

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

(“החברה”)

תשקיף מדף

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות, מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, מניות בכורה¹, אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (להלן: “ניירות הערך”).

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 (להלן: “חוק ניירות ערך”), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: “הבורסה”), כפי שיהיו באותה עת.

לפרטים אודות גורמי סיכון בעלי השפעה על החברה, ראו סעיף 39 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2018.

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו ביאור 12 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2018 הנכלל בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2018 (הנכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה).

למועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה, באמצעות חברות מוחזקות, עוסקים, בין היתר, בתחום הנדל"ן. בין החברה לבעלי השליטה ונושאי משרה בה לא נקבע הסדר לתיחום פעילויות.

החברה מדורגת, נכון למועד תשקיף זה, בידי Standard & Poor's Maalot בדירוג ilAA (stable). לפרטים ראו, דיווח המייד של החברה מיום 21 ביוני 2018 (מס' אסמכתא: 2018-15-054786), המובא בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה.

אגרות החוב (סדרה ו') מדורגות, נכון למועד תשקיף זה, בידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa2.il (stable) ובידי Standard & Poor's Maalot בדירוג ilAA (stable). לפרטים ראו, בהתאמה, דיווחים מיידיים של החברה מימים 20 בספטמבר 2018 ו-5 בספטמבר 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-088839 ו-2018-01-085056), המובאים בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה.

אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות, נכון למועד תשקיף זה, בידי Standard & Poor's Maalot בדירוג ilAA (stable). לפרטים ראו, דיווח המייד של החברה מיום 5 בספטמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-085056), המובאים בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה.

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף מדף זה באתר רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בכתובת www.tase.co.il.

תאריך תשקיף המדף: 24 במאי 2019

תוכן עניינים

3	פרק 1 - מבוא	3
3	1.1 כללי	3
3	1.2 הגדרות ומקרא	3
3	1.3 תחומי פעילות	3
4	1.4 היתרים ואישורים	4
4	1.5 הון מניות החברה, קרנות ועודפים	4
4	1.6 אגרות חוב שבמחזור	4
5	פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף	5
6	פרק 3 - הון החברה	6
6	3.1 הון החברה - כללי	6
6	3.2 התפתחות הון החברה	6
6	3.3 החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה	6
6	3.4 בעלי השליטה בחברה	6
6	3.5 ריכוז נתונים אודות ניירות ערך המירים של החברה	6
7	3.6 שערי סגירה של מניות החברה	7
8	פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה	8
8	4.1 הזכויות הנלוות למניות	8
8	4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	8
11	פרק 5 - תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה	11
11	5.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	11
11	5.2 דוחות הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	11
11	5.3 חברות בת וחברות קשורות של החברה	11
13	פרק 6 - ניהול החברה	13
13	6.1 דירקטוריון החברה	13
13	6.2 נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)	13
13	6.3 מורשי חתימה עצמאיים	13
14	6.4 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון	14
14	6.5 הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי	14
14	6.6 פרטים נוספים	14
15	פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	15
15	7.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	15
15	7.2 גמול דירקטורים	15
15	7.3 מדיניות תגמול	15
15	7.4 עסקאות עם בעל שליטה	15
16	7.5 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה	16
17	פרק 8 - דוחות כספיים	17
17	8.1 דוחות כספיים	17
17	8.2 הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה	17
17	8.3 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	17
17	8.4 דוח אירועים	17
20	פרק 9 - פרטים נוספים	20
20	9.1 חוות דעת עורך דין	20
21	9.2 הקצאת ניירות ערך, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים	21
21	9.3 עיון במסמכים	21
22	פרק 10 - חתימות	22

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

(החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 21 בדצמבר 1928, כחברה ציבורית. בחודש יוני 1978 פרסמה החברה, לראשונה, תשקיף להנפקת מניות לציבור ומאז נסחרים ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

1.2. הגדרות ומקרא

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם:

החברה יחד עם החברות המאוחדות שלה.	"גב-ים"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	"הבורסה"
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;	"החברה"
הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 אשר פורסם ביום 25 במרס, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-028609), הנכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה;	"הדוח התקופתי לשנת 2017"
הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 אשר פורסם ביום 19 במרס, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023755), הנכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה;	"הדוח התקופתי לשנת 2018"
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;	"חוק ניירות ערך"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;	"תקנות הדוחות"
תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969;	"תקנות פרטי התשקיף"
תשקיף מדף זה.	"תשקיף המדף" או "התשקיף"
תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010.	"תקנות דוחות כספיים"

1.3. תחומי פעילות

נכון למועד התשקיף, הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות, המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה:

1.3.1. **נכסים מניבים** - יזום, פיתוח, תכנון, הקמה (באמצעות קבלני משנה), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, שטחי מסחר, מבני אחסנה וחניונים בפרישה ארצית.

1.3.2. **בנייה למגורים** - יזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), שיווק ומכירה של יחידות דיור בשכונות מגורים.

1.4. היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות, הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה.

ניירות ערך בהתאם לתשקיף מדף זה יוצעו לציבור בפועל על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה ואשר יוגש בהתאם לסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "דוח הצעת מדף" ו-"תקנות הצעת מדף", בהתאמה).

במועד תשקיף המדף, קיבלה החברה מהבורסה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של ניירות הערך, הכלולים בתשקיף זה ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוח הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

אין לראות באישור העקרוני אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף המדף, או על המחיר בו יוצעו ניירות הערך בדוח הצעת מדף.

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, ורישום למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף, אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף כאמור. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת המדף כאמור.

1.5. הון מניות החברה, קרנות ועודפים

1.5.1. הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף הינו כמפורט להלן:

סוג המניות	הון רשום	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בדילול מלא ²
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת	2,850,000	2,136,755	2,136,755

1.5.2. מרכיבי ההון של החברה

מרכיבי ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינם כמפורט להלן:

סעיף	באלפי ש"ח
הון מניות ופרמיה	427,571
קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובעל שליטה	9,730
קרן הערכה מחדש	29,462
יתרת רווח	1,976,780
סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	2,443,543
זכויות שאינן מקנות שליטה	785,551
סה"כ הון	3,229,094

1.6. אגרות חוב שבמחזור

לפרטים על אגרות חוב של החברה שבמחזור סמוך למועד התשקיף, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון ליום 31 לדצמבר 2018 - חלק ב' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

2 נכון למועד התשקיף, לא קיימים בחברה ניירות ערך המיירים.

פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה יכול שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות, מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, מניות בכורה³, אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב להמרה של החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי (להלן ביחד: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת.

³ הנפקת מניות בכורה כאמור תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין.

פרק 3 - הון החברה

3.1. הון החברה - כללי

למועד התשקיף, הון המניות הרשום של החברה הינו 2,850,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. לפרטים אודות ההון המונפק והנפרע של החברה ראו סעיף 1.5 לעיל.

3.2. התפתחות הון החברה

3.2.1. התפתחות ההון הרשום

בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף לא חל כל שינוי בהון המניות הרשום של החברה.

3.2.2. התפתחות ההון המונפק

למעט כמפורט להלן, בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף לא חל כל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה:

סה"כ הון מניות (במניות)		השינוי בהון המניות (במניות)		תמורה ברוטו	מהות הפעולה	תאריך
המונפק והנפרע	הרשום	המונפק והנפרע	הרשום			
2,136,755	2,850,000	130,520	-	201 מיליון ש"ח	הנפקת מניות לציבור	יוני 2017

סה"כ הון המניות במועד התשקיף:

הון רשום - 2,850,000 מניות רגילות.

הון מונפק ונפרע - 2,136,755 מניות רגילות.

3.3. החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה

בהתאם לתקנה 28 לתקנות פרטי תשקיף, לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה במועד הסמוך למועד תשקיף מדף זה ולמועד שקדם לו בשניים עשר (12) חודשים, ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מידיים על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה, אשר פורסמו ביום 4 באפריל 2019 וביום 10 באפריל 2018 (מס' אסמכתאות: 2019-01-033337 ו-2018-01-036391 בהתאמה). ביחס לאמור לעיל, יצוין כי ביום 31 במרס 2019, כור תדיראן גמל בע"מ חדלה להיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח המידי של החברה מיום 2 אפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-032074).

3.4. בעלי השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה הינה חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: "נכסים ובניין"), המחזיקה בשיעור של 51.7% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בנכסים ובניין הינה חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן: "דיסק"ש"). נכון למועד תשקיף זה, מחזיקה דיסק"ש, במניות נכסים ובניין המהוות כ-68.82% מהונה המונפק של נכסים ובניין ומזכויות ההצבעה בה. לפרטים נוספים אודות השליטה בחברה ראו הפירוט הניתן בתקנה 21א בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018.

3.5. ריכוז נתונים אודות ניירות ערך המירים של החברה

נכון ליום 23 במאי 2019, לא קיימים בחברה ניירות ערך המירים.

3.6. שערי סגירה של מניות החברה

להלן פרטים אודות השער הגבוה והנמוך של מניית החברה בבורסה בשנים 2017, 2018 ו- 2019 (עד סמוך למועד התשקיף):

שנת 2019 (עד יום 22 במאי 2019)		שנת 2018		שנת 2017		
תאריך	מחיר מניה (בש"ח)	תאריך	מחיר מניה (בש"ח)	תאריך	מחיר מניה (בש"ח)	
24/3/2019	1,849	28/01/2018	1,790	19/12/2017	1,802	שער גבוה
3/1/2019	1,562	25/12/2018	1,526	23/01/2017	1,361	שער נמוך

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה

4.1 הזכויות הנלוות למניות

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 14 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-040878), המובא בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה.

4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

4.2.1 רוב לשינוי תקנון - סעיף 9 לתקנון קובע כי החברה רשאית לשנות את הוראות התקנון בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב של שישים ושבעה אחוזים (67%) מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

4.2.2 הגבלת אפשרות שינוי התקנון - מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.2.1 לעיל, החברה לא קבעה בתקנונה או בהסכם אחר הוראה המגבילה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו.

4.2.3 העברת סמכויות - תקנון החברה אינו קובע הוראות כלליות לפיהן רשאית האסיפה הכללית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר. עם זאת, בהתאם לאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות, סעיף 47.2 לתקנון קובע כי האסיפה הכללית רשאית להפעיל את סמכויות הדירקטוריון אם נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה. בנוסף, סעיף 94 לתקנון קובע כי הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לענין מסויים, או לפרק זמן מסויים. עוד קובע הסעיף, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לענין מסויים ואם לא קיים המנהל הכללי את הוראת הדירקטוריון, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. כמו כן, קובע סעיף 94 לתקנון כי במקרה שבו נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

4.2.4 מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם - סעיפים 79 עד 82 לתקנון (ועד בכלל) קובעים כי הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, יהיה עד לתום האסיפה השנתית הראשונה שתתקיים לאחר מועד המינוי. ואולם האסיפה השנתית רשאית לקבוע, כי משך כהונתם של הדירקטורים, כולם או חלקם, יהיה לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונו. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית שנועדה, בין היתר, למינוי דירקטורים (להלן: "אסיפה ממנה") ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים עובר למועד האסיפה הממנה. דירקטורים שנסתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב.

פרט למי שכהן כדירקטור עובר למועד האסיפה הממנה, לא ימונה דירקטור באסיפה הכללית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו, או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה (7) ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.

הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 78 לתקנון. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה הממנה שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.

החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה

על המספר המירבי הקבוע בתקנה 78 לתקנון. דירקטורים שמונו, כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה הממנה שתתקיים לאחר מינויים.

4.2.5 מנין חוקי באסיפה כללית ויו"ר האסיפה - סעיפים 56 עד 59 לתקנון (ועד בכלל) קובעים כי אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תבוטל האסיפה אם כונסה לפי דרישת בעל מניה, כאמור בתקנה 49.2 לתקנון, אך בכל מקרה אחר תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד אחר אם צויין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

באסיפה נדחית יתהווה מנין חוקי בשעה שיהיו נוכחים בפתיחת האסיפה, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הנדחית. לא נכח מנין חוקי, כאמור באסיפה הנדחית, תבוטל האסיפה.

יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, כל דירקטור שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, יושב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח כעבור חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

4.2.6 רוב באסיפה הכללית - סעיף 76 לתקנון קובע כי בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות התקנון בדבר רוב אחר⁴, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע.

4.2.7 הצבעה בדירקטוריון - סעיף 113 לתקנון קובע כי בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. בנוסף קובע הסעיף, כי החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

4.2.8 מתן פטור - סעיף 133 לתקנון קובע כי בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, בין מראש ובין בדיעבד, לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.

4.2.9 חלוקה - החברה לא התחייבה בתקנונה או לפי הסכם אחר שלא לבצע חלוקה במגבלות נוספות על הוראות הפרק השני לחלק השביעי לחוק החברות, למעט ההתחייבויות הכלולות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, כמפורט בביאור 12 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2018 בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2018 הנכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה. התקנון אינו קובע מגבלות נוספות על הקבוע בחוק החברות לצורך ביצוע חלוקה. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת ותנאיהן תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

⁴ שינוי תקנון, הגדלת הון המניות הרשום, ביטול הון מניות רשום שטרם הוקצה, שינוי בזכויות המניות והחלטות בנוגע לפירוק דורשות רוב מיוחד באסיפה הכללית (קרי, 67% מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי הענין, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים)

4.2.10. מיזוג - סעיף 168 לתקנון קובע כי אישור מיזוג על פי הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, טעון רוב רגיל באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי הענין, והכל בכפוף להוראות כל דין.

פרק 5 - תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה

5.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

5.1.1 בהתאם לתקנה 66 ותקנה 44(א1) לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקיה של החברה נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד), בדוח התקופתי לשנת 2018, שפורסם על ידי החברה ביום 19 במרס 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023755).

5.1.2 להלן יובא פירוט בדבר דיווחים מיידיים ובדבר אירועים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, החל ממועד פרסום הדוח התקופתי האמור ועד מועד פרסום תשקיף מדף זה:

מועד פרסום הדוח	מספר אסמכתא	נושא הדוח
19.3.19	2019-01-023767	אישור התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם
19.3.19	2019-01-023779	אישור הענקת גמול לכלל הדירקטורים, לרבות דירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם.
19.3.19	2019-01-023761	חלוקת דיבידנד
1.5.19	2019-01-042076	תוצאות אסיפה כללית- מינוי דח"צ, כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה, אישור תשלום או החזר הוצאות יו"ר דירקטוריון
7.5.19	2019-01-044473	מינוי דח"צ- שכטר חוה

כלל הדיווחים שלעיל נכללים בתשקיף המדף על דרך ההפניה.

5.2 דוחות הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנה 44(א) ותקנה 66 לתקנות פרטי התשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2018 נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה לחלק ב' לדוח התקופתי לשנת 2018.

5.3 חברות בת וחברות קשורות של החברה

5.3.1 להלן תיאור קצר של החברות המוחזקות העיקריות על ידי גב-ים ושיעור החזקות גב-ים בהן נכון למועד התשקיף:

(1) מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (להלן: "מת"ם") - מת"ם נמצאת בבעלות משותפת של גב-ים ושל החברה הכלכלית לחיפה בע"מ (המוחזקות, בהתאמה, כ- 50.1% וכ- 49.9% מהונה ומזכויות ההצבעה בה), והנה בעלת הזכויות בנכסים המניבים המצויים בפארק מת"ם, בעתודות קרקע וכן בנכסים נוספים בחיפה. מת"ם מנוהלת על-ידי גב-ים.

(2) גב-ים היי-טק בע"מ (להלן: "גב-ים היי-טק") - גב-ים מחזיקה ב- 99.9% מהונה ומזכויות ההצבעה של גב-ים היי-טק, אשר הנה בעלת הזכויות בנכסים מניבים להשכרה המיועדים לתעשייה ולהיי-טק ועתודות קרקע באזור רחובות, וקיסריה. גב-ים היי-טק מנוהלת על-ידי גב-ים.

(3) גב-ים נגב בע"מ (להלן: "גב-ים נגב") - גב-ים מחזיקה ב- 73.25% מהונה ומזכויות ההצבעה של גב-ים נגב. בעל המניות העיקרי הנוסף הינו חברה משותפת של עיריית באר שבע ואוניברסיטת בן-גוריון בנגב. גב-ים נגב הינה בעלת זכויות בנכסים מניבים וקרקעות לפיתוח בפארק ההיי-טק גב-ים נגב בבאר שבע.

(4) גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ - מוחזקת במלואה (מלוא זכויות ההון וההצבעה) על ידי גב-ים, ועוסקת במתן שירותי ניהול למרבית נכסיה של גב-ים.

(5) גב-ים קיסריה בע"מ - מוחזקת במלואה (מלוא זכויות ההון וההצבעה) על ידי גב-ים והינה בעלת הזכויות בנכסים מניבים בפארק גב-ים קיסריה.

(6) ביתנים לתעשייה סטנדרטיים (מפרץ חיפה 6) בע"מ - מוחזקת במלואה (מלוא זכויות ההון וההצבעה) על ידי גב ים והינה בעלת הזכויות בנכסים מניבים בפארק גב-ים מפרץ חיפה.

(7) גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ - גב-ים מחזיקה ב- 55.6% ממניות ההנהלה וב- 50.1% ממניות ההצבעה בחברה (ובנוסף – ב- 49.9% ממניות הרגילות), כאשר ביתרת המניות מחזיקה ממון לוגיסטיקה והשקעות (1992) בע"מ. החברה הינה בעלת הזכויות בנכסים מניבים בפארק גב-ים ממון בלוד.

(8) קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ - גב-ים מחזיקה ב- 50% מן המניות הרגילות (ב) של החברה, 50% מן המניות הרגילות (ב) מוחזק על ידי חברה בת של נכסים ובניין ו- 100% מן המניות הרגילות (א) של החברה מוחזק על ידי חברת כלכלית ירושלים בע"מ. החברה הינה בעלת הזכויות בנכסים מניבים בהר חוצבים, ירושלים.

(9) רמת הנשיא גב-ים רסקו בע"מ - נמצאת בבעלות משותפת של גב-ים ושל רסקו מגורים בע"מ (המחזיקות כל אחת ב-50% מהונה ומזכויות ההצבעה בה) והינה בעלת הזכויות בפרויקט המגורים רמת-הנשיא בחיפה.

5.3.2. פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

לפרטים בדבר רווח (הפסד) לפני ואחרי מס והכנסות שנתקבלו על ידי החברה מחברות בת ו/או חברות קשורות, המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה, בציון דיבידנד, ריבית ודמי ניהול, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

5.3.3. פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

לפרטים בדבר רווח (הפסד) לפני ואחרי מס והכנסות שנתקבלו על ידי החברה מחברות בת ו/או חברות קשורות, המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה, בציון דיבידנד, ריבית ודמי ניהול, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

5.3.4. להלן פירוט בדבר שמות המחזיקים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, בסמוך למועד התשקיף, למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת ובחברות קשורות של החברה וכן השיעור האמור:

שיעור החזקה (%)			החברה המוחזקת	המחזיק
בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון		
44.5%	49.9%	49.9%	מת"ם	החברה הכלכלית לחיפה בע"מ
25%	25%	25%	קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ	נכסי הדריים בע"מ (חברה בת של נכסים ובניין)
50%	50%	50%		כלכלית ירושלים בע"מ
44.5%	49.9%	50.1%	גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ	ממון – לוגיסטיקה והשקעות (1992) בע"מ
50%	50%	50%	רמת הנשיא גב-ים רסקו בע"מ	רסקו מגורים בע"מ

פרק 6 - ניהול החברה

6.1 דירקטוריון החברה

לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה ראו פרטים לפי תקנה 26 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2018. למיטב ידיעת החברה, למעט בנוגע לדירקטורים המפורטים להלן, לא חל שינוי בפרטיהם של הדירקטורים ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2018:

ביום 1 במאי 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של הגב' חוה שכטר כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. להלן פרטים אודות גב' חוה שכטר בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות הדוחות:

שם	חוה שכטר
מספר ת.ז.	051907178
שנת לידה	1954
נתינות	ישראלית
מען להמצאת כתבי בית דין	אבא אחימאיר 11, תל-אביב
חברות בוועדות דירקטוריון (כן/לא);	כן- ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת השקעות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
דירקטור חיצוני או בלתי תלוי (כן/לא)	כן- דירקטורית חיצונית
עובד החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא	לא
התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	1/05/2019
השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	תואר בוגר בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב. תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב בעלת רישיון לשיווק השקעות (בהתלייה)
בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה (כן/לא)	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית

6.2 נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)

לפרטים אודות נושאי משרה בכירה בחברה ראו תקנה 26א' לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2018. למיטב ידיעת החברה, לא חל שינוי בפרטיהם של נושאי משרה בכירה אחרים ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2018.

6.3 מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד תשקיף המדף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

6.4. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון

לפרטים בדבר הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה ראו סעיפים 78 עד 117 (ועד בכלל) לתקנון ההתאגדות, כפי שפורסם בדיווח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-040878), המובא בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות הסדרים הקבועים בתקנון החברה ביחס להוראות מסוימות בחוק החברות - ראו סעיף 4.2 לתשקיף זה.

6.5. הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי

6.5.1. הסדרי פטור ושיפוי בחברה

החברה מוציאה לנושאי משרה בה כתבי שיפוי ופטור, בהתאם לתקנון החברה והחלטותיה, ובכפוף להוראות הדין. לפרטים אודות הסדרי הפטור והשיפוי החלים על נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח התקופתי לשנת 2018.

ביום 1 במאי 2019 אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שנתקבלו לכך אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם, כפי שיכהנו בה מעת לעת, והכל כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 19 במרס 2019 בדבר כינוס אסיפת בעלי המניות האמורה (אסמכתא מס': 2019-01-023839).

6.5.2. פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

החברה מבטחת את אחריותם של נושאי המשרה בחברה בפוליסת ביטוח בסיסית וקבוצתית, כמפורט בביאור 27 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.6. פרטים נוספים

6.6.1. משרדה הרשום של החברה

רח' אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה.

6.6.2. עורכי הדין של החברה לצורך התשקיף

גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג, שנהב ושות', מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

6.6.3. רואי החשבון של החברה

קסלמן וקסלמן, פארק מתם, חיפה.

פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

7.1 תגמולים⁵ לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

פרטים אודות התגמולים בשנים 2017 ו-2018

לפרטים בדבר חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017 ותקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

7.2 גמול דירקטורים

לפרטים אודות תשלום גמול לדירקטורים בחברה ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח התקופתי לשנת 2018.

7.3 מדיניות תגמול

בחודש ספטמבר 2013 אימצה החברה, בהתאם לסעיף 267 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, מדיניות תגמול לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה. מדיניות התגמול של החברה עודכנה ותוקנה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 26 בדצמבר 2016, וזאת בהמשך לקבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

7.4 עסקאות עם בעל שליטה

7.4.1 לפרטים אודות בעלי השליטה בחברה במועד התשקיף ראו סעיף 3.4 לעיל.

7.4.2 לפרטים אודות עסקאות עם בעלי השליטה בחברה ושלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, אשר התאגיד התקשר בהן במהלך השנתיים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה או שהן עדיין בתוקף במועד תשקיף מדף זה, ראו תקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) וביאור 27 לדוחות הכספיים בדוח התקופתי לשנת 2018, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

7.4.3 ביום 1 במאי 2019, אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תשלום הוצאות ו/או החזר הוצאות, בין מראש ובין בדיעבד, למר אלחנדרו אלשטיין, המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה ומקום מגוריו מחוץ לישראל (ארגנטינה), בגין הוצאות שהוא הוציא או יוציא בפועל לצורך מילוי תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה בישראל, בתנאים זהים לאלו שאושרו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 4 באפריל 2016. ההוצאות הנ"ל כוללות את הוצאות הטיסה לישראל (וחזרה) ואת הלינה בישראל בלבד. סך ההוצאות, על בסיס שנתי, לא יעלה על 55 אלף דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווח המיידית של החברה מיום 19 במרס 2019 בדבר כינוס אסיפת בעלי המניות האמורה (אסמכתא מס': 2019-01-023839).

7.4.4 לפרטים אודות הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם ראו סעיף 6.5.1 לעיל.

5 "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

7.5. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד תשקיף מדף זה ולמועד שקדם לו ב- 12 החודשים שקדמו לו ראו סעיף 3.3 לתשקיף מדף זה.

פרק 8 - דוחות כספיים

8.1 דוחות כספיים

בהתאם להוראות תקנות 60ב' ו-6ב' לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, אשר נחתמו ביום 18 במרס 2019 ונכללו בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2018.

8.2 הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה

בהתאם להוראות תקנות 60ה' ו-6ב' לתקנות פרטי תשקיף, הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה לפי תקנה 9ב' ותקנה 38ג' לתקנות הדוחות, לשנת 2018, נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה להצהרות כאמור כפי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2018.

8.3 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

מכתב הסכמה מאת רואי החשבון המבקרים של החברה מצורף כנספת א' לתשקיף מדף זה.

8.4 דוח אירועים

להלן מובא דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) שאירעו לאחר מועד חתימת הדוח התקופתי לשנת 2018 כמפורט בסעיף 8.1 לעיל ועד מועד פרסום תשקיף מדף זה.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

דוח בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018

דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה) התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"):

בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 (כפי שנחתמו ביום 18 במרס 2019) ועד למועד תשקיף מדף זה, לא חלו אירועים מהותיים כהגדרתם בתקנה 56א(ג) לתקנות פרטי תשקיף, למעט כמפורט להלן:

1. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 18 במרס 2019, ביום 10 באפריל 2019 חילקה החברה דיבידנד במזומן בסך של 200 מליון ש"ח (כ-93.6 ש"ח למניה).

מרק זק, סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך: 23 במאי 2019



23 במאי 2019

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת גב'ים לקרקעות בע"מ ("החברה")
רח' אנדרי סחרוב 9
חיפה

א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש מאי 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף המדף שבנדון, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2019 על מידע כספי מאוחד של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2019 על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2019 על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

קסלמן וקסלמן

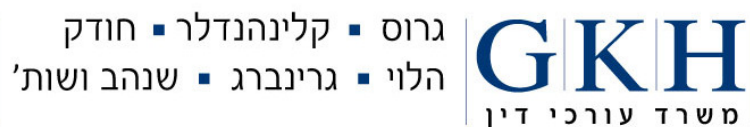
רואי חשבון

PwC Israel

פרק 9 - פרטים נוספים

9.1. חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



תל אביב, 23 במאי 2019

לכבוד
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
חיפה

ג.א.נ.,

הנדון: חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "החברה") – תשקיף מדף של החברה

בהתאם לבקשת החברה הרינו לחוות את דעתנו כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נזכרים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

יובל אדן, עו"ד מורג סירקין, עו"ד

גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג, שנהב ושות'

9.2. הקצאת ניירות ערך, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו להתשקיף לא התבצעה כל הקצאה של ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים.

9.3. עיון במסמכים

העתק מתשקיף מדף זה, ומכל דוח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בו וכן ממסמכי ההתאגדות של החברה וכל דוח או הודעה שיוגשו על ידי החברה לפי סעיף 36 לחוק ניירות ערך, מפורסמים באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il ו/או עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש.

פרק 10 - חתימות

החברה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

הדירקטורים

אלחנדרו גוסטבו אלשטיין

ארנון רבינוביץ

יוסף שטח

ברני מוסקוביץ'

חזה שכטר
