

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווה כ-4% ו-5%, בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-34,877 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 וחלק הקבוצה ברווחיהן נטו, הינו כ-2,200 אלפי ש"ח וכ-1,288 אלפי ש"ח, בהתאמה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
27 באוקטובר, 2020

31 בדצמבר 2019 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
889,660	550,307	1,968,386	נכסים
589,031	548,554	594,826	מזומנים ושווי מזומנים
4,669	6,450	5,330	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
52,152	52,067	91,670	לקוחות
328	4,830	215	חייבים אחרים
101,082	-	-	נכסי מסים שוטפים
3,728	5,588	-	נכסים המוחזקים למכירה
			מלאי מקרקעין
1,640,650	1,167,796	2,660,427	סה"כ נכסים שוטפים
22,586	19,445	57,537	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
151,855	209,521	151,382	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
48,419	48,546	49,547	המאזני
4,187	705	4,207	רכוש קבוע, נטו
1,635	1,943	738	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
134,807	-	134,857	נכסים בגין זכויות שימוש
258,727	235,492	310,370	מלאי מקרקעין
7,410,181	7,019,112	7,748,677	נדליין להשקעה בהקמה
			נדליין להשקעה
8,032,397	7,534,764	8,457,315	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
9,673,047	8,702,560	11,117,742	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 באוקטובר 2020

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

31 בדצמבר 2019 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות
377,843	261,007	722,557	הלוואות ואשראי
229,101	141,117	158,324	זכאים אחרים
5,354	7,669	10,094	התחייבות מסים שוטפים
39,264	-	61,655	התחייבות בגין שירותי בנייה
651,562	409,793	952,630	סה"כ התחייבויות שוטפות
4,291,426	3,943,755	5,460,024	אגרות חוב
160,696	1,959	216,720	התחייבויות בגין שירותי בניה
754	566	754	הטבות לעובדים, נטו
615	801	155	התחייבות בגין חכירות
972,006	940,381	1,000,987	מסים נדחים
5,425,497	4,887,462	6,678,640	סך התחייבויות שאינן שוטפות
6,077,059	5,297,255	7,631,270	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,578	הון מניות
300,514	298,850	304,123	קרנות הון
2,240,060	2,064,368	2,212,189	עודפים
2,710,151	2,532,795	2,685,890	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
885,837	872,510	800,582	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,595,988	3,405,305	3,486,472	סה"כ הון
9,673,047	8,702,560	11,117,742	סה"כ התחייבויות והון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)					
הכנסות					
510,323	130,473	134,061	376,463	401,031	מהשכרת מבנים
358,937	94,707	-	232,009	23,357	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,496	3,304	3,016	8,225	8,575	מדמי ניהול
50,718	5,833	1,786	19,654	28,402	אחרות
<u>930,474</u>	<u>234,317</u>	<u>138,863</u>	<u>636,351</u>	<u>461,365</u>	
הוצאות					
34,167	9,773	8,569	26,029	23,874	אחזקת נכסים
7,399	1,753	2,026	5,370	6,356	מכירה ושיווק
29,912	6,904	8,409	20,171	25,493	הנהלה וכלליות
26,598	5,680	4,844	19,071	30,657	אחרות
<u>98,076</u>	<u>24,110</u>	<u>23,848</u>	<u>70,641</u>	<u>86,380</u>	
<u>832,398</u>	<u>210,207</u>	<u>115,015</u>	<u>565,710</u>	<u>374,985</u>	רווח תפעולי
35,851	8,384	634	31,280	(16,075)	הכנסות (הוצאות) מימון
(153,588)	(18,978)	(41,060)	(122,061)	(97,614)	הוצאות מימון
<u>(117,737)</u>	<u>(10,594)</u>	<u>(40,426)</u>	<u>(90,781)</u>	<u>(113,689)</u>	הוצאות מימון, נטו
10,559	3,137	2,796	8,513	7,283	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
725,220	202,750	77,385	483,442	268,579	רווח לפני מסים על ההכנסה
161,559	53,299	17,123	108,895	66,935	מסים על ההכנסה
<u>563,661</u>	<u>149,451</u>	<u>60,262</u>	<u>374,547</u>	<u>201,644</u>	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
463,383	108,525	47,356	287,588	172,129	בעלים של החברה
100,278	40,926	12,906	86,959	29,515	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>563,661</u>	<u>149,451</u>	<u>60,262</u>	<u>374,547</u>	<u>201,644</u>	רווח נקי לתקופה
רווח למנייה המיוחס לבעלים של החברה					
<u>216.86</u>	<u>50.79</u>	<u>22.16</u>	<u>134.59</u>	<u>80.55</u>	רווח בסיסי למנייה בש"ח
<u>216.70</u>	<u>50.78</u>	<u>22.11</u>	<u>134.58</u>	<u>80.37</u>	רווח מדולל למנייה בש"ח

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

תמצית דוח על הרווח הכולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
563,661	149,451	60,262	374,547	201,644	רווח נקי לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(123)	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
28	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(95)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
563,566	149,451	60,262	374,547	201,644	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
463,280	108,525	47,356	287,588	172,129	בעלים של החברה
100,286	40,926	12,906	86,959	29,515	זכויות שאינן מקנות שליטה
563,566	149,451	60,262	374,547	201,644	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם זכויות מיעות ועם בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)								
169,577	257,994	9,730	29,462	3,328	2,240,060	2,710,151	885,837	3,595,988
-	-	-	-	-	172,129	172,129	29,515	201,644
-	-	-	-	-	-	-	114,770	(114,770)
1	1,142	-	-	(1,143)	-	-	-	-
-	-	-	-	3,610	-	3,610	-	3,610
-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
169,578	259,136	9,730	29,462	5,795	2,212,189	2,685,890	800,582	3,486,472
תרה ליום 30 בספטמבר 2020								
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)								
169,577	257,994	9,730	29,462	-	1,976,780	2,443,543	785,551	3,229,094
-	-	-	-	-	287,588	287,588	86,959	374,547
-	-	-	-	1,664	-	1,664	-	1,664
-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
169,577	257,994	9,730	29,462	1,664	2,064,368	2,532,795	872,510	3,405,305
תרה ליום 30 בספטמבר 2019								
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)								
169,577	257,994	9,730	29,462	6,656	2,164,833	2,638,252	887,476	3,525,728
-	-	-	-	-	47,356	47,356	12,906	60,262
-	-	-	-	-	-	-	(99,800)	(99,800)
1	1,142	-	-	(1,143)	-	-	-	-
-	-	-	-	282	-	282	-	282
169,578	259,136	9,730	29,462	5,795	2,212,189	2,685,890	800,582	3,486,472
תרה ליום 30 בספטמבר 2020								
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)								
169,577	257,994	9,730	29,462	-	1,955,843	2,422,606	831,584	3,254,190
-	-	-	-	-	108,525	108,525	40,926	149,451
-	-	-	-	1,664	-	1,664	-	1,664
169,577	257,994	9,730	29,462	1,664	2,064,368	2,532,795	872,510	3,405,305
תרה ליום 30 בספטמבר 2019								
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) תרה ליום 1 בינואר 2019								
169,577	257,994	9,730	29,462	-	1,976,780	2,443,543	785,551	3,229,094
-	-	-	-	-	463,383	463,383	100,278	563,661
-	-	-	-	-	(103)	(103)	8	(95)
-	-	-	-	3,328	-	3,328	-	3,328
-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
169,577	257,994	9,730	29,462	3,328	2,240,060	2,710,151	885,837	3,595,988
תרה ליום 31 בדצמבר 2019								

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

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
563,661	149,451	60,262	374,547	201,644	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לתקופה התאמות:
4,562	1,229	1,079	3,393	3,445	פחת והפחתות
(358,937)	(94,707)	-	(232,009)	(23,357)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
117,077	10,524	40,258	90,887	113,499	הוצאות מימון, נטו
(22,817)	-	-	-	-	רווח משערוך לשווי הוגן של החזקה בחברה כלולה בגין השגת שליטה
(10,559)	(3,137)	(2,796)	(8,513)	(7,283)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
161,559	53,299	17,123	108,895	66,935	הוצאות מסים על הכנסה
(50,102)	(17,876)	(775)	(47,947)	(29,823)	שינוי בלקוחות וחיובים אחרים
7,714	7,975	17,228	7,671	5,417	שינוי בזכאים אחרים
6,170	1,225	-	4,308	10,158	שינוי במלאי מקרקעין
2,957	1,664	13	1,664	3,155	תשלום מבוסס מניות
65	-	-	-	-	שינוי בהטבות עובדים
421,350	109,647	132,392	302,896	343,790	
5,600	3,100	1,750	5,600	7,650	דיבידנד שהתקבל
(38,967)	(11,081)	(11,776)	(28,029)	(31,088)	מס הכנסה ששולם, נטו
387,983	101,666	122,366	280,467	320,352	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
14,462	5,087	2,879	12,003	7,382	ריבית שהתקבלה
2,000	-	-	2,000	51,595	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(6,324)	(5,473)	-	(22,133)	(10,336)	תשלום למוסדות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(20,595)	מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(392,202)	(102,062)	(118,496)	(231,676)	(330,018)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(7,519)	(1,850)	(176)	(6,602)	(1,546)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(224,091)	(84,659)	(18,791)	(144,381)	(122,459)	רכישת ניירות ערך סחירים
248,490	144,353	17,976	207,216	295,373	מכירת ניירות ערך סחירים
(52,322)	-	-	650	4,489	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
71,098	48,060	(239,699)	70,846	(190,560)	שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו
227	-	-	(12,800)	(12,800)	פירעון פיקדון משועבד, נטו
(346,181)	3,456	(356,307)	(124,877)	(329,475)	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות השקעה
487,190	-	1,142,502	-	1,911,811	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(14,240)	-	-	(14,240)	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(261,007)	-	-	(248,207)	(365,043)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(163,896)	(59,346)	(57,518)	(142,966)	(143,291)	פירעון אגרות חוב
-	-	(99,800)	-	(114,770)	ריבית ששולמה
(1,242)	(324)	(264)	(923)	(858)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט
(200,000)	-	-	(200,000)	(200,000)	תשלומים בגין חכירה תפעולית
(153,195)	(59,670)	984,920	(606,336)	1,087,849	דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
(111,393)	45,452	750,979	(450,746)	1,078,726	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון
1,001,053	504,855	1,217,407	1,001,053	889,660	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
889,660	550,307	1,968,386	550,307	1,968,386	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
73,950	29,466	7,489	45,306	26,271	נספח - פעולות שלא במזומן
-	-	-	-	50,496	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
198,000	-	-	-	88,986	מכירת נדל"ן להשקעה באשראי
					תוספת נדל"ן כנגד התחייבות לשירותי בניה

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

באור 1 - הישות המדווחת

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

באור 2 - מגיפת הקורונה

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

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. מהלך הרבעון השני של השנה, הוסרו המגבלות בחלקן, אך במהלך הרבעון השלישי של השנה בשל העלייה במספר הנדבקים, והתפרצותו של "גל שני" של תחלואה, הוטלו מגבלות חדשות (חלקן דומות למגבלות שהוסרו), אשר הוחמרו לקראת תום הרבעון, עד כדי סגר מהודק.

מרבית המומחים הכלכליים סבורים כי מנעד התרחישים מן המשבר רחב ותלוי בשני גורמים עיקריים - מציאת חיסון ומשך הזמן בו יתפשט הנגיף והיקף ההגבלות על הפעילות העסקית ומנגד - רמת התמיכה הממשלתית במשק. נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך סיום המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל.

לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, הערכותיה של החברה בדבר השפעות המשבר כפופות לשינויים משמעותיים לאור אי הודאות, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק וכו'). להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית.

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

נכון למועד דוח זה, הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, שיעור מינוף נמוך, מח"מ של החוב והפריסה הנוחה שלו, העובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק ומשרדים כמו גם איכות השוכרים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים.

ברשות החברה כלים שיאפשרו התמודדות טובה עם משבר כלכלי, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני. כמו כן, החברה מעריכה כי כל האמור לעיל יאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

כאמור בביאור 2 לדוח הכספי לשנת 2019, השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה, מושפע משני אומדנים קריטיים - דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון. נכון למועד הדוח ובהתבסס על המידע הקיים ברשותה, לאור התפלגות השוכרים והעובדה שמרבית הנכסים מושכרת להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, החברה מעריכה כי הפגיעה בדמי השכירות, ככל שתהיה כזו, תהיה נמוכה יחסית, בטווח הקצר. שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה הינו כ-7.3% לנכסים המשמשים למשרדים והייטק, 7.7% לנכסים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, ו-8.1% לנכסים המשמשים למסחר. במהלך הרבעון השני ביצעה החברה באמצעות שמאים חיצוניים בלתי תלויים הערכות שווי לכלל נכסי החברה. ראה גם ביאור 7 להלן.

באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באוקטובר 2020.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019.

באור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים

1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (להלן – התיקון ל- IAS 8) ולתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן התיקון ל- IAS 1)

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

ההגדרה המתוקנת הינה כדלקמן:

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

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

באור 5 - מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת בשני מגזרים עסקיים עיקריים:

- נכסים מניבים.
- בניה למגורים.

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*			
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
636,351	461,365	(5,897)	-	18,901	27,626	5,897	-	617,450	433,739	סך הכנסות מהמגזר
591,251	406,834	(1,390)	-	1,132	(2,525)	1,390	-	590,119	409,359	רווח (הפסד) מגזרי
(5,370)	(6,356)									הוצאות מכירה ושיווק
(20,171)	(25,493)									הוצאות הנהלה
(90,781)	(113,689)									הוצאות וכלליות
										הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות
										מוחזקות המטופלות
										לפי השווי המאזני
8,513	7,283									רווח מאוחד לפני
										מסים על הכנסה
483,442	268,579									

מאוחד	התאמות		פעילויות אחרות		בניה למגורים**		נכסים מניבים*			
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
234,317	138,863	(1,412)	-	5,706	1,468	1,412	-	228,611	137,395	סך הכנסות מהמגזר
218,864	125,450	(322)	-	128	(3,220)	322	-	218,736	128,670	רווח (הפסד) מגזרי
(1,753)	(2,026)									הוצאות מכירה ושיווק
(6,904)	(8,409)									הוצאות הנהלה וכלליות
(10,594)	(40,426)									הוצאות מימון, נטו
										חלק ברווחי חברות
										מוחזקות המטופלות
										לפי השווי המאזני
3,137	2,796									רווח מאוחד לפני
										מסים על ההכנסה
202,750	77,385									

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

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

באור 5 - מגזרי פעילות - המשך

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

31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,174	

מקדמות מרוכשי דירות *

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

באור 6 - הון

- א. ביום 11 בפברואר 2020 הכריזו דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בסך 200 מליון ש"ח (כ-93.6 ש"ח למניה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 18 במרס, 2020.
- ב. ביום 7 בינואר 2020 אישר דירקטוריון חברת הבת מת"ם-מרכז תעשיות מדע בע"מ (להלן-מת"ם) חלוקה של דיבידנד בסך 30 מליון ש"ח, הדיבידנד שולם ביום 12 בינואר 2020
- ג. ביום 22 ביולי, 2020 אישר דירקטוריון חברת מת"ם חלוקה של דיבידנד בסך של 200 מליון ש"ח, הדיבידנד שולם ביום 28 ביולי 2020.
- ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את פיצול הון מניות החברה כך שכל מניה בעלת ערך נקוב של 1.00 ש"ח תהפוך למאה מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב.

באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2020, ערכה החברה הערכות שווי לכלל הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מעליה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה מאז הערכת השווי הקודמת אשר קווצה בחלקה מעדכון אומדן היטלי השבחה (ראה גם באור 10 להלן) המיוחסים לקרקעות הפנויות של החברה. עדכון הערכות השווי ליום 31 במאי 2020 בוצעו על-ידי מעריכי שווי חיצוניים. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בעיקרם בטווח של 6.3%-9%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 6.3%-9% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של 7%-9%. הערכות השווי של הקרקעות פנויות בוצעו גם הן במהלך הרבעון השני של שנת 2020 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 2020 ¹	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ¹
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	23,357
-	17,985

הכנסה לפני מס

הכנסה לאחר מס

1. כולל ירידת ערך בסך כ-7 מליון ש"ח (הפסד לאחר מס כ-5 מליון ש"ח) לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. בהמשך לכתוב בבאור 28 ה (8) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 בדבר עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ. במהלך תקופת הדוח ניתן תוקף לתביעה מפורטת והסכם הקומבינציה בין החברה לבין שופרסל נדל"ן בע"מ נכנס לתוקף. לאור האמור כללה החברה בדוחות כספיים אלו סך של כ-89 מליון ש"ח בסעיף הנדל"ן להשקעה בגין הקרקע הנרכשת כנגד התחייבות לשירותי בנייה.

באור 8 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך

בחודש פברואר, 2020 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') על פי דוח הצעת מדף מיום 18 בפברואר, 2020 בתמורה כוללת של 754 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט'), אגרות החוב הונפקו תמורת 777 מיליוני ש"ח ברוטו מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור 0.01%.

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

בחודש אוגוסט 2020 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ-538 מיליוני ש"ח ערך נקוב, במחיר המשקף תשואה שקלית לא צמודה בשיעור 2.23%, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-553 מיליוני ש"ח, והכל על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בפברואר 2020. לתנאי אגרות החוב, ראו ביאור 12 ב' לדוחות הכספיים לשנת 2019.

בחודש אוגוסט 2020 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') בסך של כ-362 מיליוני ש"ח ערך נקוב, במחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור 1.03%, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-353 מיליוני ש"ח, והכל על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בפברואר 2020.

בחודש יולי 2020 השלימה חברת הבת מת"ם הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת של החברה (סדרה א'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 236 מיליוני ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-250 מיליון ש"ח ברוטו במחיר המשקף תשואה של 1.98% בריבית שקלית קבועה.

אמות מידה פיננסיות

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של החברה לא יעלה על 17.

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

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 2,686 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 45%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בנוסף לעילות פרעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פרעון ופעולות הוצל"פ שונות כנגד החברה, הרעה מיוחסת בעסקי החברה, חשש ממשילי לאי פרעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים. שינוי תחום פעילות החברה ועוד), יועמדו אגרות החוב (סדרה ט') לפרעון מיידי במקרים הבאים:

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

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

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2020:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 2,686 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 45%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 7

באור 8 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך (המשך)

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

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2020:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת – 1,494 מיליון ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת - 54%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של החברה המאוחדת - 3

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 בספטמבר 2020:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 193 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 35%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 53%

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

באור 9- מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

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

ליום 30 בספטמבר 2019		ליום 30 בספטמבר 2020	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,652,987	3,217,685	5,219,583	4,998,955
1,048,161	987,077	1,231,970	1,183,626
4,701,148	4,204,762	6,451,553	6,182,581

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

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 26 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 - אירועים נוספים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בחודש יוני 2020 התקבלה בחברת הבת מת"ם (להלן - "מת"ם") דרישה לתשלום ארנונה מעיריית חיפה לשנים 2014-2020 בסך של 28 מיליוני ש"ח בגין שטח הקרקע התפוסה בפארק מת"ם. מתוך סכום הדרישה כ-26 מיליוני ש"ח מהווה חיוב רטרואקטיבי לתקופה שקדמה למועד הוצאת השומה וסך של כ-2 מיליוני ש"ח מהווה חיוב בגין השנה השוטפת, מחודש יוני 2020 ואילך. מת"ם הגישה עתירה מנהלית כנגד החיוב הרטרואקטיבי וכן השגה כנגד החיוב השוטף. הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעת יועציה המשפטיים סבורה כי קיים סיכוי של מעל 50% כי חיוב הארנונה הרטרואקטיבי יבוטל. העיריה טרם הגישה תשובה להשגה.
- ב. ביום 14 ביולי 2020 חתמה חברת הבת מת"ם על הסכם פשרה עם עיריית חיפה, חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ, בעלת מניות במת"ם, הכולל הסכמות בנושאים העיקריים הבאים:
- דיבידנד - בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון מת"ם ולמבחני החלוקה הקבועים בדיון, מת"ם תכריז על חלוקת דיבידנד בסך 200 מליון ש"ח בשנת 2020, וכן תאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח בשנה, למשך 3 שנים, החל משנת 2021. בהתאם לאמור בהסכם, אישר דירקטוריון מת"ם ביום 22 ביולי 2020 חלוקת דיבידנד ואימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד כאמור לעיל (ראה גם באור 6).
 - היטלי השבחה - הצדדים הסכימו כי היקף זכויות הבניה הפטורות מהיטל השבחה בפארק מת"ם הינו 93,000 מ"ר עיקרי והיקף הזכויות החבות בהיטל השבחה הינו 134,340 מ"ר עיקרי. מת"ם תשלם לעירייה היטל השבחה בגין עסקת המכר לאינטל, אשר נערכה בסוף שנת 2019, בהיקף של 20,389 מ"ר עיקרי. בנוסף, מת"ם תקדים ותשלם היטל השבחה בגין יתרת הזכויות החבות בהיטל (113,951 מ"ר עיקרי), אשר יחד עם היטל השבחה בגין עסקת אינטל, כאמור, מסתכם בסך של 100 מליון ש"ח. תשלום מקדמות היטלי השבחה ייעשה במועד קבלת היתרי בניה לפרויקט מגדלי מת"ם מזרח שלב א' ושלב ב'. בהתאם לאמור בהסכם, במהלך הרבעוני השלישי של שנת 2020 קיבלה החברה דרישה לתשלום היטל השבחה בגין עסקת אינטל בסך של כ-38 מיליון. החברה שילמה את היטל השבחה האמור והגישה בקשה למינוי שמאי מכריע. גובה השבחה הסופי ייקבע בהליך שמאי מכריע, על-פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לאור האמור, עדכנה החברה במהלך הרבעון השני את אומדן היטל השבחה שתחוייב לשלם בהתבסס בין היתר, על הערכת מעריך שווי חיצוני וכן בהתאם להערכות הנהלת החברה. שינוי האומדן האמור נזקף לתוצאות פעולותיה של החברה תחת סעיף עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
 - בהמשך לאמור בבאור 10 לדוחות הכספיים לשנת 2019 בדבר תביעה שהוגשה כנגד החברה וישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") (החברה וישפרו יחד: "הנתבעות"), בסכום של 31 מיליון ש"ח, בקשר להפרה נטענת של התחייבות הנתבעות לבנות (בהתקיים תנאים מסוימים) על מקרקעי התובעים ועבורם, מבנה תעשייה בשטח של 2,100 מ"ר, ביום 14 בספטמבר 2020 נחתם בין התובעים לבין הנתבעות הסכם פשרה, אשר קיבל תוקף של פסק דין, על פיו תשלמנה הנתבעות, בחלקים שווים ביניהן, לתובעים פיצוי סופי בסכום לא מהותי ("הסכם הפשרה"). להסכם הפשרה כאמור השפעה לא מהותית על תוצאות החברה.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

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



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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2020 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 נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ- 316,983 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 ואשר חלק החברה ברווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 6,501 אלפי ש"ח ו- 3,097 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 (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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.

חיפה
27 באוקטובר, 2020
רואי חשבון
קסלמן וקסלמן
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

מידע כספי נפרד ביניים
תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2019 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
621,376	292,929	1,657,011	נכסים
389,039	349,711	476,596	מזומנים ושווי מזומנים
1,004	634	791	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
-	3,000	-	לקוחות
49,066	45,202	61,469	נכסי מסים שוטפים
3,732	5,590	-	חייבים אחרים
			מלאי מקרקעין
1,064,217	697,066	2,195,867	סה"כ נכסים שוטפים
17,030	14,414	23,750	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,778,171	1,685,069	1,696,486	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
8,480	8,147	8,709	רכוש קבוע, נטו
851	685	804	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
1,309	1,563	618	נכסים בגין זכות שימוש
87,870	97,072	150,621	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,315,647	3,840,853	4,551,995	נדל"ן להשקעה
6,209,358	5,647,803	6,432,983	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
7,273,575	6,344,869	8,628,850	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלחנדרו אלשטיין
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 27 באוקטובר 2020

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2019	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			התחייבויות
325,599	208,762	655,516	חלויות שוטפות של אגרות חוב
139,734	99,200	108,956	זכאים אחרים
39,264	-	61,655	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
229	-	5,832	התחייבויות מיסים שוטפים
<u>504,826</u>	<u>307,962</u>	<u>831,959</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,369,196	3,008,923	4,343,439	אגרות חוב
160,696	1,959	216,720	התחייבויות בגין שירותי בניה
724	544	724	הטבות לעובדים, נטו
476	626	140	התחייבות בגין חכירות
527,506	492,060	549,978	מסים נדחים
<u>4,058,598</u>	<u>3,504,112</u>	<u>5,111,001</u>	סך התחייבויות שאינן שוטפות
<u>4,563,424</u>	<u>3,812,074</u>	<u>5,942,960</u>	סך התחייבויות
			הון
169,577	169,577	169,578	הון מניות
300,514	298,850	304,123	קרנות הון
2,240,060	2,064,368	2,212,189	עודפים
<u>2,710,151</u>	<u>2,532,795</u>	<u>2,685,890</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>7,273,575</u>	<u>6,344,869</u>	<u>8,628,850</u>	סה"כ התחייבויות והון

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות					
274,344	70,589	76,339	202,722	225,096	מהשכרת מבנים
220,985	20,169	-	94,058	46,012	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
18,996	4,895	3,466	13,592	10,607	מדמי ניהול
50,307	5,832	1,786	19,369	28,404	אחרות
<u>564,632</u>	<u>101,485</u>	<u>81,591</u>	<u>329,741</u>	<u>310,119</u>	
הוצאות					
13,768	4,624	3,404	11,173	9,158	אחזקת נכסים
6,985	1,661	1,880	5,075	6,024	מכירה ושיווק
27,284	6,093	7,810	18,108	23,020	הנהלה וכלליות
26,594	5,681	4,837	19,122	30,634	אחרות
<u>74,631</u>	<u>18,059</u>	<u>17,931</u>	<u>53,478</u>	<u>68,836</u>	
<u>490,001</u>	<u>83,426</u>	<u>63,660</u>	<u>276,263</u>	<u>241,283</u>	רווח תפעולי
29,713	6,394	568	25,560	(14,812)	הכנסות (הוצאות) מימון
(111,951)	(10,592)	(30,615)	(90,376)	(70,147)	הוצאות מימון
<u>(82,238)</u>	<u>(4,198)</u>	<u>(30,047)</u>	<u>(64,816)</u>	<u>(84,959)</u>	הוצאות מימון, נטו
407,763	79,228	33,613	211,447	156,324	רווח לפני מסים על ההכנסה
89,460	22,026	7,701	47,389	40,576	מסים על ההכנסה
<u>318,303</u>	<u>57,202</u>	<u>25,912</u>	<u>164,058</u>	<u>115,748</u>	רווח לאחר מסים
145,080	51,323	21,444	123,530	56,381	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
<u>463,383</u>	<u>108,525</u>	<u>47,356</u>	<u>287,588</u>	<u>172,129</u>	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		
	2019	2019	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
463,383	108,525	47,356	287,588	172,129	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא יעברו לרווח והפסד
(134)	-	-	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
31	-	-	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(103)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
463,280	108,525	47,356	287,588	172,129	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	
	2019	2020	2019	2020
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
463,383	108,525	47,356	287,588	172,129
2,160	590	510	1,572	1,699
(220,985)	(20,169)	-	(94,058)	(46,012)
(22,817)	-	-	-	-
82,178	3,283	30,099	65,620	84,870
(145,080)	(51,323)	(21,444)	(123,530)	(56,381)
89,460	22,026	7,701	47,389	40,576
(45,512)	(16,324)	4,345	(37,678)	(23,399)
6,879	9,320	15,363	8,060	4,937
2,957	1,664	12	1,664	3,155
6,170	1,225	-	4,308	10,208
46	-	-	-	-
5,600	3,100	101,950	5,600	122,880
(17,061)	(5,050)	(4,778)	(13,649)	(12,488)
207,378	56,867	181,114	152,886	302,174
10,602	2,238	1,392	7,588	4,550
2,000	-	-	2,000	-
(16,660)	(5,473)	-	(22,133)	-
-	-	-	-	-
(273,114)	(76,575)	(52,070)	(147,671)	(199,614)
(4,799)	(1,115)	(125)	(3,966)	(1,191)
(183,768)	(66,941)	(17,083)	(112,002)	(96,941)
211,293	129,033	15,834	178,243	239,590
160,968	(19,231)	(250,098)	160,716	(250,706)
(40,622)	2,589	13,530	5,194	25,078
(134,100)	(35,475)	(288,620)	67,969	(279,234)
487,190	-	893,985	-	1,663,294
(14,240)	-	-	(14,240)	-
(208,762)	-	-	(208,762)	(325,599)
(133,685)	(54,754)	(52,206)	(122,781)	(124,276)
(200,000)	-	-	(200,000)	(200,000)
(1,049)	(269)	(224)	(787)	(724)
(70,546)	(55,023)	841,555	(546,570)	1,012,695
2,732	(33,631)	734,049	(325,715)	1,035,635
618,644	326,560	922,962	618,644	621,376
621,376	292,929	1,657,011	292,929	1,657,011
50,850	28,072	7,489	39,235	17,918
198,000	-	-	-	88,986

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת והפחתות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רווח כתוצאה משערוך זכויות בגין השגת שליטה בכלולה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

תשלום מבוסס מניות

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

תשלום ממוסדות בגין מכירת ורכישת נדל"ן להשקעה

מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

רכישת ניירות ערך סחירים

מכירת ניירות ערך סחירים

שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו

שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון הלוואות לזמן ארוך

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם

תשלום בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים

לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המשך - תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

נספח - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

תוספת כנגד התחייבות לשירותי בנייה

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

מידע נוסף

כללי

1. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020.
2. באשר לנגיף הקורונה ראה ביאור 2 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020.
3. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 6 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020.
4. **IFRS 16**, חכירות- החל מיום 1 בינאר 2019 ("מועד היישום לראשונה"), מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16- חכירות ("IFRS 16" או "התקן").

עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

הכנסות והוצאות הנובעות מעסקה הדדית, אשר בתחולת תקן 16 ואשר מבוטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת המידע הכספי הנפרד. יתר ההכנסות וההוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, ממשיכות להיות מוצגות בנפרד מהרווח מחברות מוחזקות, יחד עם עסקאות דומות מול צדדים שלישיים.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (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 30.06.2020 (להלן: "הדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, אבי יעקובוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2020) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 באוקטובר 2020

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, מרק זק, מצהיר כי:

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

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2020) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 באוקטובר 2020

מרק זק, סמנכ"ל כספים