



דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2024

- 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 תסקיף מדף של החברה מחודש מאי 2022

30 באפריל 2024

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2024, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024. 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 2023 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2023, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ("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

אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, ממשיכה אל תוך שנת 2024. המשך הלחימה בעזה, ההתמודדות בחזית הצפונית וההסלמה אל מול איראן, כל אלו ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה.

עוד טרם פרוץ המלחמה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה.

מגמות אלו התמתנו מעט ברבעון הראשון של שנת 2024, ולאחר תאריך הדוח, החליט בנק ישראל להותיר את הריבית על כנה, חרף המלחמה ובהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית, וזאת בין היתר על מנת למנוע פיחות נוסף בערכו של השקל.

מגמת ההתמתנות במדד המחירים לצרכן שהחלה לקראת תום שנת 2023 המשיכה גם ברבעון הראשון של שנת 2024, אולם מדד חודש מרץ 2024 עלה בשיעור של כ-0.6%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית מ-2.4% ל-2.7%. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים, אך מאידך גם מגדילה את הוצאות 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.

כחלק מהשפעות המלחמה, תיתכן התייקרות בעלויות הבניה בעקבות חרם הייצוא הטורקי על ישראל, במסגרתו הופסק הייצוא של חומרי בניה שונים, כגון בטון, ברזל ואבן. התמשכות החרם האמור תחייב את קבלני הבניין לחפש חלופות, אשר עלולות להיות יקרות יותר.

לאחר מועד הדוח, ולראשונה בהיסטוריה, תקפה איראן את ישראל באמצעות שיגור מאות טילים בליסטיים, טילי שיוט וכטב"מים, תקיפה אשר יורטה על-ידי מערכות ההגנה האוויריות, בשיתוף פעולה עם מדינות נוספות, בהן ארצות הברית. הסלמה מול איראן עלולה להיות בעלת השפעה משמעותית על מדינת ישראל, המזרח התיכון ומדינות מעורבות נוספות.

בשל המשך הלחימה והשלכותיה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של ישראל מ-A1 תחזית יציבה, ל-A2 תחזית שלילית. לאחר תאריך הדוח הכספי, ועל רקע החרפת העימות עם איראן, הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל מ-AA- ל-A+.

יש לציין, כי מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשך המלחמה בעזה, התמודדות ישראל בחזית הצפונית והתקיפה של איראן, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

נכסים מניבים

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-97%.

1.3.1 שיווק

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 חתמה החברה על 34 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-29 אלף מ"ר המניבים כ-25 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-8.8% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

1.3.2 ייזום

החברה פועלת להקמתם של 10 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-410 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-4.4 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2026), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנוהגים כיום) בסך 336 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן. עד כה, שיווקה החברה כ-50% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

בנוסף, פועלת החברה לתכנון ורישוי 7 פרויקטים, הכוללים את קרית המלאכה #1 בפארק גב-ים מפרץ חיפה; הבניין המערבי בפארק גב-ים הרצליה צפון; פרויקט החושלים בהרצליה; פארק גב-ים רחובות #6; פארק גב-ים העברית #3; ופארק גב-ים נגב #6; והכל בהיקף כולל של כ-170 אלף מ"ר.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 השקיעה החברה סך של כ-436 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

פרויקטים שהושלמו:

1. **פארק גב-ים רעננה #1** - עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חלק החברה 69.5%), הפרויקט כולל שני מבנים בשטח עילי כולל של כ-40 אלף מ"ר וכ-33 אלף מ"ר תת-קרקעי. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הושלמה הקמתו של הבניין הראשון בשטח עילי של כ-19 אלף מ"ר וכ-16.5 אלף מ"ר תת-קרקעי. עד כה שיווקה החברה שטח של כ-14 אלף מ"ר עילי בבניין #1.

1. **פארק גב-ים רעננה #2** - החברה פועלת להקמתו של המבנה השני בפרויקט, בשטח עילי של כ- 21 אלף מ"ר וכ-16.5 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלותו של בניין #2 נאמדת בכ-234 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-17 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.2%. השלמת הקמתו של בניין #2 צפויה לרבעון השני של שנת 2024.
2. **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-349 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-21 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-5.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2024.
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-692 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-51 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.4%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2024. במקביל, אושרה תב"ע בסמכות ועדה מחוזית, להוספת 50 אלף מ"ר עיקרי, לצורך הקמתו של הבניין הרביעי, אשר יוקם בשטח כולל של כ-100 אלף מ"ר, מתוכם כ-70 אלף מ"ר עילי.
4. **פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #5** - החברה פועלת להקמת מרלוג נוסף בפארק, בשטח של כ-7,800 מ"ר עילי. כלל שטחי המרלוג הושכרו. עלות הפרויקט נאמדת בכ-68 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות יעמדו על כ-4.6 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.
5. **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-112 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.
6. **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. כלל שטחי הבניין הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-201 מיליון ש"ח וההכנסות נאמדות בכ-14 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.
7. **חניון זמני - פארק מתם** - החברה פועלת להקמת חניון זמני, באתר אשר מיועד להקמת חוות שרתים, שיאפשר, בהתאם לביקושים, להמשיך בהקמת חוות השרתים. החניון, בשטח של כ-21 אלף מ"ר, ישמש לכ-569 מקומות חניה, לטובת השוכרים בפארק. עלות החניון נאמדת בכ-80 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-5.5 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור של כ-6.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.

8. **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. כלל השטחים בפרויקט הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, תמורת הכנסה שנתית בסך 43 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-670 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025.
9. **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-337 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-31 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2026.
10. **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. בתום 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-3.3 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.65 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 0.6 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, נאמדות בכ-280 מיליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 8.5%. הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים במהלך המחצית השנייה של שנת 2026. עוד יצוין, כי גב-ים ואמות רוכשות נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם לטובת הקמת ToHa3.

1.3.3 תב"עות

1. **הרצליה צפון -** החברה מקדמת בימים אלו תב"ע בסמכות ועדה מקומית, על גבי קרקע בבעלות החברה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה במסגרתם תתאפשר תוספת של כ-400 יח"ד וכ-45,000 מ"ר לתעסוקה. יש לציין כי אושרה תכנית מתאר לכלל אזור התעשייה הרצליה, לרבות מתחמי גב-ים, אשר מתגברת זכויות בניה ומאפשרת עירוב שימושים.
2. **רחובות -** החברה פועלת, באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ובניה והרשות להתחדשות עירונית, לקידום תכנית בסמכות הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיר, 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-400 יח"ד.

3. **עכו** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה 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.
4. **באר שבע** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית על גבי הקרקע עליה מוקם פארק גב-ים נגב, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה ומגורים) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50,000 מ"ר תעסוקה וכ-250 יח"ד להשכרה.
5. **חולון** - החברה פועלת לאישור שלוש תב"עות, על קרקע באזור התעשייה חולון, 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. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 ניתן תוקף לאחת התב"עות. 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-1,100 יחידות דיור, כ-500 אלף מ"ר תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר תעשייה וכ-30 אלף מ"ר מסחר.
6. **קריית ים** - גב-ים הינה הבעלים ההיסטוריים של כ-250 יח"ד בקריית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו (בין בחכירה ראשית ובין בחכירת משנה) באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של עד 99 שנים. החברה בוחנת חלופות תכנון לפרויקט פינוי-בינוי על גבי הקרקע שבבעלותה, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-12,000 מ"ר וכ-2,500 יח"ד בשלושה מתחמים שונים.
7. **מגרש 8001 - חיפה** - מת"ם הינה בעלת זכויות בקרקע בשטח 30 דונם במבואות הדרומיים של חיפה, סמוך לאצטדיון הכדורגל סמי עופר. מת"ם פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר) וכן תוספת של כ-500 יח"ד.

1.3.4 רכישת פעילות המגורים של נכסים ובנין

ביום 7 באפריל 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכמים עם נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, לפיהם תרכוש החברה את פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל של נכסים ובנין, באמצעות רכישת מלוא הון המניות הרגילות של נכסי הדירים בע"מ ("נכסי הדירים"), חברה בת בבעלותה המלאה של נכסים ובנין, המחזיקה, בין היתר בחברת נווה גד בנין ופיתוח בע"מ ("נווה גד") (100%) ובאמצעות רכישת זכויות נכסים ובנין (60%) בפרויקט פינוי בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה בדרך של המחאת זכויות (להלן יחד: "ההסכם").

הממכר כולל, בין היתר, פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דפנה בתל אביב (מתחמים 501, 502 ו-505) (חלק נכסים ובנין - 65%); פרויקט התחדשות עירונית ברמת ורבר בפתח תקווה (חלק נכסים ובנין - 60%); פרויקט מגורים בהקמה בקרית אונו (חלק נכסים ובנין - 83.33%) וזכויות עתידיות מותנות בקרקע בחנה סנש ובשקד בקרית אונו המיועדות לייזום פרויקטים לבניה של מגורים ומסחר. עוד כולל הממכר עתודות קרקע חקלאיות בנס ציונה, קדימה-צורן וצריפין וכן רסיסים של קרקעות ונכסים קטנים במקומות שונים במרכז הארץ.

התמורה בגין הממכר נקבעה על בסיס הערכות שווי שמאיות וכלכליות, שנעשו על-ידי יועצים חיצוניים מטעם החברה, והיא כוללת: (1) תמורה מיידית בסך של כ-141 מיליון ש"ח, שתשולם לנכסים ובנין באמצעות הקצאת 5,078,652 מניות החברה, המהוות כ-2.31% מהונה המונפק והנפרע של החברה במועד חתימת ההסכם; (2) תמורה עתידית מותנית - חלוקת רווחים עתידיים בגין פרויקטים מסוימים, אשר ישולמו לנכסים ובנין - 40% מהרווחים בגין מתחם 501 בדפנה; 25% מהרווחים בגין מתחם 502 בדפנה; 30% מרווחי פרויקט פ"ת; תמורה עתידית בגין הפרויקטים בחנה סנש ובשקד בקרית אונו, אשר תיקבע על-פי חוות דעת שמאית; חלוקת רווחים (ככל שיהיו) כתוצאה ממכירה עתידית של עתודות הקרקע החקלאיות; והכל כפי שהוסדר בהסכם. (3) בנוסף, החברה תיטול חובות של נכסים ובנין לנכסי הדירים ונווה גד.

השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים, ובכללם אישור האסיפה הכללית של החברה. כאמור, גב-ים עוסקת כיום בקידום תב"עות בהיקף כולל של כ-6,200 יח"ד. עם השלמת העסקה האמורה לעיל, תשלב גב-ים את פעילותה דהיום עם פעילות המגורים הנרכשת, וכל הנ"ל יהוו מנוע צמיחה נוסף לחברה, מבלי לפגוע בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב. לפרטים נוספים בדבר העסקה ראו, על הדרך ההפנייה, דיווח מידי של החברה מיום 8 באפריל 2024 (אסמכתא 2024-01-034672).

1.3.5 אנרגיה מתחדשת

- במהלך הרבעון הראשון של השנה התקשרה החברה עם חברת EDF Renewables Israel, חברת הבת של תאגיד החשמל הצרפתי, לרכישת חשמל ירוק, לתקופה של 7 שנים. כלל נכסי החברה צפויים לעבור לשימוש באנרגיה מתחדשת עד סוף שנת 2025. היקף הצריכה הכולל המצטבר בהסכם עומד על 1.7 מיליארד קוט"ש, ומוערך בשווי כספי כולל מצטבר של כ-600 מיליון ש"ח.
- במהלך הרבעון הראשון של השנה אישרה חברת החשמל התקנה של 20 מערכות פוטו-וולטאיות נוספות על גגות נכסיה הקיימים של החברה. עם השלמת הקמתן, תפעיל החברה 60 מערכות, בהספק כולל של כ-9.3 מגה-וואט.

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
	2023	2024	
הגידול בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2024, בשיעור של כ-10%, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2023, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.	178	195	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים.	24	27	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בסעיף זה, בשיעור של 9%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	155	169	NOI
הגידול בסעיף זה, בשיעור של כ-5%, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.	151	158	Same Property NOI
הירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 נובעת ממס רכישה בגין רכישת חטיבת קרקע בסמוך לפרויקט תוה"א בתל-אביב. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראו סעיף 1.7 לדוח זה.	45	(9)	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
	4	3	הוצאות מכירה ושיווק
	10	10	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה, כמפורט בסעיף 1.5 לדוח זה להלן.	33	41	הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 0.3%, לעומת עלייה בשיעור של 1.1% ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בשיעור עליית המדד ביחס לרבעון המקביל אשתקד, בקיטון הגידול בחוב הצמוד.	46	13	הוצאות הפרשי הצמדה
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר.	17	18	הכנסות מימון
הגידול בסעיף זה נובע מרכישת 25% מהון המניות של החברה המוחזקת קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ (תע"מ) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023.	2	3	חלק ברווחי חברות מוחזקות

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון I</u>		<u>סעיף</u>
	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
נוכח הקיטון בשיעור עליית המדד, ביחס לרבעון המקביל אשתקד, חל גידול בהוצאות המס הנדחות.	14	23	מיסים על הכנסה
	23	22	רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה
השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מכל האמור לעיל.	88	69	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות

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

סעיף	ליום 31.03.24	ליום 31.12.23	הערות והסברים
סך הנכסים	15,721	15,427	השינוי בסעיף זה ברבעון הראשון לשנת 2024 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-816 מיליון ש"ח, קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים בסך של כ-50 מיליון ש"ח. מנגד, הנ"ל קוזז באופן חלקי על ידי פרעון אגרות חוב בסך של כ-648 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד על ידי החברה וחברה בת.
האמצעים הנזילים	1,048	1,006	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	14,213	13,988	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה, בקיזוז שווי פרויקט רב בריח באשקלון, אשר נמכר לצד ג'. היתרה ליום 31.03.2024 כוללת את זכויות החברה בנכס בראש העין, אשר נמכר במהלך הרבעון הראשון של השנה.
אגרות חוב ואשראי	8,121	7,911	במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-816 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו נספח "א" לדוח זה), קיבלה אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים בסך של כ-50 מיליון ש"ח ופרעה אג"ח בהיקף כולל של כ-648 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת של חוב החברה הינו כ-1.35% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.5 שנים. ליום 31.03.2024 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 51.7% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	4,205	4,205	

סעיף	רבעון I		הערות והסברים
	2024	2023	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	150	141	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסותיה של החברה מהשכרת נכסים.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה	101	96	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, בעקבות גידול בהכנסות, בקיזוז הגידול בהוצאות ריבית נטו ומיסים.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת רשות ני"ע	88	52	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

1-3/2023	1-3/2024	
115	126	EBITDA
(16)	(19)	הוצאות ריבית נטו
(5)	(9)	הוצאות מיסים
2	3	רווחי כלולות
96	101	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2024 בסך של 101 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 5% 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 2024 (במיליוני ש"ח):

11,576	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 31.3.2024
(608)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
10,968	נדל"ן ליום 31.3.2024
(344)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(784)	בתוספת נכס מוחזק למכירה, השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
9,840	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.3.2024
158	NOI רבעון ראשון 2024, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
632	NOI שנתי על בסיס רבעון ראשון 2024
(8)	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
34	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
651	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.6%	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-6.6% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 6.0% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס), ו-8.1% 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 העלייה (הירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהמשך לאמור בסעיף 1.4 לדוח זה לעיל, בקשר לשינויים בעליית (ירידת) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, להלן השפעת עיקר השינויים:

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024		בגין עליית שווי הוגן עליית מדד המחירים בגין שינוי שיעורי היוון סה"כ
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				
32	45	(9)	(9)	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
32	45	(9)	(9)	

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 31 במרץ 2024 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-42 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 31 במרץ 2024 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח, ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-886 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף לחברה מסגרות אשראי בסך 515 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 2024 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-1,048 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-651 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 שבידידה כיום, אולם אין כלל וודאות כי הנחות ואומדנים אלו יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם, או שיכולת ההשפעה שלה עליהם היא מוגבלת.

1.10 דיבידנד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 6 בפברואר 2024, חולק ביום 26 בפברואר 2024 דיבידנד במזומן בסך של 70 מיליון ש"ח (כ-0.32 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה ליום 31 במרץ 2024 מסתכמת בכ-3.7 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

2.1 אסיפת בעלי מניות מיוחדת

החברה זימנה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות ליום 15 במאי 2024, לאישור עסקה עם בעל השליטה, כמפורט בסעיף 1.3.4 לעיל. לפרטים נוספים ראו, על הדרך ההפנייה, דיווח מיידי של החברה מיום 8 באפריל 2024 (אסמכתא 2024-01-034672).

2.2 כהונת דירקטורים חיצוניים

(א) ביום 22 באפריל 2024 סיים מר יוסף שטח את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה, בתום תקופה של 9 שנות כהונה.

(ב) על סדר יומה של האסיפה המיוחדת האמורה בסעיף 2.1 לעיל, מובאת לאישור הארכת כהונתו של מר ברני מוסקוביץ', המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (ואחרונה) בת 3 שנים.

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

3.1 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2024, הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת אגרות חוב (סדרה ח') ואגרות חוב (סדרה י') - של החברה. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הנפקה זו הינה כ-660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 16 בינואר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-006957).

בהמשך להנפקה כאמור התקשרה החברה בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסים, במסגרתן הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' לקרן וריבית צמודת מדד. אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו במחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.3%, בהתחשב בעסקאות הגידור תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.8%.

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

30 באפריל 2024

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

(באלפי ש"ח)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)
א. מועד הנפקה	22/03/07 (1) 03/04/12 (2) 21/03/13 (3) 30/12/13 (4) 13/04/14 (5) 03/04/16 (6) 02/04/17 (7) 21/12/22 (8) 22/05/23 (9) 25/12/23 (10)	10/09/17 (1) 06/09/18 (2) 22/12/19 (3) 05/08/20 (4) 16/01/24 (5)	19/02/20 (1) 05/08/20 (2) 07/03/22 (3) 10/08/22 (4) 25/12/23 (5)	07/03/22 (1) 21/12/22 (2) 16/01/24 (3)
ב. ערך נקוב במועד ההנפקה	175,561 (1) 355,894 (2) 308,173 (3) 165,000 (4) 221,425 (5) 358,644 (6) 302,603 (7) 81,855 (8) 285,653 (9) 142,654 (10)	423,812 (1) 620,000 (2) 467,346 (3) 537,508 (4) 437,730 (5)	754,369 (1) 362,492 (2) 748,550 (3) 586,651 (4) 97,848 (5)	400,000 (1) 699,395 (2) 301,126 (3)
ג. ערך נקוב ל- 31.03.2024 ע.נ. צמוד ל- 31.03.2024 בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו	955,566 1,295,483 27,218	1,800,604 1,800,604 (61,687)	1,882,715 2,099,350 (9,191)	1,400,521 1,520,665 (139,175)
ד. ריבית שנצברה ליום 31.03.2024 ריבית שנצברה ליום אישור הדוח	- 5,058	11,447 15,221	2,617 3,480	2,237 2,974
ה. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת	1,351,935	1,568,506	1,941,456	1,337,077
ו. שווי בורסה ליום 31.03.2024 (כולל ריבית לשלם)	1,355,853	1,535,735	1,946,539	1,334,276
ז. שיעור הריבית לשנה	4.75%	2.55%	0.5%	0.59%
ח. מועדי תשלום קרן	6 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.3.2021 ועד 31.3.2026	16 תשלומים שנתיים שאינם שווים מיום 30.6.2019 ועד 30.6.2034	13 תשלומים שנתיים שאינם שווים, מיום 30.6.2021 ועד 30.6.2033	10 תשלומים שנתיים שאינם שווים, מיום 30.6.2026 ועד 30.6.2035
ט. מועדי תשלום הריבית	ריבית חצי שנתית ביום 31.3 ו- 30.9 בשנים 2007-2026	ריבית חצי שנתית ביום 30.6 ו- 31.12.17 ועד 30.6.2034	ריבית חצי שנתית ביום 30.6 ו- 31.12.20 ועד 30.6.2033	ריבית חצי שנתית ביום 30.6 ו- 31.12.22 ועד 30.6.2035

אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)
ממד המחירים לצרכן פברואר 2007	לא צמוד -	ממד המחירים לצרכן ינואר 2020	ממד המחירים לצרכן ינואר 2022
אין	אין	אין	אין
אין	אין	אין	אין
אין	אין	אין	אין
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ
עו"ד דן אבנון הירקון 113 ת"א	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א
ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative
דוח דירוג אחרון : ראו דוח מיידי מיום 11/01/2024 מס' 2024-01-005871 אסמכתא S&P מעלות: שם החברה המדרגת- S&P מעלות דירוג למועד הנפקה			
AA (1) ilA+/ Negative (2) ilA+/ Negative (3) ilA+/Stable (4) ilA+/Stable (5) ilAA-/Stable (6) ilAA-/Stable (7) ilAA-/Stable (8) ilAA/Negative (9) ilAA/Negative (10)	ilAA/Stable (1) ilAA/Stable (2) ilAA/Stable (3) ilAA/Stable (4) ilAA/Negative (5)	ilAA/Stable (1) ilAA/Stable (2) ilAA/Stable (3) ilAA/Negative (4)	ilAA/Stable (1) ilAA/Stable (2) ilAA/Negative (3)
דירוג למועד הדוח האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative
כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	לא	לא	לא
אין	ראו ביאור [8] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [8] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [8] לדוחות הכספיים.
כן	כן	כן	כן
שעבודים להבטחת אגרות החוב			
האם הסדרה מהותית			
כן			

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2024
(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 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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.

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 מזהים 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, 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 באפריל, 2024

קסלמן וקסלמן, מת"ם חיפה בניין 25, ת.ד. 15084 חיפה 3190500, ישראל
טלפון: +972-4-8605000, פקס: +972-4-8605001, www.pwc.com/il

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

31 בדצמבר 2023	31 במרס 2023	31 במרס 2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
768,850	473,854	351,767	נכסים
236,841	382,392	696,568	מזומנים ושווי מזומנים
9,628	10,456	7,935	פיקדונות לזמן קצר
54,591	67,689	82,951	לקוחות
125	127	737	חייבים אחרים
271,605	-	113,000	נכסי מסים שוטפים
			נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
1,341,640	934,518	1,252,958	סה"כ נכסים שוטפים
45,742	40,374	48,688	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
224,928	213,053	227,996	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות
81,579	71,634	81,708	לפי שיטת השווי המאזני
9,049	4,513	9,233	רכוש קבוע, נטו
2,334,223	*2,293,197	2,524,450	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
11,390,189	*10,626,562	11,575,724	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
14,085,710	13,249,333	14,467,799	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
15,427,350	14,183,851	15,720,757	סה"כ נכסים
מרק זק	אבי יעקובוביץ	מיכאל זלקינד	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 באפריל, 2024

*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה באור ג3.

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

31 בדצמבר 2023	31 במרס 2023	31 במרס 2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
1,310,496	842,283	1,342,535	חלויות שוטפות של אגרות חוב
415,000	-	465,000	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים
224,510	*234,694	302,899	זכאים אחרים
20,386	13,138	23,520	התחייבויות מסים שוטפים
-	80,000	-	דיבידנד לשלם
83,376	-	119,835	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
21,213	-	-	התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה
-	*-	-	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
<u>2,074,981</u>	<u>1,170,115</u>	<u>2,253,789</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
6,164,248	6,244,865	6,313,019	אגרות חוב
-	*-	-	התחייבויות בגין שירותי בניה
-	40,776	-	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	19,689	-	הלוואות אחרות לזמן ארוך
-	-	6,312	מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
791	791	791	הטבות לעובדים, נטו
5,585	1,618	5,676	התחייבויות בגין חכירות
1,665,676	*1,571,407	1,653,054	מסים נדחים
<u>7,836,300</u>	<u>7,879,146</u>	<u>7,978,852</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>9,911,281</u>	<u>9,049,261</u>	<u>10,232,641</u>	סה"כ התחייבויות
הון			
169,591	169,587	169,591	הון מניות
315,154	310,820	316,320	קרנות הון
3,720,571	*3,504,308	3,719,174	עודפים
<u>4,205,316</u>	<u>3,984,715</u>	<u>4,205,085</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,310,753	1,149,875	1,283,031	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,516,069</u>	<u>5,134,590</u>	<u>5,488,116</u>	סה"כ הון
<u>15,427,350</u>	<u>14,183,851</u>	<u>15,720,757</u>	סה"כ התחייבויות והון

*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה באור ג'.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(למעט נתוני רווח נקי למניה)		

הכנסות

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

757,256	177,793	195,058
436,094	45,456	(9,363)
1,494	*316	141
1,194,844	223,565	185,836

הוצאות

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
מכירה ושווק
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

104,649	23,796	27,130
14,355	3,735	3,336
40,489	10,267	9,544
1,954	*502	205
161,447	38,300	40,215
1,033,397	185,265	145,621

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון

44,005	16,530	18,402
(261,300)	(78,789)	(53,682)
(217,295)	(62,259)	(35,280)

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

18,260	2,011	3,092
--------	-------	-------

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה

834,362	125,017	113,433
151,478	14,275	23,116
682,884	110,742	90,317

רווח נקי לתקופה**מיוחס ל:**

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

499,360	88,096	68,604
183,524	22,646	21,713
682,884	110,742	90,317

רווח נקי לתקופה**רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה****רווח בסיסי בש"ח**

2.33	0.41	0.32
------	------	------

רווח מדולל למניה בש"ח

2.32	0.41	0.32
------	------	------

*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה באור ג'.

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		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
682,884	110,742	90,317	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
682,884	110,742	90,317	סה"כ רווח כולל לתקופה
מיוחס ל:			
499,360	88,096	68,604	בעלים של החברה
183,524	22,646	21,713	זכויות שאינן מקנות שליטה
682,884	110,742	90,317	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ועם בעל השליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2024	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	68,604	68,604	21,713	90,317
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברת בת תשלום מבוסס מניות -	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
זקיפת רכיב ההטבה	-	-	-	1,166	-	1,166	-	1,166
מימוש ניירות ערך המירים למניות	91	-	-	(91)	-	-	-	-
מימוש זכויות בעלות בחברות בת	-	-	-	-	-	-	465	465
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	(70,001)	(70,001)	-	(70,001)
יתרה ליום 31 במרס 2024	271,119	9,730	29,462	6,009	3,719,174	4,205,085	1,283,031	5,488,116
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2023	266,556	9,730	29,462	4,577	*3,496,212	3,976,123	1,167,149	5,143,272
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	88,096	88,096	22,646	110,742
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברת בת תשלום מבוסס מניות -	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
זקיפת רכיב ההטבה	-	-	-	496	-	496	-	496
מימוש ניירות ערך המירים למניות	1,980	-	-	(1,981)	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
יתרה ליום 31 במרס 2023	268,536	9,730	29,462	3,092	*3,504,308	3,984,715	1,149,875	5,134,590
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2023	266,556	9,730	29,462	4,577	*3,496,212	3,976,123	1,167,149	5,143,272
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	499,360	499,360	183,524	682,884
מימוש ניירות ערך המירים למניות	4,472	-	-	(4,477)	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות -	-	-	-	4,834	-	4,834	-	4,834
זקיפת רכיב ההטבה	-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת בת	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	(275,001)	(275,001)	-	(275,001)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069

*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה באור ג'3.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
682,884	110,742	90,317
7,378	1,833	1,738
(436,094)	(45,456)	9,363
217,295	62,259	35,280
(18,260)	(2,011)	(3,092)
151,478	14,275	23,116
(30,118)	(20,349)	(10,601)
23,311	8,012	15,832
4,241	440	1,024
602,115	129,745	162,977
5,000	-	-
(17,397)	11,199	(13,010)
589,718	140,944	149,967
42,853	15,378	18,402
194,173	173	224,736
(4,960)	4,104	(18,316)
-	-	47,856
5,856	3,891	-
(1,184,270)	(348,113)	(435,876)
(14,384)	(2,767)	(1,727)
(54,007)	(54,007)	-
227	-	-
848,844	703,520	(459,727)
(165,668)	322,179	(624,652)
691,449	-	816,450
415,000	-	50,000
5,217	3,449	-
(846,125)	(442,985)	(647,742)
(133,045)	(38,941)	(40,585)
(39,920)	(39,920)	(49,900)
(275,001)	-	(70,001)
(2,388)	(485)	(620)
(184,813)	(518,882)	57,602
239,237	(55,759)	(417,083)
529,613	529,613	768,850
768,850	473,854	351,767
-	-	78,026
-	-	17,571
-	-	4,374
-	-	64,230
-	-	(21,213)
-	-	465
-	-	47,856

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

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 מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

תשלום מבוסס מניות

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

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

תמורה ממכירת חברה בת (ראה נספח ב)

החזר שהתקבל ממוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

השקעה בחברות כלולות

פירעון פיקדון מיועד, נטו

שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים

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 א - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירות נדל"ן להשקעה באשראי

נספח ב - תמורה ממימוש חברה בת

חייבים ויתרות חובה

נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות לזמן ארוך

זכויות שאינן מקנות שליטה

ביאור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2024, 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. לחברה מגזר פעילות יחיד - נכסים מניבים. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ביאור 2 - מלחמת חרבות ברזל

שנת 2024 החלה על רקע אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי, תוך הימשכותה של מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה. עוד טרם פרוץ המלחמה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. בשל המשך הלחימה והשלכותיה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's, את דירוג האשראי של ישראל מ-A1 תחזית יציבה, ל-A2 תחזית שלילית.

לאחר מועד הדוח, איראן פתחה במתקפה על-ידי שיגור מאות טילים בליסטיים, טילי שיט וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, תקיפה זו נמנעה באמצעות יירוט על-ידי מערכות הגנה אוויריות ובשיתוף פעולה עם מדינת נוספות, בהן ארצות הברית. הסלמה מול איראן עלולה להיות בעלת השפעה משמעותית על מדינת ישראל, המזרח התיכון ועל מדינות נוספות המעורבות.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה זניחות. נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה וכן התקיפה של איראן על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה המלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה בתוכה.

ביאור 3 - 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 2023 (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 באפריל 2024.

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 ודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023.

ג. שינוי מדיניות חשבונאית - עסקאות קומבינציה

עד לדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2023, מדיניות החברה לגבי עסקאות הקומבינציה אותן מבצעת החברה בנדל"ן להשקעה (להלן: "עסקאות הקומבינציה") הייתה לטפל בעסקאות אלו כעסקת החלפה של רכישת קרקע בתמורה למתן שירותי בנייה, היינו, הכרה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה. החל מדוחות כספיים אלה, שינתה החברה את מדיניותה כך שעסקאות הקומבינציה המתייחסות לנדל"ן להשקעה מטופלות בהתאם למהותן כהסדר שיתוף פעולה עם שותף עסקי ולא כחווה עם לקוח. בהתאם לכך, עסקאות אלו מטופלות בדוחות הכספיים בדומה להסדרים משותפים, כאשר כל צד להסדר מכיר בחלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות של ההסדר. המשמעות הינה שהחברה מציגה את ההכרה בחלקה בנכס המשותף עם התקדמות ביצוע חלקה בהסכם.

החברה סבורה כי יישום המדיניות החשבונאית החדשה מספק מידע מהימן ויותר רלוונטי, שכן יישום המדיניות החשבונאית החדשה גורם לכך שהעסקאות יוצגו באופן שמשקף את מהות ההסכמים, שכן מהות ההסדר הינה שיתוף פעולה בין הצדדים לצורך תפעול משותף של הנכס ולא מדובר בעסקה של מכירת שירותי בנייה ללקוח במהלך העסקים הרגיל.

באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, שינוי המדיניות החשבונאית הנ"ל יושם למפרע תוך הצגה מחדש של המידע ההשוואתי לתקופות קודמות על מנת לשקף בהם, למפרע, את השינוי במדיניות החשבונאית האמורה.

לשינוי המדיניות האמור לא הייתה השפעה מהותית בתקופות המדווחות.

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על הדוחות על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 :

כפ"ש דוח בעבר	השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה
2,398,276	(105,079)	2,293,197
10,693,006	(66,444)	10,626,562
(237,284)	2,590	(234,694)
(153,276)	153,276	-
(20,674)	20,674	-
(1,570,254)	(1,153)	(1,571,407)
(3,500,444)	(3,864)	(3,504,308)

השפעה על הדוחות על המצב הכספי:

דוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר):

נדלי"ן להשקעה בהקמה
נדלי"ן להשקעה

זכאים אחרים
התחייבויות בגין שירותי בנייה לזמן קצר

התחייבויות בגין שירותי בנייה
מסים נדחים

עודפים

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על דוחות רווח והפסד לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 :

כפ"ש דוח בעבר	השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה
25,889	(25,573)	316
(26,075)	25,573	(502)

השפעה על דוחות רווח והפסד:

דוחות רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר):

הכנסות אחרות

הוצאות אחרות

ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2023.

ביאור 5 - הון המיוחס לבעלים של החברה

ביום 9 בינואר 2024 אישר דירקטוריון חברת הבת מת"ם חלוקה של דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 5 במרס 2024.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 30 באפריל 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 90 מיליון ש"ח (כ-0.4 ש"ח למניה).

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

א. בהמשך לביאור 9ט' בדוח הכספי השנתי לשנת 2023, במהלך הרבעון הראשון התקשרה החברה עם חברת אמות השקעות בע"מ, השותפה של החברה בפרויקט תוה"א בתל-אביב, לרכישת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם בסמוך לפרויקט תוה"א בתמורה לסך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. כתוצאה מתשלום מס רכישה בסך של כ-9 מיליון ש"ח בגין רכישת הזכויות, רשמה החברה ירידה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

ב. בהמשך לביאור 9ח' בדוח הכספי השנתי לשנת 2023, במהלך הרבעון הראשון התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור למכירת כלל זכויותיה בבניין משרדים בפארק אפק, ראש העין, בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר, מתוכן כ-13 אלף מ"ר עילי, אשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-9 מיליון ש"ח. בתמורה, תשלם הרוכשת לחברה סך של כ-103-113 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות בגין השטחים הפנויים בנכס), בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות ההתקשרות האמורה, סווג הנכס כנכס מוחזק למכירה בדוחות על המצב הכספי.

ג. בהמשך לביאור 9ג' בדוח הכספי השנתי לשנת 2023, במהלך הרבעון הראשון מכרה החברה את מלוא זכויותיה בפרויקט רב בריח באשקלון ובחברה המשותפת בתמורה לסך של כ-250 מיליון ש"ח.

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, אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים 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 2023		ליום 31 למרס 2024	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,587,628	6,067,680	(3) 6,192,538	(1) 6,553,901
970,164	1,035,141	1,095,310	(2) 1,129,633
6,557,792	7,102,821	7,287,848	7,683,534

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

(1) בחודש ינואר 2024 התקשרה החברה בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל בהיקף של כ-437 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של החברה (ראה ביאור 8 א' להלן) בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.36%. היתרה המוצגת כערך בספרים כוללת את השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים.

(2) בחודש פברואר 2024 התקשרה חברת הבת מת"ם בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של בהיקף של כ-170 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח א' של מת"ם (ראה ביאור 8 ב' להלן) בשיעור של 3.1% (ריבית קופון של אג"ח א') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.575%. היתרה המוצגת כערך בספרים כוללת את השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנגזרים האמורים, אשר יועדו כפריטים מגדרים.

(3) השווי ההוגן של האג"ח אשר גודר בעסקאות גידור כמפורט בביאור 8 להלן, מבוסס על שיעורי ריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, בהתחשב בעסקת הגידור. לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 25 בדוח הכספי השנתי לשנת 2023.

ביאור 8 - אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה

- א. בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור כ-437 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' וכ-302 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה י' בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2024. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת 377 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.3% ואגרות החוב בסדרה י' הונפקו תמורת 283 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 3.0%.
- בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 437 מיליוני ש"ח (באשר לתנאי עסקאות הגידור ראה ביאור 7 לעיל).
- בהתחשב בעסקאות הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.8%.
- החברה מטפלת בעסקאות הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.
- ב. בחודש פברואר 2024 השלימה חברת הבת מת"ם הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה א'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 170 מיליוני ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-163 מיליון ש"ח ברוטו במחיר המשקף תשואה של 5.6% בריבית שקלית קבועה.
- בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה א'), ביצעה חברת מת"ם עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן ריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 170 מיליוני ש"ח (באשר לתנאי עסקאות הגידור ראה ביאור 7 לעיל).
- בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.7%.
- החברה מטפלת בעסקת הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.
- ג. בחודש ינואר 2024 הנפיקה חברת הבת גב ים נגב במסגרת הקצאה פרטית 50 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (נע"מ) של החברה בדרך של הנפקת סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1). קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 13 בינואר 2025 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 8 בינואר 2029. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של בנק ישראל בתוספת 0.55% לשנה.

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.

ביאור 8 - אגרות חוב (המשך)

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

- ההון העצמי של מת"ם לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של מת"ם לא יפחת משיעור של 30%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של מת"ם 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:

- ההון העצמי של גב-ים נגב לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי של גב-ים נגב לסך המאזן לא יפחת מ-25%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של גב-ים נגב 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 2024.

ביאור 9 - מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 האריכה החברה את תקופת מסגרות אשראי ממוסדות בנקאיים 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 200 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-13 בפברואר 2025.
- ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-13 במרץ 2025.

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,400 מיליוני ש"ח (לא יפחת מ-1,150 מיליוני 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.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 התקשרה חברת הבת גב-ים נגב עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 50 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לחברת הבת (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלה, התחייבה גב-ים נגב לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- ההון העצמי של גב-ים נגב לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי של גב-ים נגב לסך המאזן לא יפחת מ-25%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של גב-ים נגב 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 2024.

ביאור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

רכישת פעילות המגורים של נכסים ובנין

ביום 7 באפריל 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכמים עם נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, לפיהם תרכוש החברה את פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל של נכסים ובנין, באמצעות רכישת מלוא הון המניות הרגילות של נכסי הדריס בע"מ ("נכסי הדריס"), חברה בת בבעלותה המלאה של נכסים ובנין, המחזיקה, בין היתר בחברת נווה גד בנין ופיתוח בע"מ ("נווה גד") (100%) ובאמצעות רכישת זכויות נכסים ובנין (60%) בפרויקט פינני בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה בדרך של המחאת זכויות (להלן יחד: "ההסכם").

הממכר כולל, בין היתר, פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דפנה בתל אביב (מתחמים 501, 502 ו-505) (חלק נכסים ובנין - 65%); פרויקט התחדשות עירונית ברמת ורבר בפתח תקווה (חלק נכסים ובנין - 60%); פרויקט מגורים בהקמה בקרית אונו (חלק נכסים ובנין - 83.33%) וזכויות עתידיות מותנות בקרקע בחנה סנש ובשקד בקרית אונו המיועדות לייזום פרויקטים לבניה של מגורים ומסחר. עוד כולל הממכר עתודות קרקע חקלאיות בנס ציונה, קדימה-צורן וצריפין וכן רסיסים של קרקעות ונכסים קטנים במקומות שונים במרכז הארץ.

התמורה בגין הממכר נקבעה על בסיס הערכות שווי שמאיות וכלכליות, שנעשו על-ידי יועצים חיצוניים מטעם החברה, והיא כוללת: (1) תמורה מיידית בסך של כ-141 מיליון ש"ח, שתשולם לנכסים ובנין באמצעות הקצאת 5,078,652 מניות החברה, המהוות כ-2.31% מהונה המונפק והנפרע של החברה במועד חתימת ההסכם; (2) תמורה עתידית מותנית - חלוקת רווחים עתידיים בגין פרויקטים מסוימים, אשר ישולמו לנכסים ובנין - 40% מהרווחים בגין מתחם 501 בדפנה; 25% מהרווחים בגין מתחם 502 בדפנה; 30% מרווחי פרויקט פ"ת; תמורה עתידית בגין הפרויקטים בחנה סנש ובשקד בקרית אונו, אשר תיקבע על-פי חוות דעת שמאית; חלוקת רווחים (ככל שיהיו) כתוצאה ממכירה עתידית של עתודות הקרקע החקלאיות; והכל כפי שהוסדר בהסכם. (3) בנוסף, החברה תיטול חובות של נכסים ובנין לנכסי הדריס ונווה גד.

השלמות העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים, ובכללם אישור האסיפה הכללית של החברה.

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

ליום 31 במרס 2024
(בלתי מבוקרים)



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 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
30 באפריל, 2024

מידע כספי נפרד ביניים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
590,768	298,102	127,663	נכסים
125,295	302,230	523,221	מזומנים ושווי מזומנים
4,243	709	2,341	השקעות ופיקדונות לזמן קצר
61,710	56,243	88,925	לקוחות
250,392	-	113,000	חייבים אחרים
			נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
1,032,408	657,284	855,150	סה"כ נכסים שוטפים
21,762	28,640	23,727	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,076,434	2,869,976	2,965,234	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
39,495	30,375	39,816	רכוש קבוע, נטו
8,653	4,184	8,858	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
2,062,938	*1,600,677	2,229,973	נדל"ן להשקעה בהקמה
6,065,448	*6,172,227	6,229,983	נדל"ן להשקעה
11,274,730	10,706,079	11,497,591	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
12,307,138	11,363,363	12,352,741	סה"כ נכסים

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

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 30 באפריל 2024

*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 2.

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
1,000,256	775,243	1,019,221	חלויות שוטפות של אגרות חוב
300,000	-	300,000	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים
375,216	314,645	288,655	זכאים אחרים
8,809	3,307	13,753	התחייבויות מסים שוטפים
-	80,000	-	דיבידנד לשלם
83,376	-	119,835	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	*-	-	התחייבות בגין שירותי בניה לזמן קצר
1,684,281	1,173,195	1,741,464	
סה"כ התחייבויות שוטפות			
5,509,714	5,279,117	5,510,692	אגרות חוב
-	*-	-	התחייבויות בגין שירותי בניה
-	40,776	-	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
876	876	876	הטבות לעובדים, נטו
-	-	4,592	מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
5,519	1,511	5,614	התחייבות בגין חכירה
901,432	*883,173	884,418	מסים נדחים
6,417,541	6,205,453	6,406,192	
סך התחייבויות בלתי שוטפות			
8,101,822	7,378,648	8,147,656	
סך התחייבויות			
הון			
169,591	169,587	169,591	הון המניות
315,154	310,820	316,320	קרנות הון
3,720,571	*3,504,308	3,719,174	עודפים
4,205,316	3,984,715	4,205,085	
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה			
12,307,138	11,363,363	12,352,741	
סה"כ התחייבויות והון			

*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 2.

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
393,585	95,370	97,279
132,212	37,856	(9,363)
1,071	*26	136
526,868	133,252	88,052
32,701	8,901	8,674
13,076	3,620	3,108
36,047	8,951	8,084
1,767	*497	203
83,591	21,969	20,069
443,277	111,283	67,983
63,649	22,699	18,619
(235,927)	(74,840)	(45,006)
(172,278)	(52,141)	(26,387)
270,999	59,142	41,596
(38,801)	(4,201)	(7,759)
232,198	54,941	33,837
267,162	33,155	34,767
499,360	88,096	68,604

הכנסות

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
(ירידה) 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

*התאמה לא מהותית למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 2.

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,360	88,096	68,604
-	-	-
499,360	88,096	68,604

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,360	88,096	68,604
5,078	1,227	1,167
(132,212)	(37,856)	9,363
172,278	52,141	26,387
(267,162)	(33,155)	(34,767)
38,801	4,201	7,759
(17,199)	(6,957)	(8,225)
15,942	(5,571)	12,513
4,241	440	1,024
45,080	40,080	50,100
11,137	12,963	(1,513)
375,344	115,609	132,412
32,853	10,718	15,210
194,173	173	224,736
(4,960)	4,104	(18,316)
-	-	47,856
(872,757)	(234,053)	(375,288)
(11,385)	(2,593)	(1,412)
667,568	490,634	(397,926)
76,139	86,793	10,000
81,631	355,776	(495,140)
691,449	-	654,466
300,000	-	-
(779,084)	(442,985)	(647,742)
(107,712)	(36,161)	(36,543)
(2,164)	(442)	(557)
(275,001)	-	(70,001)
(172,512)	(479,588)	(100,377)
284,463	(8,203)	(463,105)
306,305	306,305	590,768
590,768	298,102	127,663
-	-	78,026
-	-	17,571

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות :

פחת והפחתות
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הוצאות מסים על ההכנסה
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בזכאים אחרים
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
מס ששולם (החזר מס) בגין מכירת נדל"ן להשקעה
תמורה מממוש חברות מוחזקות
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו
שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אג"ח, נטו
קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
פירעון אגרות חוב
ריבית ששולמה
תשלום בגין חכירה
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

(קייטון) 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

מכירת 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 2023 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 5 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024.

עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

הכנסות והוצאות הנובעות מעסקה הדדית, אשר בתחולת תקן 16 ואשר מבטלות במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, לא קיבלו ביטוי במסגרת המידע הכספי הנפרד. יתר ההכנסות וההוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנסת הדוחות הכספיים המאוחדים, ממשיכות להיות מוצגות בנפרד מהרווח מחברות מוחזקות, יחד עם עסקאות דומות מול צדדים שלישיים.

באור 2 – שינוי מדיניות חשבונאית – עסקאות קומבינציה

עד לדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2023, מדיניות החברה לגבי עסקאות הקומבינציה אותן מבצעת החברה בנדל"ן להשקעה (להלן: "עסקאות הקומבינציה") הייתה לטפל בעסקאות אלו כעסקת החלפה של רכישת קרקע בתמורה למתן שירותי בנייה, היינו, הכרה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה. החל מדוחות כספיים אלה, שינתה החברה את מדיניותה כך שעסקאות הקומבינציה המתייחסות לנדל"ן להשקעה מטופלות בהתאם למהותן כהסדר שיתוף פעולה עם שותף עסקי ולא כחווה עם לקוח. בהתאם לכך, עסקאות אלו מטופלות בדוחות הכספיים בדומה להסדרים משותפים, כאשר כל צד להסדר מכיר בחלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות של ההסדר. המשמעות הינה שהחברה מציגה את ההכרה בחלקה בנכס המשותף עם התקדמות ביצוע חלקה בהסכם. החברה סבורה כי יישום המדיניות החשבונאית החדשה מספק מידע מהימן ויותר רלוונטי, שכן יישום המדיניות החשבונאית החדשה גורם לכך שהעסקאות יוצגו באופן שמשקף את מהות ההסכמים, שכן מהות ההסדר הינה שיתוף פעולה בין הצדדים לצורך תפעול משותף של הנכס ולא מדובר בעסקה של מכירת שירותי בנייה ללקוח במהלך העסקים הרגיל. בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, שינוי המדיניות החשבונאית הנ"ל יושם למפרע תוך הצגה מחדש של המידע ההשוואתי לתקופות קודמות על מנת לשקף בהם, למפרע, את השינוי במדיניות החשבונאית האמורה. לשינוי המדיניות האמור לא הייתה השפעה מהותית בתקופות המדווחות.

בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, שינוי המדיניות החשבונאית הנ"ל יושם למפרע תוך הצגה מחדש של המידע ההשוואתי לתקופות קודמות על מנת לשקף בהם, למפרע, את השינוי במדיניות החשבונאית האמורה. לשינוי המדיניות האמור לא הייתה השפעה מהותית בתקופות המדווחות.

באור 2 – שינוי מדיניות חשבונאית – עסקאות קומבינציה (המשך)

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על הדוחות על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 :

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
1,600,677	(105,079)	1,705,756
6,172,227	(66,444)	6,238,671
(314,645)	2,590	(317,235)
-	153,276	(153,276)
-	20,674	(20,674)
(883,173)	(1,153)	(882,020)
(3,504,308)	(3,864)	(3,500,444)

השפעה על הדוחות על המצב הכספי:**דוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר):**נדליין להשקעה בהקמה
נדליין להשקעהזכאים אחרים
התחייבויות בגין שירותי בנייה לזמן קצרהתחייבויות בגין שירותי בנייה
מסים נדחים

עודפים

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על דוחות רווח והפסד לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 :

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
26	(25,573)	25,599
(497)	25,573	(26,070)

השפעה על דוחות רווח והפסד:**דוחות רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31****במרס 2023 (בלתי מבוקר):**הכנסות אחרות
הוצאות אחרות

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

פרק ה': דוח בדבר אפקטיביות הבקרה

הפנימית על הדיווח הכספי

ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפקוח 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. טל פלב, סמנכ"ל הנדסה;
5. יריב בר-דעה, סמנכ"ל שיווק;
6. צביקה אפל, סמנכ"ל חברות בנות.

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, בפקוח 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.

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי ליום 31.12.2023 ("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") לרבעון הראשון של שנת 2024 (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 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 באפריל 2024

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 2024 (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 2023) 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.

30 באפריל 2024

מרק זק, סמנכ"ל כספים



30 באפריל 2024

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת גב ים לקרקעות בע"מ ("החברה")
אנדרל 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 באפריל 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 30 באפריל 2024 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel