התב"עות לייעוד מגורים, על מנת להמשיך ולפתח מגזר זה, בהתאם להחלטתו האסטרטגית של דירקטוריון החברה מתום שנת 2023.

44.4. **שמירה על הקיים** - כמו בשנים קודמות ובייחוד נוכח המשבר במשק, גם בשנת 2025 ממשיכה החברה ומציבה את השמירה על הקיים במעלה רשימת יעדיה לשנה זו. החברה תמשיך, כבכל שנה, להפנות מאמצים לשמירה על הלקוחות הקיימים, על דמי השכירות הנגבים ועל אחוזי התפוסה הגבוהים.

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים :

45.1. 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 בהימשכות המלחמה בעזה, הסלמה בשטחי יהודה ושומרון, המשך תקיפות החותיים 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 וקישון 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.

45.2. 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 שיפגע 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 41 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:

סיכוני שוק	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על גב-ים		
	קטנה	בינונית	גדולה
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 בניה		X	
סיכוני מדד וריבית		X	

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

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

28 בינואר 2025

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק ב': דוח הדירקטוריון

תוכן עניינים

סעיף	נושא	עמ'
1	הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד.....	3
1.1	החברה.....	3
1.2	הסביבה העסקית.....	3
1.3	התפתחות בתחומי הפעילות.....	5
1.4	תוצאות הפעילות.....	11
1.5	המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון.....	13
1.6	שיעור תשואה משוקלל.....	14
1.7	הרכב הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.....	15
1.8	ניתוח רגישות לשינויים במדד בגין מכשירים פיננסיים.....	15
1.9	הון חוזר.....	15
2	היבטי ממשל תאגידי.....	16
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 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2024, 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 2024, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("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. כן עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ופרויקטים של פינוי-בינוי 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

אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, נמשכת כבר שנה וארבעה חודשים. שנת 2024 היתה שנה מטלטלת למדינת ישראל כולה ולמשק הישראלי בפרט, בצל המלחמה. המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, ונתנה אותותיה בכל ענפי המשק. החל מיולי 2024, החלה ישראל לייזום פעולות צבאיות מול לבנון, אירן ותימן, ובין היתר ביצעה חיסולים ממוקדים כנגד בכירים בחמאס ובחזבאללה, ביניהם איסמעיל הניה, חסן נסראללה ויחיא סינוואר. הגישה האקטיבית והפעולות היזומות חיזקו את תחושת הביטחון, והחל ממועד זה ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק. וכך, על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של השנה כאמור, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית, והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה.

סביבת האינפלציה בשנת 2024 שיקפה עליית מחירים רוחבית, בין היתר עקב התארכות המלחמה, והגיעה לכ-3.4%. בניסיון לרסן את האינפלציה, שמר בנק ישראל על יציבות בריבית, לאחר הפחתה בשיעור של 0.25% בתחילת השנה, והיא נותרה 4.5%. שיעור האינפלציה השנתית עומד על כ-3.4% בשנת 2024 והוא צפוי, על-פי תחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2025, לעמוד על כ-2.6% בשנת 2025 ועל כ-2.3% בשנת 2026. תחזית הצמיחה עודכנה על-ידי בנק ישראל ועל-פיה התוצר בשנת 2024 צמח בכ-0.6%, והוא צפוי לצמוח בשיעור של 4.0% בשנת 2025 ובשיעור של 4.5% בשנת 2026.

בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן, כאמור, בשיעור של 3.4%, לעומת שיעור של 3.3% בשנת 2023. 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 2.6% בשנת 2024, בהמשך לעלייה במהלך שנת 2023 בשיעור 2.0%. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייכרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה. המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות הביאו להורדת דירוג האשראי בישראל, לראשונה בתולדותיה, ע"י כל שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומיות המדרגות אותה. כיום מדורגת ישראל על-ידי Moody's בדירוג Baa1 עם תחזית שלילית; על-ידי S&P בדירוג A עם תחזית שלילית; ועל-ידי פיץ' בדירוג A עם תחזית שלילית.

מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עוד יש לציין, כי במהלך השנה 2024, גייסו החברה וחברות בנות חוב בהיקף כולל של כ-2.2 מיליארד ש"ח, במח"מ משוקלל של 3.8 שנים, בריבית צמודה משוקללת ממוצעת בשיעור של כ-3%. על אף האינפלציה, האטת הצמיחה, והמלחמה - לאורך כל השנה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-95%.

עם זאת, מתוך הנחות, עליהן מתבסס גם בנק ישראל בתחזיותיו, לפיהן ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה כבר עברה את שיאה, הפסקת האש בלבנון והעסקה שנחתמה להשבה חלקית של החטופים והפסקת אש זמנית בעזה - 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.

נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון חידוש המלחמה בעזה או בלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון וכל הסלמה שהיא מול איראן, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית והמאבקים הפוליטיים עלולים לעורר מחדש את המאבק החברתי, אשר עלול אף הוא להיות בעל השלכות שליליות על המשק כולו.

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

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

א. תחום הנכסים המניבים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 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 2024 הינו 95%.

1.3.1 חתימת הסכמי שכירות

בשנת 2024 חתמה החברה על 115 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-133 אלף מ"ר המניבים כ-110 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור ממוצע של כ-9.1% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה). ברבעון הרביעי של שנת 2024 חתמה החברה על 24 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-27 אלף מ"ר המניבים כ-22 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו ברבעון הרביעי של השנה תוך עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור ממוצע של כ-6.6% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

בנוסף על האמור לעיל, חתמה החברה במהלך השנה על 8 הסכמי שכירות בגין שטחים בפרויקטים בייזום (המפורטים בסעיף 1.3.2 להלן), ביחס לשטח עילי של כ-84 אלף מ"ר, הצפויים להניב כ-143 מיליון ש"ח בשנה. עם חתימת ההסכמים הנ"ל, שיווקה החברה כ-58% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

1.3.2 פרויקטים מניבים

החברה פועלת להקמתם של 7 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-320 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-3.9 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם ואכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון השלישי של שנת 2027), דמי שכירות שנתיים בסך 308 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

בנוסף, פועלת החברה לתכנון ורישוי 5 פרויקטים, בהיקף כולל של כ-120 אלף מ"ר, הכוללים את הבניין המרכזי בפארק מתם, הבניין המערבי בפארק גב-ים הרצליה צפון; פארק גב-ים רחובות #6; פארק גב-ים העברית #3; ופארק גב-ים נגב #6.

בשנת 2024 השקיעה החברה סך של כ-1.3 מיליארד ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה במהלך השנה.

פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2024:

1. **פארק גב-ים רעננה** - עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חלק החברה 69.5%), הפרויקט כולל שני מבנים בשטח כולל של כ-72 אלף מ"ר, מתוכם כ-40 אלף מ"ר עילי. עד כה שיווקה החברה שטח עילי כולל של כ-24 אלף מ"ר בפרויקט, בין היתר לחברות Texas, DriveNets, Rooms ו-NCR Instruments.
2. **פארק גב-ים חולון - בניין #3** - פרויקט בשטח כולל של כ-34 אלף מ"ר, מתוכם כ-20 אלף מ"ר עילי וכ-14 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. מנהל הדיור הממשלתי שכר את כלל שטחי המשרדים בפרויקט.
3. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #5** - מרלוג בשטח של כ-7,800 מ"ר עילי, אשר הושלם והושכר במלואו.

1. **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-56 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-739 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-48 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.5%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.
במקביל, אושרה תב"ע בסמכות ועדה 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.
2. **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-117 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2025.
3. **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 (חלק החברה בפרויקט - 28 אלף מ"ר). כלל שטחי הבניין הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-209 מיליון ש"ח (חלק החברה) וההכנסות נאמדות בכ-14 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2025.
4. **חוות שרתים - פארק מתם -** מת"ם פועלת להקמת מבנה חוות שרתים (מעטפת בלבד, ללא מערכות), בשטח של כ-13.5 אלף מ"ר בפארק מתם, עבור תאגיד בבעלות מגה די.סי בע"מ. עלות הקמת הפרויקט על-ידי מת"ם נאמדת בכ-150 מיליון ש"ח, וההכנסות נאמדות בכ-11 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור 7.6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2027.
5. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון -** החברה פועלת להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2 בשטח של כ-39 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 46 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-714 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2026.
6. **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-339 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2026.
7. **ToHa2 -** החברה וחברת אמות השקעות בע"מ ("השותפים"), פועלות להקמת הפרויקט, הכולל כ-156 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תסתכם בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.65 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-1.5 מיליארד ש"ח (חלק החברה - כ-0.75 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מהפרויקט, עם השלמתו ואכלוסו המלא,

נאמדות בכ-300 מיליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 9.1%. הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים בתום שנת 2026.
עוד יצויין, כי גב-ים ואמות רוכשות נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם לטובת הקמת ToHa3.

עסקאות 1.3.3

גב-ים ראש העין - ברבעון הראשון של השנה 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, שילמה הרוכשת לחברה סך של 113 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

פארק גב-ים חולון - בניין #2 - במהלך הרבעון השלישי של השנה התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור, למכירת מלוא זכויותיה בבניין #2 בפארק גב-ים חולון, בשטח עילי של כ-6,200 מ"ר (חלק החברה), בתמורה לסך של 78 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

ב. תחום המגורים

במהלך שנת 2024 רכשה החברה את פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל של נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, באמצעות רכישת החברה הבת נכסי הדרים בע"מ ("נכסי הדרים") וכן פרויקט התחדשות עירונית בפתח תקווה.

לאחר השלמת העסקה, גב-ים שילבה את פעילות המגורים הנרכשת, המנוהלת על-ידי חברת נוה-גד בנין ופתוח בע"מ, חברה בת של נכסי הדרים ("נוה-גד"), יחד עם פעילותה של גב-ים בתחום זה, וכל הנ"ל יהוו מנוע צמיחה נוסף לחברה, מבלי לפגוע בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

החברה פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ- 6,300 יח"ד (חלק החברה - כ-5,800 יח"ד). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של החברה בפרויקטים למגורים על כ-930 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,300 יחידות דיוור, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית).

1.3.4 התחדשות עירונית - פרויקט שהושלם

קרית אונו - רמת אילן - במהלך הרבעון השלישי של השנה, הושלמה הקמתו של פרויקט מגורים (חלק נוה-גד - 83.33%), הכולל 52 יח"ד (מתוכן 4 יח"ד אשר תימסרנה לבעלי זכויות). במהלך השנה נמכרו בפרויקט זה 4 יח"ד, בתמורה לסך של כ-11.6 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. נכון למועד פרסום הדוח, נותרו לשיווק 4 יח"ד בפרויקט.

1.3.5 התחדשות עירונית - פרויקט בביצוע

תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 505 - פרויקט התחדשות עירונית יוקרתי, בו שותפה נוה-גד עם חברת תדהר (חלק נוה-גד - 65%) ברחוב דפנה בתל-אביב. במהלך הרבעון השני של השנה התקשרו השותפות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט ובמהלך הרבעון הרביעי של השנה התקבל היתר הבניה והושלם פינוי בעלי הזכויות מהמתחם. הפרויקט כולל 232 יח"ד, מתוכן 124 יח"ד למכירה, 76 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-32 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-350 מ"ר מבנה ציבור. עד תום שנת 2024 נמכרו 44 יח"ד בתמורה לסך של כ-186 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

1.3.6 התחדשות עירונית - פרויקטים בפיתוח עסקי

1. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 501** - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של נוה-גד עם חברת תדהר (חלק נוה-גד - 65%). הפרויקט כולל 391 יח"ד, מתוכן 209 יח"ד למכירה, 128 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-54 יח"ד להשכרה, שטח מסחרי של כ-700 מ"ר ומבנה ציבור בשטח של כ-700 מ"ר. נוה-גד פועלת להשלמת החתימות על הסכמי פינוי-בינוי. החברה השיגה את הרוב הדרוש ושיעור החתימות עומד על כ-99%.

2. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 502** - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של נוה-גד עם חברת תדהר (חלק נוה-גד - 65%). הפרויקט כולל 201 יח"ד, מתוכן 107 יח"ד למכירה, 66 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-28 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר. במתחם זה התגלעה מחלוקת בין היזמים ובין בעלי הזכויות, בגינה פנו היזמים לבית-המשפט המוסמך בבקשה למינוי בורר, בהתאם להסכם החתום בינם ובין הדיירים. בכפוף ולאחר פתרון המחלוקת האמורה והשלמת החתימות במתחם, יחדשו היזמים את הבקשה להיתר בניה.

3. **פתח תקווה - רמת ורבר** - פרויקט נוסף בתחום ההתחדשות העירונית, אותו מקדמת החברה ביחד עם שותף (חלק החברה - 60%). מתחם זה עתיד לכלול כ-230-210 יח"ד, מתוכן כ-70-60 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות. נכון למועד הדוח שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-72%. הפרויקט הינו חלק מתוכנית מתארית רמת ורבר, אשר קיבלה תוקף בדצמבר 2024, ובהתאם, החברה מקדמת תוכנית מפורטת למתחם.

4. **קריית ים #1+#2** - גב-ים הינה הבעלים של כ-250 יח"ד בקריית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של עד 99 שנים. החברה בוחנת חלופות תכנון לפרויקט פינוי-בניוי על גבי הקרקע שבבעלותה, אשר יאפשרו שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-12 אלף מ"ר וכ-1,500 יח"ד, בשני מתחמים שונים, מתוך מספר מתחמים אופציונליים שבבעלות החברה.

1.3.7 עתודות קרקע למגורים ותב"עות למגורים

1. **תל אביב - תוה"א מגרשים 300 ו-301** - במהלך שנת 2024 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 כ-100 יח"ד וכ-5,000 מ"ר לתעסוקה. לאחר תאריך הדוח, רכשו שתי החברות את מגרש 301 הסמוך למגרש 300, בשטח של כ-1.3 דונם, עליו ניתן יהיה להקים כ-33 יח"ד נוספות, כ-2,000 מ"ר תעסוקה וכ-650 מ"ר מסחר.

2. **הרצליה צפון** - החברה מקדמת 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. החברה משלימה את התנאים לצורך קבלת נוסח פרסום לתכנית, אשר צפויה לקבל תוקף במחצית הראשונה של 2025.

3. **קריית אונו** - לחברה זכויות עתידיות מותנות בעתודות קרקע ברמת אילן שבקריית אונו (פרויקט חנה סנש ופרויקט רחבת השקד), המיועדות לייזום פרויקטים לבניה למגורים של 112 יח"ד ו-כ-300 מ"ר מסחר וכן כ-19 מגרשים המיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע. התמורה בגין זכויות אלו טרם שולמה שכן טרם התקיים התנאי הקבוע בהסכם הרכישה לתשלום בגינן. החברה מקדמת ייזום לבניה רוויה והשבחת המגרשים המיועדים לצמודי קרקע.

4. **עכו** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה 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.

5. **רחובות** - החברה פועלת באמצעות הוועדה המקומית לתו"ב, לקידום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, על גבי קרקע אותה חוכרת החברה מרמ"י, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50 אלף מ"ר תעסוקה, כ-9,000 מ"ר מסחר וכ-400 יח"ד.

6. **באר שבע** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית על גבי הקרקע עליה מוקם פארק גב-ים נגב, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה ומגורים) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף

של כ-50 אלף מ"ר לתעסוקה ולכ-250 יח"ד להשכרה.

7. **חולון** - החברה פועלת לאישור שלוש תב"עות, על קרקע באזור התעשייה חולון, בשטח כולל של כ-177 דונם, המיועדת כיום לתעשייה ותעסוקה. החברה הינה בעלת הזכויות במרבית הקרקע, המוחזקות על ידי חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מרמ"י. על גבי הקרקע קיימים לגבי-ים מבני תעשייה ותעסוקה בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 ניתן תוקף לשתיים מהתב"עות, במסגרתן אישרה החברה שינוי ייעוד לשימושים מעורבים, ביניהם מגורים, תעסוקה ומסחר, ותוספת זכויות בניה. החברה פועלת כיום לקדם תכנון על-פי התב"עות שאושרו. התב"ע הנוספת לשינוי ייעוד נמצאת כיום בהליכי תכנון, וככל שתאושר בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית, כפי שהוגשה על ידי החברה וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע בסך הכל בשלוש התב"עות - חלק החברה - כ-1,000 יחידות דיור, כ-500 אלף מ"ר תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר תעשייה וכ-30 אלף מ"ר מסחר.
8. **חיפה - מגרש 8001** - 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 ועדה מחוזית, לתוספת של כ-350 יח"ד ושימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר).
9. **עפולה** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית, אשר תאפשר תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-150 יח"ד.

לפירוט נוסף אודות פעילות החברה בתחום המגורים, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

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

1.4 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

סעיף	2024	2023	רבעון IV 2024	רבעון IV 2023	הערות והסברים
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול	802	757	208	198	הגידול בסעיף זה בשנת 2024 בשיעור 6% וברבעון הרביעי לשנת 2024 בשיעור 5%, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה במהלך השנים 2023 ו-2024, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	114	105	31	31	הגידול בסעיף זה בשנת 2024, נובע בעיקרו מגידול בהוצאות ניהול נכסים, בסך של כ-9 מיליון ש"ח.
NOI	692	657	178	168	הגידול בסעיף זה בשנת 2024, בשיעור 5%, נובע בעיקרו מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.
Same Property NOI	636	611	162	155	הגידול בסעיף זה בשנת 2024, בשיעור 4%, נובע בעיקרו מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית של דמי השכירות.
הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	397	436	40	6	ההכנסות בשנת 2024 כוללות הכנסות בגין שערור נכסים מניבים (317 מיליון ש"ח) ושערור נכסים בהקמה (83 מיליון ש"ח), בקיזוז הוצאות מירידת השווי ההוגן של קרקעות המיועדות להקמת נכסים בהקמה (3 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	14	4	3	
הוצאות הנהלה וכלליות	46	40	16	11	הגידול בסעיף זה בשנת 2024 נובע בעיקרו מתנאי סיום כהונתו של המנכ"ל היוצא.
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות	172	131	48	34	הגידול בסעיף זה בשנת 2024 וברבעון הרביעי של השנה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה, כמפורט בסעיף 1.5 לדוח זה להלן.
הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה ושינוי בשווי של נגזר פיננסי	148	130	(8)	3	במהלך שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 3.4%, לעומת עלייה בשיעור של 3.3% בשנת 2023. במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2024 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 0.1%, לעומת עלייה בשיעור של 0.1% ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בסעיף זה בשנת 2024 נובע בעיקר מהגידול בשיעור עליית המדד ביחס לשנת 2023, ומהגידול בחוב הצמוד. במהלך הרבעון הרביעי של השנה רשמה החברה הכנסות מהפרשי הצמדה עקב הירידה במדד ברבעון זה.

<u>סעיף</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>רבעון IV 2024</u>	<u>רבעון IV 2023</u>	<u>הערות והסברים</u>
הכנסות מימון	59	44	13	9	הגידול בסעיף זה בשנת 2024 וברבעון הרביעי של השנה נובע מגידול בהכנסות ריבית פיקדונות לזמן קצר, כתוצאה מגידול בהיקף המזומנים במהלך השנה.
חלק ברווחי חברות מוחזקות	17	18	4	3	הקיטון בסעיף זה בשנת 2024 נובע בעיקר מירידה בהכנסות מעליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה של החברה המוחזקת קריית תעשיות עתירות מדע בע"מ.
מיסים על הכנסה	135	151	46	36	הקיטון בסעיף זה בשנת 2024 נובע בעיקר מהשינוי ברווח וכן מהשפעת המדד על הוצאות המיסים הנדחים.
רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה	168	184	23	21	זכויות שאינן מקנות שליטה - 49.9% בחברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ; 26.75% בחברת גב-ים נגב בע"מ; 16.6% בחברת רמת אילן בע"מ.
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות	478	499	105	77	השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ביחס לשנת 2024 ולרבעון הרביעי של שנת 2024 נובע מכל האמור לעיל.

לתוצאות הפעילות של החברה בשנים 2023-2024 על בסיס רבעוני, ראו נספח "א" לדוח דירקטוריון זה.

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

<u>סעיף</u>	<u>ליום 31.12.24</u>	<u>ליום 31.12.23</u>	<u>הערות והסברים</u>
סך הנכסים	16,929	15,427	השינוי בסעיף זה בשנת 2024 נובע בעיקר מגיוס חוב, השקעות, עליה בשווי הנדל"ן להשקעה ורכישת נכסי הדריס. מנגד, הנ"ל קוזז באופן חלקי על ידי פרעון אגרות חוב ותשלום דיבידנד על ידי החברה וחברה בת.
האמצעים הנזילים	757	1,006	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	15,246	13,988	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה ועליית השווי ההוגן, בקיזוז שווי פרויקט רב בריח באשקלון, נכס בראש העין וזכויות בנכס בפארק גב-ים חולון #2, אשר נמכרו לצדדים שלישיים.
אגרות חוב ואשראי	8,634	7,911	במהלך שנת 2024 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-1,854 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו נספח "ב" לדוח זה), קיבלה אשראי לזמן קצר נטו ממוסדות פיננסיים בסך של כ-46 מיליון ש"ח ופרעה אג"ח בהיקף כולל של כ-1.3 מיליארד ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת של חוב החברה הינו כ-1.77% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.2 שנים. ליום 31.12.2024 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 51% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	4,515	4,205	השינוי בסעיף זה בשנת 2024 נובע בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות ומרכישת חברת נכסי הדריס בע"מ, בניכוי דיבידנד שחולק במהלך השנה.

סעיף	2024	2023	רבעון IV 2024	רבעון IV 2023	הערות והסברים
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	477	590	130	147	הקיטון בסעיף זה בשנת 2024 נובע בעיקר מהשקעה במלאי קרקעות וזכויות בפרויקטים להתחדשות עירונית.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה	407	401	101	101	הגידול בסעיף זה בשנת 2024 נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, בעקבות גידול בהכנסות, בקיזוז הגידול בהוצאות הריבית נטו והמיסים.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת רשות ני"ע	258	270	102	96	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 2024	רבעון IV 2023
EBITDA	134	125
הוצאות ריבית נטו	(27)	(21)
הוצאות מיסים	(9)	(6)
רווחי כלולות	3	3
סה"כ	101	101

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה

	2024	2023
EBITDA	518	492
הוצאות ריבית נטו	(94)	(78)
הוצאות מיסים	(31)	(26)
רווחי כלולות	14	13
סה"כ	407	401

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות על-פי גישת ההנהלה הסתכם בשנת 2024 בסך של 407 מיליון ש"ח, גידול של 1.5% ביחס לשנת 2023. ה-FFO כולל את תוצאות מגזר הנדל"ן המניב בלבד.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח):

12,672	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 31.12.2024
(663)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
12,009	נדל"ן ליום 31.12.2024
(615)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(900)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
10,494	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.12.2024
166.5	NOI רבעון רביעי 2024, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
666	NOI שנתי על בסיס רבעון רביעי
(6)	דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן
(6)	ודמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן
(6)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
55	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
709	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.8%	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-6.8% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 6.2% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס), ו-8.0% לנכסים המשמשים למסחר. החברה סבורה, בין היתר בהתבסס על חוות-דעת השמאים החיצוניים, כי שיעורי ההיוון האמורים לעיל הינם שיעורי היוון נאותים, ליום 31 בדצמבר 2024.

1.7 הרכב העלייה (ירידה) בשווי ההוגן 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 2024		לשנת 2024		
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				
23	31	161	264	בגין עליית מדד המחירים
5	7	1	50	בגין שינויים ריאליים בקיזוז העלאת שיעורי היוון
3	2	65	83	בגין שערך נכסים בהקמה
31	40	227	397	סה"כ

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2024 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-46 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח, ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) - סך של כ-1.3 מיליארד ש"ח. נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף לחברה מסגרות אשראי בסך 515 מיליון ש"ח. זאת ועוד, לחברה אין נכסים משועבדים, והחברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה בסך של כ-757 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-300 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.

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 חוה שכטר, ברני מוסקוביץ' 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 שני דירקטורים חיצוניים: ה"ה ברני מוסקוביץ' וחוה שכטר.

2.3 המבקר הפנימי בחברה

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 של החברה ("המבקר"). המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. למיטב ידיעת החברה, המבקר אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה. 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 עמית 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 במהלך שנת 2024 נקבעה, בין היתר, על-בסיס סקר סיכונים שנערך על-ידו השנה. 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. בהתאם למסגרת תכנית הביקורת השנתית, לאחר שהוערך על-ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע הביקורת הנדרשת, אושר למבקר הפנים היקף העסקה של כ-600 שעות עבודה. 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 28.7.24 ו-23.12.24 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-109 אלף ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

2.4 שכר רואה חשבון מבקר

שם החברה	רואה החשבון המבקר	פרטים	שנת 2024	שנת 2023
<u>שכר טרחה</u> (באלפי ש"ח)				
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות בת	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	568	550
	קסלמן	שירותים אחרים	208	239
מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	258	250
	קסלמן	שירותים אחרים	8	-
גב-ים נגב בע"מ	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	49	14
	סומך חייקין	שירותי ביקורת ומס	-	34
שותפות גב-ים אמות וכוכב אור תעשיה ומסחר בע"מ (א)	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	23	23
רמת הנשיא גב-ים בע"מ	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	10	10
נכסי הדרים בע"מ וחברות בת	קסלמן	שירותי ביקורת ומס	162	-
	קסלמן	שירותים אחרים	167	

(א) חלק החברה.

דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שנת 2024.

2.5 תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2024 תרמה גב-ים סך כולל של כ-1 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

28 בינואר 2025

נספח "א"

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2024 על בסיס רבעוני:

סה"כ 2024	4	3	2	1
--------------	---	---	---	---

באלפי ש"ח

הכנסות

801,945	208,147	201,996	196,744	195,058
20,114	148	19,966	-	-
397,493	40,573	-	366,283	(9,363)
1,079	105	805	28	141
1,220,631	248,973	222,767	563,055	185,836

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות

הוצאות

113,955	30,554	29,650	26,621	27,130
19,057	230	18,827	-	-
13,945	3,670	3,818	3,121	3,336
46,427	16,775	11,003	9,105	9,544
2,323	273	652	1,193	205
195,707	51,502	63,950	40,040	40,215
1,024,924	197,471	158,817	523,015	145,621

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
עלות דירות ושירותי בנייה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

רווח תפעולי

58,512	12,320	16,146	11,644	18,402
(319,568)	(39,446)	(124,015)	(102,425)	(53,682)
(261,056)	(27,126)	(107,869)	(90,781)	(35,280)

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

16,733	3,682	2,930	7,029	3,092
--------	-------	-------	-------	-------

חלק ברווחי חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

780,601	174,027	53,878	439,263	113,433
134,530	45,998	(10,185)	75,601	23,116
646,071	128,029	64,063	363,662	90,317

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

478,402	105,200	41,915	262,683	68,604
167,669	22,829	22,148	100,979	21,713

לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

646,071	128,029	64,063	363,662	90,317
----------------	----------------	---------------	----------------	---------------

רווח נקי לתקופה

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2023 על בסיס רבעוני:

סה"כ 2023	4	3	2	1	
באלפי ש"ח					
ה כ נ ס ו ת					
177,793	186,517	195,272	197,674	757,256	הכנסות מזדמי 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
223,565	548,532	219,141	203,606	1,194,844	
ה ו צ א ו ת					
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
38,300	38,207	39,745	45,195	161,447	
185,265	510,325	179,396	158,411	1,033,397	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
(62,259)	(71,955)	(55,052)	(28,029)	(217,295)	הוצאות מימון, נטו
2,011	9,706	3,127	3,416	18,260	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
125,017	448,076	127,471	133,798	834,362	רווח לפני מסים על הכנסה
14,275	83,327	18,115	35,761	151,478	מסים על ההכנסה
110,742	364,749	109,356	98,037	682,884	רווח נקי לתקופה
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
110,742	364,749	109,356	98,037	682,884	רווח נקי לתקופה

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

אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י"א)	נע"מ (סדרה 2)	(באלפי ש"ח)
22/03/07 (1)	10/09/17 (1)	19/02/20 (1)	07/03/22 (1)	02/07/24 (1)	09/07/24 (1)	א. מועד הנפקה
03/04/12 (2)	06/09/18 (2)	05/08/20 (2)	21/12/22 (2)			
21/03/13 (3)	22/12/19 (3)	07/03/22 (3)	16/01/24 (3)			
30/12/13 (4)	05/08/20 (4)	10/08/22 (4)				
13/04/14 (5)	16/01/24 (5)	25/12/23 (5)				
03/04/16 (6)						
02/04/17 (7)						
21/12/22 (8)						
22/05/23 (9)						
25/12/23 (10)						
175,561 (1)	423,812 (1)	754,369 (1)	400,000 (1)	743,003 (1)	300,000 (1)	ב. ערך נקוב במועד ההנפקה
355,894 (2)	620,000 (2)	362,492 (2)	699,395 (2)			
308,173 (3)	467,346 (3)	748,550 (3)	301,126 (3)			
165,000 (4)	537,508 (4)	586,651 (4)				
221,425 (5)	437,730 (5)	97,848 (5)				
358,644 (6)						
302,603 (7)						
81,855 (8)						
285,653 (9)						
142,654 (10)						
955,566	1,733,915	1,609,418	1,400,521	743,003	300,000	ג. ערך נקוב ל- 31.12.2024
1,336,049	1,733,915	1,850,809	1,568,290	754,102	300,000	ד. צמוד ל- 31.12.2024
13,999	(56,433)	(7,984)	(126,317)	(4,336)	-	ה. בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו
15,996	-	-	-	12,628	6,779	ו. ריבית שנצברה ליום 31.12.2024
20,864	3,392	710	710	14,560	7,852	ז. ריבית שנצברה ליום אישור הדוח
						ח. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת
1,374,295	1,529,486	1,693,430	1,394,079	779,039	306,779	ט. שווי בורסה ליום 31.12.2024 (כולל ריבית לשלם)
1,371,524	1,526,019	1,691,659	1,397,440	779,633	307,852	י. שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)
4.75%	2.55%	0.5%	0.59%	3.34%	בנק ישראל בתוספת 0.16%	יא. שיעור הריבית לשנה

ח. מועדי תשלום קרן	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י"א)	נע"מ (סדרה 2)
ט. מועדי תשלום הריבית	6 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.3.2021 ועד 31.3.2026	16 תשלומים שנתיים שאינם שווים מיום 30.6.2019 ועד 30.6.2034	13 תשלומים שנתיים שאינם שווים, מיום 30.6.2021 ועד 30.6.2033	10 תשלומים שנתיים שאינם שווים, מיום 30.6.2026 ועד 30.6.2035	4 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.3.2027 ועד 31.3.2030	תשלום יחיד ביום 8.7.2025
י. בסיס הצמדה מדד בסיס	מדד המחירים לצרכן פברואר 2007	לא צמוד -	מדד המחירים לצרכן ינואר 2020	מדד המחירים לצרכן ינואר 2022	מדד המחירים לצרכן מאי 2024	לא צמוד -
יא. זכות המרה	אין	אין	אין	אין	אין	-
יב. זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין	אין	אין	אין	-
יג. ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין	אין	-
יד. שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	-
טו. שם האחראי בחברת הנאמנות כתובת הנאמן	עו"ד דן אבנון הירקון 113 ת"א ilAA/Negative	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Negative	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Negative	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Negative	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Negative	-
דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 15 ביולי 2024 מס' אסמכתא 2024-01-073960	דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 15 ביולי 2024 מס' אסמכתא 2024-01-073960	דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 15 ביולי 2024 מס' אסמכתא 2024-01-073960	דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 15 ביולי 2024 מס' אסמכתא 2024-01-073960	דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 15 ביולי 2024 מס' אסמכתא 2024-01-073960	דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 15 ביולי 2024 מס' אסמכתא 2024-01-073960	דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 15 ביולי 2024 מס' אסמכתא 2024-01-073960
שם החברה המדרגת - S&P מעלות	שם החברה המדרגת - S&P מעלות	שם החברה המדרגת - S&P מעלות	שם החברה המדרגת - S&P מעלות	שם החברה המדרגת - S&P מעלות	שם החברה המדרגת - S&P מעלות	שם החברה המדרגת - S&P מעלות
דירוג למועד הנפקה	דירוג למועד הנפקה	דירוג למועד הנפקה	דירוג למועד הנפקה	דירוג למועד הנפקה	דירוג למועד הנפקה	דירוג למועד הנפקה
ז. האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
זי. האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?
יח. שעבודים להבטחת אגרות החוב	שעבודים להבטחת אגרות החוב	שעבודים להבטחת אגרות החוב	שעבודים להבטחת אגרות החוב	שעבודים להבטחת אגרות החוב	שעבודים להבטחת אגרות החוב	שעבודים להבטחת אגרות החוב
יט. האם הסדרה מהותית	האם הסדרה מהותית	האם הסדרה מהותית	האם הסדרה מהותית	האם הסדרה מהותית	האם הסדרה מהותית	האם הסדרה מהותית

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק ג': דוחות כספיים

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים ליום
31 בדצמבר 2024**

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 2024. 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 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 בקרה על הקמה של נדל"ן; (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 (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון 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 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 28 בינואר 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קסלמן וקסלמן רואי חשבון	חיפה 28 בינואר 2025
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 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה 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 דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 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 2024, והדוח שלנו מיום 28 בינואר 2025 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 2024 הינה 15,245,664 אלפי ש"ח ועליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לכדי 397,493 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 היוון הכנסות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. עם זאת, קביעת השווי ההוגן מתבססת אף על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3) כגון: שיעורי היוון ושווי שוק של תשלומי שכירות, המבוססים על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים ככל שישנם והשוואה לעסקאות דומות בהתאמות הנדרשות. כמו כן, כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, 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 היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעייתו השלמת ההקמה.

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
28 בינואר 2025

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
768,850	605,015	4	מזומנים ושווי מזומנים
236,841	152,322	5	פיקדונות לזמן קצר
9,628	9,453	6א'	לקוחות
54,591	70,042	6ב'	חייבים אחרים
125	1,332		נכסי מסים שוטפים
-	266,741	7	מלאי בניינים ודירות למכירה
271,605	-	10ג'	נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
1,341,640	1,104,905		סה"כ נכסים שוטפים
45,742	83,774	6ג'	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
224,928	236,844	8	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות
81,579	65,032	9	לפי שיטת השווי המאזני
9,049	9,226		רכוש קבוע, נטו
-	183,380		נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
2,334,223	2,573,606	10	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
11,390,189	12,672,058	10	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
14,085,710	15,823,920		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
15,427,350	16,928,825		סה"כ נכסים
מרק זק	אבי יעקובוביץ	מיכאל זלקינד	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 בינואר, 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
1,310,496	1,328,285	12	חלויות שוטפות של אגרות חוב
415,000	465,000	12	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים
224,510	342,146	11	זכאים אחרים
83,376	43,118	10ה'	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	24,069		מקדמות מלקוחות
20,386	33,828		התחייבות מסים שוטפים
-	105,673		התחייבות בגין מתן שירותי בנייה
21,213	-	10ג'	התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה
2,074,981	2,342,119		סה"כ התחייבויות שוטפות
6,164,248	6,840,243	12	אגרות חוב
-	22,378		מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
791	554	15	הטבות לעובדים, נטו
5,585	27,663	8ד'	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,665,676	1,749,028	23ד'	מסים נדחים
7,836,300	8,639,866		סך התחייבויות שאינן שוטפות
9,911,281	10,981,985		סך התחייבויות
		16	הון
169,591	169,643		הון המניות
315,154	451,074		קרנות הון
3,720,571	3,893,971		עודפים
4,205,316	4,514,688		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,310,753	1,432,152		זכויות שאינן מקנות שליטה
5,516,069	5,946,840		סה"כ הון
15,427,350	16,928,825		סה"כ הון והתחייבויות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
הכנסות				
649,014	757,256	801,945	18	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
-	-	20,114		הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
1,219,618	436,094	397,493		עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,138	1,494	1,079		הכנסות אחרות
<u>1,870,770</u>	<u>1,194,844</u>	<u>1,220,631</u>		
הוצאות				
96,467	104,649	113,955	19	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
-	-	19,057		עלות דירות ושירותי בנייה
15,054	14,355	13,945	20	מכירה ושיווק
37,088	40,489	46,427	21	הנהלה וכלליות
7,940	1,954	2,323		הוצאות אחרות
<u>156,549</u>	<u>161,447</u>	<u>195,707</u>		
<u>1,714,221</u>	<u>1,033,397</u>	<u>1,024,924</u>		רווח תפעולי
11,878	44,005	58,512	22	הכנסות מימון
(291,539)	(261,300)	(319,568)	22	הוצאות מימון
<u>(279,661)</u>	<u>(217,295)</u>	<u>(261,056)</u>		הוצאות מימון, נטו
15,859	18,260	16,733	8	חלק ברווחי חברות מוחזקות
<u>1,450,419</u>	<u>834,362</u>	<u>780,601</u>		המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>276,889</u>	<u>151,478</u>	<u>134,530</u>	23	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>1,173,530</u>	<u>682,884</u>	<u>646,071</u>		מסים על ההכנסה
				רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:				
935,563	499,360	478,402		בעלים של החברה
237,967	183,524	167,669		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,173,530</u>	<u>682,884</u>	<u>646,071</u>		רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה				
<u>4.36</u>	<u>2.33</u>	<u>2.19</u>		רווח בסיסי בש"ח
<u>4.35</u>	<u>2.32</u>	<u>2.19</u>		רווח מדולל למניה בש"ח

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,173,530	682,884	646,071	רווח נקי לתקופה
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(27)	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
6	-	-	מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(21)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,173,509	682,884	646,071	סה"כ רווח כולל לתקופה
			מיוחס ל:
935,534	499,360	478,402	בעלים של החברה
237,975	183,524	167,669	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,173,509	682,884	646,071	סך רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון המאוחד

		מתייחס לבעלים של החברה									
		קרן מעסקאות עם זכויות					קרן הערכה	קרן תשלום	קרן מעסקאות עם זכויות	פרמיה על מניות	הון מניות
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ	עודפים	מבוסס מניות	מחדש	שליטה ועם בעל שליטה	מניות	בעל שליטה	שליטה ועם בעל שליטה	מניות	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום											
31 בדצמבר 2024											
5,516,069	1,310,753	4,205,316	3,720,571	4,934	29,462	9,730	271,028	169,591	271,028	169,591	169,591
646,071	167,669	478,402	478,402	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(1,171)	-	-	1,171	-	-	-	-
135,728	3,165	132,563	-	-	-	-	132,511	52	132,511	52	52
3,409	-	3,409	-	3,409	-	-	-	-	-	-	-
465	465	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(49,900)	(49,900)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(305,002)	-	(305,002)	(305,002)	-	-	-	-	-	-	-	-
5,946,840	1,432,152	4,514,688	3,893,971	7,172	29,462	9,730	404,710	169,643	404,710	169,643	169,643
לשנה שהסתיימה ביום											
31 בדצמבר 2023											
5,143,272	1,167,149	3,976,123	3,496,212	4,577	29,462	9,730	266,556	169,586	266,556	169,586	169,586
682,884	183,524	499,360	499,360	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(4,477)	-	-	4,472	5	4,472	5	5
4,834	-	4,834	-	4,834	-	-	-	-	-	-	-
(39,920)	(39,920)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(275,001)	-	(275,001)	(275,001)	-	-	-	-	-	-	-	-
5,516,069	1,310,753	4,205,316	3,720,571	4,934	29,462	9,730	271,028	169,591	271,028	169,591	169,591
לשנה שהסתיימה ביום											
31 בדצמבר 2022											
4,578,300	969,094	3,609,206	3,130,686	5,074	29,462	9,730	264,669	169,585	264,669	169,585	169,585
1,173,530	237,967	935,563	935,563	-	-	-	-	-	-	-	-
(21)	8	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(1,888)	-	-	1,887	1	1,887	1	1
1,391	-	1,391	-	1,391	-	-	-	-	-	-	-
(39,920)	(39,920)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(570,008)	-	(570,008)	(570,008)	-	-	-	-	-	-	-	-
5,143,272	1,167,149	3,976,123	3,496,212	4,577	29,462	9,730	266,556	169,586	266,556	169,586	169,586

(1) הנפקת מניות בגין רכישת נכסי הדריס, להרחבה ראה ביאור 8.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תזרים מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,173,530	682,884	646,071	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי לתקופה
			התאמות:
4,858	7,378	6,993	פחת והפחותות
(1,219,618)	(436,094)	(397,493)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
279,661	217,295	261,056	הוצאות מימון, נטו
(15,859)	(18,260)	(16,733)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
*276,889	151,478	134,530	הוצאות מסים על הכנסה
876	(30,118)	1,726	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
*(10,589)	23,311	43,021	שינוי בזכאים אחרים ומקדמות מלקוחות
-	-	11,703	שינוי במלאי בניינים ודירות למכירה
-	-	(164,860)	השקעה במלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
1,323	4,241	2,973	תשלום מבוסס מניות
(121)	-	-	שינוי בהטבות לעובדים
490,950	602,115	528,987	
6,000	5,000	5,000	דיבידנד שהתקבל
(35,091)	(17,397)	(57,114)	מס הכנסה ששולם, נטו
461,859	589,718	476,873	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(135,384)	-	-	השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,762	42,853	58,512	ריבית שהתקבלה
12,322	194,173	389,605	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
-	-	47,856	תמורה ממכירת חברה בת (ראה נספח ב)
-	-	46,824	שינוי במזומנים בגין רכישת נכסי הדרים (ראה ביאור 8)
(5,856)	5,856	-	תקבול (תשלום) למוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(9,447)	(4,960)	(23,147)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(922,091)	(1,184,272)	(1,294,267)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(10,167)	(14,383)	(9,962)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
10,237	-	-	מכירת ניירות ערך סחירים
(428,306)	848,845	108,025	שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו
-	(54,007)	-	השקעות בחברות כלולות
229	227	(20,778)	שינוי בהשקעות בפיקדונות מיועדים, נטו
(1,476,701)	(165,668)	(697,332)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
2,530,890	691,449	1,853,749	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(707,648)	(846,125)	(1,347,720)	פירעון אגרות חוב
-	415,000	45,852	קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו
(145,671)	(133,045)	(137,865)	ריבית ששולמה
(1,521)	(2,388)	(2,490)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
14,400	5,217	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
(39,920)	(39,920)	(49,900)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
(570,008)	(275,001)	(305,002)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
1,080,522	(184,813)	56,624	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
			גידול (קטיון) נטו במזומנים ושווי מזומנים
65,680	239,237	(163,835)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
463,933	529,613	768,850	
529,613	768,850	605,015	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			נספח א - פעולות שלא במזומן
80,000	-	7,972	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
-	-	4,562	מכירת נדל"ן להשקעה באשראי
-	-	155,764	הכרה במלאי בניינים ודירות למכירה
-	-	-	כנגד התחייבויות למתן שירותי בנייה ותמורות לבעלי קרקע

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	4,374
-	-	64,230
-	-	(21,213)
-	-	465
-	-	47,856

נספח ב - תמורה מממוש חברה בת
 חייבים ויתרות חובה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 הלוואות לזמן ארוך
 זכויות שאינן מקנות שליטה
 סה"כ תמורה מממוש חברה בת

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 2024, 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. בעקבות רכישת נכסי הדירים בחודש יוני 2024, עוסקת החברה גם בייזום, תכנון, הקמה ושיווק של פרויקטים למגורים, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית, ברחבי הארץ.

החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

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

אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, נמשכת כבר שנה וארבעה חודשים. שנת 2024 היתה שנה מטלטלת למדינת ישראל כולה ולמשק הישראלי בפרט, בצל המלחמה. המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, ונתנה אותותיה בכל ענפי המשק. החל מיולי 2024, החלה ישראל ליזום פעולות צבאיות מול לבנון, אירן ותימן, ובין היתר ביצעה חיסולים ממוקדים כנגד בכירים בחמאס ובחיזבאללה, ביניהם איסמעיל הניה, חסן נסראללה ויחיא סינוואר. הגישה האקטיבית והפעולות היוזמות חיזקו את האזרחים ואת תחושת הביטחון, והחל ממועד זה ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק. וכך, על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של השנה כאמור, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית, והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה.

המשך הלחמה והשלכותיה הכלכליות הביאו להורדת דירוג האשראי בישראל, לראשונה בתולדותיה, ע"י כל שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומיות המדרגות אותה: Moody's הייתה הראשונה להודיע על הפחתת דירוג בפברואר 2024 מ-A1 עם תחזית יציבה ל-A2 עם תחזית שלילית, ובהמשך השנה, בספטמבר 2024, הודיעה על הורדת דירוג נוספת ל-Baa1 עם תחזית שלילית. חברת הדירוג S&P הורידה את דירוג האשראי פעמיים במהלך השנה, כאשר באפריל 2024 הורידה מדירוג AA- לדירוג A+ עם תחזית שלילית ובאוקטובר הורידה פעם נוספת, לדירוג A, עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי פיץ' הורידה גם כן את דירוג האשראי של ישראל בחודש אוגוסט השנה, מ-A+ ל-A עם תחזית שלילית.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון המשך המלחמה בעזה, התמודדות ישראל בחזית הצפונית וכל הסלמה שהיא מול איראן, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית והמאבקים הפוליטיים עלולים לעורר מחדש את המאבק החברתי, אשר עלול אף הוא להיות בעל השלכות שליליות על המשק כולו.

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 28 בינואר, 2025.

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 פרויקטים למגורים הינו שנה. כמו כן, לאור רכישת פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל כמפורט בביאור 18, לחברה נוסף מחזור תפעולי נוסף בגין פעילות הייזום שהינו בטווח של ארבע עד חמש שנים..

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.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים - המשך**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.

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
מידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה. אומדן דמי השכירות הצפוי בגין נכס הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	למידע נוסף בדבר שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ראה ביאור 10.
קביעת אופן קיום מחויבות הביצוע	לצורך הקביעה אם השליטה על סחורות או שירותים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה), הקבוצה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק הרלוונטיות בבחינה האם לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות	ביאור 3. יא(3) להלן

ו. קביעת שווי הוגן

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

- ביאור 10 בדבר נדל"ן להשקעה.
- ביאור 26 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.

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 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**(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% במוחזקות 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 בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

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 ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

גרעת 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ב. מכשירים פיננסיים - המשך

(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. 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.

גרירת התחייבויות פיננסיות

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

קיוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקווזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקוז 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) מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור

הקבוצה מבצעת עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר ממירות קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהרחבות המבוצעות לסדרות האגח השקליות, ראה ביאור 12 להלן. הגידור הינו גידור שווי הוגן, המרה בין תזרימי קרן וריבית קבועים למשתנים כפונקציה של השינויים במדד. השינויים בערכם של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור סיכון שווי הוגן מוכרים מיידית ברווח או הפסד במקביל לשינויים בשווי ההוגן של הפריט המגודר המיוחסים לסיכון המגודר (השינוי במדד המחירים לצרכן). הקבוצה מיישמת את מודל חשבונאות הגידור של IFRS9.

(5) ערבויות פיננסיות

החברה מכירה לראשונה בהתחייבות בגין ערבות פיננסית ע"פ שווייה 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 שניזלותן 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 מגרעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגרעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) סיווג מחדש לסעיף נדל"ן להשקעה

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

(3) 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 פריט הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**ד. רכוש קבוע - המשך**

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

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

ה. 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 שהתכונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

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

- (1) לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה; ו-
- (2) כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי שווי הוגן של הקרקע בתוספת עלות הבנייה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי 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 מגריעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוח רווח והפסד. הקבוצה אומדת את השווי של הנדל"ן להשקעה לפחות פעם בשנה וכאשר יש אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם).

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

ו. מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית

עלות מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מלאי קרקעות ובניינים בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת היתר בניה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות. מלאי דירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

במסגרת הנכסים שאינם שוטפים מוצג מלאי מקרקעין וזכויות בהתחדשות עירונית אשר אורך תקופת ההקמה שלו עולה במועד הרלוונטי על תקופת המחזור התפעולי. נכסים אלו מועברים לנכסים שוטפים במועד בו צפוי כי ההקמה שלהם תסתיים בתוך תקופת המחזור התפעולי. בקביעה זו מתבססת הקבוצה על ראיות תומכות, למשל כאשר צפוי ברמה גבוהה כי יתקבל היתר בניה בשנה הקרובה.

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת הקבוצה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה.

מלאי קרקעות הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה לקבל את החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות למתן שירותי בנייה מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**ו. מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית - המשך**

מלאי קרקעות הנרכש על-ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות והשינוי מוכר בדוח רווח והפסד.

כאשר לקבוצה מתהוות עלויות ייזום בגין פרויקטים עתידיים, הקבוצה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים, הקבוצה מכירה בנכס בדוחותיה הכספיים.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזום

- הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:
- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
 - עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה בניכוי עלויות בנייה ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין בניכוי עלויות בנייה.
 - יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

ז. 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.

ח. היוון עלויות אשראי

החברה מהווה עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים בעיקר למלאי קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד או מכירתו. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי למלאי קרקעות כאשר מתקבל היתר בנייה מלא. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי לנדל"ן בהקמה כאשר הוא מוכן לשימוש המיועד (ראה סעיף ה' לעיל). עלויות אשראי שאינן ספציפיות הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה 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.

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

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינו 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.

(2) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

י. הפרשות

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

הפרשות לבדק ואחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

הקבוצה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37.

יא. 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.

(3) הכנסות ממכירת דירות

הקבוצה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת. הקבוצה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.

השיטה למדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך הקבוצה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס) עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבור מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה שעל בסיסו נקבע סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר, המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון, במקרים אלה, החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו. כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

(4) **הכנסות ממתן שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה**
ראה ביאור 3' לעיל.**יב. 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.

יג. הוצאות מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מעסקה או אירוע אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר. המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוק שנחקק או נחקק למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי והכולל שינויים בתשלומי המס המתייחסים לשנים קודמות. הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המיסים השוטפים מיושבים בו זמנית. הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

מסים נדחים

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

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, הם מופחתים. נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יג. הוצאות מסים על הכנסה - המשך

הקבוצה מקזזת 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.

יד. 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 המדללות, הכוללות כתבי אופציה למניות ויחידות למניות חסומות שטרם הבשילו שהוענקו לעובדים.

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

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

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

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים :

1. מבנה דוח רווח או הפסד

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

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

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

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

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

- רווח תפעולי ;

- רווח לפני מימון ומסים על הכנסה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

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

חברות המדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור, כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב לגלות את אותם מדדים בביאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים. MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של החברה בכללותה.

3. עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים

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

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

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

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,999	36,387
739,851	568,628
768,850	605,015

יתרות בבנקים
פיקדונות *

* הפיקדונות אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2024 של 4.6% - 4.1% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 4.7% - 4.2%).

ביאור 5 - פיקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,544	25,322
232,297	127,000
236,841	152,322

פיקדונות מיועדים* (א) (ב)
פיקדונות לזמן קצר*

* הפיקדונות אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2024 של 4.6% - 4.3% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 4.8% - 4.6%).

(א) בשנים 2023-2024 ייעדה חברה מאוחדת פיקדונות לטובת הבטחת אגרות חוב שקיבלה החברה המאוחדת בסך של 5,798 ו-4,544 אלפי ש"ח, בהתאמה.
(ב) כולל מזומנים ופיקדונות שהתקבלו בפרויקטים להקמת מלאי דירות תחת חוק מכר דירות או בפרויקטים בליווי בנקאי ומשכך מוגבלים לשימוש לטובת הקמת הפרויקטים בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי.

ביאור 6 - לקוחות וחייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,679	10,743
398	1,159
(2,449)	(2,449)
9,628	9,453
23,972	31,306
26,073	27,966
400	4,962
4,146	5,808
54,591	70,042

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 26 בדבר מכשירים פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
43,742	49,120
2,000	2,000
-	32,654
45,742	83,774

ג. הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

הכנסות לקבל בגין דמי שכירות על בסיס קו ישר
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
נכסי שיפוי (ראה ביאור 28)

ביאור 7 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומקדמות מלקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
255,701	-
11,040	-
266,741	-

א. הרכב

בניינים בהקמה

דירות גמורות

ב. בניינים בהקמה

פרויקט התחדשות עירונית, בו שותפה נוה-גד עם חברת תדחר (חלק נוה-גד - 65%) ברחוב דפנה בתל-אביב. במהלך הרבעון השני של השנה התקשרו השותפות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט ובמהלך הרבעון הרביעי של השנה התקבל היתר הבניה. הפרויקט כולל 232 יח"ד, מתוכן 124 יח"ד למכירה, 76 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-32 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-350 מ"ר מבנה ציבור. עד לתום שנת 2024 נמכרו בפרויקט 44 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-186 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). במהלך הרבעון הרביעי הכירה החברה במלאי בניינים בהקמה כנגד בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-104,646 אלפי ש"ח וכן הכירה במלאי בניינים בהקמה כנגד התחייבות פיננסית בגין התחייבות לבעלי הקרקע בסך של כ-51,118 אלפי ש"ח.

ג. דירות גמורות

במהלך הרבעון השלישי של השנה, הושלמה הקמתו של פרויקט מגורים בקרית אונו, הכולל 52 יח"ד (מתוכן 4 יח"ד אשר נמסרו לבעלי זכויות). במהלך השנה נמכרו בפרויקט זה 4 יח"ד, בתמורה לסך של כ-11.6 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. נכון למועד פרסום הדוח, נותרו לשיווק 4 יח"ד בפרויקט.

ד. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים:

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות של החברה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
250,487	-
250,487	-

נכסים שוטפים

מלאי בניינים ודירות למכירה

התחייבויות שוטפות

מקדמות מלקוחות

התחייבות בגין מתן שירותי בנייה

זכאים - התחייבות בגין תמורות ושכ"ד לבעלי קרקע

-	18,208
-	101,532
-	42,385
-	162,125

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות

א. הרכב ההשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,861	64,861
147,992	159,725
12,075	12,258
224,928	236,844

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%.

ב. תנועה בהשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
156,942	224,928
18,260	16,733
(5,000)	(5,000)
54,007	-
719	183
224,928	236,844

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

ג. חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני שאינן מהותיות

(2)2022	(2)2023	(2)2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
156,942	224,928	236,844
10,795	11,156	11,538
15,859	18,260	16,733
15,859	18,260	16,733

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

(1) בשנים 2023 ו-2024 קיבלה החברה דיבידנדים, מחברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני, בסכום כולל של כ-5 מיליון ש"ח בכל שנה.

(2) בשנת 2022 חברת תע"מ היוותה חברה כלולה. בעקבות רכישת 25% מהון המניות המונפק והנפרע של תע"מ בשנת 2023, 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, 2024, לאחר העלייה בשיעור ההחזקה ל-50%, חלק החברה בערבות בגין ההלוואה עלה לסך כ-31 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות - המשך

ד. רכישת נכסי הדרים

1. בחודש אפריל 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכמים עם נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, לפיהם תרכוש החברה את פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל של נכסים ובנין, באמצעות רכישת מלוא הון המניות הרגילות של נכסי הדרים בע"מ ("נכסי הדרים"), חברה בת בבעלותה המלאה של נכסים ובנין, המחזיקה, בין היתר בחברת נווה גד בנין ופיתוח בע"מ ("נווה גד") (100%) ובאמצעות רכישת זכויות נכסים ובנין (60%) בפרויקט פינזי בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה בדרך של המחאת זכויות (להלן יחד: "ההסכם").

הממכר כולל, בין היתר, פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דפנה בתל אביב (מתחמים 501, 502 ו-505) (חלק נכסים ובנין - 65%); פרויקט התחדשות עירונית ברמת ורבר בפתח תקווה (חלק נכסים ובנין - 60%); פרויקט מגורים בהקמה בקרית אונו (חלק נכסים ובנין - 83.33%) וזכויות עתידיות מותנות בקרקע בחנה סנש ובשקד בקרית אונו המיועדות לייזום פרויקטים לבניה של מגורים ומסחר וכן רסיסים של קרקעות ונכסים קטנים במקומות שונים במרכז הארץ. עוד כולל הממכר עתודות קרקע חקלאיות בנס ציונה, קדימה-צורן וצריפין.

התמורה בגין הממכר נקבעה על בסיס הערכות שווי שמאיות וכלכליות, שנעשו על-ידי יועצים חיצוניים מטעם החברה, והיא כוללת: (1) תמורה מיידית בסך של כ-143 מיליון ש"ח, שתשולם לנכסים ובנין באמצעות הקצאת 5,078,652 מניות החברה, המהוות כ-2.31% מהונה המונפק והנפרע של החברה במועד חתימת ההסכם; (2) תמורה עתידית מותנית - חלוקת רווחים עתידיים בגין פרויקטים מסוימים, אשר ישולמו לנכסים ובנין - 40% מהרווחים בגין מתחם 501 בדפנה; 25% מהרווחים בגין מתחם 502 בדפנה; 30% מרווחי פרויקט פ"ת; תמורה עתידית בגין הפרויקטים בחנה סנש ובשקד בקרית אונו, אשר תיקבע על-פי חוות דעת שמאית; (3) בנוסף, החברה תיטול חובות של נכסים ובנין לנכסי הדרים ונווה גד.

במסגרת העסקה, סוכם כי החברה זכאית לשיפוי מנכסים ובנין בגין התחייבויות והפרשות בסך של כ-33 מיליון ש"ח אשר רשומות בספרי נכסי הדרים ונווה גד בגין פרויקטים היסטוריים של נכסי הדרים וחברות בנות שלה. החברה הכירה בסכום זה כנכס שיפוי בסעיף חייבים לזמן ארוך.

ביום 5 ביוני 2024, ולאחר אישורה של האסיפה הכללית המיוחדת של החברה, הושלמה ההתקשרות בין החברה ובין נכסים ובנין. החברה הקצתה לנכסים ובנין 5,154,096 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, המהוות את התמורה המיידית בעסקה, לאחר ביצוע התאמות בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים. כמו כן, החברה נטלה חובות של נכסים ובנין לנכסי הדרים ונווה גד בסך של 77,644 אלפי ש"ח. עלויות העסקה בסך של כ-1,325 אלפי ש"ח הוכרו בהוצאה בסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

2. החברה ערכה עבודה ארעית להקצאת התמורות בעסקת הרכישה עבור רכישת מניות נכסי הדרים ורכישת הזכויות בפרויקט פינזי בינוי בפתח תקווה, במסגרתה הכירה החברה בהתאמות לשווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים של נכסי הדרים והזכויות בפרויקט פינזי בינוי בפתח תקווה.

להלן עלות צירוף העסקים כפי שנקבעה למועד הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של נכסי הדרים שאוחדו לראשונה בספרים למועד הרכישה (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח		
		תמורה:
132,563		תמורת הרכישה – שווי הוגן של המניות שהונפקו
		נכסים והתחייבויות שנרכשו:
97,855		שווי הוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של נכסי הדרים
32,996		נכסי שיפוי
4,185		מלאי קרקעות - פרויקט פ"ת
(2,571)		התחייבות מותנית - פרויקט פ"ת
132,465		סה"כ הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות שנרכשו
98		מוניטין

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות - המשך

ד. רכישת נכסי הדריס - המשך

להלן פירוט השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של נכסי הדריס:

אלפי ש"ח	
46,824	מזומנים ושווי מזומנים
(15,058)	הון חוזר, נטו
2,144	נכסי מיסים שוטפים
22,744	מלאי קרקעות ודירות למכירה
106,885	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
116	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
227	הטבות לעובדים, נטו
(4,148)	הלוואות ואשראי
(9,525)	התחייבויות מיסים שוטפים
(29,399)	התחייבויות מס נדחות
(19,790)	התחייבויות מותנות
101,020	נכסים והתחייבויות מזוהים, נטו
(3,165)	זכויות שאינן מקנות שליטה – נמדדות לפי חלקן בשווי הוגן בנכסים המזוהים נטו
97,855	סה"כ

קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות כפופה להערכה סופית של הקצאת עלות הרכישה, אשר טרם הושלמה למועד פרסום הדוח. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. ככל וידרשו התאמות במועד המדידה הסופי, הן יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה המדווחים לפי המדידה הארעית.

3. שינוי במזומנים במועד האיחוד לראשונה – במועד האיחוד לראשונה אוחדו מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת בסך של 46,824 אלפי ש"ח.

4. במסגרת הקצאת תמורת הרכישה, החברה הכירה במועד הרכישה בשווי ההוגן של חלקה בפרויקט התחדשות עירונית ברחוב דפנה בתל אביב (מתחמים 501, 502) ובפרויקט התחדשות עירונית ברמת ורבר בפתח תקווה ומנגד הכירה בהתחייבויות מותנות עבור חלוקת רווחים עתידיים בגין 40% מהרווחים בגין מתחם 501 בדפנה, 25% מהרווחים בגין מתחם 502 בדפנה ו-30% מרווחי פרויקט פ"ת. השווי ההוגן של פרויקטים אלו הוערך בסך של 35,645 אלפי ש"ח ומנגד הוכרו התחייבויות מותנות בסך של 22,361 אלפי ש"ח.

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות - המשך

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

שיעורי ההחזקה בהצבעה ובהון מניות	שיעורי ההחזקה בהצבעה ובהון מניות
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
%	%

100.00	100.00
100.00	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	-

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)
נכסי הדירים בע"מ
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) החברה נמכרה בשנת 2024, ראה ביאור 10.

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	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49.9%	49.9%
231,099	151,250
4,097,870	4,393,061
(275,235)	(439,907)
(1,580,500)	(1,419,424)
2,473,234	2,684,980
1,234,144	1,339,805

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
627,828	501,911	475,613
453,883	344,940	311,746
15	-	-
453,898	344,940	311,746
226,495	172,125	155,561
140,697	188,901	199,380
(214,260)	(186,042)	(125,467)
185,203	(1,000)	(79,523)
(39,920)	(39,920)	(49,900)
71,720	(38,061)	(55,510)

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 12.

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות - המשך

ז. חברות מאוחדות

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

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

31 בדצמבר 2024

חברות מאוחדות

94,507	13,322	ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ
722,442	333,057	גב-ים הייטק בע"מ
121,382	-	גב-ים קיסריה בע"מ
-	-	גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ
-	-	חברה למעונות בישראל בע"מ (ב)
1,563,575	225,686	מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ
233	225	גבעת גב-ים בע"מ (ב)
343,839	119,782	גב-ים נגב בע"מ (ג)
147,075	-	רמת הנשיא בע"מ
175,822	-	נכסי הדרים

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

(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 (2023 - ללא שינוי).

2. פרטים בדבר דיבידנדים מחברות מאוחדות שנתקבלו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,080	40,080	50,100

מחברה מאוחדת

ביאור 9 - רכוש קבוע, נטו

מבנים וקרקע	מכונות מתקנים וציוד	רכוש קבוע אחר	סך הכל אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות			
43,964	84,889	32,279	161,132
יתרה ליום 1 בינואר 2023			
5,853	5,692	1,912	13,457
תוספות			
11,198	-	-	11,198
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע			
(6,975)	-	(501)	(7,476)
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה			
-	-	(342)	(342)
גריעות			
54,040	90,581	33,348	177,969
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023			
3,545	4,661	1,215	9,421
תוספות			
-	-	57	57
איחוד לראשונה			
-	(57,530)	-	(57,530)
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה			
-	-	(379)	(379)
גריעות			
57,585	37,712	34,241	129,538
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024			
פחת והפסדים מירידת ערך שנצברו			
19,125	44,891	27,483	91,499
יתרה ליום 1 בינואר 2023			
2,530	1,475	1,466	5,471
פחת לשנה			
-	-	(98)	(98)
גריעות			
(482)	-	-	(482)
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה			
21,173	46,366	28,851	96,390
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023			
2,425	1,401	1,270	5,096
פחת לשנה			
-	-	(141)	(141)
גריעות			
-	(36,839)	-	(36,839)
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה			
23,598	10,928	29,980	64,506
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024			
33,987	26,784	4,261	65,032
הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024			
32,867	44,215	4,497	81,579
הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023			

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

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

נדל"ן להשקעה		נדל"ן להשקעה		סה"כ אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסים	מניבים	נכסים	מניבים				
קרקע	אלפי ש"ח	קרקע	אלפי ש"ח				
שנת 2024							
יתרה לתחילת השנה							
תוספות במהלך השנה :							
השקעות							
שינוי בשווי הוגן							
מיונים בין קרקעות, נדל"ן להשקעה							
ונדל"ן בהקמה							
העברה מרכוש קבוע							
העברה לנדל"ן להשקעה מנדל"ן בהקמה							
סה"כ תוספות							
גרועות במהלך השנה :							
העברה למלאי מקרקעין / רכוש קבוע							
מימושים							
יתרה לסוף השנה							
שנת 2023							
יתרה לתחילת השנה							
תוספות במהלך השנה :							
השקעות							
שינוי בשווי הוגן							
מיונים בין קרקעות, נדל"ן להשקעה							
ונדל"ן בהקמה							
העברה לנדל"ן להשקעה מנדל"ן בהקמה							
העברה מנכס פיננסי בשווי הוגן							
סה"כ תוספות							
גרועות במהלך השנה :							
העברה לרכוש קבוע							
מיון לנכסים מוחזקים למכירה							
מימושים							
יתרה לסוף השנה							

* באשר לעלויות אשראי שהוונו בשנים 2023 ו-2024 ראה ביאור 22.

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

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

נכסים להשכרה

במהלך שנת 2024, 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 בהקמה ששוערכו לראשונה, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון. 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, מהשונויות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים. דמי השכירות הממוצעים באזורים השונים בשטחי משרדים והייטק נעים בטווח של 53-91 ש"ח לחודש למ"ר (ממוצע משוקלל - 76 ש"ח לחודש למ"ר), ולשימוש תעשייה ולוגיסטיקה בין 35-53 ש"ח לחודש למ"ר (ממוצע משוקלל - 42 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- 8%-5.25% (ממוצע משוקלל - 6.8%) ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של כ- 7.5%-5.5% (ממוצע משוקלל - 6.2%). 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 ההקמה (ללא קרקע, מימון והתאמות שוכרים) למ"ר משתנה בין הפרויקטים השונים בהתאם לשימוש המיועד ונעה בטווח של 6,500 ל- 10,000 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת. בקביעת שוויים של נכסים ששוערכו במהלך השנה כנדל"ן בהקמה נעשה שימוש בשיעורי היוון של 6.5%-5.5% (ממוצע משוקלל - 6.0%).

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 19. כמו כן ההוצאות התפעוליות הישירות של החברה הנובעות מנדל"ן מניב אשר לא הפיק הכנסות שכירות אינן מהותיות. שווי הנכסים המניבים והקרקעות הפנויות שהחברה והחברות המאוחדות שלה הינן בעלות זכויות הבעלות בהם, הינו כ-3,338 מיליון ש"ח. שווי הנכסים והקרקעות הפנויות שהחברה הינה בעלת זכויות החכירה בהם, הינו כ-9,334 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 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - המשך

- ג. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט רב בריח באשקלון ובחברה משותפת שהקימה יחד עם רב בריח תעשיות בע"מ לטובת הקמת מפעל נוסף, 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. המכירה הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.
- ד. במהלך הרבעון השלישי של שנת 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, 40 מיליון ש"ח שולמו בשנת 2024 ו-40 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בהתאם למועד שהוסכם בהסכם. בנוסף, תשלם גב-ים היטלי השבחה ודמי היתר לרמ"י לצורך הקמת הפרויקט.
- ו. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 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, שילמה הרוכשת לחברה סך של כ-113 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות עתידיות בגין השטחים הפנויים בנכס), בתוספת מע"מ כחוק. המכירה הושלמה במהלך הרבעון השני של שנת 2024.
- ז. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 התקשרה החברה עם חברת אמנות השקעות בע"מ, השותפה של החברה בפרויקט תוה"א בתל-אביב, לרכישת מחצית הזכויות של אמנות 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, שילמה החברה לאמות סך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.
- ח. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024, התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור, למכירת חלקה בפארק גב-ים חולון, אשר כולל שטח עילי של כ-6.2 אלף מ"ר, המניב הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח, בתמורה לסך של כ-78 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. המכירה הושלמה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024.
- ט. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור לרכישת מחצית חטיבת קרקע בשטח של כדונם בסמוך לפרויקט תוה"א, עליו ניתן יהיה להקים כ-2,000 מ"ר תעסוקה וכ-33 יח"ד מגורים, בתמורה לתשלום בסך של 41.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.
- י. נכסי הנדל"ן של החברה אינם משועבדים בשעבוד ספציפי כלשהו.

ביאור 11 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
81,950	88,371
28,608	41,052
19,605	16,917
33,863	56,181
28,298	31,396
6,742	5,139
21,541	27,886
-	51,118
1,180	2,218
-	329
2,723	21,539
224,510	342,146

ספקים בגין עבודות בנייה למגורים ונדל"ן להשקעה
ריבית שנצברה
פיקדונות משוכרים
הוצאות אחרות שנצברו
הכנסות מראש
עובדים ומוסדות עובדים
ספקים
התחייבות בגין תמורות ושכ"ד לבעלי קרקע (א)
תביעות משפטיות ואחרות (ב)
מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
שונים

- א. להרחבה ראה ביאור 7 לעיל.
- ב. **תביעות משפטיות ואחרות** - החברה כללה הפרשה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בדוחותיה ליום 31 בדצמבר 2024 (ליום 31 בדצמבר 2023 - 1 מיליון ש"ח) בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים באשר לסיכויי התביעות המתנהלות. נכון למועד הדוח, כנגד החברה וחברות מאוחדות - 20 תביעות בסך כולל של כ-35 מיליון ש"ח מתוכן 16 תביעות בגין ליקויי בנייה.

ביאור 12 - אגרות חוב

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

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,310,496	1,328,285
415,000	465,000
<u>1,725,496</u>	<u>1,793,285</u>

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים (1) (2) (3)

סך התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,474,744	8,168,528
(1,310,496)	(1,328,285)
<u>6,164,248</u>	<u>6,840,243</u>

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
בניכוי חלויות שוטפות
סך התחייבויות שאינן שוטפות

א. פרטים בדבר ריבית

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023-2024
ערך בספרים	ערך בספרים	ריבית אפקטיבית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
<u>7,474,744</u>	<u>8,168,528</u>	(4)

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 2025 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 3 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. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024, עודכן המרווח של נע"מ (סדרה 1) של מת"ם, כך שקרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.2% לשנה (חלף תוספת של 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. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 פרעה החברה בפירעון מוקדם 300 מיליוני ש"ח את נע"מ סדרה 1.
- בנוסף, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024, הנפיקה החברה לציבור, 300 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (להלן-נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 2). קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 8 ביולי 2025 והריבית תשולם ביום 8 ביולי 2025 יחד עם פירעון קרן הנע"מ. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.16% לשנה.
- כמו כן, התקשרה החברה בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-300 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הנפקת נע"מ סדרה 2 של החברה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.16% לשנה לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.585%. החברה מטפלת בעסקת הגידור כגידור כלכלי. בהתאם, ההשפעות של השינויים בשווי ההון משתקפות בדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות המימון.
- (3) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הנפיקה חברת הבת גב ים נגב במסגרת הקצאה פרטית 50 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (נע"מ) של החברה בדרך של הנפקת סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1). קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 13 בינואר 2025 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 8 בינואר 2029. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של בנק ישראל בתוספת 0.55% לשנה. בחודש יולי 2024, המרווח עודכן כך שקרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של בנק ישראל בתוספת בשיעור של 0.35% לשנה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי האריכה חברת גב ים נגב את הנע"מ בשנה נוספת עד ליום 13 בינואר 2026.
- (4) סעיף ב' להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 12 - אגרות חוב - המשך

ב. הרכב אגרות חוב (באלפי ש"ח)

2023	31 בדצמבר 2024					ערך נקוב ליום 31 בדצמבר	שווי בבורסה ליום 31 בדצמבר	דירוג ליום 31 בדצמבר	חברה מדרג ת	מועד פרעון של הקרן	מועד פרעון של הריבית	בסיס ההנפקה	מועד המקורי	חברה מנפיקה ושם הסדרה
יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית	2024	2024							
אלפי ש"ח				%	%	אלפי ש"ח		2023				הצמדה		
1,325,147	682,021	668,019	1,350,040	3.26	4.75	1,336,049	1,374,295	iLAA (Negative)	S&P	מרס 21-26	מרס וספטמבר 07-26	מדד	22/03/07	גב-ים סדרה ו'(ד7)
1,312,999	1,608,121	67,244	1,675,365	(2) 2.58	(2) 2.55	1,733,915	(1) 1,532,701	iLAA (Negative)	S&P	יוני 19-34	יוני ודצמבר 17-34	אינו צמוד	11/09/17	גב-ים סדרה ח' (ד4) (ד7)
1,779,822	1,528,537	314,288	1,842,825	0.63	0.50	1,850,809	1,693,429	iLAA (Negative)	S&P	יוני 21-33	יוני ודצמבר 20-33	מדד	23/02/20	גב-ים סדרה ט' (ד3)(ד7)
1,091,435	1,441,973	-	1,441,973	2.32	0.59	1,568,290	1,394,079	iLAA (Negative)	S&P	יוני 26-35	יוני ודצמבר 22-35	מדד	06/03/22	גב-ים סדרה י' (ד2)(ד7)
-	749,766	-	749,766	3.50	3.34	754,102	779,039	iLAA (Negative)	S&P	מרס 27-30	מרס וספטמבר 27-30	מדד	09/07/24	גב-ים סדרה י"א (ד1)(ד7)
654,845	533,808	271,115	804,923	2.89	3.10	807,814	ל.ר.	iLAA (Negative)	S&P	יוני 17-27	מרס, יוני, ספטמבר ודצמבר 16-27	אינו צמוד	11/08/16	מתם סדרה א'(ד6)(ד7)
-	296,017	7,619	303,636	3.97	3.84	304,481	ל.ר.	iLA+ (Negative)	S&P	דצמבר 25-28	יוני ודצמבר 24-28	צמוד	10/07/24	גב-ים נגב סדרה ב'(ד5) (ד7)
6,164,248	6,840,243	1,328,285	8,168,528											

(1) שווי ההוגן של האג"ח אשר גודר בעסקאות גידור כמפורט בביאור 12 להלן, מבוסס על שיעורי ריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, בהתחשב בעסקת הגידור.

(2) לשיעורי הריבית של האג"ח אשר גודרו בעסקאות הגידור ראה 12ג ו-12ג8 להלן.

ביאור 12 - אגרות חוב - המשך

ג. הנפקת אגרות חוב בתקופה

- (1) 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%.
- (2) בחודש דצמבר 2023 הנפיקה החברה כ-241 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרות 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%.
- (3) בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור כ-437 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' וכ-302 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה י' בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב 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 המירו קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 437 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של החברה בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.36%.
- בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.8%.
- החברה מטפלת בעסקת הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.
- (4) בחודש פברואר 2024 השלימה חברת הבת מת"ם הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה א'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 170 מיליוני ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-163 מיליון ש"ח ברוטו במחיר המשקף תשואה של 5.6% בריבית שקלית קבועה.
- בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה א'), ביצעה חברת מת"ם עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 170 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח א' של מת"ם בשיעור של 3.1% (ריבית קופון של אג"ח א') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.575%.
- בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.7%.
- החברה מטפלת בעסקת הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.
- (5) בחודש יולי 2024, הנפיקה החברה לציבור 743 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י"א) על פי דוח הצעת מדף מיום 1 ביולי 2024. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-743 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.34%.
- קרן אגרות החוב (סדרה י"א) עומדת לפרעון ב-4 תשלומים שנתיים שווים, בשיעור של 25% מהערך הנקוב ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2027-2030. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.34% אשר תשולם, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל). אגרות החוב (סדרה י"א) אינן מובטחות בבטוחה 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.
- (6) בחודש יולי 2024, השלימה חברת הבת נגב הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 300 מיליוני ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-300 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.84%.

ביאור 12 - אגרות חוב - המשך

ד. אמות מידה פיננסיות

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,500 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.

(2) 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.

(3) 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%.

(4) 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 2024.

ביאור 12 - אגרות חוב – המשך

ד. אמות מידה פיננסיות - המשך

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

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

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם הועמדה לפירעון מיידי סדרה אחרת של אגרות חוב החברה או הלוואה בנקאית אחת או יותר אשר יתרתה או יתרתן עולה על 5% מסך הנכסים המאוחדים של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפרסמה החברה לפני ההעמדה לפירעון מיידי ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים מהיום בו קיבלה הודעה בכתב על הפירעון המיידי..
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת BBB מינוס או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.

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

- הון החברה המאוחדת לא יפחת מ-140 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. גב-ים נגב עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2024. בדבר שווי הוגן של אגרות החוב הלא סחירות ראה ביאור 26 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.

(6) 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 2024. בדבר שווי הוגן של אגרות החוב הלא סחירות ראה ביאור 26 ו'.

מגבלות נוספות

מת"ם התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד;

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

(7) אגרות החוב אינן משועבדות בשעבוד כלשהו.

ביאור 13 – 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).
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 האריכה החברה את תקופת מסגרות אשראי:

- א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-13 בפברואר 2025.
- לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי מסגרת האשראי הוארכה עד ל-13 בפברואר 2026.
- ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-13 במרץ 2025.

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,400 מיליון ש"ח (לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח במסגרת האשראי השנייה).
 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד לא יעלה על 71%.
 - היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של החברה לא יעלה על 17.
- החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2024.

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.

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 לחברה מת"ם (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 האריכה חברת הבת מת"ם את תקופת מסגרת האשראי בשנה. בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה חברת מת"ם לעמוד באמות מידה פיננסיות. חברת מת"ם עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2024.

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

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי האריכה גב ים נגב את תקופת מסגרת האשראי בשנה נוספת. בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה חברת גב ים נגב לעמוד באמות מידה פיננסיות. חברת גב ים נגב עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 14 - 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 הענקתה של כתבי אופציה המינים למניות החברה וכן יחידות למניות חסומות ("תכנית התגמול ההונית") על ידי החברה למנהלים ונושאי משרה בה, בשלושה מסלולי מיסוי: (1) מסלול רווח הון באמצעות נאמן; (2) מסלול הכנסת עבודה באמצעות נאמן; (3) הקצאה במסלול ללא נאמן.
(3) הענקת כתבי אופציה ויחידות למניות חסומות לנושאי משרה בחברה. סך השווי ההוגן של האופציות ושל היחידות למניות חסומות שעל הענקתם הוחלט כאמור, עמד במועד ההענקת על כ-3.7 מיליון ש"ח.
בנוסף, אושרה במועד האמור הענקת למנכ"ל של אופציות המירות למניות החברה וכן של יחידות למניות חסומות, בשווי הוגן כולל במועד ההענקת 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 2023, 2024 ו-2022 בגין הענקות של אופציות ומניות חסומות לעובדים הינם 2,973 אלפי ש"ח, 4,241 אלפי ש"ח ו-1,323 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.
ביום 7 בנובמבר 2024, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה ואת תנאי העסקתה של גב' נטלי משען זכאי, מנכ"לית החברה החל מיום 1 בפברואר 2025, כדלקמן, לרבות תנאי התגמול ההוני כמפורט להלן:

הקצאה של 69,815 יחידות מניה חסומות ו-408,843 כתבי אופציה הניתנים למימוש לאותו מספר של מניות רגילות של החברה. ניירות הערך המוענקים יבשילו ב-3 מנות שנתיות שוות, החל מתום שנה ממועד התוקף ובלבד שגב' נטלי משען זכאי תכהן כנושאת משרה בחברה, במועד האמור. ניירות הערך המוענקים, שהבשילה הזכאות לקבלם, יהיו ניתנים למימוש במשך תקופה של 5 שנים ממועד התוקף.
סך השווי ההוגן של האופציות ושל יחידות המניה החסומות שעל הענקתם הוחלט כאמור, עמד במועד ההענקת על כ-5.8 מיליון ש"ח.

ביאור 15 - הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות בגין פיטורין והטבות לטווח קצר.
באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכנית הטבה מוגדרות 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 והוותק.

ביאור 16 - הון וקרנות הון

א. הון המניות מורכב כדלקמן:

מספר המניות וסכומן לימים 31 בדצמבר 2023, 2024			
מונפק ונפרע		רשום	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
215,069,158	220,273,429	285,000,000	285,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.

זכויות עיקריות הנלוות למניות:

- כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות לדיבידנד ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות התקנות.
- כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה. המניות (על שם) נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. שער הבורסה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 28.5 ש"ח למניה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב.
- מספר המניות ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה לשנת 2024 הינו 218,134,590 (לשנת 2023 - 214,798,437, לשנת 2022 - 214,993,995).

ביאור 16 - הון וקרנות הון - המשך

ב. דיבידנדים

להלן הדיבידנדים אשר הוכרוזו ושולמו על ידי החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
570,008	275,001	305,002

כ-1.4 ש"ח למניה רגילה

(כ-1.3 וכ-2.6 ש"ח למניה רגילה לשנים 2023 ו-2022, בהתאמה)

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 28 בינואר 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 65 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2024 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 305 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

במהלך שנת 2024 הכריז דירקטוריון חברת הבת מת"ם על חלוקת דיבידנד בסך 100 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 17 - מגזרי פעילות

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של החברה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה. המגזרים התפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הניהוליים הפנימיים, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת ביצועי המגזרים השונים המתבססת על אופן הפקת ההכנסות והרווח הגולמי.

לחברה שני מגזרי פעילות כמפורט להלן:

- מגזר עסקי בר דיווח - נכסים מניבים.
 - בעקבות רכישת נכסי הדריס כמפורט בביאור 8 לעיל, לחברה מגזר פעילות נוסף - בנייה למגורים, אשר אינו עומד בספים הכמותיים להיחשב מגזר בר דיווח, אך הינו המגזר היחיד המוצג במסגרת "מגזרים אחרים".
- רווחי המגזר נמדדים בהתבסס על הרווח הגולמי אשר מחושב לפי הכנסות החברה בניכוי הוצאות אחזקת נכסים, עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו.

מאוחד			בנייה למגורים			נכסים מניבים *			סך הכנסות מהמגזר
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			
1,868,632	1,193,350	1,199,438	-	-	20,114	1,868,632	1,193,350	1,199,438	
1,772,165	1,088,701	1,086,540	-	-	1,057	1,772,165	1,088,701	1,085,483	רווח מגזרי **
2,138	1,494	1,079							הכנסות אחרות
(7,940)	(1,954)	(2,323)							הוצאות אחרות
(15,054)	(14,355)	(13,945)							הוצאות מכירה ושיווק
(37,088)	(40,489)	(46,427)							הוצאות הנהלה וכלליות
(279,661)	(217,295)	(261,056)							הוצאות מימון, נטו
15,859	18,260	16,733							חלק ברווחי חברות מוחזקות
									המטופלות לפי השווי המאזני
1,450,419	834,362	780,601							רווח מאוחד לפני מסים
									על הכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

** במגזר הנכסים המניבים נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות השכרת הנכסים והפעלתם ובמגזר הבנייה למגורים נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות דירות ושירותי בנייה.

מידע נוסף - נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר 2024 (בלתי מבוקר)		
נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,395,781	533,044	16,928,825
(10,714,410)	(267,575)	(10,981,981)

נכסי המגזר*

התחייבויות המגזר*

* כל הנכסים וההתחייבויות הנכללים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 הינם שייכים למגזר הנכסים המניבים.

ביאור 18 - הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
581,345	681,502	717,835	הכנסות מדמי שכירות
67,669	75,754	84,110	הכנסות מדמי ניהול
649,014	757,256	801,945	

הכנסות מחיצוניים מדמי שכירות בגין סוגי שימושים הינן כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
363,359	427,515	467,693	הייטק ומשרדים
108,690	131,751	123,703	תעשייה ולוגיסטיקה
40,438	41,597	39,749	מסחר וקונגרסים
68,858	80,639	86,690	חניונים ושטחי שירות
581,345	681,502	717,835	

ביאור 19 - עלות השכרת הנכסים וההפעלתם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,963	16,030	17,758	משכורת והוצאות נלוות
12,056	13,391	13,880	מסים עירוניים ודמי חכירה
3,004	4,686	4,468	פחת
66,444	70,542	77,849	הוצאות ניהול נכסים ואחזקה אחרות
96,467	104,649	113,955	

ביאור 20 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,013	7,936	7,757	משכורת והוצאות נלוות
8,041	6,419	6,188	פרסום ואחרות
15,054	14,355	13,945	

ביאור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,088	24,431	31,914	משכורת והוצאות נלוות
3,792	3,702	3,934	שירותים מקצועיים
2,092	1,758	2,601	אחזקת משרד ושירותי מחשב
1,543	2,405	2,291	פחת והפחתות
2,203	3,501	1,005	תרומות
4,642	1,502	1,452	שכר דירקטורים
1,143	897	783	ביטוח נושאי משרה
3,585	2,293	2,447	אחרות
37,088	40,489	46,427	

ביאור 22 - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2023	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,512	44,005	11,762	הכנסות מימון
-	-	116	הכנסות ריבית
58,512	44,005	11,878	שינויי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים דרך רווח והפסד
			הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
213,892	164,157	143,158	הוצאות מימון
194,351	158,617	198,794	הוצאות ריבית בגין אגרות חוב ואשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
329	-	-	הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
12,514	6,478	2,224	שינויים בשווי ההוגן של נגזרים פיננסיים
(101,518)	(67,952)	(52,637)	הוצאות מימון אחרות
319,568	261,300	291,539	בניכוי עלויות אשראי שהונו *
261,056	217,295	279,661	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

* שיעור הריבית ששימש לקבלת סכום עלויות אשראי הראויות להיוון בשנת 2024 2.4%-3.4% ; (2023 2.1%-2.9%).

ביאור 23 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור המס לשנים 2022-2024 הינו 23%.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2023	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
80,577	55,989	16,729	הוצאות מסים שוטפים
			בגין התקופה השוטפת (1)(2)(3)(4)(5)
53,953	95,489	*260,160	הוצאות מסים נדחים
			יצירה והיפוך של הפרשים זמניים (2) (4)
134,530	151,478	276,889	סך הוצאות מסים

(1) בשנת 2024 כולל סך של כ-23 מיליון ש"ח בגין שבח מקרקעין.

(2) בשנת 2024 כולל כ-9.4 מיליון ש"ח בגין מיון ממסים נדחים לשוטפים.

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

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

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

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

ביאור 23 - מסים על ההכנסה - המשך

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,450,419	834,362	780,601	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי העיקרי של החברה
333,596	191,903	179,538	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
			ניטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(3,648)	(4,200)	(3,849)	המטופלות לפי השווי המאזני
28	(110)	532	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
			הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי מס לבין
(52,330)	(42,346)	(48,286)	בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות הכספיים, נטו
304	85	684	תשלום מבוסס מניות
(1,061)	6,146	5,911	הפרשים אחרים, נטו
276,889	151,478	134,530	סך מסים על ההכנסה

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	אחרים	הפסדים להעברה לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,568,992	(1,288)	(14,664)	1,584,944	התחייבויות (יתרת נכס)
95,489	(44)	8,852	86,681	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022
1,195	-	-	1,195	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד מיון לנכסים מוחזקים למכירה
1,665,676	(1,332)	(5,812)	1,672,820	התחייבויות (יתרת נכס)
53,953	(7,167)	(918)	62,038	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023
29,399	29,399	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד תוספת בגין חברה שאוחדה לראשונה
1,749,028	20,900	(6,730)	1,734,858	התחייבויות (יתרת נכס)
				מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

(2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 39 מיליוני ש"ח (2023: 37 מיליוני ש"ח) בגין הפרשים זמניים בסך של כ- 172 מיליוני ש"ח (2023: 160 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- 34 מיליון ש"ח (2023: 30 מיליון ש"ח), מתוכם לא נרשמו מיסים נדחים בגין הפסדים בסך כ- 5 מיליון ש"ח (2023: 5 מיליון ש"ח).

ה. שומות מס

החברה קיבלה שומות סופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, שומות חברות בנות מסוימות עד וכולל השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017-2018 (שנת המס 2017-2018), נחשבות כשומות סופיות.

ביאור 24 - 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):

2022	2023	2024	עד שנה משנה ועד חמש שנים מעל חמש שנים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
674	669	692	
2,210	2,061	2,352	
1,745	1,440	1,854	
4,629	4,170	4,898	

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

ביאור 25 - 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 25 - 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 26.

תנודות במדד תשומות הבנייה ההתקשרויות של הקבוצה עם קבלני הבניין בשלבי הקמת הפרויקטים צמודות לשינויים במדד תשומות הבנייה. לשינויים במדד תשומות הבניה ישנה השפעה על עלות עבודות ההקמה של החברה בקשר עם בניית נכסים מניבים ויחידות דיור. ראה להלן ביאור 26.

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 26 - 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 2024					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח					

**התחייבויות פיננסיות
שאינן נגזרים**

זכאים אחרים והתחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה אגרות חוב	341,759	350,573	299,715	18,400	32,458	-
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים	465,000	482,287	482,287	-	-	-
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	22,361	50,874	-	-	-	50,874
סך הכל	8,997,648	9,785,828	2,270,077	1,692,832	3,019,183	2,803,736

ליום 31 בדצמבר 2023					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח					

**התחייבויות פיננסיות
שאינן נגזרים**

זכאים אחרים והתחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה אגרות חוב	277,443	277,443	277,443	-	-	-
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים	415,000	436,373	436,373	-	-	-
סך הכל	8,167,187	8,766,677	2,179,838	1,328,087	2,698,497	2,560,255

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

סך הכל	הלוואות אחרות לזמן ארוך	אגרות חוב ואשראי לזמן קצר
אלפי ש"ח		
7,939,565	21,213	7,918,352
1,899,601	-	1,899,601
(1,506,798)	(21,213)	(1,485,585)
342,212	-	342,212
8,674,580	-	8,674,580

יתרה ליום 1 בינואר 2024

שינויים במהלך שנת 2024:

תזרימי מזומנים שהתקבלו

תזרימי מזומנים ששולמו

סכומים שזקפו לרווח או הפסד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 כולל ריבית צבורה

ביאור 26 - 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 2024				
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	נכסים/ התחייבויות לא פיננסיות	סה"כ
נכסים שוטפים:				
605,015	-	-	-	605,015
152,322	-	-	-	152,322
9,453	-	-	-	9,453
70,042	5,229	-	-	64,813
1,332	1,332	-	-	-
266,741	266,741	-	-	-
-	-	-	-	-
נכסים בלתי שוטפים:				
236,844	224,586	-	12,258	-
83,774	32,654	-	-	51,120
65,032	65,032	-	-	-
9,226	9,226	-	-	-
183,380	183,380	-	-	-
15,245,664	15,245,664	-	-	-
16,928,825	16,033,844	-	12,258	882,723
סה"כ נכסים				
התחייבויות שוטפות:				
(1,328,285)	-	-	(1,054,448)	(273,837)
(465,000)	-	-	-	(465,000)
(342,146)	(43,505)	(89,371)	(45,870)	(163,400)
(43,118)	-	-	(43,118)	-
(33,828)	(33,828)	-	-	-
(105,673)	(105,673)	-	-	-
התחייבויות שאינן שוטפות:				
(6,840,243)	-	-	(4,852,230)	(1,988,013)
(22,378)	-	-	(22,378)	-
(27,663)	(27,663)	-	-	-
(554)	(554)	-	-	-
(1,749,028)	(1,749,028)	-	-	-
(10,981,985)	(1,956,657)	(89,371)	(6,018,044)	(2,917,913)
5,946,840	14,077,187	(89,371)	(6,005,786)	(2,035,190)

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2023	2024
% השינוי	% השינוי	בנקודות	בנקודות
3.0%	3.2%	138.4	142.9
3.3%	3.4%	138.5	143.2
2.0%	2.6%	171.7	176.2

מדד המחירים לצרכן בגין

מדד המחירים לצרכן הידוע

מדד תשומות הבניה

ביאור 26 - 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 2023				
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	נכסים/ התחייבויות לא פיננסיות	סה"כ
נכסים שוטפים:				
768,850	-	-	-	768,850
236,841	-	-	-	236,841
9,628	-	-	-	9,628
51,225	-	-	3,366	54,591
-	-	-	125	125
-	-	-	271,605	271,605
נכסים בלתי שוטפים:				
-	12,076	-	212,852	224,928
45,742	-	-	-	45,742
-	-	-	81,579	81,579
-	-	-	9,049	9,049
-	-	-	13,724,412	13,724,412
1,112,286	12,076	-	14,302,988	15,427,350
סה"כ נכסים				

התחייבויות שוטפות:				
(775,408)	(950,088)	-	-	(1,725,496)
(63,904)	(131,589)	(81,950)	(30,443)	(307,886)
(21,213)	-	-	-	(21,213)
-	-	-	(20,386)	(20,386)
התחייבויות שאינן שוטפות:				
(1,967,844)	(4,196,404)	-	-	(6,164,248)
(5,585)	-	-	-	(5,585)
-	-	-	(791)	(791)
-	-	-	(1,665,676)	(1,665,676)
(2,833,954)	(5,278,081)	(81,950)	(1,717,296)	(9,911,281)
(1,721,668)	(5,266,005)	(81,950)	12,585,692	5,516,069
סה"כ התחייבויות				

(2) ניתוח רגישות

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

ליום 31 בדצמבר 2024		הון אלפי ש"ח	הפסד אלפי ש"ח
עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%	עליה במדד תשומות הבניה ב-1%		
(46,245)	(46,245)	(46,245)	(688)
(688)	(688)	(688)	(688)
ליום 31 בדצמבר 2023		הון אלפי ש"ח	הפסד אלפי ש"ח
עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%	עליה במדד תשומות הבניה ב-1%		
(40,548)	(40,548)	(40,548)	(631)
(631)	(631)	(631)	(631)

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

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים – המשך

ה. סיכון שיעורי ריבית

- (1) סוג ריבית
מרבית המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה, הינם מכשירים פיננסיים בריבית קבועה.
- (2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה
התחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשיעורי הריבית לתאריך הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך ההתחייבויות בריבית קבועה.
- (3) ניתוח רגישות להשפעת שינויים בשיעור הריבית
עלייה בשיעור הריבית לתאריך 31 בדצמבר 2024 בשיעור של 1% הייתה מקטינה את ההון ואת הרווח (לאחר מס) בסכום של כ-3,580 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 – 3,195 אלפי ש"ח).

ו. שווי הוגן

- (1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד
הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, פיקדונות לזמן קצר, אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, ספקים, זכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.
השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2023		2024	
שווי הוגן (רמה 2)	ערך בספרים אלפי ש"ח	שווי הוגן (רמה 2)	ערך בספרים אלפי ש"ח
924,116	964,776	1,076,784	1,114,384 ^(א)

אגרות חוב לא סחירות (2)

- (1) השווי ההוגן של האג"ח אשר גודר בעסקאות גידור כמפורט בביאור 12 להלן, מבוסס על שיעורי ריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, בהתחשב בעסקת הגידור.
בדבר שווי הוגן של אגרות חוב הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ראה ביאור 12 ב'.

(2) שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

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

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
%	%
5.33%-5.44%	2.84%-5.72%

אגרות חוב לא סחירות

- (3) טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, נקבע תוך התייחסות למחיר הרכישה המצוטט שלהן (Quoted closings asking price) בסגירת המסחר למועד הדיווח. במידה ולא קיים מחיר מצוטט השווי הוגן מחושב על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהווים על פי שער ריבית השוק למועד הדיווח.

(4) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

כמפורט בביאור 12 לעיל, בשנת 2024 ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד. השווי ההוגן של עסקאות הגידור ליום 31 בדצמבר 2024 הינו התחייבות בסך של 22,378 אלפי ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות.

ביאור 27 - התקשרויות וערבויות

- א. התקשרויות - בקשר לפיתוח והקמת נדל"ן להשקעה התקשרויות שטרם בוצעו מסתכמות ליום 31 בדצמבר, 2024 לסך של כ-982 מיליוני ש"ח (בשנת 2023, סך של כ-1,059 מיליוני ש"ח).
- ב. ערבויות - בקשר עם מחויבויות ביצוע לפיתוח והקמת נדל"ן להשקעה העניקה החברה ערבויות ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך כ-148 מיליוני ש"ח (בשנת 2023, סך של כ-171 מיליוני ש"ח).
- ב. ערבויות - בקשר עם מחויבויות ביצוע לפיתוח והקמת מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה העניקה החברה ערבויות ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך כ-599 מיליוני ש"ח, מתוכן סך של 149 מיליון ש"ח להבטחת כספי רוכשי דירות בהתאם לחוק המכר התשל"ה-1974.

ביאור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברות בנות

באשר לחברות בנות ראה ביאור 8 בדבר השקעות בחברות מוחזקות.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
סכום	סכום	סכום
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,291	6,911	9,967
395	448	1,396
1	1	1

הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות לאחר העסקה

מספר העובדים אליהם מתייחסת הטבה

הנתונים לשנת 2024 כוללים את תנאי סיום העסקתו של מנכ"ל החברה.

הטבות בגין דירקטורים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022		2023		2024	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים*
אלפי ש"ח		אלפי ₪		אלפי ש"ח	
4,642	10	1,502	7	1,452	7

סך הטבות בגין דירקטור

ביום 22 בספטמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' נטלי משען זכאי כמנכ"לית החברה, חלף מנכ"ל החברה המכהן, מר אבי יעקובוביץ, וזאת החל מיום 1 בפברואר 2025 (להלן: "מועד התוקף"). במועד זה תחדל גב' משען-זכאי לכהן כמנכ"לית חברה לנכסים ובנין בע"מ וחברת השקעות דיסקונט בע"מ (בעלת השליטה בחברה ובעלת השליטה בבעלת השליטה) וכדירקטורית בחברה, ומר יעקובוביץ יחל לכהן כדירקטור וכסגן יו"ר דירקטוריון החברה.

ביום 7 בנובמבר 2024, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה ואת תנאי העסקתה של גב' נטלי משען זכאי, מנכ"לית החברה החל מיום 1 בפברואר 2025, כדלקמן:

- (1) שכר חודשי ברוטו בסך של 162 אלפי ש"ח בתוספת תנאים נלווים כמקובל בחברה לגבי עובדים בכירים, התואמים את התנאים הנלווים בתנאי העסקתו של מר אבי יעקובוביץ, ובכלל זה תנאים סוציאליים, רכב ונלוות כמקובל, וביטוח בגין אובדן כושר עבודה.
- (2) מענק שנתי, בהתאם למדיניות התגמול המאושרת של החברה, מותנה יעדים מדידים אשר מותנה בעמידה בסף הביצועים התחתון בכל אחד מהיעדים, אשר לא יעלה על 8 משכורות חודשיות עבור עמידה ב-100% מן היעדים ולא יעלה על 12 משכורות חודשיות עבור עמידה ברף הביצוע העליון בכל היעדים.
- (3) מענק שנתי איכותי, בהתאם למדיניות התגמול המאושרת של החברה, אשר לא יעלה על 3 משכורות חודשיות אשר יהיה כפוף לאישור דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול. יצוין כי המענק השנתי המירבי למנכ"ל החברה לא יעלה על 14 משכורות חודשיות בשנה.
- (4) תגמול הוני – הקצאה של 69,815 יחידות מניה חסומות ו-408,843 כתבי אופציה הניתנים למימוש לאותו מספר של מניות רגילות של החברה. ניירות הערך המוענקים יבשילו ב-3 מנות שנתיות שוות, החל מתום שנה ממועד התוקף ובלבד שגב' נטלי משען זכאי תכהן כנושאת משרה בחברה, במועד האמור. ניירות הערך המוענקים, שהבשילה הזכאות לקבלם, יהיו ניתנים למימוש במשך תקופה של 5 שנים ממועד התוקף.
- סך השווי ההונן של האופציות ושל יחידות המניה החסומות שעל הענקתם הוחלט כאמור, עמד במועד ההענקת על כ-5.8 מיליון ש"ח.
- (5) גב' נטלי משען זכאי תהיה זכאית ממועד התוקף, כנושאת משרה בחברה, לתנאי פטור, שיפוי וביטוח מקובלים כפי שאושרו לנושאי משרה בחברה.

בהמשך לאמור בזימון האסיפה הכללית האמורה לעיל, בדבר המשך החזקתה של המנכ"לית הנכנסת בכתבי אופציה של נכסים ובנין ושל דסק"ש, שהוענקו לה עם כניסתה לתפקידה כמנכ"לית דסק"ש ונכסים ובנין, יצוין, כי בהתאם לכללי החשבונאות החברה תרשום בדוחותיה הכספיים את ההוצאה החשבונאית בשל תשלום מבוסס המניות בגין האופציות הנ"ל, כנגד קרן הון עם בעלי שליטה, וזאת על אף שאין המדובר בתגמול שניתן על-ידי החברה, אלא בתגמול שניתן על-ידי דסק"ש ונכסים ובנין טרם מינויה של המנכ"לית לתפקידה בחברה. סך ההוצאה שתירשם בשנים 2025, 2026 ו-2027 תסתכם בסך של 716 אלף ש"ח, 386 אלף ש"ח ו-121 אלף ש"ח, בהתאמה, וזאת בהתאם לתקופות ההבשלה המקוריות של כתבי האופציה.

ביום 18 בנובמבר ו-19 בנובמבר 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי פרישתו של המנכ"ל היוצא של החברה, מר אבי יעקובוביץ, בהתאם למדיניות התגמול המאושרת, הכוללים תקופת הודעה מוקדמת בת 6 חודשים אשר תחל ביום 1 בפברואר 2025 ותקופת הסתגלות בת 8 חודשים אשר תחל בתום תקופת ההודעה המוקדמת. ביום 8 בינואר 2025 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות מענק פרישה מיוחד למר יעקובוביץ, בסך של 1.4 מיליון ש"ח, המשקף 8 משכורות חודשיות (ברוטו), לאחר שמענק זה אושר על-ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בתאריכים האמורים לעיל.

ביאור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ג. עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
סכומי העסקאות		
אלפי ש"ח		
8,052	8,659	8,263
500	885	1,000
4,013	4,553	4,286
1,961	*3,213	3,006
4,081	-	-
1,071	914	953
-	50,000	-
65,492	164,301	203,813

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

* הצגה מחדש

ד. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
היתרה בדוח על המצב הכספי	
אלפי ₪	

1,474	-
11,146	11,527
2,420	4,301

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) **ביטוח נושאי משרה** ביום 29 במאי 2024 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 2025). על-פי תנאי הפוליסה, גבולות האחריות הינם עד 75 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ובמצטבר. בגין הפוליסה שילמה החברה פרמיה שנתית בסך 123 אלף דולר ארה"ב.

(2) **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

ביאור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

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

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

(3) **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. ביום 7 בנובמבר 2024, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה ואת תנאי העסקתה של גב' נטלי משען זכאי, מנכ"לית החברה החל מיום 1 בפברואר 2025.

(4) **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 שיכחנו 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.

(5) **רכישת נכסי הדריס בע"מ** - ביום 23 במאי 2024 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות בחברה את התקשרותה בהסכמים עם נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, לפיהם תרכוש החברה את פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל של נכסים ובנין, באמצעות רכישת מלוא הון המניות הרגילות של נכסי הדריס בע"מ ("נכסי הדריס"), חברה בת בבעלותה המלאה של נכסים ובנין, המחזיקה, בין היתר בחברת נווה גד בנין ופיתוח בע"מ ("נווה גד") (100%) ובאמצעות רכישת זכויות נכסים ובנין (60%) בפרויקט פינני בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה בדרך של המחאת זכויות (להלן יחד: "ההסכם"). הממכר כולל, בין היתר, פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דפנה בתל אביב (מתחמים 501, 502 ו-505) (חלק החברה - 65%); פרויקט התחדשות עירונית ברמת ורבר בפתח תקווה (חלק החברה - 60%); פרויקט מגורים בהקמה בקרית אונו (חלק החברה - 83.33%) וזכויות עתידיות מותנות בקרקע בחנה סנש ובשקד בקרית אונו המיועדות לייזום פרויקטים לבניה של מגורים ומסחר וכן רסיסים של קרקעות ונכסים קטנים במקומות שונים במרכז הארץ. עוד כולל הממכר עתודות קרקע חקלאיות בנס ציונה, קדימה-צורן וצריפין. התמורה בגין הממכר נקבעה על בסיס הערכות שווי שמאיות וכלכליות, שנעשו על-ידי יועצים חיצוניים מטעם החברה, והיא כללה: (1) תמורה מיידיית בסך של כ-143 מיליון ש"ח, ששולמה לנכסים ובנין באמצעות הקצאת 5,078,652 מניות החברה, אשר היוו כ-2.31% מהונה המונפק והנפרע של החברה במועד חתימת ההסכם; (2) תמורה עתידית מותנית - חלוקת רווחים עתידיים בגין פרויקטים מסוימים, אשר ישולמו לנכסים ובנין - 40% מהרווחים בגין מתחם 501 בדפנה; 25% מהרווחים בגין מתחם 502 בדפנה; 30% מרווחי פרויקט פ"ת; תמורה עתידית בגין הפרויקטים בחנה סנש ובשקד בקרית אונו, אשר תיקבע על-פי חוות דעת שמאית; (3) בנוסף, החברה נטלה חובות של נכסים ובנין לנכסי הדריס ונווה גד.

ביום 5 ביוני 2024 הושלמה ההתקשרות בין החברה ובין נכסים ובנין. החברה הקצתה לנכסים ובנין 5,154,096 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, המהוות את התמורה המיידיית בעסקה, לאחר ביצוע התאמות בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים.

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

(1) בשנת 2024 היו החברה וחברות מאוחדות קשורות ב-4 הסכמי שכירות במסגרתם שוכרות החברות הנ"ל, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-4,400 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 2024-2034. בגין השכירות האמורות נכללו בדוחות הכספיים הכנסות בסך של כ-4 מיליון ש"ח בשנת 2024. 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.

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-150 אלפי ש"ח.

ביאור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

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

- (3) נכון לתום שנת 2024, חתומה החברה וחברות מאוחדות קשורות עם חברות מקבוצת אלקו, בעלת מניות בדסק"ש, הנחשבת לצורך פרק זה כבעל עניין בחברה, על 9 הסכמים לביצוע עבודות בפרויקטים שונים של החברה, בהיקף כספי כולל של כ-568 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-204 מיליון ש"ח בשנת 2024.
- (4) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 התקשרה חברת הבת מת"ם בהסכם שכירות עם חברה בת של מנה אור בע"מ, בעלת עניין בחברה ("השוכרת"). לפי ההסכם, מת"ם תקים עבור השוכרת את מבנה חוות השרתים (מעטפת בלבד, ללא מערכות), בשטח של כ-14 אלף מ"ר בפארק מתם, והשוכרת תשקיע על חשבונה את כל המערכות ותשכור את המבנה ממת"ם לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. דמי השכירות בגין המבנה יעמדו על סך של 70 ש"ח/מ"ר או 7% מעלות ההשקעה של מת"ם, הגבוה ביניהם. במקביל, התקשרה מת"ם עם השוכרת בהסכם אופציה, לפיו מת"ם תהיה זכאית, בתוך שנתיים ממועד המסירה, להיכנס כשותפה בחוות השרתים בשיעור של 30%.

2. 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 העניין, עסקת בעלי עניין שאינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תחשב כעסקה זניחה לצרכים האמורים לעיל אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-0.5% כמפורט להלן וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 5 מיליון ש"ח (כשכסום זה מותאם לפי שיעור העליה מעת לעת במדד הידוע לחודש מרץ 2022).

בכל עסקת בעלי עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה:

(א) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

(ב) במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - שווי הנכס מול סך שווי כל הנכסים בדוח על המצב הכספי כלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

(ג) בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

(ד) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים לרבות השכרת נכסים מניבים - היקף העסקה מול סך ההוצאות/ההכנסות מרכישות/מכירות של מוצרים או שירותים או מול סך ההכנסות מהשכרת נכסים מניבים, ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה.

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

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

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

ח. באשר לערבויות לחברה כלולה - ראו ביאור 8.

ט. כל העסקאות המפורטות לעיל נעשו בתנאי שוק.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

תוכן עניינים

3	תמצית הדוחות הרבעוניים.....	תקנה 10א
3	השקעות בחברות בת וחברות קשורות ליום 31 בדצמבר 2024.....	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
13	רואי החשבון של התאגיד.....	תקנה 27
13	המלצות והחלטות הדירקטורים.....	תקנה 29א)
13	החלטות אסיפה כללית מיוחדת.....	תקנה 29ג)
13	החלטות החברה.....	תקנה 29א

נספח א' מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2024

ת.10א - תמצית דוחות הרבעוניים

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

(ב) תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

סה"כ 2024	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
באלפי ש"ח					
646,071	128,029	64,063	363,662	90,317	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממש
646,071	128,029	64,063	363,662	90,317	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
478,402	105,200	41,915	262,683	68,604	בעלים של החברה
167,669	22,829	22,148	100,979	21,713	זכויות שאינן מקנות שליטה
646,071	128,029	64,063	363,662	90,317	<u>סך רווח כולל לתקופה</u>

ת.11 - השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2024*

שיעור ההחזקה באחוזים			הלוואות	ערך דוח הכספי הנפרד	עלות	סה"כ ע.נ. בש"ח	מספר מניות	סוג מניה (1)	חברות בת וקשורות
בסמכות למנות דירקטור	בהצבעה	בהון	א ל פ י ש " ח						
100.00	100.00	100.00	333,057	389,385	1	999	999	1 ש"ח	גב-ים היי-טק בע"מ (2)
50.10	50.10	50.10	225,686	1,337,889	218,926	8,767,500	8,767,500	1 ש"ח	מת"ם- מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ
100.00	100.00	100.00	-	121,381	11,229	100	100	1 ש"ח	גב-ים קיסריה בע"מ
100.00	100.00	100.00	-	-	-	0.5	5,000	0.0001 ש"ח	גב-ים שירותי ניהול ואחזקות נכסים בע"מ
73.25	73.25	73.25	119,782	224,057	40,066	430,093	430,093	1 ש"ח	גב-ים נגב בע"מ
100.00	100.00	100.00	13,322	81,185	161	65	650,000	0.0001 ש"ח	ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ
100.00	100.00	100.00	-	147,075	47,143	4,000	4,000	1 ש"ח	רמת הנשיא גב-ים בע"מ
100.00	100.00	100.00	-	175,822	175,665	10,000,010	10,000,010	1 ש"ח	נכסי הדריים בע"מ

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

- (1) כלל המניות בחברות הבת ובחברות קשורות מהותיות הינן מניות רגילות, למעט נכסי הדריים, לה יש 10 מניות סוג א' המוחזקות על-ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ.
- (2) הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית בשיעור שנתי של 4% ועומדת לפרעון לפי דרישת החברה, אך לא לפני תום שנת 2025.

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

להלן יפורטו הרווח הכולל של חברות בת וחברות כלולות מהותיות בשנת 2024, מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן תשלומי דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבלן מהן עבור שנת 2024, ועבור תקופה שלאחר מכן כשהם מותאמים לתאריך הדוח על המצב הכספי.

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והצמדה
באלפי ש"ח							
גב-ים היי-טק בע"מ	37,939	31,222	-	31,222	-	4,969	21,093
מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ	392,623	311,811	-	311,811	50,100	16,461	9,864
גב-ים קיסריה בע"מ	12,201	9,604	-	9,604	-	322	402
גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
גב-ים נגב בע"מ	54,741	44,782	-	44,782	-	4,635	4,414
ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ	(6,245)	(4,663)	-	(4,663)	-	186	(126)
רמת הנשיא גב-ים בע"מ	6,859	5,282	-	5,282	-	-	(3,646)
נכסי הדרים בע"מ	292	225	-	225	-	-	(1,610)

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 50,175 מניה רגילה 0.01 ש"ח ע.נ..

כן הנפיקה החברה 5,154,096 מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.נ. לבעלת השליטה בחברה, נכסים ובנין, בתמורה לרכישת פעילות המגורים של נכסים ובנין (וראו, על דרך ההפנייה, דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביוני 2024, אסמכתא-2024-01-057178).

ת.21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. גמול נושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2024 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):

תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים		
שם	תפקיד	היקף משרה	שכר (1)	מענק בגין שנת 2024	מענק פרישה	תשלום מבוסס מניות	סה"כ	החזקה בהון
מר אבי יעקובוביץ (2)	מנכ"ל	100%	3,327	1,738	4,865	1,433	11,363	0.01%
מר מרק זק (3)	סמנכ"ל כספים	100%	1,511	859	-	278	2,648	-
מר יריב בר דעה (4)	סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי	100%	1,315	592	-	244	2,151	-
מר טל פלב (5)	סמנכ"ל הנדסה	100%	1,274	540	-	315	2,129	-
מר צביקה אפל (6)	סמנכ"ל חברות בנות	100%	1,182	586	-	214	1,982	-

* כולל תשלום שנתי נוסף מובטח של שתי משכורות חודשיות, בסך של כ-350 אלף ש"ח, אשר משולם, על-פי הסכם ההעסקה של מר יעקובוביץ, אחת לשנה, ומקוֹזו מסכום המענק השנתי המפורט בטור המענק.

** לאחר קיזוז התשלום השנתי הנוסף האמור לעיל.

*** הסכום כולל את תנאי סיום העסקתו של המנכ"ל היוצא - תקופת הודעה מוקדמת בת 6 חודשים ותקופת הסתגלות בת 8 חודשים. הסכום אינו כולל את מענק הפרישה המיוחד אשר אושר למנכ"ל היוצא, בסך 8 משכורות (ברוטו). הרישום בגין מענק פרישה מיוחד זה ייעשה בדוחות הכספיים של שנת 2025.

(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 והוא יסיים את כהונתו ביום 31 בינואר 2025.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק למר יעקובוביץ בגין שנת 2024, ואשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2024, וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובהתאם לתכנית המענקים לשנת 2024 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 2024 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 2024 הינם: יעד FFO (40%), בגינו קיבל מר יעקובוביץ מענק בגובה 3.3 משכורות; רווח נקי מיוחס לבעלי המניות (40%), בגינו קיבל מר יעקובוביץ מענק בגובה 4.3 משכורות; ויעד NOI (20%), בגינו קיבל מר יעקובוביץ מענק בגובה 1.4 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.

בתום שנת 2024 אישרו האורגנים המוסמכים של החברה למר יעקובוביץ תנאי סיום כהונה כדלקמן: תקופת הודעה מוקדמת בת 6 חודשים, החל מיום 1 בפברואר 2025, במהלכה יהיה זכאי לכלל תנאי העסקתו; תקופת הסתגלות בת 8 חודשים, החל מתום תקופת ההודעה המוקדמת, במהלכה יהיה זכאי לכלל תנאי העסקתו, למעט הזכויות למענק שנתי; ומענק פרישה מיוחד בסך 8 משכורות חודשיות (ברוטו).

(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 2024, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2024, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2024 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 2024 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 2024 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 ראוי, 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 2024, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2024, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2024 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 2024 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 2024 והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2024 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 ראוי, על דרך ההפניה, סעיף 5.2 למדיניות התגמול. בנוסף, זכאי מר בר דעה לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

(5) טל פלב, סמנכ"ל הנדסה

מר טל פלב התמנה לתפקיד סמנכ"ל הנדסה של החברה באוגוסט 2023.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק המגיע למר פלב בגין שנת 2024, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2024, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2024 לנושאי המשרה הבכירה בחברה. להלן יפורטו עיקרי תכנית המענק השנתי של מר פלב.

מענק המטרה: משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר פלב ועמד בשנת 2024 על 5 משכורות.

המדדים והיעדים: מידת העמידה ביעדי ומדדי החברה תקבע 50% מהיקף מענק המטרה של מר פלב ומידת העמידה ביעדים אישיים תקבע 50% מהיקף מענק המטרה. מדדי החברה שנקבעו למר פלב בשנת 2024 והמשקל שניתן לכל אחד מהם מתוך מענק המטרה בשנת 2024 הינם: יעד FFO (40%); רווח נקי מיוחס לבעלי המניות (40%); ויעד NOI (20%). כמו כן נקבעו לו שלושה 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 ראוי, על דרך ההפניה, סעיף 5.2 למדיניות התגמול. בנוסף, זכאי מר פלב לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות.

(6) צביקה אפל, סמנכ"ל חברות בנות

מר אפל התמנה לתפקיד סמנכ"ל חברות בנות של החברה בנובמבר 2020 והוא יסיים את כהונתו ביום 31 בינואר 2025.

הסכום הנקוב בטור המענק הינו הסכום שאושר כמענק המגיע למר אפל בגין שנת 2024, אשר הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2024, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתכנית המענקים לשנת 2024 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 2024 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 2024 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.

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 2024 הינו 1,452 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור [27] לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

ת.21 - השליטה בתאגיד

החל מיום 8 במרץ 2022 ונכון למועד דוח זה, בעלת השליטה בחברה היא חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"), המחזיקה, נכון למועד דוח זה, 74.12% מהון מניות החברה. עד ליום 8 במרץ 2022 היתה גב-ים חברה ללא גרעין שליטה.

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

למיטב ידיעת החברה ובהתאם לדיווחיה של נכסים ובנין, בעלת השליטה בנכסים ובנין הנה חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"). נכון למועד דוח זה, מחזיקה דסק"ש, בשיעור של כ-70.52% 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 2024 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 23 בדצמבר 2024 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 28 בינואר 2025 בחן דירקטוריון החברה את הצורך בעדכון הכללים הנ"ל ומצא כי למועד זה, אין צורך בעדכון הכללים.

ב. אמות מידה לבחינת חריגות של עסקאות לפי סעיפים 1270(1) ו-1270(4) לחוק החברות

ביוני 2022 אימצה וועדת הביקורת של החברה נוהל (המעדכן נוהל קודם מדצמבר 2011) שמטרתו קביעת אמות מידה וקווים מנחים לסיווגן של עסקאות עם בעלי שליטה / נושא משרה / מי שלבעל שליטה או לנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות או שאינן חריגות, הן לצורך סוגיית הליכי האישור הנדרשים לאותן עסקאות והן לצורך סוגיית הדיווח. וועדת הביקורת קבעה אמות מידה לבחינה האם העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה, אינה מהותית לחברה ומתבצעת בתנאי שוק, כך שבהתקיים תנאים מצטברים אלו, על-פי אמות המידה שנקבעו כאמור, תחשב עסקה העומדת בהם כעסקה שאינה חריגה.

עיקרי הנוהל הינם כדלקמן: על מנת לאפשר לחברה ביצוע סוגי עסקאות או פעולות שאינן חריגות באופן שוטף במסגרת פעילותה מפורטות להלן אמות מידה לבחינה האם עסקאות עם בעלי ענין על פי סעיפים (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, רכוש או התחייבויותיה; 3. העסקה הינה בתנאי שוק. מהלך עסקים רגיל - עסקה תחשב ככזו שנעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה אם ההתקשרות בה נעשית במסגרת שגרת עסקאותיה של החברה בפועל והיא אינה חד פעמית או יוצאת דופן לפעילות החברה. מהותיות - עסקה תסווג כעסקה לא מהותית אם בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, היא אינה עולה על 5% מאמת המידה הרלבנטית לעסקה כפי שאומצה על ידי החברה לבחינת סיווגן של עסקאות כעסקאות זניחות על פי החלטת הדירקטוריון בעניין "נוהל עסקאות זניחות" מיום 8 באוגוסט 2011. עסקאות בעלי עניין נפרדות שמתקיימת ביניהן תלות, באופן שבפועל הן מהוות חלק מאותה התקשרות, תיבחנה כעסקה אחת. מהותיות של עסקאות המבוצעות באופן תדיר, קבוע וחוזר וכן עסקאות רב שנתיות, תיבחנה על בסיס שנתי. החברה אף תבחן שיקולים איכותיים רלבנטיים העשויים להוביל למסקנות שונות לגבי המהותיות או אי המהותיות של עסקה (למשל, עסקה אשר עשויה להשפיע על עמידת החברה בדרישות רגולטוריות מהותיות, באמות מידה פיננסיות משמעותיות וכד'). תנאי שוק - קריטריונים עליהם ניתן לבסס קיומם של תנאי שוק הינם, בין היתר, בהתבסס על תנאיהן של עסקאות דומות במהותן לעסקה הנבחנת בהן התקשרה החברה או צדדים שלישיים או בהתבסס על הצעות מחיר מצדדים בלתי קשורים או בהסתמך על חוות דעת של שמאי / מומחה / כלכלן לצורך ביסוס תנאי שוק המבוססת על בחינת תנאי עסקאות דומות במהותן. עסקת בעל עניין שתנאיה עבור החברה טובים יותר מתנאי השוק לא תיחשב כעסקה שאינה בתנאי שוק. ביצוע, דיווח ועדכון אמות המידה - אין בהוראות הנוהל כדי לגרוע מסמכותה של ועדת הביקורת לדון ולהחליט בדבר סיווגה של עסקה או פעולה מסוימת. הנהלת החברה או ועדת הביקורת רשאיות להביא כל עסקה לבחינת וועדת הביקורת. אחת לשנה מראש תבחן ועדת הביקורת את אמות המידה על פיהן סווגו עסקאות בעלי העניין כחריגות או ככאלו שאינן חריגות ותבדוק הצורך בעדכון אמות המידה. בישיבת וועדת הביקורת מיום 23 בדצמבר 2024 בחנה וועדת הביקורת את אמות המידה המפורטות לעיל, בדקה את הצורך בעדכון ואישרה כי אין צורך בעדכון אמות המידה האמורות לעיל.

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

ביום 15 ביוני 2022 עדכנה וועדת הביקורת של החברה את הנוהל (אשר אומץ ביום 17 בפברואר 2014) המחייב קיום הליך תחרותי או אחר טרם התקשרות החברה בעסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (גם אם אינן חריגות) בהתאם לסעיף 117(ב1) לחוק החברות, כדלקמן:

(1) בהתקשרות בעסקאות זניחות על פי נוהל הזניחות של החברה, החברה קבעה תהליכי התמחרות מסוימים לגבי סוגי עסקאות מסוימות אותן נוהגת החברה לבצע מעת לעת (כגון התקשרות בהסכמי שכירות, התקשרות בהסכמי קבלנות, ניהול תיקי ניירות ערך וכד'), שעיקרם פניה למספר מתחרים, או לחילופין, קביעת תנאי ההתקשרות מראש ובאופן חד צדדי, על ידי החברה, ולעיתים אף הסתייעות בחוות דעת של מומחים חיצוניים לחברה או בנתוני השוואה בנוגע למקובל בשוק. (2) בעסקאות אשר אינן נמנות על העסקאות שהוסדרו בס"ק (1) לעיל, 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 23 בדצמבר 2024 סקרה וועדת הביקורת של החברה את הנוהל, ומצאה כי אין צורך בעדכון.

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 2024 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בינואר 2025 (אסמכתא 000696-01-2025).

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

ההון הרשום:	2,850,000,000 מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
ההון המונפק:	220,273,429 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 5 בנובמבר 2024 (אסמכתא: 613784-01-2024).

ת.25א - המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

המען הרשום של התאגיד:	רח' אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה
מספר הטלפון של התאגיד:	04-6644222
מספר הפקס של התאגיד:	04-8522859
כתובת דואר אלקטרוני:	info@gav-yam.co.il

ת.26 - הדירקטורים של התאגיד לתאריך הדוח

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	חברות בוועדות דירקטוריון; דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	עובד תאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל ענין	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	בן משפחה של בעל ענין אחר	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית
מיכאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון 022972020 18.4.1967 ישראלית	הגדרות 53, סביון	לא. לא.	דירקטור 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. בין החודשים יוני 2021 - אפריל 2022 דירקטור באלרון ונצ'רס בע"מ; בין החודשים יוני 2021 - נובמבר 2021 דירקטור במהדרין בע"מ; בין החודשים יולי 2021 - דצמבר 2022 דירקטור בחברה לנכסים ולבנין בע"מ ועד לחודש אוגוסט 2020 דירקטור בגולן טלקום בע"מ.	מר מיכאל זלקינד הינו אחיו של מר דניאל זלקינד, והם בעלי השליטה באלקו בע"מ, בעלת עניין בדסק"ש	לא.
ברני מוסקוביץ' 303653406 07/04/1969 ישראלית	רח' סירני 6, גבעת שמואל	וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת עסקאות במקרקעין; וועדת השקעות. דח"צ מומחה.	לא.	24/5/2018 כהונתו של מר מוסקוביץ' הוארכה בתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 23/5/2024	בעל תואר בוגר כלכלה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, ובעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. עוסק כעצמאי ביעוץ עסקי-כלכלי. כיהן כראש ענף תקציבים, תכנון ובקרה, אגף הנדסה ובינוי, משרד הביטחון.	לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
חווה שכטר 051907178 23/04/1954 ישראלית	רח' אבא אחימאיר 11, תל אביב	וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת השקעות. דח"צ מומחה.	לא.	1/5/2019 כהונתה של 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. בעלים ומנכ"ל ח. שכטר ושות' בית השקעות בע"מ. מכהנת כדירקטורית חיצונית בתעשיה האווירית. כיהנה כדירקטורית בלתי תלויה בחברת לידר החזקות והשקעות בע"מ ובאיילקס מדיקל בע"מ, וכן כדירקטורית בחברת נת"ע - נתיבי תעבורה עירוניים.	לא.	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

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
יובל ברונשטיין 024297996 31/12/1969 ישראלית	יוסף 88, מודיעין	וועדת ביקורת; וועדת תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת השקעות.	לא.	20/12/2020	בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים מן האוניברסיטה העברית בירושלים. יום ויועץ בתחום שוק ההון, נדל"ן ואשראי. 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, סופרגו ו-GES.	לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
צחי נחמיאס 28066827 12.12.1970 ישראלית	ד.ג. מרכז שילת	לא. לא.	יו"ר דירקטוריון דסק"ש ונכסים ובנין.	15.6.2022	לימודי כלכלה ושמות מקרקעין, המכללה למנהל. יו"ר דירקטוריון - מגה אור החזקות בע"מ (מנכ"ל); נכסים ובנין; חברת השקעות דיסקונט בע"מ; צחי נחמיאס החזקות בע"מ. 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; תחנת כוח שמשון ניהול בע"מ.	לא.	לא.
נטלי משען-זכאי 031781180 8.9.1974 ישראלית	תוח"א, יגאל אלון 114, תל-אביב	לא. לא.	מנכ"לית נכסים ובנין ודסק"ש עד ליום 31.1.2025	15.6.2022 כהונתה תסתיים ביום 31.1.2025	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב. תואר שני במשפט מסחר, אוניברסיטת תל-אביב. מנכ"לית חברה להשקעות דיסקונט בע"מ, מנכ"לית חברה לנכסים ולבנין בע"מ. יו"ר דירקטוריון סלקום ישראל בע"מ עד מאי 2024. מכהנת כדירקטורית באפסילון חיתום והנפקות בע"מ, ובחברות פרטיות נוספות המוחזקות על-ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ. כיהנה כיו"ר דירקטוריון מהדרין עד אוגוסט 2023 וכדירקטורית באלרון ונצ'רס עד אוגוסט 2024. אוגוסט 2014-מאי 2022 - כיהנה בעבר כמשנה למנכ"ל ויועצת משפטית - הראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ; יו"ר דירקטוריון בחברות הפנסיה והגמל של קבוצת הראל עד מאי 2022 וכדירקטורית באפסילון בית השקעות בע"מ עד פברואר 2023.	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 054144506 22/4/1957	מנכ"ל החברה	01/01/2013 כהונתו תסתיים ביום 31.1.2025.	לא. לא.	בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון, חיפה. יו"ר דירקטוריון וחבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
מרק זק 017529595 25/11/1965	סמנכ"ל כספים; האחראי על ניהול סיכוני שוק.	15/06/2008	לא. לא.	בעל תואר בוגר בחשבונאות וסטטיסטיקה מאוניברסיטת תל-אביב. רואה-חשבון. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
רפי אוחיון 024437758 30/6/1969	סמנכ"ל נכסים	01/01/2023	לא. לא.	בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. בעל תואר MBA במנהל עסקים מאוניברסיטת בן-גוריון. כיהן כמנהל גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ וכמנהל הנכסים הראשי של החברה מאפריל 2018. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
טל פלב 032755043 11/2/1978	סמנכ"ל הנדסה	01/08/2023	לא. לא.	בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון, חיפה. כיהן בעבר כסמנכ"ל הנדסה באפריקה ישראל מגורים וכסמנכ"ל הנדסה בתדהר. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
יריב בר דעה 031400138 17/08/1978	סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי	01/11/2020	לא. לא.	בעל תואר בוגר במנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה. כיהן כסמנכ"ל שיווק קבוצת אקרו נדל"ן וכסמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי בקבוצת ב.ס.ר. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
צביקה אפל 040493835 12/02/1981	סמנכ"ל חברות בנות	1/11/2020 כהונתו תסתיים ביום 31.1.2025.	לא. לא.	בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. רואה חשבון. כיהן כחשב החברה מספטמבר 2014. חבר דירקטוריון בחברות מוחזקות של החברה.
אסף קדם 300412418 09/03/1987	חשב	31/01/2022	לא. לא.	בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. רואה-חשבון. כיהן כעוזר חשב החברה מאוגוסט 2021.

ת.27 - רואי החשבון של התאגיד

קסלמן וקסלמן, פארק מתם, חיפה.

ת.29(א) - המלצות והחלטות הדירקטורים

דיבידנד: במהלך שנת 2024 אישור דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן, כדלקמן:

תאריך האישור	סכום הדיבידנד	ש"ח/מניה
6 בפברואר 2024	70 מיליון ש"ח	כ-0.32
30 באפריל 2024	90 מיליון ש"ח	כ-0.42
29 ביולי 2024	80 מיליון ש"ח	כ-0.36
4 בנובמבר 2024	65 מיליון ש"ח	כ-0.30

ת.29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 23 במאי 2024 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את התקשרות החברה עם נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, לרכישת פעילות המגורים של נכסים ובנין. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 8 באפריל 2024, 19 במאי 2024 ו-23 במאי 2024 (אסמכתאות 2024-01-034672, 2024-01-01-2024-01-048733 ו-2024-01-051115, בהתאמה).

ביום 7 בנובמבר 2024, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה ואת תנאי העסקתה של גבי נטלי משען זכאי, מנכ"לית החברה החל מיום 1 בפברואר 2025. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 באוקטובר 2024, 4 בנובמבר 2024 ו-7 בנובמבר 2024 (אסמכתאות 2024-01-607561, 2024-01-613699 ו-2024-01-614499, בהתאמה).

ביום 8 בינואר 2025 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה מענק פרישה מיוחד למנכ"ל היוצא של החברה, מר אבי יעקובוביץ. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 20 בנובמבר 2024, 23 בדצמבר 2024 ו-8 בינואר 2025 (אסמכתאות 2024-01-617088, 2024-01-626390, ו-2025-01-002932, 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 28 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית הענקת פטור לדירקטורים מטעם בעל השליטה. לפרטים נוספים ראו ביאור [27] לדוחות הכספיים.

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 של כשנה. לפרטים נוספים ראו ביאור [27] לדוחות הכספיים.

ביום 29 ביולי 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת הביקורת, התקשרות של חברה בת של החברה עם תאגיד בהקמה אשר יוחזק במלואו על-ידי מגה די. סי בע"מ (חברה בת פרטית בבעלות מלאה של מגה אור החזקות בע"מ, המחזיקה בכ- 29.9% מהונה של בעלת השליטה בחברה בעקיפין), ביחס למיזם בפארק מתם בחיפה וזאת בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000, כעסקה שהינה עסקה מזכה. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביולי 2024 (אסמכתא 2024-01-080698).

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

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

28 בינואר 2025

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2024



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 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר חלק החברה ברווחי אותן חברות הסתכם לסך של כ-33,130 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב-

חיפה
28 בינואר 2025

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	מידע נוסף	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
590,768	300,197	(3)	נכסים
125,295	-	(4)	מזומנים ושווי מזומנים
4,243	2,244		פיקדונות לזמן קצר
61,710	64,235		לקוחות
			חייבים אחרים
250,392	-		נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
1,032,408	366,676		סה"כ נכסים שוטפים
21,762	56,960		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,076,434	3,416,033		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
39,495	41,697		רכוש קבוע, נטו
8,653	8,778		נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
-	117,125		מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
2,062,938	2,155,286		נדל"ן להשקעה בהקמה
6,065,448	7,004,706		נדל"ן להשקעה
11,274,730	12,800,585		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
12,307,138	13,167,261		סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 בינואר, 2025.

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

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	מידע נוסף	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
1,000,256	1,049,557	(5)	חלויות שוטפות של אגרות חוב
300,000	300,000	(5)	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים
291,840	302,834		זכאים אחרים
83,376	43,118		התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
8,809	20,017		התחייבויות מסים שוטפים
1,684,281	1,715,526		סה"כ התחייבויות שוטפות
5,509,714	6,010,411	(5)	אגרות חוב
-	16,553		מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
876	876		הטבות לעובדים, נטו
5,519	7,853		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
901,432	901,354	(7)	מסים נדחים
6,417,541	6,937,047		סך התחייבויות שאינן שוטפות
8,101,822	8,652,573		סך התחייבויות
הון עצמי			
169,591	169,643		הון המניות
315,154	451,074		קרנות הון
3,720,571	3,893,971		עודפים
4,205,316	4,514,688		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
12,307,138	13,167,261		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתוני רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
349,118	393,585	401,758	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
691,117	132,212	153,162	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,222	1,071	966	הכנסות אחרות
1,041,457	526,868	555,886	
הוצאות			
30,359	32,701	32,886	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
14,466	13,076	11,863	מכירה ושיווק
33,433	36,047	39,983	הנהלה וכלליות
2,340	1,767	2,045	אחרות
80,598	83,591	86,777	
960,859	443,277	469,109	רווח תפעולי
41,963	63,649	67,149	הכנסות מימון
(263,154)	(235,927)	(271,467)	הוצאות מימון
(221,191)	(172,278)	(204,318)	הוצאות מימון, נטו
739,668	270,999	264,791	רווח לפני מסים על הכנסה
(138,404)	(38,801)	33,716	מסים על ההכנסה (7)
601,264	232,198	231,075	רווח לאחר מסים
334,299	267,162	247,327	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
*935,563	499,360	478,402	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
935,563	499,360	478,402
(37)	-	-
8	-	-
(29)	-	-
935,534	499,360	478,402

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד

הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת

מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר

הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
935,563	499,360	478,402
2,775	5,078	5,048
(691,117)	(132,212)	(153,162)
221,194	172,278	204,318
(334,299)	(267,162)	(247,327)
138,404	38,801	33,716
25,361	(17,199)	(7,666)
-	-	(106,581)
(63,392)	15,942	12,858
32	-	-
1,323	4,241	2,973
46,080	45,080	55,100
(12,514)	11,137	(3,989)
269,410	375,344	273,690
9,792	32,853	40,497
490	194,173	389,605
(13,082)	(4,960)	(23,147)
(581,137)	(872,757)	(1,024,039)
-	-	47,856
(135,384)	-	-
(8,123)	(11,385)	(6,301)
(240,177)	667,568	125,295
(467,735)	76,139	(69,820)
(1,435,356)	81,631	(520,054)
2,530,890	691,449	1,392,789
-	300,000	-
(640,607)	(779,084)	(1,024,403)
(115,314)	(107,712)	(105,322)
(1,383)	(2,164)	(2,269)
(570,008)	(275,001)	(305,002)
1,203,578	(172,512)	(44,207)
37,632	284,463	(290,571)
268,673	306,305	590,768
306,305	590,768	300,197
80,000	-	7,972
-	-	4,562

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

השקעה במלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית

שינוי בזכאים אחרים

שינוי בהטבות לעובדים

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

מס הכנסה (ששולם) שהתקבל, 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

תמורה ממימוש חברה מוחזקת

השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

שינוי בהשקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו

שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

תשלום בגין חכירה

דיבידנד ששולם

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

(קיטון) גידול במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

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 2024 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים**(1) נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתאימה, בהתאם למהות העסקה.

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

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

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

(2) מדידה

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד - המשך**ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות - המשך****(3) עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות**

הכנסות והוצאות הנובעות מעסקה הדדית, אשר בתחולת תקן 16 ואשר מבוטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת המידע הכספי הנפרד. יתר ההכנסות וההוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנסת הדוחות הכספיים המאוחדים, ממשיכות להיות מוצגות בנפרד מהרווח מחברות מוחזקות, יחד עם עסקאות דומות מול צדדים שלישיים.

3. מזומנים ושווי מזומנים

יתרות המזומנים של החברה נקובות בשקלים חדשים.

4. השקעות ופיקדונות לזמן קצר, לקוחות וחייבים אחרים

(א) יתרות הלקוחות וחייבים אחרים נקובים בשקלים חדשים ואינם צמודים.

(ב) פיקדונות לזמן קצר - החברה משקיעה בפיקדונות לזמן קצר. הפיקדונות אינם צמודים למדד. ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה אין פיקדונות לזמן קצר (ליום 31 בדצמבר 2023 הפיקדונות נשאו ריבית שנתית ממוצעת בטווח של 4.6% - 4.8%).

5. התחייבויות פיננסיות**הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ומנותני אשראי אחרים**

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של החברה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכוני ריבית ונזילות, ניתן בסעיף 6 להלן.

התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,049,557	1,000,256
300,000	300,000
1,349,557	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	
2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,059,968	6,509,970
1,049,557	1,000,256
6,010,411	5,509,714

אגרות חוב

בניכוי חלויות שוטפות

סך התחייבויות שאינן שוטפות

6. מכשירים פיננסיים

א. סיכון נזילות

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

ליום 31 בדצמבר 2024						התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים	
אלפי ש"ח						
292,528	292,528	292,528	-	-	-	זכאים אחרים
43,118	43,118	43,118	-	-	-	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
7,059,968	7,709,411	1,180,522	1,374,116	2,401,864	2,752,909	אגרות חוב אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
300,000	309,307	309,307	-	-	-	
7,695,614	8,354,364	1,825,475	1,374,116	2,401,864	2,752,909	סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2023					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	0-1 שנים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח					

6. מכשירים פיננסיים – המשך

ב. סיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה
(1) החשיפה לסיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה

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

ליום 31 בדצמבר 2024			
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה	סה"כ
אלפי ש"ח			
300,197	-	-	300,197
2,244	-	-	2,244
64,224	-	-	64,224
-	683,123	-	683,123
24,306	-	-	24,306
(353,298)	(996,259)	-	(1,349,557)
(180,826)	(45,188)	(66,514)	(292,528)
-	(43,118)	-	(43,118)
(1,259,329)	(4,751,082)	-	(6,010,411)
-	(16,553)	-	(16,553)
(5,282)	-	-	(5,282)
(1,407,764)	(5,169,077)	(66,514)	(6,643,355)
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	-	711,087
21,762	-	-	21,762
(350,168)	(950,088)	-	(1,300,256)
(218,775)	(37,336)	(21,613)	(277,724)
-	(83,376)	-	(83,376)
(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

לקוחות

חייבים אחרים

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

התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

התחייבויות שאינם שוטפות:

אגרות חוב

מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים

מגדרים

התחייבות בגין חכירות

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

פיקדונות 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

התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

התחייבויות שאינם שוטפות:

אגרות חוב

התחייבות בגין חכירות

6. מכשירים פיננסיים – המשך

ב. סיכון מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה - המשך

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה:

2023	31 בדצמבר 2023	2024	31 בדצמבר 2024	
% השינוי	בנקודות	% השינוי	בנקודות	
3.0%	138.4	3.2%	142.9	מדד המחירים לצרכן בגין
3.3%	138.5	3.4%	143.2	מדד המחירים לצרכן הידוע
2.0%	171.7	2.6%	176.2	מדד תשומות הבניה

עליה במדד המחירים לצרכן ומדד 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 2024			
הון עצמי	הפסד	הון עצמי	הפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(39,802)	(39,802)	(512)	(512)
עליה במדד המחירים לצרכן ב-1 %		עליה במדד תשומות הבניה ב-1 %	

ליום 31 בדצמבר 2023			
הון עצמי	הפסד	הון עצמי	הפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(35,084)	(35,084)	(166)	(166)
עליה במדד המחירים לצרכן ב-1 %		עליה במדד תשומות הבניה ב-1 %	

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

ג. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

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

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

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

מידע נוסף

7. הוצאות מסים על ההכנסה

שיעור מס החברות

שיעור המס לשנים 2022-2024 הינו 23%.

א. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2023	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,794	19,127	(4,255)
(78)	19,674	142,659
33,716	38,801	138,404

הוצאות מסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת

הוצאות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הוצאות מסים

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

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

נדל"ן להשקעה	אחרים	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
891,489	(9,731)	881,758	התחייבות מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022
11,275	8,399	19,674	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
902,764	(1,332)	901,432	התחייבות מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023
2,494	(2,572)	(78)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
905,258	(3,904)	901,354	התחייבות מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

(2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבות מסים נדחים בסך של כ-39 מיליוני ש"ח (2023 : 37 מיליוני ש"ח) בגין הפרשים זמניים בסך של כ-172 מיליוני ש"ח (2023 : 160 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 2022 (שנת המס 2022).

8. 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 2033-2028 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 הלוואות 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 ביאור 8 לדוחות המאוחדים.

ההלוואה לחברת גב-ים הייטק בע"מ צמודה למדד ונושאת 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 מתם.

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-ידה בשיעור חלקה היחסי לשיעור המניות המוצעות למכירה על-ידי החברה.

8. 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.

ביום 4 בינואר 2024, נחתם הסכם בין בעלי המניות המסכם בין היתר כי בהתאם לצרכי מת"ם, הצדדים יביאו לאישור הדירקטוריון החלטות עתידיות לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2024 ובגין שנת 2025, בסך 100 מיליון ש"ח בכל שנה, וזאת עם אישור הדוחות התקופתיים לשנים 2024 ו-2025, בהתאמה

ג. דיבידנדים

במהלך שנת 2024 התקבלו בגין חלוקת דיבידנד שהוכרז על ידי חברות מוחזקות סך כולל של כ-55 מיליון ש"ח.

למידע נוסף ראה באור 8 בדוחות המאוחדים, בדבר חברות מוחזקות.

9. חלוקת דיבידנד

באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה באור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים.

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;
7. אבי רוזן, סמנכ"ל מגורים.

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 מאד לדיווח הכספי ולגילוי.

התהליכים המהותיים מאד 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 ומיידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי יעקובוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 ("הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי 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.

28 בינואר 2025

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מרק זק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2024 ("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.

28 בינואר 2025

מרק זק, סמנכ"ל כספים

28 בינואר 2025

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 28 בינואר 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 בינואר 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לפי תקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 בינואר 2025 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel