



דוח רבעוני ליום

30 ביוני 2023

- דוח הדירקטוריון
- דוח כספי
- דוח כספי נפרד
- דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2022

30 ביולי 2023



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השני ובמחצית הראשונה 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, הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2023, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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

לקראת תום הרבעון השני של שנת 2023 ניכרו סימנים המעידים על התמתנות האינפלציה, אשר החלה לעלות ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם.

כך, נצפתה התמתנות קלה מול העליות החדות במדד המחירים לצרכן, כאשר לקראת תום הרבעון השני של שנת 2023, המדד נותר ללא שינוי, לאחר העליות שהחלו, כאמור, במהלך המחצית השנייה של שנת 2022. על-פי תחזית בנק ישראל המעודכנת, צפוי שיעור האינפלציה בשנת 2023 לעמוד על כ-3.5%. 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.

גם במדד תשומות הבנייה ניכרה תחילתה של התמתנות, כאשר המדד עלה במהלך הרבעון השני של השנה בשיעור של כ-0.5%, 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.

נכון למועד הדוח, הוחלט על ידי בנק ישראל להותיר את הריבית בישראל על כנה, מבלי להעלותה (אם כי צוין כי ישנה היתכנות להעלאות נוספות בעתיד הקרוב), זאת לאחר שהחל מהרבעון השני של שנת 2022, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.75%, על מנת להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים. בתקופה זו, הריבית בבריטניה טיפסה ל-5% ובארה"ב ל-5.25% (ולאחר מועד הדוח עלתה הריבית בארה"ב ל-5.5%). השווי ההוגן של נכסי החברה נקבע, בין היתר, על-ידי שימוש בשיעורי הוון לתזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההוון, המושפעים בין היתר, מהריבית במשק לזמן ארוך.

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

מאז תחילת שנת 2023 פעלה ממשלת ישראל לקידום תיקוני חקיקה, שמטרתם החלת שינויים במערכת המשפט בישראל. תיקוני החקיקה המוצעים עוררו מחלוקות רבות ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה, בעוד שיש המעריכים כי עלולה להיות להם השפעה על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו. במסגרת ההערכות נטען כי תיקוני החקיקה עלולים 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. הרפורמה במערכת המשפט הושתתה לתקופה מסוימת על ידי הממשלה, אך בסוף הרבעון השני של השנה חודשו הליכי החקיקה. ביום 24 ביולי 2023, על אף המחאה הציבורית הרחבה, התקבל התיקון לחוק יסוד: השפיטה, לפיו בוטלה הביקורת השיפוטית בעילת הסבירות על החלטות הממשלה, ראש הממשלה ושריה.

במהלך הרבעון השני של השנה התמודדה מדינת ישראל עם סיכונים ביטחוניים גוברים, ביניהם מבצע "מגן וחץ" ברצועת עזה, הסלמה באירועי הטרור ביהודה ושומרון, ומתיחות גוברת בגבולה הצפוני של מדינת ישראל.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, לרבות ההסלמה הבטחונית המסתמנת 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.

נכסים מניבים

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, נכון לתום הרבעון השני של השנה, עומד על כ-98%.

1.3.1 שיווק

במחצית הראשונה של שנת 2023 חתמה החברה על 73 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-85 אלף מ"ר המניבים כ-63 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-10%.

ברבעון השני של שנת 2023 חתמה החברה על 39 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-47 אלף מ"ר המניבים כ-36 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו ברבעון השני של השנה תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-11%.

1.3.2 ייזום

החברה פועלת להקמתם של 12 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-480 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-5 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 438 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

במחצית הראשונה של שנת 2023 השקיעה החברה סך של כ-613 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה.

פרויקטים שהושלמו במחצית הראשונה של שנת 2023 :

1. **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 שנת 2023.
2. **מגדלי מתם מזרח #2** - ברבעון השני של שנת 2023, מת"ם השלימה 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.
3. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #4** - ברבעון השני של שנת 2023 החברה השלימה את הקמתו של מרלוג נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר עילי. כלל שטחי המרלוג הרביעי הושכרו לחברת מילניום לוגיסטיקה בע"מ.

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. במהלך הרבעון השני של שנת 2023 חתמה החברה הסכמים עם חברת ההייטק **טקסס אינסטרומנטס**, לשכירות שטח של כ-4,000 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח ועם חברת **NCR** לשכירות שטח של כ-3,600 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-370 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-27 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי 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 השלישי של שנת 2024. עד למועד דוח זה שיווקה החברה כ-22 אלף מ"ר עילי בפרויקט זה, מתוכם כ-16 אלף מ"ר עילי עם חברת **לייטריקס**. במקביל, הושלמה הפקדת תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, להוספת 60 אלף מ"ר עיקרי, לצורך הקמתו של הבניין הרביעי.
4. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון** - החברה פועלת להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2 בשטח של כ-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 אמנות 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-964 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ-482 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. **גב-ים אשקלון - רב-ברית #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 ליעוד זה על-ידי רמ"י. הפרויקט יכול לכולל 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.

8. **פארק גב-ים נגב - בניין #5** - גב-ים נגב פועלת להקמתו 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 הראשון של שנת 2025. לאחר תאריך הדוח חתמה גב-ים נגב על הסכם עם קרן בינלאומית לשכירות שטח של כ-3,100 מ"ר בפרויקט.

9. **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 הראשון של שנת 2025.

10. **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%.

11. **מתקנים פוטו-וולטאים** - החברה פועלת להתקנת 40 מערכות פוטו-וולטאיות, על גבי גגות של מבנים אשר בבעלות החברה. עלות הפרויקט כולו נאמדת בכ-31 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-6 מיליון ש"ח בשנה.

12. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלו"ג #5** - החברה פועלת לתכנון ורישוי מרלו"ג נוסף בפארק, בשטח של כ-7,800 מ"ר עילי. במהלך הרבעון השני של השנה חתמה החברה על הסכם שכירות להשכרת כלל שטחי המרלו"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.

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** - החברה מקדמת בימים אלו תב"ע, על גבי קרקע בבעלות החברה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה בהיקף כולל של כ-85 אלף מ"ר, במסגרתם תאפשר תוספת של כ-400 יח"ד וכ-45,000 מ"ר לתעסוקה. יש לציין כי תכנית מתאר לכלל אזור התעשייה הרצליה, לרבות מתחמי גב-ים, אשר מתגברת זכויות בניה ומאפשרת עירוב שימושים, הינה בשלבי אישור למתן תוקף.

3. **רחובות** - החברה פועלת, באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ובניה והרשות להתחדשות עירונית, לקידום תכנית בסמכות הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור, על גבי קרקע אותה חוכרת החברה מרמ"י ברחוב משה יתום, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50,000 מ"ר תעסוקה, כ-9,000 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)

סעיף	מחצית I		רבעון II		הערות והסברים
	2022	2023	2022	2023	
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול	364	314	187	160	הגידול בסעיף זה, בשיעור של 16% לעומת המחצית הראשונה אשתקד, נובע מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים בסך של כ-49 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מאכלוס נכסים אשר הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022 ובמהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 וכתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן, וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול בסך של כ-1 מיליון ש"ח.
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	49	46	25	24	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים ומגידול בהוצאות אחזקת נכסים.
NOI	318	269	163	137	הגידול בסעיף זה, בשיעור של 18% לעומת המחצית הראשונה אשתקד, הגידול בסעיף זה נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.
Same Property NOI	291	266	148	134	הגידול בסעיף זה, בשיעור של 9% לעומת המחצית הראשונה אשתקד, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.
הכנסות מעליית שווי הון נדל"ן להשקעה	407	845	362	684	במהלך הרבעון השני של שנת 2023 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה. העלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה נובעת בעיקר מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן בסך של כ-240 מיליון ש"ח, שיערוך נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים ונכסים בהקמה בסך של כ-120 מיליון ש"ח (כולל כ-42 מיליון ש"ח בגין עליית מדד המחירים לצרכן) ושינויים אחרים בסך של כ-82 מיליון ש"ח, בקיזוז סך של כ-80 מיליון ש"ח עקב עליית שיעורי היוון. במהלך הרבעון הראשון הכירה החברה בעלייה בשווי ההון של נכסים בהקמה בסך של כ-45 מיליון ש"ח.
הוצאות מכירה ושיווק	7	7	4	3	
הוצאות הנהלה וכלליות	20	17	9	7	
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות	63	60	30	25	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה.
הוצאות הפרשי הצמדה	98	100	52	58	במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 2.5%, לעומת עלייה בשיעור 3.1% במחצית הראשונה אשתקד. הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהקיטון בהפרשי הצמדה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז הגידול בחוב הצמוד.

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון II</u>		<u>מחצית I</u>		<u>סעיף</u>
	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.	1	10	2	27	הכנסות מימון
הגידול בסעיף זה נובע מרכישת 25% מהון המניות של החברה המוחזקת קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023.	6	10	10	12	חלק ברווחי חברות מוחזקות
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.	143	83	179	98	מיסים על הכנסה
הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול, וכן מעלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של חברות בת.	82	118	125	141	רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה
השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת החציון המקביל אשתקד נובע מגידול ב-NOI ובהכנסות המימון מחד, ומקיטון בהכנסות מעליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה מאידך.	508	247	637	335	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות

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

סעיף	ליום 30.06.23	ליום 31.12.22	הערות והסברים
סך הנכסים	14,902	14,686	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ- 395 מיליון ש"ח, קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים בסך של כ-115 מיליון ש"ח, ועלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-407 מיליון ש"ח. מנגד, הנ"ל קוזז באופן חלקי על ידי פרעון אגרות חוב בסך של כ-833 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד על ידי החברה וחברה בת.
האמצעים הנזילים	708	1,616	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	13,779	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	7,290	7,494	במהלך הרבעון השני של השנה גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-395 מיליון ש"ח. במהלך המחצית הראשונה של השנה התקשרה החברה עם שני גופים בנקאיים לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 350 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. בנוסף, חברת מת"ם גייסה נע"מ פרטי בתמורה לסך של 115 מיליון ש"ח, ולאחר תאריך הדוח התקשרה מת"ם עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך זהה, לתקופה של שנה. מנגד, פרעה החברה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 אג"ח בהיקף כולל של כ-833 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת של חוב החברה הינו כ-1.2% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.4 שנים. ליום 30.6.2023 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 48.9% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	4,174	3,972	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בחציון הראשון של שנת 2023, בניכוי דיבידנד בסך 135 מיליון ש"ח.

סעיף	מחצית I		רבעון II		הערות והסברים
	2023	2022	2023	2022	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	295	228	154	126	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	198	149	102	82	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, בעקבות גידול בהכנסות, וכן מגידול בהכנסות הריבית מפיקדונות החברה.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת רשות ני"ע	104	49	52	24	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

1-6/2022	1-6/2023	
202	239	EBITDA
(52)	(34)	הוצאות ריבית נטו
(6)	(13)	הוצאות מיסים
5	6	רווחי כלולות
149	198	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם ברבעון השני של שנת 2023 בסך של 102 מיליון ש"ח, גידול בשיעור של 24% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 ביוני 2023 (במיליוני ש"ח):

11,756	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30.6.2023
(668)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
11,088	נדל"ן ליום 30.6.2023
(208)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(964)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
9,916	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.6.2023
163	NOI רבעון שני 2023
604	NOI שנתי על בסיס רבעון שני 2023, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
(7)	דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן ודמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינם נכללות בשווי הנדל"ן
(7)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
55	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
645	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.5%	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-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:

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2023		למחצית הראשונה של שנת 2023		
חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	
מיליוני ש"ח				
43	82	43	82	בגין עלייה ריאלית
155	240	155	240	בגין עליית מדד המחירים
(64)	(80)	(64)	(80)	בגין שינוי שיעורי היוון (*)
46	120	78	165	בגין נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים
180	362	212	407	סה"כ

(*) שינוי של שיעורי היוון של נכסים המשמשים להייטק ומשרדים משיעור היוון משוקלל של 6.4% ל-6.5% (ירידת ערך בסך של כ-44 מיליון ש"ח) ובנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה - משיעור היוון משוקלל של 5.8% ל-5.9% (ירידת ערך בסך של 36 מיליון ש"ח).

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 30 ביוני 2023 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-38 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 30 ביוני 2023 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-778 מיליון ש"ח, ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-926 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 ולחברה בת בקבוצה מסגרות אשראי בסך 465 מיליון ש"ח. זאת ועוד, לחברה אין נכסים משועבדים, והחברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. כמו כן, ליום 30 ביוני 2023 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-708 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-407 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 27 באפריל 2023, חולק ביום 17 במאי 2023 דיבידנד במזומן בסך של 55 מיליון ש"ח (כ-0.25 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה ליום 30 ביוני 2023 מסתכמת בכ-3.7 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי**2.1 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 18 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורן של וועדות התגמול והביקורת, את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, עם כלל חברה לביטוח בע"מ. הביטוח מורכב מפוליסת ביטוח קבוצתית משותפת לחברה ולנכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, בגבולות אחריות בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח של 75 מיליון דולר. דמי הביטוח הכוללים עומדים על סך של כ-756 אלף דולר, וחלקה של החברה בדמי הביטוח הני"ל הינו 297 אלף דולר (כ-39% מסך הפרמיה השנתית). לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מתאריך 21 במאי 2023 (אסמכתא 2023-01-053841).

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

3.1 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת אגרות חוב (סדרה ו') - של החברה. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הנפקה זו הינה כ-400 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-054219).

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

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

אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ו)	(באלפי ש"ח)	
07/03/2022 (1)	19/02/20 (1)	10/09/17 (1)	22/03/07 (1)	מועד הנפקה	א.
21/12/2022 (2)	05/08/20 (2)	06/09/18 (2)	03/04/12 (2)		
	07/03/22 (3)	22/12/19 (3)	21/03/13 (3)		
	10/08/22 (4)	05/08/20 (4)	30/12/13 (4)		
			13/04/14 (5)		
			03/04/16 (6)		
			02/04/17 (7)		
			21/12/22 (8)		
			22/05/23 (9)		
400,000 (1)	754,369 (1)	423,812 (1)	175,561 (1)	ערך נקוב במועד ההנפקה	ב.
699,395 (2)	362,492 (2)	620,000 (2)	355,894 (2)		
	748,550 (3)	467,346 (3)	308,173 (3)		
	586,651 (4)	537,508 (4)	165,000 (4)		
			221,425 (5)		
			358,644 (6)		
			302,603 (7)		
			81,855 (8)		
			285,653(9)		
1,099,395	1,784,867	1,362,874	1,290,694	ערך נקוב ל- 30.6.2023	ג.
1,180,132	1,967,610	1,362,874	1,729,949	ע.נ. צמוד ל- 30.6.2023	
(105,447)	92	548	40,492	בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו	
-	-	-	20,487	ריבית שנצברה ליום 30.6.2023	ד.
573	809	2,856	27,241	ריבית שנצברה ליום אישור הדוח	
				שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת	ה.
1,010,454	1,773,979	1,164,712	1,810,070	שווי בורסה ליום 30.6.2023 (כולל ריבית לשלם)	ו.
1,013,642	1,773,979	1,169,482	1,808,650	שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)	
0.59%	0.5%	2.55%	4.75%	שיעור הריבית לשנה	ז.
10 תשלומים שנתיים	13 תשלומים שנתיים	16 תשלומים שנתיים	6 תשלומים שנתיים	מועדי תשלום קרן	ח.
שאינם שווים, מיום	שאינם שווים, מיום	שאינם שווים מיום	שווים מיום 31.3.2021		
ועד 30.6.2026	ועד 30.6.2021	ועד 30.6.2019	ועד 31.3.2026		
30.6.2035	30.6.2033	30.6.2034			
ריבית חצי שנתית ביום	ריבית חצי שנתית ביום	ריבית חצי שנתית ביום	ריבית חצי שנתית ביום	מועדי תשלום הריבית	ט.
30.6 ו-31.12 החל מיום	30.6 ו-31.12 החל מיום	30.6 ו-31.12 החל מיום	30.9 ו-31.3 בשנים		
30.6.2022 ועד ליום	30.6.2020 ועד ליום	31.12.17 ועד ליום	2007-2026		
30.6.2035	30.6.2033	30.6.2034			

(באלפי ש"ח)				
י.	בסיס הצמדה	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)
	מדד בסיס	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן
	זכות המרה	פברואר 2007	-	ינואר 2020
יא.	זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין	אין
יב.	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין
יג.	שם הנאמן	אין	אין	אין
יד.	שם האחראי בחברת הנאמנות	הרמטיק נאמנויות	שטראוס לזר חברה	שטראוס לזר חברה
	כתובת הנאמן	עו"ד דן אבנון	לנאמנויות 1992 בע"מ	לנאמנויות 1992 בע"מ
	דירוג S&P - מעלות:	הירקון 113 ת"א	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר
טו.	דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 2/7/2023 מס' אסמכתא 2023-01-073251	ilAA/Negative	יצחק שדה 17 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א
	שם החברה המדרגת - S&P מעלות		ilAA/Negative	ilAA/Negative
	דירוג למועד הנפקה	AA (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)		
		ilAA/Stable (8)		
		ilAA/Negative (9)		
	דירוג למועד הדוח	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative
	דירוג - מידרוג:	Aa2	-	Aa2
	דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 18/05/2023 מס' אסמכתא 2023-01-053382			
	שם החברה המדרגת - מידרוג בע"מ			
	דירוג למועד הנפקה	Aa3 (2)	-	Aa2 (1)
		Aa3 (3)		Aa2 (2)
		Aa3 (4)		Aa2 (3)
		Aa3 (5)		
		Aa3 (6)		
		Aa3 (7)		
		Aa2 (8)		
		Aa2 (9)		
	דירוג למועד הדוח	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>
				טז. האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
כן	כן	כן	כן	
				יז. האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?
לא	לא	לא	לא	
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 ביוני 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 ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 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, 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, 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
30 ביולי, 2023

31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
529,613	678,034	321,386	נכסים
1,085,913	222,916	387,049	מזומנים ושווי מזומנים
5,127	5,738	7,428	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
60,086	57,925	56,199	לקוחות
20,659	11,083	124	חייבים אחרים
			נכסי מסים שוטפים
1,701,398	975,696	772,186	סה"כ נכסים שוטפים
36,848	139,337	41,191	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
156,942	153,703	223,400	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
69,633	55,109	77,631	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
167,159	-	-	רכוש קבוע, נטו
4,687	4,222	8,928	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
2,038,019	1,689,379	2,023,156	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
10,511,022	9,814,649	11,755,580	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
12,984,310	11,856,399	14,129,886	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
14,685,708	12,832,095	14,902,072	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספיםאבי יעקובוביץ
מנכ"למיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 ביולי, 2023

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

31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
התחייבויות			
834,514	715,296	1,094,788	חלויות שוטפות של אגרות חוב
196,729	131,711	317,307	ואשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
6,211	5,810	11,182	זכאים אחרים
171,725	200,186	127,351	התחייבות מסים שוטפים
			התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
1,209,179	1,053,003	1,550,628	
סה"כ התחייבויות שוטפות			
6,643,520	5,363,799	6,174,615	אגרות חוב
26,490	33,627	20,674	התחייבויות בגין שירותי בניה
80,674	-	41,332	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
15,996	-	20,125	הלוואות אחרות לזמן ארוך
791	891	791	הטבות לעובדים, נטו
1,811	1,806	5,949	התחייבויות בגין חכירות
1,567,839	1,475,850	1,646,039	מסים נדחים
8,337,121	6,875,973	7,909,525	
סך התחייבויות שאינן שוטפות			
9,546,300	7,928,976	9,460,153	
סך התחייבויות			
הון			
169,586	169,585	169,587	הון מניות
310,325	310,288	312,264	קרנות הון
3,492,348	3,369,520	3,692,060	עודפים
3,972,259	3,849,393	4,173,911	
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה			
1,167,149	1,053,726	1,268,008	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,139,408	4,903,119	5,441,919	
סה"כ הון			
14,685,708	12,832,095	14,902,072	
סה"כ התחייבויות והון			

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2022	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)					
הכנסות					
649,014	160,133	186,517	313,983	364,310	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
1,219,618	684,304	361,860	845,211	407,316	
65,830	14,587	27,395	24,033	53,284	
1,934,462	859,024	575,772	1,183,227	824,910	
הוצאות					
96,467	24,363	24,831	46,278	48,627	עלות השכרת הנכסים והפעלתם מכירה ושיווק הנהלה וכלליות הוצאות אחרות
15,054	3,293	3,607	7,243	7,342	
37,088	7,479	9,259	16,752	19,526	
78,965	15,774	27,750	25,384	53,825	
227,574	50,909	65,447	95,657	129,320	
1,706,888	808,115	510,325	1,087,570	695,590	רווח תפעולי
11,878	1,460	10,372	2,222	26,902	הכנסות מימון הוצאות מימון
(291,539)	(83,090)	(82,327)	(159,713)	(161,116)	
(279,661)	(81,630)	(71,955)	(157,491)	(134,214)	הוצאות מימון, נטו
15,859	5,789	9,706	10,296	11,717	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,443,086	732,274	448,076	940,375	573,093	
275,203	142,734	83,327	178,764	97,602	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,167,883	589,540	364,749	761,611	475,491	מסים על ההכנסה
					רווח נקי לתקופה
929,916	507,566	246,616	637,059	334,712	מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
237,967	81,974	118,133	124,552	140,779	
1,167,883	589,540	364,749	761,611	475,491	רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):					
4.33	2.37	1.15	2.97	1.56	רווח בסיסי למניה רווח מדולל למניה
4.33	2.36	1.15	2.96	1.56	

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

תמצית דוח על הרווח הכולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2022	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
1,167,883	589,540	364,749	761,611	475,491	רווח נקי לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר 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	589,540	364,749	761,611	475,491	סה"כ רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
929,887	507,566	246,616	637,059	334,712	בעלים של החברה
237,975	81,974	118,133	124,552	140,779	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,167,862	589,540	364,749	761,611	475,491	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 בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
169,586	266,556	9,730	29,462	4,577	3,492,348	3,972,259	1,167,149	5,139,408
-	-	-	-	-	334,712	334,712	140,779	475,491
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	1,940	-	1,940	-	1,940
1	1,980	-	-	(1,981)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(135,000)	(135,000)	-	(135,000)
169,587	268,536	9,730	29,462	4,536	3,692,060	4,173,911	1,268,008	5,441,919
169,585	264,669	9,730	29,462	5,074	3,132,469	3,610,989	969,094	4,580,083
-	-	-	-	-	637,059	637,059	124,552	761,611
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	1,353	-	1,353	-	1,353
-	491	-	-	(491)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(400,008)	(400,008)	-	(400,008)
169,585	265,160	9,730	29,462	5,936	3,369,520	3,849,393	1,053,726	4,903,119
169,587	268,536	9,730	29,462	3,092	3,500,444	3,980,851	1,149,875	5,130,726
-	-	-	-	-	246,616	246,616	118,133	364,749
-	-	-	-	1,444	-	1,444	-	1,444
-	-	-	-	-	(55,000)	(55,000)	-	(55,000)
169,587	268,536	9,730	29,462	4,536	3,692,060	4,173,911	1,268,008	5,441,919
169,585	264,669	9,730	29,462	5,859	2,861,954	3,341,259	971,752	4,313,011
-	-	-	-	-	507,566	507,566	81,974	589,540
-	-	-	-	568	-	568	-	568
-	491	-	-	(491)	-	-	-	-
169,585	265,160	9,730	29,462	5,936	3,369,520	3,849,393	1,053,726	4,903,119
169,585	264,669	9,730	29,462	5,074	3,132,469	3,610,989	969,094	4,580,083
-	-	-	-	-	929,916	929,916	237,967	1,167,883
-	-	-	-	-	(29)	(29)	8	(21)
1	1,887	-	-	(1,888)	-	-	-	-
-	-	-	-	1,391	-	1,391	-	1,391
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	-	(570,008)	(570,008)	-	(570,008)
169,586	266,556	9,730	29,462	4,577	3,492,348	3,972,259	1,167,149	5,139,408

שישה חודשים שהסתיימו

ביום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות

שליטה בחברות בנות

תשלום מבוסס מניות -

זקיפת רכיב ההטבה

מימוש ניירות ערך המורים למניות

דיבידנד לבעלי מניות בחברה

יתרה ליום 30 ביוני 2023

שישה חודשים שהסתיימו

ביום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות

שליטה בחברות בנות

תשלום מבוסס מניות -

זקיפת רכיב ההטבה

מימוש ניירות ערך המורים למניות

דיבידנד לבעלי מניות בחברה

יתרה ליום 30 ביוני 2022

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30

ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2023

רווח נקי לתקופה

תשלום מבוסס מניות -

זקיפת רכיב ההטבה

דיבידנד לבעלי מניות בחברה

יתרה ליום 30 ביוני 2023

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30

ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2022

רווח נקי לתקופה

תשלום מבוסס מניות -

זקיפת רכיב ההטבה

מימוש ניירות ערך המורים למניות

יתרה ליום 30 ביוני 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

מימוש ניירות ערך המורים למניות

תשלום מבוסס מניות -

זקיפת רכיב ההטבה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה בחברה בת

דיבידנד לבעלי מניות בחברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,167,883	589,540	364,749	761,611	475,491
4,858	1,252	2,270	2,582	4,103
(1,219,618)	(684,304)	(361,860)	(845,211)	(407,316)
279,661	82,536	71,955	157,269	134,214
(15,859)	(5,789)	(9,706)	(10,296)	(11,717)
275,203	142,734	83,327	178,764	97,602
876	3,805	11,736	8,171	(8,613)
(3,256)	(3,010)	(1,659)	(8,474)	6,353
1,323	534	1,344	1,285	1,784
(121)	-	-	-	-
490,950	127,298	162,156	245,701	291,901
6,000	1,750	-	3,500	-
(35,091)	(2,754)	(8,572)	(20,751)	2,627
461,859	126,294	153,584	228,450	294,528
(135,384)	(32,333)	-	(70,605)	-
11,762	1,460	10,372	2,222	25,750
12,322	500	-	500	173
(5,856)	-	1,965	-	5,856
(9,447)	3,635	-	3,635	4,104
(922,091)	(186,932)	(265,084)	(370,708)	(613,197)
(10,167)	(905)	(3,988)	(2,180)	(6,755)
10,237	-	-	-	-
-	-	-	-	(54,007)
(428,306)	426,944	8,144	445,040	711,664
229	-	(12,800)	-	(12,800)
(1,476,701)	212,369	(261,391)	7,904	60,788
2,530,890	-	395,484	1,190,705	395,484
(707,648)	(299,405)	(390,340)	(694,848)	(833,325)
-	-	115,000	-	115,000
(145,671)	(27,094)	(29,136)	(77,505)	(68,077)
(1,521)	(306)	(753)	(677)	(1,238)
14,400	-	84	-	3,533
(39,920)	-	-	(39,920)	(39,920)
(570,008)	-	(135,000)	(400,008)	(135,000)
1,080,522	(326,805)	(44,661)	(22,253)	(563,543)
65,680	11,858	(152,468)	214,101	(208,227)
463,933	666,176	473,854	463,933	529,613
529,613	678,034	321,386	678,034	321,386
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 המאזני
הוצאות מיסים 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

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
ריבית שהתקבלה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
החזר שהתקבל ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין רכישת
נדל"ן להשקעה
החזר מס שהתקבל (מס ששולם) בגין מכירת נדל"ן
להשקעה

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

מכירת ניירות ערך סחירים

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

שינוי בהשקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו

פירעון (הפקדה) פיקדון משועבד, נטו

מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון אגרות חוב

קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים

ריבית ששולמה

פירעון קרן התחייבות בגין חכירה

קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת

דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

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

באור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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 לתעשיה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 30 ביולי 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

באור 4 - מגזרי פעילות

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

מאוחד	פעילויות אחרות	נכסים מניבים *	
		לתקופה של שיש חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	2023
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,183,227	824,910	23,686	53,095
1,111,565	722,458	(521)	282
(7,243)	(7,342)		
(16,752)	(19,526)		
(157,491)	(134,214)		
10,296	11,717		
940,375	573,093		

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 *	
		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	2023
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
859,024	575,772	14,425	27,240
818,887	523,191	(1,233)	152
(3,293)	(3,607)		
(7,479)	(9,259)		
(81,630)	(71,955)		
5,789	9,706		
732,274	448,076		

סך הכנסות מהמגזר

רווח (הפסד) מגזרי

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

רווח מאוחד לפני
מסים על ההכנסה

מאוחד	פעילויות אחרות	נכסים מניבים *
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)		
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 (הפסד) מגזרי

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

רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

באור 5 - הון המיוחס לבעלים של החברה

ביום 16 במרס 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח (כ-0.4 ש"ח למניה רגילה).
הדיבידנד שולם ביום 2 באפריל 2023.
ביום 27 באפריל 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 55 מיליון ש"ח (כ-0.3 ש"ח למניה רגילה).
הדיבידנד שולם ביום 17 במאי 2023.
ביום 25 בינואר 2023 אישר דירקטוריון חברת הבת מת"ם חלוקה של דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 26 בפברואר 2023.
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 30 ביולי 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח (כ-0.3 ש"ח למניה).

באור 6 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2023, ערכה החברה הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקעות שלה ליום 31 במאי, 2023, על ידי מעריכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים ומעליית ערך בגין נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בעיקרם בטווח של כ- 5.25%-8.5%. 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 כ- 5.25%-8.5% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.25%-6.75%.

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

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ¹	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ¹	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
407,316	361,860	הכנסה לפני מס
313,633	278,632	הכנסה לאחר מס

1. כולל עליית ערך בסך כ-52 מיליון ש"ח ו-6 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-40 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, בהתאמה בגין הערכת שווי נדל"ן להשקעה בהקמה.

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".

באור 7 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

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

ליום 30 ביוני 2022		ליום 30 ביוני 2023	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,940,542	5,051,523	5,759,215	6,196,727
1,022,080	1,046,666	921,626	978,163
-	-	114,173	115,373
5,962,622	6,098,189	6,795,014	7,290,263

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב סחירות
אגרות חוב לא סחירות
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים

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

באור 8 - אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים

בחודש יוני 2023 הנפיקה חברת הבת מת"ם, במסגרת הקצאה פרטית, 115 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (להלן- נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 1).

קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 7 ביוני 2024 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 31 במאי 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.

באור 9 - אשראי שהתקבל לזמן ארוך

בחודש מאי 2023 הנפיקה החברה כ-286 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2023. אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 2.5%. לתנאי אגרות החוב, ראו ביאור 12 ב' לדוחות הכספיים לשנת 2022.

אמות מידה פיננסיות

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

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

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

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

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

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

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 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 ואגרות החוב סדרה א' שהונפקו על-ידי חברת הבת גב-ים נגב, התחייבו החברות הבנות לעמוד באמות מידה פיננסיות.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה וחברות הבנות. החברה וחברות הבנות עומדות באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2023.

ביאור 10 - 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 11 - 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 ליום 16 במרץ 2024.
- ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ליום 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 30 ביוני 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 ממסחר, 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.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן התקשרה חברת הבת מת"ם עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 115 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).

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה מת"ם לעמוד באמות מידה פיננסיות. חברת מת"ם עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2023 ולמיטב ידיעתה הדבר נכון גם למועד פרסום דוח זה.

ביאור 12 - 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 תקורות של תנאי העסקה ביחס לנושאי המשרה הבכירה בחברה וכן מסגרת לתנאי כהונה של יו"ר פעיל.
 - (2) תכנית תגמול הוני הכוללת אפשרות הענקתה של כתבי אופציה המיירים 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 ההענקתה 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 ההענקתה בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח.

ביאור 12 - תשלום מבוסס מניות - המשך

ביום 8 במרץ 2023 הקצתה החברה כתבי אופציה למנכ"ל החברה, לנושאי משרה וניצעים נוספים, בהתאם לתכנית התגמול ההוני המאושרת.

המניות הרגילות שתוקצינה 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 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקרים)**

א.ג.ב.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה 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.

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 ניהול 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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
30 ביולי, 2023

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			נכסים
306,305	268,120	146,121	מזומנים ושווי מזומנים
792,864	34,730	261,180	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
1,220	658	816	לקוחות
47,683	41,665	48,245	חייבים אחרים
17,845	9,438	-	נכסי מיסים שוטפים
1,165,917	354,611	456,362	סה"כ נכסים שוטפים
28,811	132,807	27,066	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,813,669	2,625,124	3,045,259	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
27,989	17,387	36,125	רכוש קבוע, נטו
167,159	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4,311	3,764	8,395	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
1,468,697	1,135,288	1,739,529	נדל"ן להשקעה בהקמה
6,035,353	5,804,033	6,465,165	נדל"ן להשקעה
10,545,989	9,718,403	11,321,539	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
11,711,906	10,073,014	11,777,901	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 30 ביולי, 2023

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
767,473	648,256	912,747
131,488	114,900	340,477
171,725	200,186	127,351
1,305	-	1,866
1,071,991	963,342	1,382,441
5,677,324	4,384,174	5,263,493
26,490	33,627	20,674
876	815	876
80,674	-	41,332
1,687	1,614	5,782
880,605	840,049	889,392
6,667,656	5,260,279	6,221,549
7,739,647	6,223,621	7,603,990
169,586	169,585	169,587
310,325	310,288	312,264
3,492,348	3,369,520	3,692,060
3,972,259	3,849,393	4,173,911
11,711,906	10,073,014	11,777,901

התחייבויות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים אחרים
התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
התחייבויות מיסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

אגרות חוב
התחייבויות בגין שירותי בניה
הטבות לעובדים, נטו
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
התחייבות בגין חכירות
מיסים נדחים

סך התחייבויות שאינן שוטפות

סך התחייבויות

הון

הון מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
349,118	88,316	98,375	171,548	193,745	הכנסות הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
691,117	465,519	61,479	540,440	99,335	
64,914	14,581	27,278	24,014	52,877	
1,105,149	568,416	187,132	736,002	345,957	
30,359	10,628	7,876	18,635	16,777	הוצאות עלות השכרת הנכסים והפעלתם מכירה ושוק הנהלה וכלליות אחרות
14,466	2,883	3,374	6,936	6,994	
33,433	6,674	8,142	14,588	17,093	
73,365	15,765	27,736	25,375	53,806	
151,623	35,950	47,128	65,534	94,670	
953,526	532,466	140,004	670,468	251,287	רווח תפעולי
5,624	520	7,361	817	19,097	הכנסות (הוצאות) מימון הוצאות מימון
(226,815)	(65,527)	(63,986)	(129,669)	(127,863)	
(221,191)	(65,007)	(56,625)	(128,852)	(108,766)	הוצאות מימון, נטו
732,335	467,459	83,379	541,616	142,521	רווח לפני מסים על ההכנסה
136,718	93,356	7,447	103,630	11,648	מסים על ההכנסה
595,617	374,103	75,932	437,986	130,873	רווח לאחר מסים
334,299	133,463	170,684	199,073	203,839	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
929,916	507,566	246,616	637,059	334,712	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
929,916	507,566	246,616	637,059	334,712
(37)	-	-	-	-
8	-	-	-	-
(29)	-	-	-	-
929,887	507,566	246,616	637,059	334,712

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022		2022	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
929,916	507,566	246,616	637,059	334,712
2,775	783	1,648	1,516	2,875
(691,117)	(465,519)	(61,479)	(540,440)	(99,335)
221,194	65,464	56,625	128,142	108,766
(334,299)	(133,463)	(170,684)	(199,073)	(203,839)
136,718	93,356	7,447	103,630	11,648
25,361	3,764	10,569	12,709	3,612
(56,059)	(37,478)	572	(67,030)	(4,999)
32	-	-	-	-
1,323	534	1,344	1,285	1,784
46,080	1,750	-	43,580	40,080
(12,514)	909	210	(11,567)	13,173
269,410	37,666	92,868	109,811	208,477
9,792	1,004	9,711	1,301	20,429
490	499	-	499	173
(13,082)	191	-	191	4,104
(581,137)	(112,192)	(200,486)	(233,670)	(434,539)
(8,123)	(900)	(3,180)	(2,178)	(5,773)
(135,384)	(32,333)	-	(70,605)	-
(240,177)	600,010	41,049	517,957	531,683
(467,735)	(405,791)	3,999	(411,294)	90,792
(1,435,356)	50,488	(148,907)	(197,799)	206,869
2,530,890	-	395,484	1,190,705	395,484
(640,607)	(245,173)	(336,099)	(640,607)	(779,084)
(115,314)	(18,949)	(19,627)	(61,996)	(55,788)
(570,008)	-	(135,000)	(400,008)	(135,000)
(1,383)	(327)	(700)	(659)	(1,142)
1,203,578	(264,449)	(95,942)	87,435	(575,530)
37,632	(176,295)	(151,981)	(553)	(160,184)
268,673	444,415	298,102	268,673	306,305
306,305	268,120	146,121	268,120	146,121
80,000	-	-	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת והפחותות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

שינוי בהטבות לעובדים

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

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

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו

שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם

פירעון התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

(קיטון) גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מידע נוסף

באור 1 - כללי

1. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג 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 30 ביוני 2023.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 5 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

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. רפאל אוחיון, 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 ליום 31.03.2023 ("הדוח האחרון בדבר הבקרה הפנימית"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, אבי יעקובוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") למחצית הראשונה ולרבעון השני של שנת 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 הכספי ליום 31 במרץ 2023) 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.

30 ביולי 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") למחצית הראשונה ולרבעון השני 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 הכספי ליום 31 במרץ 2023) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, 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.

30 ביולי 2023

מרק זק, סמנכ"ל כספים

30 ביולי 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("החברה")
אנדרי סחרוב 9, חיפה.

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת גב ים לקרקעות בע"מ מחודש מאי 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2022:

(1) דוח סקירה מיום 30 ביולי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 30 ביולי 2023 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel