











































סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	קרן	פרמיה על מניות	הון מניות
					מעסקאות עם זכויות מיעוט ועם בעל שליטה		
3,091,413	744,207	2,347,206	1,880,443	29,462	9,730	257,994	169,577
342,723	66,230	276,493	276,493	-	-	-	-
(92)	64	(156)	(156)	-	-	-	-
(24,950)	(24,950)	-	-	-	-	-	-
(180,000)	-	(180,000)	(180,000)	-	-	-	-
<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>

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) יתרה ליום 1 בינואר 2018**  
 רווח נקי לתקופה  
 רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס  
 דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת  
 דיבידנד לבעלי מניות בחברה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2018**

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	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
342,723	121,350	143,625	185,815	225,096
2,885	718	1,096	1,410	2,164
(205,745)	(103,860)	(122,332)	(109,448)	(137,302)
181,484	60,287	65,262	82,293	80,363
(10,215)	(1,969)	(3,323)	(5,352)	(5,376)
94,463	25,292	28,613	46,748	55,596
13,733	798	(16,483)	9,877	(30,071)
(13,194)	(7,672)	(13,964)	(1,562)	(304)
848	-	1,919	-	3,083
(323)	-	-	-	-
406,659	94,944	84,413	209,781	193,249
6,750	3,250	-	3,250	2,500
(51,915)	(3,742)	(11,403)	(18,251)	(16,948)
361,494	94,452	73,010	194,780	178,801
15,304	2,211	721	8,434	6,916
95,000	500	-	500	2,000
(825)	-	-	(825)	-
16,660	-	-	-	(16,660)
(337,116)	(67,777)	(54,721)	(152,293)	(129,614)
(2,519)	(1,394)	(3,617)	(1,797)	(4,752)
(183,275)	(44,762)	(24,354)	(113,531)	(59,722)
162,614	46,568	22,594	98,226	62,863
11,919	-	650	-	650
(59,229)	(119,122)	29,717	6,767	22,786
11,760	3,998	(12,800)	2,400	(12,800)
(269,707)	(179,778)	(41,810)	(152,119)	(128,333)
(96,786)	(985)	-	16,031	-
1,259,381	-	-	-	-
(425,962)	(19,481)	-	(50,429)	(14,240)
(189,563)	(20,000)	(248,207)	(189,563)	(248,207)
(174,308)	(10,101)	(24,105)	(72,939)	(83,620)
(24,950)	(24,950)	-	(24,950)	-
-	-	(311)	-	(599)
(180,000)	(180,000)	(200,000)	(180,000)	(200,000)
167,812	(255,517)	(472,623)	(501,850)	(546,666)
259,599	(340,843)	(441,423)	(459,189)	(496,198)
741,454	623,108	946,278	741,454	1,001,053
1,001,053	282,265	504,855	282,265	504,855
10,891	-	-	10,426	35,590
4,000	-	-	-	-

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**  
רווח נקי לתקופה  
התאמות:  
פחת והפחתות  
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
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  
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  
תקבול (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  
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו  
שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו  
פרעון פיקדון משועבד, נטו

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**  
אשראי לזמן קצר, נטו  
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים ומוסדות פיננסיים  
פרעון אגרות חוב  
ריבית ששולמה  
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן  
מקנות שליטה בחברה בת  
פרעון התחייבות בגין חכירות  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

**מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון**

**גידול (קטיון) 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

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 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 26 באוגוסט 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 ויסווגו 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 התוספתי 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-40-43 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**

**ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019**

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים:

- נכסים מניבים.
- בניה למגורים.

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים***		נכסים מניבים**			
	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)									
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
343,336	402,034	(18,241)	(4,485)	2,016	13,195	18,241	4,485	341,320	388,839	סך הכנסות מהמגזר
*327,284	372,387	(7,920)	(1,068)	2,006	1,004	7,920	1,068	*325,278	371,383	רווח מגזרי
(4,666)	(3,617)									הוצאות מכירה ושיווק
(12,672)	(13,267)									הוצאות הנהלה וכלליות
(82,735)	(80,187)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות
										מוחזקות המטופלות
										לפי השווי המאזני
5,352	5,376									רווח מאוחד לפני
232,563	280,692									מסים על הכנסה

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים***		נכסים מניבים**			
	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)									
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
221,514	258,771	(4,061)	(1,496)	1,650	7,737	4,061	1,496	219,864	251,034	סך הכנסות מהמגזר
*213,570	242,549	(1,370)	(456)	1,640	659	1,370	456	*211,930	241,890	רווח מגזרי
(1,858)	(1,750)									הוצאות מכירה ושיווק
(6,654)	(7,098)									הוצאות הנהלה וכלליות
(60,385)	(64,786)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות
										מוחזקות המטופלות
										לפי השווי המאזני
1,969	3,323									רווח מאוחד לפני
146,642	172,238									מסים על ההכנסה

מאוחד	התאמות	פעילויות אחרות	בניה למגורים***	נכסים מניבים**						
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)				
						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 וכלליות					
(182,954)					הוצאות מימון, נטו					
10,215					חלק ברווחי חברות					
437,186					מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני					
					רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה					

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



**באור 4 - מגזרי פעילות - המשך**

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

31 בדצמבר 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני	
	2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
4,523	22,279	1,138

מלאי בנייה למגורים בהקמה \*

\* הנתונים המוצגים בטבלה הינם ללא התאמה לשיעור הבעלות. חלק החברה הינו 50%.

**באור 5 - נדל"ן להשקעה**

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2019, ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מעלייה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה ומעלייה במדד המחירים לצרכן, מאז הערכת השווי הקודמת. עדכון הערכות השווי ליום 30 באפריל 2019 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 6.9%-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 6.9%-9.0% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של 7.75%-9.0%. הערכות השווי של הקרקעות פנויות בוצעו גם הן במהלך הרבעון השני של שנת 2019 באמצעות טכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר מטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל, לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה. כתוצאה מעדכון הערכות השווי כמפורט לעיל רשמה החברה הכנסות בגין עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 <sup>1</sup> (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
122,332	137,302
94,196	105,723

הכנסה לפני מס

הכנסה לאחר מס

1. כולל הכנסה בסך כ-14 מליון ש"ח (הכנסה לאחר מס כ-11 מליון ש"ח) לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

## באור 6 - 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 30 ביוני 2019:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 2,423 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 42%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

בקשר עם אגרות החוב סדרה א' שהונפקו על-ידי 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 30 ביוני 2019:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 1,561 מיליוני ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת - 60%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של החברה המאוחדת - 2

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 2019:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 185 מיליוני ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 34%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 49%

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 2019.

**באור 7 - 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.

ד. שיפוי - ביום 1 במאי 2019 אישרה אסיפה כללית 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.

**באור 8 - הון עצמי**

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

**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 ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 ביוני 2018		ליום 30 ביוני 2019	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,504,464	3,199,375	4,646,571	4,226,395
406,022	387,737	-	-
<u>3,910,486</u>	<u>3,587,112</u>	<u>4,646,571</u>	<u>4,226,395</u>

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב  
הלוואות מבנקים ומוסדות  
פיננסיים

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 25 בדוח הכספי השנתי.

**שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן**

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

**באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות**

מידע תמציתי בדבר חברה מהותית בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני

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

(1) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי :

31 בדצמבר 2018	30 ביוני 2018	30 ביוני 2019	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
50%	50%	50%	שיעור זכויות הבעלות / השתתפות ברווחים
60,658	107,931	57,249	נכסים שוטפים (1)
64,055	47,574	64,716	נכסים לא שוטפים
(92,742)	(122,242)	(90,354)	התחייבויות שוטפות (2)
31,971	33,263	31,611	סה"כ נכסים (התחייבויות) נטו 100%
48,932	79,774	51,457	(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים
86,533	107,414	87,641	(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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
24,339	4,061	1,496	18,241	4,485	הכנסות
44	(1,190)	(115)	1,334	(361)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
44	(1,190)	(115)	1,334	(361)	סך רווח (הפסד) כולל (1), (2), (3), (4)
-	-	-	-	-	(1) מתוכו הוצאות פחת
9	-	4	2	6	(2) מתוכו הכנסות ריבית
8,892	2,402	556	4,751	1,111	(3) מתוכו הוצאות ריבית
(89)	(310)	398	480	(471)	(4) מתוכו (הטבת מס) מסים על הכנסה

**באור 11 - מידע נוסף ואירועים בתקופת ולאחר 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 לבין 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 7 ביולי 2019 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2019, 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.
- (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.
- (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 1,125 אלפי ש"ח (המורכב מגמול קבוע וגמול משתנה).
- (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-4.0 מיליון ש"ח.
- (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-6.9 מיליון ש"ח. ביום 8 ביולי 2019 הקצתה החברה כתבי אופציה למנכ"ל החברה ולנושאי משרה נוספים, בהתאם לתכנית התגמול ההוני המאושרות.

**חברת גב-ים לקרקעות בע"מ**

**תמצית מידע כספי נפרד ביניים**

**ליום 30 ביוני 2019  
(בלתי מבוקרים)**



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

א.ג.נ.,

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

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 239,777 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 9,892 אלפי ש"ח ו- 5,977 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 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 מביורום, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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  
26 באוגוסט, 2019

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](http://www.pwc.com/il)

**מידע כספי נפרד ביניים**  
**תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים**

31 בדצמבר 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
618,644	151,179	326,560	<b>נכסים</b>
560,726	480,046	389,104	מזומנים ושווי מזומנים
95	77	942	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
19,003	10,809	28,290	לקוחות
7	375	6,626	חייבים אחרים
9,898	10,745	6,815	מיסים לקבל
-	140,000	-	מלאי מקרקעין
			נכסים המוחזקים למכירה
<b>1,208,373</b>	<b>793,231</b>	<b>758,337</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
-	-	9,200	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,563,446	1,533,059	1,638,550	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
5,130	4,491	7,362	רכוש קבוע, נטו
546	512	668	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	1,840	נכסים בגין זכות שימוש
543,890	405,674	77,864	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,113,078	3,103,212	3,754,968	נדל"ן להשקעה
<b>5,226,090</b>	<b>5,046,948</b>	<b>5,490,472</b>	<b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>6,434,463</b>	<b>5,840,179</b>	<b>6,248,809</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

\* סווג מחדש

מרק זק  
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ  
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין  
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 26 באוגוסט, 2019

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



תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2018	30 ביוני 2018	30 ביוני 2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>התחייבויות</b>
223,059	141,389	208,762	אשראי מתאגידים בנקאיים
89,309	125,193	104,644	זכאים אחרים
<u>312,368</u>	<u>266,582</u>	<u>313,406</u>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
3,220,709	2,755,685	3,030,752	אגרות חוב
-	59,281	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
544	430	544	הטבות לעובדים, נטו
-	-	820	התחייבות בגין חכירות
455,340	437,198	478,722	מסים נדחים
<u>3,678,552</u>	<u>3,254,553</u>	<u>3,512,797</u>	<b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<u>3,990,920</u>	<u>3,521,135</u>	<u>3,826,203</u>	<b>סך התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,976,780	1,852,281	1,955,843	עודפים
<u>2,443,543</u>	<u>2,319,044</u>	<u>2,422,606</u>	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<u>6,434,463</u>	<u>5,840,179</u>	<u>6,248,809</u>	<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		
	2018	2018	2018	2019	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					<b>הכנסות</b>
243,385	60,540	<b>67,073</b>	121,603	<b>132,133</b>	מהשכרת מבנים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מדמי ניהול אחרות
127,523	76,838	<b>61,840</b>	76,838	<b>73,889</b>	
17,294	3,179	<b>5,026</b>	7,089	<b>8,697</b>	
5,616	264	<b>7,851</b>	630	<b>13,537</b>	
<b>393,818</b>	<b>140,821</b>	<b>141,790</b>	<b>206,160</b>	<b>228,256</b>	
					<b>הוצאות</b>
9,626	*2,821	<b>3,402</b>	*5,278	<b>6,549</b>	אחזקת נכסים מכירה ושווק הנהלה וכלליות אחרות
11,069	*1,776	<b>1,687</b>	*3,983	<b>3,414</b>	
23,630	*6,018	<b>6,582</b>	*11,423	<b>12,015</b>	
5,012	252	<b>8,247</b>	348	<b>13,441</b>	
<b>49,337</b>	<b>10,867</b>	<b>19,918</b>	<b>21,032</b>	<b>35,419</b>	
<b>344,481</b>	<b>129,954</b>	<b>121,872</b>	<b>185,128</b>	<b>192,837</b>	<b>רווח תפעולי</b>
1,202	5,123	<b>7,318</b>	4,923	<b>19,166</b>	הכנסות מימון הוצאות מימון
(124,676)	(52,211)	<b>(59,854)</b>	(67,818)	<b>(79,784)</b>	
<b>(123,474)</b>	<b>(47,088)</b>	<b>(52,536)</b>	<b>(62,895)</b>	<b>(60,618)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
221,007	82,866	<b>69,336</b>	122,233	<b>132,219</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
48,738	14,252	<b>9,537</b>	24,701	<b>25,363</b>	מסים על ההכנסה
172,269	68,614	<b>59,779</b>	97,532	<b>106,856</b>	<b>רווח לאחר מסים</b>
104,224	31,339	<b>50,941</b>	54,306	<b>72,207</b>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
<b>276,493</b>	<b>99,953</b>	<b>110,740</b>	<b>151,838</b>	<b>179,063</b>	<b>רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>

\* 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2017	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
276,493	99,953	110,740	151,838	179,063	<b>רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>
					<b>רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא יעברו לרווח והפסד</b>
(203)	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
47	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(156)	-	-	-	-	<b>הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
276,337	99,953	110,740	151,838	179,063	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>

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

מידע כספי נפרד ביניים

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		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
276,493	99,953	110,740	151,838	179,063	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					התאמות:
840	177	482	374	982	פחת והפחתות
(127,523)	(76,838)	(61,840)	(76,838)	(73,889)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
122,945	47,437	54,496	63,137	62,337	הוצאות מימון, נטו
(104,224)	(31,339)	(50,941)	(54,306)	(72,207)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
48,738	14,252	9,537	24,701	25,363	הוצאות מסים על הכנסה
5,792	4,548	(12,115)	10,504	(21,354)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(8,358)	(4,695)	(8,352)	(622)	(1,260)	שינוי בזכאים אחרים
(89)	-	-	-	-	שינוי בהטבות לעובדים
848	-	1,919	-	3,083	שינוי במלאי מקרקעין
31,800	28,300	-	28,300	2,500	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(17,115)	(5,062)	(5,160)	(11,162)	(8,599)	מס הכנסה ששולם, נטו
230,147	76,733	38,766	135,926	96,019	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
12,165	1,724	583	6,782	5,350	ריבית שהתקבלה
95,000	500	-	500	2,000	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
16,660	-	-	-	(16,660)	תקבול (תשלום) למוסדות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(825)	-	-	(825)	-	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(165,284)	(26,381)	(24,689)	(65,443)	(71,096)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(1,130)	(38)	(2,178)	(192)	(2,851)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(150,680)	(28,279)	(19,614)	(90,989)	(45,061)	רכישת ניירות ערך סחירים
135,530	29,908	18,499	78,866	49,210	מכירת ניירות ערך סחירים
(85,099)	(100,106)	(20,140)	(88)	179,947	הפקדת פיקדונות לזמן קצר, נטו
7,586	(18,009)	2,003	(15,603)	2,605	שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(136,277)	(140,681)	(45,536)	(86,992)	103,444	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
592,481	-	-	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(136,193)	(10,342)	-	(34,045)	(14,240)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(169,563)	-	(208,762)	(169,563)	(208,762)	פירעון אגרות חוב
(129,541)	(4,238)	(13,455)	(61,737)	(68,027)	ריבית ששולמה
(180,000)	(180,000)	(200,000)	(180,000)	(200,000)	דיבידנד ששולם
-	-	(256)	-	(518)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(22,816)	(194,580)	(422,473)	(445,345)	(491,547)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
71,054	(258,528)	(429,243)	(396,411)	(292,084)	<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>
547,590	409,707	755,803	547,590	618,644	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
618,644	151,179	326,560	151,179	326,560	<b>יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
					<b>נספח- פעולות שלא במזומן</b>
4,000	-	-	-	30,885	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 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 2018 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 8 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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 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 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.

בדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.03.2019 (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 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 הרבעוני ליום 31 במרץ 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.

26 באוגוסט 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 השני 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 הרבעוני ליום 31 במרץ 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.

26 באוגוסט 2019

מרק זק, סמנכ"ל כספים