

דוח רבעוני ליום

30 בספטמבר 2018

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

21 בנובמבר 2018

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

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2018, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018. 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 2017 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2017, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 חברות 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

תשעת החודשים הראשונים 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 למעלה מ-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 בספטמבר 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).

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 השקיעה החברה סך של כ-234 מליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה.

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. בתשעת החודשים הראשונים 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-50 אלף מ"ר בפרויקט (כ-88%), לחברות WeWork, בינה טבעית, מוטורולה, תופין טכנולוגיות, טראקס ואקמאי.

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).

במהלך הרבעון השלישי של השנה, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדה בתנאים תב"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 - לאחר תאריך הדוחות הכספיים, החברה השלימה את הקמתו 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 החלה בהקמתו של הפרויקט הבא בפארק מתם - שלב א' של מגדלי מתם מזרח, בגבולו הדרום מזרחי של הפארק, אשר יכלול מבנה עילי בשטח של כ-25 אלף מ"ר, וכ-16.5 אלף מ"ר תת-קרקעי.

פארק גב-ים חולון - הבניין השני - במהלך הרבעון השלישי 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 בשטח של כ-9,000 מ"ר. 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 - החברה החלה בהקמתו של הבניין הרביעי בפארק, בשטח עילי של כ-13 אלף מ"ר.

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

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 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' 2018-01-041614 ו-2018-01-047997 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. בתשעת החודשים הראשונים של השנה נמכרו 9 יח"ד בפרויקט, ונותרו 7 יח"ד במלאי.

1.4 תוצאות הפעילות (במליוני ש"ח)

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון III</u>		<u>9 חודשים</u>		<u>סעיף</u>
	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
הגידול בשיעור 3.0% בתשעת החודשים הראשונים של השנה ובשיעור 2.7% ברבעון השלישי של השנה, נובע הן מאכלוס פרויקטים מניבים חדשים והן מעלייה ריאלית בדמי השכירות בנכסים הקיימים.	113	116	332	342	הכנסות מהשכרת מבנים
הגידול בסעיף זה בשיעור 3.1% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 ובשיעור 2.8% ברבעון השלישי של השנה נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מהשכרת מבנים, כמפורט לעיל.	109	112	320	330	NOI
הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 בשיעור 3.1% וברבעון השלישי של השנה, בשיעור 2.8%, נובע הן מעלייה ריאלית בהכנסות מדמי השכירות והן מעלייה בשיעור התפוסה.	109	112	319	329	Same Property NOI
ברבעון השלישי של השנה רשמה החברה הכנסות בגין שערך עתודות קרקע שבבעלות החברה וכן של נכסים בהקמה. ברבעון השני של השנה ערכה החברה שערך של כלל נכסיה המניבים.	49	51	254	161	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בנתון זה, בשיעור 2.3% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 ובשיעור 2.0% ברבעון השלישי של השנה נובע בעיקרו מגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.	102	104	299	306	EBITDA

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון III</u>		<u>9 חודשים</u>		<u>סעיף</u>
	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
ברבעון השלישי של שנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.2%, וכתוצאה, נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-5 מליון ש"ח. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-1.1%, וכתוצאה, נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-29 מליון ש"ח. ברבעון השלישי של שנת 2017 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.5% וכתוצאה, נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של כ-15 מליון ש"ח. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.2% וכתוצאה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך כ-7 מליון ש"ח. כמו כן נרשמה עלייה בהוצאות המימון ברבעון השלישי של השנה, כתוצאה מתשלום עמלת פרעון מוקדם בגין הלוואות של חברה בת. בתשעת החודשים הראשונים של השנה, חלה ירידה בהכנסות המימון מתיק ניירות הערך של החברה.	8	43	76	126	הוצאות מימון, נטו
עיקר ההכנסות בסעיף זה נובע מחברת גבי-ממן נכסים בלוד בע"מ. הקיטון בסעיף זה נובע מירידה בהכנסות מפרויקט רמת הנשיא, כתוצאה מהשלמת שלב ג' בפרויקט ברבעון הראשון של שנת 2018.	4	4	14	9	חלק ברווחי חברות מוחזקות
הקיטון בסעיף זה הינו תוצאה של קיטון ברווח לפני מס, הנובע מקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומגידול בהוצאות המימון.	36	25	109	72	מסים על הכנסה
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות נמוך לעומת התקופות המקבילות אשתקד כתוצאה מקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומגידול בהוצאות המימון, כמפורט לעיל.	82	67	298	219	הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות

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

<u>הערות והסברים</u>	<u>ליום 31.12.17</u>	<u>ליום 30.09.18</u>	<u>סעיף</u>
הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהנפקת אגרות חוב במהלך הרבעון השלישי של השנה, כמפורט להלן.	8,015	8,553	סך הנכסים
האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים וניירות ערך סחירים.	1,346	1,497	האמצעים הנזילים
הסעיף כולל נדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונכס המוחזק למכירה (בסך של 140 מליון ש"ח). הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בשווי הנדל"ן להשקעה ומהשקעות בנדל"ן בהקמה.	6,379	6,741	נדל"ן להשקעה
במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 פרעה החברה הלוואות, אגרות חוב ותשלומי ריבית בהיקף של כ-575 מליון ש"ח. ברבעון השלישי של השנה השלימה החברה הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה קיימת (סדרה ח') של החברה, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-601.4 מליון ש"ח. כמו כן, חברה בת הנפיקה לראשונה אגרות חוב (סדרה א') ברצף מוסדי, בתמורה לסך כולל של כ-320 מליון ש"ח, וראו פירוט בסעיף 2.3 לדוח זה להלן. ליום 30 בספטמבר 2018 מהווה היקף ההלוואות והאשראי של החברה 52% מכלל נכסי החברה.	3,911	4,407	הלוואות ואשראי
השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות, בניכוי דיבידנד ששולם ברבעון השני של השנה.	2,347	2,386	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון III</u>		<u>9 חודשים</u>		<u>סעיף</u>
	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ומשינויים בהון חוזר. הקיטון בסעיף זה ברבעון השלישי של השנה, נובע בעיקרו מתשלומי מס ושינויים בהון החוזר.	76	57	232	252	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.	61	65	179	187	FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)
הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.	47	53	139	147	FFO המיוחס לבעלי המניות

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%.

2.4 דירוג אגרות החוב של החברה

ביום 20 בספטמבר 2018 הודיעה חברת מדרוג על העלאת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') של החברה מ-Aa3 ל-Aa2 עם אופק יציב.

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	רבעון III	
1,608,184	1,609,910	1,630,076	1,630,675	שווי הנכס (באלפי ₪)
123,970	30,925	32,371	32,559	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
68,387	-	15,384	-	רווחי שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	7.7%	7.9%	8.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
55	55	55	55	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
59	60	65	67	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	רבעון III	
1,132,211	1,132,319	1,145,960	1,145,960	שווי הנכס (באלפי ₪)
81,586	21,328	21,250	21,816	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
62,479	-	13,596	-	רווחי שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.5%	7.4%	7.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
83	83	84	84	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
81	97	74	129	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	רבעון III	
801,481	802,142	796,616	798,089	שווי הנכס (באלפי ₪)
61,878	15,148	15,172	15,521	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
5,923	-	**(6,902)	-	רווחי שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	7.6%	7.6%	7.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
84	84	84	84	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
83	85	85	87	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 בספטמבר 2018, כ-40% 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 בספטמבר 2018, התקשרה החברה עם מעריך השווי ביולי 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 בספטמבר 2018, כ-31% 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 בספטמבר 2018, התקשרה החברה עם מר פרידמן ביולי 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.

4. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף

4.1 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5 בספטמבר 2018, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב (סדרה ח') של החברה. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הנפקה זו הינה כ-601,400 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2018 (אסמכתא מס' 086121-01-2018), כפי שתוקן ביום 12 בספטמבר 2018 (אסמכתא מס' 086568-01-2018).

4.2 להלן פירוט בדבר אגרות החוב הקיימות של החברה:

<u>אגרות חוב (סדרה ח)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה ו)</u>	<u>(באלפי ש"ח)</u>
10/09/17 (1)	22/03/07 (1)	א. מועד הנפקה
06/09/18 (2)	03/04/12 (2)	
	21/03/13 (3)	
	30/12/13 (4)	
	13/04/14 (5)	
	03/04/16 (6)	
	02/04/17 (7)	
423,812 (1)	175,561 (1)	ב. ערך נקוב במועד ההנפקה
620,000 (2)	355,894 (2)	
	308,173 (3)	
	165,000 (4)	
	221,425 (5)	
	358,644 (6)	
	302,603 (7)	
1,043,812	1,887,300	ג. ערך נקוב ל- 30.9.18
1,043,812	2,294,590	ע.נ. צמוד ל- 30.9.18
(28,129)	124,958	בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו
1,015,683	2,419,548	יתרת ע.נ. צמוד ליום 30.9.18
3,547	-	ד. ריבית שנצברה ליום 30.9.18
7,339	15,589	ריבית שנצברה ליום אישור הדוח
		ה. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת
1,018,761	2,725,261	ו. שווי בורסה ליום 30.9.18 (כולל ריבית לשלם)
1,028,990	2,712,428	שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)
2.55%	4.75%	ז. שיעור הריבית לשנה
16 תשלומים שנתיים	6 תשלומים שנתיים	ח. מועדי תשלום קרן
שאינם שווים מיום	שווים מיום	
ועד 30.6.2019	ועד 31.3.2021	
30.6.2034	31.3.2026	
ריבית חצי שנתית	ריבית חצי שנתית	ט. מועדי תשלום הריבית
ביום 30.6 ו-31.12	ביום 30.9 ו-31.3	
החל מיום 31/12/17	בשנים 2007-2026	
ועד ליום 30/6/2034.		

<u>אגרות חוב (סדרה ח)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה ו)</u>	<u>(באלפי ש"ח)</u>
לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	בסיס הצמדה
-	בגין פברואר 2007	מדד בסיס
אין	אין	זכות המרה
אין	אין	זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	ערבות לתשלום ההתחייבות
אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ו)	(באלפי ש"ח)
שטראוס לזר חברה	הרמטיק נאמנויות	שם הנאמן
לנאמנויות 1992 בע"מ	(1975) בע"מ	
רו"ח אורי לזר	עו"ד דן אבנון	שם האחראי בחברת הנאמנות
יצחק שדה 17 ת"א	הירקון 113 ת"א	כתובת הנאמן
ilAA/Stable	ilAA/Stable	דירוג - S&P מעלות:
		דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 5/9/18 מס' אסמכתא 2018-01-085056
		שם החברה המדרגת - S&P מעלות
ilAA/Stable (1)	AA (1)	דירוג למועד הנפקה
ilAA/Stable (2)	ilA+/ Negative (2)	
	ilA+/ Negative (3)	
	ilA+/Stable (4)	
	ilA+/Stable (5)	
	ilAA-/Stable (6)	
	ilAA-/Stable (7)	
ilAA/Stable	ilAA/Stable	דירוג למועד הדוח
-	Aa2	דירוג - מדרוג:
		דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 20/9/18 מס' אסמכתא 2018-01-088839
		שם החברה המדרגת - מידרוג בע"מ
-	Aa3 (2)	דירוג למועד הנפקה
	Aa3 (3)	
	Aa3 (4)	
	Aa3 (5)	
	Aa3 (6)	
	Aa3 (7)	
-	Aa2	דירוג למועד הדוח
		האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
כן	כן	
		האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?
לא	לא	
יש. ראו ביאור [2ג12]	אין	שעבודים להבטחת אגרות החוב
לדוח התקופתי לשנת 2017.		
כן	כן	האם הסדרה מהותית

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

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

21 בנובמבר 2018

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 4% ו-3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 99,760 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018 וחלק הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 3,350 אלפי ש"ח וכ- 1,973 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 מזהים 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, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
21 בנובמבר, 2018

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
741,454	484,547	677,866
604,263	922,514	819,448
3,783	6,216	7,865
33,205	42,787	28,617
226	-	3,813
140,000	13,600	140,000
-	-	9,946
1,522,931	1,469,664	1,687,555
210,206	226,118	219,643
42,704	41,593	44,300
442	383	581
423,387	350,446	698,065
5,815,575	5,914,745	5,902,832
6,492,314	6,533,285	6,865,421
8,015,245	8,002,949	8,552,976

נכסים
מזומנים ושווי מזומנים
השקעות ופיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים
נכסי מסים שוטפים
נכסים המוחזקים למכירה
מלאי מקרקעין

סה"כ נכסים שוטפים

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
נדליין להשקעה בהקמה
נדליין להשקעה

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 21 בנובמבר 2018

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

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות
388,257	476,045	295,097	הלוואות ואשראי
187,367	165,951	132,816	זכאים אחרים
23,140	19,890	3,100	התחייבות מסים שוטפים
598,764	661,886	431,013	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,189,165	3,192,579	3,883,504	אגרות חוב
333,820	352,992	228,075	הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
770	562	770	הטבות לעובדים, נטו
799,354	788,012	845,542	מסים נדחים
4,325,068	4,336,104	4,959,850	סך התחייבויות שאינן שוטפות
4,923,832	4,997,990	5,390,863	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,880,443	1,823,212	1,919,501	עודפים
2,347,206	2,289,975	2,386,264	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
744,207	714,984	775,849	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,091,413	3,004,959	3,162,113	סה"כ הון
8,015,245	8,002,949	8,552,976	סה"כ התחייבויות והון

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

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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)					
445,141	113,141	115,751	331,782	342,409	הכנסות מהשכרת מבנים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מדמי ניהול אחרות
279,778	48,891	51,217	254,261	160,665	
12,075	2,727	3,252	7,913	8,466	
6,792	1,309	2,570	5,624	4,586	
743,786	166,068	172,790	599,580	516,126	
29,483	7,347	7,298	21,692	22,380	הוצאות אחזקת נכסים מכירה ושיווק הנהלה וכלליות אחרות
6,819	1,265	1,517	5,182	5,505	
28,166	7,177	6,908	21,132	20,910	
1,752	494	2,210	711	2,528	
66,220	16,283	17,933	48,717	51,323	
677,566	149,785	154,857	550,863	464,803	רווח תפעולי
37,895 (134,470)	9,371 (17,552)	6,265 (49,637)	25,224 (101,001)	7,296 (133,403)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(96,575)	(8,181)	(43,372)	(75,777)	(126,107)	הוצאות מימון, נטו
18,914	3,798	3,693	13,709	9,045	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
599,905	145,402	115,178	488,795	347,741	רווח לפני מסים על ההכנסה
133,747	35,763	25,343	109,169	72,091	מסים על ההכנסה
466,158	109,639	89,835	379,626	275,650	רווח נקי לתקופה
355,447	81,888	67,220	298,155	219,058	מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
110,711	27,751	22,615	81,471	56,592	
466,158	109,639	89,835	379,626	275,650	רווח נקי לתקופה
171	38.32	31.46	144.80	102.52	רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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	109,639	89,835	379,626	275,650	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	109,639	89,835	379,626	275,650	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
355,386	81,888	67,220	298,155	219,058	בעלים של החברה
110,694	27,751	22,615	81,471	56,592	זכויות שאינן מקנות שליטה
466,080	109,639	89,835	379,626	275,650	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 מיעוט ועם בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)							
169,577	257,994	9,730	29,462	1,880,443	2,347,206	744,207	3,091,413
-	-	-	-	219,058	219,058	56,592	275,650
-	-	-	-	-	-	(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>1,919,501</u>	<u>2,386,264</u>	<u>775,849</u>	<u>3,162,113</u>
יתרה ליום 1 בינואר 2018							
רווח נקי לתקופה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת בת דיבידנד לבעלי מניות בחברה							
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,919,501</u>	<u>2,386,264</u>	<u>775,849</u>	<u>3,162,113</u>
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<u>169,446</u>	<u>62,205</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,705,057</u>	<u>1,975,900</u>	<u>683,413</u>	<u>2,659,313</u>
-	-	-	-	298,155	298,155	81,471	379,626
131	195,789	-	-	-	195,920	-	195,920
-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	-	-	(180,000)	(180,000)	-	(180,000)
<u>169,446</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,823,212</u>	<u>2,289,975</u>	<u>714,984</u>	<u>3,004,959</u>
יתרה ליום 30 בספטמבר 2017							
השפעה מצטברת ליום 1 בינואר 2017 כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 15							
-	-	-	-	10,923	10,923	-	10,923
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<u>169,446</u>	<u>62,205</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,705,057</u>	<u>1,975,900</u>	<u>683,413</u>	<u>2,659,313</u>
-	-	-	-	298,155	298,155	81,471	379,626
131	195,789	-	-	-	195,920	-	195,920
-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	-	-	(180,000)	(180,000)	-	(180,000)
<u>169,446</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,823,212</u>	<u>2,289,975</u>	<u>714,984</u>	<u>3,004,959</u>
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)							
169,577	257,994	9,730	29,462	1,852,281	2,319,044	753,234	3,072,278
-	-	-	-	67,220	67,220	22,615	89,835
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(180,000)	(180,000)	-	(180,000)
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,919,501</u>	<u>2,386,264</u>	<u>775,849</u>	<u>3,162,113</u>
יתרה ליום 1 ביולי 2018							
רווח נקי לתקופה							
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<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>
-	-	-	-	67,220	67,220	22,615	89,835
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(180,000)	(180,000)	-	(180,000)
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,919,501</u>	<u>2,386,264</u>	<u>775,849</u>	<u>3,162,113</u>
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)							
169,577	257,994	9,730	29,462	1,741,324	2,208,087	687,233	2,895,320
-	-	-	-	81,888	81,888	27,751	109,639
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,823,212</u>	<u>2,289,975</u>	<u>714,984</u>	<u>3,004,959</u>
יתרה ליום 1 ביולי 2017							
רווח נקי לתקופה							
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<u>169,577</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,823,212</u>	<u>2,289,975</u>	<u>714,984</u>	<u>3,004,959</u>
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (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
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<u>169,446</u>	<u>62,205</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,705,057</u>	<u>1,975,900</u>	<u>683,413</u>	<u>2,659,313</u>
-	-	-	-	355,447	355,447	110,711	466,158
131	195,789	-	-	-	195,920	-	195,920
-	-	-	-	-	-	(78)	(78)
-	-	-	-	(61)	(61)	(17)	(84)
<u>169,446</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,823,212</u>	<u>2,289,975</u>	<u>714,984</u>	<u>3,004,959</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017							
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס הנפקת מניות רגילות דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת בת דיבידנד לבעלי מניות בחברה							
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<u>169,446</u>	<u>257,994</u>	<u>9,730</u>	<u>29,462</u>	<u>1,880,443</u>	<u>2,347,206</u>	<u>744,207</u>	<u>3,091,413</u>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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	109,639	89,835	379,626	275,650	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לתקופה
					התאמות:
2,778	824	740	2,450	2,150	פחת והפחתות
(279,778)	(48,891)	(51,217)	(254,261)	(160,665)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
95,605	7,740	42,925	74,652	125,218	הוצאות מימון, נטו
					חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
(18,914)	(3,798)	(3,693)	(13,709)	(9,045)	לפי שיטת השווי המאזני
133,747	35,763	25,343	109,169	72,091	הוצאות מסים על הכנסה
(4,567)	(7,355)	(9,871)	(16,552)	6	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
6,216	4,811	(8,747)	(3,185)	(10,309)	שינוי בזכאים אחרים
-	-	799	-	799	שינוי במלאי מקרקעין
110	-	-	-	-	שינוי בהטבות עובדים
401,355	98,733	86,114	278,190	295,895	
12,950	2,800	-	4,700	3,250	דיבידנד שהתקבל
(62,856)	(25,255)	(28,846)	(51,284)	(47,097)	מס הכנסה ששולם, נטו
351,449	76,278	57,268	231,606	252,048	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
16,514	2,848	2,390	11,888	10,824	ריבית שהתקבלה
68,832	15,886	-	16,066	500	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(3,287)	(5,506)	-	(5,506)	(825)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(216,977)	(57,745)	(81,327)	(135,285)	(234,097)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(5,570)	(1,050)	(194)	(4,073)	(1,514)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(524,555)	(155,474)	(14,635)	(363,715)	(128,166)	רכישת ניירות ערך סחירים
574,309	41,456	19,610	111,038	117,836	מכירת ניירות ערך סחירים
14,522	-	-	(12)	-	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(191,011)	(64,998)	(232,868)	(215,006)	(226,101)	שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו
3,177	8,999	10,216	5,303	12,616	פרעון פיקדון משועבד, נטו
(264,046)	(215,584)	(296,808)	(579,302)	(448,927)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
36,786	(750)	(112,817)	17,750	(96,786)	אשראי לזמן קצר, נטו
845,174	419,430	913,593	845,174	913,593	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(105,535)	(30,480)	(94,342)	(86,239)	(144,771)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(296,547)	-	-	(189,219)	(189,563)	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(146,874)	(4,564)	(71,293)	(76,270)	(144,232)	פירעון אגרות חוב
					ריבית ששולמה
(49,900)	-	-	(49,900)	(24,950)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות
195,920	-	-	195,920	-	שליטה בחברה בת
(180,000)	-	-	(180,000)	(180,000)	הנפקת מניות
299,024	383,636	635,141	477,216	133,291	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
386,427	244,330	395,601	129,520	(63,588)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
355,027	240,217	282,265	355,027	741,454	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
741,454	484,547	677,866	484,547	677,866	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					נספח - פעולות שלא במזומן
8,010	-	-	-	2,542	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
1,000	500	-	500	-	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 בספטמבר 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 ולבניין 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 דוור 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 בנובמבר 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 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.

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 המעורב 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".

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

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 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*			
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
599,580	516,126	(78,829)	(18,744)	5,624	4,586	78,829	18,744	593,956	511,540	סך הכנסות מהמגזר
577,177	491,218	(22,881)	(8,421)	5,399	2,469	22,881	8,421	571,778	488,749	רווח מגזרי
(5,182)	(5,505)									הוצאות מכירה ושיווק
(21,132)	(20,910)									הוצאות הנהלה וכלליות
(75,777)	(126,107)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
13,709	9,045									רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה
<u>488,795</u>	<u>347,741</u>									

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*			
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
166,068	172,790	(22,953)	(503)	1,309	2,570	22,953	503	164,759	170,220	סך הכנסות מהמגזר
158,227	163,282	(4,613)	(501)	1,224	463	4,613	501	157,003	162,819	רווח מגזרי
(1,265)	(1,517)									הוצאות מכירה ושיווק
(7,177)	(6,908)									הוצאות הנהלה וכלליות
(8,181)	(43,372)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
3,798	3,693									רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה
<u>145,402</u>	<u>115,178</u>									

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
<u>599,905</u>					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 2017	ליום 30 בספטמבר	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,456	44,520	22,433
-	11,581	-

* 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 ההון נבעה בעיקרה מעליה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה וקוויזה 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%. הערכות השווי של קרקעות פנויות בוצעו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 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 בספטמבר 2018 ¹	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 ¹
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,217	160,665
39,437	123,712

הכנסה לפני מס
הכנסה לאחר מס

1. כולל הכנסה בסך כ-79 מליון ש"ח וכ-12 מליון ש"ח (הכנסה לאחר מס כ-61 מליון ש"ח וכ-9 מליון ש"ח) לתשעה ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 בהתאמה בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018, 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 להשכרה לצדדים שלישיים.

באור 6 - הנפקת אגרות חוב

א. בחודש ספטמבר 2018 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בסך של 620 מיליוני ש"ח ערך נקוב, במחיר המשקף תשואה בשיעור 3.15%, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-601 מיליוני ש"ח, והכל על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2017. לתנאי אגרות החוב, ראו ביאור 12'ג' לדוחות הכספיים לשנת 2017.

ב. 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 שעבוד 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%.

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2018:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 170 מיליוני ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 32%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 50%

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.

ג. 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.

באור 6 - הנפקת אגרות חוב - המשך

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 בספטמבר 2018 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2018:

- הון המיוחס לבעלים של החברה – 2,386 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 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 בספטמבר 2018 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2018:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת – 1,456 מיליוני ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת – 61%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-EBITDA 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 לתביעה מפורטת (טרם התקבל).

באור 8 - הון עצמי

ביום 22 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך 180 מליון 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 הוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2017		ליום 30 בספטמבר 2018	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,831,259	3,489,815	4,438,945	4,112,266
470,497	454,053	304,678	294,410
<u>4,301,756</u>	<u>3,943,868</u>	<u>4,743,623</u>	<u>4,406,676</u>

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 25 בדוחות הכספיים השנתיים.

שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן

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

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות

מידע תמציתי בדבר חברה מהותית בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני

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

(1) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי :

31 בדצמבר 2017	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 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	148,835	103,696	נכסים שוטפים (1)
44,173	45,248	48,084	נכסים לא שוטפים
(126,478)	(161,754)	(120,105)	התחייבויות שוטפות (2)
31,926	32,329	31,675	סה"כ (התחייבויות) נכסים נטו 100%
65,079	103,592	77,293	(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים
102,726	128,970	109,759	(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 בספטמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	22,953	503	78,829	18,744	הכנסות
14,262	649	(1,583)	7,787	(248)	(הפסד) רווח מפעילויות נמשכות
14,262	649	(1,583)	7,787	(248)	סך (הפסד) רווח כולל (1), (2), (3), (4)
-	-	-	-	-	(1) מתוכו הוצאות פחת
162	156	4	160	6	(2) מתוכו הכנסות ריבית
10,679	2,774	2,350	7,888	7,101	(3) מתוכו הוצאות ריבית
4,712	229	(472)	2,445	9	(4) מתוכו (הטבת מס) מסים על הכנסה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 בספטמבר 2018
(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 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה 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- 239,649 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018 ואשר הרווח (ההפסד) מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 5,486 אלפי ש"ח וכ- (2,345) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 בנובמבר, 2018

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
547,590	361,584	464,104	נכסים
477,468	743,319	699,735	מזומנים ושווי מזומנים
689	1,147	1,168	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
-	-	1,864	לקוחות
21,201	17,544	16,324	נכסי מסים שוטפים
-	-	9,946	חייבים אחרים
140,000	13,600	140,000	מלאי מקרקעין
			נכסים המוחזקים למכירה
1,186,948	1,137,194	1,333,141	סה"כ נכסים שוטפים
*1,483,124	*1,468,141	1,558,825	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
4,744	4,798	4,374	רכוש קבוע, נטו
442	383	581	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
*233,208	*199,853	447,194	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,150,867	3,292,947	3,108,955	נדל"ן להשקעה
4,872,385	4,966,122	5,119,929	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
6,059,333	6,103,316	6,453,070	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 בנובמבר 2018

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2017	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			התחייבויות
238,576	345,612	244,960	אשראי מתאגידים בנקאיים
134,800	117,900	94,787	זכאים אחרים
7,489	4,775	-	התחייבות מסים שוטפים
380,865	468,287	339,747	סה"כ התחייבויות שוטפות
2,830,317	2,833,769	3,226,469	אגרות חוב
80,429	90,671	55,554	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
430	288	430	הטבות לעובדים, נטו
418,127	418,367	442,647	מסים נדחים
3,331,262	3,345,054	3,727,059	סך התחייבויות שאינן שוטפות
3,712,127	3,813,341	4,066,806	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,880,443	1,823,212	1,919,501	עודפים
2,347,206	2,289,975	2,386,264	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,059,333	6,103,316	6,453,070	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
					הכנסות
239,478	62,000	62,249	180,346	183,852	מהשכרת מבנים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מדמי ניהול אחרות
119,389	9,056	11,042	128,609	87,880	
18,979	4,051	4,485	11,632	11,574	
6,792	1,309	2,570	5,624	3,200	
384,638	76,416	80,346	326,211	286,506	
					הוצאות
9,630	2,240	2,115	6,865	6,741	אחזקת נכסים מכירה ושיווק הנהלה וכלליות אחרות
6,519	1,093	1,406	4,947	4,711	
25,870	6,643	6,458	19,706	19,211	
1,105	495	2,224	664	2,572	
43,124	10,471	12,203	32,182	33,235	
341,514	65,945	68,143	294,029	253,271	רווח תפעולי
34,057 (107,417)	6,761 (11,854)	6,943 (29,833)	21,078 (79,415)	11,866 (97,651)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(73,360)	(5,093)	(22,890)	(58,337)	(85,785)	הוצאות מימון, נטו
268,154	60,852	45,253	235,692	167,486	רווח לפני מסים על ההכנסה
(60,720)	15,755	9,805	53,753	34,506	מסים על ההכנסה
207,434	45,097	35,448	181,939	132,980	רווח לאחר מסים
148,013	36,791	31,772	116,216	86,078	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
355,447	81,888	67,220	298,155	219,058	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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	
355,447	81,888	67,220	298,155	219,058	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא יעברו לרווח והפסד
(80)	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
19	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(61)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
355,386	81,888	67,220	298,155	219,058	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	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	
355,447	81,888	67,220	298,155	219,058	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					התאמות:
724	183	250	531	624	פחת והפחותות
(119,389)	(9,056)	(11,042)	(128,609)	(87,880)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
73,184	2,473	22,549	56,551	85,686	הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(148,013)	(36,791)	(31,772)	(116,216)	(86,078)	הוצאות מסים על הכנסה
60,720	15,755	9,805	53,753	34,506	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(7,618)	(3,790)	(6,606)	(4,918)	3,898	שינוי בזכאים אחרים
13,288	7,165	(6,381)	7,023	(7,003)	שינוי במלאי מקרקעין
-	-	799	-	799	שינוי בהטבות לעובדים
61	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
63,050	2,800	-	54,800	28,300	מס הכנסה ששולם, נטו
(48,936)	(19,508)	(5,843)	(42,674)	(17,005)	
242,518	41,119	38,979	178,396	174,905	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
11,466	1,951	1,583	7,873	8,365	ריבית שהתקבלה
69,245	15,886	-	16,066	500	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(3,287)	(5,506)	-	(5,506)	(825)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(93,684)	(23,015)	(36,221)	(54,080)	(101,664)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(521)	(140)	(203)	(328)	(395)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(452,447)	(150,872)	(13,026)	(299,327)	(104,015)	רכישת ניירות ערך סחירים
466,887	38,320	18,286	92,255	97,152	מכירת ניירות ערך סחירים
(165,141)	(64,998)	(221,882)	(215,006)	(221,970)	הפקדת פיקדונות לזמן קצר, נטו
					שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(2,510)	(7,307)	9,800	(15,094)	(5,803)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(169,992)	(195,681)	(241,663)	(473,147)	(328,655)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
845,174	419,430	595,611	845,174	595,611	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(66,820)	(23,348)	(24,393)	(56,551)	(58,438)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(276,547)	-	-	(169,219)	(169,563)	פירעון אגרות חוב
(123,387)	(1,096)	(55,609)	(59,713)	(117,346)	ריבית ששולמה
(180,000)	-	-	(180,000)	(180,000)	דיבידנד ששולם
195,920	-	-	195,920	-	הנפקת מניות
394,340	394,986	515,609	575,611	70,264	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
466,866	240,424	312,925	280,860	(83,486)	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
80,724	121,160	151,179	80,724	547,590	יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה
547,590	361,584	464,104	361,584	464,104	
1,000	500	-	500	-	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 9ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018.
2. באשר להנפקת אג"ח בתקופת הדוח ראה ביאור 6א בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018.
3. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 8 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018.

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 רוסי, 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 30.06.2018 (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 השלישי 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 30 ביוני 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 בנובמבר 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 השלישי 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 30 ביוני 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 בנובמבר 2018

מרק זק, סמנכ"ל כספים