

2. ממשל תאגידי

2.1 גמול דירקטורים, ביטוח ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה, החזר הוצאות ליו"ר הדירקטוריון

(א) גמול דירקטורים - ביום 18 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, הענקת גמול לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ולרבות דירקטור המכהן ו/או שיכהן מעת לעת שהוא בעל שליטה בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, ו/או קרובו (כהגדרת מונח זה בחוק החברות - התשנ"ט 1999) או שלבעל השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו, בסכום הקבוע בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 19 במרץ 2019 (אסמכתא 2019-01-023779).

(ב) ביטוח - ביום 23 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורן של ועדת הביקורת וועדת התגמול, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה בחברה לתקופה של 16 חודשים, החל מיום 1 באפריל 2019. לפרטים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי שתפרסם החברה במקביל לפרסום דוח זה.

(ג) שיפוי - ביום 1 במאי 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם, כפי שיכהנו בה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 במרץ 2019 ומיום 1 במאי 2019 (אסמכתאות 2019-01-023839 ו- 2019-01-042076 בהתאמה).

(ד) הוצאות יו"ר הדירקטוריון - ביום 1 במאי 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה תשלום או החזר הוצאות, בגין הוצאות יו"ר הדירקטוריון של החברה בקשר עם מילוי תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה בישראל. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 במרץ 2019 ומיום 1 במאי 2019 (אסמכתאות 2019-01-023839 ו- 2019-01-042076 בהתאמה).

2.2 מינוי דירקטורים

(א) ביום 1 במאי 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה של גב' חוה שכטר כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת 3 שנים. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 במרץ 2019 ומיום 1 במאי 2019 (אסמכתאות 2019-01-023839 ו- 2019-01-042076 בהתאמה).

(ב) ביום 23 במאי 2019 הודיעה גב' סגי איתן על סיום כהונתה כסגן יו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אותו תפרסם החברה במקביל לפרסום דוח זה.

(ג) ביום 23 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויים של ה"ה אדוארדו אלשטיין וסאול צאנג כחברי דירקטוריון החברה, וזאת עד למועד אישור כהונתם על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אותם תפרסם החברה במקביל לפרסום דוח זה.

2.3 תגמול נושאי משרה בכירה

(א) ביום 23 במאי 2019 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכונים במדיניות התגמול של נושאי המשרה הבכירה בחברה, עדכון בתנאי העסקתו של המנכ"ל והתקשרות בהסכם למתן שירותי יו"ר פעיל עם יו"ר הדירקטוריון, והכל בכפוף לאישורה של אסיפה מיוחדת של בעלי המניות בחברה, אשר תיערך ביולי 2019. לפרטים נוספים ראו ביאור [10ב] לדוח הכספי וכן דוח זימון אסיפה, אותו תפרסם החברה במקביל לפרסום דוח זה.

(ב) כמו כן, אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2019, תכנית תגמול הוני הכוללת אפשרות הענקה של כתבי אופציה ויחידות למניות חסומות על ידי החברה למנהלים ונושאי משרה בה, בשלושה מסלולי מיסוי: (1) מסלול רווח הון באמצעות נאמן; (2) מסלול הכנסת עבודה באמצעות נאמן; (3) הקצאה במסלול ללא נאמן. תכנית התגמול ההונית האמורה לעיל, כפופה לכניסתה לתוקף של מדיניות התגמול המעודכנת כאמור לעיל וכן לאישור רשויות המיסוי. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה ודוח הקצאה פרטית אשר יפורסמו במקביל לפרסום דוח זה.

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

נדל"ן להשקעה

פארק מתם

2018 בדצמבר 31	שנת 2019 - רבעון I	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
1,635,108	1,763,579	שווי הנכס (באלפי ₪)
128,375	32,037	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
15,384	-	רווחי שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8%	* 7.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
55	55	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
62	64	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (₪) **

* כולל נכס שהקמתו הושלמה ולא הניב במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019.
** החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

פארק גב-ים הרצליה צפון

2018 בדצמבר 31	שנת 2019 - רבעון I	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
1,146,120	1,146,823	שווי הנכס (באלפי ₪)
85,982	21,675	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
13,596	-	רווחי שערור בתקופה (באלפי ₪)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.5%	7.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
84	84	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
80	-	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

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

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

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

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

23 במאי 2019

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2019**

(בלתי מבוקרים)



דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי הביניים המאוחד ליום 31 במרס 2019 ואת הדוחות התמציתיים הביניים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות 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 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 4% מכלל הכנסות 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- 89,747 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2019 וחלק הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 444 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, 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
23 במאי, 2019

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

31 בדצמבר 2018	31 במרס 2018	31 במרס 2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,001,053	623,108	946,278	נכסים
652,247	487,804	661,873	מזומנים ושווי מזומנים
3,791	5,663	5,607	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
22,464	22,246	32,236	לקוחות
873	315	754	חייבים אחרים
-	140,000	-	נכסי מסים שוטפים
9,895	-	8,731	נכסים מוחזקים למכירה
			מדלאי מקרקעין
1,690,323	1,279,136	1,655,479	סה"כ נכסים שוטפים
206,415		206,220	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
	214,786		המאזני
44,602	44,835	44,881	רכוש קבוע, נטו
546	526	618	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	1,551	נכסים בגין זכויות שימוש
751,260	409,951	165,168	נדלי"ן להשקעה בהקמה
6,001,339	5,920,299	6,722,421	נדלי"ן להשקעה
7,004,162	6,590,397	7,140,859	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
8,694,485	7,869,533	8,796,338	סה"כ נכסים
מרק זק סמנכ"ל כספים	אבי יעקובוביץ מנכ"ל	אלחנדרו אלשטיין יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 23 במאי 2019

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

31 בדצמבר 2018	31 במרס 2018	31 במרס 2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			התחייבויות
275,303	229,267	261,007	הלוואות ואשראי
129,743	170,306	154,363	זכאים אחרים
-	180,000	200,000	דיבידנד לשלם
941	19,819	7,514	התחייבויות מסים שוטפים
<u>405,987</u>	<u>599,392</u>	<u>622,884</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
4,194,539	3,176,344	4,182,598	אגרות חוב
-	307,762	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
566	770	566	הטבות לעובדים, נטו
-	-	617	התחייבויות בגין חכירות
862,340	807,428	877,149	מסים נדחים
<u>5,059,404</u>	<u>4,294,263</u>	<u>5,062,889</u>	סך התחייבויות שאינן שוטפות
<u>5,465,391</u>	<u>4,893,655</u>	<u>5,685,773</u>	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,976,780	1,752,328	1,845,103	עודפים
2,443,543	2,219,091	2,311,866	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
785,551	756,787	798,699	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,229,094</u>	<u>2,975,878</u>	<u>3,110,565</u>	סה"כ הון
<u>8,694,485</u>	<u>7,869,533</u>	<u>8,796,338</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	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(למעט נתוני רווח נקי למניה)

			הכנסות
458,985	113,057	120,367	מהשכרת מבנים
205,745	5,588	14,970	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,555	2,811	1,957	מדמי ניהול
8,481	366	5,969	אחרות
683,766	121,822	143,263	
			הוצאות
*30,953	*8,042	8,228	אחזקת נכסים
*11,929	*2,808	1,867	מכירה ושווק
*25,947	*6,018	6,169	הנהלה וכלליות
5,012	66	5,197	אחרות
73,841	16,934	21,461	
609,925	104,888	121,802	
			רווח תפעולי
1,271	(319)	14,103	הכנסות (הוצאות) מימון
(184,225)	(22,031)	(29,504)	הוצאות מימון
(182,954)	(22,350)	(15,401)	
			הוצאות מימון, נטו
10,215	3,383	2,053	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
437,186	85,921	108,454	
			רווח לפני מסים
94,463	21,456	26,983	מסים על ההכנסה
342,723	64,465	81,471	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
276,493	51,885	68,323	בעלים של החברה
66,230	12,580	13,148	זכויות שאינן מקנות שליטה
342,723	64,465	81,471	רווח נקי לתקופה
			רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה
129.40	24.28	31.98	רווח בסיסי ומדולל למניה בש"ח

* סווג מחדש

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

תמצית דוח על הרווח הכולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
342,723	64,465	81,471	רווח נקי לתקופה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
			פריטי רווח כולל שלא יועברו לרווח והפסד
(120)	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
28	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(92)	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
<u>342,631</u>	<u>64,465</u>	<u>81,471</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה
			מיוחס ל:
276,337	51,885	68,323	בעלים של החברה
66,294	12,580	13,148	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>342,631</u>	<u>64,465</u>	<u>81,471</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הערכה מחדש		קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ועם בעל השליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
			עודפים אלפ"ש	אלפ"ש				
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>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	יתרה ליום 31 במרס 2019
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)								
3,091,413	744,207	2,347,206	1,880,443	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 1 בינואר 2018
64,465	12,580	51,885	51,885	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(180,000)	-	(180,000)	(180,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>2,975,878</u>	<u>756,787</u>	<u>2,219,091</u>	<u>1,752,328</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	יתרה ליום 31 במרס 2018
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)								
3,091,413	744,207	2,347,206	1,880,443	29,462	9,730	257,994	169,577	יתרה ליום 1 בינואר 2018
342,723	66,230	276,493	276,493	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(92)	64	(156)	(156)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממש
(24,950)	(24,950)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(180,000)	-	(180,000)	(180,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות בחברה
<u>3,229,094</u>	<u>785,551</u>	<u>2,443,543</u>	<u>1,976,780</u>	<u>29,462</u>	<u>9,730</u>	<u>257,994</u>	<u>169,577</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2018	2019	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
342,723	64,465	81,471	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה
2,885	692	1,068	התאמות:
(205,745)	(5,588)	(14,970)	פחת והפחתות
181,484	22,006	15,101	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(10,215)	(3,383)	(2,053)	הוצאות מימון, נטו
94,463	21,456	26,983	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,733	9,079	(13,588)	הוצאות מסים על הכנסה
(13,194)	6,110	13,660	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
848	-	1,164	שינוי בזכאים אחרים
(323)	-	-	שינוי במלאי מקרקעין
406,659	114,837	108,836	שינוי בהטבות עובדים
6,750	-	2,500	דיבידנד שהתקבל
(51,915)	(14,509)	(5,545)	מס הכנסה ששולם, נטו
361,494	100,328	105,791	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
15,304	6,223	6,195	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
95,000	-	2,000	ריבית שהתקבלה
(825)	(825)	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
16,660	-	(16,660)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(337,116)	(84,516)	(74,893)	תקבול (תשלום) למוסדות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(2,519)	(403)	(1,135)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(183,275)	(68,769)	(35,368)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
162,614	51,658	40,269	רכישת ניירות ערך סחירים
11,919	-	-	מכירת ניירות ערך סחירים, נטו
(59,229)	125,889	(6,931)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
11,760	(1,598)	-	שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו
(269,707)	27,659	(86,523)	פרעון פיקדון מיועד, נטו
(96,786)	17,016	-	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
1,259,381	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(425,962)	(30,948)	(14,240)	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(189,563)	(169,563)	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(174,308)	(62,838)	(59,515)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(24,950)	-	-	פרעון אגרות חוב
(180,000)	-	-	ריבית ששולמה
-	-	(288)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
167,812	(246,333)	(74,043)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
259,599	(118,346)	(54,775)	פרעון התחייבות בגין חכירות
741,454	741,454	1,001,053	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
1,001,053	623,108	946,278	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
10,891	13,982	49,285	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
4,000	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			נספח - פעולות שלא במזומן
			רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
			מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

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

באור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2019, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של החברה לנכסים ולבנין בע"מ מקבוצת אי.די.בי. החברה עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים. בנוסף, עוסקת הקבוצה בתחום בניה למגורים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), שיווק ומכירה של יחידות דיור בשכונות מגורים איכותיות. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2019.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2018, פרט לאמור בסעיף ב' להלן.

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים**1. אימוץ IFRS 16, חכירות -**

החל מיום 1 בינואר 2019 ("מועד היישום לראשונה"), מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16- חכירות ("IFRS16" או "התקן").

IFRS16 החליף עם יישומו לראשונה את ההנחיות הקיימות בתקן חשבונאות בינלאומי 17 "חכירות" (IAS17) התקן עוסק בהכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות, וצפוי להיות בעל השפעה משמעותית בעיקר על הטיפול החשבונאי המיושם על ידי הצד החוכר בעסקת חכירה.

IFRS16 משנה את ההנחיות הקיימות ב- IAS17 ודורש מחוכרים להכיר בהתחייבות בגין חכירה, המשקפת את הערך המהוון של תשלומי החכירה העתידיים, ומנגד ב"נכס בגין זכות שימוש", וזאת בהתייחס לכלל חוזי החכירה (למעט האמור להלן), ללא הבחנה בין חכירה מימונית לבין חכירה תפעולית. עם זאת, IFRS16 מאפשר לחוכרים שלא ליישם את הוראות אלה עבור חכירות לטווח קצר, לפי קבוצות של נכסי בסיס, ועבור חכירות בהן נכס הבסיס נשוא החכירה הינו בעל ערך נמוך.

IFRS16 משנה גם את הגדרת "חכירה" ואת אופן הבחינה האם חוזה מכיל חכירה.

IFRS16 דורש לטפל בכל רכיב חכירה בחוזה כחכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה בחוזה. עם זאת, כהקלה מעשית, IFRS16 מאפשר לחוכר לבחור, לפי קבוצות של נכס בסיס, שלא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה, ובמקום זאת לטפל בכל רכיב חכירה וברכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד. עבור מחכירים, כללי החשבונאות במסגרת IFRS16 נותרו דומים לאלה שב- IAS17 כך שמחכירים ימשיכו יסווגו חכירות, כחכירות תפעוליות או כחכירות מימוניות, בדומה לכללים שב- IAS17.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**1. אימוץ תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (המשך)**

הקבוצה מיישמת את IFRS16 באופן רטרוספקטיבי, החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם להוראת המעבר המאפשרת הכרה בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2019 (כלומר, ללא תיקון מספרי ההשוואה לתקופות הדיווח הקודמות).

ביחס לעסקאות שבהן הקבוצה היא החוכרת, בחרה הקבוצה ליישם את התקן לראשונה בדרך לפיה הוכרה התחייבויות בגין חכירה, עבור חכירות שסווגו קודם לכן כחכירות תפעוליות, בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה שיוותרו, המהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתית של החוכר במועד היישום לראשונה. במקביל, הכירה הקבוצה בנכסים בגין זכויות השימוש בנכסים החכורים בסכום השווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה, כשהוא מותאם בגין הסכום של תשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירות אלה. כתוצאה מכך, לאימוץ התקן לא הייתה השפעה על יתרת העודפים.

יצוין כי במסגרת היישום לראשונה של התקן, בחרה הקבוצה להשתמש בהקלות המעשיות הבאות:

- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, ליישם שיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים באופן סביר.
- לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, לא להכיר בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה אשר תקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודשים ממועד היישום לראשונה.

כמו כן, יצוין כי הקבוצה בחרה ליישם את הפטור מהכרה לחכירות לטווח קצר ולחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך.

ליישומו לראשונה של IFRS 16 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

2. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (להלן – התיקון ל- IAS28)

בהתאם לתיקון ל-IAS28 ישות תיישם את הוראות IFRS 9 עבור השקעות לזמן ארוך, אשר מהוות במהותן חלק מההשקעה נטו של הישות בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. הוראות IFRS 9 ייושמו עבור אותן השקעות לפני יישום סעיפים 38 ו-43-40 ל- IAS28 לעניין לקיחת חלק בהפסדים של חברה כלולה או של עסקה משותפת, וכן לעניין הכרה בירידת ערך של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. כמו כן, בעת יישום IFRS 9 על אותן השקעות לזמן ארוך, הישות לא תיקח בחשבון התאמות שבוצעו לערך ההשקעה בספרים בעקבות יישום הוראות תקן IAS28.

התיקון האמור יושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2019, השפעת התקן על הדוחות הכספיים של הקבוצה אינה מהותית.

3. פרשנות מספר 23 (להלן- IFRIC 23)

IFRIC23 מבהיר כיצד יש ליישם את הוראות ההכרה והמדידה של תקן חשבונאות בינלאומי 12 "מסים על ההכנסה" במקרה בו קיימת אי-וודאות הנוגעת למסים על הכנסה.

אי-וודאות בנוגע למיסים על הכנסה הינה כל טיפול מיסויי המיושם על ידי ישות כאשר קיים חוסר וודאות לגבי השאלה באם טיפול מיסויי זה יהיה מקובל גם על רשויות המס. חוסר הוודאות עשוי להתקיים עד לקבלת החלטה עתידית על ידי רשות המס הרלוונטית או על ידי בית משפט. בהתאם, מחלוקת עם רשויות המס או בחינה שמתבצעת על ידי רשויות המס לגבי טיפול מיסויי מסוים עשויות להשפיע על הטיפול החשבונאי שמיושם על ידי הישות לגבי נכס או התחייבות מסים שוטפים או נדחים הנובעים מהטיפול המיסויי האמור.

IFRIC 23 מספק הנחיות בנוגע לטיפול החשבונאי בסוגיות הבאות הנוגעות לאי-וודאות בנוגע למיסים על הכנסה:

- אופן קביעת יחידת המדידה לבחינת הטיפול החשבונאי (דהיינו: האם על ישות לבחון כל אי-וודאות לגבי טיפול מיסויי בנפרד);
- ההנחות שעל ישות להניח בקשר עם בחינת טיפולים מיסויים על ידי רשויות המס;
- אופן קביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס (ההפסד לצורכי מס), בסיסי המס, הפסדים להעברה וזיכויי מס שטרם נוצלו ושיעורי המס, בהתייחס לאי-וודאויות כאמור;
- הטיפול בשינויים שחלים בעובדות ובנסיבות.

IFRIC23 יושם החל מיום 1 בינואר 2019, השפעת IFRIC23 על הדוחות הכספיים של הקבוצה אינה מהותית.

באור 4 - מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים:

- נכסים מניבים.
- בניה למגורים.

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים***		נכסים מניבים**			
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019		
אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
121,822	143,263	(14,180)	(2,989)	366	5,458	14,180	2,989	121,456	137,805	סך הכנסות מהמגזר
113,714	129,838	(6,550)	(612)	366	345	6,550	612	*113,348	129,493	רווח מגזרי
*(2,808)	(1,867)									הוצאות מכירה ושיווק
*(6,018)	(6,169)									הוצאות הנהלה וכלליות
(22,350)	(15,401)									הוצאות מימון, נטו חלק ברווחי חברות מוחזקות
3,383	2,053									המטופלות לפי השווי המאזני
85,921	108,454									רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,523	10,051	2,171	מלאי בנייה למגורים בהקמה***

* סווג מחדש
 ** כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.
 *** הנתונים המוצגים בטבלה הינם ללא התאמה לשיעור הבעלות. חלק החברה הינו 50%.

באור 5 - הון עצמי

ביום 18 במרס 2019 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בסך 200 מליון ש"ח (כ-93.6 ש"ח למניה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2019.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות ופקדונות לזמן קצר, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם. השווי הוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 למרס 2018		ליום 31 למרס 2019	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,170,059	2,817,456	3,779,938	3,417,408
397,013	378,888	1,067,907	1,026,197
427,806	403,207	-	-
<u>3,994,878</u>	<u>3,599,551</u>	<u>4,847,845</u>	<u>4,436,605</u>

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב סחירות
אגרות חוב לא סחירות
הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 25 בדוח הכספי השנתי.

שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן

החברה מודדת את תיק ניירות הערך הסחירים שלה בשווי הוגן בהתבסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל. על כן, מדידת השווי הוגן מסווגת ברמה 1 בהיררכיית השווי הוגן. הכנסות (הוצאות) המימון של החברה בתקופה נובעות בעיקרן מרווח או הפסד בתיק ניירות הערך של החברה.

באור 7 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך

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

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס 2019:

- הון המיוחס לבעלים של החברה – 2,312 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד – 42%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

בקשר עם אגרות החוב סדרה א' שהונפקו על-ידי חברת הבת מת"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 31 במרס 2019:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת – 1,501 מיליון ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת – 58%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של החברה המאוחדת – 2

באור 7 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך - המשך

בקשר עם אגרות החוב סדרה א' שהונפקו על-ידי חברת הבת 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 2019:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 174 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 32%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 50%

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 2019.

באור 8 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - בהמשך לאישור האסיפה הכללית מיום 15 במאי 2017, ובהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 18 במרס 2019, אישר דירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2019, לאחר אישורן של וועדת התגמול וועדת הביקורת, את התקשרות החברה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, בפוליסות ביטוח לתקופה של 16 חודשים המתחילה מיום 1 באפריל 2019. הפוליסות כוללות פוליסה בסיסית משותפת לחטיבת החברה בהיקף גבול אחריות כולל של 50 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר לתקופת ביטוח ופוליסה קבוצתית משותפת לחטיבת החברה ולחטיבות האחרות בהיקף גבולות אחריות כולל של 90 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר לתקופת ביטוח וכיסוי ביטוחי נוסף להשלמת סכום גבול האחריות על פי הפוליסה הקבוצתית.

ב. גמול דירקטורים - ביום 18 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול, הענקת גמול לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ולרבות דירקטור המכהן ו/או שיכהן מעת לעת שהוא בעל שליטה בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, ו/או קרובו (כהגדרת מונח זה בחוק החברות - התשנ"ט 1999) או שלבעל השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו, בסכום הקבוע בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

ג. החזר הוצאות ליו"ר הדירקטוריון - ביום 4 באפריל 2016 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה תשלום או החזר הוצאות, בגין הוצאות יו"ר הדירקטוריון של החברה, בקשר עם מילוי תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה בישראל, בסך שלא יעלה על 55 אלף דולר ארה"ב בשנה, וזאת החל ממועד מינויו. ביום 18 במרס, 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של וועדת התגמול של החברה, לזמן אסיפה מיוחדת של בעלי המניות, שעל סדר יומה המשך ההסדר המפורט לעיל לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 4 באפריל, 2019. ביום 1 במאי, 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות את החזר ההוצאות המפורט לעיל. אדוארדו אלשטיין, בעל השליטה בעקיפין בחברה, עשוי להיחשב בעל עניין אישי בהחלטה, הואיל ומר אלחנדרו אלשטיין, יו"ר דירקטוריון החברה, הינו אחיו. נכסים ובניין דסק"ש ואי.די.בי פתוח הינן בעלות עניין אישי בהחלטה בהיותן נשלטות ע"י מר אדוארדו אלשטיין.

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

מידע תמציתי בדבר חברה מהותית בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני

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

(1) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2018	31 במרס 2018	31 במרס 2019
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
50%	50%	50%
60,658	95,399	57,745
64,055	60,712	64,592
(92,742)	(122,785)	(91,736)
(31,971)	33,326	30,601
48,932	72,684	50,558
86,533	105,071	87,087

שיעור זכויות הבעלות / השתתפות ברווחים

נכסים שוטפים (1)

נכסים בלתי שוטפים

התחייבויות שוטפות (2)

סה"כ נכסים נטו 100%

(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים

(2) מתוכם התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים, זכאים אחרים והפרשות

(2) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
24,339	14,180	2,989
44	2,524	(246)
44	2,524	(246)
-	-	-
9	2	2
8,892	2,349	555
(89)	(790)	73

הכנסות

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

סך רווח כולל (1), (2), (3), (4)

(1) מתוכו הוצאות פחת

(2) מתוכו הכנסות ריבית

(3) מתוכו הוצאות ריבית

(4) מתוכו הטבת (הוצאות) מסים על הכנסה

באור 10 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. ביום 16 במאי 2019 הומצא לחברה כתב תביעה שהוגש כנגדה וכנגד חברת ישפרו - חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה ("ישפרו") (החברה וישפרו יחד: "הנתבעות"), בקשר להפרה נטענת של התחייבותן על פי הסכם שנכרת בינן לביין התובעים בשנת 1993 ואשר במסגרתו התחייבו הנתבעות, בין היתר, לבנות (בהתקיים תנאים מסוימים) על מקרקעי התובעים ועבורם, מבנה תעשייה בשטח של 2,100 מ"ר.

לטענת התובעים הפרו הנתבעות התחייבות זו ובנסיבות הללו עתרו התובעים לסעדים, ביניהם לסעד כספי לפיו התובעים זכאים להשבה חלקית בגין חלק המקרקעין שנמכרו לנתבעות, וכפועל יוצא מכך לחייב את הנתבעות לשלם לתובעים סך של כ-31 מיליון ש"ח.

החברה סבורה כי אין בסיס לנטען ולמבוקש בתביעה ותפעל להתגונן כנגדה. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ב. ביום 23 במאי 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כדלקמן:

(1) מדיניות תגמול מעודכנת לחברה, אשר כוללת, בין היתר, מסגרת לתגמול הוני, עדכון תקרות של תנאי העסקה ביחס לנושאי המשרה הבכירה בחברה וכן מסגרת לתנאי כהונה של יו"ר פעיל. מדיניות התגמול המעודכנת טעונה אישור של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, שצפויה להתקיים בחודש יולי 2019.

(2) תכנית תגמול הוני הכוללת אפשרות הענקה של כתבי אופציה המירים למניות החברה וכן יחידות למניות חסומות ("תכנית התגמול ההוני") על ידי החברה למנהלים ונושאי משרה בה, בשלושה מסלולי מיסוי: (1) מסלול רווח הון באמצעות נאמן; (2) מסלול הכנסת עבודה באמצעות נאמן; (3) הקצאה במסלול ללא נאמן. תכנית התגמול ההוני, כפופה לכניסתה לתוקף של מדיניות התגמול המעודכנת כאמור לעיל וכן לאישור רשויות המיסוי.

(3) התקשרות בהסכם למתן שירותי יו"ר פעיל עם יו"ר דירקטוריון החברה, מר אלחנדרו אלשטיין (שהינו אחיו של בעל השליטה בעקיפין בחברה, מר אדוארדו אלשטיין), לפיו כנגד שירותי יו"ר בהיקף של 45% יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון לגמול שנתי בעלות של 2.5 מיליון ש"ח (המורכב מגמול קבוע וגמול משתנה). ההתקשרות כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה וכן לאישור של מדיניות התגמול המעודכנת כמפורט לעיל.

(4) עדכון תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה, במסגרתם, בין היתר, יעודכן שכרו החודשי של המנכ"ל לסך של 125 אלפי ש"ח בחודש, יעודכן מנגנון המענק השנתי (ללא שינוי בסך מענק המטרה), תעודכן תקופת ההודעה המוקדמת וכן תיקבע מסגרת לתקופת הסתגלות. בנוסף, אושרה במועד האמור הענקה למנכ"ל של אופציות המירות למניות החברה וכן של יחידות למניות חסומות (ללא מחיר מימוש), בשווי הוגן כולל במועד ההחלטה בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח. עדכון תנאי כהונה כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה וכן לאישור של מדיניות התגמול המעודכנת כמפורט לעיל.

(5) הענקת כתבי אופציה ויחידות למניות חסומות לנושאי משרה בחברה. סך השווי ההוגן של האופציות ושל היחידות למניות חסומות שעל הענקתם הוחלט כאמור, עמד במועד ההחלטה על כ-6.2 מיליון ש"ח. ההענקה כמפורט כפופה לאישור של מדיניות התגמול המעודכנת על ידי האסיפה הכללית של החברה, כמפורט לעיל.

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

ליום 31 במרס 2019
(בלתי מבוקרים)



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

א.ג.ב.,

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 במרס 2019 ולתקופה של שלושה 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 ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 230,257 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2019 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 1,633 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו 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 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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
23 במאי 2019

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 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
618,644	409,707	755,803	נכסים
560,726	383,052	362,165	מזומנים ושווי מזומנים
95	811	317	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
19,003	15,121	26,021	לקוחות
-	140,000	-	חייבים אחרים
7	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
9,898	-	8,733	נכסי מס שוטפים
			מלאי מקרקעין
1,208,373	948,691	1,153,039	סה"כ נכסים שוטפים
1,563,446	*1,507,216	1,583,511	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
5,130	4,616	5,490	רכוש קבוע, נטו
546	526	618	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	1,379	נכס זכות שימוש
543,890	*263,442	52,327	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,113,078	3,153,834	3,699,833	נדל"ן להשקעה
5,226,090	4,929,634	5,343,158	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
6,434,463	5,878,325	6,496,197	סה"כ נכסים

* סווג מחדש

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 23 במאי 2019

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות
223,059	62,455	208,762	אשראי ותאגידי בנקאיים
89,309	105,926	96,102	זכאים אחרים
-	180,000	200,000	דיבידנד לשלם
-	7,434	2,343	התחייבויות מסים שוטפים
312,368	355,815	507,207	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,220,709	2,817,456	3,208,646	אגרות חוב
-	62,347	-	הלוואות מתאגידי בנקאיים
-	-	588	התחייבות בגין חכירה תפעולית
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
544	430	544	הטבות לעובדים, נטו
455,340	421,227	465,387	מסים נדחים
3,678,552	3,303,419	3,677,124	סך התחייבויות שאינן שוטפות
3,990,920	3,659,234	4,184,331	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון המניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,976,780	1,752,328	1,845,103	עודפים
2,443,543	2,219,091	2,311,866	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,434,463	5,878,325	6,496,197	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		
	2018	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			הכנסות
243,385	61,062	65,060	מהשכרת מבנים
127,523	-	12,049	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
17,294	3,910	3,671	מדמי ניהול
5,616	366	5,686	אחרות
<u>393,818</u>	<u>65,338</u>	<u>86,466</u>	
			הוצאות
*9,626	*2,458	3,147	אחזקת נכסים
*11,069	*2,207	1,727	מכירה ושווק
*23,630	*5,405	5,433	הנהלה וכלליות
5,012	96	5,194	אחרות
<u>49,337</u>	<u>10,166</u>	<u>15,501</u>	
<u>344,481</u>	<u>55,172</u>	<u>70,965</u>	רווח תפעולי
1,202	(200)	11,848	הכנסות מימון
(124,676)	(15,605)	(19,930)	הוצאות מימון
<u>(123,474)</u>	<u>(15,805)</u>	<u>(8,082)</u>	הוצאות מימון, נטו
221,007	39,367	62,883	רווח לפני מסים על ההכנסה
48,738	10,449	15,826	מסים על ההכנסה
<u>172,269</u>	<u>28,918</u>	<u>47,057</u>	רווח לאחר מסים
104,224	22,967	21,266	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
<u>276,493</u>	<u>51,885</u>	<u>68,323</u>	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

* סווג מחדש

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
276,493	51,885	68,323
(203)	-	-
47	-	-
-	-	-
(156)	-	-
276,337	51,885	68,323

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פריטי הפסד כולל אחר
שלא יועברו לרווח והפסד

הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת

הטבת מס בגין רכיבים של הפסד כולל אחר

רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים	
	שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
276,493	51,885	68,323
840	197	500
(127,523)	-	(12,049)
122,945	15,700	7,841
(104,224)	(22,967)	(21,266)
48,738	10,449	15,826
5,792	5,958	(9,239)
(8,358)	4,070	7,092
848	-	1,164
(89)	-	-
31,800	-	2,500
(17,115)	(6,100)	(3,439)
230,147	59,192	57,253
12,165	5,058	4,767
95,000	-	2,000
16,660	-	(16,660)
(825)	(825)	-
(165,284)	(39,062)	(46,407)
(1,330)	(154)	(673)
(150,680)	(62,710)	(25,447)
135,530	48,959	30,711
(85,099)	100,018	200,087
7,586	2,406	602
(136,277)	53,690	148,980
592,481	-	-
(136,193)	(23,703)	(14,240)
(169,563)	(169,563)	-
(129,541)	(57,499)	(54,572)
-	-	(262)
(180,000)	-	-
(22,816)	(250,765)	(69,074)
71,054	(137,883)	137,159
547,590	547,590	618,644
618,644	409,707	755,803
-	-	36,742
4,000	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
תקבול מע"מ בגין מכירת נדל"ן
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
רכישת ניירות ערך סחירים
מכירת ניירות ערך סחירים
שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו
שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אג"ח, נטו
פירעון הלוואות לזמן ארוך
פירעון אגרות חוב
ריבית ששולמה
תשלום בגין חכירה
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

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

מידע נוסף

כללי

1. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2019.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 5 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2019.
3. **אימוץ IFRS 16, חכירות -**
 החל מיום 1 בינואר 2019 ("מועד היישום לראשונה"), מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16-חכירות ("IFRS16" או "התקן"). להרחבה בדבר עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות
 הכנסות והוצאות הנובעות מעסקה הדדית, אשר בתחולת תקן 16 ואשר מבוטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת המידע הכספי הנפרד. יתר ההכנסות וההוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת 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 31.12.2018 ("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 2019 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2018) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במאי 2019

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, מרק זק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2018) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

23 במאי 2019

מרק זק, סמנכ"ל כספים