

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2018

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

21 באוגוסט 2018

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני ולמחצית הראשונה של שנת 2018, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצויים דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018 ("הדוחות הכספיים").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("החברה"), מקבוצת נכסים ובניין IDB, 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.

1.2 הסביבה העסקית

המחצית הראשונה של שנת 2018 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסה. לאורך תקופת הדוח 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-98%.

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 יוצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

נכסים מניבים

נכון ליום 30 ביוני 2018, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-899 אלף מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ (כולל שטח של כ-19 אלף מ"ר (חלק החברה) המוחזק על ידי חברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ, חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני). במחצית הראשונה של שנת 2018 השקיעה החברה סך של כ-152 מליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

תוצרת הארץ (תל-אביב) - החברה ואמות השקעות בע"מ ("אמות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של כ-17 דונם ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב. במחצית הראשונה של שנת 2018 המשיכו החברה ואמות בהקמתו ובשיווקו של המבנה העילי הראשון בפרויקט (שלב א'), בשטח של כ-57 אלף מ"ר עילי לשיווק, וכן בהקמתו של החניון התת-קרקעי, בשטח כולל של כ-32 אלף מ"ר, המיועד לכ-950 מקומות חניה. עד למועד פרסום דוח זה, השכירו גב-ים ואמות שטח כולל של כ-41 אלף מ"ר בפרויקט, לחברות WeWork, בינה טבעית, תופין טכנולוגיות, טראקס ואקמא. כמו כן נחתם מזכר הבנות עם חברה נוספת, בגין שטח של כ-7,000 מ"ר, ובסה"כ שווקו כ-85% משטחי הפרויקט. הקמת הפרויקט צפויה להסתיים בתום שנת 2018, והוא יאוכלס במהלך שנת 2019. היקף ההשקעה בהקמת הפרויקט מוערכת בכ-950 מליון ש"ח (חלק החברה - 475 מליון ש"ח) וה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט נאמד בכ-100-90 מליון ש"ח (חלק החברה - 50-45 מליון ש"ח בשנה). ברבעון השני של השנה רשמה החברה לראשונה שיעור של הפרויקט בהיקף של כ-75 מליון ש"ח (חלק החברה). לאחר תאריך הדוחות הכספיים, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדה בתנאים תבי"ע למבנה העילי השני בפרויקט, 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 גב-ים רחובות - הבניין הרביעי - החברה ממשיכה בהקמתו של הבניין הרביעי בפארק, בשטח של כ-17 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים. במהלך הרבעון השני של השנה, השכירה החברה שטח של 11,600 מ"ר בפרויקט לחברת נובה.

פארק מתם - פרויקט מתם-ים - החברה הבת, מת"ם - מרכז תעשיות חיפה בע"מ ("מת"ם") ממשיכה בהקמתו של פרויקט מתם-ים, אשר יכלול מבנה משרדים בשטח של כ-12 אלף מ"ר עילי, ואשר הושכר במלואו לחברת אמזון.

פארק מתם - פרויקט מגדלי מתם מזרח - שלב א' - מת"ם פועלת לתכנון ורישוי הפרויקט הבא בפארק מתם - מגדלי מתם מזרח, אשר יכלול שני בניינים סמוכים בשטח כולל של כ-50 אלף מ"ר עילי, בגבולו הדרום מזרחי של הפארק. שלב א' של הפרויקט יכלול מבנה עילי בשטח של כ-25 אלף מ"ר, וכ-16.5 אלף מ"ר תת-קרקעי.

פארק גב-ים חולון - הבניין השני - לאחר תום הרבעון השני של השנה חתמה החברה על מספר הסכמים עם חברות מקבוצת MGS, קבוצה המאגדת חברות פרטיות בעלות זיכיון למותגי ספורט והלבשה בינלאומיים (להלן: "MGS"), לפיהם תקים החברה עבור MGS את הבניין השני בפארק גב-ים חולון, בשטח עילי כולל של כ-13 אלף מ"ר, על-גבי חניון תת-קרקעי קיים. החברה השכירה למספר חברות MGS שטח כולל של כ-5,300 מ"ר ומכרה לחברות אחרות ב-MGS שטח כולל של כ-6,700 מ"ר. יתרת השטחים בבניין ישווקו על-ידי החברה לצדדים שלישיים. לאחר חתימת ההסכמים כאמור, החלה החברה בהקמתו של הבניין.

פארק גב-ים נגב - הבניין הרביעי - לאחר השלמתו של הבניין השלישי בפארק גב-ים נגב בינואר 2018, החלה החברה, לאחר תאריך הדוח הכספי, בהקמתו של הבניין הרביעי בפארק, בשטח עילי של כ-13 אלף מ"ר.

מפרץ חיפה - מרכז לוגיסטי - החברה פועלת להקמתו של מרכז לוגיסטי חדש במתחם אשר בבעלותה במפרץ חיפה, בשטח עילי של כ-7,200 מ"ר. המרלוג'ג הושכר מראש, במלואו, לחברת אלמוג אחסנה, העוסקת בתחום הלוגיסטי.

עסקת קומבינציה ברעננה - 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 בבעלות בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה, וזאת לאחר קבלת אישורם של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. העסקה מורכבת משני הסכמים כדלהלן:

(1) הסכם קומבינציה במסגרתו שופרסל תמכור לחברה 69.5% בלתי מסויימים ממקרקעין בשטח של כ- 8,800 מ"ר ברעננה. בתמורה, תקים החברה פרויקט בשטח המקרקעין בעבורה ובעבור שופרסל (שתישאר בעלת 30.5% בלתי מסויימים 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, וכניסת ההסכם לתוקף כפופה כעת 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' 041614-01-2018 ו-047997-01-2018 בהתאמה).

בנייה למגורים

רמת הנשיא - ברבעון הראשון של שנת 2018 השלימה רמת הנשיא גב-ים רסקו בע"מ ("גב-ים רסקו"), חלק החברה (50%), את אכלוסו של שלב ג' בפרויקט - שלושה בנייני מגורים הכוללים 216 יח"ד. במחצית הראשונה של השנה נמכרו 9 יח"ד בפרויקט, לעומת 15 יח"ד במחצית הראשונה של שנת 2017.

1.4 תוצאות הפעילות (במליוני ש"ח)

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון II</u> <u>2017</u>	<u>רבעון II</u> <u>2018</u>	<u>מחצית I</u> <u>2017</u>	<u>מחצית I</u> <u>2018</u>	<u>סעיף</u>
הגידול, בשיעור 3.7% במחצית השנה, ובשיעור 3.6% ברבעון השני של השנה, נובע הן מאכלוס לראשונה של פרויקטים מניבים חדשים והן מעלייה ריאלית בדמי השכירות בנכסים קיימים.	110	114	219	227	הכנסות מהשכרת מבנים
הגידול בסעיף זה, בשיעור 3.3% במחצית הראשונה של שנת 2018 ובשיעור 2.8% ברבעון השני של השנה, נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מהשכרת מבנים, כמפורט לעיל.	106	109	211	218	NOI
הגידול בסעיף זה במחצית הראשונה של שנת 2018 וברבעון השני של השנה נובע הן מעלייה ריאלית בהכנסות מדמי השכירות והן מעלייה בשיעור התפוסה.	106	109	210	217	Same Property NOI
בחודש יוני 2018 ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה, שנה לאחר ביצוע הערכות השווי הקודמות. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה משערוך נדל"ן בהקמה וכן מעלייה בתזרים המזומנים הצפוי לנבוע מנכסי החברה כתוצאה מעלייה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסים השונים ומשינויי תפוסה.	205	104	205	109	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בנתון זה, בשיעור 2.5% במחצית הראשונה של שנת 2018 ובשיעור 3.0% ברבעון השני של השנה, נובע בעיקרו מגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.	99	102	197	202	EBITDA

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון II</u> <u>2017</u>	<u>רבעון II</u> <u>2018</u>	<u>מחצית I</u> <u>2017</u>	<u>מחצית I</u> <u>2018</u>	<u>סעיף</u>
ברבעון השני של שנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של כ-1.2%, וכתוצאה, נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-33 מליון ש"ח. במחצית הראשונה של שנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.9% וכתוצאה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך כ-24 מליון ש"ח. ברבעון השני של שנת 2017 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.9% וכתוצאה, נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-27 מליון ש"ח. במחצית הראשונה של שנת 2017 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.7% וכתוצאה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך כ-22 מליון ש"ח. כמו כן, נרשמה ירידה בהכנסות המימון במחצית הראשונה של 2018 מתיק ניירות הערך של החברה.	50	60	68	83	הוצאות מימון, נטו
עיקר ההכנסות בסעיף זה נובע ממכירת יח"ד בפרויקט רמת הנשיא.	6	2	10	5	חלק ברווחי חברות מוחזקות
הקיטון בסעיף זה, הן ברבעון השני והן במחצית, הינו תוצאה של קיטון ברווח לפני מס, הנובע מקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומגידול בהוצאות המימון.	53	25	73	47	מסים על הכנסה
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות ברבעון השני של השנה נמוך לעומת התקופות המקבילות אשתקד כתוצאה מקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומגידול בהוצאות המימון, כמפורט לעיל.	165	100	216	152	הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות

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

<u>סעיף</u>	<u>ליום</u> <u>30.06.18</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.17</u>	<u>הערות והסברים</u>
סך הנכסים	7,801	8,015	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מפרעון הלוואות ואגרות חוב במהלך המחצית הראשונה של השנה.
האמצעים הנזילים	881	1,346	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים וניירות ערך סחירים. הקיטון בסעיף זה נובע בעיקרו מפרעונות של הלוואות ואגרות חוב כאמור לעיל.
נדל"ן להשקעה	6,621	6,379	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונכס המוחזק למכירה (בסך של 140 מליון ש"ח). הגידול בסעיף זה נובע מעלייה בשווי הנדל"ן להשקעה ומהשקעות בנדל"ן להשקעה.
הלוואות ואשראי	3,700	3,911	במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018 פרעה החברה הלוואות, אגרות חוב ותשלומי ריבית בהיקף של כ-313 מליון ש"ח. ליום 30 ביוני 2018 מהווה היקף ההלוואות והאשראי של החברה 47% מכלל נכסי החברה.
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות	2,319	2,347	השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות, בניכוי דיבידנד ששולם ברבעון השני של השנה.

<u>סעיף</u>	<u>מחצית</u> <u>2018 I</u>	<u>מחצית</u> <u>2017 I</u>	<u>רבעון</u> <u>2018 II</u>	<u>רבעון</u> <u>2017 II</u>	<u>הערות והסברים</u>
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	195	155	94	75	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ומשינויים בהון החוזר.
FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)	122	118	62	58	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.
FFO המיוחס לבעלי המניות	94	91	48	44	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.

1.6 דיבידנד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 22 במרץ 2018, חולק ביום 24 באפריל 2018 דיבידנד במזומן בסך של 180 מליון ש"ח (כ-84.24 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה לאחר חלוקת הדיבידנד מסתכמת בכ-1.9 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי**2.1 תגמול נושא משרה**

ביום 30 באפריל 2018 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את עדכון שכרו של מנכ"ל החברה, מר אבי יעקובוביץ'. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 במרץ 2018 ומיום 30 באפריל 2018 (אסמכתאות מס' 2018-01-028630 ו-2018-01-042814 בהתאמה).

החברה התקשרה בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה בחברה לתקופה של שנה שמתחילה ביום 1 באפריל 2018. לפרטים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-028624) וכן ראו באור 11(א) לדוחות הכספיים.

2.2 מינוי דירקטור חיצוני

ביום 24 במאי 2018 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר ברני מוסקוביץ' כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת 3 שנים, וזאת, לאחר סיום כהונתו של מר איתי מל כדירקטור חיצוני בחברה.

כן אישרה האסיפה המיוחדת את המשך כהונתו של מר יוסף שטח כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת 3 שנים.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 12 באפריל 2018, מיום 25 במאי 2018 ומיום 27 במאי 2018 (אסמכתאות 2018-01-037264, 2018-01-042657 ו-2018-01-042828 בהתאמה).

2.3 הנפקת אגרות חוב - גב-ים נגב בע"מ

ביום 26 ביולי 2018 השלימה החברה הבת גב-ים נגב בע"מ (חלק החברה - 73.25%) הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של סדרת אגרות חוב (סדרה א'), אשר נרשמו למסחר ברצף מוסדי. ההנפקה נעשתה בתמורה לסך של 320 מליון ש"ח. אגרות החוב, במח"מ 5.2 שנים, אינן צמודות למדד והן יישאו ריבית שנתית בשיעור 3.55%.

3. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות

נדל"ן להשקעה

פארק מתם

31 בדצמבר 2017	שנת 2018		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
	רבעון I	רבעון II	
1,608,184	1,609,910	1,630,076	שווי הנכס (באלפי ₪)
123,970	30,925	32,371	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
68,387	-	15,384	רווחי שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	7.7%	7.9%	שיעור תשואה בפועל* (%)
55	55	55	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
59	60	65.1	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (₪) *

* החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

פארק גב-ים הרצליה צפון

31 בדצמבר 2017	שנת 2018		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	
1,132,211	1,132,319	1,145,960	שווי הנכס (באלפי ₪)
81,586	21,328	21,250	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
62,479	-	13,596	רווחי שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.5%	7.4%	שיעור תשואה בפועל* (%)
83	83	84	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
81	97	74	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (₪) *

* החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

מרכז גב-ים הרצליה

31 בדצמבר 2017	שנת 2018		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	
801,481	802,142	796,616	שווי הנכס (באלפי ₪)
61,878	15,148	15,172	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
5,923	-	**(6,902)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	7.6%	7.6%	שיעור תשואה בפועל* (%)
84	84	84	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
83	85	85	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (₪) *

* החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

** הפסד השערור נובע מביצוע עבודות שיפוץ וחידוש בשטחים הציבוריים בנכס.

3.2 מעריכי השווי החיצוניים

החברה התקשרה עם שני מעריכי שווי חיצוניים לנכסי החברה - מר אברהם כץ ומר משה פרידמן. א. מר כץ - מר כץ הינו בעל ניסיון של כ-35 שנה בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי, וכיהן בעברו כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר כץ מהווה, נכון ליום 30 ביוני 2018, כ-41% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה, ועל-כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין תאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד" ("עמדת הסגל המשפטית").

לצורך הערכות השווי אשר נערכו ליום 30 ביוני 2018, התקשרה החברה עם מעריך השווי במאי 2018. החברה לא התחייבה לשפות את מר כץ בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, ושכר טרחתו של מר כץ לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר כץ בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות של מר כץ בחברה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית, אינה מתקיימת.

ב. מר פרידמן - מר פרידמן הינו מהנדס אזרחי, בוגר הטכניון, בעל ניסיון של כ-27 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר פרידמן מהווה, נכון ליום 30 ביוני 2018, כ-34% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה, ועל-כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית.

לצורך הערכות השווי אשר נערכו ליום 30 ביוני 2018, התקשרה החברה עם מר פרידמן באפריל 2018. החברה לא התחייבה לשפות את מר פרידמן בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, ושכר טרחתו של מר פרידמן לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר פרידמן בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות של מר פרידמן בחברה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית, אינה מתקיימת.

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

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

נספח "א" לדוח הדירקטוריון

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima ("IRSA", חברה זרה המאוגדת בארגנטינה) הינה בעלת השליטה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") והיא מאחדת, בין היתר, את הדוחות הכספיים של החברה, החל מיום 30 בספטמבר 2015.

כחלק מדרישות הדיווח החלות על IRSA, עליה לכלול במסגרת המידע אותו היא מספקת לציבור פירוט אודות כל נכס מנכסי הנדל"ן להשקעה. מידע זה אינו נדרש בהתאם לדרישות הדיווח החלות על החברה ועל כן לא נכלל בדוחות הכספיים אותם מפרסמת החברה. יחד עם זאת, מתוך כוונה להביא בפני קוראי הדוחות את המידע הנ"ל, אותו סיפקה החברה ל-IRSA על מנת לאפשר לה לעמוד בדרישות הדיווח הנ"ל, הוא מדווח כחלק מדוח הדירקטוריון.

להלן פרוט הנתונים שמסרה החברה ל-IRSA כמפורט לעיל, בדבר השווי ההוגן של הנכסים ונתונים נוספים (במליוני ש"ח) ליום 31 במרץ 2018, בתוספת עדכוני שווי הוגן שבוצעו ברבעון השני של שנת 2018:

שם הנכס	שווי הוגן (*)	תאריך ההקמה	תאריך הרכישה	חוב מובטח בשעבוד	מוסד בנקאי / פיננסי לשעבוד
הייטק, משרדים ותעשייה					
פארק מתם, חיפה	1,625	1979-2017	1999	214	בנקאי
פארק גב-ים הרצליה צפון	1,141	1996-2015	1970		
מרכז גב-ים הרצליה	656	1997-2006	1990	97	בנקאי
פארק גב-ים מודיעין	211	2010-2016	2010		
פארק גב-ים נגב, באר-שבע	305	2013-2018	2011	178	בנקאי ופיננסי
פארק גב-ים חולון	244	1960-1985			
סה"כ הייטק, משרדים ותעשייה	4,182				
אחרים (כולל מסחר)	1,448				
סה"כ נכסים מניבים	5,630				
נכסים בהקמה					
פרויקט ToHa	352				
אחרים	165				
סה"כ נכסים בהקמה	517				
סה"כ נכסים מניבים + בהקמה	6,147				

* יצוין כי העדכונים לרבעון השני של שנת 2018 ונתוני השווי ההוגן אינם כוללים השקעות ומיונים בסעיפי הנדל"ן, שבוצעו במהלך הרבעון השני.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2018
(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 ביוני 2018 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווה כ-5% ו-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-96,620 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2018 וחלק הקבוצה ברווחיהן (הפסדיהן) נטו, הינו כ-1,577 אלפי ש"ח וכ-232 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות 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 רואי החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 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.

חיפה 21 באוגוסט, 2018
קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
741,454	240,217	282,265	נכסים
604,263	747,468	599,067	מזומנים ושווי מזומנים
3,783	5,689	4,459	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
33,205	34,955	22,154	לקוחות
226	450	468	חייבים אחרים
140,000	28,600	140,000	נכסי מסים שוטפים
-	-	10,745	נכסים המוחזקים למכירה
			מלאי מקרקעין
1,522,931	1,057,379	1,059,158	סה"כ נכסים שוטפים
210,206	223,664	214,795	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
42,704	41,347	45,524	המאזני
442	402	512	רכוש קבוע, נטו
423,387	306,269	581,507	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
5,815,575	5,859,511	5,899,458	נדליין להשקעה בהקמה
			נדליין להשקעה
6,492,314	6,431,193	6,741,796	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
8,015,245	7,488,572	7,800,954	סה"כ נכסים
מרק זק סמנכ"ל כספים	אבי יעקובוביץ מנכ"ל	אלחנדרו אלשטיין יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 21 באוגוסט, 2018

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

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות
388,257	477,242	307,776	הלוואות ואשראי
187,367	133,894	177,078	זכאים אחרים
23,140	26,556	18,864	התחייבות מסים שוטפים
598,764	637,692	503,718	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,189,165	2,790,952	3,094,612	אגרות חוב
333,820	385,930	297,581	הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
770	562	770	הטבות לעובדים, נטו
799,354	776,157	830,036	מסים נדחים
4,325,068	3,955,560	4,224,958	סך התחייבויות שאינן שוטפות
4,923,832	4,593,252	4,728,676	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,880,443	1,741,324	1,852,281	עודפים
2,347,206	2,208,087	2,319,044	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
744,207	687,233	753,234	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,091,413	2,895,320	3,072,278	סה"כ הון
8,015,245	7,488,572	7,800,954	סה"כ התחייבויות והון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)					
הכנסות					
445,141	109,833	113,601	218,641	226,658	מהשכרת מבנים
279,778	205,370	103,860	205,370	109,448	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
12,075	2,715	2,403	5,186	5,214	מדמי ניהול
6,792	1,809	1,650	4,315	2,016	אחרות
743,786	319,727	221,514	433,512	343,336	
הוצאות					
29,483	7,203	7,365	14,345	15,082	אחזקת נכסים
6,819	2,208	1,516	3,917	3,988	מכירה ושיווק
28,166	6,398	7,323	13,955	14,002	הנהלה וכלליות
1,752	70	252	217	318	אחרות
66,220	15,879	16,456	32,434	33,390	
677,566	303,848	205,058	401,078	309,946	רווח תפעולי
37,895	8,432	1,350	15,853	1,031	הכנסות מימון
(134,470)	(58,204)	(61,735)	(83,449)	(83,766)	הוצאות מימון
(96,575)	(49,772)	(60,385)	(67,596)	(82,735)	הוצאות מימון, נטו
18,914	6,287	1,969	9,911	5,352	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
599,905	260,363	146,642	343,393	232,563	רווח לפני מסים על ההכנסה
133,747	53,091	25,292	73,406	46,748	מסים על ההכנסה
466,158	207,272	121,350	269,987	185,815	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
355,447	165,441	99,953	216,267	151,838	בעלים של החברה
110,711	41,831	21,397	53,720	33,977	זכויות שאינן מקנות שליטה
466,158	207,272	121,350	269,987	185,815	רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה					
171	81.4	46.8	107.1	71.1	רווח בסיסי ומדולל למניה בש"ח

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
466,158	207,272	121,350	269,987	185,815	רווח נקי לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(103)	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
25	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(78)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
466,080	207,272	121,350	269,987	185,815	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
355,386	165,441	99,953	216,267	151,838	בעלים של החברה
110,694	41,831	21,397	53,720	33,977	זכויות שאינן מקנות שליטה
466,080	207,272	121,350	269,987	185,815	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הון מניות	פרמיה על מניות	בעל שליטה מיעוט ועם זכויות מעסקאות	קרן הערכה מחדש	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)							
169,577	257,994	9,730	29,462	1,880,443	2,347,206	744,207	3,091,413
-	-	-	-	151,838	151,838	33,977	185,815
-	-	-	-	-	-	(24,950)	(24,950)
-	-	-	-	(180,000)	(180,000)	-	(180,000)
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,852,281</u>	<u>2,319,044</u>	<u>753,234</u>	<u>3,072,278</u>
שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)							
169,446	62,205	9,730	29,462	1,694,134	1,964,977	683,413	2,648,390
-	-	-	-	10,923	10,923	-	10,923
169,446	62,205	9,730	29,462	1,705,057	1,975,900	683,413	2,659,313
-	-	-	-	216,267	216,267	53,720	269,987
131	195,789	-	-	-	195,920	-	195,920
-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	-	-	(180,000)	(180,000)	-	(180,000)
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,741,324</u>	<u>2,208,087</u>	<u>687,233</u>	<u>2,895,320</u>
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)							
169,577	257,994	9,730	29,462	1,752,328	2,219,091	756,787	2,975,878
-	-	-	-	99,953	99,953	21,397	121,350
-	-	-	-	-	-	(24,950)	(24,950)
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,852,281</u>	<u>2,319,044</u>	<u>753,234</u>	<u>3,072,278</u>
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)							
169,446	62,205	9,730	29,462	1,575,883	1,846,726	645,402	2,492,128
-	-	-	-	165,441	165,441	41,831	207,272
131	195,789	-	-	-	195,920	-	195,920
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,741,324</u>	<u>2,208,087</u>	<u>687,233</u>	<u>2,895,320</u>

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	קרן מעסקאות עם זכויות מיעוט ועם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
					קרן הערכה מחדש			
2,648,390	683,413	1,964,977	1,694,134	29,462	9,730	62,205	169,446	יתרה ליום 1 בינואר 2017 השפעה מצטברת ליום 1 בינואר 2017 כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 15
10,923	-	10,923	10,923	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2017 לאחר יישום IFRS 15
2,659,313	683,413	1,975,900	1,705,057	29,462	9,730	62,205	169,446	רווח נקי לתקופה
466,158	110,711	355,447	355,447	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
(78)	(17)	(61)	(61)	-	-	-	-	הנפקת מניות רגילות
195,920	-	195,920	-	-	-	195,789	131	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(49,900)	(49,900)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
(180,000)	-	(180,000)	(180,000)	-	-	-	-	
3,091,413	744,207	2,347,206	1,880,443	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
466,158	207,272	121,350	269,987	185,815	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
2,778	837	718	1,626	1,410	רווח נקי לתקופה התאמות:
(279,778)	(205,370)	(103,860)	(205,370)	(109,448)	פחת והפחתות
95,605	49,501	60,287	66,912	82,293	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מימון, נטו
(18,914)	(6,287)	(1,969)	(9,911)	(5,352)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
133,747	53,091	25,292	73,406	46,748	הוצאות מסים על הכנסה
(4,567)	(6,931)	798	(9,197)	9,877	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
6,216	(6,484)	(7,672)	(7,996)	(1,562)	שינוי בזכאים אחרים
110	-	-	-	-	שינוי בהטבות עובדים
401,355	85,629	94,944	179,457	209,781	דיבידנד שהתקבל
12,950	-	3,250	1,900	3,250	מס הכנסה ששולם, נטו
(62,856)	(10,310)	(3,742)	(26,029)	(18,251)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
351,449	75,319	94,452	155,328	194,780	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
16,514	2,922	2,211	9,040	8,434	ריבית שהתקבלה
68,832	-	500	180	500	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(3,287)	-	-	-	(825)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(216,977)	(38,359)	(67,777)	(77,540)	(152,293)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(5,570)	(1,389)	(1,394)	(3,023)	(1,797)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(524,555)	(127,026)	(44,762)	(208,241)	(113,531)	רכישת ניירות ערך סחירים
574,309	34,880	46,568	69,582	98,226	מכירת ניירות ערך סחירים
14,522	502	-	(12)	-	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(191,011)	(150,008)	(119,122)	(150,008)	6,767	שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו
3,177	(9,207)	3,998	(3,696)	2,400	פרעון פיקדון משועבד, נטו
(264,046)	(287,685)	(179,778)	(363,718)	(152,119)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
36,786	(180,750)	(985)	18,500	16,031	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
845,174	425,744	-	425,744	-	אשראי לזמן קצר, נטו
(105,535)	(19,171)	(19,481)	(55,759)	(50,429)	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(296,547)	(20,000)	(20,000)	(189,219)	(189,563)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(146,874)	(8,453)	(10,101)	(71,706)	(72,939)	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(49,900)	-	(24,950)	(49,900)	(24,950)	פרעון אגרות חוב
195,920	195,920	-	195,920	-	ריבית ששולמה
(180,000)	(180,000)	(180,000)	(180,000)	(180,000)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת הנפקת מניות
299,024	213,290	(255,517)	93,580	(501,850)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
386,427	924	(340,843)	(114,810)	(459,189)	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון
355,027	239,293	623,108	355,027	741,454	גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים
741,454	240,217	282,265	240,217	282,265	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
8,010	-	-	-	10,426	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
1,000	-	-	-	-	נספח - פעולות שלא במזומן
					רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
					מכירת נדל"ן להשקעה באשראי
65,008	-	-	65,008	-	שינוי סיווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

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 ביוני 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של החברה לנכסים ולבנין בע"מ. 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.

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 2017 (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 21 באוגוסט 2018.

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 שההתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של הנהלה, 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 השנתיים.

ב. אימוץ תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - "IFRS 9"):

IFRS 9 עוסק בסיווג, מדידה והכרה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. הגרסה המלאה של IFRS 9 פורסמה בחודש יולי 2014. תקן זה מחליף את ההנחיות הקיימות כיום בתקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" (להלן - IAS 39) באשר לסיווג ומדידת מכשירים פיננסיים. IFRS 9 מותיר על כנו את מודל המדידה המערב למדידת נכסים פיננסיים אך מפשט אותו וקובע שלוש קטגוריות עיקריות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח או הפסד. הסיווג מבוסס על המודל העסקי של הישות ועל מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. השקעות במכשירים הוניים תימדדנה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, הנהלת הישות יכולה לבחור, במועד ההכרה בראשונה, באופן בלתי-הפיך, להציג את השינויים בשווי ההוגן של מכשיר הוני ברווח כולל אחר, ללא סיווג מחדש לרווח והפסד (recycling).

IFRS 9 מציג מודל חדש לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). מודל זה מחליף את המודל הקיים ב- IAS 39, המבוסס על הפסדים שהתרחשו ("Incurred loss model"). המודל לבחינת ירידת ערך המבוסס על הפסדי אשראי צפויים כולל גישה המבוססת על שלושה שלבים, הנקבעים בהתאם לשינויים בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי. כל שלב קובע כיצד יש למדוד את הפסדי האשראי וכיצד יש ליישם את שיטת הריבית האפקטיבית. כמו כן, עבור נכסים פיננסיים שאין להם מרכיב מימון משמעותי, כגון חייבים, ניתן ליישם שיטה פשוטה יותר. במועד ההכרה לראשונה בנכס הפיננסי, על הישות להכיר בהפסד בגובה ההפסד הצפוי ב-12 החודשים הקרובים, או בהפסד הצפוי לכל אורך חיי המכשיר עבור יתרת חייבים, אלא אם הנכס נחשב כבעל "דירוג אשראי פגום".

לגבי סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות לא חלו שינויים, למעט ההכרה בשינוי בהתחייבויות שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הנובע מסיכון האשראי העצמי של הישות, ברווח כולל אחר.

IFRS 9 מקל את הדרישות לבחינת אפקטיביות של גידור על ידי החלפת הדרישה לעמידה בקווים מנחים כמותיים ברורים לבחינת אפקטיביות של גידור. IFRS 9 דורש כי יהיה יחס כלכלי בין המכשיר המגדר לבין

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ב. אימוץ תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - "IFRS 9") - המשך

הפריט המגודר, וכי "יחס הגידור" יהיה זהה ליחס הגידור בו הנהלת הישות משתמשת בפועל לצורכי ניהול הסיכונים שלה. התקן משמר את הדרישה לתיעוד במשך כל תקופת הגידור, אך התיעוד שונה מזה הנדרש לפי IAS 39.

השפעת התקן על הדוחות הכספיים של החברה אינה מהותית.

ג. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017 הובא מידע לגבי תקני IFRS חדשים ותיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם.

באור 4 - מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים:

- נכסים מניבים.
- בניה למגורים.

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*			
	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)									
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
433,512	343,336	(55,876)	(18,241)	4,315	2,016	55,876	18,241	429,197	341,320	סך הכנסות מהמגזר
418,950	327,936	(17,668)	(7,920)	4,175	2,006	17,668	7,920	414,775	325,930	רווח מגזרי
(3,917)	(3,988)									הוצאות מכירה ושיווק
(13,955)	(14,002)									הוצאות הנהלה וכלליות
(67,596)	(82,735)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות
										מוחזקות המטופלות
										לפי השווי המאזני
9,911	5,352									רווח מאוחד לפני
343,393	232,563									מסים על הכנסה

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*			
	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)									
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
319,727	221,514	(33,777)	(4,061)	1,809	1,650	33,777	4,061	317,918	219,864	סך הכנסות מהמגזר
312,454	213,897	(9,900)	(1,370)	1,739	1,640	9,900	1,370	310,715	212,257	רווח מגזרי
(2,208)	(1,516)									הוצאות מכירה ושיווק
(6,398)	(7,323)									הוצאות הנהלה וכלליות
(49,772)	(60,385)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות
										מוחזקות המטופלות
										לפי השווי המאזני
6,287	1,969									רווח מאוחד לפני
260,363	146,642									מסים על ההכנסה

מאוחד	התאמות	פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*		
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)						
		אלפי ש"ח						
743,786	(127,179)	6,792	127,179	736,994				סך הכנסות מהמגזר
712,551	(36,559)	6,516	36,559	706,035				רווח מגזרי
(6,819)								הוצאות מכירה ושיווק
(28,166)								הוצאות הנהלה וכלליות
(96,575)								הוצאות מימון, נטו
18,914								חלק ברווחי חברות
								מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
599,905								רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

* 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	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,456	45,780	22,279
-	6,880	-

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 2018, ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מעליה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה וקוֹזֶזָה מנגד מירידת מדד המחירים לצרכן, מאז הערכת השווי הקודמת. עדכון הערכות השווי ליום 30 באפריל 2018 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 7.0%-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 7.0%-9.0% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של 7.75%-9.0%. 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 ביוני 2018 ¹	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 ¹
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
103,860	109,448
79,972	84,275

הכנסה לפני מס
הכנסה לאחר מס

1. כולל הכנסה בסך כ-67 מליון ש"ח וכ-61 מליון ש"ח (הכנסה לאחר מס כ-52 מליון ש"ח וכ-47 מליון ש"ח) לשישה ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 בהתאמה בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה החברה על מספר הסכמים עם חברות מקבוצת MGS קבוצה המאגדת חברות פרטיות בעלות זיכיון למותגי ספורט והלבשה בינלאומיים (להלן: "MGS"), לפיהם תקים החברה עבור MGS את הבניין השני בפארק גב-ים חולון, בשטח עילי כולל של כ-13 אלף מ"ר, על-גבי חניון תת-קרקעי קיים. החברה השכירה למספר חברות MGS שטח כולל של כ-300,5 מ"ר ומכרה לחברות אחרות ב-MGS שטח כולל של כ-700,6 מ"ר. יתרת השטחים בבניין ישווקו על-ידי החברה להשכרה לצדדים שלישיים.

באור 6 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך

א. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש יולי 2018 השלימה חברת בת הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של סדרת אגרות חוב (סדרה א'), אשר נרשמו למסחר ברצף מוסדי. ההנפקה נעשתה בתמורה לסך של כ-320 מיליון ש"ח. אגרות החוב, במח"מ 5.2 שנים, אינן צמודות למדד והן יישאו ריבית שנתית בשיעור 3.55%. קרן אגרות החוב עומדת לפרעון בשיעור של 4% בכל אחת מהשנים 2019-2023, ובשיעור של 80% בשנת 2024. אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בשיעבודים, אך חברת הבת התחייבה לא ליצור שיעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם תקבל הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר הנאמנות.

אמות מידה פיננסיות

בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') 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%.

החברה עומדת, למיטב ידיעתה, באמות המידה הפיננסיות הנ"ל למועד פרסום דוח זה.

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

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

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם סדרה אחרת של אגרות חוב של החברה המאוחדת או חוב אחר כלפי מוסד פיננסי בסכום העולה על 35 מיליון ש"ח.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת ל-BBB או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.
- אם חברת הבת ביצעה הרחבת סדרה בניגוד למפורט בשטר הנאמנות.
- שינוי שליטה - אם הועברה השליטה בחברת הבת מידיה של חברת גב-ים ללא שהעברת השליטה אושרה מראש בהחלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור המקרים הבאים לא ייחשבו כהעברת שליטה בחברה:
- במקרה בו החברה תישאר בשליטת מר אדוארדו אלשטיין (במיישרין או בעקיפין) או בשליטת איזו מחברות קבוצת אי.די.בי.
- מיזוג של גב-ים עם חברה אחרת כחלק מפעולות שנקטו לעמידה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013.

ב. 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%.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2018 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2018:

- הון המיוחס לבעלים של החברה – 2,319 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד – 43%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית – 7

באור 6 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך - המשך

בקשר עם אגרות החוב סדרה א' שהונפקו על-ידי חברה בת, 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.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של חברת הבת. חברת הבת עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2018 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2018:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת – 1,408 מיליוני ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת – 60%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של החברה המאוחדת - 2

באור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. ברבעון השני אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה את עדכון הסכם העסקתו הקיים של מנכ"ל החברה, כך ששכרו החודשי יעמוד על סך של 115 אלף ש"ח, החל ממשכורת חודש מרץ 2018.

ב. בהמשך לאישור האסיפה הכללית מיום 15 במאי 2017, ביום 22 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול, את התקשרות החברה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, בפוליסות ביטוח לתקופה של שנה המתחילה ביום 1 באפריל 2018 הכוללות 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. הפרמיה השנתית המשולמת על-ידי החברה הינה כ-42 אלפי דולר.

ג. ברבעון השני התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ ("שופרסל"), חברה בבעלות בעלת השליטה בעקיפין בחברה, וזאת לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. העסקה מורכבת משני הסכמים כדלהלן: (1) הסכם קומבינציה במסגרתו שופרסל תמכור לחברה 69.5% בלתי מסויימים ממקרקעין בשטח 8,813 מ"ר (לאחר הפקעה) ברעננה. בתמורה, תקים החברה פרויקט בשטח המקרקעין בעבור ובעבור שופרסל (שתישאר בעלת 30.5% בלתי מסויימים 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. כניסת ההסכם לתוקף כפופה להתקיימות התנאים הבאים, בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם: (א) אישור העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של שני הצדדים (נכון למועד תאריך הדוח על המצב הכספי אישור זה ניתן); (ב) מתן תוקף לתב"ע מפורטת.

באור 8 - הון עצמי

ביום 22 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך 180 מיליון ש"ח (כ-84.2 ש"ח למניה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 24 באפריל 2018.

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 ביוני 2017		ליום 30 ביוני 2018	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,378,478	3,089,032	3,504,464	3,199,375
504,150	486,592	406,022	387,737
<u>3,882,628</u>	<u>3,575,624</u>	<u>3,910,486</u>	<u>3,587,112</u>

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב
הלוואות מבנקים ומוסדות
פיננסיים

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 25 בדוח הכספי השנתי.

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 2017	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
50%	50%	50%	שיעור זכויות הבעלות / השתתפות ברווחים
114,231	134,419	107,931	נכסים שוטפים (1)
44,173	42,434	47,574	נכסים לא שוטפים
(126,478)	(144,048)	(122,242)	התחייבויות שוטפות (2)
31,926	32,805	33,263	סה"כ נכסים (התחייבויות) נטו 100%
65,079	86,091	79,774	(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים
102,726	126,215	107,414	(2) מתוכם התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים, זכאים אחרים והפרשות

(2) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
127,179	33,777	4,061	55,876	18,241	הכנסות
14,262	4,320	(1,190)	7,138	1,334	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
14,262	4,320	(1,190)	7,138	1,334	סך רווח (הפסד) כולל (1), (2), (3), (4)
-	-	-	-	-	(1) מתוכו הוצאות פחת
162	2	-	4	2	(2) מתוכו הכנסות ריבית
10,679	2,569	2,402	5,114	4,751	(3) מתוכו הוצאות ריבית
4,712	1,312	(310)	2,216	480	(4) מתוכו (הטבת מס) מסים על הכנסה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקרים)**

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 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון וההנהלה 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- 260,401 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 7,831 אלפי ש"ח וכ-3,895 אלפי ש"ח לתקופות של שישה 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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

21 באוגוסט, 2018

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
547,590	121,160	151,179	נכסים
477,468	561,654	480,046	מזומנים ושווי מזומנים
689	373	77	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
21,201	14,054	10,809	לקוחות
-	-	375	חייבים אחרים
-	-	10,745	מיסים לקבל
140,000	28,600	140,000	מלאי מקרקעין
			נכסים המוחזקים למכירה
1,186,948	725,841	793,231	סה"כ נכסים שוטפים
*1,483,124	*1,424,394	1,533,059	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
4,744	4,823	4,491	רכוש קבוע, נטו
442	402	512	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
*233,208	*185,586	405,674	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,150,867	3,280,002	3,103,212	נדל"ן להשקעה
4,872,385	4,895,207	5,046,948	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
6,059,333	5,621,048	5,840,179	סה"כ נכסים

* סווג מחדש

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 21 באוגוסט, 2018

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2017	30 ביוני 2017	30 ביוני 2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			התחייבויות
238,576	346,096	141,389	אשראי מתאגידים בנקאיים
134,800	84,759	125,193	זכאים אחרים
7,489	12,156	-	התחייבות מסים שוטפים
<u>380,865</u>	<u>443,011</u>	<u>266,582</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
2,830,317	2,432,180	2,755,685	אגרות חוב
80,429	115,332	59,281	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
430	288	430	הטבות לעובדים, נטו
418,127	420,191	437,198	מסים נדחים
<u>3,331,262</u>	<u>2,969,950</u>	<u>3,254,553</u>	סך התחייבויות שאינן שוטפות
<u>3,712,127</u>	<u>3,412,961</u>	<u>3,521,135</u>	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,880,443	1,741,324	1,852,281	עודפים
<u>2,347,206</u>	<u>2,208,087</u>	<u>2,319,044</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>6,059,333</u>	<u>5,621,048</u>	<u>5,840,179</u>	סה"כ התחייבויות והון

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות					
239,478	59,490	60,540	118,346	121,603	מהשכרת מבנים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מדמי ניהול אחרות
119,389	119,553	76,838	119,553	76,838	
18,979	4,020	3,179	7,581	7,089	
6,792	1,809	264	4,315	630	
384,638	184,872	140,821	249,795	206,160	
הוצאות					
9,630	2,327	2,494	4,625	4,626	אחזקת נכסים מכירה ושווק הנהלה וכלליות אחרות
6,519	2,195	1,434	3,854	3,305	
25,870	6,034	6,687	13,063	12,753	
1,105	72	252	169	348	
43,124	10,628	10,867	21,711	21,032	
341,514	174,244	129,954	228,084	185,128	רווח תפעולי
34,057	8,391	5,123	14,317	4,923	הכנסות מימון הוצאות מימון
(107,417)	(48,893)	(52,211)	(67,561)	(67,818)	
(73,360)	(40,502)	(47,088)	(53,244)	(62,895)	הוצאות מימון, נטו
268,154	133,742	82,866	178,840	122,233	רווח לפני מסים על ההכנסה
(60,720)	(26,937)	(14,252)	(37,998)	(24,701)	מסים על ההכנסה
207,434	106,805	68,614	136,842	97,532	רווח לאחר מסים
148,013	58,636	31,339	79,425	54,306	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
355,447	165,441	99,953	216,267	151,838	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
355,447	165,441	99,953	216,267	151,838	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(80)	-	-	-	-	רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא יעברו לרווח והפסד
19	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית הטבה מוגדרת
(61)	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
					הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
355,386	165,441	99,953	216,267	151,838	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
355,447	165,441	99,953	216,267	151,838	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					התאמות:
724	175	177	348	374	פחת והפחתות
(119,389)	(119,553)	(76,838)	(119,553)	(76,838)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
73,184	42,420	47,437	54,078	63,137	הוצאות מימון, נטו
(148,013)	(58,636)	(31,339)	(79,425)	(54,306)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
60,720	26,937	14,252	37,998	24,701	הוצאות מסים על הכנסה
(7,618)	(4,853)	4,548	(1,128)	10,504	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
13,288	(6,720)	(4,695)	(142)	(622)	שינוי בזכאים אחרים
61	-	-	-	-	שינוי בהטבות לעובדים
63,050	-	28,300	52,000	28,300	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(48,936)	(4,830)	(5,062)	(23,166)	(11,162)	מס הכנסה ששולם, נטו
242,518	40,381	76,733	137,277	135,926	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
11,466	1,989	1,724	5,922	6,782	ריבית שהתקבלה
69,245	-	500	180	500	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(3,287)	-	-	-	(825)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(93,684)	(13,041)	(26,381)	(31,065)	(65,443)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(521)	(146)	(38)	(188)	(192)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(452,447)	(114,022)	(28,279)	(148,455)	(90,989)	רכישת ניירות ערך סחירים
466,887	25,843	29,908	53,935	78,866	מכירת ניירות ערך סחירים
(165,141)	(150,008)	(100,106)	(150,008)	(88)	הפקדת פיקדונות לזמן קצר, נטו
(2,510)	459	(18,009)	(7,787)	(15,603)	שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(169,992)	(248,926)	(140,681)	(277,466)	(86,992)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
845,174	425,744	-	425,744	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(66,820)	(10,229)	(10,342)	(33,203)	(34,045)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(276,547)	-	-	(169,219)	(169,563)	פירעון אגרות חוב
-	(200,000)	-	-	-	אשראי לזמן קצר, נטו
(123,387)	(5,180)	(4,238)	(58,617)	(61,737)	ריבית ששולמה
(180,000)	(180,000)	(180,000)	(180,000)	(180,000)	דיבידנד ששולם
195,920	195,920	-	195,920	-	הנפקת מניות
394,340	226,255	(194,580)	180,625	(445,345)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
466,866	17,710	(258,528)	40,436	(396,411)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
80,724	103,450	409,707	80,724	547,590	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
547,590	121,160	151,179	121,160	151,179	יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה
1,000	-	-	-	-	מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

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

מידע נוסף

כללי

1. 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 99 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 2017 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2018.
2. באשר להנפקת אג"ח בתקופת הדוח ראה באור 6א' בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2018.
3. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 8 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2018.

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 רוטו, סמנכ"ל נכסים;
4. גדעון אקשטיין, סמנכ"ל הנדסה;
5. איתי רשף, סמנכ"ל שיווק;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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 שנסתיימה ביום 31.03.2018 (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 השני של שנת 2018 (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), תשי"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 31 במרץ 2018) 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.

21 באוגוסט 2018

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 השני של שנת 2018 (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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו 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 31 במרץ 2018) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, 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.

21 באוגוסט 2018

מרק זק, סמנכ"ל כספים