



דוח רבעוני ליום

31 במרץ 2022

- דוח הדירקטוריון
- דוח כספי
- דוח כספי נפרד
- דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

15 במאי 2022



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2022, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2021, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2022 ("הדוחות הכספיים").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("החברה"), הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גב-ים עוסקת, בעצמה ובאמצעות החברות הבנות שלה, בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, לוגיסטיקה ושטחי מסחר באזורי ביקוש ברחבי הארץ.

ביום 8 במרץ 2022 השלימה חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") הצעת רכש מיוחדת, במסגרתה רכשה 5% מהון המניות של החברה. בעקבות הרכישה, עלה שיעור החזקתה של נכסים ובנין בחברה לכ-49.51% מהונה המונפק של החברה, והחל מאותו מועד, בעלת השליטה בחברה הינה נכסים ובנין. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לדוח זה להלן.

1.2 הסביבה העסקית

הרבעון הראשון של שנת 2022 התאפיין בהמשך צמיחה בענף הנדל"ן המניב בישראל, ובייחוד בתחומי ההייטק והלוגיסטיקה. הצמיחה מתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסה. לאורך הרבעון ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-98%.

דעיכת גל הקורונה החמישי (ה"אומיקרון") וביטול מגבלות התו הירוק תרמו להמשך העלייה בפעילות במשק. מאידך, המלחמה באוקראינה, אשר השפעתה העיקרית על המשק הישראלי היא הזינוק במחירי הסחורות; ההסלמה במצב הביטחוני בארץ ואי הוודאות הפוליטית, כמו גם התפרצות אפשרית עתידית של וריאנט קורונה נוסף; עלולים למתן את המשך הצמיחה וההתאוששות.

ברבעון הראשון של שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.5%, עלייה חדה לעומת השנים האחרונות, המעידה על עלייה ביוקר המחיה. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההון של נכסים אלו, כמפורט בסעיף 1.4 לדוח זה להלן.

מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה, בשיעור 2.3%, בהמשך לעליות מדד זה בשנת 2021, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, והתייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

לאחר תאריך הדוח, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-0.35%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה בחודשים האחרונים ולבלום, גם את הצריכה וגם את עלויות המחירים. לפי תחזית בנק ישראל, צפויה הריבית להגיע לשיעור של 1.5% בתוך שנה, ושיעור האינפלציה יגיע לכ-3.6% בשנת 2022.

במהלך הרבעון הראשון של השנה השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב בתמורה לכ-1.2 מיליארד ש"ח, בריבית צמודה משוקללת בשיעור 0%, למח"מ ממוצע של כ-6 שנים. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.5 ו-4 להלן. בעקבות גיוס החוב כאמור, ופרעון אג"ח במהלך הרבעון, הריבית הממוצעת המשוקללת על חוב החברה, עומדת על שיעור שנתי של 0.8%, צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ ממוצע של 4.7 שנים.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

נכסים מניבים

נכון ליום 31 במרץ 2022, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1,037 אלף מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ (כולל שטח של כ-19 אלף מ"ר (חלק החברה) המוחזק על ידי חברת גב-ים ממך נכסים בלוד בע"מ, חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני). שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, נכון לתום הרבעון הראשון של השנה, עומד על כ-98%.

1.3.1 חתימת הסכמי שכירות

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 חתמה החברה על 42 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-27 אלף מ"ר המניבים כ-18.3 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות שמתייחסים לשטחים בבניינים קיימים נחתמו ברבעון הראשון של השנה תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-3%.

1.3.2 פרויקטים מניבים

החברה פועלת להקמתם של 19 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-717 אלף מ"ר (בדוח הכספי המאוחד), בהשקעה כוללת של כ-6.2 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם ואכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2026), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנוהגים כיום) בסך 547 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 השקיעה החברה סך של כ-188 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

פרויקטים שהושלמו:

1. **פארק גב-ים גדרות - שלב א' -** במהלך הרבעון הראשון של השנה השלימה החברה הקמתו של מרלוי"ג בשטח של כ-7,500 מ"ר עילי. החברה השכירה את כלל שטחי המרלוי"ג לחברת א. מ. אגם לוגיסטיקה ואחסנה בע"מ. עלות הפרויקט הסתכמה בכ-59 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות הינן כ-4 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.8%.
2. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג #3 -** לאחר תאריך הדוח הכספי, השלימה החברה את הקמתו של המרלוי"ג השלישי בפארק, בשטח כולל של כ-6,100 מ"ר עילי. החברה השכירה את כלל שטחי המרלוי"ג לחברת הטכנולוגיה GE Healthcare. עלות הפרויקט הסתכמה בכ-33 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות הינן כ-3 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9%.

פרויקטים בביצוע:

1. **מגדלי מתם מזרח - שלב א' -** חברת מת"ם פועלת להקמתו של שלב א' בפרויקט מגדלי מתם מזרח, הכולל כ-28 אלף מ"ר עילי וכ-18 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. מת"ם השכירה את כלל הבניין לאחת מענקיות ההייטק בעולם. עלות הפרויקט נאמדת בכ-277 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-29 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 10.5%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2022.
2. **מגדלי מתם מזרח - שלב ב' -** במקביל להקמתו של שלב א', פועלת מת"ם להקמתו של שלב ב', הכולל כ-28 אלף מ"ר עילי וכ-19 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. מת"ם השכירה שטח של כ-6,600 מ"ר עילי ו-170 מקומות חניה לחברת GE Healthcare וכן השכירה 5,000 מ"ר עילי ו-98 מקומות חניה לחברת PLUS500. עלות הפרויקט נאמדת בכ-274 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 11.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2022.
3. **פארק גב-ים רעננה -** עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חלק החברה 69.5%), להקמת פרויקט משרדים ברעננה. החברה פועלת להקמתו של הפרויקט, הכולל שני מבנים בשטח עילי כולל של כ-40 אלף מ"ר וכ-33 אלף מ"ר תת-קרקעי. לאחר תאריך הדוח השכירה החברה שטח של כ-5,300 מ"ר עילי וכ-50 מקומות חניה בפרויקט לפתאל וורקספייס (ROOMS), שותפות מקבוצת פתאל, המפעילה חללי עבודה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-313 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-23 מליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.5%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2023.
4. **גב-ים פארק העברית - שלב א' -** עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה העברית (חלק החברה 66%) להקמת פארק הייטק בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת-רם, ירושלים. גב-ים פועלת להקמתו של שלב א' בפרויקט, אשר יכלול 2 בניינים (בניינים 1+2) בשטח עילי כולל של כ-57 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-610 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-49 מליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024. בשנת 2020, חתמה גב-ים על הסכם שכירות ראשון, משמעותי, בפארק, עם חברת לייטריקס, אשר שכרה שטח של כ-16 אלף מ"ר עילי ו-265 מקומות חניה. מתחילת שנת 2022 ועד מועד חתימת דוח זה חתמה החברה על

ארבעה הסכמי שכירות נוספים בפרויקט, בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר, אשר יניבו כ-2.9 מיליון ש"ח בשנה, ביניהם עם חברה מקבוצת Merck. במקביל להקמתו של שלב א', פועלת החברה לתכנון תב"ע (בסמכות וועדה מחוזית), אשר תאפשר תוספת של כ-140 אלף מ"ר, לצורך הקמתו של המשך הפרויקט.

5. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון -** בהמשך לאישור התב"ע על-ידי הוועדה המחוזית, פועלת החברה להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2 בכ-38 אלף מ"ר עילי נוספים. כמו כן פועלת החברה לתכנון ורישוי חניון נוסף בפארק, בשטח של כ-22 אלף מ"ר. בסוף שנת 2021 השכירה החברה את כלל השטחים האמורים לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, תמורת הכנסה שנתית בסך 40 מליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-645 מליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.2%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025.

6. **ToHa2 - באוקטובר 2021,** קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל-אביב. ToHa2 מוקם על-ידי החברה וחברת אמות השקעות בע"מ ("השותפים"), בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בת"א, בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. ToHa2 כולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים - TI) תגיע לסך של כ-3 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-671 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ-335 מיליון ש"ח). הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים במהלך המחצית השנייה של שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, נאמדות בכ-280 מליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 9.3%. באוגוסט 2021 רכשו החברה ואמות מעיריית תל-אביב את הזכויות להקמתו של פרויקט ToHa2 וחכרו את המקרקעין לתקופה שתסתיים בשנת 2108 (לרבות הארכת תקופת החכירה בגין מקרקעי פרויקט ToHa1 עד לאותו מועד).

7. **פארק גב-ים חולון - בניין #3 -** בשנת 2021 זכתה החברה במכרז מנהל הדיור הממשלתי להקמה והשכרה של מבנה ייעודי עבור משרדי ממשלה, בשטח כולל של כ-29 אלף מ"ר מתוכם כ-15.5 אלף מ"ר עילי. בהתאם, החלה גב-ים בהקמתו של הבניין השלישי בפארק גב-ים חולון, בשטח כולל של כ-44 אלף מ"ר, מתוכם כ-22 אלף מ"ר עילי וכ-22 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. במהלך הרבעון הראשון של השנה שכר מנהל הדיור הממשלתי שטח נוסף בפרויקט. עלות הפרויקט נאמדת בכ-309 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-19 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024.

8. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #4 -** החברה פועלת לתכנון ורישוי מרלוג נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר עילי. בתום שנת 2021 השכירה החברה את כלל שטחי המרלוג הרביעי לחברת מילניום לוגיסטיקה בע"מ. עלות הפרויקט נאמדת בכ-130 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-10 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2023.

9. **חוות שרתים - פארק מתם** - חוות שרתים (Data Center) בשטח של כ-12,800 מ"ר, בהספק של כ-9.5 מגה-וואט, אשר עתידה לשמש את השוכרים בפארק מתם וכן משתמשים נוספים באזור. עלות הפרויקט נאמדת בכ-351 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-70 מליון ש"ח בשנה.

10. **גב-ים אשקלון - רב-בריה #1** - בשנת 2021 התקשרו גב-ים ורב בריח בעסקה משותפת להקמת מפעל רב בריח באשקלון, בשטח כולל של כ-41 אלף מ"ר, על גבי חטיבת קרקע של רב בריח בשטח של כ-55 דונם באזור התעשייה אשקלון. במסגרת השותפות, גב-ים תנהל ותממן את הקמתו של הפרויקט. עבודות ההתאמה במפעל תבוצענה על-ידי רב בריח ועל חשבונה, והיא תשכור את הנכס לתקופה של כ-25 שנה. עם השלמת הקמתו של המפעל יהיה חלקה של גב-ים בנכס - 70% וחלקה של רב בריח - 30%. עם חתימת ההסכם, החלה גב-ים בהקמתו של המפעל כאמור. עלות הפרויקט נאמדת בכ-192 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-12 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2023.

11. **מתקנים פוטו-וולטאים** - החברה פועלת להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות של מבנים אשר בבעלות החברה. עלות הפרויקט כולו נאמדת בכ-31 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-6 מליון ש"ח בשנה. עד כה התקינה החברה 10 מערכות, בהיקף של כ-1.7 מגה-וואט, המניבים הכנסות בסך של כ-1.3 ש"ח בשנה.

פרויקטים בתכנון ורישוי:

12. **גב-ים אשקלון - רב-בריה #2** - לאחר תאריך הדוח חתמו גב-ים ורב בריח על הסכם עקרונות, לפיו יפעלו להקמת שלב ב' של הפרויקט. על-פי ההסכם, יקימו הצדדים באמצעות חברה משותפת (גב-ים - 70%; רב בריח - 30%) מפעל נוסף עבור רב בריח, על גבי קרקע סמוכה לשלב א', אשר תוקצה ליעוד זה על-ידי רמ"י. הפרויקט יכול כ-55 אלף מ"ר, אשר יוקמו על גבי מגרש בשטח של כ-38 דונם. לאחר הקמתו של הפרויקט, תשכור רב בריח את הפרויקט לתקופה של כ-25 שנים, בתמורה לדמי שכירות המשקפים תשואה בשיעור של כ-6%. עלות הפרויקט נאמדת בכ-390 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-23 מליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 17 מליון ש"ח).

13. **מגדלי מתם מזרח - שלב ג'** - לאור הביקושים בפארק, פועלת חברת מת"ם לתכנון ורישוי בניין נוסף, בשטח של כ-28.5 אלף מ"ר עילי וכ-12.5 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-293 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-25 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-8.5%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.

14. **פארק גב-ים רחובות - בניין #5** - בהמשך להשכרת מרבית שטחי הבניין הרביעי בפארק, החברה פועלת לתכנון ורישוי הבניין החמישי, בשטח של כ-22 אלף מ"ר עילי וכ-15 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-147 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-11 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-7.5%.

15. **פארק גב-ים נגב - בניין 5** - במהלך הרבעון הראשון השכירה גב-ים נגב את כלל שטחי הבניין הרביעי בפארק גב-ים נגב לגוף ממשלתי. בעקבות השכרה זו, גב-ים נגב פועלת לתכנון ורישוי הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-15 אלף מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-103 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.7%.
16. **מרכז עסקים גב-ים קיסריה - בניין 1** - החברה פועלת לתכנון ורישוי הבניין הראשון במרכז העסקים גב-ים קיסריה, אשר יוקם בשיתוף עם החברה לפיתוח קיסריה (50%). הבניין הראשון יוקם בשטח של כ-11.5 אלף מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-50 מליון ש"ח (חלק גב-ים) וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-4 מליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים), המשקפות תשואה של 8%.
17. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג 5** - לאור הביקושים הגדולים לשטחי לוגיסטיקה, החברה פועלת החברה לתכנון ורישוי מרלוג נוסף בפארק, בשטח של כ-9,000 מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-74 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-5 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.8%.
18. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - קריית מלאכה** - החברה פועלת לתכנון ורישוי קריית מלאכה בשטח של כ-49 אלף מ"ר עילי, אשר תוקם לאחר הריסת מבנים קיימים. עלות הפרויקט נאמדת בכ-234 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-19 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.1%.
19. **קרית מלאכה - פארק גב-ים יבנה** - החברה פועלת לתכנון ורישוי קריית מלאכה בשטח של כ-45 אלף מ"ר עילי, אשר תוקם לאחר הריסת מבנים קיימים. עלות הפרויקט נאמדת בכ-315 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-22 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7%.

1.3.3 תב"עות למגורים

החברה פועלת לאישור שלוש תב"עות למגורים, האחת על רצועת החוף של עכו, להקמת פרויקט מגורים בהיקף של כ-1,000 יח"ד על עתודת קרקע היסטורית אותה חוכרת החברה מרמ"י; השניה בסמוך לפארק גב-ים חולון, להקמת פרויקט מגורים בהיקף של כ-500 יח"ד; והשלישית ברחוב משה יתום ברחובות, בהיקף של כ-300 יח"ד, שתיהן על עתודות קרקע בבעלות החברה.

האמור בסעיף 1.3 לדוח זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

1.4 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	רבעון I		סעיף
	2021	2022	
הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים בסך של כ-5 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן ומאכלוס נכס אשר הקמתו הושלמה השנה, וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	147	154	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים בסך של כ-1 מיליון ש"ח וכן מגידול בהוצאות התפעול של מרכז הקונגרסים בחיפה, בסך של כ-1 מיליון ש"ח.	19	22	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בסעיף זה נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	129	133	NOI
הגידול בסעיף זה נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	128	132	Same Property NOI
הכנסות החברה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן. מאז בוצעו הערכות השווי האחרונות לנכסי החברה עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור ממוצע של כ-1.8%. לפיכך, עדכנה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 את השווי ההוגן של כלל נכסיה המניבים, באופן שישקף עלייה זו. עליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ברבעון הראשון של השנה מיוחסת בעיקרה לעליית המדד כאמור. ברבעון המקביל אשתקד עיקר עליית השווי נבע משערוכים שביצעה החברה לנכסיה המניבים המיועדים לתעשייה ולוגיסטיקה.	198	161	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהוצאות פרסום, מיתוג וכנסים.	2	4	הוצאות מכירה ושיווק
	8	9	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ודמי ניהול קוֹזֵז על-ידי הגידול בהוצאות מכירה ושיווק ובהוצאות הנהלה וכלליות.	120	121	EBITDA
הקטון בסעיף זה נובע מירידה בשיעור הריבית המשוקלל של החברה, כתוצאה מפרעון אגרות חוב והנפקת אגרות חוב חדשות במקומן, כמפורט בסעיפים 1.5 ו-4 לדוח זה להלן.	41	36	הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות
הגידול בסעיף זה נובע הן מעליית מדד המחירים לצרכן (הידוע), בשיעור של 1.2% ברבעון הראשון של שנת 2022, לעומת עליה בשיעור 0.1% ברבעון המקביל אשתקד; והן מהגידול בהיקף החוב הצמוד של החברה.	2	41	הוצאות הפרשי הצמדה
	2	1	הכנסות מימון
השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מכל האמור לעיל.	197	129	הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות

1.5 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

<u>סעיף</u>	<u>ליום</u> <u>31.03.22</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.21</u>	<u>הערות והסברים</u>
סך הנכסים	12,336	11,806	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-1,191 מיליון ש"ח, כמפורט להלן, ומעלייה בשווי הנדליין להשקעה של החברה, בסך 161 מיליון ש"ח, אשר קוזזו באופן חלקי על-ידי פרעון אג"ח בסך 395 מיליון ש"ח ועל-ידי דיבידנד ששולם על-ידי החברה ועל-ידי חברת מת"ם בסך כולל של 440 מיליון ש"ח.
האמצעים הנזילים	1,316	1,132	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדליין להשקעה	10,628	10,346	הסעיף כולל נדליין להשקעה ונדליין בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדליין להשקעה ועליית השווי ההוגן.
אגרות חוב ואשראי	6,312	5,483	במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י') והרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה ט'), בתמורה לסך כולל של כ-1,191 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה אג"ח בהיקף כולל של כ-395 מיליון ש"ח. ליום 31 במרץ 2022 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 51.1% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	3,341	3,611	השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות ברבעון הראשון של שנת 2022, בניכוי דיבידנד ששולם בסך 400 מיליון ש"ח.

<u>סעיף</u>	<u>רבעון I</u>		<u>הערות והסברים</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	102	82	הגידול בסעיף זה נובע משינוי בהון חוזר, נטו, ומהגידול בהכנסותיה התפעוליות של החברה, בניכוי הגידול במסים ששולמו, בעיקר בגין שנים קודמות.
FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)	83	74	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מקיטון בהוצאות הריבית, נטו, בעקבות ירידת שיעור הריבית המשוקלל, וכן מקיטון בהוצאות מסים.
FFO המיוחס לבעלי המניות	67	60	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מקיטון בהוצאות הריבית, נטו, בעקבות ירידת שיעור הריבית המשוקלל, וכן מקיטון בהוצאות מסים.

**** הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות**

<u>1-3/2021</u>	<u>1-3/2022</u>	
101	100	EBITDA
(37)	(32)	הוצאות ריבית נטו
(7)	(3)	הוצאות מיסים
3	2	רווחי כלולות
60	67	סה"כ

*** הרכב ה-FFO המאוחד**

<u>1-3/2021</u>	<u>1-3/2022</u>	
120	121	EBITDA
(39)	(35)	הוצאות ריבית נטו
(10)	(5)	הוצאות מיסים
3	2	רווחי כלולות
74	83	סה"כ

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ 2022 (במיליוני ש"ח):

9,119	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 31.3.2022
(481)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
8,638	נדל"ן ליום 31.3.2022
(213)	בניכוי שווי המיזח לשטחים פנויים
(190)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
8,235	נדל"ן המיזח לשטחים מושכרים ליום 31.3.2022
133	NOI רבעון ראשון 2022
512	NOI שנתי על בסיס רבעון ראשון 2022, בנטרול NOI המיזח לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
(1)	דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן
(5)	דמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן
(5)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
30	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
531	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.5%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה

1.7 דיבידנד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 31 בינואר 2022, חולק ביום 13 בפברואר 2022 דיבידנד במזומן בסך של 400 מליון ש"ח (כ-1.86 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה לאחר חלוקת הדיבידנד מסתכמת בכ-2.9 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

2.1 אסיפת בעלי מניות מיוחדת

ביום 28 באפריל 2022 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת כהונתה של הדירקטורית החיצונית, גב' חוה שכטר, לתקופת כהונה נוספת. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים מתאריכים 23 במרץ 2022 ו-28 באפריל 2022 (אסמכתאות 033319-01-2022 ו-052267-01-2022 בהתאמה).

2.2 השליטה בחברה

בהמשך למפורט בסעיף 4.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה, אודות התקשרותה של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") עם Equity Finance and Investment Ltd (חברה בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרן פרנקל, "המוכרת") בהסכם לרכישת מניות המוכרת בחברה, המהוות כ-37.22% מהונה המונפק והנפרע של החברה ("המניות הנמכרות" ו"הסכם רכישת המניות", בהתאמה), דיווחה נכסים ובנין ביום 28.2.2022, כי הצעת רכש מיוחדת שפרסמה לרכישת 5% נוספים מהון מניות החברה ("הצעת הרכש") התקבלה.

עם השלמת הצעת הרכש כאמור, ביום 8.3.2022, עלה שיעור החזקתה של נכסים ובנין בחברה לכ-49.51% מהונה המונפק של החברה. עוד דיווחה נכסים ובנין, כי החל מאותו מועד היא עלתה לשליטה בחברה והחלה לאחד בדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של החברה.

לאור האמור לעיל, ולאור שיעור אחזקתה של נכסים ובנין בהון המניות המונפק של גב-ים (49.51%, כאמור), החל מיום 8.3.2022, בעלת השליטה בחברה הינה נכסים ובנין.

בדיווחיה האמורים של נכסים ובנין, היא ציינה כי היא ממשיכה לפעול להשלמת העסקה נשוא הסכם רכישת המניות, והבהירה כי אין וודאות כי העסקה נשוא הסכם רכישת המניות תושלם, וזאת בין היתר, בשל התקיימות אירוע מניעות או בשל גורמים אחרים שאינם תלויים בנכסים ובנין.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 1 בפברואר 2022, 16 בפברואר 2022, 1 במרץ 2022 ו-13 במרץ 2022 (אסמכתאות 013717-01-2022, 016638-01-2022, 024661-01-2022, ו-01-2022-028888 בהתאמה).

2.3 גילוי אודות עסקאות עם בעלי השליטה

חברות מקבוצת אלקו בע"מ, שהנה למיטב ידיעת החברה הבעלים של כ-29.8% מהון המניות של חברת השקעות דיסקונט בע"מ, אשר החל מיום 8 במרץ 2022 הפכה לבעלת שליטה (בעקיפין) בחברה, מספקות מעת לעת לחברה ולחברות מקבוצתה שירותים שונים, במהלך עסקים רגיל, לרבות, בין היתר, שירותי אחזקת מבנים ושירותי אחזקת מערכות (חשמל, מעליות ומיזוג אוויר). ההסכמים להעמדת שירותים כאמור, אשר בתוקף למועד דוח זה, עומדים בקריטריונים של עסקאות זניחות הקבועים בנוהל החברה בנדון.

3. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

פארק מתם

2021 בדצמבר 31	שנת 2022 - רבעון I	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
2,027,166	2,081,600	שווי הנכס (באלפי ₪)
143,370	37,392	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
167,121	52,196	רווחי שערוד בתקופה (באלפי ₪)
99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) *
7.1%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
58	59	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
69	72	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (₪) **

* כולל שטחי החניה. ללא שטחי החניה, שיעור התפוסה הוא זהה.
** החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

פארק גב-ים הרצליה צפון

2021 בדצמבר 31	שנת 2022 - רבעון I	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
1,456,425	1,481,063	שווי הנכס (באלפי ₪)
89,043	22,627	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
232,369	18,391	רווחי שערוד בתקופה (באלפי ₪)
98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) *
6.0%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
86	88	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
77	82	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (₪) **

* כולל שטחי החניה. ללא שטחי החניה, שיעור התפוסה הוא 97%.
** החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

מרכז גב-ים הרצליה

2021 בדצמבר 31	שנת 2022 - רבעון I	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
976,835	995,038	שווי הנכס (באלפי ₪)
58,146	15,896	NOI בפועל בתקופה (באלפי ₪)
97,660	13,053	רווחי שערוד בתקופה (באלפי ₪)
98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) *
6.0%	6.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
92	94	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (₪)
87	83	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (₪) **

* כולל שטחי החניה. ללא שטחי החניה, שיעור התפוסה הוא 96%.
** החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.

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

4.1 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 במרץ 2022, הנפיקה החברה אגרות חוב במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה - אגרות חוב (סדרה י') וכן בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת אגרות חוב (סדרה ט') - של החברה. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הנפקה זו הינה כ-1.2 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 7 במרץ 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-026722).

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

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

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלדד פרשר
יו"ר הדירקטוריון

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

אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)	(באלפי ש"ח)	
22/03/07 (1)	10/09/17 (1)	19/02/20 (1)	07/03/2022 (1)	מועד הנפקה	א.
03/04/12 (2)	06/09/18 (2)	05/08/20 (2)			
21/03/13 (3)	22/12/19 (3)	07/03/22 (3)			
30/12/13 (4)	05/08/20 (4)				
13/04/14 (5)					
03/04/16 (6)					
02/04/17 (7)					
175,561 (1)	423,812 (1)	754,369 (1)	400,000 (1)	ערך נקוב במועד ההנפקה	ב.
355,894 (2)	620,000 (2)	362,492 (2)			
308,173 (3)	467,346 (3)	748,550 (3)			
165,000 (4)	537,508 (4)				
221,425 (5)					
358,644 (6)					
302,603 (7)					
1,258,200	1,463,828	1,642,039	400,000	ערך נקוב ל- 31.03.2022	ג.
1,581,737	1,463,828	1,697,806	402,725	ע.נ. צמוד ל- 31.03.2022	ד.
43,976	721	24,887	(4,577)	בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו	
-	9,204	2,078	583	ריבית שנצברה ליום 31.03.2022	
9,469	11,664	3,148	882	ריבית שנצברה ליום אישור הדוח	
				שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת	ה.
1,823,108	1,396,828	1,739,745	391,926	שווי בורסה ליום 31.03.2022 (כולל ריבית לשלם)	ו.
1,795,829	1,359,603	1,694,584	375,160	שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)	
4.75%	2.55%	0.5%	0.59%	שיעור הריבית לשנה	ז.
6 תשלומים שנתיים	16 תשלומים שנתיים	13 תשלומים שנתיים	10 תשלומים שנתיים	מועדי תשלום קרן	ח.
שווים מיום 31.3.2021 ועד 31.3.2026	שווים מיום 30.6.2019 ועד 30.6.2034	שווים מיום 30.6.2021 ועד 30.6.2033	שווים מיום 30.6.2026 ועד 30.6.2035		
ריבית חצי שנתית ביום 31.3 ו-30.9	ריבית חצי שנתית ביום 31.12 ו-30.6	ריבית חצי שנתית ביום 31.12 ו-30.6	ריבית חצי שנתית ביום 31.12 ו-30.6	מועדי תשלום הריבית	ט.
בשנים 2007-2026	החל מיום 31.12.17 ועד ליום 30.6.2034	החל מיום 30.6.2020 ועד ליום 30.6.2033	החל מיום 30.6.2022 ועד ליום 30.6.2035		

(באלפי ש"ח)				
י.	בסיס הצמדה	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)
	מדד בסיס	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן
	זכות המרה	פברואר 2007	-	ינואר 2020
יא.	זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין	אין
יב.	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין
יג.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות	שטראוס לזר חברה	שטראוס לזר חברה
יד.		(1975) בע"מ	לנאמנויות 1992	לנאמנויות 1992
		עו"ד דן אבנון	בע"מ	בע"מ
	שם האחראי בחברת הנאמנות	הירקון 113 ת"א	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר
	כתובת הנאמן	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
טו.	דירוג - S&P מעלות:			
	דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 03/03/2022 מס' אסמכתא 2022-01-025966			
	שם החברה המדרגת - S&P מעלות			
	דירוג למועד הנפקה	AA (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)
		ilA+/ Negative (2)	ilAA/Stable (2)	
		ilA+/ Negative (3)	ilAA/Stable (3)	
		ilA+/Stable (4)	ilAA/Stable (4)	
		ilA+/Stable (5)		
		ilAA-/Stable (6)		
		ilAA-/Stable (7)		
	דירוג למועד הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
	דירוג - מדרוג:	Aa2	Aa2	Aa2
	דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 03/03/2022 מס' אסמכתא 2022-01-025879			
	שם החברה המדרגת - מידרוג בע"מ			
	דירוג למועד הנפקה	Aa3 (2)	-	Aa2 (1)
		Aa3 (3)		Aa2 (2)
		Aa3 (4)		Aa2 (3)
		Aa3 (5)		
		Aa3 (6)		
		Aa3 (7)		
	דירוג למועד הדוח	Aa2	-	Aa2

(באלפי ש"ח)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)
טז.	האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?			
	כן	כן	כן	כן
יז.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?			
	לא	לא	לא	לא
יח.	שעבודים להבטחת אגרות החוב		אין	ראו ביאור [8] לדוחות הכספיים.
			ראו ביאור [8] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [8] לדוחות הכספיים.
יט.	האם הסדרה מהותית		כן	כן
	כן	כן	כן	כן

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2022**

(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 31 במרס 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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-4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווה כ-5%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
15 במאי, 2022

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

31 בדצמבר 2021	31 במרס 2021	31 במרס 2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
463,933	1,398,157	666,176	נכסים
667,956	396,937	649,860	מזומנים ושווי מזומנים
6,053	5,764	6,076	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
60,496	103,684	60,453	לקוחות
13,088	449	13,111	חייבים אחרים
			נכסי מסים שוטפים
1,211,526	1,904,991	1,395,676	סה"כ נכסים שוטפים
45,342	55,130	105,727	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
146,659	*132,602	149,484	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
54,284	48,653	54,579	המאזני
2,701	5,028	2,757	רכוש קבוע, נטו
-	136,957	-	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
1,467,284	601,293	1,509,524	מלאי מקרקעין
8,878,352	*7,902,061	9,118,550	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
10,594,622	8,881,724	10,940,621	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
11,806,148	10,786,715	12,336,297	סה"כ נכסים
מרק זק סמנכ"ל כספים	אבי יעקובוביץ מנכ"ל	אלדד פרשר יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 15 במאי 2022

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ג'2

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

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

31 בדצמבר 2021	31 במרס 2021	31 במרס 2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
611,093	722,939	703,955	חלויות שוטפות של אגרות חוב
177,685	119,382	136,839	זכאים אחרים
12,647	15,519	3,498	התחייבויות מסים שוטפים
173,331	121,314	202,460	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
974,756	979,154	1,046,752	סה"כ התחייבויות שוטפות
4,872,047	5,053,687	5,608,467	אגרות חוב
67,656	148,121	29,265	התחייבויות בגין שירותי בניה
891	982	891	הטבות לעובדים, נטו
1,344	*164	1,335	התחייבויות בגין חכירות
1,309,371	*1,076,386	1,336,576	מסים נדחים
6,251,309	6,279,340	6,976,534	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
7,226,065	7,258,494	8,023,286	סה"כ התחייבויות
הון			
169,585	169,578	169,585	הון מניות
308,935	305,793	309,720	קרנות הון
3,132,469	2,236,729	2,861,954	עודפים
3,610,989	2,712,100	3,341,259	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
969,094	816,121	971,752	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,580,083	3,528,221	4,313,011	סה"כ הון
11,806,148	10,786,715	12,336,297	סה"כ התחייבויות והון

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ג'2

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

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(למעט נתוני רווח נקי למניה)		

הכנסות

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות

*608,997	*147,205	153,850
1,266,054	198,264	160,907
110,547	4,989	9,446
<u>1,985,598</u>	<u>350,458</u>	<u>324,203</u>

הוצאות

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
מכירה ושווק
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

*89,584	*18,851	21,915
11,957	2,164	3,950
37,071	8,483	9,273
42,507	8,165	9,610
<u>181,119</u>	<u>37,663</u>	<u>44,748</u>
<u>1,804,479</u>	<u>312,795</u>	<u>279,455</u>

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון

7,333	1,737	762
(219,375)	(42,911)	(76,623)
<u>(212,042)</u>	<u>(41,174)</u>	<u>(75,861)</u>

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

23,322	2,756	4,507
--------	-------	-------

רווח לפני מסים

מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

1,615,759	274,377	208,101
355,848	63,146	36,030
<u>1,259,911</u>	<u>211,231</u>	<u>172,071</u>

מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

1,092,443	196,721	129,493
167,468	14,510	42,578
<u>1,259,911</u>	<u>211,231</u>	<u>172,071</u>

רווח נקי לתקופה

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה

5.10	0.92	0.60
------	------	------

רווח בסיסי בש"ח

רווח מדולל למניה בש"ח

5.09	0.91	0.60
------	------	------

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ג'2

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

תמצית דוח על הרווח הכולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,259,911	211,231	172,071

רווח נקי לתקופה

**פריטי רווח כולל
שלא יועברו לרווח והפסד**

43	-	-
(10)	-	-
33	-	-
1,259,944	211,231	172,071

רווחים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת

מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

1,092,461	196,721	129,493
167,483	14,510	42,578
1,259,944	211,231	172,071

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ועם בעל השליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)								
169,585	264,669	9,730	29,462	5,074	3,132,469	3,610,989	969,094	4,580,083
-	-	-	-	-	129,493	129,493	42,578	172,071
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	785	-	785	-	785
-	-	-	-	-	(400,008)	(400,008)	-	(400,008)
169,585	264,669	9,730	29,462	5,859	2,861,954	3,341,259	971,752	4,313,011
יתרה ליום 1 בינואר 2022								
רווח נקי לתקופה דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברת בת תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה דיבידנד לבעלי מניות בחברה								
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)								
169,578	259,136	9,730	29,462	6,540	2,300,008	2,774,454	841,531	3,615,985
-	-	-	-	-	196,721	196,721	14,510	211,231
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	925	-	925	-	925
-	-	-	-	-	(260,000)	(260,000)	-	(260,000)
169,578	259,136	9,730	29,462	7,465	2,236,729	2,712,100	816,121	3,528,221
יתרה ליום 31 במרס 2021								
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)								
169,578	259,136	9,730	29,462	6,540	2,300,008	2,774,454	841,531	3,615,985
-	-	-	-	-	1,092,443	1,092,443	167,468	1,259,911
-	-	-	-	-	18	18	15	33
-	5,533	-	-	(5,540)	-	-	-	-
-	-	-	-	4,074	-	4,074	-	4,074
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	-	(260,000)	(260,000)	-	(260,000)
169,585	264,669	9,730	29,462	5,074	3,132,469	3,610,989	969,094	4,580,083
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021								
רווח נקי לתקופה רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס מימוש ניירות ערך המיירים למניות תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת בת דיבידנד לבעלי מניות בחברה								

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

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,259,911	211,231	172,071
4,706	998	1,330
(1,266,054)	(198,264)	(160,907)
203,778	39,608	74,733
(23,322)	(2,756)	(4,507)
355,848	63,146	36,030
22,953	(9,095)	4,366
20,619	(14,175)	(5,464)
134,807	(550)	-
3,874	825	751
(91)	-	-
717,029	90,968	118,403
6,500	-	1,750
(77,716)	(9,407)	(17,997)
645,813	81,561	102,156
7,297	2,243	762
59,332	2,000	-
(7,426)	-	-
(910,766)	(86,641)	(183,776)
(4,204)	(707)	(1,275)
-	-	(38,272)
(60,874)	(16,834)	-
368,377	19,142	-
-	(341)	-
(151,649)	423,540	18,096
(699,913)	342,402	(204,465)
-	-	1,190,705
(725,618)	(382,049)	(395,443)
(170,547)	(58,989)	(50,411)
(39,920)	(39,920)	(39,920)
(260,000)	(260,000)	(400,008)
(1,263)	(229)	(371)
(1,197,348)	(741,187)	304,552
(1,251,448)	(317,224)	202,243
1,715,381	1,715,381	463,933
463,933	1,398,157	666,176
4,856	2,872	-

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 המאוזני

הוצאות מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

שינוי במלאי מקרקעין

תשלום מבוסס מניות

שינוי בהטבות עובדים

דיבידנד שהתקבל

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רכישת ניירות ערך סחירים

מכירת ניירות ערך סחירים, נטו

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פרעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

פירעון קרן התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

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

באור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2022, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביוזם, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), רכישת נכסים, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשיה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים. 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 2021 (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 15 במאי 2022.

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, 2021.

ג. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בהסכמים בהם התקשרה החברה בשירותי ניהול בהם היא פועלת כספק עיקרי ושולטת על השירות המוגדר, סיווגה החברה מחדש את מספרי ההשוואה של הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, בכדי לשקף הכרה בהכנסה משירותים אלו על בסיס ברוטו. בתקופות קודמות הוצגו שירותים אלו על בסיס נטו.

החברה בחנה את מהותיות הסכומים ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, שנקבעו במסגרת החלטה 99-4 של סגל רשות ניירות ערך בנושא מהותיות של טעות בדוחות כספיים, הגיעה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית.

השפעת הסיווג האמור על דוחות רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינה גידול בהתייחס להכנסות והוצאות שירותי הניהול של 10,662 אלפי ש"ח וכ-50,131 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, החל מתקופת דיווח זו סווגו "הכנסות מדמי ניהול" לסעיף "הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול".

כמו כן, הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2021 כולל התאמות לא מהותיות של מספר סעיפים מאזניים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2021.

באור 4 - מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת במגזר בר דיווח אחד :

- נכסים מניבים.

מאוחד		פעילויות אחרות		נכסים מניבים*	
2021		2022		2021	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	

**350,458	324,203	4,821	9,261	**345,637	314,942
-----------	---------	-------	-------	-----------	---------

סך הכנסות מהמגזר

323,442	292,678	708	712	322,734	291,966
---------	---------	-----	-----	---------	---------

רווח מגזרי

(2,164)	(3,950)
---------	---------

הוצאות מכירה ושיווק

(8,483)	(9,273)
---------	---------

הוצאות הנהלה וכלליות

(41,174)	(75,861)
----------	----------

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני

2,756	4,507
-------	-------

274,377	208,101
---------	---------

רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

מאוחד		פעילויות אחרות		נכסים מניבים*	
2021 (מבוקר)		2022		2021	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	

**1,985,598	104,202	**1,881,396
-------------	---------	-------------

סך הכנסות מהמגזר

1,853,507	69,518	1,783,989
-----------	--------	-----------

רווח מגזרי

(11,957)

הוצאות מכירה ושיווק

(37,071)

הוצאות הנהלה

(212,042)

הוצאות מימון, נטו

23,322

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני

1,615,759

רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה

** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ג'2

באור 5 - הון המיוחס לבעלים של החברה

ביום 31 בינואר 2022 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בסך 400 מליון ש"ח (כ-1.9 ש"ח למניה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 13 בפברואר 2022.

ביום 27 בינואר 2022 אישר דירקטוריון חברת הבת מת"ם חלוקה של דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 15 במרס 2022.

באור 6 - נדל"ן להשקעה

הסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה עם שוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד). מאז בוצעו הערכות שווי האחרונות של נכסי החברה עלה המדד בשיעור ממוצע של 1.8%. לאור האמור, עדכנה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 את השווי ההוגן של נכסיה המניבים בהם הסכמי השכירות צמודים למדד, כדי לשקף את עלייה זו. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 מיוחסת בעיקרה לעליית המדד האמורה. כתוצאה מעדכון השווי ההוגן כמפורט לעיל, רשמה החברה הכנסות בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 ¹	
אלפי ש"ח	
160,907	הכנסה לפני מס
123,898	הכנסה לאחר מס

1. כולל הכנסה בסך כ-20 מליון ש"ח (הכנסה לאחר מס כ-15 מליון ש"ח) בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה.

באור 7 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

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

ליום 31 למרס 2021		ליום 31 למרס 2022	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,958,284	4,606,590	5,351,607	5,222,983
1,228,077	1,170,036	1,098,815	1,101,319
6,186,361	5,776,626	6,450,422	6,324,302

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

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 27 בדוח הכספי השנתי.

באור 8 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך

בחודש מרס 2022 הנפיקה החברה לציבור 400 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') על פי דוח הצעת מדף מיום 6 במרס 2022. אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור 0.59%.

קרן אגרות החוב (סדרה י') עומדת לפרעון ב-10 תשלומים שנתיים לא שווים, בשיעור של 15% מהערך הנקוב ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027, בשיעור של 10% מהערך הנקוב ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2033 (כולל) ובשיעור של 5% מהערך הנקוב ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2034 ו-2035. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.59% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2035 (כולל). אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי, אך החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא בהסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב או ביצירה של בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר הנאמנות.

כמו כן, בחודש מרס 2022 הנפיקה החברה כ-749 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 במרס 2022. אגרות החוב הונפקו תמורת 800 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שלילית צמודה בשיעור 0.3%. לתנאי אגרות החוב, ראו ביאור 13 ב' לדוחות הכספיים לשנת 2021.

אמות מידה פיננסיות

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,400 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של החברה לא יעלה על 17%.

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2022 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס, 2022:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 3,341 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 52%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 10

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

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

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2022 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס, 2022:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 3,341 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 52%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 10

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי

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

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם הועמדה לפירעון מיידי 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 ההעמדה לפירעון מיידי ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים מהיום בו קיבלה הודעה בכתב על הפירעון המיידי.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת BBB מינוס או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.

באור 8 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך - המשך

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.

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2022 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס, 2022:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 3,341 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 52%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 10

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

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס 2022:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 1,834 מיליוני ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת - 58%
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של החברה המאוחדת - 4.2

בקשר עם אגרות החוב סדרה א' שהונפקו על-ידי חברת הבת גב-ים נגב, התחייבה חברת הבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון החברה המאוחדת לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי של החברה המאוחדת לסך המאזן לא יפחת מ-25%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת לא יעלה על 70%.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס 2022:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 199 מיליוני ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 37%
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 58%

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה וחברות הבנות. החברה וחברות הבנות עומדות באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2022.

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

ליום 31 במרס 2022
(בלתי מבוקרים)

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן – "החברה"), ליום 31 במרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ- 163,168 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2022 ואשר חלק החברה ברווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 8,036 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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
15 במאי, 2022

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרס 2021	ליום 31 במרס 2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
268,673	1,232,173	444,415
552,687	245,020	634,740
567	855	1,091
57,691	62,853	52,231
11,467	-	11,580
891,085	1,540,901	1,144,057
37,948	33,824	98,851
2,034,851	*1,774,573	2,069,391
15,520	8,767	16,372
2,506	1,462	2,604
1,023,192	313,315	1,024,900
5,193,079	*4,592,531	5,331,981
8,307,096	6,724,472	8,544,099
9,198,181	8,265,373	9,688,156

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות ופיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים
נכסי מיסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלדד פרשר
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 15 במאי 2022

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרס 2021	ליום 31 במרס 2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
544,052	655,898	636,914	חלויות שוטפות של אגרות חוב
211,951	79,640	154,180	זכאים אחרים
11,111	12,482	-	התחייבויות מסים שוטפים
173,331	121,314	202,460	התחייבות בגין שירותי בניה לזמן קצר
940,445	869,334	993,554	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,837,294	3,950,691	4,574,190	אגרות חוב
67,656	148,121	29,265	התחייבויות בגין שירותי בניה
815	954	815	הטבות לעובדים, נטו
1,342	*129	1,338	התחייבות בגין חכירה
739,640	*584,044	747,735	מסים נדחים
4,646,747	4,683,939	5,353,343	סך התחייבויות שאינן שוטפות
5,587,192	5,553,273	6,346,897	סך התחייבויות
הון			
169,585	169,578	169,585	הון המניות
308,935	305,793	309,720	קרנות הון
3,132,469	2,236,729	2,861,954	עודפים
3,610,989	2,712,100	3,341,259	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
9,198,181	8,265,373	9,688,156	סה"כ התחייבויות והון

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
*332,023	*80,110	83,233
855,811	147,499	74,921
38,048	4,985	9,433
1,225,882	232,594	167,587
*31,074	*6,881	8,008
10,658	2,112	4,053
33,959	7,613	7,914
36,374	4,760	9,610
112,065	21,366	29,585
1,113,817	211,228	138,002
5,808	1,185	297
(170,496)	(31,749)	(64,142)
(164,688)	(30,564)	(63,845)
949,129	180,664	74,157
(211,664)	(42,114)	(10,274)
737,465	138,550	63,883
354,978	58,171	65,610
1,092,443	196,721	129,493

הכנסות

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות

הוצאות

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
אחרות

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לאחר מסים

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,092,443	196,721	129,493
24	-	-
(6)	-	-
18	-	-
1,092,461	196,721	129,493

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פריטי רווח כולל אחר
שלא יועברו לרווח והפסד

רווחים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת

מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	2022	2021	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,092,443	196,721	129,493		
2,490	475	733		
(855,811)	(147,499)	(74,921)		
160,942	29,563	62,678		
(354,978)	(58,171)	(65,610)		
211,664	42,114	10,274		
79,575	(6,918)	8,945		
114,415	(5,249)	(29,552)		
(139)	-	-		
3,874	825	751		
46,580	40,080	41,830		
(24,923)	(5,204)	(12,476)		
476,132	86,737	72,145		
6,791	2,076	297		
36,500	2,000	-		
(7,426)	-	-		
(719,352)	(48,897)	(121,478)		
(3,701)	(704)	(1,278)		
(26,901)	(7,897)	-		
-	-	(38,272)		
246,764	9,216	-		
(102,966)	422,855	(82,053)		
(42,470)	(202)	(5,503)		
(612,761)	378,447	(248,287)		
-	-	1,190,705		
(658,568)	(382,049)	(395,434)		
(137,231)	(52,977)	(43,047)		
(1,105)	(191)	(332)		
(260,000)	(260,000)	(400,008)		
(1,056,904)	(695,217)	351,884		
(1,193,533)	(230,033)	175,742		
1,462,206	1,462,206	268,673		
268,673	1,232,173	444,415		
4,856	2,872	-		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות :

פחת והפחתות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות מסים על ההכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

שינוי בהטבות לעובדים

תשלום מבוסס מניות

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

מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

רכישת ניירות ערך סחירים

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

מכירת ניירות ערך סחירים

שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו

שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אג"ח, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

פירעון קרן התחייבות בגין חכירה

דיבידנד ששולם

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

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

מידע נוסף

באור 1 - 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 2021 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2022.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 5 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2022.

עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

הכנסות והוצאות הנובעות מעסקה הדדית, אשר בתחולת תקן 16 ואשר מבטלות 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.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בהסכמים בהם התקשרה החברה בשירותי ניהול בהם היא פועלת כספק עיקרי ושולטת על השירות המוגדר, סיווג החברה מחדש את מספרי ההשוואה של הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, בכדי לשקף הכרה בהכנסה משירותים אלו על בסיס ברוטו. בתקופות קודמות הוצגו שירותים אלו על בסיס נטו.

החברה בחנה את מהותיות הסכומים ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, שנקבעו במסגרת החלטה 4-99 של סגל רשות ניירות ערך בנושא מהותיות של טעות בדוחות כספיים, הגיעה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית.

השפעת הסיווג האמור על דוחות רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינה גידול בהתייחס להכנסות והוצאות שירותי הניהול של 3,381 אלפי ש"ח וכ-15,385 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, החל מתקופת דיווח זו סווגו "הכנסות מדמי ניהול" לסעיף "הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול".

כמו כן, הדוח על מצב הכספי ליום 31 במרס 2021 כולל התאמות לא מהותיות של מספר סעיפים מאזניים.

באור 3 - אירועים לאחר תאריך המאזן

בחודש מאי 2022 העמידה החברה הלוואה לחברת גב-ים נגב בע"מ, חברה בת המוחזקת בשיעור של 73.25%, בהיקף של 100 מיליוני ש"ח.

קרן ההלוואה עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים לא שווים, בשיעור של 5% מההלוואה ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, בשיעור של 15% מההלוואה ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 ובשיעור של 20% מההלוואה ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2027, 2028 ו-2029.

ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתי קבועה בשיעור של 1% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל).

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי יעקובוביץ, מנכ"ל;
2. מרק זק, סמנכ"ל כספים;
3. יואב רוסו, סמנכ"ל נכסים;
4. גדעון אקשטיין, סמנכ"ל הנדסה;
5. יריב בר-דעה, סמנכ"ל שיווק;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בקורות 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 התקופתי לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021 ("הדוח האחרון בדבר הבקרה הפנימית"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, אבי יעקובוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (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), תש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2021) 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.

15 במאי 2022

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, מרק זק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2021) 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.

15 במאי 2022

מרק זק, סמנכ"ל כספים