

## דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2020

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

27 ביולי 2020

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2020, הסוקר את עיקרי פעילות החברה במחצית הראשונה של שנת 2020. 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 2019 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2019, כפי שנכללו בדוח התקופתי, הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2020, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ("הדוחות הכספיים").

### 1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

#### 1.1 החברה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("החברה"), הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גב-ים עוסקת, בעצמה ובאמצעות החברות הבנות שלה, בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, לוגיסטיקה ושטחי מסחר באזורי ביקוש ברחבי הארץ.

#### 1.2 הסביבה העסקית

##### מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי בעקבותיה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה ולהנחיות ולפעולות השונות שינקטו המדינות להתמודדות עם המגיפה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל. אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם, בתנודות בשערי מטבעות החוץ ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. במהלך הרבעון השני של השנה, הוסרו המגבלות בחלקן, אך לאחרונה, בשל העלייה במספר הנדבקים, והתפרצותו של "גל שני" של תחלואה, הוטלו מגבלות חדשות (חלקן דומות למגבלות שהוסרו), אשר עיקרן צמצום התקהלויות, בעיקר בחללים סגורים.

מרבית המומחים הכלכליים סבורים כי מנעד התרחישים מן המשבר רחב ותלוי בשני גורמים עיקריים - משך הזמן שיחלוף עד למציאת חיסון ו/או תרופה לנגיף (ואשר בו ימשיך הנגיף להתפשט והיקף ההגבלות על הפעילות העסקית באותה תקופה; ומנגד - רמת התמיכה הממשלתית במשק. נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל.

יש לציין, כי החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והאחזקה. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה ועובדי השוכרים בנכסיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית.

רוב הכנסות החברה, בשיעור של כ-74% מהיקף ההכנסות השנתיות, נובע מנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, המושכרים ברובם לחברות ענק בינלאומיות ומבוססות, תוך פיזור, הן גיאוגרפי והן סקטוריאלי. כ-19% מהיקף הכנסות החברה נובעים מנכסים מניבים המיועדים ללוגיסטיקה ותעשייה, והיתר, בשיעור של כ-7% מכלל הכנסות השכירות השנתיות, נובע מנכסים מניבים ביעוד מסחרי. כלל שטחי המסחר של החברה נמצאים בשטחים פתוחים ולא בקניונים או מרכזים סגורים. בנוסף, חלק משטחי המסחר של החברה נותרו פתוחים לאורך כל תקופת המשבר, כגון חנויות לממכר מזון.

החברה מחלה על דמי השכירות בגין שטחי המסחר אשר סגרו את פעילותם בהתאם לתקנות שעת חירום (לרבות מסעדות אשר נותרו פתוחות למשלוחים בלבד), בסך כולל של כ-5 מליון ש"ח בגין חודשים מרץ-יוני 2020. להשלמת התמונה יצוין, כי למעט האמור לעיל, גבתה גב-ים את מרביתם של דמי השכירות בגין הרבעון השני של שנת 2020, ויתרת הלקוחות של החברה לתום הרבעון השני של השנה מסתכמת בכ-5 מליון ש"ח, בדומה ליתרת הלקוחות בתקופות קודמות, טרם המשבר.

נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכו'). להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית.

נכון למועד פרסום דוח זה, הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, שיעור מינוף נמוך, משך החיים הממוצע של החוב והפריסה הנוחה שלו, העובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, ולאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם (אין לחברה שוכר מהותי המניב למעלה מ-10% מהכנסותיה השנתיות), פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ואו לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי, כאמור.

**גיוס חוב**

- בפברואר 2020, טרם פרוץ משבר הקורונה, הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט) של החברה, בתמורה לסך ברוטו של 777 מליון ש"ח. אגרות החוב, בעלות מח"מ של כ-5.7 שנים, המדורגות על-ידי מעלות S&P בדירוג AA ועל-ידי מידרוג בדירוג Aa2, גויסו במחיר המשקף ריבית שלילית בשיעור של (-0.01%), צמודה למדד המחירים לצרכן.

- ביולי 2020 הנפיקה החברה הבת, מת"ם, אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת של החברה (סדרה א'), המדורגות על-ידי מידרוג בדירוג Aa2, למח"מ של 4.7 שנים. ההנפקה נעשתה בדרך של הנפקת אג"ח פרטית לגופים מוסדיים, בתמורה כוללת של כ-250 מיליוני ש"ח ברוטו, ובריבית שקלית שנתית אפקטיבית בשיעור 1.98%. אגרות החוב נרשמו למסחר במערכת רצף מוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוח הכספי.

**1.3 התפתחות בתחומי הפעילות****נכסים מניבים**

נכון ליום 30 ביוני 2020, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1,010 אלף מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ (כולל שטח של כ-19 אלף מ"ר (חלק החברה) המוחזק על ידי חברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ, חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני).

במחצית הראשונה של שנת 2020 חתמה החברה על 68 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-66 אלף מ"ר המניבים כ-46.8 מליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות שמתייחסים לשטחים בבניינים קיימים נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-7.5%.

במחצית הראשונה של שנת 2020 השקיעה החברה סך של כ-212 מליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

**פרויקטים שהושלמו ופרויקטים אשר יושלמו במהלך שנת 2020 :**

**פארק גב-ים חולון - הבניין השני** - החברה השלימה את הקמתו של הבניין השני בפארק גב-ים חולון, בשטח כולל של כ-13 אלף מ"ר עילי וכ-9,000 מ"ר חניון תת-קרקעי. שטחי הבניין הושכרו בחלקם (כ-5,300 מ"ר) ונמכרו בחלקם (כ-6,700 מ"ר) לחברות מקבוצת MGS.

**פארק גב-ים נגב - הבניין הרביעי** - בשבועות הקרובים, עתידה גב-ים נגב להשלים את הקמתו של הבניין הרביעי בפארק, בשטח של כ-13 אלף מ"ר עילי.

**פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג 2** - עם השלמתו של המרלוי"ג הראשון בפארק גב-ים מפרץ חיפה ואכלוסו על-ידי חברת אלמוג אחסנה בע"מ, ולאור הביקושים למרכזי לוגיסטיקה באזורים הסמוכים לנמל ולמרכזי תחבורה ראשיים, גב-ים פועלת להקמתו של המרלוי"ג השני בפארק, בשטח כולל של כ-10,600 מ"ר.

פרויקטים בהקמה :

**מגדלי מתם מזרח** - חברת מת"ם פועלת להקמתו של פרויקט מגדלי מתם מזרח, הכולל שני מבנים עיליים בשטח כולל של כ-56 אלף מ"ר עילי ושטחי חניה תת-קרקעית בשטח של כ-37 אלף מ"ר. במהלך הרבעון חתמה החברה על LOI (מזכר כוונות לא מחייב) עם חברת הייטק גדולה לשכירות שטח של כ-28 אלף מ"ר עילי בפרויקט, והיא מנהלת מגעים מתקדמים להשכרת שטח נוסף בהיקף של כ-6,000 מ"ר בפרויקט זה.

**פארק גב-ים רעננה - שלב א'** - בחודש יוני 2020 הושלמו התנאים המתלים בהתקשרותה של החברה בעסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חלק החברה 69.5%), להקמת פרויקט משרדים ברעננה, עם אישורה של התבי"ע החלה על מקרקעי הפרויקט (וראו, על דרך ההפנייה, דיווח מידי של החברה מיום 25 ביוני 2020 (אסמכתא 01-058315-2020)). החברה החלה בביצוע שלב א' בפרויקט, הכולל שטח עילי של כ-25.4 אלף מ"ר וכ-32.6 אלף מ"ר תת-קרקעי.

**חניון ToHa2** - במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדה בתנאים תב"ע ל-ToHa2, במסגרתה אושרו תוספת זכויות של כ-140 אלף מ"ר עילי (ברוטו), תוספת של כ-1,500 מקומות חניה, וכן ייעודים של משרדים, מסחר ומלונאות. החברה ואמות פועלות להמשך קידומו של פרויקט ToHa בתל-אביב, לרבות ביצוע עבודות דיפון של חניון ToHa2, הקמתו של חניון תת-קרקעי חלקי מתחת למגדל השני המתוכנן, ביצוע עבודות פיתוח לטובת פרויקט ToHa1 והמשך תכנון ToHa2.

פרויקטים בתכנון ורישוי :

**פארק גב-ים גדרות - שלב א'** - בספטמבר 2019 זכתה החברה במכרז לרכישת עתודת קרקע בגדרות, המיועדת ללוגיסטיקה. החברה פועלת לתכנון ורישוי שלב א' בפארק, אשר כולל מרלוי"ג בשטח של כ-7,500 מ"ר עילי. במהלך הרבעון השני של השנה, השכירה החברה את כלל שטחי המרלוי"ג לחברת **א. מ. אגם לוגיסטיקה ואחסנה בע"מ**.

**פארק גב-ים העברית - שלב א'** - בסוף שנת 2019 התקשרה גב-ים בעסקת קומבינציה עם האוניברסיטה העברית (חלק החברה 66%) להקמת פארק הייטק בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת-רם, ירושלים. החברה פועלת לתכנון ורישוי שלב א' בפרויקט, אשר יכלול 2 בניינים בשטח עילי כולל של כ-55 אלף מ"ר, וכ-30 אלף מ"ר תת-קרקעי. במקביל להתחלת הקמתו של שלב א', תפעל החברה לתכנון תב"ע (בסמכות וועדה מחוזית), אשר תאפשר תוספת של כ-140 אלף מ"ר, לצורך הקמתו של שלב ב' בפרויקט.

**פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג 3** - החברה פועלת לתכנון ורישוי מרלוי"ג נוסף בפארק גב-ים מפרץ חיפה, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר עילי.

1.4 תוצאות הפעילות (במליוני ש"ח)

סעיף	מחצית I 2020	מחצית I 2019	רבעון II 2020	רבעון II 2019	הערות והסברים
הכנסות מהשכרת מבנים	267	246	133	126	הגידול, בשיעור 5.6% ברבעון השני של השנה ובשיעור 8.5% במחצית השנה, נובע הן מתוספת הכנסות בגין שטחים שהחלו להניב בפרויקטים אשר הושלמו בשנת 2019 והן מעלייה ריאלית בדמי השכירות בנכסים קיימים. כפי שצויין בסעיף 1.2 לעיל, החברה מחלה על דמי שכירות בסך כולל של כ-5 מליון ש"ח בעקבות משבר הקורונה. הקיטון בהכנסות שנבע מאובדן דמי שכירות אלו נפרס על-ידי החברה על-פני תקופת חוזה השכירות הרלוונטי.
NOI	259	236	130	121	הגידול בסעיף זה, בשיעור 7.4% ברבעון השני של השנה ובשיעור 9.7% במחצית הראשונה של שנת 2020, נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מהשכרת מבנים, כמפורט לעיל.
Same Property NOI	228	225	128	121	הגידול בסעיף זה ברבעון השני של שנת 2020 בשיעור 5.8%, ובמחצית הראשונה של השנה בשיעור 1.3%, נובע הן מעלייה ריאלית בהכנסות מדמי השכירות והן מעלייה בשיעור התפוסה בנכסים שהקמתם הושלמה בשנים קודמות.
הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	23	137	(2)	122	ברבעון השני של 2020 ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנדל"ן להשקעה של החברה. השינוי בשווי ההוגן נבע בעיקרו מעדכון אומדן היטלי השבחה, המיוחסים לקרקעות פנויות של החברה, אשר קוזז בחלקו מעלייה בשווי הוגן, שנבעה בעיקרה מעלייה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה.
EBITDA	242	220	121	112	הגידול בשיעור 8% ברבעון השני של השנה ובשיעור 10% במחצית הראשונה של השנה, נובע בעיקרו מגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.

<b>הערות והסברים</b>	<b>רבעון II 2019</b>	<b>רבעון II 2020</b>	<b>מחצית I 2019</b>	<b>מחצית I 2020</b>	<b>סעיף</b>
<p>הקיטון בהוצאות המימון נטו במחצית הראשונה של 2020, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מהכנסות הפרשי הצמדה שנרשמו בחציון, לעומת הוצאות הפרשי הצמדה שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון זה מקוזז מהפסדים בתיקי ניירות ערך של החברה, בסך של כ-19 מליון ש"ח, לעומת רווח שנבע מתיקים אלו בתקופה המקבילה אשתקד, בסך של כ-19 מליון ש"ח.</p> <p>ברבעון השני של שנת 2020 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.2% וכתוצאה, נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של כ-5 מליון ש"ח. במחצית הראשונה של שנת 2020 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.7% וכתוצאה נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך כ-17 מליון ש"ח.</p> <p>ברבעון השני של שנת 2019 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של כ-1.5%, וכתוצאה, נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-36 מליון ש"ח. במחצית הראשונה של שנת 2019 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-1.2% וכתוצאה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך כ-29 מליון ש"ח.</p>	65	27	80	73	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
עיקר ההכנסות בסעיף זה נובע מחברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ.	3	2	5	4	<b>חלק ברווחי חברות מוחזקות</b>
הקיטון בסעיף זה הינו תוצאה של הקיטון ברווח לפני מס.	29	22	56	50	<b>מסים על הכנסה</b>
הקיטון ברבעון השני של השנה, נובע בעיקרו מקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, שקוזז בחלקו מקיטון בהוצאות מימון נטו.	111	64	179	125	<b>הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות</b>

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

<u>סעיף</u>	<u>ליום</u> <u>30.06.20</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.19</u>	<u>הערות והסברים</u>
<b>סך הנכסים</b>	10,034	9,673	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהנפקת אגרות חוב במהלך הרבעון הראשון של השנה, כמפורט להלן.
<b>האמצעים הנזילים</b>	1,575	1,479	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים וניירות ערך סחירים.
<b>נדל"ן להשקעה</b>	7,967	7,770	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה ועליית השווי ההוגן ומנגד, גריעת קרקע אשר נמכרה לצד ג'.
<b>הלוואות ואשראי</b>	5,044	4,669	במהלך המחצית הראשונה של שנת 2020 פרעה החברה אג"ח ושילמה ריבית בהיקף כולל של כ- 451 מליון ש"ח. ברבעון הראשון של השנה הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ט), בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-777 מליון ש"ח. ליום 30 ביוני 2020 מהווה היקף ההלוואות והאשראי של החברה 50.3% מכלל נכסי החברה.
<b>הון עצמי המיוחס לבעלי המניות</b>	2,638	2,710	עיקר השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות במחצית הראשונה של שנת 2020, בניכוי דיבידנד ששולם בסך 200 מליון ש"ח.

<u>סעיף</u>	<u>מחצית</u> <u>2020 I</u>	<u>מחצית</u> <u>2019 I</u>	<u>רבעון</u> <u>2020 II</u>	<u>רבעון</u> <u>2019 II</u>	<u>הערות והסברים</u>
<b>תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>	198	179	102	73	השינוי בסעיף זה נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ומשינויים בהון החוזר.
<b>FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)</b>	153	134	74	68	הגידול בסעיף זה, בשיעור 14.2% במחצית הראשונה של השנה ו-8.8% ברבעון השני, נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.
<b>FFO המיוחס לבעלי המניות</b>	123	106	59	54	הגידול בסעיף זה, בשיעור 16% במחצית ו-9.3% ברבעון, נובע בעיקרו מהגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.

\*\* הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות

<u>1-6/2019</u>	<u>1-6/2020</u>	
181	201	EBITDA
(63)	(63)	הוצאות ריבית נטו
(16)	(19)	הוצאות מיסים
4	4	רווחי כלולות
<b>106</b>	<b>123</b>	<b>סה"כ</b>

\* הרכב ה-FFO המאוחד

<u>1-6/2019</u>	<u>1-6/2020</u>	
220	242	EBITDA
(68)	(67)	הוצאות ריבית נטו
(22)	(26)	הוצאות מיסים
4	4	רווחי כלולות
<b>134</b>	<b>153</b>	<b>סה"כ</b>



## 1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח):

7,586,417	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30.6.2020
(515,546)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
7,070,871	נדל"ן ליום 30.6.2020
(223,494)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
139,421	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים
6,986,798	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.6.2020
<b>NOI רבעון שני 2020</b>	
129,616	
518,464	NOI שנתי על בסיס רבעון שני
(650)	דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן
(6,715)	דמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן
(6,025)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
12,397	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
517,471	<b>סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן</b>
7.41%	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה</b>

כאמור בביאור [2] לדוח הכספי לשנת 2019, השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה, מושפע משני אומדנים קריטיים - דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון. נכון למועד הדוח, ובהתבסס על המידע הקיים ברשותה, לאור התפלגות השוכרים והעובדה שמרבית הנכסים מושכרת להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, החברה מעריכה כי דמי השכירות הינם ראויים. הערכת החברה האמורה לעיל כפופה לשינויים נוכח אי הוודאות הכרוכה באירוע הקורונה. שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה הינו כ-7.3% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 7.7% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה, ו-8.1% לנכסים המשמשים למסחר. החברה סבורה, בין היתר בהתבסס על חוות-דעת השמאים החיצוניים אשר ביצעו את הערכות השווי ליום 30 ביוני 2020, כי שיעורי ההיוון האמורים לעיל הינם שיעורי היוון נאותים, למועד הדוח.

## 1.7 הסכם עם עיריית חיפה

לאחר תאריך הדוח נחתם הסכם פשרה בין עיריית חיפה, מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (חברה בת בשליטת החברה ובניהולה, להלן: "מת"ם"), החברה והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ, בעלות המניות במת"ם, ואלו עיקריו:

(א) דיבידנד - בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון מת"ם ולמבחני החלוקה הקבועים בדיון, מת"ם תכריז על חלוקת דיבידנד בסך 200 מליון ש"ח, וכן תאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח בשנה, למשך 3 שנים, החל משנת 2021. בהתאם לאמור בהסכם, אישור דירקטוריון מת"ם ביום 22 ביולי 2020 חלוקת דיבידנד ואימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד כאמור לעיל.

(ב) היטלי השבחה - הצדדים הסכימו על היקף זכויות הבניה הפטורות מהיטל השבחה בפארק מתם ועל היקף הזכויות החבות בהיטל השבחה בפארק. מת"ם תשלם לעירייה היטל השבחה כדיון בגין עסקת מכר שנערכה בין מת"ם ובין אינטל בסוף שנת 2019, ובנוסף, תקדים ותשלם היטל השבחה בגין יתרת הזכויות החבות בהיטל, בסך כולל (יחד עם ההיטל בגין עסקת אינטל) של 100 מליון ש"ח. גובה ההשבחה הסופי ייקבע בהליך שמאי מכריע, על-פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-

## 2. ממשל תאגידי

### 2.1 אסיפה כללית - חברי דירקטוריון

- ביום 7 באפריל 2020 אישרה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, כדלקמן:
- (א) הארכת כהונתם של הדירקטורים אשר אינם דירקטורים חיצוניים בחברה - ה"ה אלחנדרו אלשטיין, אדוארדו אלשטיין, סאול זאנג ואורית לרר - לתקופת כהונה נוספת.
- (ב) מינויו של מר יוסי פרייברון כדירקטור בלתי תלוי בחברה.
- לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 12 בפברואר 2020, 8 במרץ 2020 ו-7 באפריל 2020 (אסמכתאות 2020-01-015315, 2020-01-022497 ו-2020-01-037092, בהתאמה).

### 2.2 תרומות

בתחילת חודש אפריל 2020 תרמה גב-ים סך כולל של 1.5 מליון ש"ח למאבק - הן הרפואי והן הכלכלי - בנגיף הקורונה. במסגרת זו נתנם סך של 350 אלף ש"ח לבית החולים רמב"ם בחיפה וסך נוסף של 350 אלף ש"ח לבית החולים סורוקה בבאר-שבע, לרכישת ציוד רפואי למחלקות הקורונה הפועלות בבתי חולים אלו. יתרת הסכום הועברה כתרומה לשלושה ארגוני צדקה שונים, לצורך רכישת חבילות מזון וציוד הכרחי לנזקקים לקראת חג הפסח.

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

31 בדצמבר 2019	שנת 2020		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%
	רבעון I	רבעון II	
1,827,630	1,831,935	1,847,876	שווי הנכס (באלפי ₪)
139,380	35,582	36,318	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
37,634	-	13,111	רווחי שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.6%	7.8%	7.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
56	57	57	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
62	60	72	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 2019	שנת 2020		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
	רבעון I	רבעון II	
1,180,103	1,206,362	1,235,862	שווי הנכס (באלפי ₪)
85,340	22,387	22,208	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
32,183	25,477	28,484	רווחי שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.4%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
85	85	85	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
90	105	86	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 2019	שנת 2020		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
	רבעון I	רבעון II	
824,353	827,095	839,237	שווי הנכס (באלפי ₪)
59,770	14,833	15,004	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
14,773	-	(12,421)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (באלפי ₪)
97%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.2%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
88	87	87	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
95	102	91	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (₪) *

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

## ToHa1, תל-אביב

31 בדצמבר 2019	שנת 2020		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד הנכס - 50%)
	רבעון I	רבעון II	
777,959	777,959	771,037	שווי הנכס (באלפי ₪)
28,819	10,649	11,395	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
159,182	-	(6,922)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ₪)
90%	90%	90%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3.7%	5.5%	5.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
126	127	127	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
140	139	-	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (₪) *

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

## 3.2 מערכי השווי החיצוניים

החברה התקשרה עם שני מערכי שווי חיצוניים לנכסי החברה - מר משה פרידמן ומר שגיא כץ. א. מר פרידמן - מר פרידמן הינו מהנדס אזרחי, בוגר הטכניון, בעל ניסיון של כ-28 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר פרידמן מהווה, נכון ליום 30 ביוני 2020, כ-30% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה, ועל-כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין תאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותיות מאוד לתאגיד" ("עמדת הסגל המשפטית").

לצורך הערכות השווי אשר נערכו ליום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה עם מר פרידמן באפריל 2020. החברה לא התחייבה לשפות את מר פרידמן בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, ושכר טרחתו של מר פרידמן לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר פרידמן בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות של מר פרידמן בחברה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית, אינה מתקיימת.

ב. מר כץ - מר כץ הינו בעל ניסיון של כ-20 שנה בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מר כץ מהווה, נכון ליום 30 ביוני 2020, כ-38% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה, ועל-כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית.

לצורך הערכות השווי אשר נערכו ליום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה עם מעריך השווי במרץ 2020. החברה לא התחייבה לשפות את מר כץ בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי, ושכר טרחתו של מר כץ לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר כץ בשל ניסיונו ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות של מר כץ בחברה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית, אינה מתקיימת.

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

---

אבי יעקובוביץ  
מנכ"ל

---

אלחנדרו אלשטיין  
יו"ר הדירקטוריון

27 ביולי 2020

**חברת גב-ים לקרקעות בע"מ**  
**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקרים)**

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי 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 ביוני 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווה כ-4% ו-3%, בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה 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-33,619 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 וחלק הקבוצה ברווחיהן נטו, הינו כ-913 אלפי ש"ח וכ-409 אלפי ש"ח, בהתאמה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

## היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 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  
27 ביולי, 2020

31 בדצמבר 2019	30 ביוני 2019	30 ביוני 2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
889,660	504,855	1,217,407	<b>נכסים</b>
589,031	653,714	357,340	מזומנים ושווי מזומנים
4,669	6,236	4,918	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
52,152	35,437	92,768	לקוחות
328	8,428	165	חייבים אחרים
101,082	-	-	נכסי מסים שוטפים
3,728	6,811	-	נכסים המוחזקים למכירה
			מלאי מקרקעין
<b>1,640,650</b>	<b>1,215,481</b>	<b>1,672,598</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
22,586	12,940	55,922	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
151,855	209,298	150,339	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
48,419	47,627	47,923	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,187	672	4,266	רכוש קבוע, נטו
1,635	2,247	998	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
134,807	-	134,857	נכסים בגין זכויות שימוש
258,727	216,050	380,905	מלאי מקרקעין
7,410,181	6,832,727	7,586,417	נדליין להשקעה בהקמה
			נדליין להשקעה
<b>8,032,397</b>	<b>7,321,561</b>	<b>8,361,627</b>	<b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>9,673,047</b>	<b>8,537,042</b>	<b>10,034,225</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

מרק זק  
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ  
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין  
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 ביולי, 2020

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



31 בדצמבר 2019	30 ביוני 2019	30 ביוני 2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>התחייבויות</b>
377,843	261,007	616,962	הלוואות ואשראי
229,101	143,448	175,963	זכאים אחרים
5,354	5,594	11,618	התחייבות מסים שוטפים
39,264	-	49,299	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
651,562	410,049	853,842	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
4,291,426	3,965,388	4,427,322	אגרות חוב
160,696	1,959	232,504	התחייבויות בגין שירותי בניה
754	566	754	הטבות לעובדים, נטו
615	1,015	269	התחייבויות בגין חכירות
972,006	903,875	993,806	מסים נדחים
5,425,497	4,872,803	5,654,655	<b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>
6,077,059	5,282,852	6,508,497	<b>סך התחייבויות הון</b>
			<b>הון</b>
169,577	169,577	169,577	הון מניות
300,514	297,186	303,842	קרנות הון
2,240,060	1,955,843	2,164,833	עודפים
2,710,151	2,422,606	2,638,252	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
885,837	831,584	887,476	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,595,988	3,254,190	3,525,728	<b>סה"כ הון</b>
9,673,047	8,537,042	10,034,225	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(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)					
510,323	125,623	<b>132,709</b>	245,990	<b>266,970</b>	<b>הכנסות</b>
358,937	122,332	<b>(2,120)</b>	137,302	<b>23,357</b>	מהשכרת מבנים
10,496	2,964	<b>2,657</b>	4,921	<b>5,559</b>	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן
50,718	7,852	<b>20,577</b>	13,821	<b>26,616</b>	להשקעה
					מדמי ניהול
					אחרות
<b>930,474</b>	<b>258,771</b>	<b>153,823</b>	<b>402,034</b>	<b>322,502</b>	
<b>הוצאות</b>					
34,167	8,028	<b>6,454</b>	16,256	<b>15,305</b>	אחזקת נכסים
7,399	1,750	<b>1,941</b>	3,617	<b>4,330</b>	מכירה ושיווק
29,912	7,098	<b>9,117</b>	13,267	<b>17,084</b>	הנהלה וכלליות
26,598	8,194	<b>20,316</b>	13,391	<b>25,813</b>	אחרות
<b>98,076</b>	<b>25,070</b>	<b>37,828</b>	<b>46,531</b>	<b>62,532</b>	
<b>832,398</b>	<b>233,701</b>	<b>115,995</b>	<b>355,503</b>	<b>259,970</b>	<b>רווח תפעולי</b>
35,851	8,793	<b>4,428</b>	22,896	<b>(16,709)</b>	הכנסות (הוצאות) מימון
<b>(153,588)</b>	<b>(73,579)</b>	<b>(32,066)</b>	<b>(103,083)</b>	<b>(56,554)</b>	הוצאות מימון
<b>(117,737)</b>	<b>(64,786)</b>	<b>(27,638)</b>	<b>(80,187)</b>	<b>(73,263)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
10,559	3,323	<b>2,330</b>	5,376	<b>4,487</b>	חלק ברווחי חברות מוחזקות
					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
725,220	172,238	<b>90,687</b>	280,692	<b>191,194</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
161,559	28,613	<b>22,458</b>	55,596	<b>49,812</b>	מסים על ההכנסה
<b>563,661</b>	<b>143,625</b>	<b>68,229</b>	<b>225,096</b>	<b>141,382</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>מיוחס ל:</b>					
463,383	110,740	<b>63,551</b>	179,063	<b>124,773</b>	בעלים של החברה
100,278	32,885	<b>4,678</b>	46,033	<b>16,609</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>563,661</b>	<b>143,625</b>	<b>68,229</b>	<b>225,096</b>	<b>141,382</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):</b>					
216.86	51.83	29.74	83.80	<b>58.39</b>	<b>רווח בסיסי למניה</b>
<b>216.70</b>	<b>51.83</b>	<b>29.66</b>	<b>83.80</b>	<b>58.23</b>	<b>רווח מדולל למניה</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2019	2020	2020	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
563,661	143,625	68,229	225,096	141,382	רווח נקי לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(123)	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
28	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(95)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
563,566	143,625	68,229	225,096	141,382	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
463,280	110,740	63,551	179,063	124,773	בעלים של החברה
100,286	32,885	4,678	46,033	16,609	זכויות שאינן מקנות שליטה
563,566	143,625	68,229	225,096	141,382	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 הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן תשלום מבוטס מניות אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	קרן מעסקאות עם זכויות מייעוט ועם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)</b>									
3,595,988	885,837	2,710,151	2,240,060	3,328	29,462	9,730	257,994	169,577	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
141,382	16,609	124,773	124,773	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(14,970)	(14,970)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות תשלום מבוטס מניות
3,328	-	3,328	-	3,328	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>
<u>3,525,728</u>	<u>887,476</u>	<u>2,638,252</u>	<u>2,164,833</u>	<u>6,656</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	
<b>שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)</b>									
3,229,094	785,551	2,443,543	1,976,780	-	29,462	9,730	257,994	169,577	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
225,096	46,033	179,063	179,063	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>3,254,190</u>	<u>831,584</u>	<u>2,422,606</u>	<u>1,955,843</u>	<u>-</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2019</b>
<b>שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)</b>									
3,455,835	882,798	2,573,037	2,101,282	4,992	29,462	9,730	257,994	169,577	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2020</b>
68,229	4,678	63,551	63,551	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,664	-	1,664	-	1,664	-	-	-	-	תשלום מבוטס מניות
<u>3,525,728</u>	<u>887,476</u>	<u>2,638,252</u>	<u>2,164,833</u>	<u>6,656</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>
<b>שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)</b>									
3,110,565	798,699	2,311,866	1,845,103	-	29,462	9,730	257,994	169,577	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2019</b>
143,625	32,885	110,740	110,740	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>3,254,190</u>	<u>831,584</u>	<u>2,422,606</u>	<u>1,955,843</u>	<u>-</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	<b>יתרה ליום 30 יוני 2019</b>
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)</b>									
3,229,094	785,551	2,443,543	1,976,780	-	29,462	9,730	257,994	169,577	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
563,661	100,278	463,383	463,383	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(95)	8	(103)	(103)	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממוס
3,328	-	3,328	-	3,328	-	-	-	-	תשלום מבוטס מניות
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>3,595,988</u>	<u>885,837</u>	<u>2,710,151</u>	<u>2,240,060</u>	<u>3,328</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
563,661	143,625	68,229	225,096	141,382
4,562	1,096	1,157	2,164	2,366
(358,937)	(122,332)	2,120	(137,302)	(23,357)
117,077	65,262	27,387	80,363	73,241
(22,817)	-	-	-	-
(10,559)	(3,323)	(2,330)	(5,376)	(4,487)
161,559	28,613	22,458	55,596	49,812
(50,102)	(16,483)	(14,427)	(30,071)	(29,048)
7,714	(13,964)	(4,922)	(304)	(11,812)
6,170	1,919	9,126	3,083	10,158
2,957	-	1,664	-	3,143
65	-	-	-	-
421,350	84,413	110,462	193,249	211,398
5,600	-	2,800	2,500	5,900
(38,967)	(11,403)	(11,231)	(16,948)	(19,312)
387,983	73,010	102,031	178,801	197,986
14,462	721	365	6,916	4,503
2,000	-	-	2,000	51,595
(6,324)	-	-	(16,660)	(10,336)
-	-	-	-	(20,595)
(392,202)	(54,721)	(109,183)	(129,614)	(211,522)
(7,519)	(3,617)	(771)	(4,752)	(1,370)
(224,091)	(24,354)	(53,628)	(59,722)	(103,668)
248,490	22,594	220,610	62,863	277,397
(52,322)	650	-	650	4,489
71,098	29,717	89,935	22,786	49,139
227	(12,800)	(12,800)	(12,800)	(12,800)
(346,181)	(41,810)	134,528	(128,333)	26,832
487,190	-	-	-	769,309
(14,240)	-	-	(14,240)	-
(261,007)	(248,207)	(365,043)	(248,207)	(365,043)
(163,896)	(24,105)	(27,281)	(83,620)	(85,773)
(1,242)	(311)	(296)	(599)	(594)
-	-	-	-	(14,970)
(200,000)	(200,000)	-	(200,000)	(200,000)
(153,195)	(472,623)	(392,620)	(546,666)	102,929
(111,393)	(441,423)	(156,061)	(496,198)	327,747
1,001,053	946,278	1,373,468	1,001,053	889,660
889,660	504,855	1,217,407	504,855	1,217,407
73,950	-	30,647	35,590	30,647
-	-	-	-	50,496
198,000	-	88,986	-	88,986

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**  
רווח נקי לתקופה  
התאמות:  
פחת והפחתות  
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
הוצאות מימון, נטו  
רווח משערך לשווי הוגן של החזקה בחברה  
כלולה בגין השגת שליטה  
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני  
הוצאות מסים על הכנסה  
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים  
שינוי בזכאים אחרים  
שינוי במלאי מקרקעין  
תשלום מבוסס מניות  
שינוי בהטבות עובדים

דיבידנד שהתקבל  
מס הכנסה ששולם, נטו  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**  
**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**  
ריבית שהתקבלה  
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
תשלום למוסדות בגין מכירת נדל"ן להשקעה  
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה  
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה  
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים  
רכישת ניירות ערך סחירים  
מכירת ניירות ערך סחירים  
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו  
שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו  
פרעון פיקדון משועבד, נטו  
**מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה**  
**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**  
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים ומוסדות פיננסיים  
פרעון אגרות חוב  
ריבית ששולמה  
פרעון התחייבות בגין חכירות  
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה  
**מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון**  
**גידול (קטטון) במזומנים ושווי מזומנים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**  
**נספח - פעולות שלא במזומן**  
רכישת נדל"ן להשקעה באשראי  
מכירת נדל"ן להשקעה באשראי  
תוספת נדל"ן כנגד התחייבות לשירותי בניה

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

**באור 1 - הישות המדווחת**

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2020, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביוזם, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

**באור 2 - מגיפת הקורונה**

ברבעון הראשון של שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה ולהנחיות ולפעולות השונות שינקטו המדינות להתמודדות עם המגיפה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל. אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם, בתנודות בשערי מטבעות החוץ ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. במהלך הרבעון השני של השנה, הוסרו המגבלות בחלקן, אך לאחרונה, בשל העלייה במספר הנדבקים, והחשש מפני התפרצותו של "גל שני", הוטלו מגבלות חדשות, כאשר עיקרן צמצום התקהלויות. מרבית המומחים הכלכליים סבורים כי מנעד התרחישים מן המשבר רחב ותלוי בשני גורמים עיקריים - מציאת חיסון ומשך הזמן בו יתפשט הנגיף והיקף ההגבלות על הפעילות העסקית ומנגד - רמת התמיכה הממשלתית במשק. נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך סיום המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, הערכותיה של החברה בדבר השפעות המשבר כפופות לשינויים משמעותיים לאור אי הוודאות, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק וכו'). להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית.

יש לציין, כי החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה ועובדי השוכרים בנכסיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית. נכון למועד דוח זה, הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, שיעור מינוף נמוך, מח"מ של החוב והפריסה הנוחה שלו, העובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק ומשרדים כמו גם איכות השוכרים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים.

ברשות החברה כלים שיאפשרו התמודדות טובה עם משבר כלכלי, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני. כמו כן, החברה מעריכה כי כל האמור לעיל יאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. כאמור בביאור 2 לדוח הכספי לשנת 2019, השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה, מושפע משני אומדנים קריטיים - דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון. נכון למועד הדוח ובהתבסס על המידע הקיים ברשותה, לאור התפלגות השוכרים והעובדה שמרבית הנכסים מושכרת להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, החברה מעריכה כי הפגיעה בדמי השכירות, ככל שתהיה כזו, תהיה נמוכה יחסית, בטווח הקצר. שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה הינו כ-7.3% לנכסים המשמשים למשרדים והייטק, 7.7% לנכסים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, ו-8.1% לנכסים המשמשים למסחר. במהלך הרבעון השני ביצעה החברה באמצעות שמאים חיצוניים בלתי תלויים הערכות שווי לכלל נכסי החברה. ראה גם ביאור 7 להלן.

**באור 3 - 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 2019 (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 27 ביולי 2020.

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019.

**באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

א. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2019, פרט לאמור בסעיף ב להלן.

**ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים****1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (להלן – התיקון ל- IAS 8) ולתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן התיקון ל- IAS 1)**

- התיקון ל- IAS 8, התיקון ל- IAS 1 והתיקונים שבאו בעקבותיהם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים:
- משתמשים בהגדרה עקבית של מהותיות על פני התקנים השונים והמסגרת המושגית;
  - מבהירים את ההסבר של הגדרת המהותיות; וכן
  - משלבים חלק מההנחיות ב- IAS 1 הנוגעות למידע שאינו מהותי.

ההגדרה המתוקנת הינה כדלקמן:

"מידע הוא מהותי אם ניתן לצפות באופן סביר כי השמטתו, הצגתו המוטעית או הסתרתו ישפיעו על החלטות שהמשתמשים העיקריים של דיווח כספי למטרות כלליות מקבלים על סמך הדיווח הכספי האמור, אשר מספק מידע על ישות מדווחת ספציפית."

התיקונים האמורים ייושמו באופן פרוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקונים. ליישום לראשונה של התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

**באור 5 - מגזרי פעילות**

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים:

- נכסים מניבים.
- בניה למגורים.

מאחד		התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*		
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)										
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
402,034	322,502	(4,485)	-	13,195	26,158	4,485	-	388,839	296,344	סך הכנסות מהמגזר
372,387	281,384	(1,068)	-	1,004	695	1,068	-	371,383	280,689	רווח מגזרי
(3,617)	(4,330)									הוצאות מכירה ושיווק
(13,267)	(17,084)									הוצאות הנהלה וכלליות
(80,187)	(73,263)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות
										מוחזקות המטופלות
5,376	4,487									לפי השווי המאזני
280,692	191,194									רווח מאוחד לפני מסים
										על הכנסה

מאחד		התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*		
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)										
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
258,771	153,823	(1,496)	-	7,737	20,428	1,496	-	251,034	133,395	סך הכנסות מהמגזר
242,549	127,053	(456)	-	659	287	456	-	241,890	126,766	רווח מגזרי
(1,750)	(1,941)									הוצאות מכירה ושיווק
(7,098)	(9,117)									הוצאות הנהלה וכלליות
(64,786)	(27,638)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות
										מוחזקות המטופלות
3,323	2,330									לפי השווי המאזני
172,238	90,687									רווח מאוחד לפני מסים
										על ההכנסה

מאחד	התאמות	פעילויות אחרות	בניה למגורים**	נכסים מניבים*	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)					
אלפי ש"ח					
930,474	(6,321)	49,272	6,321	881,202	סך הכנסות מהמגזר
869,709	(1,814)	24,091	1,814	845,618	רווח מגזרי
(7,399)					הוצאות מכירה ושיווק
(29,912)					הוצאות הנהלה וכלליות
(117,737)					הוצאות מימון, נטו
10,559					חלק ברווחי חברות
725,220					מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
					רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

\* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.  
 \*\* הנתונים המוצגים בטבלה הינם ללא התאמה לשיעור הבעלות. של החברה במהלך שנת 2019 חלק החברה - 50%, לנתונים נוספים ראה באור 7 א לדוח ליום 31.12.2019.



**באור 5 - מגזרי פעילות - המשך**

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

31 בדצמבר 2019 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני	
	2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
-	1,138	-

מלאי בנייה למגורים בהקמה \*

\* הנתונים המוצגים בטבלה הינם ללא התאמה לשיעור הבעלות של החברה במהלך שנת 2019 חלק החברה - 50%, לנתונים נוספים ראה באור 7 א לדוח ליום 31.12.2019.

**באור 6 - הון**

- א. ביום 11 בפברואר 2020 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בסך 200 מליון ש"ח (כ-93.6 ש"ח למנייה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 18 במרס, 2020.
- ב. לאור האמור בבאור 10 להלן, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 22 ביולי, 2020 אישר דירקטוריון חברת הבת מת"ם-מרכז תעשיות מדע בע"מ (להלן-מת"ם) חלוקה של דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח.

**באור 7 - נדל"ן להשקעה**

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2020, ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההון נבעה בעיקרה מעליה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה מאז הערכת השווי הקודמת אשר קוזזה בחלקה מעדכון אומדן היטלי השבחה (ראה גם באור 10 להלן) המיוחסים לקרקעות הפנויות של החברה. עדכון הערכות השווי ליום 31 במאי 2020 בוצעו על-ידי מעריכי שווי חיצוניים. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בעיקרם בטווח של 6.3%-9.0%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 6.3%-9.0% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של 7.0%-9.0%. הערכות השווי של הקרקעות פנויות בוצעו גם הן במהלך הרבעון השני של שנת 2020 באמצעות טכניקת השוואה, 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 הון של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 <sup>1</sup> (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
(2,120)	23,357
(1,632)	17,985

הכנסה (הפסד) לפני מס  
הכנסה (הפסד) לאחר מס

1. כולל ירידת ערך בסך כ-7 מליון ש"ח (הפסד לאחר מס כ-5 מליון ש"ח) לשישה חודשים ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.
- ב. בהמשך לכתוב באור 28 ה (8) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 בדבר עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ. במהלך תקופת הדוח ניתן תוקף לתבי"ע מפורטת והסכם הקומבינציה בין החברה לבין שופרסל נדל"ן בע"מ נכנס לתוקף. לאור האמור כללה החברה בדוחות כספיים אלו סך של כ-89 מיליון ש"ח בסעיף הנדל"ן להשקעה בגין הקרקע הנרכשת כנגד התחייבות לשירותי בנייה.

**באור 8 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך**

בחודש פברואר, 2020 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') על פי דוח הצעת מדף מיום 18 בפברואר, 2020 בתמורה כוללת של 754 מיליוני ש"ח ברוטו ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט'), אגרות החוב הונפקו תמורת 777 מיליוני ש"ח ברוטו.

אגרות החוב (סדרה ט') צמודות ונושאות ריבית בשיעור 0.5% לשנה. קרן אגרות החוב עומדת לפרעון ב-13 תשלומים שנתיים לא שווים בשיעור של 20% בשנת 2021, בשיעור של 9% בכל אחת מהשנים 2022-2026 ובשיעור של 5% בכל אחת מהשנים 2027-2033. אגרות החוב (סדרה ט') אינן מובטחות בשיעבודים, אך החברה התחייבה לא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם תיצור בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') כמפורט בשטר הנאמנות.

**אמות מידה פיננסיות**

בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,150 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.

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2020 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני, 2020:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 2,638 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 44%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

**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, מחיקה ממשחר, מיזוג בכפוף לחריגים. שינוי תחום פעילות החברה ועוד), יועמדו אגרות החוב (סדרה ט') לפרעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם סדרה אחרת של אגרות חוב החברה או הלוואה בנקאית אחת או יותר אשר יתרתה או יתרתן עולה על 5% מסך הנכסים המאוחדים של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפרסמה החברה לפני מקרה רלוונטי.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת BBB מינוס או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.

בקשר עם אגרות החוב סדרה ח' שהונפקו על-ידי החברה, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-900 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של החברה לא יעלה על 17.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2020:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 2,638 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 44%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

### באור 8 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך (המשך)

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בחודש יולי 2020 הנפיקה חברת הבת מת"ם באמצעות הרחבת סדרת אג"ח קיימת (סדרה א') במסגרת הנפקת אג"ח פרטית למוסדיים תמורה כוללת של כ-237 מיליוני ש"ח ברוטו ערך נקוב אגרות חוב, אגרות החוב הונפקו תמורת כ-250 מיליוני ש"ח ברוטו ובריבית שקלית שנתית אפקטיבית בשיעור 1.98%. אגרות החוב נרשמו למסחר במערכת רצף מוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לתנאי אגרות החוב, ראו ביאור 12 ב' לדוחות הכספיים לשנת 2019.

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

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2020:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת – 1,669 מיליוני ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת - 62%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של החברה המאוחדת - 2

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

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2020:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 191 מיליוני ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 34%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 52%

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה וחברות הבנות. החברה וחברות הבנות עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2020.

### 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 הוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 ביוני 2019		ליום 30 ביוני 2020	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,610,004	3,239,515	4,269,893	4,108,982
1,036,567	986,880	971,150	935,302
<b>4,646,571</b>	<b>4,226,395</b>	<b>5,241,043</b>	<b>5,044,284</b>

סה"כ התחייבויות :  
אגרות חוב סחירות  
אגרות חוב לא סחירות

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 הוגן מסווגת ברמה 1 בהיררכיית השווי הוגן.

**באור 10- אירועים נוספים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך המאזן**

- א. בחודש יוני 2020 התקבלה בחברת הבת מת"ם (להלן - "מת"ם") דרישה לתשלום ארנונה מעיריית חיפה לשנים 2014-2020 בסך של 28 מיליוני ש"ח בגין שטח הקרקע התפוסה בפארק מת"ם. מתוך סכום הדרישה כ-26 מיליוני ש"ח מהווה חיוב בגין שנים קודמות וסך של כ-2 מיליוני ש"ח מהווה חיוב בגין השנה השוטפת. בכוונת מת"ם לערער על דרישת הארנונה, הנהלת החברה סבורה כי קיים סיכוי של מעל 50% כי חיוב הארנונה יבוטל. לפיכך, לא נכללה הפרשה בגין האמור בדוחות כספיים אלו.
- ב. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה חברת הבת מת"ם על הסכם פשרה עם עיריית חיפה, חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ, בעלת מניות במת"ם, הכולל הסכמות בנושאים העיקריים הבאים:
1. דיבידנד - בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון מת"ם ולמבחני החלוקה הקבועים בדין, מת"ם תכריז על חלוקת דיבידנד בסך 200 מליון ש"ח בשנת 2020, וכן תאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח בשנה, למשך 3 שנים, החל משנת 2021.
  2. היטלי השבחה - הצדדים הסכימו כי היקף הזכויות הבניה הפטורות מהיטל השבחה בפארק מת"ם הינו 93,000 מ"ר עיקרי והיקף הזכויות החבות בהיטל השבחה הינו 134,340 מ"ר עיקרי. מת"ם תשלם לעירייה היטל השבחה בגין עסקת המכר לאינטל, אשר נערכה בסוף שנת 2019, בהיקף של 20,389 מ"ר עיקרי. בנוסף, מת"ם תקדים ותשלם היטל השבחה בגין יתרת הזכויות החבות בהיטל (113,951 מ"ר עיקרי), אשר יחד עם היטל השבחה בגין עסקת אינטל, כאמור, מסתכם בסך של 100 מליון ש"ח. תשלום מקדמות היטלי השבחה ייעשה במועד קבלת היתרי בניה לפרויקט מגדלי מת"ם מזרח שלב א' ושלב ב'. גובה ההשבחה הסופי ייקבע בהליך שמאי מכריע, על-פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לאור האמור, עדכנה החברה את אומדן היטל השבחה שתחוייב לשלם בהתבסס בין היתר, על הערכת מעריך שווי חיצוני וכן בהתאם להערכות הנהלת החברה. שינוי האומדן האמור נזקף לתוצאות פעולותיה של החברה תחת סעיף עלייה בשווי הוגן של נדליין להשקעה.

**חברת גב-ים לקרקעות בע"מ**

**תמצית מידע כספי נפרד ביניים**

**ליום 30 ביוני 2020  
(בלתי מבוקרים)**

א.ג.ב.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ- 323,914 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 ואשר חלק החברה ברווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 3,404 אלפי ש"ח ו-1,264 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה  
27 ביולי, 2020

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2019	30 ביוני 2019	30 ביוני 2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
621,376	326,560	<b>922,962</b>	<b>נכסים</b>
389,039	389,104	<b>226,960</b>	מזומנים ושווי מזומנים
1,004	942	<b>459</b>	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
49,066	28,290	<b>67,548</b>	לקוחות
-	6,626	-	חייבים אחרים
3,732	6,815	-	מיסים לקבל
			מלאי מקרקעין
<b>1,064,217</b>	<b>758,337</b>	<b>1,217,929</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
17,030	9,200	<b>22,348</b>	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,778,171	1,638,550	<b>1,788,036</b>	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
8,480	7,362	<b>8,837</b>	רכוש קבוע, נטו
851	668	<b>859</b>	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
1,309	1,840	<b>819</b>	נכסים בגין זכות שימוש
87,870	77,864	<b>157,530</b>	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,315,647	3,754,968	<b>4,498,178</b>	נדל"ן להשקעה
<b>6,209,358</b>	<b>5,490,472</b>	<b>6,476,607</b>	<b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>7,273,575</b>	<b>6,248,809</b>	<b>7,694,536</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

מרק זק  
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ  
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין  
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 27 ביולי, 2020

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2019	30 ביוני 2019	30 ביוני 2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>התחייבויות</b>
325,599	208,762	<b>564,718</b>	אשראי מתאגידים בנקאיים
139,734	104,644	<b>111,734</b>	זכאים אחרים
39,264	-	<b>49,299</b>	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
229	-	<b>6,705</b>	התחייבויות מיסים שוטפים
<b>504,826</b>	<b>313,406</b>	<b>732,456</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
3,369,196	3,030,752	<b>3,544,265</b>	אגרות חוב
160,696	1,959	<b>232,504</b>	התחייבויות בגין שירותי בנייה
724	544	<b>724</b>	הטבות לעובדים, נטו
476	820	<b>228</b>	התחייבות בגין חכירות
527,506	478,722	<b>546,107</b>	מסים נדחים
<b>4,058,598</b>	<b>3,512,797</b>	<b>4,323,828</b>	<b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>4,563,424</b>	<b>3,826,203</b>	<b>5,056,284</b>	<b>סך התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
169,577	169,577	<b>169,577</b>	הון מניות
300,514	297,186	<b>303,842</b>	קרנות הון
2,240,060	1,955,843	<b>2,164,833</b>	עודפים
<b>2,710,151</b>	<b>2,422,606</b>	<b>2,638,252</b>	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<b>7,273,575</b>	<b>6,248,809</b>	<b>7,694,536</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

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



תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
274,344	67,073	<b>74,596</b>	132,133	<b>148,757</b>	הכנסות מהשכרת מבנים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מדמי ניהול אחרות
220,985	61,840	<b>20,535</b>	73,889	<b>46,012</b>	
18,996	5,026	<b>3,721</b>	8,697	<b>7,141</b>	
50,307	7,851	<b>20,586</b>	13,537	<b>26,618</b>	
<b>564,632</b>	<b>141,790</b>	<b>119,438</b>	<b>228,256</b>	<b>228,528</b>	
13,768	3,402	<b>2,326</b>	6,549	<b>5,754</b>	הוצאות אחזקת נכסים מכירה ושוק הנהלה וכלליות אחרות
6,985	1,687	<b>1,848</b>	3,414	<b>4,144</b>	
27,284	6,582	<b>8,437</b>	12,015	<b>15,210</b>	
26,594	8,247	<b>20,310</b>	13,441	<b>25,797</b>	
<b>74,631</b>	<b>19,918</b>	<b>32,921</b>	<b>35,419</b>	<b>50,905</b>	
490,001	121,872	<b>86,517</b>	192,837	<b>177,623</b>	רווח תפעולי
29,713	7,318	<b>3,139</b>	19,166	<b>(15,380)</b>	הכנסות (הוצאות) מימון הוצאות מימון
(111,951)	(59,854)	<b>(23,229)</b>	(79,784)	<b>(39,532)</b>	
(82,238)	(52,536)	<b>(20,090)</b>	(60,618)	<b>(54,912)</b>	הוצאות מימון, נטו
407,763	69,336	<b>66,427</b>	132,219	<b>122,711</b>	רווח לפני מסים על ההכנסה
89,460	9,537	<b>17,059</b>	25,363	<b>32,875</b>	מסים על ההכנסה
318,303	59,779	<b>49,368</b>	106,856	<b>89,836</b>	רווח לאחר מסים
145,080	50,941	<b>14,183</b>	72,207	<b>34,937</b>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
463,383	110,740	<b>63,551</b>	179,063	<b>124,773</b>	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
463,383	110,740	63,551	179,063	124,773	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(134)	-	-	-	-	רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא יעברו לרווח והפסד
31	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתוכנית להטבה מוגדרת הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(103)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
463,280	110,740	63,551	179,063	124,773	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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
463,383	110,740	63,551	179,063	124,773
2,160	482	600	982	1,189
(220,985)	(61,840)	(20,535)	(73,889)	(46,012)
(22,817)	-	-	-	-
82,178	54,496	19,737	62,337	54,771
(145,080)	(50,941)	(14,183)	(72,207)	(34,937)
89,460	9,537	17,059	25,363	32,875
(45,512)	(12,115)	(18,932)	(21,354)	(27,744)
6,879	(8,352)	(6,165)	(1,260)	(10,426)
46	-	-	-	-
6,170	1,919	9,176	3,083	10,208
2,957	-	1,664	-	3,143
5,600	-	2,800	2,500	20,930
(17,061)	(5,160)	(4,591)	(8,599)	(7,710)
207,378	38,766	50,181	96,019	121,060
10,602	583	151	5,350	3,158
2,000	-	-	2,000	-
(16,660)	-	-	(16,660)	-
(273,114)	(24,689)	(83,747)	(71,096)	(147,544)
(4,799)	(2,178)	(720)	(2,851)	(1,066)
(183,768)	(19,614)	(37,892)	(45,061)	(79,858)
211,293	18,499	175,540	49,210	223,756
160,968	(20,140)	39,198	179,947	(608)
(40,622)	2,003	3,508	2,605	11,548
(134,100)	(45,536)	96,038	103,444	9,386
487,190	-	-	-	769,309
(14,240)	-	-	(14,240)	-
(208,762)	(208,762)	(325,599)	(208,762)	(325,599)
(133,685)	(13,455)	(17,779)	(68,027)	(72,070)
(200,000)	(200,000)	-	(200,000)	(200,000)
-	(256)	(250)	(518)	(500)
(70,546)	(422,473)	(343,628)	(491,547)	171,140
2,732	(429,243)	(197,409)	(292,084)	301,586
618,644	755,803	1,120,371	618,644	621,376
621,376	326,560	922,962	326,560	922,962
-	-	-	30,885	-
50,850	-	18,409	-	18,409
198,000	-	88,986	-	88,986

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה  
התאמות:

פחת והפחתות  
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
רווח כתוצאה משערודך זכויות בגין השגת שליטה בכלולה  
הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
הוצאות מסים על הכנסה  
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים  
שינוי בזכאים אחרים  
שינוי בהטבות לעובדים  
שינוי במלאי מקרקעין  
תשלום מבוסס מניות  
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  
תשלום למוסדות 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 בפיקדונות לזמן קצר, נטו  
שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

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

**גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה

**נספח- פעולות שלא במזומן**

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

תוספת כנגד התחייבות לשירותי בנייה

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

מידע נוסף

כללי

1. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020.
2. באשר לנגיף הקורונה ראה ביאור 2 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020.
3. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 6 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020.
4. **IFRS 16, חכירות -**  
 החל מיום 1 בינואר 2019 ("מועד היישום לראשונה"), מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16-  
 חכירות ("IFRS16" או "התקן").  
**עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות**  
 הכנסות והוצאות הנובעות מעסקה הדדית, אשר בתחולת תקן 16 ואשר מבוטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת המידע הכספי הנפרד. יתר ההכנסות וההוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנסת הדוחות הכספיים המאוחדים, ממשיכות להיות מוצגות בנפרד מהרווח מחברות מוחזקות, יחד עם עסקאות דומות מול צדדים שלישיים.

-----  
 -----  
 -----

## דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

### לפי תקנה 38ג(א)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי יעקובוביץ, מנכ"ל;
2. מרק זק, סמנכ"ל כספים;
3. יואב 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, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.03.2020 (להלן: "הדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון; למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, אבי יעקובוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן: "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
    - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
    - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2020) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 ביולי 2020

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

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

אני, מרק זק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2020) 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.

27 ביולי 2020

מרק זק, סמנכ"ל כספים