

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2019

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

26 באוגוסט 2019

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2019, הסוקר את עיקרי פעילות החברה במחצית הראשונה 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 וליום 30 ביוני 2019 ("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 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.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

נכסים מניבים

נכון ליום 30 ביוני 2019, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-973 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 2019 השקיעה החברה סך של כ-130 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 אמזון. ה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט נאמד בכ-9 מליון ש"ח.

פרויקטים בהקמה:

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.

פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרכז לוגיסטי 1 - החברה ממשיכה בהקמתו של מרכז לוגיסטי חדש בפארק גב-ים מפרץ חיפה, בשטח עילי של כ-7,200 מ"ר. המרלוג"ג הושכר מראש, במלואו, לחברת אלמוג אחסנה, העוסקת בתחום הלוגיסטי.

פרויקטים בתכנון ורישוי:

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 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 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-10,000 מ"ר.

1.3.2 בניה למגורים

רמת הנשיא - במחצית הראשונה של שנת 2019 נמכרו 3 יח"ד בפרויקט, בתמורה לסך של 4.5 מליון ש"ח, ונותרה יח"ד אחת במלאי.

1.4 תוצאות הפעילות (במליוני ש"ח)

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון II</u> <u>2018</u>	<u>רבעון II</u> <u>2019</u>	<u>מחצית I</u> <u>2018</u>	<u>מחצית I</u> <u>2019</u>	<u>סעיף</u>
הגידול, בשיעור 8.4% במחצית השנה, ובשיעור 10.5% ברבעון השני של השנה, נובע הן מאכלוס לראשונה של פרויקטים מניבים חדשים והן מעלייה ריאלית בדמי השכירות בנכסים קיימים.	114	126	227	246	הכנסות מהשכרת מבנים
הגידול בסעיף זה, בשיעור 8.3% במחצית הראשונה של שנת 2019 ובשיעור 11% ברבעון השני של השנה, נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מהשכרת מבנים, כמפורט לעיל.	109	121	218	236	NOI
הגידול בסעיף זה במחצית הראשונה של שנת 2019, בשיעור 2.3%, וברבעון השני של השנה, בשיעור 2.8%, נובע הן מעלייה ריאלית בהכנסות מדמי השכירות והן מעלייה בשיעור התפוסה בנכסים שהקמתם הושלמה בשנים קודמות.	109	112	217	222	Same Property NOI
ברבעון השני של 2019 ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנדל"ן להשקעה של החברה. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מעלייה בתזרים המזומנים הצפוי לנבוע מנכסי החברה, כתוצאה מעלייה במדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים. גידול נוסף בשווי ההוגן נובע משערוך נדל"ן בהקמה ומגידול בשווי עתודות הקרקע של החברה.	104	122	109	137	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בנתון זה, בשיעור 8.9% במחצית הראשונה של שנת 2019 ובשיעור 9.8% ברבעון השני של השנה, נובע בעיקרו מגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.	102	112	202	220	EBITDA

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון II</u> <u>2018</u>	<u>רבעון II</u> <u>2019</u>	<u>מחצית I</u> <u>2018</u>	<u>מחצית I</u> <u>2019</u>	<u>סעיף</u>
<p>הקיטון בהוצאות המימון נטו במחצית הראשונה של 2019, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מרווחים שנצמחו לחברה מתיק ניירות הערך שבעלותה, ומנגד גידול בהוצאות המימון, כתוצאה מגידול בהיקף החוב ברוטו.</p> <p>ברבעון השני של שנת 2019 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של כ-1.5%, וכתוצאה, נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-36 מליון ש"ח. במחצית הראשונה של שנת 2019 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-1.2% וכתוצאה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך כ-29 מליון ש"ח.</p> <p>ברבעון השני של שנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-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.</p>	60	65	83	80	הוצאות מימון, נטו
עיקר ההכנסות בסעיף זה נובע מחברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ.	2	3	5	5	חלק ברווחי חברות מוחזקות
הגידול בסעיף זה הינו תוצאה של הגידול ברווח לפני מס.	25	29	47	56	מסים על הכנסה
הגידול, בשיעור של כ-17.8% במחצית ו-11% ברבעון השני של השנה, נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים ובהכנסות מעליית השווי ההוגן.	100	111	152	179	הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות

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

<u>סעיף</u>	<u>ליום</u> <u>30.06.19</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.18</u>	<u>הערות והסברים</u>
סך הנכסים	8,537	8,694	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מפרעון אגרות חוב ותשלום דיבידנד במחצית הראשונה של השנה.
האמצעים הנזילים	1,159	1,653	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים וניירות ערך סחירים. הקיטון בסעיף זה נובע בעיקרו מפרעון אגרות חוב ותשלום דיבידנד, כאמור לעיל.
נדל"ן להשקעה	7,049	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	4,226	4,469	במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019 פרעה החברה הלוואות, אגרות חוב ותשלומי ריבית בהיקף של כ-346 מליון ש"ח. ליום 30 ביוני 2019 מהווה היקף הלוואות והאשראי של החברה 50% מכלל נכסי החברה.
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות	2,423	2,444	השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות, בניכוי דיבידנד ששולם ברבעון השני של השנה.

<u>סעיף</u>	<u>מחצית</u> <u>2019 I</u>	<u>מחצית</u> <u>2018 I</u>	<u>רבעון</u> <u>2019 II</u>	<u>רבעון</u> <u>2018 II</u>	<u>הערות והסברים</u>
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	179	195	73	94	השינוי בסעיף זה נובע בעיקרו משינויים בהון החוזר נטו של החברה, אשר קוזזו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.
FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)	134	122	68	62	הגידול בסעיף זה, בשיעור 9.8% במחצית הראשונה של השנה ו-9.6% ברבעון השני, נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.
FFO המיוחס לבעלי המניות	106	94	54	48	הגידול בסעיף זה, בשיעור 12.8% במחצית ו-12.5% ברבעון, 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% ממניה). יתרת העודפים הצבורה לאחר חלוקת הדיבידנד מסתכמת בכ-2 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

2.1 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 יו"ר הדירקטוריון - ביום 1 במאי 2019 אישרה אסיפה 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. 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 אישורן 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).

2.2 מינוי דירקטורים

(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 2019-01-050311).

(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 (אסמכתא 2019-01-050317 ו- 2019-01-050320 בהתאמה).

- 2.3 תגמול נושאי משרה בכירה**
- (א) ביום 7 ביולי 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה, לאחר אישורם 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 הענקה 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 ההוני 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).

- 2.4 תשקיף מדף**
- ביום 23 במאי 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף (אסמכתא 2019-01-043779).
- 2.5 מכירת חלק ממניות החברה**
- ביום 1 ביולי 2019 דיווחה חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין"), בעלת השליטה בחברה, 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, דיווח של החברה מיום 1 ביולי 2019 ומיום 3 ביולי 2019 (אסמכתאות 2019-01-066439 ו- 2019-01-067453 בהתאמה).

- 2.6 דירוג אגרות החוב של החברה**
- 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.
- אגרות החוב של החברה (סדרות ו' ו-ח') מדורגות על-ידי מעלות S&P בדירוג ilAA\Watch Neg.
- לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח של החברה מיום 25 ביוני 2019 (אסמכתא 2019-01-063436).
- יצויין, כי אגרות החוב של החברה (סדרה ו') מדורגות גם על-ידי מדורג בדירוג Aa2/stable.

3. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד**3.1 נכסים מהותיים מאוד****פארק מתם**

31 בדצמבר 2018	שנת 2019		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
	רבעון I	רבעון II	
1,635,108	1,763,579	1,802,973	שווי הנכס (באלפי ₪)
128,375	32,037	35,367	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
15,384	-	37,502	רווחי שערך בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8%	* 7.3%	* 7.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
55	55	56	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
62	64	62	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	
1,146,120	1,146,823	1,161,396	שווי הנכס (באלפי ₪)
85,982	21,675	21,048	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
13,596	-	14,469	רווחי שערך בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	* 98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.5%	7.6%	* 7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
84	84	85	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
80	-	91	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.

מרכז גב-ים הרצליה

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

3.2 מעריכי השווי החיצוניים

החברה התקשרה עם שני מעריכי שווי חיצוניים לנכסי החברה - מר משה פרידמן ומר שגיא כץ.

א. 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 2019, כ-32% 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 מהותיות מאוד לתאגיד" ("עמדת הסגל המשפטית").

לצורך הערכות השווי אשר נערכו ליום 30 ביוני 2019, התקשרה החברה עם מר פרידמן באפריל 2019. 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.

ב. מר כץ - מר כץ הינו בעל ניסיון של כ-20 שנה בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר כץ מהווה, נכון ליום 30 ביוני 2019, כ-42% 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 2019, התקשרה החברה עם מעריך השווי במרץ 2019. 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 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.

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 ("דיסק"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 2019, בתוספת עדכוני שווי הוגן שבוצעו ברבעון השני של שנת 2019:

שם הנכס	שווי הוגן (*)	תאריך ההקמה	תאריך הרכישה	חוב מובטח בשעבוד	מוסד בנקאי / פיננסי לשעבוד
הייטק, משרדים ותעשייה					
פארק מתם, חיפה	1,802	1979-2019	1999	-	-
פארק גב-ים הרצליה צפון	1,145	1996-2015	1970	-	-
מרכז גב-ים הרצליה	687	1997-2006	1990	-	-
פארק גב-ים מודיעין	210	2010-2016	2010	-	-
פארק גב-ים נגב, באר-שבע	306	2013-2018	2011	-	-
פארק גב-ים חולון	256	1960-1985		-	-
פארק גב-ים רחובות	238	1995-2019	1995	-	-
פרויקט ToHal, תל-אביב	566	2011-2018	2010	-	-
סה"כ הייטק, משרדים ותעשייה	5,210				
אחרים (כולל מסחר)	1,323			-	-
סה"כ נכסים מניבים	6,533				
נכסים בהקמה					
אחרים	184			-	-
סה"כ נכסים בהקמה	184				
סה"כ נכסים מניבים + בהקמה	6,717				

* יצוין כי העדכונים לרבעון השני של שנת 2019 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 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 ביוני 2019 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-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווה כ-6% ו-7% 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-90,172 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019 וחלק הקבוצה ברווחיהן נטו, הינו כ-611 אלפי ש"ח וכ-167 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 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 הנ"ל אינו ערוך, מכלל 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, מכלל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ח"פ
26 באוגוסט, 2019
רואי חשבון
קסלמן וקסלמן
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

31 בדצמבר 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
1,001,053	282,265	504,855	נכסים
652,247	599,067	653,714	מזומנים ושווי מזומנים
3,791	4,459	6,236	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
22,464	22,154	35,437	לקוחות
873	468	8,428	חייבים אחרים
-	140,000	-	נכסי מסים שוטפים
9,895	10,745	6,811	נכסים המוחזקים למכירה מלאי מקרקעין
1,690,323	1,059,158	1,215,481	סה"כ נכסים שוטפים
-	-	12,940	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
206,415	214,795	209,298	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
44,602	45,524	47,627	רכוש קבוע, נטו
546	512	672	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	2,247	נכסים בגין זכויות שימוש
751,260	581,507	216,050	נדליין להשקעה בהקמה
6,001,339	5,899,458	6,832,727	נדליין להשקעה
7,004,162	6,741,796	7,321,561	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
8,694,485	7,800,954	8,537,042	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 באוגוסט, 2019

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

31 בדצמבר 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות
275,303	307,776	261,007	הלוואות ואשראי
129,743	177,078	143,448	זכאים אחרים
941	18,864	5,594	התחייבות מסים שוטפים
405,987	503,718	410,049	סה"כ התחייבויות שוטפות
4,194,539	3,094,612	3,965,388	אגרות חוב
-	297,581	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
566	770	566	הטבות לעובדים, נטו
-	-	1,015	התחייבויות בגין חכירות
862,340	830,036	903,875	מסים נדחים
5,059,404	4,224,958	4,872,803	סך התחייבויות שאינן שוטפות
5,465,391	4,728,676	5,282,852	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,976,780	1,852,281	1,955,843	עודפים
2,443,543	2,319,044	2,422,606	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
785,551	753,234	831,584	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,229,094	3,072,278	3,254,190	סה"כ הון
8,694,485	7,800,954	8,537,042	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		
	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	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)					
הכנסות					
458,985	113,601	125,623	226,658	245,990	מהשכרת מבנים
205,745	103,860	122,332	109,448	137,302	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,555	2,403	2,964	5,214	4,921	מדמי ניהול
8,481	1,650	7,852	2,016	13,821	אחרות
683,766	221,514	258,771	343,336	402,034	
הוצאות					
*30,953	*7,692	8,028	*15,734	16,256	אחזקת נכסים
*11,929	*1,858	1,750	*4,666	3,617	מכירה ושיווק
*25,947	*6,654	7,098	*12,672	13,267	הנהלה וכלליות
5,012	252	8,194	318	13,391	אחרות
73,841	16,456	25,070	33,390	46,531	
609,925	205,058	233,701	309,946	355,503	רווח תפעולי
1,271	1,350	8,793	1,031	22,896	הכנסות מימון
(184,225)	(61,735)	(73,579)	(83,766)	(103,083)	הוצאות מימון
(182,954)	(60,385)	(64,786)	(82,735)	(80,187)	הוצאות מימון, נטו
10,215	1,969	3,323	5,352	5,376	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
437,186	146,642	172,238	232,563	280,692	רווח לפני מסים על ההכנסה
94,463	25,292	28,613	46,748	55,596	מסים על ההכנסה
342,723	121,350	143,625	185,815	225,096	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
276,493	99,953	110,740	151,838	179,063	בעלים של החברה
66,230	21,397	32,885	33,977	46,033	זכויות שאינן מקנות שליטה
342,723	121,350	143,625	185,815	225,096	רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה					
129.40	46.8	51.83	71.1	83.80	רווח בסיסי ומדולל 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2018	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	121,350	143,625	185,815	225,096	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	121,350	143,625	185,815	225,096	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
276,337	99,953	110,740	151,838	179,063	בעלים של החברה
66,294	21,397	32,885	33,977	46,033	זכויות שאינן מקנות שליטה
342,631	121,350	143,625	185,815	225,096	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	קרן מעסקאות עם זכויות מייעוט ועם בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)							
169,577	257,994	9,730	29,462	1,976,780	2,443,543	785,551	3,229,094
-	-	-	-	179,063	179,063	46,033	225,096
-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,955,843</u>	<u>2,422,606</u>	<u>831,584</u>	<u>3,254,190</u>
יתרה ליום 1 בינואר 2019							
רווח נקי לתקופה							
דיבידנד לבעלי מניות בחברה							
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>
יתרה ליום 1 בינואר 2018							
רווח נקי לתקופה							
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת בת							
דיבידנד לבעלי מניות בחברה							
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)							
169,577	257,994	9,730	29,462	1,845,103	2,311,866	798,699	3,110,565
-	-	-	-	110,740	110,740	32,885	143,625
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,955,843</u>	<u>2,422,606</u>	<u>831,584</u>	<u>3,254,190</u>
יתרה ליום 30 ביוני 2019							
יתרה ליום 1 באפריל 2018							
רווח נקי לתקופה							
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>
יתרה ליום 30 ביוני 2018							

זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	קרן	פרמיה על מניות	הון מניות	
					מעסקאות עם זכויות מיעוט ועם בעל שליטה			
3,091,413	744,207	2,347,206	1,880,443	29,462	9,730	257,994	169,577	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)
342,723	66,230	276,493	276,493	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(92)	64	(156)	(156)	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(24,950)	(24,950)	-	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
(180,000)	-	(180,000)	(180,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>3,229,094</u>	<u>785,551</u>	<u>2,443,543</u>	<u>1,976,780</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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		
	2018	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	
342,723	121,350	143,625	185,815	225,096	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לתקופה
					התאמות:
2,885	718	1,096	1,410	2,164	פחת והפחתות
(205,745)	(103,860)	(122,332)	(109,448)	(137,302)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
181,484	60,287	65,262	82,293	80,363	הוצאות מימון, נטו
					חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
(10,215)	(1,969)	(3,323)	(5,352)	(5,376)	לפי שיטת השווי המאזני
94,463	25,292	28,613	46,748	55,596	הוצאות מסים על הכנסה
13,733	798	(16,483)	9,877	(30,071)	שינוי בזכאים אחרים
(13,194)	(7,672)	(13,964)	(1,562)	(304)	שינוי בזכאים אחרים
848	-	1,919	-	3,083	שינוי במלאי מקרקעין
(323)	-	-	-	-	שינוי בהטבות עובדים
406,659	94,944	84,413	209,781	193,249	
6,750	3,250	-	3,250	2,500	דיבידנד שהתקבל
(51,915)	(3,742)	(11,403)	(18,251)	(16,948)	מס הכנסה ששולם, נטו
361,494	94,452	73,010	194,780	178,801	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
15,304	2,211	721	8,434	6,916	ריבית שהתקבלה
95,000	500	-	500	2,000	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(825)	-	-	(825)	-	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
					תקבול (תשלום) למוסדות בגין מכירת נדל"ן
16,660	-	-	-	(16,660)	להשקעה
(337,116)	(67,777)	(54,721)	(152,293)	(129,614)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(2,519)	(1,394)	(3,617)	(1,797)	(4,752)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(183,275)	(44,762)	(24,354)	(113,531)	(59,722)	רכישת ניירות ערך סחירים
162,614	46,568	22,594	98,226	62,863	מכירת ניירות ערך סחירים
11,919	-	650	-	650	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(59,229)	(119,122)	29,717	6,767	22,786	שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו
11,760	3,998	(12,800)	2,400	(12,800)	פרעון פיקדון משועבד, נטו
(269,707)	(179,778)	(41,810)	(152,119)	(128,333)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(96,786)	(985)	-	16,031	-	אשראי לזמן קצר, נטו
1,259,381	-	-	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
					פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(425,962)	(19,481)	-	(50,429)	(14,240)	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(189,563)	(20,000)	(248,207)	(189,563)	(248,207)	פרעון אגרות חוב
(174,308)	(10,101)	(24,105)	(72,939)	(83,620)	ריבית ששולמה
					דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן
(24,950)	(24,950)	-	(24,950)	-	מקנות שליטה בחברה בת
-	-	(311)	-	(599)	פרעון התחייבות בגין חכירות
(180,000)	(180,000)	(200,000)	(180,000)	(200,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
167,812	(255,517)	(472,623)	(501,850)	(546,666)	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון
259,599	(340,843)	(441,423)	(459,189)	(496,198)	גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים
741,454	623,108	946,278	741,454	1,001,053	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,001,053	282,265	504,855	282,265	504,855	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					נספח - פעולות שלא במזומן
10,891	-	-	10,426	35,590	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
4,000	-	-	-	-	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. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2019, 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 מקבוצת אי.די.בי. החברה 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 נסחרות 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 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 26 באוגוסט 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 שהתוצאות 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 של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018.

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 חוזי 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 שסווגו קודם לכן כחכירות תפעוליות, בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה שיוותרו, המהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתית 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.

ליישומו 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 והמדידה 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 מיסויי המיושם על ידי ישות כאשר קיים חוסר וודאות לגבי השאלה באם טיפול מיסויי 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 מיסויי מסוים עשויות להשפיע על הטיפול החשבונאי שמיושם על ידי הישות לגבי נכס או התחייבות מסים שוטפים או נדחים הנובעים מהטיפול המיסויי 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 מיסויי 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 וזיכויי 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.

באור 4 - מגזרי פעילות

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים:

- נכסים מניבים.
- בניה למגורים.

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים***		נכסים מניבים**		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)								
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
	343,336	402,034	(18,241)	(4,485)	2,016	13,195	18,241	4,485	סך הכנסות מהמגזר
	*327,284	372,387	(7,920)	(1,068)	2,006	1,004	7,920	1,068	רווח מגזרי
	(4,666)	(3,617)							הוצאות מכירה ושיווק
	(12,672)	(13,267)							הוצאות הנהלה וכלליות
	(82,735)	(80,187)							הוצאות מימון, נטו
									חלק ברווחי חברות
									מוחזקות המטופלות
									לפי השווי המאזני
	5,352	5,376							רווח מאוחד לפני
	232,563	280,692							מסים על הכנסה

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים***		נכסים מניבים**		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)								
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
	221,514	258,771	(4,061)	(1,496)	1,650	7,737	4,061	1,496	סך הכנסות מהמגזר
	*213,570	242,549	(1,370)	(456)	1,640	659	1,370	456	רווח מגזרי
	(1,858)	(1,750)							הוצאות מכירה ושיווק
	(6,654)	(7,098)							הוצאות הנהלה וכלליות
	(60,385)	(64,786)							הוצאות מימון, נטו
									חלק ברווחי חברות
									מוחזקות המטופלות
									לפי השווי המאזני
	1,969	3,323							רווח מאוחד לפני
	146,642	172,238							מסים על ההכנסה

מאוחד	התאמות	פעילויות אחרות	בניה למגורים***	נכסים מניבים**	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)					
אלפי ש"ח					
683,766	(24,339)	4,732	24,339	679,034	סך הכנסות מהמגזר
*647,801	(10,903)	427	10,903	*647,374	רווח מגזרי
(11,929)					הוצאות מכירה ושיווק
(25,947)					הוצאות הנהלה וכלליות
(182,954)					הוצאות מימון, נטו
10,215					חלק ברווחי חברות
					מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
437,186					רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

* 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 ביוני	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,523	22,279	1,138

מלאי בנייה למגורים בהקמה *

* 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 ומעלייה 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 הוגן של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ¹
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
122,332	137,302
94,196	105,723

הכנסה לפני מס

הכנסה לאחר מס

1. כולל הכנסה בסך כ-14 מליון ש"ח (הכנסה לאחר מס כ-11 מליון ש"ח) לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

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 ביוני 2019:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 2,423 מיליוני 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"ס, 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 ביוני 2019:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 1,561 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

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 ביוני 2019:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 185 מיליוני ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 34%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 49%

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 ביוני 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 אישורן 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 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.

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 שיכהנו בה מעת לעת.

באור 8 - הון עצמי

ביום 18 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך 200 מליון 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 ביוני 2018		ליום 30 ביוני 2019	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,504,464	3,199,375	4,646,571	4,226,395
406,022	387,737	-	-
<u>3,910,486</u>	<u>3,587,112</u>	<u>4,646,571</u>	<u>4,226,395</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 2018	30 ביוני 2018	30 ביוני 2019	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
50%	50%	50%	שיעור זכויות הבעלות / השתתפות ברווחים
60,658	107,931	57,249	נכסים שוטפים (1)
64,055	47,574	64,716	נכסים לא שוטפים
(92,742)	(122,242)	(90,354)	התחייבויות שוטפות (2)
31,971	33,263	31,611	סה"כ נכסים (התחייבויות) נטו 100%
48,932	79,774	51,457	(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים
86,533	107,414	87,641	(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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	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	
24,339	4,061	1,496	18,241	4,485	הכנסות
44	(1,190)	(115)	1,334	(361)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
44	(1,190)	(115)	1,334	(361)	סך רווח (הפסד) כולל (1), (2), (3), (4)
-	-	-	-	-	(1) מתוכו הוצאות פחת
9	-	4	2	6	(2) מתוכו הכנסות ריבית
8,892	2,402	556	4,751	1,111	(3) מתוכו הוצאות ריבית
(89)	(310)	398	480	(471)	(4) מתוכו (הטבת מס) מסים על הכנסה

באור 11 - מידע נוסף ואירועים בתקופת ולאחר תאריך 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 בינן 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 הענקה של כתבי אופציה המירים 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 הענקה 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 המאושרות.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 ביוני 2019
(בלתי מבוקרים)**



לכבוד
בעלי המניות של
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

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 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון 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- 239,777 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 9,892 אלפי ש"ח ו- 5,977 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 מבידור, 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 מזההים 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 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
26 באוגוסט, 2019

קסלמן וקסלמן, מת"ם חיפה בניין 25, ת.ד. 15084 חיפה 3190500, ישראל
טלפון: +972-4-8605000, פקס: +972-4-8605001, www.pwc.com/il

מידע כספי נפרד ביניים
תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
618,644	151,179	326,560	נכסים
560,726	480,046	389,104	מזומנים ושווי מזומנים
95	77	942	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
19,003	10,809	28,290	לקוחות
7	375	6,626	חייבים אחרים
9,898	10,745	6,815	מיסים לקבל
-	140,000	-	מלאי מקרקעין
			נכסים המוחזקים למכירה
1,208,373	793,231	758,337	סה"כ נכסים שוטפים
-	-	9,200	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,563,446	1,533,059	1,638,550	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
5,130	4,491	7,362	רכוש קבוע, נטו
546	512	668	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	1,840	נכסים בגין זכות שימוש
543,890	405,674	77,864	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,113,078	3,103,212	3,754,968	נדל"ן להשקעה
5,226,090	5,046,948	5,490,472	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
6,434,463	5,840,179	6,248,809	סה"כ נכסים

* סווג מחדש

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 26 באוגוסט, 2019

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2018	30 ביוני 2018	30 ביוני 2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			התחייבויות
223,059	141,389	208,762	אשראי מתאגידים בנקאיים
89,309	125,193	104,644	זכאים אחרים
<u>312,368</u>	<u>266,582</u>	<u>313,406</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,220,709	2,755,685	3,030,752	אגרות חוב
-	59,281	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
544	430	544	הטבות לעובדים, נטו
-	-	820	התחייבות בגין חכירות
455,340	437,198	478,722	מסים נדחים
<u>3,678,552</u>	<u>3,254,553</u>	<u>3,512,797</u>	סך התחייבויות שאינן שוטפות
<u>3,990,920</u>	<u>3,521,135</u>	<u>3,826,203</u>	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,976,780	1,852,281	1,955,843	עודפים
<u>2,443,543</u>	<u>2,319,044</u>	<u>2,422,606</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>6,434,463</u>	<u>5,840,179</u>	<u>6,248,809</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		
	2018	2018	2018	2019	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות					
243,385	60,540	67,073	121,603	132,133	מהשכרת מבנים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מדמי ניהול אחרות
127,523	76,838	61,840	76,838	73,889	
17,294	3,179	5,026	7,089	8,697	
5,616	264	7,851	630	13,537	
393,818	140,821	141,790	206,160	228,256	
הוצאות					
9,626	*2,821	3,402	*5,278	6,549	אחזקת נכסים מכירה ושווק הנהלה וכלליות אחרות
11,069	*1,776	1,687	*3,983	3,414	
23,630	*6,018	6,582	*11,423	12,015	
5,012	252	8,247	348	13,441	
49,337	10,867	19,918	21,032	35,419	
344,481	129,954	121,872	185,128	192,837	רווח תפעולי
1,202	5,123	7,318	4,923	19,166	הכנסות מימון הוצאות מימון
(124,676)	(52,211)	(59,854)	(67,818)	(79,784)	
(123,474)	(47,088)	(52,536)	(62,895)	(60,618)	הוצאות מימון, נטו
221,007	82,866	69,336	122,233	132,219	רווח לפני מסים על ההכנסה
48,738	14,252	9,537	24,701	25,363	מסים על ההכנסה
172,269	68,614	59,779	97,532	106,856	רווח לאחר מסים
104,224	31,339	50,941	54,306	72,207	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
276,493	99,953	110,740	151,838	179,063	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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2017	2018	2019	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
276,493	99,953	110,740	151,838	179,063	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(203)	-	-	-	-	רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא יעברו לרווח והפסד
					הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
47	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(156)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
276,337	99,953	110,740	151,838	179,063	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	
	2018	2019	2018	2019
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
276,493	99,953	110,740	151,838	179,063
840	177	482	374	982
(127,523)	(76,838)	(61,840)	(76,838)	(73,889)
122,945	47,437	54,496	63,137	62,337
(104,224)	(31,339)	(50,941)	(54,306)	(72,207)
48,738	14,252	9,537	24,701	25,363
5,792	4,548	(12,115)	10,504	(21,354)
(8,358)	(4,695)	(8,352)	(622)	(1,260)
(89)	-	-	-	-
848	-	1,919	-	3,083
31,800	28,300	-	28,300	2,500
(17,115)	(5,062)	(5,160)	(11,162)	(8,599)
230,147	76,733	38,766	135,926	96,019
12,165	1,724	583	6,782	5,350
95,000	500	-	500	2,000
16,660	-	-	-	(16,660)
(825)	-	-	(825)	-
(165,284)	(26,381)	(24,689)	(65,443)	(71,096)
(1,130)	(38)	(2,178)	(192)	(2,851)
(150,680)	(28,279)	(19,614)	(90,989)	(45,061)
135,530	29,908	18,499	78,866	49,210
(85,099)	(100,106)	(20,140)	(88)	179,947
7,586	(18,009)	2,003	(15,603)	2,605
(136,277)	(140,681)	(45,536)	(86,992)	103,444
592,481	-	-	-	-
(136,193)	(10,342)	-	(34,045)	(14,240)
(169,563)	-	(208,762)	(169,563)	(208,762)
(129,541)	(4,238)	(13,455)	(61,737)	(68,027)
(180,000)	(180,000)	(200,000)	(180,000)	(200,000)
-	-	(256)	-	(518)
(22,816)	(194,580)	(422,473)	(445,345)	(491,547)
71,054	(258,528)	(429,243)	(396,411)	(292,084)
547,590	409,707	755,803	547,590	618,644
618,644	151,179	326,560	151,179	326,560
4,000	-	-	-	30,885

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה התאמות:

פחת והפחתות
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הוצאות מסים על הכנסה
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בזכאים אחרים
שינוי בהטבות לעובדים
שינוי במלאי מקרקעין
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
ריבית שהתקבלה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
תקבול (תשלום) למוסדות בגין מכירת 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 פיקדונות לזמן קצר, נטו
שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון הלוואות לזמן ארוך
פירעון אגרות חוב
ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם
פירעון התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח- פעולות שלא במזומן
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 2018 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 8 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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, בפקוח 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, בפקוח 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 31.03.2019 (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 השני 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), 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 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.

26 באוגוסט 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 השני 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 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 2019) 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.

26 באוגוסט 2019

מרק זק, סמנכ"ל כספים