



דוח רבעוני ליום

31 במרץ 2023

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

27 באפריל 2023



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023. 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 2022 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2022, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 ("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. חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") הינה בעלת השליטה בחברה.

1.2 הסביבה העסקית

הרבעון הראשון של שנת 2023 התאפיין בהמשך מגמת העלייה באינפלציה אשר החלה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם, והובילו לעלייה חדה באינפלציה (כ-5% בארה"ב, כ-10.1% בבריטניה, כ-8.3% באיחוד האירופי וכ-5% בישראל).

בניסיון לרסן את האינפלציה, מעלים הבנקים המרכזיים את שיעור הריבית - הריבית בבריטניה טיפסה ל-4.25%, בארה"ב ל-5% ובישראל לרמה של 4.5%.

ברבעון הראשון של שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.1%, עלייה חדה, המעידה על עלייה ביוקר המחיה. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים, אך מאידך גם לעלייה משמעותית בהוצאות המימון של החברה. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא במהלך הרבעון הראשון בשנת 2023, בשיעור 1%, בהמשך לעליות מדד זה בשנים 2021-2022, 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 שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.5%, בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עלויות המחירים. 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 לזמן ארוך.

על אף האינפלציה והאטת הצמיחה, לאורך הרבעון ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-98%.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 פעלה ממשלת ישראל לקידום תיקוני חקיקה, שמטרתם החלת שינויים במערכת המשפט בישראל. יש המעריכים כי לתוכנית עלולה להיות השפעה על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו, בין היתר נוכח המחלוקות הרבות סביב התוכנית המוצעת, אשר אף הובילו למחאה ציבורית רחבה. במסגרת ההערכות נטען כי התוכנית עלולה לגרום, בין היתר, להורדת דירוג האשראי של ישראל (כפי שכבר בא לידי ביטוי בשינוי תחזית הדירוג של ישראל על-ידי חברת הדירוג הבינלאומית Moody's), לפגיעה במטבע המקומי, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט. נכון למועד דוח זה, הרפורמה המשפטית הושהתה על-ידי הממשלה עד התכנסותו של מושב הקיץ של הכנסת, תוך ניסיון הידברות בנושא, ואין לדעת האם וכיצד תחודש בשבועות הקרובים.

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

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

נכסים מניבים

נכון ליום 31 במרץ 2023, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.1 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, נכון לתום הרבעון הראשון של השנה, עומד על כ-98%.

1.3.1 שיווק

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 חתמה החברה על 34 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-38 אלף מ"ר המניבים כ-27 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-8%. לאחר תאריך הדוח הכספי חתמה החברה על שני הסכמי שכירות בגין שטחים בפרויקטים בייזום: הסכם עם חברת הלוגיסטיקה אלמוג, לשכירות מלוא שטח מרלוי"ג #5 בפארק גב-ים מפרץ חיפה, בשטח כולל של כ-7,800 מ"ר, אשר יניבו כ-4.4 מיליון ש"ח בשנה; והסכם עם חברת ההייטק טקסט אינסטרומנטס, לשכירות שטח של כ-4,000 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 69.5%).

1.3.2 ייזום

החברה פועלת להקמתם של 14 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-516 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-5.2 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם ואכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2026), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנוהגים כיום) בסך 450 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 השקיעה החברה סך של כ-348 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

פרויקטים שהושלמו:

- 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. רב בריח שכרה את הנכס לתקופה של כ-25 שנה. חלקה של גב-ים בנכס - 70% וחלקה של רב בריח - 30%. הקמתו של הפרויקט הושלמה במהלך הרבעון הראשון של השנה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-206 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-12 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-6%.
- מגדלי מתם מזרח #2** - לאחר תאריך הדוח הכספי השלימה מת"ם את הקמתו של הבניין השני בפרויקט, הכולל כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-19 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. במהלך שנת 2022 השכירה מת"ם את כלל שטחי הבניין, בין היתר שטח של כ-8,000 מ"ר עילי לחברת הייטק בינלאומית מהמובילות בעולם, שטח של כ-10,000 מ"ר לחברת הייטק בינלאומית מובילה נוספת, שטח של כ-6,000 מ"ר עילי לחברת GE Healthcare ושטח של כ-5,000 מ"ר עילי לחברת PLUS500. עלות הפרויקט נאמדת בכ-289 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-33 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 11.4%.

פרויקטים בייזום:

1. **מגדלי מתם מזרח #3** - מת"ם פועלת להקמתו של הבניין השלישי בפרויקט, בשטח של כ-29.5 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-314 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-31 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2025.
2. **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 של שנת 2022 השכירה החברה שטח של כ-5,300 מ"ר עילי בפרויקט *לפתאל וורקספייס (ROOMS)*, שותפות מקבוצת פתאל, המפעילה חללי עבודה. לאחר תאריך הדוח הכספי חתמה החברה הסכם עם חברת ההייטק *טקסס אינסטרומנטס*, לשכירות שטח של כ-4,000 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 69.5%). עלות הפרויקט נאמדת בכ-347 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-24 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2023.
3. **גב-ים פארק העברית - בניינים #1+#2** - עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה העברית (חלק החברה 66%) להקמת פארק הייטק בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת-רם, ירושלים. גב-ים פועלת להקמתם של שני המבנים הראשונים בפרויקט, בשטח עילי כולל של כ-57 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-654 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-51 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024. עד למועד דוח זה שיווקה החברה כ-21 אלף מ"ר עילי בפרויקט זה, מתוכם כ-16 אלף מ"ר עילי עם חברת *לייטריקס*. 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.
4. **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 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-660 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025.
5. **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. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022, התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (LOI) עם *צד ג בלתי קשור ("מכתב הכוונות")*, לפיו, יפעלו הצדדים להתקשר בהסכם שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות. הסכם השכירות המחייב, ככל שייחתם, יהיה לשכירות שטח של כ-55 אלף מ"ר, בתוספת כמה מאות מקומות חניה (עם אופציה להגדלת שטח המושכר בכ-20 אלף מ"ר נוספים), לתקופה של 10 שנים, אשר תחל בינואר 2027, לאחר השלמת הקמתו של הפרויקט, בתמורה לדמי שכירות, ברמת מעטפת, בסך של כ-105 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה - 50%).

השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תגיע לסך של כ-3.1 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.55 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-904 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ-452 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 מיליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 9%.

6. **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-332 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-20 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024.

7. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג #4** - החברה פועלת להקמת מרלוי"ג נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר עילי. בתום שנת 2021 השכירה החברה את כלל שטחי המרלוי"ג הרביעי לחברת *מילניום לוגיסטיקה בע"מ*. עלות הפרויקט נאמדת בכ-135 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-11 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2023.

8. **גב-ים אשקלון - רב-בריה #2** - ברבעון השלישי של שנת 2022 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-397 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-24 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 17 מיליון ש"ח). השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2026.

9. **פארק גב-ים נגב - בניין #5** - במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 השכירה גב-ים נגב את כלל שטחי הבניין הרביעי בפארק גב-ים נגב לגוף ממשלתי. עם השכרה זו, הושכרו כלל השטחים הבנויים בפארק, ולפיכך גב-ים נגב החלה בהקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-15 אלף מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-103 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.

10. **פארק גב-ים רחובות - בניין #5** - החברה פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-24 אלף מ"ר עילי וכ-15 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. בתום שנת 2022 חתמה החברה על הסכם עם חברת *Applied Materials*, לפיו תשכור אפלייד שטחים בבניין שטח של כ-15 אלף מ"ר עילי, עם מנגנון המאפשר את הגדלת שטח המושכר עד לשטח הבניין כולו. עלות הפרויקט נאמדת בכ-181 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-14 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.

11. **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 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-70 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה פנימית (PIRR) של כ-9%.
12. **מתקנים פוטו-וולטאים** - החברה פועלת להתקנת 40 מערכות פוטו-וולטאיות, על גבי גגות של מבנים אשר בבעלות החברה. עלות הפרויקט כולו נאמדת בכ-31 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-6 מיליון ש"ח בשנה.
13. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג #5** - החברה פועלת לתכנון ורישוי מרלוי"ג נוסף בפארק, בשטח של כ-7,800 מ"ר עילי. לאחר תאריך הדוח הכספי חתמה החברה על הסכם שכירות להשכרת כלל שטחי המרלוי"ג לחברת הלוגיסטיקה אלמוג. עלות הפרויקט נאמדת בכ-64 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות יעמדו על כ-4.4 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2024.
14. **פארק מתם - מבנה חניה עילי** - לאור הביקושים הגדולים לשטחי חניה בפארק, חברת מתם פועלת לתכנון ורישוי מבנה חניה עילי נוסף בפארק, בשטח של כ-15,800 מ"ר, אשר יוקם מעל חוות השרתים. עלות הפרויקט נאמדת בכ-47 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-4 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.

1.3.3 תב"עות:

1. **חולון** - ביום 19 בדצמבר 2022 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב הפקדה בתנאים של שתיים מתוך 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. ככל שתאושרנה התב"עות, 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-30 אלף מ"ר מסחר. החברה צופה כי אישורן של שתי התכניות שהומלצו להפקדה, המאפשרות תוספת זכויות בניה של כ-250 יח"ד, כ-7,000 מ"ר מסחר וכ-140,000 מ"ר תעסוקה יחול במהלך השנה, ואילו אישורה של התוכנית השלישית יחול בשנה הבאה.
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-140 אלף מ"ר, ובמסגרת תוספת זכויות זו ישנה אופציה לתוספת 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-50,000 מ"ר תעסוקה, כ-35,000 מ"ר מסחר וכ-390 יח"ד.

4. **עכו** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות וועדה מחוזית על גבי עתודת קרקע ברצועת החוף של עכו, אותה חוכרת החברה מרמ"י, אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים 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 I		סעיף
	2022	2023	
הגידול בסעיף זה בשיעור של כ-15.6% נובע מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים בסך של כ-23 מיליון ש"ח, בעיקר מאכלוס נכסים אשר הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן, וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול בסך של כ-1 מיליון ש"ח.	154	178	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים בסך של כ-1 מיליון ש"ח וכן מגידול בהוצאות אחזקת נכסים, בסך של כ-1 מיליון ש"ח.	22	24	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בסעיף זה, בשיעור 16.5%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	133	155	NOI
הגידול בסעיף זה, בשיעור של כ-8.3%, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעליית ריאלית בדמי השכירות.	132	143	Same Property NOI
ההכנסות ברבעון הראשון של שנת 2023 נבעו בעיקר מעליית השווי ההוגן של נכס בהקמה, אשר שוער לראשונה. ברבעון המקביל אשתקד עליית השווי נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן.	161	45	הכנסות מעליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	4	4	הוצאות מכירה ושיווק
	9	10	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מירידה בשיעור הריבית המשוקלל של חוב החברה, כתוצאה מפירעון אגרות חוב בריבית גבוהה והנפקת אגרות חוב בריבית נמוכה יותר.	36	33	הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות
הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהיקף החוב הצמוד של החברה. ברבעון הראשון של שנת 2023 עמד המדד על שיעור של 1.1%, לעומת 1.2% ברבעון המקביל אשתקד.	41	46	הוצאות הפרשי הצמדה
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.	1	17	הכנסות מימון
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן הנדל"ן להשקעה המיוחסת לחברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ.	5	2	חלק ברווחי חברות מוחזקות
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהשינוי בהכנסות מעליית שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.	36	14	מיסים על הכנסה
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.	43	23	רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה
השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מכל האמור לעיל.	129	88	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות

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

סעיף	ליום 31.03.23	ליום 31.12.22	הערות והסברים
סך הנכסים	14,355	14,686	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מפירעון אגרות חוב.
האמצעים הנזילים	856	1,616	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	13,091	12,549	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה ועליית השווי ההוגן.
אגרות חוב ואשראי	7,107	7,494	במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 התקשרה החברה עם שני גופים בנקאיים לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 350 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. החברה פרעה במהלך הרבעון אג"ח בהיקף כולל של כ-443 מיליון ש"ח. ליום 31 במרץ 2023 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 49.5% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	3,981	3,972	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות ברבעון הראשון של שנת 2023, בניכוי דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח.

סעיף	רבעון I		הערות והסברים
	2023	2022	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	141	102	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסותיה של החברה מהשכרת נכסים, וכן מהחזרי מס שהתקבלו בגין שנים קודמות.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה	96	67	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, בעקבות גידול בהכנסות, וכן מקיטון בהוצאות הריבית, נטו, בעקבות גידול בהכנסות הריבית מפיקדונות החברה.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת רשות ני"ע	52	26	ההפרשים בין ה-FFO לפי שיטת רשות ני"ע לבין ה-FFO לפי שיטת ההנהלה נובעים מהפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה.

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה

	1-3/2022	1-3/2023
EBITDA	100	115
הוצאות ריבית נטו	(32)	(16)
הוצאות מיסים	(3)	(5)
רווחי כלולות	2	2
סה"כ	67	96

הרכב ה-FFO המאוחד לפי גישת ההנהלה

	1-3/2022	1-3/2023
EBITDA	121	142
הוצאות ריבית נטו	(35)	(17)
הוצאות מיסים	(5)	(10)
רווחי כלולות	2	2
סה"כ	83	117

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2023 בסך של 96 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 43% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ 2023 (במיליוני ש"ח):

10,693	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 31.3.2023
(623)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
10,070	נדל"ן ליום 31.3.2023
(202)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
(960)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
8,908	נדל"ן המימוש לשטחים מושכרים ליום 31.3.2023
155	NOI רבעון ראשון 2023
574	NOI שנתי על בסיס רבעון ראשון 2023, בנטרול NOI המימוש לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
(6)	דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן ודמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן
(7)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
13	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
574	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.4%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה

כאמור בביאור [2] לדוח הכספי, 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-6.5% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 5.9% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס), ו-7.9% 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:

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023		בגין עליית שווי הוגן עליית מדד המחירים בגין שינוי שיעורי היוון סה"כ
חלק מימוש לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מימוש לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	
11	18	32	45	
86	143	-	-	
-	-	-	-	
97	161	32	45	

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 31 במרץ 2023 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המימוש לבעלי המניות של החברה בסך של כ-37 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 31 במרץ 2023 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-391 מיליון ש"ח, ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-672 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר לתקופה בדוח הסולו נובע בין היתר ממתן הלוואות לזמן ארוך בשנת 2022 לחברות בנות בסך של 400 מיליון ש"ח, בהמשך לגיוס החוב שביצעה גב-ים בשנה זו.

נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף וכאמור לעיל בסעיף 1.5 לדוח זה, לחברה מסגרות אשראי בסך 350 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. זאת ועוד, לחברה אין נכסים משועבדים, והחברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. כמו כן, ליום 31 במרץ 2023 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-856 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-600 מיליון ש"ח בדוחותיה הנפרדים). 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 שבידיה 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

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 16 במרץ 2023, חולק ביום 2 באפריל 2023 דיבידנד במזומן בסך של 80 מיליון ש"ח (כ-0.37 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה לאחר חלוקת הדיבידנד מסתכמת בכ-3.5 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

2.1 אסיפת בעלי מניות מיוחדת

- ביום 28 בפברואר 2023 קיבלה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה החלטות כדלקמן:
- (1) לאשר את חידוש ועדכון מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים נוספות, שתחילתה ביום 7 ביולי 2022.
 - (2) לאשר הענקת כתב התחייבות לפטור לדירקטורים מקרב בעלי השליטה או מי מטעמם, כפי שיכחנו מעת לעת בחברה. כתבי הפטור שיוענקו יהיו בתנאים זהים לתנאי כתבי הפטור החלים על יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה והחברה תהיה רשאית להעניקם למשך תקופה של 7 שנים ממועד החלטה זו.
 - (3) לאשר את עדכון תנאי העסקתו של מר אבי יעקובוביץ, מנכ"ל החברה, כמפורט בדוח זימון האסיפה.
- לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים מתאריכים 24 בינואר 2023, 12 בפברואר 2023 ו-28 בפברואר 2023 (אסמכתאות 2023-01-010854, 2023-01-016242 ו-2023-01-022233 בהתאמה).

2.2 הקצאת ני"ע

בהמשך לאישור האסיפה המיוחדת כאמור בסעיף 2.1 לעיל ולאישור מנכ"ל הבורסה מיום 8 במרץ 2023, הקצתה החברה ביום 9 במרץ 2023 כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (RSU) למנכ"ל החברה ו-9 ניצעים נוספים מקרב עובדי החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתאריך 9 במרץ 2023 (אסמכתא 2023-01-025488).

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

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

27 באפריל 2023

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2023**

(בלתי מבוקרים)



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווה כ-3%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

חיפה
27 באפריל, 2023

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

31 בדצמבר 2022	31 במרס 2022	31 במרס 2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			נכסים
529,613	666,176	473,854	מזומנים ושווי מזומנים
1,085,913	649,860	382,392	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
5,127	6,076	10,456	לקוחות
60,086	60,453	67,689	חייבים אחרים
20,659	13,111	127	נכסי מסים שוטפים
1,701,398	1,395,676	934,518	סה"כ נכסים שוטפים
36,848	105,727	40,374	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
156,942	149,484	213,053	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
69,633	54,579	71,634	המאזני
167,159	-	-	רכוש קבוע, נטו
4,687	2,757	4,513	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
2,038,019	1,509,524	2,398,276	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
10,511,022	9,118,550	10,693,006	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
12,984,310	10,940,621	13,420,856	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
14,685,708	12,336,297	14,355,374	סה"כ נכסים
מרק זק	אבי יעקובוביץ	מיכאל זלקינד	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 27 באפריל 2023

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

31 בדצמבר 2022	31 במרס 2022	31 במרס 2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
834,514	703,955	842,283	חלויות שוטפות של אגרות חוב
196,729	136,839	237,284	זכאים אחרים
6,211	3,498	13,138	התחייבויות מסים שוטפים
-	-	80,000	דיבידנד לשלם
171,725	202,460	153,276	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
<u>1,209,179</u>	<u>1,046,752</u>	<u>1,325,981</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
6,643,520	5,608,467	6,244,865	אגרות חוב
26,490	29,265	20,674	התחייבויות בגין שירותי בניה
80,674	-	40,776	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
15,996	-	19,689	הלוואות אחרות לזמן ארוך
791	891	791	הטבות לעובדים, נטו
1,811	1,335	1,618	התחייבויות בגין חכירות
1,567,839	1,336,576	1,570,254	מסים נדחים
<u>8,337,121</u>	<u>6,976,534</u>	<u>7,898,667</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>9,546,300</u>	<u>8,023,286</u>	<u>9,224,648</u>	סה"כ התחייבויות
הון			
169,586	169,585	169,587	הון מניות
310,325	309,720	310,820	קרנות הון
3,492,348	2,861,954	3,500,444	עודפים
<u>3,972,259</u>	<u>3,341,259</u>	<u>3,980,851</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>1,167,149</u>	<u>971,752</u>	<u>1,149,875</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,139,408</u>	<u>4,313,011</u>	<u>5,130,726</u>	סה"כ הון
<u>14,685,708</u>	<u>12,336,297</u>	<u>14,355,374</u>	סה"כ התחייבויות והון

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

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(למעט נתוני רווח נקי למניה)		

הכנסות

649,014	153,850	177,793
1,219,618	160,907	45,456
65,830	9,446	25,889
1,934,462	324,203	249,138

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

הוצאות

96,467	21,915	23,796
15,054	3,950	3,735
37,088	9,273	10,267
78,965	9,610	26,075
227,574	44,748	63,873
1,706,888	279,455	185,265

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
מכירה ושווק
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

רווח תפעולי

11,878	762	16,530
(291,539)	(76,623)	(78,789)
(279,661)	(75,861)	(62,259)

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

15,859	4,507	2,011
1,443,086	208,101	125,017
275,203	36,030	14,275
1,167,883	172,071	110,742

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

929,916	129,493	88,096
237,967	42,578	22,646
1,167,883	172,071	110,742

מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי לתקופה

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה

4.33	0.60	0.41
4.33	0.60	0.41

רווח בסיסי בש"ח

רווח מדולל למניה בש"ח

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

תמצית דוח על הרווח הכולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,167,883	172,071	110,742	רווח נקי לתקופה
			פריטי רווח כולל שלא יועברו לרווח והפסד
(27)	-	-	הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת
6	-	-	הטבת מס בגין רכיבים של הפסד כולל אחר
(21)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,167,862	172,071	110,742	סה"כ רווח כולל לתקופה
			מיוחס ל:
929,887	129,493	88,096	בעלים של החברה
237,975	42,578	22,646	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,167,862	172,071	110,742	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ועל השליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח								
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2023	169,586	266,556	9,730	29,462	4,577	3,972,259	1,167,149	5,139,408
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	88,096	22,646	110,742
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברת בת תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
מימוש ניירות ערך המיורים למניות דיבידנד לבעלי מניות בחברה	1	1,980	-	-	(1,981)	-	-	496
	-	-	-	-	-	(80,000)	-	(80,000)
יתרה ליום 31 במרס 2023	169,587	268,536	9,730	29,462	3,092	3,980,851	1,149,875	5,130,726
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2022	169,585	264,669	9,730	29,462	5,074	3,610,989	969,094	4,580,083
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	129,493	42,578	172,071
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברת בת תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	785	785	-	785
	-	-	-	-	-	(400,008)	-	(400,008)
יתרה ליום 31 במרס 2022	169,585	264,669	9,730	29,462	5,859	3,341,259	971,752	4,313,011
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2022	169,585	264,669	9,730	29,462	5,074	3,610,989	969,094	4,580,083
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	929,916	237,967	1,167,883
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	-	-	-	(29)	8	(21)
מימוש ניירות ערך המיורים למניות תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	1	1,887	-	-	(1,888)	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת בת דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
	-	-	-	-	-	(570,008)	-	(570,008)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	169,586	266,556	9,730	29,462	4,577	3,972,259	1,167,149	5,139,408

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

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,167,883	172,071	110,742
4,858	1,330	1,833
(1,219,618)	(160,907)	(45,456)
279,661	74,733	62,259
(15,859)	(4,507)	(2,011)
275,203	36,030	14,275
876	4,366	(20,349)
(3,256)	(5,464)	8,012
1,323	751	440
(121)	-	-
490,950	118,403	129,745
6,000	1,750	-
(35,091)	(17,997)	11,199
461,859	102,156	140,944
11,762	762	15,378
12,322	-	173
(9,447)	-	4,104
(5,856)	-	3,891
(922,091)	(183,776)	(348,113)
(10,167)	(1,275)	(2,767)
(135,384)	(38,272)	-
-	-	(54,007)
229	-	-
10,237	-	-
(428,306)	18,096	703,520
(1,476,701)	(204,465)	322,179
2,530,890	1,190,705	-
14,400	-	3,449
(707,648)	(395,443)	(442,985)
(145,671)	(50,411)	(38,941)
(39,920)	(39,920)	(39,920)
(570,008)	(400,008)	-
(1,521)	(371)	(485)
1,080,522	304,552	(518,882)
65,680	202,243	(55,759)
463,933	463,933	529,613
529,613	666,176	473,854
80,000	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי לתקופה

התאמות:

פחת והפחתות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאוזני

הוצאות מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

תשלום מבוסס מניות

שינוי בהטבות עובדים

דיבידנד שהתקבל

מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

החזר מס שהתקבל (מס ששולם) בגין מכירת נדל"ן להשקעה

החזר שהתקבל ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

השקעה בחברות כלולות

פירעון פיקדון מיועד, נטו

מכירת ניירות ערך סחירים, נטו

שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

פירעון קרן התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(קישור) גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

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

ביאור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2023, 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.

ביאור 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 2022 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באפריל 2023.

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, 2022.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2022.

ביאור 4 - מגזרי פעילות

הקבוצה פועלת במגזר עסקי עיקרי בר דיווח אחד - נכסים מניבים.

מאחד		פעילויות אחרות		נכסים מניבים*	
(בלתי מבוקר)		חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לתקופה של שלושה חודשים	
2022	2023	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
324,203	249,138	9,261	25,855	314,942	223,283
292,678	199,267	712	130	291,966	199,137
(3,950)	(3,735)				
(9,273)	(10,267)				
(75,861)	(62,259)				
4,507	2,011				
208,101	125,017				

סך הכנסות מהמגזר

רווח מגזרי

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני

רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

מאחד		פעילויות אחרות		נכסים מניבים*	
(מבוקר) 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,934,462	63,692	1,870,770			
1,759,030	(14,079)	1,773,109			
(15,054)					
(37,088)					
(279,661)					
15,859					
1,443,086					

סך הכנסות מהמגזר

רווח מגזרי

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני

רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה

ביאור 5 - הון המיוחס לבעלים של החברה

ביום 16 במרס 2023 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח (כ-0.4 ש"ח למניה רגילה). הדיבידנד שולם ביום 2 באפריל 2023.

ביום 25 בינואר 2023 אישר דירקטוריון חברת הבת מת"ם חלוקה של דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 26 בפברואר 2023.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 27 באפריל 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 55 מליון ש"ח (כ-0.3 ש"ח למניה).

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

א. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 מיוחסת לעלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה. כתוצאה מעדכון השווי ההוגן כמפורט לעיל, רשמה החברה הכנסות בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023	
אלפי ש"ח	
45,456	הכנסה לפני מס
35,001	הכנסה לאחר מס

ב. בהמשך לאמור בביאור 9, לדוחות הכספיים לשנת 2022, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, עם התקיימות התנאים הקבועים בהסכם הקומבינציה להקמת שלב א' של מפעל רב בריח באשקלון והשלמת הקמתו של הפרויקט, נרשמו ברשות מקרקעי ישראל זכויות החברה (70%) במקרקעין שלב א' ונכנס לתוקף הסכם השכירות. בעקבות רישום זכויות החברה במקרקעין האמור סווגו השקעות החברה בפרויקט מסעיף "נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד לסעיף "נדל"ן להשקעה".

ביאור 7 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

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

ליום 31 למרס 2022		ליום 31 למרס 2023	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,351,607	5,222,983	5,587,628	6,067,680
1,098,815	1,101,319	970,164	1,035,141
6,450,422	6,324,302	6,557,792	7,102,821

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

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 27 בדוח הכספי השנתי לשנת 2022.

ביאור 8 - אגרות חוב

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.

ביאור 8 - אגרות חוב - המשך

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

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

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2023 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

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.

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%.

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 31 במרס 2023.

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, הושלמה העסקה לרכישת 25% מהון המניות המונפק והנפרע של קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ (להלן: "תע"מ") בתמורה ל-54 מיליון ש"ח, כולל הוצאות רכישה. בעקבות השלמת העסקה תע"מ מהווה חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50%. לפירוט נוסף ראה ביאור 129 בדוח הכספי השנתי.

ביאור 10 - מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 התקשרה החברה עם שני מוסדות בנקאיים לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לחברה (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):

- א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2024.
- ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-14 בפברואר 2024.

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,400 מיליון ש"ח (לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח במסגרת האשראי השנייה).
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של החברה לא יעלה על 17.

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2023 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

עילות להעמדת האשראי לפירעון מיידי

בנוסף לעילות פירעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פירעון ופעולות הוצל"פ שונות כנגד החברה, הרעה מיוחסת בעסקי החברה, חשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממשחר, מיזוג בכפוף לחריגים. שינוי תחום פעילות החברה ועוד), יועמדו מסגרות האשראי לפירעון 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 14 ימים מהיום בו קיבלה הודעה בכתב על הפירעון המיידי.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת BBB מינוס בדירוג מעלות או Baa3.il בדירוג של מדרוג.
- הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת, במשך תקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות שהינן בשליטת החברה.

ביאור 11 - תשלום מבוסס מניות

ביום 28 בפברואר 2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בינואר 2023, כדלקמן:

- (1) מדיניות תגמול מעודכנת לחברה, אשר כוללת, בין היתר, מסגרת לתגמול הוני, עדכון תקרות של תנאי העסקה ביחס לנושאי המשרה הבכירה בחברה וכן מסגרת לתנאי כהונה של יו"ר פעיל.
 - (2) תכנית תגמול הוני הכוללת אפשרות הענקה של כתבי אופציה המירים למניות החברה וכן יחידות למניות חסומות ("תכנית התגמול ההוני") על ידי החברה למנהלים ונושאי משרה בה, בשלושה מסלולי מיסוי: (1) מסלול רווח הון באמצעות נאמן; (2) מסלול הכנסת עבודה באמצעות נאמן; (3) הקצאה במסלול ללא נאמן.
 - (3) הענקת כתבי אופציה ויחידות למניות חסומות לנושאי משרה בחברה. סך השווי ההוגן של האופציות ושל היחידות למניות חסומות שעל הענקתם הוחלט כאמור, עמד במועד ההענקת על כ-5 מיליון ש"ח.
- בנוסף, אושרה במועד האמור הענקת למנכ"ל של אופציות המירות למניות החברה וכן של יחידות למניות חסומות, בשווי הוגן כולל במועד ההענקת בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח.
- ביום 8 במרץ 2023 הקצתה החברה כתבי אופציה למנכ"ל החברה, לנושאי משרה וניצעים נוספים, בהתאם לתכנית התגמול ההוני המאושרת.

המניות הרגילות שתוקצנה בעקבות מימוש האופציות תהיינה זהות בכל זכויותיהן למניות הרגילות של החברה, מיד עם הקצאתן. במסגרת התכנית הוענקו 626,003 אופציות לנושאי משרה וניצעים נוספים ו-718,850 אופציות למנכ"ל החברה ו-55,746 מניות חסומות לנושאי משרה וניצעים נוספים ו-64,014 מניות חסומות למנכ"ל החברה, אשר יהיו זכאים לממש את האופציות בתום תקופת ההבשלה כדלקמן: 33% בתום שנה ממועד הענקתן (להלן - "המנה הראשונה"), 33% בתום שנתיים ממועד הענקתן (להלן - "המנה השנייה") ו-33% הנותרים בתום 3 שנים ממועד הענקתן (להלן - "המנה השלישית").

האופציות ניתנות למימוש באופן הבא: המנה הראשונה והשנייה עד ליום 7 במרץ 2026, המנה השלישית עד ליום 7 במרץ 2027. אופציה שלא תמומש עד לאותו מועד, תפקע.

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

ליום 31 במרס 2023
(בלתי מבוקרים)

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן – "החברה"), ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ- 397,546 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2022 ואשר חלק החברה ברווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 2,934 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
27 באפריל, 2023

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2022	ליום 31 במרס 2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
306,305	444,415	298,102
792,864	634,740	302,230
1,220	1,091	709
47,683	52,231	56,243
17,845	11,580	-
1,165,917	1,144,057	657,284
28,811	98,851	28,640
2,813,669	2,069,391	2,869,976
167,159	-	-
27,989	16,372	30,375
4,311	2,604	4,184
1,468,697	1,024,900	1,705,756
6,035,353	5,331,981	6,238,671
10,545,989	8,544,099	10,877,602
11,711,906	9,688,156	11,534,886

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
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
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

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 27 באפריל 2023

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2022	ליום 31 במרס 2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
767,473	636,914	775,243	חלויות שוטפות של אגרות חוב
131,488	154,180	317,235	זכאים אחרים
1,305	-	3,307	התחייבויות מסים שוטפים
-	-	80,000	דיבידנד לשלם
171,725	202,460	153,276	התחייבות בגין שירותי בניה לזמן קצר
1,071,991	993,554	1,329,061	סה"כ התחייבויות שוטפות
5,677,324	4,574,190	5,279,117	אגרות חוב
26,490	29,265	20,674	התחייבויות בגין שירותי בניה
80,674	-	40,776	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
876	815	876	הטבות לעובדים, נטו
1,687	1,338	1,511	התחייבות בגין חכירה
880,605	747,735	882,020	מסים נדחים
6,667,656	5,353,343	6,224,974	סך התחייבויות בלתי שוטפות
7,739,647	6,346,897	7,554,035	סך התחייבויות
הון			
169,586	169,585	169,587	הון המניות
310,325	309,720	310,820	קרנות הון
3,492,348	2,861,954	3,500,444	עודפים
3,972,259	3,341,259	3,980,851	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
11,711,906	9,688,156	11,534,886	סה"כ התחייבויות והון

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
349,118	83,233	95,370
691,117	74,921	37,856
64,914	9,433	25,599
1,105,149	167,587	158,825
30,359	8,008	8,901
14,466	4,053	3,620
33,433	7,914	8,951
73,365	9,610	26,070
151,623	29,585	47,542
953,526	138,002	111,283
5,624	297	11,736
(226,815)	(64,142)	(63,877)
(221,191)	(63,845)	(52,141)
732,335	74,157	59,142
(136,718)	(10,274)	(4,201)
595,617	63,883	54,941
334,299	65,610	33,155
929,916	129,493	88,096

הכנסות

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

הוצאות

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
מכירה ושוק
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
929,916	129,493	88,096
(37)	-	-
8	-	-
(29)	-	-
929,887	129,493	88,096

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פריטי רווח כולל אחר
שלא יועברו לרווח והפסד

הפסדים אקטוארים מתכנית להטבה מוגדרת

הטבת מס בגין רכיבים של הפסד 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 31 במרס		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
929,916	129,493	88,096	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
2,775	733	1,227	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(691,117)	(74,921)	(37,856)	התאמות :
221,194	62,678	52,141	פחת והפחתות
(334,299)	(65,610)	(33,155)	שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
136,718	10,274	4,201	הוצאות מימון, נטו
25,361	8,945	(6,957)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(56,059)	(29,552)	(5,571)	הוצאות מסים על ההכנסה
32	-	-	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
1,323	751	440	שינוי בזכאים אחרים
46,080	41,830	40,080	שינוי בהטבות לעובדים
(12,514)	(12,476)	12,963	תשלום מבוסס מניות
269,410	72,145	115,609	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
			מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
9,792	297	10,718	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
490	-	173	ריבית שהתקבלה
(13,082)	-	4,104	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(581,137)	(121,478)	(234,053)	החזר מס (מס ששולם) בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(8,123)	(1,278)	(2,593)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(135,384)	(38,272)	-	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(240,177)	(82,053)	490,634	השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(467,735)	(5,503)	86,793	שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו
(1,435,356)	(248,287)	355,776	שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
			מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
2,530,890	1,190,705	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(640,607)	(395,434)	(442,985)	תמורה מהנפקת אג"ח, נטו
(115,314)	(43,047)	(36,161)	פירעון אגרות חוב
(1,383)	(332)	(442)	ריבית ששולמה
(570,008)	(400,008)	-	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
1,203,578	351,884	(479,588)	דיבידנד ששולם
37,632	175,742	(8,203)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
268,673	268,673	306,305	(קישור) גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים
306,305	444,415	298,102	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
80,000	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

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

מידע נוסף

באור 1 - כללי

1. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2023.
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 מבוטלות 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.

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 התקופתי לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022 ("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") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 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.

27 באפריל 2023

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, מרק זק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

27 באפריל 2023

מרק זק, סמנכ"ל כספים