



דוח רבעוני ליום

30 ביוני 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

29 ביולי 2024



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2024, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השני ובמחצית הראשונה 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, הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2024, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024 וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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. כן עוסקת החברה בקידום ותכנון תב"עות למגורים, וכן בשיווק של פרויקטים למגורים בתחום ההתחדשות העירונית. חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") הינה בעלת השליטה בחברה.

1.2 הסיבה 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 ובאיו"ש, וכן ההסלמה אל מול איראן ומיפוי כוחה כמו החיותים, 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 החל מהרבעון הראשון של שנת 2024, עם החלטת 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.

מדד המחירים לצרכן עלה במחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ-2.1%, ומדד חודש יוני 2024 עלה בשיעור של כ-0.1%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית מ-2.7% ל-3.0%. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה 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.

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. על רקע המשך המלחמה והחרפת העימות עם איראן, במהלך הרבעון השני הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל מ-AA- ל-A+.

יש לציין, כי כחלק מהשפעות המלחמה, תיתכן התייקרות בעלויות הבניה, בין היתר 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. מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עוד יש לציין, כי בשנת 2024, גייסו החברה וחברות בנות, חוב בהיקף כולל של כ-2.2 מיליארד ש"ח, במח"מ משוקלל של 3.8 שנים, בריבית צמודה משוקללת ממוצעת בשיעור של כ-3%.

עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשך המלחמה בעזה והתמודדות ישראל בחזית הצפונית 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.

א. נכסים מניבים

נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, נכון לתום המחצית הראשונה של השנה, עומד על כ-96%.

1.3.1 שיווק

ברבעון השני של השנה חתמו החברה ואמות השקעות בע"מ על הסכם עם **גוגל ישראל בע"מ** לשכירות שטח של כ-60 אלף מ"ר בתוה"א2. ההסכם נחתם לתקופה של 10 שנים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-115 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2 לדוח זה להלן. כן חתמה החברה במהלך המחצית הראשונה של השנה על הסכמים נוספים בגין פרויקטים בייזום, בשטח כולל של כ-8,000 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך כולל של כ-7 מיליון ש"ח (חלק החברה), וזאת בנוסף על ההסכם האמור לעיל.

במחצית הראשונה של שנת 2024 חתמה החברה על 68 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-73 אלף מ"ר המניבים כ-61 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-9.9% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

ברבעון השני של שנת 2024 חתמה החברה על 34 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-44 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-10.5% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

1.3.2 ייזום

החברה פועלת להקמתם של 9 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-360 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-4.2 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון השלישי של שנת 2027), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנוהגים כיום) בסך 333 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן. עד כה, שיווקה החברה כ-56% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

בנוסף, פועלת החברה לתכנון ורישוי 5 פרויקטים, בהיקף כולל של כ-120 אלף מ"ר, הכוללים את קרית המלאכה #1 בפארק גב-ים מפרץ חיפה; הבניין המערבי בפארק גב-ים הרצליה צפון; פארק גב-ים רחובות #6; פארק גב-ים העברית #3; ופארק גב-ים נגב #6.

במחצית הראשונה של שנת 2024 השקיעה החברה סך של כ-716 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה.

פרויקטים שהושלמו במחצית הראשונה של שנת 2024 :

פארק גב-ים רעננה - עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חלק החברה 69.5%), הפרויקט כולל שני מבנים בשטח כולל של כ-72 אלף מ"ר, מתוכם כ-40 אלף מ"ר עילי. עלותו של הפרויקט הסתכמה בכ-448 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-32 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7.1%. עד כה שיווקה החברה שטח של כ-21 אלף מ"ר עילי, בין היתר לחברות DriveNets, Rooms, NCR, Texas Instruments.

פרויקטים בביצוע :

- 1. פארק גב-ים חולון - בניין #3** - החברה פועלת להקמתו של הבניין, בשטח כולל של כ-35 אלף מ"ר, מתוכם כ-21 אלף מ"ר עילי וכ-14 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. מנהל הדיור הממשלתי שכר שטח כולל של כ-19 אלף מ"ר עילי בפרויקט. עלות הפרויקט נאמדת בכ-322 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-19 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-5.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2024.
- 2. 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-56 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-696 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-48 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי 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.
- 3. פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוג #5** - החברה פועלת להקמת מרלוג נוסף בפארק, בשטח של כ-8,000 מ"ר עילי. כלל שטחי המרלוג הושכרו. עלות הפרויקט נאמדת בכ-69 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות יעמדו על כ-4.7 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.
- 4. 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.
- 5. 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 (חלק החברה) וההכנסות נאמדות בכ-14 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.
- 6. חוות שרתים - פארק מתם** - לאחר תאריך הדוח אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות של חברת מת"ם בהסכם שכירות עם תאגיד בהקמה אשר יוחזק במלואו על-ידי מגה די.סי בע"מ (חברה בת פרטית בבעלות מלאה של מגה אור החזקות בע"מ, בעלת עניין בחברה)

(**"השוכרת"**). לפי ההסכם, מת"ם תקים עבור השוכרת את מבנה חוות השרתים (מעטפת בלבד, ללא מערכות), בשטח של כ-14 אלף מ"ר בפארק מתם, והשוכרת תשקיע על חשבונה את כל המערכות ותשכור את המבנה ממת"ם לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. דמי השכירות בגין המבנה יעמדו על סך של 70 ש"ח/מ"ר או 7% מעלות ההשקעה של מת"ם, הגבוה ביניהם. עלות הקמת הפרויקט על-ידי מת"ם נאמדת בכ-150 מיליון ש"ח, והשלמת הקמתו צפויה לרבעון השלישי של שנת 2027.

במקביל, אושרה התקשרותה של מת"ם עם השוכרת בהסכם אופציה, לפיו תעניק השוכרת למת"ם, ללא תמורה, אופציה הניתנת למימוש בתקופה המתחילה במועד מסירת החזקה ומסתיימת כעבור שנתיים, להצטרף כשותפה בשיעור 30% בפעילות חוות השרתים כאמור. היה ותבחר מת"ם לממש את האופציה בתקופת המימוש, תעמוד תמורת המימוש כאמור בגובה החלק היחסי (30%) בהשקעות השוכרת בחוות השרתים עד מועד המימוש. החל ממועד המימוש, יוקצו למת"ם 30% מהזכויות בשוכרת. ההתקשרות בהסכם האופציה אושרה על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה עם בעל השליטה, וראו דיווח מידי אותו תפרסם החברה בסמוך לפרסום דוח זה.

7. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון - החברה פועלת להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2 בשטח של כ-39 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 45 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-700 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2026.**

8. **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-338 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-31 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2026.**

9. **ToHa2 - החברה וחברת אמות השקעות בע"מ ("השותפים"), פועלות להקמת הפרויקט, הכולל כ-156 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. כאמור בסעיף 1.3.1 לדוח זה לעיל, במהלך הרבעון השני של השנה, ובהמשך למכתב הכוונות המפורט שנחתם בשנת 2022, התקשרו השותפים עם גוגל ישראל בע"מ ("גוגל") בהסכם שכירות לשטח של כ-60 אלף מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של המגדל, בתוספת כמה מאות מקומות חניה, לתקופה של 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית בתום 5 שנים), אשר תחל בינואר 2027, לאחר השלמת הקמתו של הפרויקט, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של כ-115 מיליון ש"ח בשנה, הצמודים למדד חודש מאי 2024 (חלק החברה - 50%).**

השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תסתכם בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.65 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-1.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה - כ-0.6 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מהפרויקט, עם השלמתו ואכלוסו המלא, נאמדות בכ-300 מיליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 9.1%. הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים בתום שנת 2026.

עוד יצוין, כי גב-ים ואמות רוכשות נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם לטובת הקמת ToHa3.

ב. בניה למגורים

במהלך הרבעון השני של השנה, ולאחר אישורה של האסיפה הכללית המיוחדת של החברה, הושלמה ההתקשרות בין החברה ובין נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, לפיהם רכשה החברה את פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל של נכסים ובנין, באמצעות רכישת החברה הבת נכסי הדירים בע"מ ("נכסי הדירים") וכן פרויקט התחדשות עירונית בפתח תקווה.

לאחר השלמת העסקה, גב-ים שילבה את פעילות המגורים הנרכשת, המנוהלת על-ידי חברת נוה-גד חברה לפיתוח בע"מ, חברה בת של נכסי הדירים ("נוה-גד"), יחד עם פעילותה של גב-ים בתחום זה, וכל הנ"ל יהוו מנוע צמיחה נוסף לחברה, מבלי לפגוע בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה עתודות קרקע ופרויקטים עם פוטנציאל להיקף כולל של כ-6,790 יח"ד (חלק החברה), מתוכן 121 יח"ד בפרויקטים בהקמה ובשיווק (חלק החברה מתוך 284 יח"ד).

1.3.4 פרויקטים בהקמה ובשיווק

1. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 505** - פרויקט התחדשות עירונית יוקרתי, בו שותפה נוה-גד עם חברת תדהר (חלק נוה-גד 65%) ברחוב דפנה בתל-אביב. במהלך הרבעון השני של השנה התקשרו השותפות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט ולאחר תאריך הדוח התקבל היתר הבניה להקמתו. הפרויקט כולל 232 יח"ד, מתוכן 124 יח"ד למכירה, 76 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-32 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-350 מ"ר מבנה ציבור. ברבעון הראשון של השנה החלה נוה-גד במכירה מוקדמת של יח"ד בפרויקט ועד תום המחצית הראשונה של שנת 2024 נמכרו במסגרת מכירה מוקדמת זו 40 יח"ד בתמורה לסך של כ-158 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

2. **קרית אונו - רמת אילן** - נוה-גד פועלת, יחד עם שותף (83% חלק נוה-גד), להקמת פרויקט מגורים הכולל 52 יח"ד בשלבי שיווק והקמה (מתוכן 4 יח"ד אשר תימסרנה לבעלי זכויות). במהלך המחצית הראשונה של השנה נמכרו בפרויקט זה 2 יח"ד, בתמורה לסך של כ-6 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. נכון למועד פרסום הדוח, נותרו לשיווק 6 יח"ד בפרויקט. יצויין, כי בנוסף, רכשה החברה זכויות עתידיות מותנות בעתודות קרקע ברמת אילן שבקריית אונו, המיועדות לייזום פרויקטים לבניה למגורים ומסחר וכן חלקי קרקעות סמוכים. התמורה בגין זכויות אלו טרם שולמה שכן טרם התקיים התנאי הקבוע בהסכם הרכישה לתשלום בגין.

1.3.5 פרויקטים בתכנון ורישוי

התחדשות עירונית

1. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 501** - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של נוה-גד עם חברת תדהר (חלק נוה-גד 65%). הפרויקט כולל 391 יח"ד, מתוכן 209 יח"ד למכירה, 128 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-54 יח"ד להשכרה, שטח מסחרי של כ-700 מ"ר ומבנה ציבור בשטח של כ-700 מ"ר. נוה-גד פועלת להשלמת החתימות על הסכמי פינוי-בינוי. נכון לתום המחצית הראשונה של השנה, החברה השיגה את הרוב הדרוש ושיעור החתימות עומד על כ-96%.

2. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 502** - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של נוה-גד עם חברת תדהר (חלק נוה-גד 65%). הפרויקט כולל 201 יח"ד, מתוכן 107 יח"ד למכירה, 66 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-28 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר. בכפוף להשלמת החתימות במתחם, הגעה להבנות עם הנציגות החדשה של בעלי הדירות וחדוש הבקשה להיתר, ניתן יהיה להמשיך ולקדם הוצאתו לפועל של הפרויקט.
3. **פתח תקווה - רמת ורבר** - פרויקט נוסף בתחום ההתחדשות העירונית, אותו מקדמת החברה ביחד עם שותף (חלק החברה - 60%). מתחם זה עתיד לכלול כ-210-230 יח"ד, מתוכן כ-60-70 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות. נכון למועד הדוח שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-70%.
4. **קריית ים** - גב-ים הינה הבעלים של כ-250 יח"ד בקריית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של עד 99 שנים. החברה בוחנת חלופות תכנון לפרויקט פינוי-בינוי על גבי הקרקע שבבעלותה, אשר יאפשרו שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-12 אלף מ"ר וכ-2,500 יח"ד, בשלושה מתחמים שונים.

תב"עות למגורים

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 לתו"ב והרשות להתחדשות עירונית, לקידום תכנית בסמכות הוועדה הארצית של מתחמים מועדפים לדיר, על גבי קרקע אותה חוכרת החברה מרמ"י, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50 אלף 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 ידה חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מרמ"י. על גבי הקרקע קיימים לגב-ים מבני תעשייה ותעסוקה בשטח כולל של כ-60 אלף מ"ר. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 ניתן תוקף לשתיים מהתב"עות, במסגרתן אישרה החברה שינוי ייעוד לשימושים מעורבים, ביניהם מגורים, תעסוקה ומסחר, ותוספת זכויות בניה. החברה פועלת כיום לקדם תכנון על-פי

התב"עות שאושרו. התב"ע הנוספת לשינוי ייעוד נמצאת כיום בהליכי תכנון, וככל שתאושר בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית, כפי שהוגשה על ידי החברה וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע בסך הכל בשלוש התב"עות - 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. **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, לתוספת של כ-500 יח"ד ושימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר).

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
	2024	2023	2024	2023	
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול	392	364	197	187	הגידול בסעיף זה במחצית הראשונה של שנת 2024, בשיעור של כ-8%, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2023, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	54	49	27	25	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים.
NOI	340	318	171	163	הגידול בסעיף זה, בשיעור של 7% במחצית הראשונה של השנה, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.
Same Property NOI	317	303	160	156	הגידול בסעיף זה, בשיעור של כ-5% במחצית הראשונה של השנה, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.
הכנסות מעליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה	357	407	366	362	במהלך הרבעון השני של שנת 2024 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ברבעון השני של השנה נובעת בעיקר מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן בסך של כ-233 מיליון ש"ח, שיערוך נכסים בהקמה בסך של כ-81 מיליון ש"ח, ושינויים אחרים בסך של כ-52 מיליון ש"ח, הכוללים, בין היתר הכנסות בגין שינויים ריאלים, בקיזוז הוצאות בגין העלאת שיעורי הווון. במהלך הרבעון הראשון של השנה רשמה החברה ירידה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה אשר נבעה ממס רכישה בגין רכישת חטיבת קרקע בסמוך לפרויקט תוה"א בתל-אביב. פרטים בדבר הערכת שווי מהותית שנעשתה לתוה"א2 (נכס בהקמה מהותי מאוד) מצורפים כנספח "ב" בהתאם לתקנה 8ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
הוצאות מכירה ושיווק	6	7	3	4	
הוצאות הנהלה וכלליות	19	20	9	9	
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות	77	63	36	30	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה, כמפורט בסעיף 1.5 לדוח להלן.

<u>סעיף</u>	<u>מחצית I</u>		<u>רבעון II</u>		<u>הערות והסברים</u>
	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
הוצאות הפרשי הצמדה	79	98	66	52	במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 1.9%, לעומת עלייה בשיעור של 2.5% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בשיעור עליית המדד ביחס למחצית המקבילה אשתקד, בקיטון הגידול בחוב הצמוד.
הכנסות מימון	30	27	12	10	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר.
חלק ברווחי חברות מוחזקות	10	12	7	10	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מירידה בהכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה של החברה המוחזקת קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ.
מיסים על הכנסה	99	98	76	83	
רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה	123	141	101	118	הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברת מת"ם - 49.9% ובחברת גב-ים נגב - 26.75%.
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	331	335	263	247	השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכל האמור לעיל.

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

סעיף	ליום 30.06.24	ליום 31.12.23	הערות והסברים
סך הנכסים	15,901	15,427	השינוי בסעיף זה במחצית הראשונה של שנת 2024 נובע בעיקר מגיוס חוב, השקעות, עליה בשווי הנדל"ן להשקעה ורכישת נכסי הדריס. מנגד, הנ"ל קוזז באופן חלקי על ידי פרעון אגרות חוב ותשלום דיבידנד על ידי החברה וחברה בת.
האמצעים הנזילים	500	1,006	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	14,798	13,988	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה ועליית השווי ההוגן, בקיזוז שווי פרויקט רב בריח באשקלון ונכס בראש העין אשר נמכרו לצד ג'.
אגרות חוב ואשראי	7,761	7,911	במהלך המחצית הראשונה 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-1.1 מיליארד ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת של חוב החברה הינו כ-1.52% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.5 שנים. ליום 30.06.2024 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 48.8% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	4,511	4,205	הגידול נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בתקופה ומרכישת נכסי הדריס, בקיזוז דיבידנד שחולק.

סעיף	מחצית I		רבעון II		הערות והסברים
	2024	2023	2024	2023	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	301	295	151	154	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסותיה של החברה מהשכרת נכסים.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה	203	198	102	102	הגידול בסעיף זה במחצית הראשונה של השנה נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, בעקבות גידול בהכנסות, בקיזוז הגידול בהוצאות ריבית נטו ומיסים.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת רשות ני"ע	127	104	39	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

1-6/2023	1-6/2024	
239	255	EBITDA
(34)	(41)	הוצאות ריבית נטו
(13)	(18)	הוצאות מיסים
6	7	רווחי כלולות
198	203	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם ברבעון השני של שנת 2024 בסך של 102 מיליון ש"ח, ללא שינוי 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 2024 (במיליוני ש"ח):

12,123	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30.6.2024
(605)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
11,518	נדל"ן ליום 30.6.2024
(617)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(889)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
10,012	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.6.2024
159	NOI רבעון שני 2024, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
636	NOI שנתי על בסיס רבעון שני 2024
(5)	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
45	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
669	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.7%	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 מושכרים להיטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, החברה מעריכה כי דמי השכירות הינם ראויים.

שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה, על-פי הערכות השווי, הינו כ-6.7% לנכסים המשמשים להיטק ומשרדים, 6.2% 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 העלייה (הירידה) בשווי 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 30.06.2024		למחצית הראשונה של שנת 2024		
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				
138	233	138	233	בגין עליית מדד המחירים
3	52	(4)	43	בגין שינויים ריאליים בקיוז העלאת שיעורי היוון
62	81	62	81	בגין שערך נכסים בהקמה
203	366	196	357	סה"כ

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 30 ביוני 2024 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-40 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 30 ביוני 2024 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח. נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף לחברה מסגרות אשראי בסך 515 מיליון ש"ח. זאת ועוד, לחברה אין נכסים משועבדים, והחברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. כמו כן, לאחר תאריך המאזן החברה וחברות בנות גייסו חוב בהיקף כולל של כ-1 מיליארד ש"ח לזמן ארוך. ליום 30 ביוני 2024 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-500 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-131 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 30 באפריל 2024, חולק ביום 22 במאי 2024 דיבידנד במזומן בסך של 90 מיליון ש"ח (כ-0.41 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה ליום 30 ביוני 2024 מסתכמת בכ-3.9 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

אסיפה מיוחדת של בעלי המניות

2.1

ביום 23 במאי 2024, אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי המניות עסקה עם בעל השליטה, במסגרתה רכשה החברה את פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל של נכסים ובנין. לפרטים נוספים ראו, על הדרך ההפנייה, דיווח מיידי מיום 23 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-051115).

הקצאת מניות

2.2

בהמשך לאישור האסיפה הכללית כאמור לעיל, העסקה עם בעל השליטה הושלמה ביום 5 ביוני 2024, לאחר שהתקיימו מלוא התנאים המתלים להשלמתה. במועד ההשלמה הקצתה החברה לנכסים ובנין 5,154,096 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, המהוות את התמורה המיידית בעסקה, לאחר ביצוע התאמות בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים. לפרטים נוספים ראו, על הדרך ההפנייה, דיווח מיידי מיום 5 ביוני 2024 (אסמכתא: 2024-01-057178).

כהונת דירקטורים חיצוניים

2.3

ביום 23 במאי 2024, אישרה האסיפה המיוחדת האמורה בסעיף 2.1 לעיל את הארכת כהונתו של מר ברני מוסקוביץ', המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (ואחרונה) בת שלוש שנים.

הארכת תשקיף מדף

2.4

ביום 16 במאי 2024 הוארך תוקף תשקיף המדף מיום 24 במאי 2022, עד ליום 24 במאי 2025. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דיווח מיידי מיום 16 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-047842).

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

בשנת 2024 גייסו החברה וחברות בנות, חוב בהיקף כולל של כ-2.2 מיליארד ש"ח, במח"מ משוקלל של 3.8 שנים, בריבית צמודה משוקללת ממוצעת בשיעור של כ-3%, כמפורט להלן:

- 3.1 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2024, הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות של החברה - אגרות חוב (סדרה ח') ואגרות חוב (סדרה י'), בתמורה ברוטו בסך של כ-660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 16 בינואר 2024 (אסמכתא 2024-01-006957). בהמשך להנפקה כאמור התקשרה החברה עם מוסד פיננסי בעסקת הגנה מדדית בגין הרחבת אג"ח ח', במסגרתה הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בשיעור 2.55% לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.36%. בהתחשב בעסקת ההגנה המדדית, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.8%. אגרות החוב (סדרה י') הונפקה בריבית שנתית צמודה של 3%.
- 3.2 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 1 ביולי 2024, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה - אגרות חוב (סדרה י"א), בתמורה ברוטו בסך של כ-743 מיליון ש"ח, בריבית שנתית צמודה בשיעור 3.34%. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 2 ביולי 2024 (אסמכתא 2024-01-067603).
- 3.3 על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 7 ביולי 2024, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 2), בתמורה ברוטו בסך של 300 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 9 ביולי 2024 (אסמכתא 2024-01-071551). בהמשך להנפקה כאמור התקשרה החברה עם מוסד פיננסי בעסקת הגנה מדדית, במסגרתה הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד. ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) הונפקו בריבית משתנה בשיעור בנק ישראל בתוספת 0.16%, אך בהתחשב בעסקאות ההגנה האמורה, תשואת ניירות הערך הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 1.585%. לאחר הגיוס פרעה החברה נע"מ (סדרה 1) בהיקף של 300 מיליון ש"ח.
- 3.4 בפברואר 2024 הנפיקה חברת מת"ם אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת של החברה - אגרות חוב (סדרה א'), הנסחרת ברצף המוסדי, בתמורה ברוטו בסך של כ-160 מיליון ש"ח, בריבית שנתית שקלית בשיעור 3.1%. בהמשך להנפקה כאמור התקשרה החברה עם מוסד פיננסי בעסקת הגנה מדדית, במסגרתה הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.575%. בהתחשב בעסקת ההגנה האמורה, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.7%.
- 3.5 בינואר 2024 הנפיקה חברת גב-ים נגב ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), בהיקף של כ-50 מיליון ש"ח, בריבית משתנה בשיעור בנק ישראל בתוספת מרווח 0.55% לשנה, לאחר תאריך הדוח המרווח עודכן לשיעור של 0.35% לשנה.
- 3.6 ביולי 2024, הנפיקה חברת גב-ים נגב אגרות חוב במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה - אגרות חוב (סדרה ב'), הנסחרת ברצף המוסדי, בהיקף של כ-300 מיליון ש"ח, בריבית צמודה בשיעור 3.84%.

לפירוט בדבר ניירות הערך הסחירים הקיימים 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

29 ביולי 2024

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

אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י"א)	נע"מ (סדרה 2)
22/03/07 (1)	10/09/17 (1)	19/02/20 (1)	07/03/22 (1)	02/07/24 (1)	09/07/24 (1)
03/04/12 (2)	06/09/18 (2)	05/08/20 (2)	21/12/22 (2)		
21/03/13 (3)	22/12/19 (3)	07/03/22 (3)	16/01/24 (3)		
30/12/13 (4)	05/08/20 (4)	10/08/22 (4)			
13/04/14 (5)	16/01/24 (5)	25/12/23 (5)			
03/04/16 (6)					
02/04/17 (7)					
21/12/22 (8)					
22/05/23 (9)					
25/12/23 (10)					
175,561 (1)	423,812 (1)	754,369 (1)	400,000 (1)	743,003 (1)	300,000 (1)
355,894 (2)	620,000 (2)	362,492 (2)	699,395 (2)		
308,173 (3)	467,346 (3)	748,550 (3)	301,126 (3)		
165,000 (4)	537,508 (4)	586,651 (4)			
221,425 (5)	437,730 (5)	97,848 (5)			
358,644 (6)					
302,603 (7)					
81,855 (8)					
285,653 (9)					
142,654 (10)					
955,566	1,733,915	1,609,418	1,400,521	-	-
1,316,396	1,733,915	1,823,569	1,545,207	-	-
22,767	(60,354)	(8,811)	(135,863)	-	-
15,589	-	-	-	-	-
20,557	3,513	724	724	1,836	766
שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת					
שווי בורסה ליום 30.06.2024 (כולל ריבית לשלם)	1,362,542	1,616,660	1,316,490	-	-
שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)	1,368,084	1,635,812	1,334,977	750,359	300,843
שיעור הריבית לשנה	4.75%	0.5%	0.59%	3.34%	0.16%
מועדי תשלום קרן	6 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.3.2021 ועד 31.3.2026	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	4 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.3.2027 ועד 31.3.2030	תשלום יחיד ביום 8.7.2025

(באלפי ש"ח)		אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)	אגרות חוב (סדרה י"א)	נע"מ (סדרה 2)
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 החל מיום 31.12.17 ועד ליום 30.6.2034	ריבית חצי שנתית ביום 30.6 ו-31.12 החל מיום 30.6.2020 ועד ליום 30.6.2033	ריבית חצי שנתית ביום 30.6 ו-31.12 החל מיום 30.6.2022 ועד ליום 30.6.2035	ריבית חצי שנתית ביום 31.3 ו-30.9 החל מיום 31.3.2025 ועד 31.3.2030	תשלום יחיד ביום 8.7.2025
י.	בסיס הצמדה מדד בסיס	מדד המחירים לצרכן פברואר 2007	לא צמוד -	מדד המחירים לצרכן ינואר 2020	מדד המחירים לצרכן ינואר 2022	מדד המחירים לצרכן מאי 2024	לא צמוד -
יא.	זכות המרה	אין	אין	אין	אין	אין	-
יב.	זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין	אין	אין	אין	-
יג.	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין	אין	-
יד.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992 בע"מ	-
	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד דן אבנון	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר	-
	כתובת הנאמן	הירקון 113 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א	יצחק שדה 17 ת"א	-
טו.	דירוג - S&P מעלות:	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilA-1+
	דוח דירוג אחרון: ראו דוח מיידי מיום 15 ביולי 2024 מס' אסמכתא 2024-01-073960						
	שם החברה המדרגת - S&P מעלות	AA (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Negative (1)	ilA-1+ (1)
	דירוג למועד הנפקה	ilA+/ Negative (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Negative (2)	
		ilA+/ Negative (3)	ilAA/Stable (3)	ilAA/Stable (3)	ilAA/Stable (3)	ilAA/Negative (3)	
		ilA+/Stable (4)	ilAA/Stable (4)	ilAA/Stable (4)	ilAA/Stable (4)		
		ilA+/Stable (5)	ilAA/Negative (5)				
		ilAA-/Stable (6)					
		ilAA-/Stable (7)					
		ilAA-/Stable (8)					
		ilAA/Negative (9)					
		ilAA/Negative (10)					
	דירוג למועד הדוח	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilAA/Negative	ilA-1+
טז.	האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	כן	כן	כן	כן	כן	-
יז.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	לא	לא	לא	לא	לא	-
יח.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין	ראו ביאור [10] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [10] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [10] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [10] לדוחות הכספיים.	-
יט.	האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן	כן	כן	לא

נספח "ב" - הערכת שווי מהותית - פרויקט תוה"א2

הצגת הנכס

החברה הינה הבעלים במשותף, עם חברת אמות השקעות בע"מ ("אמות"), בחלקים שווים, בשלב השני של פרויקט תוה"א בתל-אביב, אשר יכלול כ-201 אלף מ"ר, מתוכם כ-156 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים. בינואר 2019 השלימו גב-ים ואמות את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט - תוה"א1. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לשלב השני - תוה"א2, והחברה ואמות רכשו את זכויות הבניה מעיריית תל-אביב והחלו בהקמתו של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון. הערכת השווי מהותית בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - 50%)	
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	943,200
רווחי שערוד (באלפי ש"ח)	94,885
זהות מעריך השווי	רביב קונפורטי
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי	30/06/2024
מודל הערכת השווי	גישת היוון תזרימי מזומנים
שיעור היוון מייצג	6%-6.25%
NOI שנתי צפוי עם אכלוס מלא (ברמת מעטפת) (במיליוני ש"ח)	260

מעריך השווי - מר קונפורטי הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל ניסיון של כ-20 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שכר טרחתו של מר קונפורטי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה ואמות בחרו להתקשר עם מר קונפורטי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של הפרויקט.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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 ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה 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 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 מוזהים 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
29 ביולי, 2024

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
768,850	321,386	492,975	נכסים
236,841	387,049	7,272	מזומנים ושווי מזומנים
9,628	7,428	7,781	פיקדונות לזמן קצר
54,591	56,199	69,780	לקוחות
125	124	3,081	חייבים אחרים
-	-	22,744	נכסי מסים שוטפים
271,605	-	-	מלאי קרקעות ודירות למכירה
			נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
1,341,640	772,186	603,633	סה"כ נכסים שוטפים
45,742	41,191	82,932	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
224,928	223,400	235,164	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות
81,579	77,631	61,072	לפי שיטת השווי המאזני
9,049	8,928	9,208	רכוש קבוע, נטו
-	-	111,070	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
2,334,223	*1,944,002	2,674,736	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
11,390,189	*11,689,136	12,122,793	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
14,085,710	13,984,288	15,296,975	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
15,427,350	14,756,474	15,900,608	סה"כ נכסים
			מיקאל זלקינד
			יושב ראש הדירקטוריון
			אבי יעקובוביץ
			מנכ"ל
			מרק זק
			סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 ביולי, 2024

*התאמה למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור ג3.

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

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
התחייבויות			
1,310,496	979,788	1,560,129	חלויות שוטפות של אגרות חוב
415,000	115,000	469,148	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים
224,510	*314,717	292,384	זכאים אחרים
20,386	11,182	31,544	התחייבות מסים שוטפים
83,376	-	120,510	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
21,213	-	-	התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה
-	*-	-	התחייבות בגין שירותי בנייה לזמן קצר
2,074,981	1,420,687	2,473,715	
סה"כ התחייבויות שוטפות			
6,164,248	6,174,615	5,731,609	אגרות חוב
-	*-	-	התחייבויות בגין שירותי בניה
-	41,332	-	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	20,125	-	הלוואות אחרות לזמן ארוך
-	-	16,226	מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
791	791	564	הטבות לעובדים, נטו
5,585	5,949	27,766	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,665,676	*1,647,192	1,752,531	מסים נדחים
7,836,300	7,890,004	7,528,696	
סך התחייבויות שאינן שוטפות			
9,911,281	9,310,691	10,002,411	
סך התחייבויות הון			
169,591	169,587	169,643	הון מניות
315,154	312,264	449,522	קרנות הון
3,720,571	*3,695,924	3,891,857	עודפים
4,205,316	4,177,775	4,511,022	
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה			
1,310,753	1,268,008	1,387,175	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,516,069	5,445,783	5,898,197	
סה"כ הון			
15,427,350	14,756,474	15,900,608	סה"כ התחייבויות והון

*התאמה למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור ג'.

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		
2023	2023	2024	2023	2024	
(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					
757,256	186,517	196,744	364,310	391,802	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
436,094	361,860	366,283	407,316	356,920	
1,494	*155	28	*471	169	
1,194,844	548,532	563,055	772,097	748,891	
הוצאות					
104,649	24,831	26,621	48,627	53,751	עלות השכרת הנכסים והפעלתם מכירה ושיווק הנהלה וכלליות הוצאות אחרות
14,355	3,607	3,121	7,342	6,457	
40,489	9,259	9,105	19,526	18,649	
1,954	*510	1,193	*1,012	1,398	
161,447	38,207	40,040	76,507	80,255	
1,033,397	510,325	523,015	695,590	668,636	רווח תפעולי
44,005	10,372	11,644	26,902	30,046	הכנסות מימון הוצאות מימון
(261,300)	(82,327)	(102,425)	(161,116)	(156,107)	
(217,295)	(71,955)	(90,781)	(134,214)	(126,061)	הוצאות מימון, נטו
18,260	9,706	7,029	11,717	10,121	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
834,362	448,076	439,263	573,093	552,696	רווח לפני מסים על ההכנסה
151,478	83,327	75,601	97,602	98,717	מסים על ההכנסה
682,884	364,749	363,662	475,491	453,979	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
499,360	246,616	262,683	334,712	331,287	בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
183,524	118,133	100,979	140,779	122,692	
682,884	364,749	363,662	475,491	453,979	רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):					
2.33	1.15	1.21	1.56	1.54	רווח בסיסי למניה
2.32	1.15	1.21	1.56	1.53	רווח מדולל למניה

*התאמה למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור ג3.

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		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
682,884	364,749	363,662	475,491	453,979	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
682,884	364,749	363,662	475,491	453,979	סה"כ רווח כולל לתקופה
מיוחס ל:					
499,360	246,616	262,683	334,712	331,287	בעלים של החברה
183,524	118,133	100,979	140,779	122,692	זכויות שאינן מקנות שליטה
682,884	364,749	363,662	475,491	453,979	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

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
שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)								
169,591	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069
-	-	-	-	-	331,287	331,287	122,692	453,979
-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	-	-	1,857	-	1,857	-	1,857
-	1,101	-	-	(1,101)	-	-	-	-
52	132,511	-	-	-	-	132,563	3,165	135,728
-	-	-	-	-	-	-	465	465
-	-	-	-	-	(160,001)	(160,001)	-	(160,001)
169,643	404,640	9,730	29,462	5,690	3,891,857	4,511,022	1,387,175	5,898,197
שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)								
169,586	266,556	9,730	29,462	4,577	*3,496,212	3,976,123	1,167,149	5,143,272
-	-	-	-	-	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	3,695,924	4,177,775	1,268,008	5,445,783
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)								
169,591	271,119	9,730	29,462	6,009	3,719,174	4,205,085	1,283,031	5,488,116
-	-	-	-	-	262,683	262,683	100,979	363,662
-	-	-	-	691	-	691	-	691
-	1,010	-	-	(1,010)	-	-	-	-
52	132,511	-	-	-	-	132,563	3,165	135,728
-	-	-	-	-	(90,000)	(90,000)	-	(90,000)
169,643	404,640	9,730	29,462	5,690	3,891,857	4,511,022	1,387,175	5,898,197
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)								
169,587	268,536	9,730	29,462	3,092	*3,504,308	3,984,715	1,149,875	5,134,590
-	-	-	-	-	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	3,695,924	4,177,775	1,268,008	5,445,783
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)								
169,586	266,556	9,730	29,462	4,577	*3,496,212	3,976,123	1,167,149	5,143,272
-	-	-	-	-	499,360	499,360	183,524	682,884
5	4,472	-	-	(4,477)	-	-	-	-
-	-	-	-	4,834	-	4,834	-	4,834
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	-	(275,001)	(275,001)	-	(275,001)
169,591	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069

(1) הנפקת מניות לבעלי שליטה תמורת רכישת נכסי הדרים, להרחבה ראה ביאור 5.
 *התאמה למפרע בשל שינוי מדיניות חשבונאית, להרחבה ראה ביאור 3ג'.
 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	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
682,884	364,749	363,662	475,491	453,979
7,378	2,270	1,915	4,103	3,653
(436,094)	(361,860)	(366,283)	(407,316)	(356,920)
217,295	71,955	90,781	134,214	126,061
(18,260)	(9,706)	(7,029)	(11,717)	(10,121)
151,478	83,327	75,601	97,602	98,717
(30,118)	11,736	12,941	(8,613)	2,340
23,311	(1,659)	(13,496)	6,353	2,336
4,241	1,344	570	1,784	1,594
602,115	162,156	158,662	291,901	321,639
5,000	-	-	-	-
(17,397)	(8,572)	(7,317)	2,627	(20,327)
589,718	153,584	151,345	294,528	301,312
42,853	10,372	11,097	25,750	29,499
194,173	-	88,467	173	313,203
5,856	1,965	-	5,856	-
-	-	-	-	47,856
(4,960)	-	(88)	4,104	(18,404)
(1,184,270)	(265,084)	(280,107)	(613,197)	(715,983)
(14,384)	(3,988)	(1,819)	(6,755)	(3,546)
(54,007)	-	-	(54,007)	-
-	-	46,824	-	46,824
227	(12,800)	-	(12,800)	-
848,844	8,144	692,024	711,664	232,297
(165,668)	(261,391)	556,398	60,788	(68,254)
691,449	395,484	-	395,484	816,450
415,000	115,000	-	115,000	50,000
5,217	84	-	3,533	-
(846,125)	(390,340)	(443,978)	(833,325)	(1,091,720)
(133,045)	(29,136)	(31,931)	(68,077)	(72,516)
(39,920)	-	-	(39,920)	(49,900)
(275,001)	(135,000)	(90,000)	(135,000)	(160,001)
(2,388)	(753)	(626)	(1,238)	(1,246)
(184,813)	(44,661)	(566,535)	(563,543)	(508,933)
239,237	(152,468)	141,208	(208,227)	(275,875)
529,613	473,854	351,767	529,613	768,850
768,850	321,386	492,975	321,386	492,975
-	-	-	-	78,026
-	-	-	-	2,400
-	-	-	-	4,374
-	-	-	-	64,230
-	-	-	-	(21,213)
-	-	-	-	465
-	-	-	-	47,856

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

דיבידנד שהתקבל

מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

החזר שהתקבל ממוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

תמורה ממכירת חברה בת (ראה נספח ב)

(מס ששולם) החזר מס בגין נדל"ן להשקעה

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

השקעה בחברות כלולות

שינוי במזומנים בגין רכישת נכסי הדריס (ראה ביאור 5)

פירעון (הפקדה) פיקדון משועבד, נטו

שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו (ששימשו) נבעו מפעילות 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 מיעוט בחברה מאוחדת

דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

פירעון קרן התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) 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 מממוש חברה בת

חייבים ויתרות חובה

נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות לזמן ארוך

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

ביאור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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 ביוזם, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), רכישת נכסים, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים. בעקבות רכישת נכסי הדירים בחודש יוני 2024, עוסקת החברה בייזום, תכנון, הקמה ושיווק של פרויקטים למגורים, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית, ברחבי הארץ. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ביאור 2 - מלחמת חרבות ברזל

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 ובאיו"ש, וכן ההסלמה אל מול איראן ומיפוי כוחה כמו החזית, 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.

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. כמו כן, על רקע החרפת העימות עם איראן, במהלך הרבעון השני הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל מ-AA- ל-A+.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשך המלחמה בעזה והתמודדות ישראל בחזית הצפונית על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

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 ומידיים), התש"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 ביולי 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 מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023, 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.

ביאור 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 30 ביוני 2023 :

כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה
השפעה על הדוחות על המצב הכספי:		
דוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):		
2,023,156	(79,154)	1,944,002
11,755,580	(66,444)	11,689,136
נדלין להשקעה בהקמה		
נדלין להשקעה		
(317,307)	2,590	314,717
(127,351)	127,351	-
זכאים אחרים		
התחייבויות בגין שירותי בנייה לזמן קצר		
(20,674)	20,674	-
(1,646,039)	(1,153)	1,647,192
התחייבויות בגין שירותי בנייה		
מסים נדחים		
3,692,060	(3,864)	3,695,924
עודפים		

להלן השפעת שינוי המדיניות האמור על דוחות רווח והפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 :

כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה
השפעה על דוחות רווח והפסד:		
דוחות רווח והפסד לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):		
53,284	(52,813)	471
(53,825)	52,813	(1,012)
הכנסות אחרות		
הוצאות אחרות		
דוחות רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):		
27,395	(27,240)	155
(27,750)	27,240	(510)
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, למעט תקופת המחזור התפעולי של החברה – ראה ביאור 5.

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם:

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, למעט תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (IFRS 18) אשר עדיין אינו בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם.

ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם - המשך:

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים (ללא שינוי או בשינויים מסוימים). IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על-ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו-כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד

בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעוליות, השקעה, מימון, מסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות כלליות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה.

להלן מידע נוסף לגבי שלוש הקטגוריות העיקריות:

א. תפעוליות - קטגוריה זו לא הוגדרה על-ידי IFRS 18, ומהווה קטגוריה "שירותית" להכנסות והוצאות שלא סווגו לאחת משתי הקטגוריות האחרות. בדרך כלל, הקטגוריה תכלול את תוצאות החברה מפעילותה העסקית העיקרית.

ב. השקעה - קטגוריה זו תכלול: חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקות משותפות; הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים; הכנסות והוצאות מנכסים המניבים תשואה בעצמם ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים.

ג. מימון - קטגוריה זו תכלול: הכנסות והוצאות מהתחייבויות הכרוכות בגיוס מימון בלבד (כגון הלוואות מבנקים ואגרות חוב); הוצאות ריבית והשפעות שינויים בשיעורי הריבית מהתחייבויות אחרות (כגון התחייבות אקטוארית לעובדים).

בנוסף, לפי IFRS 18 נדרש להציג בדוח רווח או הפסד שני סיכומי משנה חדשים:

- רווח תפעולי;
- רווח לפני מימון ומסים על הכנסה.

2. גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה" (MPMs, management-defined performance measures)

חברות המדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור, כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב לגלות את אותם מדדים בבאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של החברה בכללותה.

3. עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים

IFRS 18 קובע דרישות שיסייעו לחברות לקבוע אם מידע על פריטים צריך להינתן בדוחות הכספיים הראשיים (דוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים) או בבאורים, ומספק עקרונות לקביעת רמת הפירוט הנדרשת. בנוסף, IFRS 18 כולל דרישות להצגת הוצאות תפעוליות בדוח רווח או הפסד, גילוי של הוצאות מסוימות לפי מהות, ומידע נוסף על פריטים המקובצים יחד בסעיף "אחרים".

בשנת היישום לראשונה, IFRS 18 דורש הצגת התאמה בין אופן הצגת מספרי ההשוואה אילו היה מיושם IAS 1, לבין אופן הצגתם באותה שנה לפי IFRS 18.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על-ידי החברה, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024, וזאת באופן רטרוספקטיבי. החברה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

ביאור 5 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות

רכישת נכסי הדרים

א. בחודש אפריל 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 הדרים בע"מ ("נכסי הדרים"), 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 וכן רסיסים של קרקעות ונכסים קטנים במקומות שונים במרכז הארץ. עוד כולל הממכר עתודות קרקע חקלאיות בנס ציונה, קדימה-צורן וצריפין.

התמורה בגין הממכר נקבעה על בסיס הערכות שווי שמאיות וכלכליות, שנעשו על-ידי יועצים חיצוניים מטעם החברה, והיא כוללת: (1) תמורה מיידיית בסך של כ-143 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; (3) בנוסף, החברה תיטול חובות של נכסים ובנין לנכסי הדרים ונווה גד.

במסגרת העסקה, סוכם כי החברה זכאית לשיפוי מנכסים ובנין בגין התחייבויות והפרשות בסך של כ-33 מיליון ש"ח אשר רשומות בספרי נכסי הדרים ונווה גד בגין פרויקטים היסטוריים של נכסי הדרים וחברות בנות שלה. החברה הכירה בסכום זה כנכס שיפוי בסעיף חייבים לזמן ארוך.

ביום 5 ביוני 2024, ולאחר אישורה של האסיפה הכללית המיוחדת של החברה, הושלמה ההתקשרות בין החברה ובין נכסים ובנין. החברה הקצתה לנכסים ובנין 5,154,096 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה, המהוות את התמורה המיידיית בעסקה, לאחר ביצוע התאמות בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים. כמו כן, החברה נטלה חובות של נכסים ובנין לנכסי הדרים ונווה גד בסך של 77,644 אלפי ש"ח. עלויות העסקה בסך של כ-1,325 אש"ח הוכרו בהוצאה בסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

ב. החברה ערכה עבודה ארעית להקצאת התמורות בעסקת הרכישה עבור רכישת מניות נכסי הדרים ורכישת הזכויות בפרויקט פינוי בינוי בפתח תקווה, במסגרתה הכירה החברה בהתאמות לשווי ההון של נכסים והתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים של נכסי הדרים והזכויות בפרויקט פינוי בינוי בפתח תקווה.

להלן עלות צירוף העסקים כפי שנקבעה למועד הרכישה וכן השווי ההון של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של נכסי הדרים שאוחדו לראשונה בספרים למועד הרכישה (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח

תמורה:	
תמורת הרכישה – שווי הון של המניות שהונפקו	132,563
נכסים והתחייבויות שנרכשו:	
שווי הון של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של נכסי הדרים	97,855
נכסי שיפוי	32,996
מלאי מקרקעין - פרויקט פ"ת	4,185
התחייבות מותנית - פרויקט פ"ת	(2,571)
סה"כ הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות שנרכשו	132,465

ביאור 5 - השקעות בחברות מוחזקות ומאוחדות (המשך)

להלן פירוט השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של נכסי הדריס:

אלפי ש"ח	
46,824	מזומנים ושווי מזומנים
(15,058)	הון חוזר, נטו
2,144	נכסי מיסים שוטפים
22,744	מלאי קרקעות ודירות למכירה
106,885	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
116	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
227	הטבות לעובדים, נטו
(4,148)	הלוואות ואשראי
(9,525)	התחייבויות מיסים שוטפים
(29,399)	התחייבויות מס נדחות
(19,790)	התחייבויות מותנות
101,020	נכסים והתחייבויות מזוהים, נטו
(3,165)	זכויות שאינן מקנות שליטה – נמדדות לפי חלקן בשווי הוגן בנכסים המזוהים נטו
97,855	סה"כ

קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות כפופה להערכה סופית של הקצאת עלות הרכישה, אשר טרם הושלמה למועד פרסום הדוח. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. ככל וידרשו התאמות במועד המדידה הסופי, הן יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה המדווחים לפי המדידה הארעית.

- ג. שינוי במזומנים במועד האיחוד לראשונה – במועד האיחוד לראשונה אוחדו מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת בסך של 46,824 אלפי ש"ח.
- ד. בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, המוניטין המיוחס לנכסי הדריס כאמור אינו מופחת באופן שיטתי ויבחן לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך.
- ה. לאור רכישת פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל כמפורט לעיל, לחברה נוסף מחזור תפעולי נוסף בגין פעילות הייזום שהינו בטווח של ארבע עד חמש שנים.
- ו. במסגרת הקצאת תמורת הרכישה, החברה הכירה במועד הרכישה בשווי ההוגן של התמורה המותנית עבור חלוקת רווחים עתידיים בגין 40% מהרווחים בגין מתחם 501 בדפנה, 25% מהרווחים בגין מתחם 502 בדפנה ו-30% מרווחי פרויקט פ"ת. השווי ההוגן של התמורה הנדחית בגין פרויקטים אלו הוערך בסך של 35,645 אלפי ש"ח ומנגד הוכרה התחייבות מותנית בסך של 22,361 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - מגזרי פעילות

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של החברה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה. המגזרים התפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הניהוליים הפנימיים, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת ביצועי המגזרים השונים המתבססת על אופן הפקת הכנסות והרווח הגולמי.

לחברה שני מגזרי פעילות כמפורט להלן:

- מגזר עסקי בר דיווח - נכסים מניבים.
- בעקבות רכישת נכסי הדריס כמפורט בביאור 5 לעיל, לחברה מגזר פעילות נוסף – בנייה למגורים, אשר אינו עומד בספים הכמותיים להיחשב מגזר בר דיווח, אך הינו המגזר היחיד המוצג במסגרת "מגזרים אחרים".

רווחי המגזר נמדדים בהתבסס על הרווח הגולמי אשר מחושב לפי הכנסות החברה בניכוי הוצאות אחזקת נכסים, עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו.

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

מאוחד		בנייה למגורים		נכסים מניבים *		
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
772,097	748,891	282	-	771,815	748,891	סך הכנסות מהמגזר
722,458	693,742	(332)	(1,325)	722,790	695,067	רווח (הפסד) מגזרי
(7,342)	(6,457)					הוצאות מכירה ושיווק
(19,526)	(18,649)					הוצאות הנהלה וכלליות
(134,214)	(126,061)					הוצאות מימון, נטו
						חלק ברווחי חברות
						מוחזקות המטופלות
						לפי השווי המאזני
11,717	10,121					רווח מאוחד לפני מסים על
573,093	552,696					הכנסה

מאוחד		בנייה למגורים		נכסים מניבים*	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)					
2023	2024	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ₪	
548,532	563,055	-	-	548,532	563,055
523,191	535,241	(487)	(1,225)	523,678	536,466
(3,607)	(3,121)				
(9,259)	(9,105)				
(71,955)	(90,781)				
9,706	7,029				
448,076	439,263				

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	בנייה למגורים	נכסים מניבים*
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)		
אלפי ₪		
1,194,844	265	1,194,579
1,088,241	(544)	1,088,785
(14,355)		
(40,489)		
(217,295)		
18,260		
834,362		

סך הכנסות מהמגזר
רווח (הפסד) מגזרי
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

מידע נוסף - נכסי והתחייבויות המגזר :

ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)		
נכסים מניבים	בנייה למגורים	נכסים מניבים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,900,608	203,427	15,697,181
		נכסי המגזר*
(10,002,411)	(100,696)	(9,901,715)
		התחייבויות המגזר*

* כל הנכסים וההתחייבויות הנכללים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 30 ביוני 2023 הינם שייכים למגזר הנכסים המניבים.

ביאור 7 - הון המיוחס לבעלים של החברה

בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 160 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הכריז דירקטוריון חברת הבת מת"ם על חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 29 ביולי 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2024, ערכה החברה הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקעות שלה ליום 31 במאי, 2024, על ידי מערכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים ומעליית ערך בגין נכסים בהקמה ששוערכו לראשונה, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מערכי השווי הינם בעיקרם בטווח של כ- 5.25%-8%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של כ- 5.25%-8% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.5%-6.75%.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ¹	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ¹
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
366,283	356,920
282,038	274,828

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני מס

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לאחר מס

1. כולל עליית ערך בסך כ-81 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-62 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024, בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. בהמשך לביאור 9' 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.

ג. בהמשך לביאור 9' 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, שילמה הרוכשת לחברה סך של כ-113 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות עתידיות בגין השטחים הפנויים בנכס), בתוספת מע"מ כחוק. המכירה הושלמה במהלך הרבעון השני.

ד. בהמשך לביאור 9' 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 9 - 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 30 ביוני 2023		ליום 30 ביוני 2024	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,759,215	6,196,727	(3) 5,738,073	(1) 6,260,428
921,626	978,163	1,029,980	(2) 1,063,125
6,795,014	7,290,263	6,768,053	7,323,553

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 10 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 כ-170 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח א' של מת"ם (ראה ביאור 10 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 10 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 10 - 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 9 לעיל). בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.8%.

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.

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 וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 170 מיליוני ש"ח (באשר לתנאי עסקאות הגידור ראה ביאור 9 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.

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך)

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. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המרווח עודכן כך שקרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של בנק ישראל בתוספת בשיעור של 0.35% לשנה.

ד. בחודש יולי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור 743 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י"א) על פי דוח הצעת מדף מיום 1 ביולי 2024. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-743 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.34%.

קרן אגרות החוב (סדרה י"א) עומדת לפרעון ב-4 תשלומים שנתיים שווים, בשיעור של 25% מהערך הנקוב ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2027-2030. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.34% אשר תשולם, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל). אגרות החוב (סדרה י"א) אינן מובטחות בבטוחה כלשהי, אך החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא בהסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב או ביצירה של בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר הנאמנות.

ה. בחודש יולי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור, 300 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (להלן-נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 2). קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 8 ביולי 2025 והריבית תשולם ביום 8 ביולי 2025 יחד עם פירעון קרן הנע"מ. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.16% לשנה. כמו כן, התקשרה החברה בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-300 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הנפקת נע"מ סדרה 2 של החברה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.16% לשנה לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.585%.

ו. בחודש יולי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה חברת הבת נגב הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 300 מיליוני ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-300 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.84%.

ז. בחודש יולי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה בפירעון מוקדם 300 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים סדרה 1.

ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי עודכן המרווח של נע"מ (סדרה 1) של חברת הבת מת"ס, כך שקרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.2% לשנה (חלף תוספת של 0.4% לשנה).

אמות מידה פיננסיות

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,500 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 י" שהונפקו על-ידי החברה, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

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

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

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

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

- הון החברה המאוחדת לא יפחת מ-140 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי של החברה המאוחדת לסך המאזן לא יפחת מ-25%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה המאוחדת לא יעלה על 70%.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה וחברות הבנות. החברה וחברות הבנות עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2024.

ביאור 11 - 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-1,500 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.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2024.

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 לחברה (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה חברת גב ים נגב לעמוד באמות מידה פיננסיות. חברת גב ים נגב עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2024.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, האריכה חברת הבת מת"ם את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי 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 חברת מת"ם לעמוד באמות מידה פיננסיות. חברת מת"ם עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 ביוני 2024.

ביאור 12 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי התקשרה חברת הבת מת"ם בהסכם שכירות עם חברת מגה די. סי. בע"מ, חברה בת של מגה אור בע"מ, בעלת עניין בחברה ("השוכרת"). לפי ההסכם, מת"ם תקים עבור השוכרת את מבנה חוות השרתים (מעטפת בלבד, ללא מערכות), בשטח של כ-14 אלף מ"ר בפארק מתם, והשוכרת תשקיע על חשבונה את כל המערכות ותשכור את המבנה ממת"ם לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. דמי השכירות בגין המבנה יעמדו על סך של 70 ש"ח/מ"ר או 7% מעלות ההשקעה של מת"ם, הגבוה ביניהם.

במקביל, התקשרה מת"ם עם השוכרת בהסכם אופציה, לפיו מת"ם תהיה זכאית, בתוך שנתיים ממועד הפעלת חוות השרתים על-ידי השוכרת, להיכנס כשותפה בחוות השרתים בשיעור של 30%.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקרים)**



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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד 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 30 ביוני 2024 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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 ביניים נפרד 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 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
29 ביולי, 2024

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
590,768	146,121	130,794
125,295	261,180	-
4,243	816	3,131
61,710	48,245	53,864
250,392	-	-
1,032,408	456,362	187,789
21,762	27,066	59,213
3,076,434	3,045,259	3,316,876
39,495	36,125	38,988
8,653	8,395	12,888
2,062,938	*1,660,375	2,346,647
6,065,448	*6,398,721	6,477,795
11,274,730	11,175,941	12,252,407
12,307,138	11,632,303	12,440,196

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות ופיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים
נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

אבי יעקובוביץ
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 29 ביולי, 2024

*התאמה 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

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
1,000,256	912,747	1,034,858	חלויות שוטפות של אגרות חוב
300,000	-	300,000	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים
291,840	*337,887	337,977	זכאים אחרים
83,376	-	120,510	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	*-	-	התחייבות בגין שירותי בניה לזמן קצר
8,809	1,866	14,691	התחייבויות מיסים שוטפים
1,684,281	1,252,500	1,808,036	
סה"כ התחייבויות שוטפות			
5,509,714	5,263,493	5,197,516	אגרות חוב
-	*-	-	התחייבויות בגין שירותי בניה
876	876	876	הטבות לעובדים, נטו
-	-	12,467	מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
-	41,332	-	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
5,519	5,782	7,913	התחייבות אחרות לזמן ארוך
901,432	*890,545	902,366	מיסים נדחים
6,417,541	6,202,028	6,121,138	
סך התחייבויות שאינן שוטפות			
8,101,822	7,454,528	7,929,174	
סך התחייבויות			
הון			
169,591	169,587	169,643	הון מניות
315,154	312,264	449,522	קרנות הון
3,720,571	*3,695,924	3,891,857	עודפים
4,205,316	4,177,775	4,511,022	
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה			
12,307,138	11,632,303	12,440,196	
סה"כ התחייבויות והון			

*התאמה 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
393,585	98,375	100,546	193,745	197,825	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
132,212	61,479	124,310	99,335	114,947	
1,071	*38	13	*64	149	
526,868	159,892	224,869	293,144	312,921	
32,701	7,876	8,824	16,777	17,498	עלות השכרת הנכסים והפעלתם מכירה ושוק הנהלה וכלליות הוצאות אחרות
13,076	3,374	2,634	6,994	5,742	
36,047	8,142	7,886	17,093	15,970	
1,767	*496	1,214	*993	1,417	
83,591	19,888	20,558	41,857	40,627	
443,277	140,004	204,311	251,287	272,294	רווח תפעולי
63,649 (235,927)	19,263 (75,888)	20,585 (91,559)	41,963 (150,729)	39,204 (136,565)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(172,278)	(56,625)	(70,974)	(108,766)	(97,361)	הוצאות מימון, נטו
270,999	83,379	133,337	142,521	174,933	רווח לפני מסים על ההכנסה
38,801	7,447	14,707	11,648	22,466	מסים על ההכנסה
232,198	75,932	118,630	130,873	152,467	רווח לאחר מסים
267,162	170,684	144,053	203,839	178,820	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
499,360	246,616	262,683	334,712	331,287	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

*התאמה 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,360	246,616	262,683	334,712	331,287
-	-	-	-	-
499,360	246,616	262,683	334,712	331,287

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		לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,360	246,616	263,199	334,712	331,287
5,078	1,648	1,358	2,875	2,525
(132,212)	(61,479)	(124,310)	(99,335)	(114,947)
172,278	56,625	70,490	108,766	96,877
(267,162)	(170,684)	(144,569)	(203,839)	(178,820)
38,801	7,447	14,707	11,648	22,466
(17,199)	10,569	15,888	3,612	7,663
15,942	572	(14,315)	(4,999)	(1,802)
4,241	1,344	570	1,784	1,594
45,080	-	-	40,080	50,100
11,137	210	4,078	13,173	2,565
375,344	92,868	87,096	208,477	219,508
32,853	9,711	9,063	20,429	24,273
194,173	-	88,467	173	313,203
(4,960)	-	(88)	4,104	(18,404)
-	-	-	-	47,856
(872,757)	(200,486)	(196,729)	(434,539)	(572,017)
(11,385)	(3,180)	(380)	(5,773)	(1,792)
667,568	41,049	523,221	531,683	125,295
76,139	3,999	(19,762)	90,792	(9,762)
81,631	(148,907)	403,792	206,869	(91,348)
691,449	395,484	-	395,484	654,466
300,000	-	-	-	-
(779,084)	(336,099)	(376,661)	(779,084)	(1,024,403)
(107,712)	(19,627)	(20,522)	(55,788)	(57,065)
(2,164)	(700)	(574)	(1,142)	(1,131)
(275,001)	(135,000)	(90,000)	(135,000)	(160,001)
(172,512)	(95,942)	(487,757)	(575,530)	(588,134)
284,463	(151,981)	3,131	(160,184)	(459,974)
306,305	298,102	127,663	306,305	590,768
590,768	146,121	130,794	146,121	130,794

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת והפחתות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

מס הכנסה שהתקבל, 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 ממימוש חברות מוחזקות

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

שינוי בביקדונות 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

(קיטון) גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח- פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

מידע נוסף

באור 1 - כללי

1. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 7 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

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.

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 מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023, שינתה החברה את מדיניותה כך שעסקאות הקומבינציה המתייחסות לנדל"ן להשקעה מטופלות בהתאם למהותן כהסדר שיתוף פעולה עם שותף עסקי ולא כחוזה 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 30 ביוני 2023 :

כפ"ש שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה
1,739,529	(79,154)	1,660,375
6,465,165	(66,444)	6,398,721
(340,477)	2,590	(337,887)
(127,351)	127,351	-
(20,674)	20,674	-
(889,392)	(1,153)	(890,545)
3,692,060	(3,864)	3,695,924

השפעה על הדוחות על המצב הכספי :

דוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 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 שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 :

כפ"ש שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות אלפי ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה
52,877	(52,813)	64
(53,806)	52,813	(993)
27,278	(27,240)	38
(27,736)	27,240	(496)

השפעה על דוחות רווח והפסד :

דוחות רווח והפסד לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) :
הכנסות אחרות
הוצאות אחרות

דוחות רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) :
הכנסות אחרות
הוצאות אחרות

.....
.....
.....

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. טל פלב, סמנכ"ל הנדסה;
5. יריב בר-דעה, סמנכ"ל שיווק;
6. צביקה אפל, סמנכ"ל חברות בנות;
7. אבי רוזן, סמנכ"ל מגורים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הכספי ליום 31.03.2024 ("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 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 הכספי ליום 31 במרץ 2024) 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.

29 ביולי 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") למחצית הראשונה ולרבעון השני 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 הכספי ליום 31 במרץ 2024) 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.

29 ביולי 2024

מרק זק, סמנכ"ל כספים



29 ביולי 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 29 ביולי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות
של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 ביולי 2024 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של
החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה
38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel