

מרכז גב-ים הרצליה

31 בדצמבר 2019	שנת 2020 - רבעון I	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
824,353	827,095	שווי הנכס (באלפי ₪)
59,770	14,833	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
14,773	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ₪)
97%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
88	87	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
95	102	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 - רבעון I	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%)
777,959	777,959	שווי הנכס (באלפי ₪)
28,819	10,649	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
159,182	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ₪)
90%	90%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3.7%	5.5%	שיעור תשואה בפועל (%)
126	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.

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

4.1 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בפברואר 2020, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה, אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הנפקה זו הינה כ-777 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2020 (אסמכתא מס' 017475-01-2020).

4.2 לפירוט בדבר אגרות החוב הקיימות של החברה ראו נספח "א" לדוח דירקטוריון זה.

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

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

5 במאי 2020

נספח "א"**פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף**

<u>אגרות חוב (סדרה ט)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה ח)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה ו)</u>	<u>(באלפי ש"ח)</u>
19/02/2020 (1)	10/09/17 (1)	22/03/07 (1)	מועד הנפקה
	06/09/18 (2)	03/04/12 (2)	
	22/12/19 (3)	21/03/13 (3)	
		30/12/13 (4)	
		13/04/14 (5)	
		03/04/16 (6)	
		02/04/17 (7)	
754,369 (1)	423,812 (1)	175,561 (1)	ב. ערך נקוב במועד ההנפקה
	620,000 (2)	355,894 (2)	
	467,346 (3)	308,173 (3)	
		165,000 (4)	
		221,425 (5)	
		358,644 (6)	
		302,603 (7)	
754,369	1,302,396	1,887,300	ג. ערך נקוב ל- 31.3.2020
754,369	1,302,396	2,292,295	ד. ע.נ. צמוד ל- 31.3.2020
14,652	(6,341)	88,571	ה. בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו
424	8,280	-	ו. ריבית שנצברה ליום 31.3.2020
789	11,465	10,483	ז. ריבית שנצברה ליום אישור הדוח
			ח. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת
714,689	1,229,791	2,538,607	ט. שווי בורסה ליום 31.3.2020 (כולל ריבית לשלם)
733,699	1,334,825	2,595,981	י. שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)
0.5%	2.55%	4.75%	יא. שיעור הריבית לשנה
13 תשלומים שנתיים	16 תשלומים שנתיים	6 תשלומים שנתיים	יב. מועדי תשלום קרן
שאינם שווים מיום	שאינם שווים מיום	שווים מיום	
ועד 30.6.2021	ועד 30.6.2019	ועד 31.3.2021	
30.6.2033	30.6.2034	31.3.2026	
ריבית חצי שנתית	ריבית חצי שנתית	ריבית חצי שנתית	יג. מועדי תשלום הריבית
ביום 30.6 ו-31.12	ביום 30.6 ו-31.12	ביום 30.9 ו-31.3	
החל מיום 30.6.2020	החל מיום 31.12.17	בשנים 2007-2026	
ועד ליום 30.6.2033	ועד ליום 30.6.2034		
מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	יד. בסיס הצמדה
ינואר 2020	-	בגין פברואר 2007	יז. מדד בסיס
אין	אין	אין	יח. זכות המרה
אין	אין	אין	יט. זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	אין	כ. ערבות לתשלום ההתחייבות

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ו)	(באלפי ש"ח)
שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שם הנאמן
רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Stable	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Stable	עו"ד דן אבנון הירקון 113 ת"א ilAA/Stable	שם האחראי בחברת הנאמנות כתובת הנאמן דירוג - S&P מעלות :
			טו. דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 18/2/2020 מס' אסמכתא 016875-01-2020 שם החברה המדרגת - S&P מעלות דירוג למועד הנפקה
ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)	AA (1)	
	ilAA/Stable (2)	ilA+/ Negative (2)	
	ilAA/Stable (3)	ilA+/ Negative (3)	
		ilA+/Stable (4)	
		ilA+/Stable (5)	
		ilAA-/Stable (6)	
		ilAA-/Stable (7)	
ilAA/Stable Aa2	ilAA/Stable -	ilAA/Stable Aa2	דירוג למועד הדוח דירוג - מדרוג :
			דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 18/2/2020 מס' אסמכתא 016878-2020-01 שם החברה המדרגת - מידרוג בע"מ
Aa2 (1)	-	Aa3 (2)	דירוג למועד הנפקה
		Aa3 (3)	
		Aa3 (4)	
		Aa3 (5)	
		Aa3 (6)	
		Aa3 (7)	
Aa2	-	Aa2	דירוג למועד הדוח
			טז. האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
כן	כן	כן	
			יז. האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?
לא	לא	לא	
ראו ביאור [9] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [9] לדוחות הכספיים.	אין	יח. שעבודים להבטחת אגרות החוב
כן	כן	כן	יט. האם הסדרה מהותית

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2020**

(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 מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרס 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, 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- 6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 4% 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- 33,245 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2020 וחלק הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 504 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 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 בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

חיפה
5 במאי, 2020

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

31 בדצמבר 2019	31 במרס 2019	31 במרס 2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
889,660	946,278	1,373,468	נכסים
589,031	661,873	597,413	מזומנים ושווי מזומנים
4,669	5,607	8,357	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
52,152	32,236	80,781	לקוחות
328	754	152	חייבים אחרים
101,082	-	-	נכסי מסים שוטפים
3,728	8,731	2,696	נכסים מוחזקים למכירה
			מלאי מקרקעין
1,640,650	1,655,479	2,062,867	סה"כ נכסים שוטפים
22,586	-	49,888	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
151,855	206,220	150,844	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
48,419	44,881	47,975	רכוש קבוע, נטו
4,187	618	4,312	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
1,635	1,551	1,287	נכסים בגין זכויות שימוש
134,807	-	134,807	מלאי מקרקעין
258,727	165,168	318,645	נדליין להשקעה בהקמה
7,410,181	6,722,421	7,447,352	נדליין להשקעה
8,032,397	7,140,859	8,155,110	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
9,673,047	8,796,338	10,217,977	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 5 במאי 2020

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

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

31 בדצמבר 2019	31 במרס 2019	31 במרס 2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			התחייבויות
377,843	261,007	759,893	הלוואות ואשראי
229,101	154,363	145,887	זכאים אחרים
-	200,000	-	דיבידנד לשלם
5,354	7,514	10,629	התחייבויות מסים שוטפים
39,264	-	56,454	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
<u>651,562</u>	<u>622,884</u>	<u>972,863</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
4,291,426	4,182,598	4,660,655	אגרות חוב
160,696	1,959	143,506	התחייבויות בגין שירותי בניה
754	566	754	הטבות לעובדים, נטו
615	617	418	התחייבויות בגין חכירות
972,006	877,149	983,946	מסים נדחים
<u>5,425,497</u>	<u>5,062,889</u>	<u>5,789,279</u>	סך התחייבויות שאינן שוטפות
<u>6,077,059</u>	<u>5,685,773</u>	<u>6,762,142</u>	סך התחייבויות הון
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
300,514	297,186	302,178	קרנות הון
2,240,060	1,845,103	2,101,282	עודפים
<u>2,710,151</u>	<u>2,311,866</u>	<u>2,573,037</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
885,837	798,699	882,798	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,595,988</u>	<u>3,110,565</u>	<u>3,455,835</u>	סה"כ הון
<u>9,673,047</u>	<u>8,796,338</u>	<u>10,217,977</u>	סה"כ התחייבויות והון

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	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(למעט נתוני רווח נקי למניה)

			הכנסות
510,323	120,367	134,261	מהשכרת מבנים
358,937	14,970	25,477	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,496	1,957	2,902	מדמי ניהול
50,718	5,969	6,039	אחרות
930,474	143,263	168,679	
			הוצאות
34,167	8,228	8,851	אחזקת נכסים
7,399	1,867	2,389	מכירה ושווק
29,912	6,169	7,967	הנהלה וכלליות
26,598	5,197	5,497	אחרות
98,076	21,461	24,704	
832,398	121,802	143,975	
			רווח תפעולי
35,851	14,103	(21,137)	הכנסות (הוצאות) מימון
(153,588)	(29,504)	(24,488)	הוצאות מימון
(117,737)	(15,401)	(45,625)	
			הוצאות מימון, נטו
10,559	2,053	2,157	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
725,220	108,454	100,507	
			רווח לפני מסים
161,559	26,983	27,354	מסים על ההכנסה
563,661	81,471	73,153	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
463,383	68,323	61,222	בעלים של החברה
100,278	13,148	11,931	זכויות שאינן מקנות שליטה
563,661	81,471	73,153	רווח נקי לתקופה
			רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה
216.86	31.98	28.65	רווח בסיסי בש"ח
216.70	31.98	28.55	רווח מדולל למניה בש"ח

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

תמצית דוח על הרווח הכולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
563,661	81,471	73,153	רווח נקי לתקופה
			פריטי רווח כולל שלא יועברו לרווח והפסד
(123)	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
28	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(95)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
563,566	81,471	73,153	סה"כ רווח כולל לתקופה
			מיוחס ל:
463,280	68,323	61,222	בעלים של החברה
100,286	13,148	11,931	זכויות שאינן מקנות שליטה
563,566	81,471	73,153	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרון תשלום מבוסס מניות	קרון הערכה מחדש	קרון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ועם בעל השליטה	פרמיה על מניות	הון מניות		
סה"כ	סה"כ	אלפי ₪	אלפי ₪						
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)									
3,595,988	885,837	2,710,151	2,240,060	3,328	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 1 בינואר 2020
73,153	11,931	61,222	61,222	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(14,970)	(14,970)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברות בת
1,664	-	1,664	-	1,664	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>3,455,835</u>	<u>882,798</u>	<u>2,573,037</u>	<u>2,101,282</u>	<u>4,992</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	יתרה ליום 31 במרס 2020
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)									
3,229,094	785,551	2,443,543	1,976,780	-	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 1 בינואר 2019
81,471	13,148	68,323	68,323	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>3,110,565</u>	<u>798,699</u>	<u>2,311,866</u>	<u>1,845,103</u>	<u>-</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	יתרה ליום 31 במרס 2019
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)									
3,229,094	785,551	2,443,543	1,976,780	-	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 1 בינואר 2019
563,661	100,278	463,383	463,383	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו
(95)	8	(103)	(103)	-	-	-	-	-	ממס
3,328	-	3,328	-	3,328	-	-	-	-	תשלום מבוסס 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>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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	
	2019	2020
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
563,661	81,471	73,153
4,562	1,068	1,209
(358,937)	(14,970)	(25,477)
(22,817)	-	-
117,077	15,101	45,854
(10,559)	(2,053)	(2,157)
161,559	26,983	27,354
(50,102)	(13,588)	(14,621)
7,714	13,660	(6,890)
6,170	1,164	1,032
2,957	-	1,479
65	-	-
421,350	108,836	100,936
5,600	2,500	3,100
(38,967)	(5,545)	(8,081)
387,983	105,791	95,955
14,462	6,195	4,138
2,000	2,000	51,595
-	-	(20,595)
(6,324)	(16,660)	(10,336)
(392,202)	(74,893)	(102,339)
(7,519)	(1,135)	(599)
(224,091)	(35,368)	(50,040)
248,490	40,269	56,787
(52,322)	-	4,489
71,098	(6,931)	(40,796)
227	-	-
(346,181)	(86,523)	(107,696)
487,190	-	769,309
(14,240)	(14,240)	-
(261,007)	-	-
(163,896)	(59,515)	(58,492)
-	-	(14,970)
(200,000)	-	(200,000)
(1,242)	(288)	(298)
(153,195)	(74,043)	495,549
(111,393)	(54,775)	483,808
1,001,053	1,001,053	889,660
889,660	946,278	1,373,468
73,950	49,285	-
-	-	50,496
198,000	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי לתקופה

התאמות:

פחת והפחתות
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
רווח משערך לשווי הוגן של החזקה בחברה כלולה בגין השגת שליטה
הוצאות מימון, נטו
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
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
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, נטו
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו
פרעון פיקדון מיועד, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
פרעון התחייבות בגין חכירות תפעוליות
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) 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 נדלן 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 31 במרס 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, ולוגיסטיקה 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.

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 ואולם בעת האחרונה פורסם כי משרדי הממשלה מגבשים צעדי חזרה לשגרה ו-"אסטרטגיית יציאה" מן ההגבלות המחמירות, במטרה לחזור לפעילות עסקית בטווח הזמן הקצר, וכבר פורסמו הקלות בהגבלות, לרבות האפשרות לחזור לפעילות מלאה במקומות העבודה, בכפוף לעמידה בהנחיות. לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, הערכתה של החברה בדבר השפעות המשבר כפופות לשינויים משמעותיים לאור אי הודאות, שכן מידת השפעה 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, המח"מ 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, תעשייה ולוגיסטיקה (ולא למסחר או קמעונאות), כמו גם איכות השוכרים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות טובה עם משבר כלכלי, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני. 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-7.35% לנכסים המשמשים למשרדים והייטק, 7.7% לנכסים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, ו-8.0% לנכסים המשמשים למסחר. החברה סבורה, בין היתר בהסתמך על חוות דעת השמאים החיצוניים עימם היא פועלת, כי שיעורי ההיוון האמורים לעיל הינם שיעורי היוון נאותים, למועד הדוח.

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 5 במאי 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.

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 היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

באור 5 - מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים:

- נכסים מניבים.
- בניה למגורים.

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*			
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020		
אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		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			
143,263	168,679	(2,989)	-	5,458	5,730	2,989	-	137,805	162,949	סך הכנסות מהמגזר
129,838	154,331	(612)	-	345	408	612	-	129,493	153,923	רווח מגזרי
(1,867)	(2,389)									הוצאות מכירה ושיווק
(6,169)	(7,967)									הוצאות הנהלה וכלליות
(15,401)	(45,625)									הוצאות מימון, נטו חלק ברווחי חברות מוחזקות
2,053	2,157									המטופלות לפי השווי המאזני
108,454	100,507									רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*			
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
930,474	(6,321)	49,272	6,321	881,202	930,474	(6,321)	49,272	6,321	881,202	סך הכנסות מהמגזר
869,709	(1,814)	24,091	1,814	845,618	869,709	(1,814)	24,091	1,814	845,618	רווח מגזרי
(7,399)					(7,399)					הוצאות מכירה ושיווק
(29,912)					(29,912)					הוצאות הנהלה
(117,737)					(117,737)					הוצאות מימון, נטו
10,559					10,559					חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
725,220					725,220					רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

מידע בנוגע לנכסים והתחייבויות במגזר הבנייה למגורים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
	2019	2020	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
-	2,171	-	מלאי בנייה למגורים בהקמה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.
 ** הנתונים המוצגים בטבלה הינם ללא התאמה לשיעור הבעלות של החברה במהלך בשנת 2019 חלק החברה- 50%, לנתונים נוספים ראה באור 7א לדוח ליום 31.12.19.

באור 6 - הון עצמי

ביום 11 בפברואר 2020 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בסך 200 מליון ש"ח (כ-93.6 ש"ח למניה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 18 במרס, 2020.

באור 7 - נדלן להשקעה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 רשמה החברה הכנסות מעליית ערך נדל"ן מניב בעקבות הערכת שווי שבוצעה לנכס מניב בפארק גב-ים הרצליה צפון, בעקבות עלייה ריאליסטית משמעותית בדמי השכירות, לאחר חילופי שוכרים.

באור 8 - 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 2019		ליום 31 למרס 2020	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,779,938	3,417,408	4,553,087	4,445,939
1,067,907	1,026,197	988,382	974,609
4,847,845	4,436,605	5,541,469	5,420,548

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 ההוגן מסווגת ברמה 1 בהיררכיית השווי ההוגן. הכנסות (הוצאות) המימון של החברה בתקופה נובעות בעיקרן מהפסד בתיק ניירות הערך של החברה בסך כ-21 מיליון ש"ח בין היתר בעקבות ירידות שערים בבורסה בעקבות התפרצות מגיפת הקורונה (ראה גם באור 2).

באור 9 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך

א. 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 31 במרס 2020 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס, 2020:

- הון המיוחס לבעלים של החברה – 2,573 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד – 44%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

באור 9 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך - המשך

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 ממסחר, 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 31 במרס 2020:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 2,573 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 44%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

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

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס 2020:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 1,660 מיליון ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת - 61%
- 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 31 במרס 2020:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 190 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 35%
- 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 31 במרס 2020.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים

ליום 31 במרס 2020
(בלתי מבוקרים)



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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותו 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- 322,668 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 2,140 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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

חיפה
5 במאי 2020

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 2019 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
621,376	755,803	1,120,371	נכסים
389,039	362,165	400,680	מזומנים ושווי מזומנים
1,004	317	2,346	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
49,066	26,021	51,176	לקוחות
3,732	8,733	2,700	חייבים אחרים
			מלאי מקרקעין
1,064,217	1,153,039	1,577,273	סה"כ נכסים שוטפים
17,030	-	17,900	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,778,171	1,583,511	1,778,361	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
8,480	5,490	8,418	רכוש קבוע, נטו
851	618	913	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
1,309	1,379	1,064	נכס זכות שימוש
87,870	52,327	121,189	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,315,647	3,699,833	4,347,178	נדל"ן להשקעה
6,209,358	5,343,158	6,275,023	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
7,273,575	6,496,197	7,852,296	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 5 במאי 2020

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2019	31 במרס 2019	31 במרס 2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			התחייבויות
325,599	208,762	707,648	אשראי ותאגידי בנקאיים
139,734	96,102	91,850	זכאים אחרים
-	200,000	-	דיבידנד לשלם
39,264	-	56,454	התחייבות בגין שירותי בניה
229	2,343	5,148	התחייבויות מסים שוטפים
<u>504,826</u>	<u>507,207</u>	<u>861,100</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,369,196	3,208,646	3,738,289	אגרות חוב
476	588	349	התחייבות בגין חכירה תפעולית
160,696	1,959	143,506	התחייבויות בגין שירותי בניה
724	544	724	הטבות לעובדים, נטו
527,506	465,387	535,291	מסים נדחים
<u>4,058,598</u>	<u>3,677,124</u>	<u>4,418,159</u>	סך התחייבויות שאינן שוטפות
<u>4,563,424</u>	<u>4,184,331</u>	<u>5,279,259</u>	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון המניות
300,514	297,186	302,178	קרנות הון
2,240,060	1,845,103	2,101,282	עודפים
<u>2,710,151</u>	<u>2,311,866</u>	<u>2,573,037</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>7,273,575</u>	<u>6,496,197</u>	<u>7,852,296</u>	סה"כ התחייבויות והון

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2019	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
274,344	65,060	74,161	הכנסות
220,985	12,049	25,477	
18,996	3,671	3,420	
50,307	5,686	6,032	
564,632	86,466	109,090	
13,768	3,147	3,428	הוצאות
6,985	1,727	2,296	
27,284	5,433	6,773	
26,594	5,194	5,487	
74,631	15,501	17,984	
490,001	70,965	91,106	רווח תפעולי
29,713	11,848	(18,519)	הכנסות (הוצאות) מימון הוצאות מימון
(111,951)	(19,930)	(16,303)	
(82,238)	(8,082)	(34,822)	הוצאות מימון, נטו
407,763	62,883	56,284	רווח לפני מסים על ההכנסה
89,460	15,826	15,816	מסים על ההכנסה
318,303	47,057	40,468	רווח לאחר מסים
145,080	21,266	20,754	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
463,383	68,323	61,222	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 31 במרס	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
463,383	68,323	61,222
(134)	-	-
31	-	-
(103)	-	-
463,280	68,323	61,222

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

הפסד 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		
2019	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
463,383	68,323	61,222	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה התאמות:
2,160	500	589	פחת והפחותות
(220,985)	(12,049)	(25,477)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(22,817)	-	-	רווח כתוצאה משערוך זכויות בגין השגת שליטה בחברה כוללה הוצאות מימון, נטו
82,178	7,841	35,034	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(145,080)	(21,266)	(20,754)	הוצאות מסים על ההכנסה
89,460	15,826	15,816	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(45,512)	(9,239)	(8,812)	שינוי בזכאים אחרים
6,879	7,092	(4,261)	שינוי במלאי מקרקעין
6,170	1,164	1,032	שינוי בהטבות לעובדים
46	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,957	-	1,479	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
5,600	2,500	18,130	מס הכנסה ששולם, נטו
(17,061)	(3,439)	(3,119)	
207,378	57,253	70,879	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
10,602	4,767	3,006	ריבית שהתקבלה
2,000	2,000	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(16,660)	(16,660)	-	תקבול מע"מ בגין מכירת נדל"ן
(273,114)	(46,407)	(63,797)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(4,799)	(673)	(346)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(183,768)	(25,447)	(41,966)	רכישת ניירות ערך סחירים
211,293	30,711	48,216	מכירת ניירות ערך סחירים
160,968	200,087	(39,805)	שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו
(40,622)	602	8,040	שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(134,100)	148,980	(86,652)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
487,190	-	769,309	תמורה מהנפקת אג"ח, נטו
(14,240)	(14,240)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(208,762)	-	-	פירעון אגרות חוב
(133,685)	(54,572)	(54,291)	ריבית ששולמה
(1,049)	(262)	(250)	תשלום בגין חכירה
(200,000)	-	(200,000)	דיבידנד ששולם
(70,546)	(69,074)	514,768	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
2,732	137,159	498,995	גידול במזומנים ושווי מזומנים
618,644	618,644	621,376	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
621,376	755,803	1,120,371	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
50,850	36,742	-	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

המידע הנספח 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 31 במרס 2020.
2. באשר לגיף הקורונה ראה ביאור 2 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2020.
3. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 5 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 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 הכנת 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 ("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 31.12.2019 ("הדוח האחרון בדבר הבקרה הפנימית"), 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 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 התקופתי לשנת 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

5 במאי 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 הראשון 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 התקופתי לשנת 2019) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

5 במאי 2020

מרק זק, סמנכ"ל כספים