

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
466,158	109,639	89,835	379,626	275,650	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לתקופה
					התאמות:
2,778	824	740	2,450	2,150	פחת והפחתות
(279,778)	(48,891)	(51,217)	(254,261)	(160,665)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
95,605	7,740	42,925	74,652	125,218	הוצאות מימון, נטו
					חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
(18,914)	(3,798)	(3,693)	(13,709)	(9,045)	לפי שיטת השווי המאזני
133,747	35,763	25,343	109,169	72,091	הוצאות מסים על הכנסה
(4,567)	(7,355)	(9,871)	(16,552)	6	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
6,216	4,811	(8,747)	(3,185)	(10,309)	שינוי בזכאים אחרים
-	-	799	-	799	שינוי במלאי מקרקעין
110	-	-	-	-	שינוי בהטבות עובדים
401,355	98,733	86,114	278,190	295,895	
12,950	2,800	-	4,700	3,250	דיבידנד שהתקבל
(62,856)	(25,255)	(28,846)	(51,284)	(47,097)	מס הכנסה ששולם, נטו
351,449	76,278	57,268	231,606	252,048	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
16,514	2,848	2,390	11,888	10,824	ריבית שהתקבלה
68,832	15,886	-	16,066	500	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(3,287)	(5,506)	-	(5,506)	(825)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(216,977)	(57,745)	(81,327)	(135,285)	(234,097)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(5,570)	(1,050)	(194)	(4,073)	(1,514)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(524,555)	(155,474)	(14,635)	(363,715)	(128,166)	רכישת ניירות ערך סחירים
574,309	41,456	19,610	111,038	117,836	מכירת ניירות ערך סחירים
14,522	-	-	(12)	-	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(191,011)	(64,998)	(232,868)	(215,006)	(226,101)	שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו
3,177	8,999	10,216	5,303	12,616	פרעון פיקדון משועבד, נטו
(264,046)	(215,584)	(296,808)	(579,302)	(448,927)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
36,786	(750)	(112,817)	17,750	(96,786)	אשראי לזמן קצר, נטו
845,174	419,430	913,593	845,174	913,593	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(105,535)	(30,480)	(94,342)	(86,239)	(144,771)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(296,547)	-	-	(189,219)	(189,563)	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(146,874)	(4,564)	(71,293)	(76,270)	(144,232)	פירעון אגרות חוב
					ריבית ששולמה
(49,900)	-	-	(49,900)	(24,950)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת הנפקת מניות
195,920	-	-	195,920	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
(180,000)	-	-	(180,000)	(180,000)	
299,024	383,636	635,141	477,216	133,291	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
386,427	244,330	395,601	129,520	(63,588)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
355,027	240,217	282,265	355,027	741,454	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
741,454	484,547	677,866	484,547	677,866	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					נספח - פעולות שלא במזומן
8,010	-	-	-	2,542	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
1,000	500	-	500	-	מכירת נדל"ן להשקעה באשראי
65,008	-	-	65,008	-	שינוי סיווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

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. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה הינה חברה בת ישירה של החברה לנכסים ולבניין בע"מ. הקבוצה 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 דוור בשכונות מגורים איכותיות. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

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

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 בנובמבר 2018.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים.

ב. אימוץ תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - "IFRS 9"):

IFRS 9 עוסק בסיווג, מדידה והכרה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. הגרסה המלאה של IFRS 9 פורסמה בחודש יולי 2014. תקן זה מחליף את ההנחיות הקיימות כיום בתקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים": הכרה ומדידה ("להלן - IAS 39) באשר לסיווג ומדידת מכשירים פיננסיים. IFRS 9 מותיר על כנו את מודל המדידה המעורב למדידת נכסים פיננסיים אך מפשט אותו וקובע שלוש קטגוריות עיקריות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח או הפסד. הסיווג מבוסס על המודל העסקי של הישות ועל מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. השקעות במכשירים הוניים תימדדנה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, הנהלת הישות יכולה לבחור, במועד ההכרה בראשונה, באופן בלתי-הפיך, להציג את השינויים בשווי ההוגן של מכשיר הוני ברווח כולל אחר, ללא סיווג מחדש לרווח והפסד (recycling).

IFRS 9 מציג מודל חדש לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). מודל זה מחליף את המודל הקיים ב- IAS 39, המבוסס על הפסדים שהתרחשו ("Incurred loss model"). המודל לבחינת ירידת ערך המבוסס על הפסדי אשראי צפויים כולל גישה המבוססת על שלושה שלבים, הנקבעים בהתאם לשינויים בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי. כל שלב קובע כיצד יש למדוד את הפסדי האשראי וכיצד יש ליישם את שיטת הריבית האפקטיבית. כמו כן, עבור נכסים פיננסיים שאין להם מרכיב מימון משמעותי, כגון חייבים, ניתן ליישם שיטה פשוטה יותר. במועד ההכרה לראשונה בנכס הפיננסי, על הישות להכיר בהפסד בגובה ההפסד הצפוי ב-12 החודשים הקרובים, או בהפסד הצפוי לכל אורך חיי המכשיר עבור יתרת חייבים, אלא אם הנכס נחשב כבעל "דירוג אשראי פגום".

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

לגבי סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות לא חלו שינויים, למעט ההכרה בשינוי בהתחייבויות שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הנובע מסיכון האשראי העצמי של הישות, ברווח כולל אחר.

IFRS 9 מקל את הדרישות לבחינת אפקטיביות של גידור על ידי החלפת הדרישה לעמידה בקווים מנחים כמותיים ברורים לבחינת אפקטיביות של גידור. IFRS 9 דורש כי יהיה יחס כלכלי בין המכשיר המגדר לבין הפריט המגודר, וכי "יחס הגידור" יהיה זהה ליחס הגידור בו הנהלת הישות משתמשת בפועל לצורכי ניהול הסיכונים שלה. התקן משמר את הדרישה לתיעוד במשך כל תקופת הגידור, אך התיעוד שונה מזה הנדרש לפי IAS 39.

השפעת התקן על הדוחות הכספיים של החברה אינה מהותית.

ג. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017 הובא מידע לגבי תקני IFRS חדשים ותיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם.

באור 4 - מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים:

- נכסים מניבים.
- בניה למגורים.

מאחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*			
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
599,580	516,126	(78,829)	(18,744)	5,624	4,586	78,829	18,744	593,956	511,540	סך הכנסות מהמגזר
577,177	491,218	(22,881)	(8,421)	5,399	2,469	22,881	8,421	571,778	488,749	רווח מגזרי
(5,182)	(5,505)									הוצאות מכירה ושיווק
(21,132)	(20,910)									הוצאות הנהלה וכלליות
(75,777)	(126,107)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
13,709	9,045									רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה
<u>488,795</u>	<u>347,741</u>									

מאחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*			
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
166,068	172,790	(22,953)	(503)	1,309	2,570	22,953	503	164,759	170,220	סך הכנסות מהמגזר
158,227	163,282	(4,613)	(501)	1,224	463	4,613	501	157,003	162,819	רווח מגזרי
(1,265)	(1,517)									הוצאות מכירה ושיווק
(7,177)	(6,908)									הוצאות הנהלה וכלליות
(8,181)	(43,372)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
3,798	3,693									רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה
<u>145,402</u>	<u>115,178</u>									

מאחד	התאמות	פעילויות אחרות	בניה למגורים**	נכסים מניבים*	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)					
אלפי ש"ח					
743,786	(127,179)	6,792	127,179	736,994	סך הכנסות מהמגזר
712,551	(36,559)	6,516	36,559	706,035	רווח מגזרי
(6,819)					הוצאות מכירה ושיווק
(28,166)					הוצאות הנהלה וכלליות
(96,575)					הוצאות מימון, נטו
18,914					חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
<u>599,905</u>					רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

* 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 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר	
	2017	2018
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,456	44,520	22,433
-	11,581	-

* מלאי בנייה למגורים בהקמה *
* מקדמות מרוכשי דירות *

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

באור 5 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2018, ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההון נבעה בעיקרה מעליה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה וקוויזה מנגד מירידת מדד המחירים לצרכן, מאז הערכת השווי הקודמת. עדכון הערכות השווי ליום 30 באפריל 2018 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 7.0%-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 7.0%-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 קרקעות פנויות בוצעו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 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 עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה כדלקמן :

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 ¹ (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 ¹ (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
51,217	160,665
39,437	123,712

הכנסה לפני מס
הכנסה לאחר מס

1. כולל הכנסה בסך כ-79 מליון ש"ח וכ-12 מליון ש"ח (הכנסה לאחר מס כ-61 מליון ש"ח וכ-9 מליון ש"ח) לתשעה ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 בהתאמה בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018, חתמה החברה על מספר הסכמים עם חברות מקבוצת MGS קבוצה המאגדת חברות פרטיות בעלות זיכיון למותגי ספורט והלבשה בינלאומיים (להלן: "MGS"), לפיהם תקים החברה עבור MGS את הבניין השני בפארק גב-ים חולון, בשטח עילי כולל של כ-13 אלף מ"ר, על-גבי חניון תת-קרקעי קיים. החברה השכירה למספר חברות MGS שטח כולל של כ-5,300 מ"ר ומכרה לחברות אחרות ב-MGS שטח כולל של כ-6,700 מ"ר. יתרת השטחים בבניין ישווקו על-ידי החברה להשכרה לצדדים שלישיים.

באור 6 - הנפקת אגרות חוב

א. בחודש ספטמבר 2018 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בסך של 620 מיליוני ש"ח ערך נקוב, במחיר המשקף תשואה בשיעור 3.15%, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-601 מיליוני ש"ח, והכל על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2017. לתנאי אגרות החוב, ראו ביאור 12'ג' לדוחות הכספיים לשנת 2017.

ב. בחודש יולי 2018 השלימה חברת בת הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של סדרת אגרות חוב (סדרה א'), אשר נרשמו למסחר ברצף מוסדי. ההנפקה נעשתה בתמורה לסך של כ-320 מיליון ש"ח. אגרות החוב, במח"מ 5.2 שנים, אינן צמודות למדד והן יישאו ריבית שנתית בשיעור 3.55%. קרן אגרות החוב עומדת לפרעון בשיעור של 4% בכל אחת מהשנים 2019-2023, ובשיעור של 80% בשנת 2024. אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בשיעבודים, אך חברת הבת התחייבה לא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם תקבל הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר הנאמנות.

אמות מידה פיננסיות

בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') 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%.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדר, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 בספטמבר 2018 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2018:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 170 מיליוני ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 32%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 50%

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

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם סדרה אחרת של אגרות חוב של החברה המאוחדת או חוב אחר כלפי מוסד פיננסי בסכום העולה על 35 מיליון ש"ח.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת ל-BBB או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.
- אם חברת הבת ביצעה הרחבת סדרה בניגוד למפורט בשטר הנאמנות.
- שינוי שליטה - אם הועברה השליטה בחברת הבת מידיה של חברת גב-ים ללא שהעברת השליטה אושרה מראש בהחלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור המקרים הבאים לא ייחשבו כהעברת שליטה בחברה:
- במקרה בו החברה תישאר בשליטת מר אדוארדו אלשטיין (במיישרין או בעקיפין) או בשליטת איזו מחברות קבוצת אי.די.בי.
- מיזוג של גב-ים עם חברה אחרת כחלק מפעולות שנקטו לעמידה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013.

ג. 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.

באור 6 - הנפקת אגרות חוב - המשך

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 בספטמבר 2018 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2018:

- הון המיוחס לבעלים של החברה – 2,386 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 חברה בת, התחייבה חברת הבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

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

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של חברת הבת. חברת הבת עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 בספטמבר 2018 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2018:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת – 1,456 מיליוני ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת – 61%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-EBITDA של החברה המאוחדת – 2

באור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. ברבעון השני אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה את עדכון הסכם העסקתו הקיים של מנכ"ל החברה, כך ששכרו החודשי יעמוד על סך של 115 אלף ש"ח, החל ממשכורת חודש מרץ 2018.

ב. בהמשך לאישור האסיפה הכללית מיום 15 במאי 2017, ביום 22 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול, את התקשרות החברה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, בפוליסות ביטוח לתקופה של שנה המתחילה ביום 1 באפריל 2018 הכוללות פוליסה בסיסית משותפת לחטיבת החברה בהיקף גבול אחריות כולל של 50 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר לתקופת ביטוח ופוליסה קבוצתית משותפת לחטיבת החברה ולחטיבות האחרות בהיקף גבולות אחריות כולל של 90 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר לתקופת ביטוח וכיסוי ביטוחי נוסף להשלמת סכום גבול האחריות על פי הפוליסה הקבוצתית. הפרמיה השנתית המשולמת על-ידי החברה הינה כ-42 אלפי דולר.

ג. ברבעון השני התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ ("שופרסל"), חברה בבעלות בעלת השליטה בעקיפין בחברה, וזאת לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. העסקה מורכבת משני הסכמים כדלהלן: (1) הסכם קומבינציה במסגרתו שופרסל תמכור לחברה 69.5% בלתי מסויימים ממקרקעין בשטח 8,813 מ"ר (לאחר הפקעה) ברעננה. בתמורה, תקים החברה פרויקט בשטח המקרקעין בעבור ובעבור שופרסל (שתישאר בעלת 30.5% בלתי מסויימים מהמקרקעין). הפרויקט יכלול שטחי משרדים ומסחר בשטח בנייה כולל (מסחרי ומשרדים) של כ-41,000 מ"ר (ברוטו) וחניון לכ-1,000 מקומות חניה; (2) הסכם שיתוף ועסקה משותפת לצורך ניהולו השוטף של הפרויקט ושיווקו. כניסת ההסכם לתוקף כפופה להתקיימות התנאים הבאים, בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם: (א) אישור העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של שני הצדדים (נכון למועד תאריך הדוח על המצב הכספי אישור זה ניתן); (ב) מתן תוקף לתביעה מפורטת (טרם התקבל).

באור 8 - הון עצמי

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

באור 9 - מכשירים פיננסיים**מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד**

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

ליום 30 בספטמבר 2017		ליום 30 בספטמבר 2018	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,831,259	3,489,815	4,438,945	4,112,266
470,497	454,053	304,678	294,410
<u>4,301,756</u>	<u>3,943,868</u>	<u>4,743,623</u>	<u>4,406,676</u>

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 25 בדוחות הכספיים השנתיים.

שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן

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

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות

מידע תמציתי בדבר חברה מהותית בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני

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

(1) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי :

31 בדצמבר 2017	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
50%	50%	50%	שיעור זכויות הבעלות / השתתפות ברווחים
114,231	148,835	103,696	נכסים שוטפים (1)
44,173	45,248	48,084	נכסים לא שוטפים
(126,478)	(161,754)	(120,105)	התחייבויות שוטפות (2)
31,926	32,329	31,675	סה"כ (התחייבויות) נכסים נטו 100%
65,079	103,592	77,293	(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים
102,726	128,970	109,759	(2) מתוכם התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים, זכאים אחרים והפרשות

(2) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
127,179	22,953	503	78,829	18,744	הכנסות
14,262	649	(1,583)	7,787	(248)	(הפסד) רווח מפעילויות נמשכות
14,262	649	(1,583)	7,787	(248)	סך (הפסד) רווח כולל (1), (2), (3), (4)
-	-	-	-	-	(1) מתוכו הוצאות פחת
162	156	4	160	6	(2) מתוכו הכנסות ריבית
10,679	2,774	2,350	7,888	7,101	(3) מתוכו הוצאות ריבית
4,712	229	(472)	2,445	9	(4) מתוכו (הטבת מס) מסים על הכנסה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 בספטמבר 2018
(בלתי מבוקרים)**

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 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה 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- 239,649 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018 ואשר הרווח (ההפסד) מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 5,486 אלפי ש"ח וכ- (2,345) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 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 שניוודע 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 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
21 בנובמבר, 2018

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
547,590	361,584	464,104	נכסים
477,468	743,319	699,735	מזומנים ושווי מזומנים
689	1,147	1,168	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
-	-	1,864	לקוחות
21,201	17,544	16,324	נכסי מסים שוטפים
-	-	9,946	חייבים אחרים
140,000	13,600	140,000	מלאי מקרקעין
			נכסים המוחזקים למכירה
1,186,948	1,137,194	1,333,141	סה"כ נכסים שוטפים
*1,483,124	*1,468,141	1,558,825	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
4,744	4,798	4,374	רכוש קבוע, נטו
442	383	581	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
*233,208	*199,853	447,194	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,150,867	3,292,947	3,108,955	נדל"ן להשקעה
4,872,385	4,966,122	5,119,929	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
6,059,333	6,103,316	6,453,070	סה"כ נכסים

*סווג מחדש

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 21 בנובמבר 2018

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות
238,576	345,612	244,960	אשראי מתאגידים בנקאיים
134,800	117,900	94,787	זכאים אחרים
7,489	4,775	-	התחייבות מסים שוטפים
380,865	468,287	339,747	סה"כ התחייבויות שוטפות
2,830,317	2,833,769	3,226,469	אגרות חוב
80,429	90,671	55,554	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,959	1,959	1,959	התחייבויות בגין שירותי בניה
430	288	430	הטבות לעובדים, נטו
418,127	418,367	442,647	מסים נדחים
3,331,262	3,345,054	3,727,059	סך התחייבויות שאינן שוטפות
3,712,127	3,813,341	4,066,806	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,577	הון מניות
297,186	297,186	297,186	קרנות הון
1,880,443	1,823,212	1,919,501	עודפים
2,347,206	2,289,975	2,386,264	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,059,333	6,103,316	6,453,070	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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
					הכנסות
239,478	62,000	62,249	180,346	183,852	מהשכרת מבנים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מדמי ניהול אחרות
119,389	9,056	11,042	128,609	87,880	
18,979	4,051	4,485	11,632	11,574	
6,792	1,309	2,570	5,624	3,200	
384,638	76,416	80,346	326,211	286,506	
					הוצאות
9,630	2,240	2,115	6,865	6,741	אחזקת נכסים מכירה ושיווק הנהלה וכלליות אחרות
6,519	1,093	1,406	4,947	4,711	
25,870	6,643	6,458	19,706	19,211	
1,105	495	2,224	664	2,572	
43,124	10,471	12,203	32,182	33,235	
341,514	65,945	68,143	294,029	253,271	רווח תפעולי
34,057 (107,417)	6,761 (11,854)	6,943 (29,833)	21,078 (79,415)	11,866 (97,651)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(73,360)	(5,093)	(22,890)	(58,337)	(85,785)	הוצאות מימון, נטו
268,154	60,852	45,253	235,692	167,486	רווח לפני מסים על ההכנסה
(60,720)	15,755	9,805	53,753	34,506	מסים על ההכנסה
207,434	45,097	35,448	181,939	132,980	רווח לאחר מסים
148,013	36,791	31,772	116,216	86,078	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
355,447	81,888	67,220	298,155	219,058	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
355,447	81,888	67,220	298,155	219,058	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא יעברו לרווח והפסד
(80)	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
19	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(61)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
355,386	81,888	67,220	298,155	219,058	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017 (מבוקר)	2018 (בלתי מבוקר)	2017 (בלתי מבוקר)	2018 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
355,447	81,888	67,220	298,155	219,058	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					התאמות:
724	183	250	531	624	פחת והפחותות
(119,389)	(9,056)	(11,042)	(128,609)	(87,880)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
73,184	2,473	22,549	56,551	85,686	הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(148,013)	(36,791)	(31,772)	(116,216)	(86,078)	הוצאות מסים על הכנסה
60,720	15,755	9,805	53,753	34,506	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(7,618)	(3,790)	(6,606)	(4,918)	3,898	שינוי בזכאים אחרים
13,288	7,165	(6,381)	7,023	(7,003)	שינוי במלאי מקרקעין
-	-	799	-	799	שינוי בהטבות לעובדים
61	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
63,050	2,800	-	54,800	28,300	מס הכנסה ששולם, נטו
(48,936)	(19,508)	(5,843)	(42,674)	(17,005)	
242,518	41,119	38,979	178,396	174,905	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
11,466	1,951	1,583	7,873	8,365	ריבית שהתקבלה
69,245	15,886	-	16,066	500	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(3,287)	(5,506)	-	(5,506)	(825)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(93,684)	(23,015)	(36,221)	(54,080)	(101,664)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(521)	(140)	(203)	(328)	(395)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(452,447)	(150,872)	(13,026)	(299,327)	(104,015)	רכישת ניירות ערך סחירים
466,887	38,320	18,286	92,255	97,152	מכירת ניירות ערך סחירים
(165,141)	(64,998)	(221,882)	(215,006)	(221,970)	הפקדת פיקדונות לזמן קצר, נטו
					שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(2,510)	(7,307)	9,800	(15,094)	(5,803)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(169,992)	(195,681)	(241,663)	(473,147)	(328,655)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
845,174	419,430	595,611	845,174	595,611	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(66,820)	(23,348)	(24,393)	(56,551)	(58,438)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(276,547)	-	-	(169,219)	(169,563)	פירעון אגרות חוב
(123,387)	(1,096)	(55,609)	(59,713)	(117,346)	ריבית ששולמה
(180,000)	-	-	(180,000)	(180,000)	דיבידנד ששולם
195,920	-	-	195,920	-	הנפקת מניות
394,340	394,986	515,609	575,611	70,264	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
466,866	240,424	312,925	280,860	(83,486)	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
80,724	121,160	151,179	80,724	547,590	יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה
547,590	361,584	464,104	361,584	464,104	
1,000	500	-	500	-	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 2017 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018.
2. באשר להנפקת אג"ח בתקופת הדוח ראה ביאור 6א בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018.
3. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 8 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (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 30.06.2018 (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 השלישי של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), 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 30 ביוני 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.

21 בנובמבר 2018

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, מרק זק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 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.

21 בנובמבר 2018

מרק זק, סמנכ"ל כספים