



דוח רבעוני ליום

30 בספטמבר 2022

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

7 בנובמבר 2022

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2022, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתשע 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 לימים 31 במרץ, 30 ביוני ו-30 בספטמבר 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. ביום 6 ביוני 2022 השלימה נכסים ובנין עסקה לרכישת 37.22% מהון מניות החברה ונכון למועד דוח זה, מחזיקה נכסים ובנין 86.7% 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-8.2% בארה"ב, כ-10.1% בבריטניה, כ-10.7% באיחוד האירופי וכ-4.6% בישראל).

בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעור הריבית - הריבית בבריטניה טיפסה ל-3.0%, בארה"ב ל-4.0% ובישראל לרמה של 2.75%.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-4.4%, 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 ההוגן של נכסים אלו. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה אינפלציונית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022, בשיעור 5.2%, 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. החל מהרבעון השני של השנה ועד לאחר תאריך הדוח, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-2.75%, 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 3.5% בתוך שנה, ושיעור האינפלציה השנתית יגיע לכ-4.6% בשנת 2022.

השווי ההוגן של נכסי החברה נקבע, בין היתר, על-ידי שימוש בשיעורי היוון לתזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון, המושפעים בין היתר, מהריבית במשק. כמו כן, בהתאם לתחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 6% בשנת 2022 ובשיעור של 3% בשנת 2023. בתחזית מציין בנק ישראל, כי האינדיקטורים לרבעון השלישי של שנת 2022 ממשיכים להעיד על רמת פעילות גבוהה, אך עם זאת, צמיחת התוצר צפויה להתמתן בשנת 2023, נוכח ההתמתנות בצמיחת הסחר העולמי ועליית הריבית הריאלית בישראל בטווח התחזיתי.

על אף האינפלציה והאטת הצמיחה, לאורך תשעת החודשים הראשונים 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. בנוסף, במהלך הרבעון השלישי של השנה השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה ט'), בתמורה לכ-0.6 מיליארד ש"ח, בריבית צמודה בשיעור 1.2%, למח"מ של כ-5 שנים. בעקבות גיוסי החוב כאמור, ופרעון אג"ח במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה, הריבית האפקטיבית הממוצעת המשוקללת על חוב החברה, עומדת על שיעור שנתי של 1%, צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ משוקלל של כ-4 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 בספטמבר 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 בנכסיה המניבים של החברה, נכון לתום הרבעון השלישי של השנה, עומד על כ-98%.

1.3.1 חתימת הסכמי שכירות

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 חתמה החברה על 106 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-66 אלף מ"ר המניבים כ-53 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו בתשעת החודשים הראשונים של השנה תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-7.8%. ברבעון השלישי של שנת 2022 חתמה החברה על 33 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-16 אלף מ"ר המניבים כ-13 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו ברבעון השלישי של השנה תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-7.7%. בנוסף על האמור לעיל, חתמה החברה בתשעת החודשים הראשונים של השנה על 8 חוזי שכירות בגין שטחים בפרויקטים בייזום (המפורטים בסעיף 1.3.2 להלן), ביחס לשטח עילי של כ-71 אלף מ"ר, הצפויים להניב כ-38 מיליון ש"ח בשנה.

1.3.2 פרויקטים מניבים

החברה פועלת להקמתם של 19 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-710 אלף מ"ר (בדוח הכספי המאוחד), בהשקעה כוללת של כ-6.6 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 577 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 השקיעה החברה סך של כ-746 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה (כולל סך של 80 מיליון ש"ח בגין רכישת קרקע בהרצליה, כמפורט להלן).

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 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות הינן כ-4 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.8%.
2. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג #3 -** במהלך הרבעון השני של השנה 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 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות הינן כ-3 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9%.

1. **מגדלי מתם מזרח #1** - חברת מת"ם פועלת להקמתו של הבניין הראשון 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 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 10.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2022.
2. **מגדלי מתם מזרח #2** - במקביל להקמתו של הבניין הראשון, פועלת מת"ם להקמתו של הבניין השני, הכולל כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-19 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. לאחר תאריך הדוח הכספי השכירה מת"ם שטח של כ-8,500 מ"ר עילי לחברת הייטק בינלאומית מהמובילות בעולם, וזאת בנוסף על השכרת שטח של כ-6,600 מ"ר עילי לחברת GE Healthcare ושטח של כ-5,000 מ"ר עילי לחברת PLUS500. עלות הפרויקט נאמדת בכ-285 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-33 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 11.5%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2023.
3. **מגדלי מתם מזרח #3** - לאור הביקושים בפארק מתם, החלה מת"ם בהקמתו של הבניין השלישי בפרויקט, בשטח של כ-29.5 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-303 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2025.
4. **פארק גב-ים ורעננה** - 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 של השנה השכירה החברה שטח של כ-5,300 מ"ר עילי בפרויקט לפתאל וורקספייס (ROOMS), שותפות מקבוצת פתאל, המפעילה חללי עבודה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-323 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-23 מליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2023.
5. **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-628 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. במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה, חתמה החברה על ארבעה הסכמי שכירות נוספים בפרויקט, בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר, ביניהם עם חברה מקבוצת Merck. במקביל פועלת החברה לתכנון תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, להוספת 60 אלף מ"ר עיקרי, לצורך הקמתו של הבניין הרביעי. ביום 4 ביולי 2022 המליצה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים להפקיד את התב"ע בתנאים.

6. **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 וכן 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 42 מליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-650 מליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025.
7. **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-734 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ-367 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%.
8. **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-330 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-20 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024.
9. **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 השלישי של שנת 2023.
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-202 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. **גב-ים אשקלון - רב-בריה #2 -** ברבעון השלישי של השנה 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 הוקצתה 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 נאמדות בכ-23 מליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 17 מליון ש"ח). השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2025.

12. **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 החלה בהקמתו של 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%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.

13. **פארק גב-ים רחובות - בניין #5** - החברה החלה בהקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-24 אלף מ"ר עילי וכ-15 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-180 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-14 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.

14. **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%.

15. **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.

פרויקטים בתכנון ורישוי:

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 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-30 אלף מ"ר עילי, אשר תוקם לאחר פינוי שוכרים והריסת מבנים קיימים. עלות הפרויקט נאמדת בכ-152 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-11 מליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.2%.

19. **החושלים, הרצליה** - במהלך הרבעון השלישי של השנה רכשה החברה קרקע ברחוב החושלים, הממוקם בדרום אזור התעשייה הרצליה פיתוח, בסמוך למרכז גב-ים הרצליה, לצורך תכנון ואישור תב"ע (תואמת תכנית מתאר), אשר תאפשר הקמה של פרויקט לתעסוקה ומסחר בשטח

כולל של כ-35 אלף מ"ר עילי. הקרקע נרכשה מצד ג' בלתי קשור, בתמורה לסך של 160 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בנוסף, תשלם גב-ים היטלי השבחה ודמי היתר לרמ"י לצורך הקמת הפרויקט. עם רכישת הקרקע החלה החברה בתכנון ורישוי הפרויקט. עלות הפרויקט נאמדת בכ-649 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-45 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-7%.

1.3.3 תב"עות

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 לגב-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. החברה צופה כי הדיון להפקדת התב"עות יתקיים במהלך הרבעון הרביעי של השנה.
2. **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. תוכנית מתאר זו מאפשרת תוספת זכויות בהיקף של כ-70 אלף מ"ר וכן תוספת של כ-340 יח"ד קטנות.
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 III		9 חודשים		סעיף
	2021	2022	2021	2022	
הגידול בסעיף זה, בשיעור של כ-6.5% בתשעת החודשים הראשונים של השנה ובשיעור של כ-7.3% ברבעון השלישי של השנה, נובע בעיקר כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן ועלייה ריאלית בדמי השכירות, מאכלוס נכסים אשר הקמתם הושלמה השנה, וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול בסך של כ-8 מיליון ש"ח.	151	162	447	476	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של השנה נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים בסך של כ-6 מיליון ש"ח וכן מגידול בהוצאות אחזקת מבנים בסך של כ-4 מיליון ש"ח.	19	22	58	68	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בסעיף זה נובע מהאמור לעיל.	132	142	391	411	NOI
הגידול בסעיף זה, בשיעור של כ-4.7% בתשעת החודשים הראשונים של השנה ובשיעור של כ-6.2% ברבעון השלישי, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.	130	138	384	402	Same Property NOI
במהלך הרבעון השלישי רשמה החברה הכנסות בסך של כ-262 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הערכת שווי לראשונה של פרויקט בהקמה מגדלי מתם מזרח #2 בסך של כ-147 מיליון ש"ח, וכן בגין עלייה ריאלית משמעותית בנכס מניב בפארק מתם, בסך של כ-33 מיליון ש"ח, כתוצאה מחילופי שוברים ועליית המדד. במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה. ההכנסות נובעות בעיקר מעלייה בשווי ההוגן של נכסי הלוגיסטיקה והתעשייה, בסך של כ-380 מיליון ש"ח, כתוצאה מעלייה בשווי הקרקע של נכסים אלו (כ-290 מיליון ש"ח), וכן מעליית מדד המחירים לצרכן והפחתה של שיעורי ההיוון. הכנסות בסך של כ-494 מיליון ש"ח נובעות מעלייה בשווי ההוגן של נכסי המשרדים, בעיקר כתוצאה מעליית המדד (כ-330 מיליון ש"ח), מעלייה ריאלית בדמי השכירות ומהפחתת שיעורי ההיוון.	183	262	756	1,108	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של השנה נובע בעיקר מגידול בהוצאות פרסום של פרויקטים בהקמה.	3	4	7	11	הוצאות מכירה ושיווק
	8	9	26	26	הוצאות הנהלה וכלליות

<u>סעיף</u>	<u>9 חודשים</u>		<u>רבעון III</u>		<u>הערות והסברים</u>
	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות	91	116	31	38	הקיטון בסעיף זה נובע מירידה בשיעור הריבית המשוקלל של החברה, כתוצאה מפרעון אגרות חוב בריבית גבוהה והנפקת אגרות חוב חדשות בריבית נמוכה יותר.
הוצאות הפרשי הצמדה	141	64	41	23	הגידול בסעיף זה נובע הן מעליית מדד המחירים לצרכן (הידוע), בשיעור של 4.4% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022, לעומת עליה בשיעור 2.2% בתקופה המקבילה אשתקד; והן מהגידול בהיקף החוב הצמוד של החברה. הגידול ברבעון השלישי של השנה לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע אף הוא מעליית המדד, בשיעור של 1.2% לעומת 0.8%, וכן מגידול בהיקף החוב הצמוד.
מסים על הכנסה	238	220	59	69	הגידול בתשעת החודשים הראשונים של השנה נובע בעיקר מגידול בעלייה בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה בקיזוז השפעת עליית המדד על הנדל"ן להשקעה לצורך מס. ברבעון השלישי אשתקד, כלל הסעיף הוצאות מס בגין מכירת מלאי מקרקעין ברמת הנשיא.
הרווח הנקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	220	115	96	17	הגידול בסעיף זה נובע משערוך נכס בהקמה - מגדלי מתם מזרח 2, כמפורט לעיל.
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות	797	695	160	235	השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מכל האמור לעיל.

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

סעיף	ליום 30.09.22	ליום 31.12.21	הערות והסברים
סך הנכסים	13,739	11,806	הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מהנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-1,790 מיליון ש"ח, כמפורט להלן, ומעלייה בשווי הנדל"ן להשקעה של החברה, בסך 1,108 מיליון ש"ח, אשר קוזזו באופן חלקי על-ידי פרעון אג"ח בסך 695 מיליון ש"ח ועל-ידי דיבידנד ששולם על-ידי החברה ועל-ידי חברת מת"ם בסך כולל של 570 מיליון ש"ח.
האמצעים הנזילים	1,104	1,132	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	12,102	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	6,721	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, בריבית צמודה משוקללת בשיעור של 0%, למח"מ משוקלל של כ-6 שנים. במהלך הרבעון השלישי של השנה, גייסה החברה חוב נוסף, באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה ט'), בתמורה לסך של 599 מיליון ש"ח, בריבית צמודה בשיעור 1.2% למח"מ של כ-5 שנים. מנגד, פרעה החברה אג"ח בהיקף כולל של כ-695 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת והמשוקללת של חוב החברה הינו כ-1%, צמודה למדד המחירים לצרכן, למח"מ משוקלל של כ-4 שנים. שיעור החוב הצמוד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 עומד על כ-63%. ליום 30 בספטמבר 2022 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 48.9% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	3,880	3,611	השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022, בניכוי דיבידנד ששולם בסך 530 מיליון ש"ח.

הערות והסברים	רבעון III		9 חודשים		סעיף
	2021	2022	2021	2022	
בתקופה המקבילה אשתקד התקבל סך של 45 מיליון ש"ח בגין מכירת שטחים בבניין השני בפארק גב-ים חולון, אשר סווגה כמלאי, וסך של 21 מיליון ש"ח בגין מכירת מלאי מקרקעין ברמת הנשיא בחיפה, בניכוי מס. מנגד, בתקופת הדוח חל גידול בהכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול בתקופת הדוח.	132	105	364	333	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול בסעיפים אלה נובע בעיקר מקיטון בהוצאות ריבית נטו בעקבות ירידת שיעור הריבית המשוקלל.	85	97	239	279	FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)
	69	81	193	230	FFO המיוחס לבעלי המניות

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות

1-9/2021	1-9/2022	
301	308	EBITDA
(101)	(75)	הוצאות ריבית נטו
(15)	(10)	הוצאות מיסים
8	7	רווחי כלולות
193	230	סה"כ

הרכב ה-FFO המאוחד

1-9/2021	1-9/2022	
363	375	EBITDA
(110)	(84)	הוצאות ריבית נטו
(22)	(19)	הוצאות מיסים
8	7	רווחי כלולות
239	279	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות הסתכם בתשעת החודשים הראשונים של השנה לסך של 230 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 19%, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של השנה הסתכם נתון זה ב-81 מיליון ש"ח, גידול של 17% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. במהלך השנה הקרובה, צפוי ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לגדול בכ-60 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 בספטמבר 2022 (במיליוני ש"ח):

10,088	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30.9.2022
673	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
9,415	נדל"ן ליום 30.9.2022
(174)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
(933)	בתוספת השקעות צפויות בנכסים מניבים, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
8,308	נדל"ן המימוש לשטחים מושכרים ליום 30.9.2022
142	NOI רבעון שלישי 2022
519	NOI שנתי על בסיס רבעון שלישי 2022, בנטרול NOI המימוש 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
18	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
526	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.3%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה

כאמור בביאור [2] לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 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 להיטק, 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 להיטק 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 הרכב הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - בהמשך לאמור בסעיף 1.4 לדוח זה לעיל, בקשר לשינויים בעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, להלן השפעת עיקר השינויים:

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022		בגין עליית שווי הוגן עליית מדד המחירים בגין שינוי שיעורי היוון סה"כ
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מימוש לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מימוש לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	
613	377	169	61	
388	243	93	60	
107	62	-	-	
1,108	682	262	121	

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים - שינוי במדד

המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 32 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר - ליום 30 בספטמבר 2022 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים הנפרדים

(סולו) בסך של כ-397 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 בספטמבר 2022 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה (סולו) לסך של כ-542 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.

1.10 דיבידנד

ביום 7 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 40 מיליון ש"ח (כ-0.186 ש"ח למניה).

יתרת העודפים הצבורה ליום 30 בספטמבר 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 מיידיים 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 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.

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

3.1 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2022, הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת אגרות חוב (סדרה ט') - של החברה. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הנפקה זו הינה כ-599 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-101065).

3.2 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

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

7 בנובמבר 2022

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)	10/08/22 (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)	586,651 (4)			
221,425 (5)					
358,644 (6)					
302,603 (7)					
1,258,200	1,413,351	2,043,960	400,000	ערך נקוב ל- 30.09.2022	ג.
1,632,091	1,413,351	2,180,758	415,565	ע.נ. צמוד ל- 30.09.2022	ד.
36,145	766	340	(4,296)	בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו	
-	9,084	2,748	618	ריבית שנצברה ליום 30.09.2022	ה.
8,071	12,836	3,883	873	ריבית שנצברה ליום אישור הדוח	ו.
				שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת	
1,743,614	1,228,343	2,003,081	364,320	שווי בורסה ליום 30.09.2022 (כולל ריבית לשלם)	ז.
1,741,978	1,243,184	2,031,901	367,600	שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)	ח.
4.75%	2.55%	0.5%	0.59%	שיעור הריבית לשנה	ט.
6 תשלומים שנתיים	16 תשלומים שנתיים	13 תשלומים שנתיים	10 תשלומים שנתיים	מועדי תשלום קרן	
שווים מיום	שאינם שווים מיום	שאינם שווים מיום	שאינם שווים מיום		
ועד 31.3.2021	ועד 30.6.2019	ועד 30.6.2021	ועד 30.6.2026		
31.3.2026	30.6.2034	30.6.2033	30.6.2035		
ריבית חצי שנתית	ריבית חצי שנתית	ריבית חצי שנתית	ריבית חצי שנתית		
ביום 31.3 ו-30.9	ביום 31.12 ו-30.6	ביום 31.12 ו-30.6	ביום 31.12 ו-30.6		
בשנים 2007-2026	החל מיום 31.12.17	החל מיום 30.6.2020	החל מיום 30.6.2022		
	ועד ליום 30.6.2034	ועד ליום 30.6.2033	ועד ליום 30.6.2035		

(באלפי ש"ח)		אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)
י.	בסיס הצמדה	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן
	מדד בסיס	פברואר 2007	-	ינואר 2020	ינואר 2022
יא.	זכות המרה	אין	אין	אין	אין
יב.	זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין	אין	אין
יג.	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
יד.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ
	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד דן אבנון	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר
	כתובת הנאמן	הירקון 113 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א
טו.	דירוג - S&P מעלות:	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
	דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 07/08/2022 מס' אסמכתא 2022-01-099727				
	שם החברה המדרגת - S&P מעלות				
	דירוג למועד הנפקה	AA (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)
		ilA+/ Negative (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Stable (2)	
		ilA+/ Negative (3)	ilAA/Stable (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	ilAA/Stable
	דירוג - מדרוג:	Aa2	-	Aa2	Aa2
	דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 07/08/2022 מס' אסמכתא 2022-01-099733				
	שם החברה המדרגת - מידרוג בע"מ				
	דירוג למועד הנפקה	Aa3 (2)	-	Aa2 (1)	Aa2 (1)
		Aa3 (3)		Aa2 (2)	
		Aa3 (4)		Aa2 (3)	
		Aa3 (5)			
		Aa3 (6)			
		Aa3 (7)			
	דירוג למועד הדוח	Aa2	-	Aa2	Aa2

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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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 לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4% וכ-3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות 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 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
7 בנובמבר, 2022

31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
463,933	304,641	387,434	נכסים
667,956	864,454	716,213	מזומנים ושווי מזומנים
6,053	6,199	6,992	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
60,496	234,469	102,302	לקוחות
13,088	14,847	21,387	חייבים אחרים
			נכסי מסים שוטפים
1,211,526	1,424,610	1,234,328	סה"כ נכסים שוטפים
45,342	57,782	174,477	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
146,659	*147,544	156,392	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
54,284	54,372	67,938	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,701	3,129	4,622	רכוש קבוע, נטו
1,467,284	818,753	2,013,519	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
8,878,352	*8,716,997	10,088,003	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
10,594,622	9,798,577	12,504,951	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
11,806,148	11,223,187	13,739,279	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 7 בנובמבר, 2022

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

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

31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
התחייבויות			
611,093	610,128	801,974	חלויות שוטפות של אגרות חוב
177,685	146,026	146,506	זכאים אחרים
12,647	11,906	5,936	התחייבות מסים שוטפים
173,331	109,994	180,902	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
974,756	878,054	1,135,318	
סה"כ התחייבויות שוטפות			
4,872,047	4,885,790	5,919,087	אגרות חוב
67,656	144,004	33,086	התחייבויות בגין שירותי בניה
-	-	80,000	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
891	982	891	הטבות לעובדים, נטו
1,344	*1,437	2,025	התחייבויות בגין חכירות
1,309,371	*1,183,406	1,539,727	מסים נדחים
6,251,309	6,215,619	7,574,816	
סך התחייבויות שאינן שוטפות			
7,226,065	7,093,673	8,710,134	
סך התחייבויות			
הון			
169,585	169,585	169,586	הון מניות
308,935	307,686	310,268	קרנות הון
3,132,469	2,735,435	3,399,732	עודפים
3,610,989	3,212,706	3,879,586	
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה			
969,094	916,808	1,149,559	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,580,083	4,129,514	5,029,145	
סה"כ הון			
11,806,148	11,223,187	13,739,279	
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.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)					
הכנסות					
*604,777	*150,671	162,245	*446,935	476,228	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
1,266,054	183,246	262,297	756,277	1,107,508	
110,547	80,148	22,596	94,518	46,629	
1,981,377	414,065	447,138	1,297,730	1,630,365	
הוצאות					
*85,364	*18,927	21,540	*58,297	67,818	עלות השכרת הנכסים והפעלתם מכירה ושיווק הנהלה וכלליות הוצאות אחרות
11,957	2,723	4,009	7,068	11,252	
37,071	8,345	9,430	26,403	26,182	
42,507	8,107	32,396	24,452	57,780	
176,899	38,102	67,375	116,220	163,032	
1,804,479	375,963	379,763	1,181,510	1,467,333	רווח תפעולי
7,333	1,696	4,466	6,298	6,688	הכנסות מימון הוצאות מימון
(219,375)	(60,588)	(72,163)	(180,135)	(231,876)	
(212,042)	(58,892)	(67,697)	(173,837)	(225,188)	הוצאות מימון, נטו
23,322	4,029	3,332	22,491	13,628	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,615,759	321,100	315,398	1,030,164	1,255,773	
355,848	68,841	59,353	219,540	238,117	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,259,911	252,259	256,045	810,624	1,017,656	מסים על ההכנסה
					רווח נקי לתקופה
1,092,443	235,226	160,212	695,427	797,271	מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
167,468	17,033	95,833	115,197	220,385	
1,259,911	252,259	256,045	810,624	1,017,656	רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):					
5.10	1.10	0.75	3.25	3.72	רווח בסיסי למניה
5.09	1.06	0.74	3.15	3.71	רווח מדולל למניה

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ג2

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
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	252,259	256,045	810,624	1,017,656	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	252,259	256,045	810,624	1,017,656	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
1,092,461	235,226	160,212	695,427	797,271	בעלים של החברה
167,483	17,033	95,833	115,197	220,385	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,259,944	252,259	256,045	810,624	1,017,656	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	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)								
169,585	264,669	9,730	29,462	5,074	3,132,469	3,610,989	969,094	4,580,083
-	-	-	-	-	797,271	797,271	220,385	1,017,656
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	1,334	-	1,334	-	1,334
1	1,488	-	-	(1,489)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(530,008)	(530,008)	-	(530,008)
169,586	266,157	9,730	29,462	4,919	3,399,732	3,879,586	1,149,559	5,029,145
תורה ליום 1 בינואר 2022								
169,578	259,136	9,730	29,462	6,540	2,300,008	2,774,454	841,531	3,615,985
-	-	-	-	-	695,427	695,427	115,197	810,624
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	2,825	-	2,825	-	2,825
7	5,533	-	-	(5,540)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(260,000)	(260,000)	-	(260,000)
169,585	264,669	9,730	29,462	3,825	2,735,435	3,212,706	916,808	4,129,514
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)								
169,585	265,160	9,730	29,462	5,936	3,369,520	3,849,393	1,053,726	4,903,119
-	-	-	-	-	160,212	160,212	95,833	256,045
-	-	-	-	(19)	-	(19)	-	(19)
1	997	-	-	(998)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(130,000)	(130,000)	-	(130,000)
169,586	266,157	9,730	29,462	4,919	3,399,732	3,879,586	1,149,559	5,029,145
תורה ליום 30 בספטמבר 2022								
169,578	259,136	9,730	29,462	8,795	2,500,209	2,976,910	899,775	3,876,685
-	-	-	-	-	235,226	235,226	17,033	252,259
7	5,533	-	-	(5,540)	-	-	-	-
-	-	-	-	570	-	570	-	570
169,585	264,669	9,730	29,462	3,825	2,735,435	3,212,706	916,808	4,129,514
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי 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
7	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
תורה ליום 31 בדצמבר 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
7	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
תורה 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 תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022		2021	2022
	(בלתי 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	252,259	256,045	810,624	1,017,656	
4,706	1,277	1,392	3,453	3,974	
(1,266,054)	(183,246)	(262,297)	(756,277)	(1,107,508)	
203,778	55,634	67,919	167,507	225,188	
(23,322)	(4,029)	(3,332)	(22,491)	(13,628)	
355,848	68,841	59,353	219,540	238,117	
22,953	(166,071)	(17,063)	(136,137)	(8,892)	
20,619	11,456	9,219	5,998	745	
134,807	136,858	-	134,807	-	
3,874	570	(19)	2,625	1,266	
(91)	-	-	-	-	
717,029	173,549	111,217	429,649	356,918	
6,500	-	750	4,000	4,250	
(77,716)	(41,523)	(7,139)	(69,455)	(27,890)	
645,813	132,026	104,828	364,194	333,278	
-	-	(35,314)	-	(105,919)	
7,297	1,646	4,466	5,790	6,688	
59,332	11,625	-	44,000	500	
-	(10,285)	(27,248)	(10,285)	(27,248)	
(7,426)	(7,426)	(526)	(7,426)	3,109	
(910,766)	(406,297)	(268,372)	(581,205)	(639,080)	
(4,204)	(904)	(5,372)	(3,467)	(7,552)	
(60,874)	-	-	(60,873)	-	
368,377	33,779	-	320,261	-	
-	(26,462)	-	(26,462)	-	
(151,649)	209,529	(493,297)	(287,377)	(35,457)	
-	-	-	(12,800)	(12,800)	
(699,913)	(194,795)	(825,663)	(619,844)	(817,759)	
-	-	598,904	-	1,789,609	
(725,618)	-	-	(712,809)	(694,848)	
(170,547)	(50,162)	(38,293)	(141,357)	(115,798)	
(1,263)	(469)	(376)	(1,004)	(1,053)	
(39,920)	-	-	(39,920)	(39,920)	
(260,000)	-	(130,000)	(260,000)	(530,008)	
(1,197,348)	(50,631)	430,235	(1,155,090)	407,982	
(1,251,448)	(113,400)	(290,600)	(1,410,740)	(76,499)	
1,715,381	418,041	678,034	1,715,381	463,933	
463,933	304,641	387,434	304,641	387,434	
4,856	-	89,600	-	89,600	
-	161,250	-	161,250	-	

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

תשלום למוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

החזר מס (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 מיועד, 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 שנבעו (שימשו) לפעילות מימון

קישון 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 מלאי מקרקעין 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 בספטמבר 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 לתעשייה, 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 7 בנובמבר 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 השוואה של הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, 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 תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינו גידול בהתייחס להכנסות והוצאות שירותי הניהול של 30,990 אלפי ש"ח, 9,045 אלפי ש"ח ו-45,911 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 בספטמבר 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	(בלתי מבוקר) 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
1,297,730	1,630,365	91,191	45,706	**1,206,539	1,584,659
1,214,981	1,504,767	72,405	(10,893)	1,142,576	1,515,660
(7,068)	(11,252)				
(26,403)	(26,182)				
(173,837)	(225,188)				
22,491	13,628				
1,030,164	1,255,773				

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	(בלתי מבוקר) 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
414,065	447,138	78,605	22,020	**335,460	425,118
387,031	393,202	71,386	(10,372)	315,645	403,574
(2,723)	(4,009)				
(8,345)	(9,430)				
(58,892)	(67,697)				
4,029	3,332				
321,100	315,348				

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	פעילויות אחרות	נכסים מניבים *
2021 (מבוקר)	31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
**1,981,377	104,202	1,877,175
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 הכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

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

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.

ביום 2 באוגוסט 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 130 מיליון ש"ח (כ-0.6 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 31 באוגוסט 2022.

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, 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%.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, ערכה חברת הבת מת"ם הערכת שווי לנכס בהקמה "מת"ם מזרח שלב ב" לאור התקשרויות בחוזה שכירות בשטח של כ- 18 אלפי מ"ר עילי וכ- 376 מקומות חניה תת-קרקעיים, בפארק מת"ם. כמו כן, זקפה החברה הכנסות מעליית ערך נדל"ן מניב בעקבות הערכת שווי שבוצעה לנכס מניב בפארק מת"ם, בעקבות עלייה ריאלית משמעותית בדמי השכירות, לאחר חילופי שוכרים.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי כמפורט לעיל ועליית מדד המחירים לצרכן עד ליום 30 בספטמבר 2022 רשמה החברה הכנסות בגין עליה בשווי הון של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 ¹	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
262,297	1,107,508	הכנסה לפני מס
201,969	852,781	הכנסה לאחר מס

1. כולל עליית ערך בסך כ-194 מיליון ש"ח ו-146 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-149 מיליון ש"ח וכ-112 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022, בהתאמה בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 החברה חתמה עם רב בריח תעשיות בע"מ 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%.

ג. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, רכשה החברה קרקע בשטח של כ-5 דונם ברחוב החושלים 3, באזור התעשייה הרצליה פיתוח, בבעלות פרטית, הממוקם בצמוד לפארק גב ים הרצליה צפון. התמורה בגין הנכס כפי שנקבעה בהסכם המכר הינה 160 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק, מהם 80 מיליון ש"ח שולמו במועד חתימת ההסכם ו-80 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בהתאם למועדים שהוסכמו בהסכם.

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, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, השקעות בניירות ערך סחירים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

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

ליום 30 בספטמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2022	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,747,776	4,380,988	5,339,359	5,687,160
1,169,991	1,114,930	1,001,645	1,048,871
5,917,767	5,495,918	6,341,004	6,736,031

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 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027, בשיעור של 10% מהערך הנקוב ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2033 (כולל) ובשיעור של 5% מהערך הנקוב ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2034 ו-2035. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.59% אשר תשולם, בימים 30 בספטמבר 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.

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%.

כמו כן, בחודש אוגוסט 2022 הנפיקה החברה כ-587 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2022. אגרות החוב הונפקו תמורת 603 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור 1.2%. 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 בספטמבר 2022 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה - 3,880 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד - 51%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית - 11.

באור 8 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך - המשךעילות 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"ס, התחייבה חברת הבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2022:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 2,174 מיליון ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של החברה המאוחדת - 57%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה- NOI של החברה המאוחדת - 4.4.

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

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

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2022:

- ההון העצמי של החברה המאוחדת - 230 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה המאוחדת - 34%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת - 54%.

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 בספטמבר 2022.

באור 9 – אירועים לאחר תאריך המאזן

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 7 בנובמבר 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 40 מיליון ש"ח (כ-0.2 ש"ח למניה).

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלשה 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-389,003 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר חלק החברה ברווחי אותן חברות הסתכם לסך של כ-30,660 אלפי ש"ח וכ-3,506 אלפי ש"ח, לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל 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
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
7 בנובמבר, 2022

31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
268,673	139,084	156,471	נכסים
552,687	736,259	385,730	מזומנים ושווי מזומנים
567	1,207	215	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
57,691	36,689	87,370	לקוחות
11,467	12,906	17,529	חייבים אחרים
			נכסי מיסים שוטפים
891,085	926,145	647,315	סה"כ נכסים שוטפים
37,948	36,424	168,070	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,034,851	*2,016,225	2,746,181	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
15,520	15,457	26,010	רכוש קבוע, נטו
2,506	2,892	4,213	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
1,023,192	424,493	1,218,767	נדל"ן להשקעה בהקמה
5,193,079	5,182,878	6,023,866	נדל"ן להשקעה
8,307,096	7,678,369	10,187,107	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
9,198,181	8,604,514	10,834,422	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 7 בנובמבר, 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 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
התחייבויות			
544,052	543,087	734,934	חלויות שוטפות של אגרות חוב
211,951	104,421	128,709	זכאים אחרים
173,311	109,994	180,902	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
11,111	9,656	-	התחייבויות מיסים שוטפים
940,445	767,158	1,044,545	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,837,294	3,837,902	4,939,776	אגרות חוב
67,656	144,004	33,086	התחייבויות בגין שירותי בנייה
-	-	80,000	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
815	954	815	הטבות לעובדים, נטו
1,342	* 1,421	1,876	התחייבות בגין חכירות
739,640	* 640,369	854,738	מיסים נדחים
4,646,747	4,624,650	5,910,291	סך התחייבויות שאינן שוטפות
5,587,192	5,391,808	6,954,836	סך התחייבויות
הון			
169,585	169,585	169,586	הון מניות
308,935	307,686	310,268	קרנות הון
3,132,469	2,735,435	3,399,732	עודפים
3,610,989	3,212,706	3,879,586	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
9,198,181	8,604,514	10,834,422	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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	
*327,803	*81,290	88,011	*242,807	259,560	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
855,811	125,851	41,268	447,641	581,708	
38,048	9,167	22,185	22,019	46,199	
1,221,662	216,308	151,464	712,467	887,467	
הוצאות					
*26,854	*5,199	5,539	*19,392	24,175	עלות השכרת הנכסים והפעלתם מכירה ושוק הנהלה וכלליות אחרות
10,658	2,566	3,802	6,597	10,738	
33,959	7,872	8,476	24,771	23,064	
36,374	8,084	28,002	21,024	53,377	
107,845	23,721	45,819	71,784	111,354	
1,113,817	192,587	105,645	640,683	776,113	רווח תפעולי
5,808	1,268	2,580	5,030	3,397	הכנסות (הוצאות) מימון הוצאות מימון
(170,496)	(47,756)	(52,898)	(142,102)	(182,567)	
(164,688)	(46,488)	(50,318)	(137,072)	(179,170)	הוצאות מימון, נטו
949,129	146,099	55,327	503,611	596,943	רווח לפני מסים על ההכנסה
(211,664)	30,221	4,668	106,832	108,298	מסים על ההכנסה
737,465	115,878	50,659	396,779	488,645	רווח לאחר מסים
354,978	119,348	109,553	298,648	308,626	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,092,443	235,226	160,212	695,427	797,271	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,092,443	235,226	160,212	695,427	797,271
24	-	-	-	-
(6)	-	-	-	-
18	-	-	-	-
1,092,461	235,226	160,212	695,427	797,271

רווח נקי לתקופה המיוחס
לבעלים של החברה

רכיבים אחרים של הרווח הכולל האחר שלא
יעברו לרווח והפסד

הפסדים אקטוארים מתוכנית להטבה מוגדרת

הטבת מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר

הפסד 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	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	235,226	160,212	695,427	797,271
2,490	716	766	1,816	2,282
(855,811)	(125,851)	(41,268)	(447,641)	(581,708)
160,942	43,889	51,028	132,268	179,170
(354,978)	(119,348)	(109,553)	(298,648)	(308,626)
211,664	30,221	4,668	106,832	108,298
79,575	(428)	(12,470)	29,346	239
114,415	7,376	8,943	10,091	(58,087)
(139)	-	-	-	-
3,874	570	(19)	2,625	1,266
46,580	-	750	44,080	44,330
(24,923)	(5,795)	-	(22,872)	(11,567)
476,132	66,576	63,057	253,324	172,868
6,791	1,219	3,091	5,639	4,392
36,500	2,625	-	35,000	499
(7,426)	(7,426)	(1,168)	(7,426)	(977)
-	(10,285)	(27,248)	(10,285)	(27,248)
(719,352)	(369,896)	(188,415)	(470,140)	(422,085)
(3,701)	(848)	(3,489)	(3,350)	(5,667)
-	-	(35,314)	-	(105,919)
(26,901)	-	-	(26,901)	-
246,764	33,780	-	198,649	-
(102,966)	148,861	(351,000)	(238,530)	166,957
(42,470)	(25,167)	(6,881)	(21,047)	(418,175)
(612,761)	(227,137)	(610,424)	(538,391)	(808,223)
-	-	598,904	-	1,789,609
(658,568)	-	-	(658,568)	(640,607)
(137,231)	(44,696)	(32,886)	(118,601)	(94,882)
(260,000)	-	(130,000)	(260,000)	(530,008)
(1,105)	(429)	(299)	(886)	(959)
(1,056,904)	(45,125)	435,718	(1,038,055)	523,153
(1,193,533)	(205,686)	(111,649)	(1,323,122)	(112,202)
1,462,206	344,770	268,120	1,462,206	268,673
268,673	139,084	156,471	139,084	156,471
4,856	-	89,600	-	89,600

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 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

החזר מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה

תשלום מע"מ בגין רכישת 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 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

קיטון במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת 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 30 בספטמבר 2022.

2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 5 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינה גידול בהתייחס להכנסות והוצאות שירותי הניהול של 8,358 אלפי ש"ח, 1,271 אלפי ש"ח ו-11,165 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 בספטמבר 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 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, בשיעור של 15% מההלוואה ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 ובשיעור של 20% מההלוואה ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2027, 2028 ו-2029. ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1% אשר תשולם, בימים 30 בספטמבר 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 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2027, בשיעור של 10% מההלוואה ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028-2033 ובשיעור של 5% מההלוואה ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2034 ו-2035. ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.07% אשר תשולם, בימים 30 בספטמבר 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 רוזן, 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 שנסיימה ביום 30.6.2022 ("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") לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי 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 30 ביוני 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.

7 בנובמבר 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") לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי 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 30 ביוני 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.

7 בנובמבר 2022

מרק זק, סמנכ"ל כספים