

דוח רבעוני ליום

30 בספטמבר 2019

- דוח הדירקטוריון
- דוח כספי
- דוח כספי נפרד
- דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

27 בנובמבר 2019

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2019, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2018, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019, ליום 30 ביוני 2019 וליום 30 בספטמבר 2019 ("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, שטחי מסחר, לוגיסטיקה, אחסנה וחניונים באזורי ביקוש ברחבי הארץ.

ביום 2 בספטמבר 2019 מכרה חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין") חלק ממניות החברה, אשר היווה כ-5% מהון המניות של החברה. לאחר המכירה ירד שיעור ההחזקה של נכסים ובניין בהון החברה לכ-35%. עמדת החברה היא כי החל ממועד זה נכסים ובניין חדלה מלהיות בעלת שליטה בחברה. בהתאם, החל ממועד זה, החברה הינה חברה ללא בעל שליטה ואינה מהווה עוד חברה נשלטת על ידי חברת שכבה שנייה, כמשמעות המונח בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות תשע"ד-2013. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 לדוח זה להלן.

1.2 הסביבה העסקית

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסה. לאורך התקופה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-97%.

אין ביכולתה של החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאוגרפי והבטחוני באזורנו, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

נכסים מניבים

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-976 אלף מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ (כולל שטח של כ-19 אלף מ"ר (חלק החברה) המוחזק על ידי חברת גב-ים ממך נכסים בלוד בע"מ, חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני).

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 השקיעה החברה סך של כ-232 מליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

פרויקטים שהושלמו :

תוצרת הארץ (תל-אביב) - בינואר 2019 השלימו החברה ואמות השקעות בע"מ ("אמות") (בחלקים שווים) את הקמתו של פרויקט ToHa1, הכולל מבנה עילי בשטח של כ-57 אלף מ"ר לשיווק וחניון תת-קרקעי בשטח כולל של כ-32 אלף מ"ר, המיועד לכ-950 מקומות חניה.

כלל שטחי המשרדים בפרויקט שווקו, בין היתר לחברות WeWork, בינה טבעית, מוטורולה, תופין טכנולוגיות, טראקס, אקמאי ודסק"ש, ובמהלך חודש פברואר 2019, החל אכלוסו של הבניין.

ה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט נאמד בכ-100-95 מליון ש"ח (חלק החברה - 50-47 מליון ש"ח בשנה). במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדה בתנאים תב"ע ל-ToHa2, במסגרתה אושרו תוספת זכויות של כ-140 אלף מ"ר עילי (ברוטו), תוספת של כ-1,500 מקומות חניה, וכן ייעודים של משרדים, מסחר ומלונאות.

פארק מתם - פרויקט מתם-ים - החברה הבת, מת"ם - מרכז תעשיות חיפה בע"מ ("מת"ם") השלימה את הקמתו של פרויקט מתם-ים - מבנה משרדים בשטח של כ-12 אלף מ"ר עילי, אשר הושכר במלואו לחברת אַמזון. ה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט נאמד בכ-9 מליון ש"ח.

פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרכז לוגיסטי 1 - לאחר תאריך הדוח הכספי, השלימה החברה את הקמתו של מרכז לוגיסטי חדש בפארק גב-ים מפרץ חיפה, בשטח עילי של כ-7,200 מ"ר. המרלוג הושכר מראש, במלואו, לחברת אַלמוג אחסנת, העוסקת בתחום הלוגיסטי.

פרויקטים בתכנון, רישוי והקמה :

פארק מתם - פרויקט מגדלי מתם מזרח - שלב א' - מת"ם ממשיכה בהקמתו של הפרויקט הבא בפארק מתם - שלב א' של מגדלי מתם מזרח, בגבולו הדרום מזרחי של הפארק, אשר יכלול מבנה עילי בשטח של כ-28 אלף מ"ר, וכ-18 אלף מ"ר תת-קרקעי.

פארק גב-ים חולון - הבניין השני - החברה ממשיכה בהקמתו של הבניין השני בפארק גב-ים חולון, בשטח עילי כולל של כ-13 אלף מ"ר, על-גבי חניון תת-קרקעי קיים בשטח של כ-9,000 מ"ר. החברה השכירה למספר חברות מקבוצת MGS שטח כולל של כ-5,300 מ"ר בפרויקט ומכרה לחברות אחרות בקבוצת MGS שטח כולל של כ-6,700 מ"ר. יתרת השטחים בבניין ישווקו על-ידי החברה לצדדים שלישיים.

פארק גב-ים נגב - הבניין הרביעי - החברה הבת, גב-ים נגב בע"מ, ממשיכה בהקמתו של הבניין הרביעי בפארק, בשטח עילי של כ-13 אלף מ"ר.

פרויקט גב-ים רעננה - ביום 5 ביוני 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את התקשרותה של החברה בעסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ ("שופרסל"), חברה קשורה, וזאת לאחר קבלת אישורם של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. העסקה מורכבת משני הסכמים כדלהלן:

(1) הסכם קומבינציה במסגרתו שופרסל תמכור לחברה 69.5% בלתי מסוימים ממקרקעין בשטח של כ-8,800 מ"ר ברעננה. בתמורה, תקים החברה פרויקט בשטח המקרקעין בעבורה ובעבור שופרסל (שתישאר בעלת 30.5% בלתי מסוימים מהמקרקעין). הפרויקט יכלול שטחי משרדים ומסחר בשטח בנייה כולל (מסחרי ומשרדים) של כ-41,000 מ"ר (ברוטו) וחניון לכ-1,000 מקומות חניה; (2) הסכם שיתוף ועסקה משותפת לצורך ניהולו השוטף של הפרויקט ושיווקו.

ההתקשרות האמורה אושרה גם על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בשופרסל בע"מ, ונכון למועד הדוח, כניסת ההסכם לתוקף כפופה רק למתן תוקף לתב"ע מפורטת.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 26 באפריל 2018 ומיום 5 ביוני 2018 (אסמכתאות מס' 2018-01-041614 ו-2018-01-047997 בהתאמה).

מפרץ חיפה - מרכז לוגיסטי 2 - החברה פועלת לתכנון ורישוי של מרכז לוגיסטי נוסף בפארק גב-ים מפרץ חיפה, בשטח עילי של כ-10,600 מ"ר.

1.3.2 התקשרות בעסקאות חדשות

ירושלים - עסקת קומבינציה - ביום 24 בספטמבר 2019 זכתה החברה במכרז שפורסם ע"י האוניברסיטה העברית בירושלים ("האוניברסיטה"), להקמתו והפעלתו של פארק עסקים לתעשייה עתירת ידע במקרקעין המצויים בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת רם, ירושלים. בהתאם לתנאי המכרז, ההתקשרות עם האוניברסיטה בקשר עם הפרויקט תהא בדרך של חתימה על הסכם קומבינציה. בהתאם להצעת החברה במכרז, חלוקת הזכויות הצפויה בפרויקט, קרי שיעור הקומבינציה, תהא 66% לחברה ו-34% לאוניברסיטה.

בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט יורכב משני שלבים - שלב א' צפוי לכלול הקמת שלושה בניינים, בשטח של כ-127 אלף מ"ר, ושלב ב' מבוסס על מימוש זכויות בנייה מכוח תב"ע חדשה שתיזום החברה בסמכות ועדה מחוזית, להקמת מגדל בשטח של כ-140 אלף מ"ר.

להערכת החברה, העלויות הצפויות של הפרויקט נאמדות בכ-1.4 מליארד ש"ח, ויתפרסו על-פני כ-10 שנים, וחלק החברה בהכנסות הצפויות נאמד בכ-113 מליון ש"ח בשנה, לאחר השלמת כלל הפרויקט ואכלוסו במלואו.

העסקה כפופה לאישור הוועדה לתכנון ולתקצוב.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 24 בספטמבר 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-098902).

גדרות - רכישת עתודת קרקע - ביום 12 בספטמבר 2019 זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות החכירה בעתודת קרקע בשטח של כ-40 דונם, הכוללים זכויות בניה להקמת כ-30 אלף מ"ר, המיועדים ללוגיסטיקה, במועצה האזורית גדרות. על-גבי חלק מהקרקע קיים מבנה לוגיסטי בשטח של כ-10,000 מ"ר, המושכר במלואו. בתמורה לקרקע, שילמה החברה סך של כ-107 מיליון ש"ח.

עתודת הקרקע נרכשה מחברת פרי אור בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של חברת מהדרין בע"מ, אשר נכסים ובניין, בעלת עניין בחברה, הינה אחת מבעלות השליטה בה. העסקה אושרה על-ידי אסיפה מיוחדת של בעלי מניות חברת מהדרין ביום 30 באוקטובר 2019.

מכירת עתודת קרקע - לאחר תאריך הדוח הכספי, התקשרה מת"ם עם צד ג' בלתי קשור בהסכם למכירת כלל זכויותיה של מת"ם בעתודת קרקע בשטח של כ-10 דונם, צפונית לפארק מתם. בתמורה, תשלם הרוכשת למת"ם סך של 102 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ. הרווח הנקי שרשמה מת"ם בעקבות המכירה עומד על סך של 57 מליון ש"ח, מתוכם כ-29 מליון ש"ח חלק גב-ים.

1.3.3 בניה למגורים

רמת הנשיא - בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 נמכרו 4 יח"ד בפרויקט, בתמורה לסך של 5.9 מליון ש"ח, ובכך הושלמה מכירת כלל הדירות בפרויקט.

1.4 תוצאות הפעילות (במליוני ש"ח)

הערות והסברים	רבעון III		9 חודשים		סעיף
	2018	2019	2018	2019	
הגידול בשיעור 9.9% בתשעת החודשים הראשונים של השנה ובשיעור 12.1% ברבעון השלישי של השנה, נובע הן מאכלוס פרויקטים מניבים חדשים והן מעלייה ריאלית בדמי השכירות בנכסים הקיימים.	116	130	342	376	הכנסות מהשכרת מבנים
הגידול בסעיף זה בשיעור 9.7% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ובשיעור 11.6% ברבעון השלישי של השנה נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מהשכרת מבנים, כמפורט לעיל.	112	125	329	361	NOI
הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בשיעור 1.5% וברבעון השלישי של השנה, בשיעור 0.9%, נובע הן מעלייה ריאלית בהכנסות מדמי השכירות והן מעלייה בשיעור התפוסה.	112	113	328	333	Same Property NOI
ברבעון השלישי של שנת 2019 רשמה החברה הכנסות בגין שערך עתודת קרקע בעקבות מכירתה, כמפורט בדוח זה לעיל. כמו כן, רשמה החברה הכנסות בגין שערך נכס מניב בעקבות עלייה ריאלית בדמי השכירות לאחר חילופי שוכרים וכן שערך נדל"ן בהקמה. ברבעון השני של שנת 2019 ערכה החברה שערך של כלל נכסיה המניבים, לרבות עתודות הקרקע.	51	95	161	232	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ברבעון השלישי של שנת 2018 רשמה החברה הכנסות בגין שערך עתודות קרקע שבבעלות החברה וכן של נכסים בהקמה.	104	118	306	339	EBITDA
הגידול בנתון זה, בשיעור 10.8% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ובשיעור 13.5% ברבעון השלישי של השנה נובע בעיקרו מגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.					

סעיף	9 חודשים		רבעון III		הערות והסברים
	2019	2018	2019	2018	
הוצאות מימון, נטו	91	126	11	43	ברבעון השלישי של שנת 2019 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.7%, וכתוצאה, נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של כ-18 מליון ש"ח. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.5%, וכתוצאה, נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-11 מליון ש"ח. ברבעון השלישי של שנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.2% וכתוצאה, נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-5 מליון ש"ח. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-1.1% וכתוצאה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך כ-29 מליון ש"ח. בנוסף, חל גידול ברווחי החברה מהשקעות בניירות ערך. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 נרשמו רווחים בסך של כ-26 מליון ש"ח, לעומת רווחים בסך של כ-2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2019 נרשמו רווחים של כ-7 מליון ש"ח לעומת כ-4 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2018 כללו הוצאות המימון תשלום עמלת פרעון מוקדם בגין הלוואות של חברה בת.
חלק ברווחי חברות מוחזקות	9	9	3	4	עיקר ההכנסות בסעיף זה נובע מחברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ.
מסים על הכנסה	109	72	53	25	הגידול בסעיף זה הינו תוצאה של גידול ברווח לפני מס ומהשפעת המדד על הוצאות המס הנדחות.
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות	288	219	109	67	הגידול בסעיף זה בשיעור 31.5% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ובשיעור 62.7% ברבעון השלישי של השנה נובע מכל המפורט לעיל.

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

סעיף	ליום 30.09.19	ליום 31.12.18	הערות והסברים
סך הנכסים	8,703	8,694	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מפרעון אגרות חוב ותשלום דיבידנד בתשעת החודשים הראשונים של השנה, ומנגד, גידול בשווי הנדל"ן להשקעה.
האמצעים הנזילים	1,099	1,653	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים וניירות ערך סחירים. הקיטון בסעיף זה נובע בעיקרו מפרעון אגרות חוב, תשלום דיבידנד, ומרכישה והקמה של נדל"ן מניב. קיטון זה מקוּוֹז בחלקו מתזרים המזומנים השוטף של החברה בתקופה.
נדל"ן להשקעה	7,255	6,752	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מעלייה בשווי הנדל"ן להשקעה ומהשקעות בנדל"ן בהקמה.
הלוואות ואשראי	4,205	4,469	במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 פרעה החברה הלוואות, אגרות חוב ותשלומי ריבית בהיקף של כ-405 מליון ש"ח. ליום 30 בספטמבר 2019 מהווה היקף ההלוואות והאשראי של החברה 48% מכלל נכסי החברה.
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות	2,533	2,444	השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות, בניכוי דיבידנד ששולם ברבעון השני של 2019.

סעיף	9 חודשים		רבעון III		הערות והסברים
	2019	2018	2019	2018	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	280	252	102	57	הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 וברבעון השלישי של השנה, נובע בעיקרו מגידול בהכנסות החברה, קיטון בתשלומי המס ושינויים בהון החוזר.
FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)	211	187	77	65	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.
FFO המיוחס לבעלי המניות	167	147	61	53	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.

1.6 דיבידנד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 18 במרץ 2019, חולק ביום 10 באפריל 2019 דיבידנד במזומן בסך של 200 מליון ש"ח (כ-93.6 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה לאחר חלוקת הדיבידנד מסתכמת בכ-2 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

מכירת חלק ממניות החברה

2.1

ביום 1 ביולי 2019 דיווחה נכסים ובניין, כי מכרה מניות של החברה, המהוות כ- 11.7% מהונה המונפק של החברה, בעסקאות מחוץ לבורסה למספר גופים, במחיר 1,830 ש"ח למניה. עם השלמת המכירה, שיעור החזקתה של נכסים ובניין בהון המונפק של החברה ירד מכ- 51.7% לכ- 40.0%. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים של החברה מיום 1 ביולי 2109 ומיום 3 ביולי 2019 (אסמכתאות 2019-01-066439 ו- 2019-01-067453 בהתאמה).

ביום 2 בספטמבר דיווחה נכסים ובניין כי ביום 1 בספטמבר 2019 מכרה מניות נוספות של החברה, המהוות כ- 5.14% מהונה המונפק של החברה, בעסקאות מחוץ לבורסה למספר גופים, במחיר 2,039 ש"ח למניה. עם השלמת המכירה, שיעור החזקתה של נכסים ובניין בהון המונפק של החברה ירד מכ- 40.0% לכ- 34.9%.

לעמדתה של החברה, עם השלמת מכירת המניות האמורה ביום 2 בספטמבר 2019, נכסים ובניין חדלה מלהיות בעלת השליטה בחברה. בהתאם, החל ממועד זה, החברה הינה חברה ללא בעל שליטה ואינה מהווה עוד חברה הנשלטת על ידי חברת שכבה שניה, כמשמעות המונח בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות תשע"ד-2013. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים של החברה מיום 2 בספטמבר 2109 ומיום 3 בספטמבר 2019 (אסמכתאות 2019-01-091753 ו- 2019-01-092299 בהתאמה).

מינוי דירקטורים

2.2

(א) ביום 1 במאי 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה של גב' חוה שכטר כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת 3 שנים. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים של החברה מיום 19 במרץ 2019 ומיום 1 במאי 2019 (אסמכתאות 2019-01-023839 ו- 2019-01-042076 בהתאמה).

(ב) ביום 23 במאי 2019 הודיעה גב' סגי איתן על סיום כהונתה כסגן יו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח של החברה מיום 26 במאי 2019 (אסמכתא 2019-050311).

(ג) ביום 23 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויים של ה"ה אדוארדו אלשטיין וסאול זאנג כחברי דירקטוריון החברה, וזאת עד למועד אישור כהונתם על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים של החברה מיום 26 במאי 2019 (אסמכתאות 2019-01-050317 ו- 2019-01-050320 בהתאמה).

(ד) ביום 2 באוקטובר 2019 חדל מר ארנון רבינוביץ' לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח של החברה מיום 2 באוקטובר 2019 (אסמכתא 2019-01-085215).

(ה) ביום 2 באוקטובר 2019 החלה גב' אורית לרר לכהן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, וזאת עד למועד אישור כהונתה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח של החברה מיום 2 באוקטובר 2019 (אסמכתא 2019-01-085218).

2.3 גמול דירקטורים, ביטוח ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה, החזר הוצאות ליו"ר הדירקטוריון

- (א) גמול דירקטורים - ביום 18 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, הענקת גמול לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ולרבות דירקטור המכהן ו/או שיכהן מעת לעת שהוא בעל שליטה בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, ו/או קרובו (כהגדרת מונח זה בחוק החברות - התשנ"ט 1999) או שלבעל השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו, בסכום הקבוע בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח של החברה מיום 19 במרץ 2019 (אסמכתא 2019-01-023779).
- (ב) שיפוי - ביום 1 במאי 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם, כפי שיכהנו בה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים של החברה מיום 19 במרץ 2019 ומיום 1 במאי 2019 (אסמכתאות 2019-01-023839 ו- 2019-01-042076 בהתאמה).
- (ג) הוצאות ליו"ר הדירקטוריון - ביום 1 במאי 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה תשלום או החזר הוצאות, בגין הוצאות ליו"ר הדירקטוריון של החברה בקשר עם מילוי תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה בישראל. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים של החברה מיום 19 במרץ 2019 ומיום 1 במאי 2019 (אסמכתאות 2019-01-023839 ו- 2019-01-042076 בהתאמה).
- (ד) ביטוח - ביום 23 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורו של ועדת הביקורת וועדת התגמול, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה בחברה לתקופה של 16 חודשים, החל מיום 1 באפריל 2019. לפרטים ראו, על דרך ההפניה, דיווח של החברה מיום 26 במאי 2019 (אסמכתא 2019-01-050329).

2.4 תגמול נושאי משרה בכירה

- (א) ביום 7 ביולי 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה, לאחר אישורו של וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עדכונים במדיניות התגמול של נושאי המשרה הבכירה בחברה, עדכון בתנאי העסקתו של המנכ"ל והתקשרות בהסכם למתן שירותי יו"ר פעיל עם יו"ר הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים של החברה מיום 26 במאי 2019, 27 ביוני 2019 ו-7 ביולי 2019 (אסמכתאות 2019-01-050392; 2019-01-064801 ו-2019-01-069220 בהתאמה).
- (ב) ביום 23 במאי 2019 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה תכנית תגמול הוני הכוללת אפשרות הענקת של כתבי אופציה ויחידות למניות חסומות 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. תכנית התגמול ההונית האמורה לעיל, אושרה עם כניסתה לתוקף של מדיניות התגמול המעודכנת כאמור בס"ק (א) לעיל ועם קבלת אישור רשויות המס.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים של החברה מיום 26 במאי 2019, 27 ביוני 2019 ו-8 ביולי 2019 (אסמכתאות 2019-01-050410 ; 2019-01-064801 ו-2019-01-069808 בהתאמה). ביום 8 ביולי 2019 הקצתה החברה כתבי אופציה למנכ"ל החברה ולנושאי משרה נוספים, בהתאם לתכנית המאושרת. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח של החברה מיום 8 ביולי 2019 (אסמכתא 2019-01-069826).

תשקיף מדף

2.5

ביום 23 במאי 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף (אסמכתא 2019-01-043779).

דירוג אגרות החוב של החברה

2.6

ביום 25 ביוני 2019 הודיעה מעלות S&P על הכנסת דירוג אגרות החוב של החברה למעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות, בשל השלכות אפשריות של יישום חוק הריכוזיות. ביום 18 בספטמבר 2019 הודיעה מעלות S&P על הוצאת דירוג אגרות החוב של החברה ממעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות, ושינוי תחזית הדירוג ליציבה, וזאת בעקבות מכירת חלק ממניות החברה על-ידי נכסים ובניין ודיווח החברה, לפיו לעמדתה, נכסים ובניין חדלה מלהיות בעלת השליטה בחברה והחברה הינה חברה ללא בעל שליטה. אגרות החוב של החברה (סדרות ו' ו-ח') מדורגות על-ידי מעלות S&P בדירוג ilAA\Stable. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח של החברה מיום 18 בספטמבר 2019 (אסמכתא 2019-01-097144).

יצוין, כי אגרות החוב של החברה (סדרה ו') מדורגות גם על-ידי מדורג בדירוג Aa2/stable.

3. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

פארק מתם

31 בדצמבר 2018	שנת 2019			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
1,635,108	1,763,579	1,802,973	1,826,595	שווי הנכס (באלפי ₪)
128,375	32,037	35,367	36,277	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
15,384	-	37,502	132	רווחי שערך בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8%	* 7.3%	* 7.8%	7.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
55	55	56	56	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש)
62	64	62	59	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) **

* כולל נכס שהקמתו הושלמה ולא הניב במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019.
 ** החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

פארק גב-ים הרצליה צפון

31 בדצמבר 2018	שנת 2019			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
1,146,120	1,146,823	1,161,396	1,179,370	שווי הנכס (באלפי ₪)
85,982	21,675	21,048	21,553	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
13,596	-	14,469	17,714	רווחי שערך בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	98%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.5%	7.6%	* 7.2%	* 7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
84	84	85	85	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש)
80	-	91	105	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) **

* שיעור התשואה בפועל ירד עקב חילופי שוכרים בפארק במהלך התקופה.
 ** החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

מרכז גב-ים הרצליה

31 בדצמבר 2018	שנת 2019			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
799,976	801,759	818,078	822,545	שווי הנכס (באלפי ₪)
61,573	15,752	14,825	14,502	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
(6,993)	-	14,773	-	רווחי שערך בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	* 97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8%	7.9%	* 7.2%	* 7.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
85	86	88	88	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש)
87	91	139	105	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) *

* שיעור התפוסה ושיעור התשואה בפועל ירדו עקב חילופי שוכרים בפארק במהלך התקופה.
 ** החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

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

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

27 בנובמבר 2019

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2019**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווה כ-5% ו-3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-91,976 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019 וחלק הקבוצה ברווחיהן נטו, הינו כ-2,177 אלפי ש"ח וכ-1,566 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שיהא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אמליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

חיפה
27 בנובמבר, 2019

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

31 בדצמבר 2018	30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,001,053	677,866	550,307	נכסים
652,247	819,448	548,554	מזומנים ושווי מזומנים
3,791	7,865	6,450	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
22,464	28,617	52,067	לקוחות
873	3,813	4,830	חייבים אחרים
-	140,000	-	נכסי מסים שוטפים
9,895	9,946	5,588	נכסים המוחזקים למכירה
			מלאי מקרקעין
1,690,323	1,687,555	1,167,796	סה"כ נכסים שוטפים
-	-	19,445	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
206,415	219,643	209,521	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
44,602	44,300	48,546	רכוש קבוע, נטו
546	581	705	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	1,943	נכסים בגין זכויות שימוש
751,260	698,065	235,492	נדל"ן להשקעה בהקמה
6,001,339	5,902,832	7,019,112	נדל"ן להשקעה
7,004,162	6,865,421	7,534,764	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
8,694,485	8,552,976	8,702,560	סה"כ נכסים
מרק זק סמנכ"ל כספים	אבי יעקובוביץ מנכ"ל	אלחנדרו אלשטיין יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 27 בנובמבר 2019

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

31 בדצמבר 2018	30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
275,303	295,097	261,007	הלוואות ואשראי
129,743	132,816	141,117	זכאים אחרים
941	3,100	7,669	התחייבות מסים שוטפים
405,987	431,013	409,793	סה"כ התחייבויות שוטפות
4,194,539	3,883,504	3,943,755	אגרות חוב
-	228,075	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
566	770	566	הטבות לעובדים, נטו
-	-	801	התחייבות בגין חכירות
862,340	845,542	940,381	מסים נדחים
5,059,404	4,959,850	4,887,462	סך התחייבויות שאינן שוטפות
5,465,391	5,390,863	5,297,255	סך התחייבויות
הון			
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	298,850	קרנות הון
1,976,780	1,919,501	2,064,368	עודפים
2,443,543	2,386,264	2,532,795	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
785,551	775,849	872,510	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,229,094	3,162,113	3,405,305	סה"כ הון
8,694,485	8,552,976	8,702,560	סה"כ התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2018	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)					
הכנסות					
458,985	115,751	130,473	342,409	376,463	מהשכרת מבנים
205,745	51,217	94,707	160,665	232,009	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,555	3,252	3,304	8,466	8,225	מדמי ניהול
8,481	2,570	5,833	4,586	19,654	אחרות
683,766	172,790	234,317	516,126	636,351	
הוצאות					
* 30,953	* 7,632	9,773	* 23,366	26,029	אחזקת נכסים
* 11,929	* 1,869	1,753	* 6,535	5,370	מכירה ושיווק
* 25,947	* 6,222	6,904	* 18,894	20,171	הנהלה וכלליות
5,012	2,210	5,680	2,528	19,071	אחרות
73,841	17,933	24,110	51,323	70,641	
609,925	154,857	210,207	464,803	565,710	רווח תפעולי
1,271	6,265	8,384	7,296	31,280	הכנסות מימון
(184,225)	(49,637)	(18,978)	(133,403)	(122,061)	הוצאות מימון
(182,954)	(43,372)	(10,594)	(126,107)	(90,781)	הוצאות מימון, נטו
10,215	3,693	3,137	9,045	8,513	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
437,186	115,178	202,750	347,741	483,442	רווח לפני מסים על ההכנסה
94,463	25,343	53,299	72,091	108,895	מסים על ההכנסה
342,723	89,835	149,451	275,650	374,547	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
276,493	67,220	108,525	219,058	287,588	בעלים של החברה
66,230	22,615	40,926	56,592	86,959	זכויות שאינן מקנות שליטה
342,723	89,835	149,451	275,650	374,547	רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה					
129.40	31.46	50.79	102.52	134.59	רווח בסיסי למניה בש"ח
129.40	31.46	50.78	102.52	134.58	רווח מדולל למניה בש"ח

* סווג מחדש

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוח על הרווח הכולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
342,723	89,835	149,451	275,650	374,547	רווח נקי לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר
					שלא יועברו לרווח והפסד
(120)	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
28	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(92)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
342,631	89,835	149,451	275,650	374,547	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
276,337	67,220	108,525	219,058	287,588	בעלים של החברה
66,294	22,615	40,926	56,592	86,959	זכויות שאינן מקנות שליטה
342,631	89,835	149,451	275,650	374,547	סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
342,723	89,835	149,451	275,650	374,547
2,885	740	1,229	2,150	3,393
(205,745)	(51,217)	(94,707)	(160,665)	(232,009)
181,484	42,925	10,524	125,218	90,887
(10,215)	(3,693)	(3,137)	(9,045)	(8,513)
94,463	25,343	53,299	72,091	108,895
13,733	(9,871)	(17,876)	6	(47,947)
(13,194)	(8,747)	7,975	(10,309)	7,671
848	799	1,225	799	4,308
-	-	1,664	-	1,664
(323)	-	-	-	-
406,659	86,114	109,647	295,895	302,896
6,750	-	3,100	3,250	5,600
(51,915)	(28,846)	(11,081)	(47,097)	(28,029)
361,494	57,268	101,666	252,048	280,467
15,304	2,390	5,087	10,824	12,003
95,000	-	-	500	2,000
(825)	-	-	(825)	-
16,660	-	(5,473)	-	(22,133)
(337,116)	(81,327)	(102,062)	(234,097)	(231,676)
(2,519)	(194)	(1,850)	(1,514)	(6,602)
(183,275)	(14,635)	(84,659)	(128,166)	(144,381)
162,614	19,610	144,353	117,836	207,216
11,919	-	-	-	650
(59,229)	(232,868)	48,060	(226,101)	70,846
11,760	10,216	-	12,616	(12,800)
(269,707)	(296,808)	3,456	(448,927)	(124,877)
(96,786)	(112,817)	-	(96,786)	-
1,259,381	913,593	-	913,593	-
(425,962)	(94,342)	-	(144,771)	(14,240)
(189,563)	-	-	(189,563)	(248,207)
(174,308)	(71,293)	(59,346)	(144,232)	(142,966)
(24,950)	-	-	(24,950)	-
-	-	(324)	-	(923)
(180,000)	-	-	(180,000)	(200,000)
167,812	635,141	(59,670)	133,291	(606,336)
259,599	395,601	45,452	(63,588)	(450,746)
741,454	282,265	504,855	741,454	1,001,053
1,001,053	677,866	550,307	677,866	550,307
10,891	-	29,466	2,542	45,306
4,000	-	-	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות:

פחת והפחותות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות

לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

שינוי במלאי מקרקעין

תשלום מבוסס מניות

שינוי בהטבות עובדים

דיבידנד שהתקבל

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה

מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה

תקבול (תשלום) למוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

רכישת ניירות ערך סחירים

מכירת ניירות ערך סחירים

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו

פירעון פיקדון משועבד, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

(ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר, נטו

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים

בנקאיים ומוסדות פיננסיים

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה בחברה בת

תשלומים בגין חכירה תפעולית

דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

(ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2019, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים. בנוסף, עוסקת הקבוצה בתחום בניה למגורים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), שיווק ומכירה של יחידות דיור בשכונות מגורים איכותיות. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. ביום 1 בספטמבר 2019 מכרה חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") חלק ממניות החברה, אשר היווה כ-5% מהון המניות של החברה. לאחר המכירה ירד שיעור ההחזקה של נכסים ובנין בהון החברה לכ-35%. עמדת החברה היא כי החל ממועד זה נכסים ובנין חדלה מלהיות בעלת שליטה בחברה. בהתאם, החל ממועד זה, החברה הינה חברה ללא בעל שליטה ואינה מהווה עוד חברה נשלטת על ידי חברת שכבה שנייה, כמשמעות המונח בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות תשע"ד-2013.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 בנובמבר 2019.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2018, פרט לאמור בסעיף ב להלן.

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים**1. אימוץ IFRS 16, חכירות -**

החל מיום 1 בינואר 2019 ("מועד היישום לראשונה"), מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16- חכירות ("IFRS16" או "התקן").

IFRS16 החליף עם יישומו לראשונה את ההנחיות הקיימות בתקן חשבונאות בינלאומי 17 "חכירות" (IAS17) התקן עוסק בהכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות, וצפוי להיות בעל השפעה משמעותית בעיקר על הטיפול החשבונאי המיושם על ידי הצד החוכר בעסקת חכירה.

IFRS16 משנה את ההנחיות הקיימות ב- IAS17 ודורש מחוכרים להכיר בהתחייבות בגין חכירה, המשקפת את הערך המהווה של תשלומי החכירה העתידיים, ומנגד ב"נכס בגין זכות שימוש", וזאת בהתייחס לכלל חווי החכירה (למעט האמור להלן), ללא הבחנה בין חכירה מימונית לבין חכירה תפעולית. עם זאת, IFRS16 מאפשר לחוכרים שלא ליישם את הוראות אלה עבור חכירות לטווח קצר, לפי קבוצות של נכסי בסיס, ועבור חכירות בהן נכס הבסיס נשוא החכירה הינו בעל ערך נמוך.

IFRS16 משנה גם את הגדרת "חכירה" ואת אופן הבחינה האם חוזה מכיל חכירה.

IFRS16 דורש לטפל בכל רכיב חכירה בחוזה כחכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה בחוזה. עם זאת, כהקלה מעשית, IFRS16 מאפשר לחוכר לבחור, לפי קבוצות של נכס בסיס, שלא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה, ובמקום זאת לטפל בכל רכיב חכירה וברכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד.

עבור מחכירים, כללי החשבונאות במסגרת IFRS16 נותרו דומים לאלה שב- IAS17 כך שמחכירים ימשיכו ויסווגו חכירות, כחכירות תפעוליות או כחכירות מימוניות, בדומה לכללים שב- IAS17.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**1. אימוץ תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (המשך)**

הקבוצה מיישמת את IFRS16 באופן רטרוספקטיבי, החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם להוראת המעבר המאפשרת הכרה בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2019 (כלומר, ללא תיקון מספרי ההשוואה לתקופות הדיווח הקודמות).

ביחס לעסקאות שבהן הקבוצה היא החוכרת, בחרה הקבוצה ליישם את התקן לראשונה בדרך לפיה הוכרה התחייבויות בגין חכירה, עבור חכירות שסוגו קודם לכן כחכירות תפעוליות, בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה שיוותרו, המהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה. במקביל, הכירה הקבוצה בנכסים בגין זכויות השימוש בנכסים החכורים בסכום השווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה, כשהוא מותאם בגין הסכום של תשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירות אלה. כתוצאה מכך, לאימוץ התקן לא הייתה השפעה על יתרת העודפים.

יצוין כי במסגרת היישום לראשונה של התקן, בחרה הקבוצה להשתמש בהקלות המעשיות הבאות:

- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, ליישם שיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים באופן סביר.
- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, לא להכיר בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה אשר תקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודשים ממועד היישום לראשונה.

כמו כן, יצוין כי הקבוצה בחרה ליישם את הפטור מהכרה לחכירות לטווח קצר ולחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך. ליישומי לראשונה של IFRS 16 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

2. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (להלן – התיקון ל- IAS28)

בהתאם לתיקון ל- IAS28 ישות תיישם את הוראות IFRS 9 עבור השקעות לזמן ארוך, אשר מהוות במהותן חלק מההשקעה נטו של הישות בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. הוראות IFRS 9 ייושמו עבור אותן השקעות לפני יישום סעיפים 38 ו-40-43 ל- IAS28 לעניין לקיחת חלק בהפסדים של חברה כלולה או של עסקה משותפת, וכן לעניין הכרה בירידת ערך של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. כמו כן, בעת יישום IFRS 9 על אותן השקעות לזמן ארוך, הישות לא תיקח בחשבון התאמות שבוצעו לערך ההשקעה בספרים בעקבות יישום הוראות תקן IAS28.

התיקון האמור יושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2019, השפעת התקן על הדוחות הכספיים של הקבוצה אינה מהותית.

3. פרשנות מספר 23 (להלן- IFRIC 23)

IFRIC23 מבהיר כיצד יש ליישם את הוראות ההכרה והמדדה של תקן חשבונאות בינלאומי 12 "מסים על ההכנסה" במקרה בו קיימת אי-וודאות הנוגעת למסים על הכנסה.

אי-וודאות בנוגע למיסים על הכנסה הינה כל טיפול מיסוי המיושם על ידי ישות כאשר קיים חוסר וודאות לגבי השאלה באם טיפול מיסוי זה יהיה מקובל גם על רשויות המס. חוסר הוודאות עשוי להתקיים עד לקבלת החלטה עתידית על ידי רשות המס הרלוונטית או על ידי בית משפט. בהתאם, מחלוקת עם רשויות המס או בחינה שמתבצעת על ידי רשויות המס לגבי טיפול מיסוי מסוים עשויות להשפיע על הטיפול החשבונאי שמיושם על ידי הישות לגבי נכס או התחייבות מסים שוטפים או נדחים הנובעים מהטיפול המיסוי האמור.

IFRIC 23 מספק הנחיות בנוגע לטיפול החשבונאי בסוגיות הבאות הנוגעות לאי-וודאות בנוגע למיסים על הכנסה:

- אופן קביעת יחידת המדידה לבחינת הטיפול החשבונאי (דהיינו: האם על ישות לבחון כל אי-וודאות לגבי טיפול מיסוי בנפרד);
- ההנחות שעל ישות להניח בקשר עם בחינת טיפולים מיסויים על ידי רשויות המס;
- אופן קביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס (ההפסד לצורכי מס), בסיסי המס, הפסדים להעברה וזיכוי מס שטרם נוצלו ושיעורי המס, בהתייחס לאי-וודאויות כאמור;
- הטיפול בשינויים שחלים בעובדות ובנסיבות.

IFRIC23 יושם החל מיום 1 בינואר 2019, השפעת IFRIC23 על הדוחות הכספיים של הקבוצה אינה מהותית.

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019

באור 4 - מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים:

- נכסים מניבים.
- בניה למגורים.

מאוחד	2019	2018	התאמות	2019	2018	פעילויות אחרות	2019	2018	בניה למגורים**	2019	2018	נכסים מניבים**	2019	2018	סך הכנסות מהמגזר
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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
516,126	636,351	(18,744)	(5,897)	4,586	18,901	18,744	5,897	511,540	617,450						
*490,232	591,251	(8,421)	(1,390)	2,469	1,132	8,421	1,390	*487,763	590,119						
(6,535)	(5,370)														
(18,894)	(20,171)														
(126,107)	(90,781)														
9,045	8,513														
347,741	483,442														

סך הכנסות מהמגזר

רווח מגזרי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה
וכלליות
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות
מוחזקות המטופלות
לפי השווי המאזני

רווח מאוחד לפני
מסים על הכנסה

מאוחד	2019	2018	התאמות	2019	2018	פעילויות אחרות	2019	2018	בניה למגורים**	2019	2018	נכסים מניבים**	2019	2018	סך הכנסות מהמגזר
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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
172,790	234,317	(503)	(1,412)	2,570	5,706	503	1,412	170,220	228,611						
*162,948	218,864	(501)	(322)	463	128	501	322	*162,485	218,736						
(1,869)	(1,753)														
(6,222)	(6,904)														
(43,372)	(10,594)														
3,693	3,137														
115,178	202,750														

סך הכנסות מהמגזר

רווח מגזרי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות
מוחזקות המטופלות
לפי השווי המאזני

רווח מאוחד לפני
מסים על הכנסה

מאוחד	התאמות	פעילויות אחרות	בניה למגורים***	נכסים מניבים**
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
683,766	(24,339)	4,732	24,339	679,034
*647,801	(10,903)	427	10,903	*647,374
(11,929)				
(25,947)				
(182,954)				
10,215				
437,186				

סך הכנסות מהמגזר

רווח מגזרי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני

רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה

* סווג מחדש

** כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

*** הנתונים המוצגים בטבלה הינם ללא התאמה לשיעור הבעלות. חלק החברה הינו 50%.

באור 4 - מגזרי פעילות - המשך

מידע בנוגע לנכסים והתחייבות במגזר הבנייה למגורים מחברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני:

31 בדצמבר 2018	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 30 בספטמבר 2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,523	22,433	-
-	-	1,174

מלאי בנייה למגורים בהקמה *

מקדמות מרוכשי דירות *

*הנתונים המוצגים בטבלה הינם ללא התאמה לשיעור הבעלות. חלק החברה הינו 50%.

באור 5 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2019, ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מעליה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה ומעליה במדד המחירים לצרכן, מאז הערכת השווי הקודמת. עדכון הערכות השווי ליום 30 באפריל 2019 בוצעו על-ידי מעריכי שווי חיצוניים. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בעיקרם בטווח של 6.9%-9.0%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 6.9%-9.0% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של 7.75%-9.0%. הערכות השווי של הקרקעות פנויות בוצעו גם הן במהלך הרבעון השני של שנת 2019 באמצעות טכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר מטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל, לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה. כתוצאה מעדכון הערכות השווי כמפורט לעיל רשמה החברה הכנסות בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 ¹	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 ¹
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
94,707	232,009
72,924	178,647

הכנסה לפני מס

הכנסה לאחר מס

1. כולל הכנסה בסך כ-16 מליון ש"ח וכ-2 מליון ש"ח (הכנסה לאחר מס כ-12 מליון ש"ח וכ-2 מליון ש"ח) לתשעה ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 בהתאמה בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. בחודש ספטמבר 2019 זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ-40 דונם הכוללים זכויות בניה להקמת כ-30 אלף מ"ר, המיועדים ללוגיסטיקה, במועצה האזורית גדרות. על-גבי חלק מהקרקע קיים מבנה לוגיסטי בשטח של כ-10,000 מ"ר, המושכר במלואו. בתמורה לקרקע, תשלם החברה סך של כ-107 מיליון ש"ח.

עתודת הקרקע נרכשה מחברת פרי אור בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של חברת מהדרין בע"מ, אשר נכסים ובניין, בעלת עניין בחברה, הינה אחת מבעלות השליטה בה. העסקה אושרה על-ידי אסיפה מיוחדת של בעלי מניות חברת מהדרין ביום 30 באוקטובר 2019.

ג. בחודש ספטמבר 2019 זכתה החברה במכרז שפורסם ע"י האוניברסיטה העברית בירושלים, להקמתו והפעלתו של פארק עסקים לתעשייה עתירת ידע במקרקעין המצויים בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת רם, ירושלים. בהתאם לתנאי המכרז, ההתקשרות עם האוניברסיטה בקשר עם הפרויקט תהא בדרך של חתימה על הסכם קומבינציה. בהתאם להצעת החברה במכרז, חלוקת הזכויות הצפויה בפרויקט קרי, שיעור הקומבינציה, תהא 66% לחברה ו-34% לאוניברסיטה. בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט יורכב משני שלבים - שלב א' צפוי לכלול הקמת שלושה בניינים, בשטח של כ-127 אלף מ"ר, ושלב ב' מבוסס על מימוש זכויות בנייה מכוח תב"ע חדשה שתיוזם החברה בסמכות ועדה מחוזית, להקמת מגדל בשטח של כ-140 אלף מ"ר. הסכם הקומבינציה כפוף לאישור הועדה לתכנון ותקצוב.

באור 5 - נדל"ן להשקעה - המשך

ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה הבת מת"ם עם צד ג' בלתי קשור בהסכם למכירת כלל זכויותיה של מת"ם בעתודת קרקע בשטח של כ-10 דונם, צפונית לפארק מתם. בתמורה, תשלם הרוכשת למת"ם סך של כ-102 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בהתבסס על ההתקשרות האמורה רשמה החברה בתקופת הדוח הכנסה בסך כ-74 מליון ש"ח בסעיף עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה. הרווח הנקי שרשמה החברה בעקבות המכירה עומד על סך של כ-57 מליון ש"ח, מתוכם חלק בעלי המניות כ-29 מליון ש"ח.

באור 6 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך

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.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2019:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 2,533 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 42%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

בקשר עם אגרות החוב סדרה א' שהונפקו על-ידי חברת הבת מת"ם מרכז תעשיות מדע בע"מ, התחייבה חברת הבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת לא יפחת משיעור של 30%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של החברה המאוחדת לא יעלה על 8.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2019:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 1,642 מיליון ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת - 61%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של החברה המאוחדת - 2

בקשר עם אגרות החוב סדרה א' שהונפקו על-ידי חברת הבת גב-ים נגב, התחייבה חברת הבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2019:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 187 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 34%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 50%

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה וחברות הבנות. החברה וחברות הבנות עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 בספטמבר 2019.

באור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - בהמשך לאישור האסיפה הכללית מיום 15 במאי 2017, ובהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 18 במרס 2019, אישר דירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2019, לאחר אישור של וועדת התגמול וועדת הביקורת, את התקשרות החברה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, בפוליסות ביטוח לתקופה של 16 חודשים המתחילה מיום 1 באפריל 2019. הפוליסות כוללות פוליסה בסיסית משותפת לחטיבת החברה בהיקף גבול אחריות כולל של 50 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר לתקופת ביטוח ופוליסה קבוצתית משותפת לחטיבת החברה ולחטיבות האחרות בהיקף גבולות אחריות כולל של 90 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר לתקופת ביטוח וכיסוי ביטוחי נוסף להשלמת סכום גבול האחריות על פי הפוליסה הקבוצתית.

ב. גמול דירקטורים - ביום 18 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, הענקת גמול לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכחנו מעת לעת בחברה, ולרבות דירקטור המכהן ו/או שיכחן מעת לעת שהוא בעל שליטה בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, ו/או קרובו (כהגדרת מונח זה בחוק החברות - התשנ"ט 1999) או שלבעל השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו, בסכום הקבוע בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

ג. החזר הוצאות ליו"ר הדירקטוריון - ביום 4 באפריל 2016 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה תשלום או החזר הוצאות, בגין הוצאות יו"ר הדירקטוריון של החברה, בקשר עם מילוי תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה בישראל, בסך שלא יעלה על 55 אלף דולר ארה"ב בשנה, וזאת החל ממועד מינויו. ביום 18 במרס, 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול של החברה, לזמן אסיפה מיוחדת של בעלי המניות, שעל סדר יומה המשך ההסדר המפורט לעיל לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 4 באפריל, 2019. ביום 1 במאי, 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות את החזר ההוצאות המפורט לעיל. אדוארדו אלשטיין, בעל השליטה בעקיפין בחברה, עשוי להיחשב בעל עניין אישי בהחלטה, הואיל ומר אלחנדרו אלשטיין, יו"ר דירקטוריון החברה, הינו אחיו. נכסים ובניין דסק"ש ואי.די.בי פתוח הינן בעלות עניין אישי בהחלטה בהיותן נשלטות ע"י מר אדוארדו אלשטיין.

ד. שיפוי - ביום 1 במאי 2019 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם, כפי שיכחנו בה מעת לעת.

באור 8 - הון עצמי

ביום 18 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך 200 מיליון ש"ח (כ-93.6 ש"ח למניה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2019.

באור 9 - מכשירים פיננסיים**מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות בניירות ערך סחירים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2018		ליום 30 בספטמבר 2019	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,438,945	4,112,266	4,701,148	4,204,762
304,678	294,410	-	-
4,743,623	4,406,676	4,701,148	4,204,762

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 25 בדוחות הכספיים השנתיים.

שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן

החברה מודדת את תיק ניירות הערך הסחירים שלה בשווי הוגן בהתבסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל. על כן, מדידת השווי ההוגן מסווגת ברמה 1 בהיררכיית השווי ההוגן.

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות

מידע תמציתי בדבר חברה מהותית בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני

החברה הינה רמת הנשיא גב-ים רסקו בע"מ. החברה עוסקת במגורים וממוקמת בחיפה.

(1) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי :

31 בדצמבר 2018	30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
50%	50%	50%	שיעור זכויות הבעלות / השתתפות ברווחים
76,878	103,696	56,058	נכסים שוטפים (1)
47,835	48,084	65,238	נכסים לא שוטפים
(92,742)	(120,105)	(89,969)	התחייבויות שוטפות (2)
31,971	31,675	31,327	סה"כ (התחייבויות) נכסים נטו 100%
48,932	77,293	51,083	(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים
86,533	109,759	88,194	(2) מתוכם התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים, זכאים אחרים והפרשות

(2) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,339	503	1,412	18,744	5,897	הכנסות
44	(1,583)	(285)	(248)	(646)	(הפסד) רווח מפעילויות נמשכות
44	(1,583)	(285)	(248)	(646)	סך (הפסד) רווח כולל (1), (2), (3), (4)
-	-	-	-	-	(1) מתוכו הוצאות פחת
9	4	3	6	9	(2) מתוכו הכנסות ריבית
8,892	2,350	555	7,101	1,666	(3) מתוכו הוצאות ריבית
(89)	(472)	24	9	(447)	(4) מתוכו (הטבת מס) מסים על הכנסה

באור 11 - מידע נוסף ואירועים בתקופת הדוח על המצב הכספי

א. ביום 16 במאי 2019 הומצא לחברה כתב תביעה שהוגש כנגדה וכנגד חברת ישפרו - חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה ("ישפרו") (החברה וישפרו יחד: "הנתבעות"), בקשר להפרה נטענת של התחייבותן על פי הסכם שנכרת בין לבין התובעים בשנת 1993 ואשר במסגרתו התחייבו הנתבעות, בין היתר, לבנות (בהתקיים תנאים מסוימים) על מקרקעי התובעים ועבורם, מבנה תעשייה בשטח של 2,100 מ"ר. לטענת התובעים הפרו הנתבעות התחייבות זו ובנסיבות הללו עתרו התובעים לסעדים, ביניהם לסעד כספי לפיו התובעים זכאים להשבה חלקית בגין חלק המקרקעין שנמכרו לנתבעות, וכפועל יוצא מכך לחייב את הנתבעות לשלם לתובעים סך של כ-31 מיליון ש"ח. החברה סבורה כי אין בסיס לנטען ולמבוקש בתביעה ותפעל להתגונן כנגדה. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

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

(1) מדיניות תגמול מעודכנת לחברה, אשר כוללת, בין היתר, מסגרת לתגמול הוני, עדכון תקרות של תנאי העסקה ביחס לנושאי המשרה הבכירה בחברה וכן מסגרת לתנאי כהונה של יו"ר פעיל.

(2) תכנית תגמול הוני הכוללת אפשרות הענקת של כתבי אופציה המינים למניות החברה וכן יחידות למניות חסומות ("תכנית התגמול ההוני") על ידי החברה למנהלים ונושאי משרה בה, בשלושה מסלולי מיסוי: (1) מסלול רווח הון באמצעות נאמן; (2) מסלול הכנסת עבודה באמצעות נאמן; (3) הקצאה במסלול ללא נאמן.

(3) התקשרות בהסכם למתן שירותי יו"ר פעיל עם יו"ר דירקטוריון החברה, מר אלחנדרו אלשטיין (שהינו אחיו של בעל השליטה בעקיפין בחברה, מר אדוארדו אלשטיין), לפיו כנגד שירותי יו"ר בהיקף של 45% יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון לגמול שנתי בעלות של 1,125 אלפי ש"ח (המורכב מגמול קבוע וגמול משתנה).

(4) עדכון תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה, במסגרתם, בין היתר, יעודכן שכרו החודשי של המנכ"ל לסך של 125 אלפי ש"ח בחודש, יעודכן מנגנון המענק השנתי (ללא שינוי בסך מענק המטרה), תעודכן תקופת ההודעה המוקדמת וכן תיקבע מסגרת לתקופת הסתגלות. בנוסף, אושרה במועד האמור הענקת למנכ"ל של אופציות המירות למניות החברה וכן של יחידות למניות חסומות (ללא מחיר מימוש), בשווי הוגן כולל במועד ההחלטה בסך של כ-4.0 מיליון ש"ח.

(5) הענקת כתבי אופציה ויחידות למניות חסומות לנושאי משרה בחברה. סך השווי ההוגן של האופציות ושל היחידות למניות חסומות שעל הענקתם הוחלט כאמור, עמד במועד ההחלטה על כ-6.9 מיליון ש"ח. ביום 8 ביולי 2019 הקצתה החברה כתבי אופציה למנכ"ל החברה ולנושאי משרה נוספים, בהתאם לתכנית התגמול ההוני המאושרת.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 בספטמבר 2019
(בלתי מבוקרים)**

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 242,137 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 12,744 אלפי ש"ח ו- 2,852 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
27 בנובמבר, 2019

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
618,644	464,104	292,929	נכסים
560,726	699,735	349,711	מזומנים ושווי מזומנים
95	1,168	634	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
7	1,864	3,000	לקוחות
19,003	16,324	45,202	נכסי מסים שוטפים
9,898	9,946	5,590	חייבים אחרים
-	140,000	-	מלאי מקרקעין
			נכסים המוחזקים למכירה
1,208,373	1,333,141	697,066	סה"כ נכסים שוטפים
-	-	14,414	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,563,446	1,558,825	1,685,069	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
5,130	4,374	8,147	רכוש קבוע, נטו
546	581	685	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	1,563	נכסים בגין זכות שימוש
543,890	447,194	97,072	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,113,078	3,108,955	3,840,853	נדל"ן להשקעה
5,226,090	5,119,929	5,647,803	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
6,434,463	6,453,070	6,344,869	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספיםאבי יעקובוביץ
מנכ"לאלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 27 בנובמבר 2019

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות
223,059	244,960	208,762	חלויות שוטפות של אגרות חוב
89,309	94,787	99,200	זכאים אחרים
312,368	339,747	307,962	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,220,709	3,226,469	3,008,923	אגרות חוב
-	55,554	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
544	430	544	הטבות לעובדים, נטו
-	-	626	התחייבות בגין חכירות
455,340	442,647	492,060	מסים נדחים
3,678,552	3,727,059	3,504,112	סך התחייבויות שאינן שוטפות
3,990,920	4,066,806	3,812,074	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	298,850	קרנות הון
1,976,780	1,919,501	2,064,368	עודפים
2,443,543	2,386,264	2,532,795	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,434,463	6,453,070	6,344,869	סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			הכנסות מבנים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מדמי ניהול אחרות
2018	2019	2018	2019	2019		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
243,385	62,249	70,589	183,852	202,722		
127,523	11,042	20,169	87,880	94,058		
17,294	4,485	4,895	11,574	13,592		
5,616	2,570	5,832	3,200	19,369		
393,818	80,346	101,485	286,506	329,741		
הוצאות						
*8,311	* 2,449	4,624	* 7,727	11,173	אחזקת נכסים מכירה ושיווק הנהלה וכלליות אחרות	
*9,696	* 1,758	1,661	* 5,741	5,075		
*26,318	* 5,772	6,093	* 17,195	18,108		
5,012	2,224	5,681	2,572	19,122		
49,337	12,203	18,059	33,235	53,478		
344,481	68,143	83,426	253,271	276,263	רווח תפעולי	
1,202 (124,676)	6,943 (29,833)	6,394 (10,592)	11,866 (97,651)	25,560 (90,376)	הכנסות מימון הוצאות מימון	
(123,474)	(22,890)	(4,198)	(85,785)	(64,816)	הוצאות מימון, נטו	
221,007	45,253	79,228	167,486	211,447	רווח לפני מסים על ההכנסה	
(48,738)	9,805	22,026	34,506	47,389	מסים על ההכנסה	
172,269	35,448	57,202	132,980	164,058	רווח לאחר מסים	
104,224	31,772	51,323	86,078	123,530	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	
276,493	67,220	108,525	219,058	287,588	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	

* סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
276,493	67,220	108,525	219,058	287,588
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה				
רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא יעברו לרווח והפסד				
(203)	-	-	-	-
הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת				
47	-	-	-	-
הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר				
(156)	-	-	-	-
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס				
276,337	67,220	108,525	219,058	287,588
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה				

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2019	2018	2019
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
					רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה התאמות: פחת והפחותות
276,493	67,220	108,525	219,058	287,588	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו הוצאות מסים על הכנסה שינוי בלקוחות וחייבים אחרים שינוי בזכאים אחרים תשלום מבוטס מניות שינוי במלאי מקרקעין שינוי בהטבות לעובדים דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות מס הכנסה ששולם, נטו
840	250	590	624	1,572	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(127,523)	(11,042)	(20,169)	(87,880)	(94,058)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
122,945	22,549	3,283	85,686	65,620	ריבית שהתקבלה תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע ותקבול (תשלום) מע"מ בגין מכירת ורכישת נדל"ן להשקעה מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה רכישת והקמת נדל"ן להשקעה רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים רכישת ניירות ערך סחירים מכירת ניירות ערך סחירים הפקדת (פרעון) פיקדונות לזמן קצר, נטו
(104,224)	(31,772)	(51,323)	(86,078)	(123,530)	
48,738	9,805	22,026	34,506	47,389	
5,792	(6,606)	(16,324)	3,898	(37,678)	
(8,358)	(6,381)	9,320	(7,003)	8,060	
-	-	1,664	-	1,664	
848	799	1,225	799	4,308	
(89)	-	-	-	-	
31,800	-	3,100	28,300	5,600	
(17,115)	(5,843)	(5,050)	(17,005)	(13,649)	
230,147	38,979	56,867	174,905	152,886	
12,165	1,583	2,238	8,365	7,588	
95,000	-	-	500	2,000	
16,660	-	(5,473)	-	(22,133)	
(825)	-	-	(825)	-	
(165,284)	(36,221)	(76,575)	(101,664)	(147,671)	
(1,330)	(203)	(1,115)	(395)	(3,966)	
(150,680)	(13,026)	(66,941)	(104,015)	(112,002)	
135,530	18,286	129,033	97,152	178,243	
(85,099)	(221,882)	(19,231)	(221,970)	160,716	
7,586	9,800	2,589	(5,803)	5,194	
(136,277)	(241,663)	(35,475)	(328,655)	67,969	
592,481	595,611	-	595,611	-	
(136,193)	(24,393)	-	(58,438)	(14,240)	
(169,563)	-	-	(169,563)	(208,762)	
(129,541)	(55,609)	(54,754)	(117,346)	(122,781)	
(180,000)	-	-	(180,000)	(200,000)	
-	-	(269)	-	(787)	
(22,816)	515,609	(55,023)	70,264	(546,570)	
71,054	312,925	(33,631)	(83,486)	(325,715)	
547,590	151,179	326,560	547,590	618,644	
618,644	464,104	292,929	464,104	292,929	
-	-	28,072	-	39,235	
4,000	-	-	-	-	

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

מידע נוסף

כללי

. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019.

2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 8 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019.

3. **אימוץ IFRS 16, חכירות -**
החל מיום 1 בינואר 2019 ("מועד היישום לראשונה"), מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16- חכירות ("IFRS16" או "התקן"). להרחבה בדבר עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי יעקובוביץ, מנכ"ל;
2. מרק זק, סמנכ"ל כספים;
3. יואב רוזן, סמנכ"ל נכסים;
4. גדעון אקשטיין, סמנכ"ל הנדסה;
5. איתי רשף, סמנכ"ל שיווק;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר 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 לדרישות 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.

בדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30.06.2019 (להלן: "הדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, אבי יעקובוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2019 (להלן: "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 של 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 בנובמבר 2019

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

אני, מרק זק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2019 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2019) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 בנובמבר 2019

מרק זק, סמנכ"ל כספים