

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2018

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

28 במאי 2018

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לרבעון הראשון של שנת 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2018, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצויים דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 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, מבני אחסנה וחניונים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. בתחום הבניה למגורים עוסקת גב-ים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של יחידות דיור בשכונת מגורים איכותית - רמת הנשיא בחיפה.

1.2 הסביבה העסקית

הרבעון הראשון של שנת 2018 התאפיין בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסה. לאורך הרבעון ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-98%. אין ביכולתה של החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאוגרפי והבטחוני באזורנו, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא יוצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

נכסים מניבים

נכון ליום 31 במרץ 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).

ברבעון הראשון של שנת 2018 השקיעה החברה סך של כ-85 מליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

תוצרת הארץ (תל-אביב) - החברה ואמות השקעות בע"מ ("אמות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של כ-17 דונם ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב. ברבעון הראשון 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-28 אלף מ"ר בפרויקט, לחברת WeWork, אשר שכרה 6 קומות בפרויקט, בשטח כולל של כ-18,600 מ"ר, לתקופה של 15 שנה, עם אופציה להארכה; ולחברת בינה טבעית בע"מ, אשר שכרה שטח של כ-9,400 מ"ר, תקופה של 7 שנים, עם אופציה להארכה.

במקביל, פועלות החברה ואמות לאישור תב"ע בסמכות וועדה מקומית למבנה העילי השני בפרויקט, לתוספת זכויות של כ-130 אלף מ"ר עילי (ברוטו) בכ-70 קומות, תוספת של כ-2,000 מקומות חניה, וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, מגורים ומלונאות.

פארק גב-ים רחובות - הבניין הרביעי - החברה ממשיכה בהקמתו של הבניין הרביעי בפארק, בשטח של כ-17 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, השכירה החברה שטח של 11,600 מ"ר בפרויקט לחברת נובה מכשירי מדידה בע"מ.

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-12,000 מ"ר עילי, ואשר הושכר במלואו לחברת אמזון.

פארק מתם - פרויקט מגדלי מתם מזרח - שלב א' - מת"ם פועלת לתכנון ורישוי הפרויקט הבא בפארק מתם - מגדלי מתם מזרח, אשר יכלול שני בניינים סמוכים בשטח כולל של כ-45 אלף מ"ר עילי, בגבולו הדרום מזרחי של הפארק. שלב א' של הפרויקט יכלול מבנה עילי בשטח של כ-25,000 מ"ר, וכ-8,000 מ"ר תת-קרקעי.

פארק גב-ים נגב - הבניין הרביעי - לאחר השלמתו של הבניין השלישי בפארק גב-ים נגב בינואר 2018, פועלת החברה לתכנון ורישוי הבניין הרביעי בפארק, בשטח עילי של כ-13 אלף מ"ר.

מפרץ חיפה - מרכז לוגיסטי - החברה פועלת לתכנון ורישוי מרכז לוגיסטי חדש במתחם אשר בבעלותה במפרץ חיפה, בשטח עילי של כ-7,000 מ"ר.

בניה 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. ברבעון הראשון של השנה נמכרו 7 יח"ד בפרויקט, לעומת 29 יח"ד ברבעון המקביל אשתקד.

עסקת קומבינציה ברעננה

ביום 26 באפריל 2018 התקשרה 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 8,813 מ"ר (לאחר הפקעה) 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.

כניסת ההסכם לתוקף כפופה להתקיימות התנאים הבאים, בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם: (א) אישור העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של שני הצדדים; (ב) מתן תוקף לתב"ע מפורטת. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 26 באפריל 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-041614).

1.4 תוצאות הפעילות (במליוני ש"ח)

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון I 2017</u>	<u>רבעון I 2018</u>	<u>סעיף</u>
הגידול, בשיעור 3.7%, נובע הן מאכלוס לראשונה של פרויקטים מניבים חדשים והן מעלייה ריאלית בדמי השכירות בנכסים קיימים.	109	113	הכנסות מהשכרת מבנים
הגידול, בשיעור 3.8%, נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מהשכרת מבנים, כמפורט לעיל.	105	109	NOI
הגידול נובע הן מעלייה ריאלית בהכנסות מדמי השכירות והן מעלייה בשיעורי התפוסה.	104	108	Same Property NOI
ההכנסות בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2018 נובעות משערוך נכסים בהקמה.	-	6	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול, בשיעור 2%, נובע בעיקרו מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים, כמפורט לעיל.	98	100	EBITDA
הגידול בהוצאות המימון נטו נובע מקיטון בהכנסות מימון בסך 7.8 מליון ש"ח, ומנגד מגידול בהכנסות הפרשי הצמדה בסך 3.2 מליון ש"ח. ברבעון הראשון של שנת 2018 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.3% וכתוצאה נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של כ-8.7 מליון ש"ח. ברבעון הראשון של שנת 2017 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-2.0% וכתוצאה נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של כ-5.5 מליון ש"ח.	18	22	הוצאות מימון, נטו
עיקר ההכנסות בסעיף זה נובע ממכירת יח"ד בפרויקט רמת הנשיא.	4	3	חלק ברווחי חברות מוחזקות
	20	21	מסים על הכנסה
	51	52	הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות

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

<u>הערות והסברים</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.17</u>	<u>ליום</u> <u>31.03.18</u>	<u>סעיף</u>
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מפרעון הלוואות ואגרות חוב במהלך הרבעון הראשון של השנה.	8,015	7,870	סך הנכסים
האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים וניירות ערך סחירים. הקיטון בסעיף זה נובע בעיקרו מפרעונות של הלוואות ואגרות חוב כאמור לעיל.	1,346	1,111	האמצעים הנזילים
הסעיף כולל נדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונכס המוחזק למכירה (בסך של 140 מליון ש"ח). השינוי בסעיף זה נובע בעיקרו מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה.	6,379	6,470	נדל"ן להשקעה
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 פרעה החברה הלוואות, אגרות חוב ותשלומי ריבית בהיקף של כ- 267 מליון ש"ח. ליום 31 במרץ 2018 מהווה היקף ההלוואות והאשראי של החברה 47% מכלל נכסי החברה.	3,911	3,713	הלוואות ואשראי
השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות, בניכוי דיבידנד ששולם לאחר תאריך הדוחות הכספיים.	2,347	2,219	הון העצמי המיוחס לבעלי המניות

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון I</u> <u>2017</u>	<u>רבעון I</u> <u>2018</u>	<u>סעיף</u>
הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ומשינויים בהון החוזר.	80	100	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול ב-EBITDA קוזז על-ידי גידול בהוצאות תזרימיות של מימון ומס.	60	60	FFO מאוחז (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)
הגידול ב-EBITDA קוזז על-ידי גידול בהוצאות תזרימיות של מימון ומס.	47	47	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-1.7 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).

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

נדל"ן להשקעה

פארק מתם

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

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

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

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

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

ביום 29 במרץ 2017 פרעה החברה את יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ונכון לתום הרבעון הראשון של שנת 2018 ולמועד פרסום דוח זה, לחברה אגרות חוב כדלקמן:

<u>אגרות חוב (סדרה ח)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה ו)</u>	<u>(באלפי ש"ח)</u>
10/09/17	22/03/07 (1)	א. מועד הנפקה
	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	175,561 (1)	ב. ערך נקוב במועד ההנפקה
	355,894 (2)	
	308,173 (3)	
	165,000 (4)	
	221,425 (5)	
	358,644 (6)	
	302,603 (7)	
423,812	1,887,300	ג. ערך נקוב ל- 31.3.18
423,812	2,262,848	ע.נ. צמוד ל- 31.3.18
(4,135)	134,932	בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו
419,677	2,397,780	יתרת ע.נ. צמוד ליום 31.3.18
2,665	-	ד. ריבית שנצברה ליום 31.3.18
4,382	17,200	ריבית שנצברה ליום אישור הדוח
		ה. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת
428,220	2,744,323	ו. שווי בורסה ליום 31.3.18 (כולל ריבית לשלם)
421,693	2,743,002	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 31.3 ו-30.9	
החל מיום 31/12/17	בשנים 2007-2026	
ועד ליום 30/6/2034		
לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	י. בסיס הצמדה
-	בגין פברואר 2007	מדד בסיס
אין	אין	יא. זכות המרה
אין	אין	יב. זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	יג. ערבות לתשלום ההתחייבות

	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	(באלפי ש"ח)
יד.	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שם הנאמן
	עו"ד דן אבנון	רו"ח אורי לזר	שם האחראי בחברת הנאמנות
	הירקון 113 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א	כתובת הנאמן
טו.	ilAA/Stable	ilAA/Stable	דירוג - S&P מעלות:
			דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 5/9/17 מס' אסמכתא 2017-01-078415
			שם החברה המדרגת - S&P מעלות
	ilAA/Stable	AA (1)	דירוג למועד הנפקה
		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
	-	Aa3	דירוג - מדרוג:
			דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 14/9/17 מס' אסמכתא 2017-01-081637
			שם החברה המדרגת - מידרוג בע"מ
	-	Aa3 (2)	דירוג למועד הנפקה
		Aa3 (3)	
		Aa3 (4)	
		Aa3 (5)	
		Aa3 (6)	
		Aa3 (7)	
	-	Aa3	דירוג למועד הדוח
טז.			האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
	כן	כן	
יז.			האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?
	לא	לא	
יח.		אין	שעבודים להבטחת אגרות החוב
	יש. ראו ביאור [7(ב)]		
	לדוח הכספי.		
יט.	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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 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 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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- 5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווה כ- 5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-95,661 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2018 וחלק הקבוצה ברווחיהן הינו כ-1,812 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 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
28 במאי 2018

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2017	31 במרס 2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
741,454	239,293	623,108
604,263	492,076	487,804
3,783	6,164	5,663
33,205	28,532	22,246
226	-	315
140,000	-	140,000
1,522,931	766,065	1,279,136
210,206	*215,790	214,786
42,704	40,799	44,835
442	399	526
423,387	274,273	409,951
5,815,575	5,681,050	5,920,299
6,492,314	6,212,311	6,590,397
8,015,245	6,978,376	7,869,533

נכסים
מזומנים ושווי מזומנים
השקעות ופיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים
נכסי מסים שוטפים
נכסים מוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן 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 : 28 במאי 2017

* תואם למפרע- ראה באור 3ב בדבר אימוץ תקן IFRS 15.

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

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות
388,257	655,348	229,267	הלוואות ואשראי
187,367	117,455	170,306	זכאים אחרים
-	180,000	180,000	דיבידנד לשלם
23,140	32,486	19,819	התחייבויות מסים שוטפים
<u>598,764</u>	<u>985,289</u>	<u>599,392</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,189,165	2,368,916	3,176,344	אגרות חוב
333,820	402,342	307,762	הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
770	562	770	הטבות לעובדים, נטו
799,354	727,180	807,428	מסים נדחים
<u>4,325,068</u>	<u>3,500,959</u>	<u>4,294,263</u>	סך התחייבויות שאינן שוטפות
<u>4,923,832</u>	<u>4,486,248</u>	<u>4,893,655</u>	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,446	169,577	הון מניות
297,186	101,397	297,186	קרנות הון
1,880,443	*1,575,883	1,752,328	עודפים
2,347,206	1,846,726	2,219,091	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
744,207	645,402	756,787	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,091,413</u>	<u>2,492,128</u>	<u>2,975,878</u>	סה"כ הון
<u>8,015,245</u>	<u>6,978,376</u>	<u>7,869,533</u>	סה"כ התחייבויות והון

* תואם למפרע- ראה באור 3ב בדבר אימוץ תקן IFRS 15.

הבאורים 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 31 במרס	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(למעט נתוני רווח נקי למניה)		
445,141	108,808	113,057
279,778	-	5,588
12,075	2,471	2,811
6,792	2,506	366
743,786	113,785	121,822
29,483	7,142	7,717
6,819	1,709	2,472
28,166	7,557	6,679
1,752	147	66
66,220	16,555	16,934
677,566	97,230	104,888
37,895	7,421	(319)
(134,470)	(25,245)	(22,031)
(96,575)	(17,824)	(22,350)
18,914	*3,624	3,383
599,905	83,030	85,921
133,747	20,315	21,456
466,158	62,715	64,465
355,447	50,826	51,885
110,711	11,889	12,580
466,158	62,715	64,465
171.00	25.33	24.28

הכנסות

מהשכרת מבנים
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
מדמי ניהול
אחרות

הוצאות

אחזקת נכסים
מכירה ושווק
הנהלה וכלליות
אחרות

רווח תפעולי

הכנסות (הוצאות) מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים

מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי לתקופה

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה

רווח בסיסי ומדולל למניה בש"ח

* תואם למפרע- ראה באור 3 בדבר אימוץ תקן IFRS 15.

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 31 במרס		
	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
466,158	62,715	64,465	רווח נקי לתקופה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
			פריטי רווח כולל 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
<u>466,080</u>	<u>62,715</u>	<u>64,465</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה
			מיוחס ל:
355,386	50,826	51,885	בעלים של החברה
110,694	11,889	12,580	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>466,080</u>	<u>62,715</u>	<u>64,465</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ועם בעל השליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)								
3,091,413	744,207	2,347,206	1,880,443	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 1 בינואר 2018
64,465	12,580	51,885	51,885	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(180,000)	-	(180,000)	(180,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>2,975,878</u>	<u>756,787</u>	<u>2,219,091</u>	<u>1,752,328</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	יתרה ליום 31 במרס 2018
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר)								
2,648,390	683,413	1,964,977	1,694,134	29,462	9,730	62,205	169,446	יתרה ליום 1 בינואר 2017
10,923	-	10,923	10,923	-	-	-	-	השפעה מצטברת ליום 1 בינואר 2017 כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 15 (ראה באור 33)
2,659,313	683,413	1,975,900	*1,705,057	29,462	9,730	62,205	169,446	יתרה ליום 1 בינואר 2017 לאחר יישום IFRS 15
62,715	11,889	50,826	*50,826	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(49,900)	(49,900)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(180,000)	-	(180,000)	(180,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>2,492,128</u>	<u>645,402</u>	<u>1,846,726</u>	<u>1,575,883</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>62,205</u>	<u>169,446</u>	יתרה ליום 31 במרס 2017
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)								
2,648,390	683,413	1,964,977	1,694,134	29,462	9,730	62,205	169,446	יתרה ליום 1 בינואר 2017
10,923	-	10,923	10,923	-	-	-	-	השפעה מצטברת ליום 1 בינואר 2017 כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 15 (ראה באור 33)
2,659,313	683,413	1,975,900	1,705,057	29,462	9,730	62,205	169,446	יתרה ליום 1 בינואר 2017 לאחר יישום IFRS 15
466,158	110,711	355,447	355,447	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(78)	(17)	(61)	(61)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממש הנפקות מניות רגילות
195,920	-	195,920	-	-	-	195,789	131	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(49,900)	(49,900)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
(180,000)	-	(180,000)	(180,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>3,091,413</u>	<u>744,207</u>	<u>2,347,206</u>	<u>1,880,443</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

* תואם למפרע- ראה באור 33 בדבר אימוץ תקן IFRS 15.

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

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2017	2018	
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
466,158	*62,715	64,465	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה
			התאמות:
2,778	789	692	פחת והפחתות
(279,778)	-	(5,588)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
95,605	17,411	22,006	הוצאות מימון, נטו
(18,914)	*(3,624)	(3,383)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
133,747	20,315	21,456	הוצאות מסים על הכנסה
(4,567)	(2,266)	9,079	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
6,216	(1,512)	6,110	שינוי בזכאים אחרים
110	-	-	שינוי בהטבות לעובדים
401,355	93,828	114,837	דיבידנד שהתקבל
12,950	1,900	-	מס הכנסה ששולם, נטו
(62,856)	(15,719)	(14,509)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
351,449	80,009	100,328	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
16,514	6,118	6,223	ריבית שהתקבלה
68,832	180	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(3,287)	-	(825)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(216,977)	(39,181)	(84,516)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(5,570)	(1,634)	(403)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(524,555)	(81,215)	(68,769)	רכישת ניירות ערך סחירים
574,309	34,702	51,658	מכירת ניירות ערך סחירים, נטו
14,522	(514)	-	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(191,011)	-	125,889	שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו
3,177	5,511	(1,598)	פרעון פיקדון מיועד, נטו
(264,046)	(76,033)	27,659	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
36,786	199,250	17,016	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
845,174	-	-	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(105,535)	(36,588)	(30,948)	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(296,547)	(169,219)	(169,563)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(146,874)	(63,253)	(62,838)	פרעון אגרות חוב
(49,900)	(49,900)	-	ריבית ששולמה
(180,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
195,920	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
299,024	(119,710)	(246,333)	הנפקת מניות
386,427	(115,734)	(118,346)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
355,027	355,027	741,454	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
741,454	239,293	623,108	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
8,010	-	13,982	נספח - פעולות שלא במזומן
1,000	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
65,008	65,008	-	מכירת נדל"ן להשקעה באשראי
			שינוי סיווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

* תואם למפרע- ראה באור 33 בדבר אימוץ תקן IFRS 15.

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 31 במרס 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של החברה לנכסים ולבנין בע"מ 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 2017 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במאי 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 שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים, פרט לאמור בסעיף ג' להלן.

ב. אימוץ IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות -

החל מיום 30 ביוני 2017 בתוקף מיום 1 בינואר 2017 ("מועד היישום לראשונה"), מיישמת החברה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות ("IFRS15" או "התקן").

הנתונים הכספיים המתאימים לרבעון הראשון של 2017 תואמו למפרע על מנת לשקף את יישום הוראות IFRS 15 החל מיום 1 בינואר 2017.

ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן למועד היישום לראשונה הינה גידול בסך של כ- 10,923 אלפי ש"ח ביתרת העודפים וביתרת ההשקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני.

ההשפעה של היישום המוקדם של התקן ליום 31 במרס, 2017 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום זה הינה גידול נוסף בסך של כ- 687 אלפי ש"ח ביתרת ההשקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני, כנגד גידול בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (מיוחס כולו לבעלים).

למידע נוסף ראה באור 2 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**ג. 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".

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.

ד. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017 הובא מידע לגבי תקני IFRS חדשים ותקונים 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*		סך הכנסות מהמגזר
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס (בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
113,785	121,822	(22,099)	(14,180)	2,506	366	22,099	14,180	111,279	121,456
106,496	114,039	(7,306)	(6,550)	2,436	366	7,306	6,550	104,060	113,673
(1,709)	(2,472)								רווח מגזרי
(7,557)	(6,679)								הוצאות מכירה ושיווק
(17,824)	(22,350)								הוצאות הנהלה וכלליות
									הוצאות מימון, נטו
									חלק ברווחי חברות מוחזקות
									המטופלות
3,624	3,383								לפי השווי המאזני
83,030	85,921								רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

מאוחד	התאמות	פעילויות אחרות	בניה למגורים**	נכסים מניבים**	סך הכנסות מהמגזר
אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)				
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
(96,575)					הוצאות מימון, נטו
18,914					חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
599,905					רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

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

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס		מלאי בנייה למגורים בהקמה**
(מבוקר)	2017***	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מקדמות מרוכשי דירות**
31,456	53,475	25,009	
-	11,626	-	

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.
 ** הנתונים המוצגים בטבלה הינם ללא התאמה לשיעור הבעלות. חלק החברה הינו 50%.
 *** החל מיום 1 בינואר 2017 מיישמת החברה באימוץ מוקדם את תקן IFRS15, הכנסות מחוזים עם לקוחות. לפרטים נוספים ראה באור 3.3.

באור 5 - הון עצמי

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

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הכריז דירקטוריון חברה מאוחדת על חלוקה של דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח. הדיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת הינו כ-24.9 מיליון ש"ח.

באור 6 - 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 ופקדונות לזמן קצר, 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 31 למרס 2017		ליום 31 למרס 2018	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,530,360	2,266,733	3,170,059	2,817,456
400,563	398,731	397,013	378,888
519,035	501,894	427,806	403,207
<u>3,449,958</u>	<u>3,167,358</u>	<u>3,994,878</u>	<u>3,599,551</u>

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב
אגרות חוב לא סחירות
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. הכנסות (הוצאות) המימון של החברה בתקופה נובעות מהפסד בתיק ניירות הערך של החברה.

באור 7 - 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%.

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 31 במרס 2018 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס 2018:

- הון המיוחס לבעלים של החברה – 2,219 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד – 41%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

באור 7 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך - המשך

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

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

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של חברת הבת. חברת הבת עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2018 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס 2018:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת – 1,417 מיליוני ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת – 60%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה- NOI של החברה המאוחדת - 2

באור 8 - 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. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי 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 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.

כניסת ההסכם לתוקף כפופה להתקיימות התנאים הבאים, בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם: (א) אישור העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של שני הצדדים; (ב) מתן תוקף לתב"ע מפורטת.

באור 9 - 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	31 במרס 2017	31 במרס 2018
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
50%	50%	50%
114,231	131,197	110,357
44,173	43,994	45,754
(126,478)	(146,700)	(122,785)
31,926	28,491	33,326
65,079	76,054	72,684
102,726	123,460	105,071

שיעור זכויות הבעלות / השתתפות ברווחים

נכסים שוטפים (1)

נכסים בלתי שוטפים

התחייבויות שוטפות (2)

סה"כ נכסים נטו 100%

(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים

(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 31 במרס 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
127,179	22,099	14,180
14,262	2,826	2,524
14,262	2,826	2,524
-	-	-
162	2	2
10,679	2,545	2,349
(4,712)	(472)	(790)

הכנסות

רווח מפעילויות נמשכות

סך רווח כולל (1), (2), (3), (4)

(1) מתוכו הוצאות פחת

(2) מתוכו הכנסות ריבית

(3) מתוכו הוצאות ריבית

(4) מתוכו הוצאות מסים על הכנסה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 31 במרס 2018
(בלתי מבוקרים)**



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

א.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138ד' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן – "החברה"), ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-232,398 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ-3,895 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 מביורורים, 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 מחוים 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 138ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

חיפה
28 במאי 2018

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

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	31 במרס 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
545,111	102,535	404,777	נכסים
477,468	320,196	383,052	מזומנים ושווי מזומנים
577	148	637	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
16,222	8,173	11,854	לקוחות
140,000	-	140,000	חייבים אחרים
			נכסים מוחזקים למכירה
1,179,378	431,052	940,320	סה"כ נכסים שוטפים
1,636,091	* 1,454,203	1,680,163	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
4,714	4,833	4,588	רכוש קבוע, נטו
442	399	526	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
84,075	82,641	92,373	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,150,867	3,192,419	3,153,834	נדל"ן להשקעה
4,876,189	* 4,734,495	4,931,484	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
6,055,567	* 5,165,547	5,871,804	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 28 במאי 2018

* תואם למפרע- ראה מידע נוסף (2) בדבר אימוץ תקן IFRS 15.

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות
238,576	543,890	62,455	אשראי ותאגידי בנקאיים
130,824	68,797	100,247	זכאים אחרים
-	180,000	180,000	דיבידנד לשלם
7,218	16,757	6,184	התחייבויות מסים שוטפים
376,618	809,444	348,886	סה"כ התחייבויות שוטפות
2,830,317	1,990,186	2,817,456	אגרות חוב
80,429	124,549	62,347	הלוואות מתאגידי בנקאיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
430	288	430	הטבות לעובדים, נטו
418,608	392,395	421,635	מסים נדחים
3,331,743	2,509,377	3,303,827	סך התחייבויות שאינן שוטפות
3,708,361	3,318,821	3,652,713	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,446	169,577	הון המניות
297,186	101,397	297,186	קרנות הון
1,880,443	* 1,575,883	1,752,328	עודפים
2,347,206	* 1,846,726	2,219,091	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,055,567	* 5,165,547	5,871,804	סה"כ התחייבויות והון

* תואם למפרע- ראה מידע נוסף (2) בדבר אימוץ תקן IFRS 15.

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 31 במרס		
	2017	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			הכנסות
238,133	58,439	60,964	מהשכרת מבנים
119,389	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
18,667	3,466	3,872	מדמי ניהול
6,792	2,506	366	אחרות
382,981	64,411	65,202	
			הוצאות
9,110	2,169	1,996	אחזקת נכסים
5,311	1,659	1,767	מכירה ושווק
25,736	6,989	6,021	הנהלה וכלליות
1,105	97	96	אחרות
41,262	10,914	9,880	
341,719	53,497	55,322	רווח תפעולי
34,057	5,926	(200)	הכנסות מימון
(107,409)	(18,666)	(15,605)	הוצאות מימון
(73,352)	(12,740)	(15,805)	הוצאות מימון, נטו
268,367	40,757	39,517	רווח לפני מסים על ההכנסה
61,804	10,941	10,377	מסים על ההכנסה
206,563	29,816	29,140	רווח לאחר מסים
148,884	* 21,010	22,745	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
355,447	50,826	51,885	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

* תואם למפרע- ראה מידע נוסף (2) בדבר אימוץ תקן IFRS 15.

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 31 במרס	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
355,447	50,826	51,885
(80)	-	-
19	-	-
-	-	-
(61)	-	-
<u>355,386</u>	<u>50,826</u>	<u>51,885</u>

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פריטי הפסד כולל אחר
שלא יועברו לרווח והפסד

הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת

הטבת מס בגין רכיבים של הפסד כולל אחר

רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

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 31 במרס	
	2017	2018
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
355,447	* 50,826	51,885
717	172	197
(119,389)	-	-
73,184	11,658	15,700
(148,884)	*(21,010)	(22,745)
61,804	10,941	10,377
(4,296)	3,931	4,308
10,503	6,802	2,366
61	-	-
63,050	52,000	-
(48,936)	(18,336)	(6,100)
243,261	96,984	55,988
11,466	3,933	5,058
69,245	180	-
(3,287)	-	(825)
(27,412)	(9,024)	(17,127)
(511)	(42)	(154)
(452,447)	(34,433)	(62,710)
466,887	28,092	48,959
(165,141)	-	100,018
(71,136)	(17,371)	(18,776)
(172,336)	(28,665)	54,443
845,174	200,000	-
(66,820)	(22,974)	(23,703)
(276,547)	(169,219)	(169,563)
(123,387)	(53,437)	(57,499)
195,920	-	-
(180,000)	-	-
394,340	(45,630)	(250,765)
465,265	22,689	(140,334)
79,846	79,846	545,111
545,111	102,535	404,777
1,000	-	-

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 ההכנסה
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בזכאים אחרים
שינוי בהטבות לעובדים
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
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
שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו
שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך
פירעון אגרות חוב
ריבית ששולמה
הנפקת מניות
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

* תואם למפרע- ראה מידע נוסף (2) בדבר אימוץ תקן IFRS 15.

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 31 במרס 2018.
2. באשר לאימוץ מוקדם של IFRS15, הכנסות מחוזים עם לקוחות בתקופת הדוח ראה באור 3ב' בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2018.
3. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 5 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2018.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017 ("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 הראשון 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), 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 התקופתי לשנת 2017) 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.

28 במאי 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 הראשון 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 התקופתי לשנת 2017) 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.

28 במאי 2018

מרק זק, סמנכ"ל כספים