



דוח רבעוני ליום

30 ביוני 2022

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

2 באוגוסט 2022

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2022, הסוקר את עיקרי פעילות החברה במחצית הראשונה 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, הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2022, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2022 וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022 ("הדוחות הכספיים").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת גב"ם לקרקעות בע"מ ("החברה"), הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גב"ם 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. ביום 6 ביוני 2022 השלימה נכסים ובנין עסקה לרכישת 37.22% מהון מניות החברה ונכון למועד דוח זה, מחזיקה נכסים ובנין 86.72% מהון מניות החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 לדוח זה להלן.

1.2 הסביבה העסקית

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, מאז שלהי שנת 2020, והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, התהפכה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים כגון ההופעה המחודשת של נגיף הקורונה בסין ועצירת חלק מהפעילות הכלכלית בה, והמלחמה באוקראינה. לכך יש להוסיף את נפילת הממשלה בישראל וכניסה, פעם נוספת, לתקופה של "כלכלת בחירות". לגורמים אלו, וכן לעליית מחירי האנרגיה ומחירי ההובלה, הייתה השפעה מכרעת על רמות המחירים בעולם, והם הובילו לעלייה חדה באינפלציה (כ-8.6% בארה"ב, כ-9.1% בבריטניה, כ-8.1% באיחוד האירופי וכ-4.1% בישראל).

בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעור הריבית - הריבית בבריטניה טיפסה ל-1.25%, בארה"ב ל-1.75% ובישראל לרמה של 1.25%.

במחצית הראשונה של שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3.1%, עלייה חדה לעומת השנים האחרונות, המעידה על עלייה ביוקר המחיה. הכנסותיה של גב"ם 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 במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022, בשיעור 4%, בהמשך לעליות מדד זה בשנת 2021, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט ועליית מחירי האנרגיה. 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. במהלך הרבעון השני של השנה ולאחר תאריך הדוח, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-1.25%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה בחודשים האחרונים ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים. לפי תחזית בנק ישראל, צפויה הריבית להגיע לשיעור של 2.75% בתוך שנה, ושיעור האינפלציה השנתית יגיע לכ-4.5% בשנת 2022.

על אף האינפלציה והאטת הצמיחה, לאורך המחצית הראשונה של השנה 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%.

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 משוקלל של כ-6 שנים. בעקבות גיוס החוב כאמור, ופרעון אג"ח במהלך המחצית הראשונה של השנה, הריבית האפקטיבית הממוצעת המשוקללת על חוב החברה, עומדת על שיעור שנתי של 1%, צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ משוקלל של 4.2 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.

נכסים מניבים

נכון ליום 30 ביוני 2022, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1,044 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 בנכסים המניבים של החברה, נכון לתום הרבעון השני של השנה, עומד על כ-98%.

1.3.1 חתימת הסכמי שכירות

במחצית הראשונה של שנת 2022 חתמה החברה על 73 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-50 אלף מ"ר המניבים כ-41 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות שמתייחסים לשטחים בבניינים קיימים נחתמו במחצית הראשונה של השנה תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-7.9%. ברבעון השני של שנת 2022 חתמה החברה על 31 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-23 אלף מ"ר המניבים כ-23 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות שמתייחסים לשטחים בבניינים קיימים נחתמו ברבעון השני של השנה תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-10.9%.

1.3.2 פרויקטים מניבים

החברה פועלת להקמתם של 19 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-714 אלף מ"ר (בדוח הכספי המאוחד), בהשקעה כוללת של כ-6.3 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 548 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

במחצית הראשונה של שנת 2022 השקיעה החברה סך של כ-371 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה.

פרויקטים שהושלמו:

- 1. פארק גב-ים גדרות - שלב א' -** במהלך הרבעון הראשון של השנה השלימה החברה הקמתו של מרלוג בשטח של כ-7,500 מ"ר עילי. החברה השכירה את כלל שטחי המרלוג לחברת א. מ. אגם לוגיסטיקה ואחסנה בע"מ. עלות הפרויקט הסתכמה בכ-59 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות הינן כ-4 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.8%.
- 2. פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #3 -** במהלך הרבעון השני של השנה השלימה החברה את הקמתו של המרלוג השלישי בפארק, בשטח כולל של כ-6,100 מ"ר עילי. החברה השכירה את כלל שטחי המרלוג לחברת הטכנולוגיה GE Healthcare. עלות הפרויקט הסתכמה בכ-33 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות הינן כ-3 מיליון 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-278 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 10.8%. 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-281 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-31 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 11%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2023.
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. במהלך הרבעון השני 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-315 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-23 מליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.4%. 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-620 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-50 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. במהלך המחצית הראשונה של השנה, חתמה החברה על ארבעה הסכמי שכירות נוספים בפרויקט, בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר, ביניהם עם חברה מקבוצת *Merck*.
- במקביל להקמתו של שלב א', פועלת החברה לתכנון תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, להוספת 60 אלף מ"ר עיקרי, לצורך הקמתו של המשך הפרויקט. ביום 4 ביולי 2022 המליצה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים להפקיד את התב"ע בתנאים.
5. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון -** החברה פועלת 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 41 מליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-645 מליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025.

6. **ToHa2 - החברה וחברת אמות השקעות בע"מ ("השותפים")**, פועלות להקמת הפרויקט, הכולל 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-710 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ-355 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%.
7. **פארק גב-ים חולון - בניין #3** - החברה פועלת להקמתו של הבניין, בשטח כולל של כ-44 אלף מ"ר, מתוכם כ-22 אלף מ"ר עילי וכ-22 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. מנהל הדיור הממשלתי שכר שטח כולל של כ-19 אלף מ"ר עילי בפרויקט. עלות הפרויקט נאמדת בכ-322 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-19 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024.
8. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #4** - החברה פועלת להקמת 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** - החברה פועלת להקמתה של חוות שרתים (Data Center) בשטח של כ-14,000 מ"ר, בהספק של כ-9.5 מגה-וואט, אשר עתידה לשמש את השוכרים בפארק מתם וכן משתמשים נוספים באזור. עלות הפרויקט נאמדת בכ-355 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-70 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה פנימית (PIRR) של כ-9%.
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%. עלות הפרויקט נאמדת בכ-199 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 40 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.

12. **גב-ים אשקלון - רב-בריה #2** - לאחר תאריך הדוח חתמו גב-ים ורב בריח על הסכם מפורט, 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 לייעוד זה על-ידי רמ"י. הפרויקט יכלול 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 נאמדו בכ-23 מליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 17 מליון ש"ח).
13. **מגדלי מתם מזרח - שלב ג' -** מת"ם פועלת 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 נאמדו בכ-25 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.5%.
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 נאמדו בכ-11 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 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, ולאור התפוסה המלאה של הפארק, 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 נאמדו 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 נאמדו 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 לתכנון ורישוי מרלוג נוסף בפארק, בשטח של כ-9,000 מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-74 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדו 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-45 אלף מ"ר עילי, אשר תוקם לאחר פינוי שוכרים והריסת מבנים קיימים. עלות הפרויקט נאמדת בכ-212 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדו בכ-16 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.5%.
19. **קרית מלאכה - פארק גב-ים יבנה** - החברה פועלת לתכנון ורישוי קריית מלאכה בשטח של כ-45 אלף מ"ר עילי, אשר תוקם לאחר פינוי שוכרים והריסת מבנים קיימים. עלות הפרויקט נאמדת בכ-315 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדו בכ-22 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7%.

1. **חולון** - ביום 3 ביולי 2022 המליצה הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון לאשר, וזאת לאחר אישורה של וועדת המשנה, שלוש תב"עות שהגישה החברה על קרקע באזור התעשייה חולון, אשר החברה הינה בעלת מרבית הזכויות בה, בשטח כולל של כ-177 דונם, המיועדת כיום לתעשייה ותעסוקה. החברה הינה בעלת הזכויות במרבית הקרקע, המוחזקות על ידי חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מרמ"י. על גבי הקרקע קיימים לגבי-ים מבני תעשייה ותעסוקה בשטח כולל של כ-60 אלף מ"ר. במסגרת התב"עות מבקשת החברה שינוי ייעוד הקרקע לשימושים מעורבים, ביניהם מגורים, תעסוקה, תעשייה ומסחר, ותוספת זכויות בניה. אישור התב"עות כפוף לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב. ככל שתאושרנה התב"עות על-ידי הוועדה המחוזית, כפי שהוגשו על ידי החברה וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע - חלק החברה - כ-850 יחידות דיור, כ-500 אלף מ"ר תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר תעשייה וכ-25 אלף מ"ר מסחר.
2. **א. ת. הרצליה צפון** - הוועדה המקומית לתכנון ובניה המליצה לאשר תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, על גבי קרקע בבעלות החברה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה בהיקף של כ-30 אלף מ"ר. יש לציין כי תכנית מתאר לכלל אזור התעשייה הרצליה, לרבות מתחמי גב-ים, אשר מתגברת זכויות בניה ומאפשרת עירוב שימושים, הופקדה להתנגדויות.
3. **רחובות** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות וועדה מחוזית על גבי קרקע בבעלות החברה ברחוב משה יתום, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-7,000 מ"ר מסחר וכ-460 יח"ד.
4. **עכו** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות וועדה מחוזית על גבי עתודת קרקע היסטורית ברצועת החוף של עכו, אותה חוכרת החברה מרמ"י, אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים בהיקף של כ-1,000 יח"ד.

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 II		מחצית I		סעיף
	2021	2022	2021	2022	
הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים, בעיקר כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן ועלייה ריאלית בדמי השכירות, מאכלוס נכסים אשר הקמתם הושלמה השנה, וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול בסך של כ-5 מיליון ש"ח.	149	160	296	314	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים בסך של כ-4 מיליון ש"ח וכן מגידול בהוצאות אחזקת מבנים בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	21	24	39	46	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בסעיף זה נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	130	137	259	269	NOI
הגידול בסעיף זה נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	127	134	253	264	Same Property NOI
במהלך הרבעון השני של שנת 2022 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה. ההכנסות נובעות בעיקר מעלייה בשווי ההוגן של נכסי הלוגיסטיקה והתעשייה, בסך של כ-376 מיליון ש"ח, כתוצאה מהעלייה בשווי הקרקע של נכסים אלו (כ-290 מיליון ש"ח) וכן מעליית מדד המחירים לצרכן והפחתה של שיעורי ההיוון. הכנסות בסך של כ-238 מיליון ש"ח נובעות מעלייה בשווי ההוגן של נכסי המשרדים, בעיקר כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן (כ-130 מיליון ש"ח), מעלייה ריאלית בדמי השכירות ומהפחתה של שיעורי ההיוון.	375	684	573	845	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	2	3	4	7	הוצאות מכירה ושיווק
	10	7	18	17	הוצאות הנהלה וכלליות
הקטטון בסעיף זה נובע מירידה בשיעור הריבית המשוקלל של החברה, כתוצאה מפרעון אגרות חוב בריבית גבוהה והנפקת אגרות חוב חדשות בריבית נמוכה יותר.	37	25	78	60	הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות
הגידול בסעיף זה נובע הן מעליית מדד המחירים לצרכן (הידוע), בשיעור של 3.1% במחצית הראשונה של שנת 2022, לעומת עליה בשיעור 1.4% בתקופה המקבילה אשתקד; והן מהגידול בהיקף החוב הצמוד של החברה. הגידול ברבעון השני של השנה לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע אף הוא מעליית המדד, בשיעור של 1.9% לעומת 1.3%, וכן מגידול בהיקף החוב הצמוד.	39	58	41	100	הוצאות הפרשי הצמדה
הגידול לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בעלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בקיזוז השפעת עליית המדד על הנדל"ן להשקעה לצורך מס.	88	143	151	179	מסים על הכנסה
השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מכל האמור לעיל.	263	508	460	637	הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות

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

סעיף	ליום 30.06.22	ליום 31.12.21	הערות והסברים
סך הנכסים	12,832	11,806	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-1,191 מיליון ש"ח, כמפורט להלן, ומעלייה בשווי הנדל"ן להשקעה של החברה, בסך 845 מיליון ש"ח, אשר קוזזו באופן חלקי על-ידי פרעון אג"ח בסך 695 מליון ש"ח ועל-ידי דיבידנד ששולם על-ידי החברה ועל-ידי חברת מת"ם בסך כולל של 440 מליון ש"ח.
האמצעים הנזילים	901	1,132	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	11,504	10,346	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה ועליית השווי ההוגן.
אגרות חוב ואשראי	6,079	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-695 מיליון ש"ח. ליום 30 ביוני 2022 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 47.4% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	3,849	3,611	השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות במחצית הראשונה של שנת 2022, בניכוי דיבידנד ששולם בסך 400 מיליון ש"ח.

סעיף	מחצית I		רבעון II		הערות והסברים
	2022	2021	2022	2021	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	228	232	126	151	הקיטון בסעיף זה לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול בתקופת הדוח, ומנגד, בתקופה המקבילה אשתקד התקבל סך של 38 מיליון ש"ח בגין מכירת שטחים בבניין השני בפארק גב-ים חולון.
FFO מאוחד (תזרימי מזומנים נקי מנכסים מניבים)	182	152	99	78	הגידול בסעיפים אלו לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, קיטון בהוצאות ריבית נטו בעקבות ירידת שיעור הריבית המשוקלל, וקיטון בהוצאות מיסים.
FFO המיוחס לבעלי המניות	149	122	82	61	

** הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות

1-6/2021	1-6/2022	
199	202	EBITDA
(69)	(52)	הוצאות ריבית נטו
(13)	(6)	הוצאות מיסים
5	5	רווחי כלולות
122	149	סה"כ

* הרכב ה-FFO המאוחד

1-6/2021	1-6/2022	
240	246	EBITDA
(76)	(58)	הוצאות ריבית נטו
(17)	(11)	הוצאות מיסים
5	5	רווחי כלולות
152	182	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון השני של השנה בסך של 82 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 35%, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. במהלך השנה הקרובה, צפוי ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לגדול בכ-40 מיליון ש"ח נוספים, כתוצאה מהשלמת פרויקטים ואכלוסם במהלך שנה זו.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 ביוני 2022 (במיליוני ש"ח):

9,815	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30.6.2022
(567)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
9,248	נדל"ן ליום 30.6.2022
(195)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(898)	בתוספת השקעות צפויות בנכסים מניבים, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
8,155	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.6.2022
137	NOI רבעון שני 2022
502	NOI שנתי על בסיס רבעון שני 2022, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
(6)	דמי ניהול, דמי תשתיות והוצאות אחרות שאינם נכללים בשווי הנדל"ן
(5)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
26	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
517	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.3%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה

כאמור בביאור [2] לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2022, 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 דמי השכירות הינם ראויים. שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה, על-פי הערכות השווי, הינו כ-6.3% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 5.8% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס), ו-7.8% לנכסים המשמשים למסחר. החברה סבורה, בין היתר בהתבסס על חוות-דעת השמאים החיצוניים, כי שיעורי ההיוון האמורים לעיל הינם שיעורי היוון נאותים, למועד הדוח.

1.7 הון חוזר - ליום 30 ביוני 2022 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-77 מיליון ש"ח, ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-609 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר לתקופה בדוח הסולו נובע בעיקרו ממתן הלוואות לזמן ארוך לחברות בנות בסך של 400 מיליון ש"ח, בהמשך לגיוס החוב שביצעה גב-ים.

נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. לחברה אין נכסים משועבדים, והחברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. כמו כן, ליום 30 ביוני 2022 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-901 מיליון ש"ח. לאור האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את היקף המקורות העומדים לרשות החברה, כאמור לעיל, דירוג האשראי של החברה והערכותיה בדבר יכולתה לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.

האמור לעיל מבוסס על הערכות החברה בלבד, והינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה, כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידידה כיום, אולם אין כלל וודאות כי הנחות ואומדנים אלו יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם, או שיכולת ההשפעה שלה עליהם היא מוגבלת.

1.8 דיבידנד

ביום 2 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 130 מיליון ש"ח (כ-0.6 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה ליום 30 ביוני 2022 מסתכמת בכ-3.4 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

2.1 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, כפי שהיה באותו מועד), החל מיום 8.3.2022, בעלת השליטה בחברה הינה נכסים ובנין. ביום 6 ביוני 2022 השלימה נכסים ובנין את עסקת רכישת המניות האמורה לעיל ונכון למועד דוח זה, מחזיקה נכסים ובנין 86.72% מהון מניות החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 1 בפברואר 2022, 16 בפברואר 2022, 1 במרץ 2022, 13 במרץ 2022 ו-6 ביוני 2022 (אסמכתאות 2022-01-013717, 2022-01-016638, 2022-01-024661, 2022-01-028888 ו-2022-01-070180 בהתאמה).

2.2 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 15 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורן של וועדות התגמול והביקורת, את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, עם כלל חברה לביטוח בע"מ. הביטוח מורכב מפוליסת ביטוח קבוצתית משותפת לחברה ולנכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, בגבולות אחריות בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח של 50 מיליון דולר; וכן מרובד ביטוחי נוסף, משותף אף הוא לגב-ים ולנכסים ובנין, בגבולות אחריות של 25 מיליון דולר בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח. דמי הביטוח הכוללים עומדים על סך 846 אלף דולר, וחלקה של החברה בדמי הביטוח הנ"ל הינו 230 אלף דולר. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מידיים של החברה מתאריכים 16 ו-20 ביוני 2022 (אסמכתאות 2022-01-074557 ו-2022-01-075850).

2.3 יו"ר דירקטוריון

ביום 2 באוגוסט 2022 הודיע יו"ר דירקטוריון החברה, מר אלדד פרשר, על סיום כהונתו, בתוקף מיום 11 באוגוסט 2022. בהמשך להודעתו זו, החליט דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל זלקינד כיו"ר הדירקטוריון, וזאת החל מהמועד האמור.

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

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

אלדד פרשר
יו"ר הדירקטוריון

2 באוגוסט 2022

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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 ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה 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 בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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
2 באוגוסט, 2022

31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
463,933	418,041	678,034	נכסים
667,956	1,107,712	222,916	מזומנים ושווי מזומנים
6,053	6,507	5,738	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
60,496	69,850	57,925	לקוחות
-	140,158	-	חייבים אחרים
13,088	1,039	11,083	נכסים המוחזקים למכירה
			נכסי מסים שוטפים
1,211,526	1,743,307	975,696	סה"כ נכסים שוטפים
45,342	53,817	139,337	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
146,659	*143,137	153,703	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
54,284	54,392	55,109	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,701	2,493	4,222	רכוש קבוע, נטו
1,467,284	734,166	1,689,379	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
8,878,352	*8,180,558	9,814,649	נדלין להשקעה בהקמה
			נדלין להשקעה
10,594,622	9,168,563	11,856,399	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
11,806,148	10,911,870	12,832,095	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספיםאבי יעקובוביץ
מנכ"לאלדד פרשר
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 2 באוגוסט, 2022

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

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

31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
התחייבויות			
611,093	606,257	715,296	חלויות שוטפות של אגרות חוב
177,685	131,172	131,711	זכאים אחרים
12,647	10,379	5,810	התחייבות מסים שוטפים
-	10,550	-	התחייבות המתייחסת לנכס מוחזק למכירה
173,331	115,633	200,186	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
974,756	873,991	1,053,003	
סה"כ התחייבויות שוטפות			
4,872,047	4,872,478	5,363,799	אגרות חוב
67,656	146,036	33,627	התחייבויות בגין שירותי בניה
891	982	891	הטבות לעובדים, נטו
1,344	*1,077	1,806	התחייבויות בגין חכירות
1,309,371	*1,140,621	1,475,850	מסים נדחים
6,251,309	6,161,194	6,875,973	
סך התחייבויות שאינן שוטפות			
7,226,065	7,035,185	7,928,976	
סך התחייבויות			
הון			
169,585	169,578	169,585	הון מניות
308,935	307,123	310,288	קרנות הון
3,132,469	2,500,209	3,369,520	עודפים
3,610,989	2,976,910	3,849,393	
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה			
969,094	899,775	1,053,726	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,580,083	3,876,685	4,903,119	
סה"כ הון			
11,806,148	10,911,870	12,832,095	
סה"כ התחייבויות והון			

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
(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					
*608,997	*149,059	160,133	*296,264	313,983	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
1,266,054	374,767	684,304	573,031	845,211	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
110,547	9,381	14,587	14,370	24,033	הכנסות אחרות
1,985,598	533,207	859,024	883,665	1,183,227	
הוצאות					
*89,584	*20,519	24,363	*39,370	46,278	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
11,957	2,181	3,293	4,345	7,243	מכירה ושיווק
37,071	9,575	7,479	18,058	16,752	הנהלה וכלליות
42,507	8,180	15,774	16,345	25,384	הוצאות אחרות
181,119	40,455	50,909	78,118	95,657	
1,804,479	492,752	808,115	805,547	1,087,570	
רווח תפעולי					
7,333	2,865	1,460	4,602	2,222	הכנסות מימון
(219,375)	(76,636)	(83,090)	(119,547)	(159,713)	הוצאות מימון
(212,042)	(73,771)	(81,630)	(114,945)	(157,491)	
הוצאות מימון, נטו					
23,322	15,706	5,789	18,462	10,296	חלק ברווחי חברות מוחזקות
1,615,759	434,687	732,274	709,064	940,375	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
355,848	87,553	142,734	150,699	178,764	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,259,911	347,134	589,540	558,365	761,611	מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה					
מיוחס ל:					
1,092,443	263,480	507,566	460,201	637,059	בעלים של החברה
167,468	83,654	81,974	98,164	124,552	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,259,911	347,134	589,540	558,365	761,611	רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):					
5.10	1.23	2.37	2.15	2.97	רווח בסיסי למניה
5.09	1.18	2.36	2.11	2.96	רווח מדולל למניה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
1,259,911	347,134	589,540	558,365	761,611	רווח נקי לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
43	-	-	-	-	רווחים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
(10)	-	-	-	-	מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
33	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,259,944	347,134	589,540	558,365	761,611	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
1,092,461	263,480	507,566	460,201	637,059	בעלים של החברה
167,483	83,654	81,974	98,164	124,552	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,259,944	347,134	589,540	558,365	761,611	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 מיעוט ועם בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
169,585	264,669	9,730	29,462	5,074	3,132,469	3,610,989	969,094	4,580,083
-	-	-	-	-	637,059	637,059	124,552	761,611
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	1,353	-	1,353	-	1,353
-	491	-	-	(491)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(400,008)	(400,008)	-	(400,008)
169,585	265,160	9,730	29,462	5,936	3,369,520	3,849,393	1,053,726	4,903,119
169,578	259,136	9,730	29,462	6,540	2,300,008	2,774,454	841,531	3,615,985
-	-	-	-	-	460,201	460,201	98,164	558,365
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	2,255	-	2,255	-	2,255
-	-	-	-	-	(260,000)	(260,000)	-	(260,000)
169,578	259,136	9,730	29,462	8,795	2,500,209	2,976,910	899,775	3,876,685
169,585	264,669	9,730	29,462	5,859	2,861,954	3,341,259	971,752	4,313,011
-	-	-	-	-	507,566	507,566	81,974	589,540
-	-	-	-	568	-	568	-	568
-	491	-	-	(491)	-	-	-	-
169,585	265,160	9,730	29,462	5,936	3,369,520	3,849,393	1,053,726	4,903,119
169,578	259,136	9,730	29,462	7,465	2,236,729	2,712,100	816,121	3,528,221
-	-	-	-	-	263,480	263,480	83,654	347,134
-	-	-	-	1,330	-	1,330	-	1,330
169,578	259,136	9,730	29,462	8,795	2,500,209	2,976,910	899,775	3,876,685
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
-	5,533	-	-	(5,540)	-	-	15	33
-	-	-	-	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

שישה חודשים שהסתיימו
ביום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות
שליטה בחברות בנות
תשלום מבוסס מניות -
זקיפת רכיב ההטבה
מימוש ניירות ערך המיירים למניות
דיבידנד לבעלי מניות בחברה

יתרה ליום 30 ביוני 2022
שישה חודשים שהסתיימו
ביום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לתקופה
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות
שליטה בחברות בנות
תשלום מבוסס מניות -
זקיפת רכיב ההטבה
דיבידנד לבעלי מניות בחברה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30
ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2022

רווח נקי לתקופה
תשלום מבוסס מניות -
זקיפת רכיב ההטבה
מימוש ניירות ערך המיירים למניות

יתרה ליום 30 ביוני 2022

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30
ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2021

רווח נקי לתקופה
תשלום מבוסס מניות -
זקיפת רכיב ההטבה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 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 בחברה בת
דיבידנד לבעלי מניות בחברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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			לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני			שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022		2021	2022
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,259,911	347,134	589,540	558,365	761,611	
4,706	1,178	1,252	2,176	2,582	
(1,266,054)	(374,767)	(684,304)	(573,031)	(845,211)	
203,778	72,265	82,536	111,873	157,269	
(23,322)	(15,706)	(5,789)	(18,462)	(10,296)	
355,848	87,553	142,734	150,699	178,764	
22,953	39,029	3,805	29,934	8,171	
20,619	8,717	(3,010)	(5,458)	(8,474)	
134,807	(1,501)	-	(2,051)	-	
3,874	1,230	534	2,055	1,285	
(91)	-	-	-	-	
717,029	165,132	127,298	256,100	245,701	
6,500	4,000	1,750	4,000	3,500	
(77,716)	(18,525)	(2,754)	(27,932)	(20,751)	
645,813	150,607	126,294	232,168	228,450	
-	-	(32,333)	-	(70,605)	
7,297	1,901	1,460	4,144	2,222	
59,332	30,375	500	32,375	500	
(7,426)	-	3,635	-	3,635	
(910,766)	(88,267)	(186,932)	(174,908)	(370,708)	
(4,204)	(1,856)	(905)	(2,563)	(2,180)	
(60,874)	(44,039)	-	(60,873)	-	
368,377	267,340	-	286,482	-	
-	341	-	-	-	
(151,649)	(920,446)	426,944	(496,906)	445,040	
-	(12,800)	-	(12,800)	-	
(699,913)	(767,451)	212,369	(425,049)	7,904	
-	-	-	-	1,190,705	
(725,618)	(330,760)	(299,405)	(712,809)	(694,848)	
(170,547)	(32,206)	(27,094)	(91,195)	(77,505)	
(1,263)	(306)	(306)	(535)	(677)	
(39,920)	-	-	(39,920)	(39,920)	
(260,000)	-	-	(260,000)	(400,008)	
(1,197,348)	(363,272)	(326,805)	(1,104,459)	(22,253)	
(1,251,448)	(980,116)	11,858	(1,297,340)	214,101	
1,715,381	1,398,157	666,176	1,715,381	463,933	
463,933	418,041	678,034	418,041	678,034	
4,856	-	-	-	-	
-	4,625	-	4,625	-	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות:

פחת והפחתות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות

לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מיסים 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

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

החזר 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

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו

פירעון (הפקדה) פיקדון משועבד, נטו

מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

פירעון קרן התחייבות בגין חכירה

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת

דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

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

באור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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 ביזום, 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 ומיידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 2 באוגוסט 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 שההוצאות 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 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, כדי 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 שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינו גידול בהתייחס להכנסות והוצאות שירותי הניהול של 21,945 אלפי ש"ח, 11,283 אלפי ש"ח ו-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 30 ביוני 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 עסקי עיקרי בר דיווח אחד - נכסים מניבים.

מאוחד	2021	2022	פעילויות אחרות		נכסים מניבים *	2021	2022
			2021	2022			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
883,665	1,183,227	12,586	23,686	871,079	1,159,541		
827,950	1,111,565	1,019	(521)	826,931	1,112,086		
(4,345)	(7,243)						
(18,058)	(16,752)						
(114,945)	(157,491)						
18,462	10,296						
709,064	940,375						

סך הכנסות מהמגזר

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות
מוחזקות המטופלות
לפי השווי המאזני

רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה

מאוחד	2021	2022	פעילויות אחרות		נכסים מניבים *	2021	2022
			2021	2022			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
533,207	859,024	7,765	14,425	525,442	844,599		
504,508	818,887	311	(1,233)	504,197	820,120		
(2,181)	(3,293)						
(9,575)	(7,479)						
(73,771)	(81,630)						
15,706	5,789						
434,687	732,274						

סך הכנסות מהמגזר

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות
מוחזקות המטופלות
לפי השווי המאזני

רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

מאוחד	פעילויות אחרות	נכסים מניבים *
2021 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,985,598	104,202	1,881,396
1,853,507	69,518	1,783,989
(11,957)		
(37,071)		
(212,042)		
23,322		
1,615,759		

סך הכנסות מהמגזר

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות
מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני

רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ג2

באור 5 - הון המיוחס לבעלים של החברה

ביום 31 בינואר 2022 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בסך של כ-400 מיליון 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 של כ-80 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 15 במרץ 2022.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 2 באוגוסט 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 130 מיליון ש"ח (כ-0.6 ש"ח למניה).

באור 6 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך החציון הראשון של שנת 2022, ערכה החברה הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקעות שלה ליום 31 במאי, 2022, על ידי מעריכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההון נבעה בעיקר משינוי בשווי ערכי הנכסים שהשימוש המיטבי שלהן הינו קרקע, מעליית מדד המחירים לצרכן (עד ליום 30 ביוני, 2022), עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים וכן מהפחתת שיעורי ההיוון אשר שימשו את מעריכי השווי החיצוניים. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בעיקרם בטווח של 5%-8%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 5%-8% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של 5%-6.75%.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי כמפורט לעיל רשמה החברה הכנסות בגין עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 ¹	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
845,211	684,304
650,812	526,914
הכנסה לפני מס	
הכנסה לאחר מס	

1. כולל עליית ערך בסך כ-48 מיליון ש"ח ו-28 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-37 מיליון ש"ח וכ-22 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, בהתאמה בגין הערכת שווי נדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. לאחר תאריך הדוח, חתמה החברה עם רב בריח על הסכם לפיו יפעלו להקמת מפעל נוסף של רב בריח, באמצעות חברה משותפת (חלק החברה: 70%; חלק רב בריח: 30%). הפרויקט יכלול 55 אלפי מ"ר, אשר יוקמו על גבי מגרש בשטח של כ-38 דונם. לאחר השלמת ההקמה של המפעל, תשכור רב בריח את הפרויקט לתקופה של 25 שנים, בתמורה המשקפת תשואה בשיעור של 6%.

באור 7 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

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

ליום 30 ביוני 2021		ליום 30 ביוני 2022	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,727,781	4,363,340	4,940,542	5,051,523
1,171,203	1,115,395	1,022,080	1,046,666
5,898,984	5,478,735	5,962,622	6,098,189

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.

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.

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 30 ביוני 2022 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני, 2022:

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 3,849 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 49%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 11.

באור 8 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך - המשך

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 לחריגים. 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.

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 ביוני 2022:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 1,985 מיליון ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת - 55%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה- NOI של החברה המאוחדת - 4.3.

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 ביוני 2022:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 223 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 34%.
- 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 עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2022.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקרים)**

א.ג.ב.,

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 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. 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-382,242 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022 ואשר חלק החברה ברווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ-27,154 אלפי ש"ח וסך של כ-19,118 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה 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 בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ב-

חיפה
2 באוגוסט, 2022

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
268,673	344,770	268,120
552,687	918,850	34,730
567	1,327	658
57,691	31,658	41,665
11,467	-	9,438
891,085	1,296,605	354,611
37,948	32,480	132,807
2,034,851	*1,892,315	2,625,124
15,520	14,987	17,387
2,506	2,241	3,764
1,023,192	374,707	1,135,288
5,193,079	*4,705,333	5,804,033
8,307,096	7,022,063	9,718,403
9,198,181	8,318,668	10,073,014

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 : 2 באוגוסט, 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

31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
544,052	539,217	648,256	חלויות שוטפות של אגרות חוב
211,951	94,586	114,900	זכאים אחרים
173,311	115,633	200,186	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
11,111	8,158	-	התחייבויות מיסים שוטפים
940,445	757,594	963,342	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,837,294	3,824,123	4,384,174	אגרות חוב
67,656	146,036	33,627	התחייבויות בגין שירותי בניה
815	954	815	הטבות לעובדים, נטו
1,342	*1,052	1,614	התחייבות בגין חכירות
739,640	*611,999	840,049	מסים נדחים
4,646,747	4,584,164	5,260,279	סך התחייבויות שאינן שוטפות
5,587,192	5,341,758	6,223,621	סך התחייבויות
הון			
169,585	169,578	169,585	הון מניות
308,935	307,123	310,288	קרנות הון
3,132,469	2,500,209	3,369,520	עודפים
3,610,989	2,976,910	3,849,393	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
9,198,181	8,318,668	10,073,014	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					הכנסות
*332,023	*81,407	88,316	*161,517	171,548	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
855,811	174,291	465,519	321,790	540,440	
38,048	7,867	14,581	12,852	24,014	
1,225,882	263,565	568,416	496,159	736,002	
					הוצאות
*31,074	*7,312	10,628	*14,193	18,635	עלות השכרת הנכסים והפעלתם מכירה ושוק הנהלה וכלליות אחרות
10,658	1,919	2,883	4,031	6,936	
33,959	9,286	6,674	16,899	14,588	
36,374	8,180	15,765	12,940	25,375	
112,065	26,697	35,950	48,063	65,534	
1,113,817	236,868	532,466	448,096	670,468	רווח תפעולי
5,808	2,577	520	3,762	817	הכנסות (הוצאות) מימון הוצאות מימון
(170,496)	(62,597)	(65,527)	(94,346)	(129,669)	
(164,688)	(60,020)	(65,007)	(90,584)	(128,852)	הוצאות מימון, נטו
949,129	176,848	467,459	357,512	541,616	רווח לפני מסים על ההכנסה
(211,664)	34,497	93,356	76,611	103,630	מסים על ההכנסה
737,465	142,351	374,103	280,901	437,986	רווח לאחר מסים
354,978	121,129	133,463	179,300	199,073	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,092,443	263,480	507,566	460,201	637,059	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,092,443	263,480	507,566	460,201	637,059
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה				
רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא יעברו לרווח והפסד				
24	-	-	-	-
(6)	-	-	-	-
18	-	-	-	-
הפסדים אקטוארים מתוכנית להטבה מוגדרת				
הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר				
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס				
1,092,461	263,480	507,566	460,201	637,059
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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021		2021	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,092,443	263,480	507,566	460,201	637,059
2,490	625	783	1,100	1,516
(855,811)	(174,291)	(465,519)	(321,790)	(540,440)
160,942	58,816	65,464	88,379	128,142
(354,978)	(121,129)	(133,463)	(179,300)	(199,073)
211,664	34,497	93,356	76,611	103,630
79,575	36,692	3,764	29,774	12,709
114,415	7,964	(37,478)	2,715	(67,030)
(139)	-	-	-	-
3,874	1,230	534	2,055	1,285
46,580	4,000	1,750	44,080	43,580
(24,923)	(11,873)	909	(17,077)	(11,567)
476,132	100,011	37,666	186,748	109,811
6,791	2,344	1,004	4,420	1,301
36,500	30,375	499	32,375	499
(7,426)	-	191	-	191
(719,352)	(51,347)	(112,192)	(100,244)	(233,670)
(3,701)	(1,798)	(900)	(2,502)	(2,178)
-	-	(32,333)	-	(70,605)
(26,901)	(19,004)	-	(26,901)	-
246,764	155,653	-	164,869	-
(102,966)	(810,246)	600,010	(387,391)	517,957
(42,470)	4,322	(405,791)	4,120	(411,294)
(612,761)	(689,701)	50,488	(311,254)	(197,799)
-	-	-	-	1,190,705
(658,568)	(276,519)	(245,173)	(658,568)	(640,607)
(137,231)	(20,928)	(18,949)	(73,905)	(61,996)
(260,000)	-	-	(260,000)	(400,008)
(1,105)	(265)	(327)	(457)	(659)
(1,056,904)	(297,713)	(264,449)	(992,930)	87,435
(1,193,533)	(887,403)	(176,295)	(1,117,436)	(553)
1,462,206	1,232,173	444,415	1,462,206	268,673
268,673	344,770	268,120	344,770	268,120
4,856	4,625	-	4,625	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת והפחותות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות מסים על הכנסה

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

החזר 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

שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו

שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם

פירעון התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

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, סיווגה החברה מחדש את מספרי השוואה של הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, 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 שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינה גידול בהתייחס להכנסות והוצאות שירותי הניהול של 7,087 אלפי ש"ח, 3,706 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 30 ביוני 2021 כולל התאמות לא מהותיות של מספר סעיפים מאזניים.

באור 3 - אירועים בתקופת הדוח

א. הלוואת בעלים לגב ים נגב - 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 שנתית קבועה בשיעור של 1% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל).

ב. הלוואת בעלים לחברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ - בחודש מאי 2022 העמידה החברה הלוואה לחברת מת"ם, חברה בת המוחזקת בשיעור של 50.1%, בהיקף של 300 מיליוני ש"ח. קרן ההלוואה עומדת לפירעון ב-10 תשלומים שנתיים לא שווים, בשיעור של 15% מההלוואה ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027, בשיעור של 10% מההלוואה ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2033 ובשיעור של 5% מההלוואה ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2034 ו-2035. ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.07% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2035 (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 רוזו, 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 הכספי לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2022 ("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") למחצית הראשונה ולרבעון השני 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 הכספי ליום 31 במרץ 2022) 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.

2 באוגוסט 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") למחצית הראשונה ולרבעון השני 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 הכספי ליום 31 במרץ 2022) 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.

2 באוגוסט 2022

מרק זק, סמנכ"ל כספים