



דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 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 תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2022

4 בנובמבר 2024



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2024, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2023, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן הדוחות הרבעוניים, לרבות הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 30 ביוני ו-30 בספטמבר 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 הסביבה העסקית

אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, ממשיכה כבר למעלה משנה. הלחימה המתגברת מול ארגון הטרור חיזבאללה בחזית הצפונית, המשך הלחימה בעזה ובאיו"ש, וכן ההסלמה אל מול איראן ומיופי כוחה, 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 בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-3.5%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית ל-3.8%. 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.

במהלך הרבעון השלישי של השנה, הורידה חברת דירוג האשראי פיץ' את דירוג האשראי של ישראל מ-A+ ל-A עם תחזית שלילית. בשל ההסלמה בלחימה מול ארגון הטרור חיזבאללה, לקראת תום הרבעון השלישי של השנה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה בשנת 2024, מ-A2 ל-BAA1, עם תחזית שלילית. בהמשך לכך, לאחר תאריך הדוח, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל בפעם השנייה בשנה זו, מ-A+ ל-A, עם תחזית שלילית.

מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עוד יש לציין, כי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 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 תרחישים בטחוניים שונים כגון המשך המלחמה בעזה, התמודדות ישראל בחזית הצפונית וכל הסלמה שהיא מול איראן, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

א. נכסים מניבים

נכון ליום 30 בספטמבר 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 הרבעון השלישי של השנה, עומד על כ-96%.

1.3.1 שיווק

ברבעון השלישי של השנה חתמה החברה על הסכם עם **הדיור הממשלתי** לשכירות שטח של כ-13 אלף מ"ר בפארק גב-ים העברית, עבור רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ומשרד האוצר. ההסכם נחתם לתקופה של 10 שנים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-15 מיליון ש"ח (חלק החברה - 66%). 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 תשעת החודשים הראשונים 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.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 חתמה החברה על 95 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-110 אלף מ"ר המניבים כ-91 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור ממוצע של כ-9.7% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

ברבעון השלישי של שנת 2024 חתמה החברה על 27 חוזי שכירות בנכסים קיימים, ביחס לשטח עילי של כ-36 אלף מ"ר המניבים כ-30 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו ברבעון השלישי של השנה תוך עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור ממוצע של כ-9.6% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

1.3.2 ייזום

החברה פעלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה להקמתם של 9 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-360 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-4.3 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 334 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן. עד כה, שיווקה החברה כ-60% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

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

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 השקיעה החברה סך של כ-1,038 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה.

פרויקט שהושלם:

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. עד כה שיווקה החברה שטח עילי כולל של כ-22 אלף מ"ר בפרויקט, בין היתר לחברות DriveNets, Texas Instruments, NCR ו-Rooms.

פרויקטים בביצוע:

1. **פארק גב-ים חולון - בניין #3** - החברה משלימה בימים אלו את הקמתו 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 של כ-19 אלף מ"ר עילי בפרויקט.
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-724 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-48 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024. כאמור בסעיף 1.3.1 לדוח זה לעיל, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 התקשרה החברה עם הדיור הממשלתי בהסכם שכירות לשטח של כ-13 אלף מ"ר, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של כ-15 מיליון ש"ח בשנה. 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-4.8 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7%. 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-113 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8%. 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** - מת"ם פועלת להקמת מבנה חוות שרתים (מעטפת בלבד, ללא מערכות), בשטח של כ-14 אלף מ"ר בפארק מתם, עבור תאגיד בבעלות מגה די.סי בע"מ ("השוכרת"). השוכרת 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, התקשרה מת"ם עם השוכרת בהסכם אופציה, לפיו הוענקה למת"ם, ללא תמורה, אופציה הניתנת למימוש בתקופה המתחילה במועד מסירת החזקה ומסתיימת כעבור שנתיים, להצטרף כשותפה בשיעור 30% בפעילות חוות השרתים כאמור. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביולי 2024 (אסמכתא 080698-01-2024).

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 46 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-707 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-339 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-31 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי 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 שנת 2024, 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-1.3 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 0.7 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.

עסקאות

פארק גב-ים חולון - בניין #2 - במהלך הרבעון השלישי של השנה התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור, למכירת מלוא זכויותיה בבניין #2 בפארק גב-ים חולון, בשטח עילי של כ-6,200 מ"ר (חלק החברה), בתמורה לסך של 78 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

ב. בניה למגורים

במהלך שנת 2024 רכשה החברה את פעילות הייזום של פרויקטים למגורים בישראל של נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, באמצעות רכישת החברה הבת נכסי הדריס בע"מ ("נכסי הדריס") 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 הדריס ("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 בספטמבר 2024, לחברה עתודות קרקע ופרויקטים עם פוטנציאל להיקף כולל של כ-6,950 יח"ד (חלק החברה), מתוכן 121 יח"ד בפרויקטים בהקמה ובשיווק (חלק החברה מתוך 284 יח"ד).

1.3.4 התחדשות עירונית - הקמה ושיווק

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 ובמהלך הרבעון השלישי של השנה שולמו אגרות הבניה. 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 ובתום תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 נמכרו במסגרת מכירה מוקדמת זו 41 יח"ד בתמורה לסך של כ-172.5 מיליון ש"ח, ללא מע"מ ובכך עמדה החברה בתנאי המכירות המוקדמות כלפי הבנק המלווה.

2. **קרית אונו - רמת אילן** - במהלך הרבעון השלישי של השנה, הושלמה הקמתו של פרויקט מגורים (חלק נוה-גד - 83%), הכולל 52 יח"ד (מתוכן 4 יח"ד אשר תימסרנה לבעלי זכויות). במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה נמכרו בפרויקט זה 3 יח"ד, בתמורה לסך של כ-8.8 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. נכון למועד פרסום הדוח, נותרו לשיווק 5 יח"ד בפרויקט. יציין, כי בנוסף, רכשה החברה זכויות עתידיות מותנות בעתודות קרקע ברמת אילן שבקרית אונו, המיועדות לייזום פרויקטים לבניה למגורים של 112 יח"ד ו כ-300 מ"ר מסחר וכן כ-19 מגרשים המיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע. התמורה בגין זכויות אלו טרם שולמה שכן טרם התקיים התנאי הקבוע בהסכם הרכישה לתשלום בגין. החברה מקדמת ייזום לבניה רוויה והשבחת המגרשים המיועדים לצמודי קרקע.

1.3.5 התחדשות עירונית - תכנון ורישוי

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 תשעת החודשים הראשונים של השנה, החברה השיגה את הרוב הדרוש ושיעור החתימות עומד על כ-97%.
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-230-210 יח"ד, מתוכן כ-70-60 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות. נכון למועד הדוח שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-72%.
4. **קריית ים #1+#2** - 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-1,500 יח"ד, בשני מתחמים שונים, מתוך מספר מתחמים אופציונליים שבבעלות החברה.

1.3.6 פרויקטים למגורים - תכנון ורישוי

5. **תל אביב - תוה"א מגרש 300** - במהלך שנת 2024 התקשרה החברה עם אמות השקעות בע"מ, השותפה של החברה בפרויקט ToHa בתל-אביב, לרכישת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם, בסמוך לפרויקט ToHa (מגרש 300). על פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-100 יח"ד.
6. **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. החברה משלימה את התנאים לצורך קבלת נוסח פרסום לתכנית, אשר צפויה להתקבל במחצית הראשונה של שנת 2025.

7. **רחובות** - החברה פועלת באמצעות הוועדה המקומית לתו"ב, לקידום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, 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.
8. **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.
9. **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.
10. **חולון** - החברה פועלת לאישור שלוש תב"עות, על קרקע באזור התעשייה חולון, בשטח כולל של כ-177 דונם, המיועדת כיום לתעשייה ותעסוקה. החברה הינה בעלת הזכויות במרבית הקרקע, המוחזקות על ידי חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מרמ"י. 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-1,000 יחידות דיור, כ-500 אלף מ"ר תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר תעשייה וכ-30 אלף מ"ר מסחר.
11. **חיפה - מגרש 8001** - 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-350 יח"ד ושימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר).
12. **עפולה** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית, אשר תאפשר תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-150 יח"ד.

האמור בסעיף 1.3 לדוח זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

1.4 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	רבעון III		9 חודשים		סעיף
	2023	2024	2023	2024	
הגידול בסעיף זה בשיעור של כ-6% בתשעת החודשים הראשונים של השנה, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.	195	202	560	594	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהוצאות ניהול נכסים.	25	30	74	83	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בסעיף זה, בשיעור של 5% בתשעת החודשים הראשונים של השנה, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	171	174	489	514	NOI
הגידול בסעיף זה, בשיעור של כ-4% בתשעת החודשים הראשונים של השנה, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.	156	160	457	475	Same Property NOI
במהלך הרבעון השני של שנת 2024 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה.	23	-	430	357	הכנסות מעליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	4	4	11	10	הוצאות מכירה ושיווק
	10	11	30	30	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה, כמפורט בסעיף 1.5 לדוח להלן, הנובע מצרכי ההשקעה של החברה בנדל"ן מניב.	34	47	97	124	הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות
במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 3.5%, לעומת עלייה בשיעור של 3.2% בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך הרבעון השלישי של השנה עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 1.6%, לעומת עלייה בשיעור של 0.8% בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהגידול בשיעור עליית המדד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, ומהגידול בחוב הצמוד.	29	77	127	156	הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי ההוגן של נגזר פיננסי
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר.	8	16	35	46	הכנסות מימון
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מירידה בהכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה של החברה המוחזקת קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ.	3	3	15	13	חלק ברווחי חברות מוחזקות

סעיף	9 חודשים		רבעון III		הערות והסברים
	2024	2023	2024	2023	
מיסים על הכנסה	89	116	(10)	18	הקיטון בסעיף זה נובע מהשינוי ברווח וכן מהשפעת המדד על הוצאות המסים הנדחים.
רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה	145	162	22	22	הזכויות שאינן מקנות שליטה - בחברת מת"ם - 49.9% ובחברת גב-ים נגב - 26.75%.
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	373	422	42	88	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 30.09.24	ליום 31.12.23	הערות והסברים
סך הנכסים	16,968	15,427	השינוי בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 נובע בעיקר מגיוס חוב, השקעות, עליה בשווי הנדל"ן להשקעה ורכישת נכסי הדרים. מנגד, הנ"ל קוּזוּ באופן חלקי על ידי פרעון אגרות חוב ותשלום דיבידנד על ידי החברה וחברה בת.
האמצעים הנזילים	1,296	1,006	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	15,052	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 לצדדים שלישיים. היתרה ליום 30 בספטמבר 2024 כוללת את זכויות החברה בנכס בפארק גב-ים חולון #2, אשר נמכר במהלך הרבעון השלישי של השנה.
אגרות חוב ואשראי	8,890	7,911	במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-1,854 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו נספח "א" לדוח זה), קיבלה אשראי לזמן קצר נטו ממוסדות פיננסיים בסך של כ-46 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-1.69% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.3 שנים. ליום 30.09.2024 מהווה היקף האג"ח והאשראי של החברה 52.4% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	4,474	4,205	הגידול נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בתקופה ומרכישת נכסי הדרים, בקיזוז דיבידנד שחולק.

סעיף	9 חודשים		רבעון III		הערות והסברים
	2024	2023	2024	2023	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	453	443	151	149	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסותיה של החברה מהשכרת נכסים.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה	306	300	103	102	הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים 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	158	177	31	73	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

1-9/2024	1-9/2023	
384	368	EBITDA
(67)	(57)	הוצאות ריבית נטו
(22)	(21)	הוצאות מיסים
11	10	רווחי כלולות
306	300	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם ברבעון השלישי של שנת 2024 בסך של 103 מיליון ש"ח, ללא שינוי משמעותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. ה-FFO כולל את תוצאות מגזר הנדל"ן המניב בלבד.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 (במיליוני ש"ח):

12,059	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30.9.2024
(605)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
11,454	נדל"ן ליום 30.9.2024
(650)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(893)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
9,911	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.9.2024
161	NOI רבעון שלישי 2024, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
645	NOI שנתי על בסיס רבעון שלישי 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
41	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
674	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.8%	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 להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, החברה מעריכה כי דמי השכירות הינם ראויים.

שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה, על-פי הערכות השווי, הינו כ-6.8% לנכסים המשמשים להייטק 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 בספטמבר 2024		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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	בגין עליית מדד המחירים
-	-	(4)	43	בגין שינויים ריאליים בקיוז העלאת שיעורי היוון
-	-	62	81	בגין שערך נכסים בהקמה
-	-	196	357	סה"כ

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2024 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-46 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח, וסכום זהה על פי דוחותיה הנפרדים (סולו). 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. ליום 30 בספטמבר 2024 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה בסך של כ-1,296 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-585 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 פרעונן.

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.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 29 ביולי 2024, חולק ביום 18 באוגוסט 2024 דיבידנד במזומן בסך של 80 מיליון ש"ח (כ-0.36 ש"ח למניה).
יתרת העודפים הצבורה ליום 30 בספטמבר 2024 מסתכמת בכ-3.9 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

2.1 כניסת החברה למדד ת"א-90, מדד ת"א-125 ומדד ת"א נדל"ן

במהלך חודש ספטמבר 2024 פעלה נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, בהתאם להחלטה אסטרטגית שקיבל דירקטוריון נכסים ובנין, לפעול לקידום הכללתן של מניות גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה לניי"ע בתל-אביב. ביום 23 בספטמבר 2024 דיווחה נכסים ובנין על התקשרותה בהסכם למכירת 10,800,000 מניות רגילות של גב-ים, המהוות כ-4.9% מההון המונפק של החברה. ביום 24 בספטמבר 2024, דיווחה נכסים ובנין על מכירה נוספת של 7,000,000 מניות רגילות של גב-ים, המהוות כ-3.2% מההון המונפק של החברה. לאחר ביצוע העסקאות האמורות, מחזיקה נכסים ובנין בכ-74.1% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דיווחים מידיים מיום 24 בספטמבר 2024 (אסמכתא 2024-01-605283 ואסמכתא 2024-01-605477).

בהמשך למהלכים אלו, עתידה החברה להיכלל במדד ת"א-90, מדד ת"א-125 ובמדד ת"א נדל"ן, החל ממועד עדכון המדדים הבא, היינו 7 בנובמבר 2024.

2.2 חילופי מנכ"ל עתידיים

ביום 22 בספטמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' נטלי משען זכאי כמנכ"לית החברה, חלף מנכ"ל החברה המכהן, מר אבי יעקובוביץ, וזאת החל מיום 1 בפברואר 2025. במועד זה תחדל גב' משען-זכאי לכהן כמנכ"לית חברה לנכסים ובנין בע"מ וחברת השקעות דיסקונט בע"מ (בעלת השליטה בחברה ובעלת השליטה בבעלת השליטה) וכדירקטורית בחברה, ומר יעקובוביץ ימונה לסגן יו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דיווח מידיי מיום 22 בספטמבר 2024 (אסמכתא 2024-01-604851).

2.3 אסיפה מיוחדת של בעלי המניות

לאחר תאריך הדוח, זימנה החברה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות ליום 7 בנובמבר 2024. על סדר יומה של האסיפה - עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה ואישור תנאי כהונה והעסקה של גב' נטלי משען-זכאי כמנכ"לית החברה, החל מחודש פברואר 2025. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דיווח מידיי מיום 1 באוקטובר 2024 (אסמכתא 2024-01-607561).

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

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 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 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 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 עוד 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, במהלך הרבעון השלישי 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

4 בנובמבר 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	743,003	300,000
1,337,308	1,733,915	1,852,503	1,569,724	754,792	300,000
18,574	(58,912)	(8,475)	(132,246)	(4,548)	-
-	11,145	2,335	2,334	6,285	3,256
6,091	15,384	3,223	3,222	8,703	4,596
ע.נ. צמוד ל- 30.09.2024					
בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו					
ריבית שנצברה ליום 30.09.2024					
ריבית שנצברה ליום אישור הדוח					
שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת					
שווי בורסה ליום 30.09.2024 (כולל ריבית לשלם)	1,366,364	1,666,230	1,366,068	769,231	303,256
שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)	1,367,606	1,671,219	1,371,390	769,157	304,596
שיעור הריבית לשנה	4.75%	0.5%	0.59%	3.34%	בנק ישראל בתוספת 0.16%
6 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.3.2021 ועד 31.3.2026	16 תשלומים שנתיים שאינם שווים מיום 30.6.2019 ועד 30.6.2034	13 תשלומים שנתיים שאינם שווים, מיום 30.6.2021 ועד 30.6.2033	10 תשלומים שנתיים שאינם שווים, מיום 30.6.2026 ועד 30.6.2035	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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 מזהים 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
4 בנובמבר 2024

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
768,850	364,121	436,855	נכסים
236,841	298,679	859,359	מזומנים ושווי מזומנים
9,628	7,930	14,709	פיקדונות לזמן קצר
54,591	67,129	76,952	לקוחות
125	126	1,206	חייבים אחרים
-	-	10,948	נכסי מסים שוטפים
271,605	-	78,414	מלאי קרקעות ודירות למכירה
1,341,640	737,985	1,478,443	נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמחזקים למכירה
45,742	45,676	83,642	סה"כ נכסים שוטפים
224,928	226,555	233,224	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
81,579	81,473	61,835	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
9,049	9,320	9,605	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	127,358	רכוש קבוע, נטו
2,334,223	2,162,537	2,914,623	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
11,390,189	11,551,714	12,058,989	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
14,085,710	14,077,275	15,489,276	נדל"ן להשקעה בהקמה
15,427,350	14,815,260	16,967,719	נדל"ן להשקעה
			סה"כ נכסים בלתי שוטפים
			סה"כ נכסים

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 4 בנובמבר 2024

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

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,310,496	986,381	1,577,656
415,000	115,000	465,000
224,510	327,978	357,523
83,376	-	43,158
20,386	12,115	13,369
21,213	-	-
2,074,981	1,441,474	2,456,706
6,164,248	6,202,694	6,846,854
-	-	23,031
-	20,728	-
791	791	564
5,585	5,986	27,886
1,665,676	1,646,958	1,729,666
7,836,300	7,877,157	8,628,001
9,911,281	9,318,631	11,084,707
169,591	169,587	169,643
315,154	313,754	450,274
3,720,571	3,723,590	3,853,772
4,205,316	4,206,931	4,473,689
1,310,753	1,289,698	1,409,323
5,516,069	5,496,629	5,883,012
15,427,350	14,815,260	16,967,719

התחייבויות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים
זכאים אחרים
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
התחייבות מסים שוטפים
התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות
למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

אגרות חוב
מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
הלוואות אחרות לזמן ארוך
הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
מסים נדחים
סך התחייבויות שאינן שוטפות

סך התחייבויות

הון

הון מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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	195,272	201,996	559,582	593,798	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
-	-	19,966	-	19,966	ממכירת דירות ושירותי בנייה
436,094	23,043	-	430,359	356,920	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,494	826	805	1,297	974	הכנסות אחרות
1,194,844	219,141	222,767	991,238	971,658	
הוצאות					
104,649	25,469	29,650	74,096	83,401	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
-	-	18,827	-	18,827	עלות דירות ושירותי בנייה
14,355	3,671	3,818	11,013	10,275	מכירה ושיווק
40,489	10,207	11,003	29,733	29,652	הנהלה וכלליות
1,954	398	652	1,410	2,050	הוצאות אחרות
161,447	39,745	63,950	116,252	144,205	
1,033,397	179,396	158,817	874,986	827,453	רווח תפעולי
44,005	8,193	16,146	35,095	46,192	הכנסות מימון
(261,300)	(63,245)	(124,015)	(224,361)	(280,122)	הוצאות מימון
(217,295)	(55,052)	(107,869)	(189,266)	(233,930)	הוצאות מימון, נטו
18,260	3,127	2,930	14,844	13,051	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
834,362	127,471	53,878	700,564	606,574	רווח לפני מסים על ההכנסה
151,478	18,115	(10,185)	115,717	88,532	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
682,884	109,356	64,063	584,847	518,042	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
499,360	87,666	41,915	422,378	373,202	בעלים של החברה
183,524	21,690	22,148	162,469	144,840	זכויות שאינן מקנות שליטה
682,884	109,356	64,063	584,847	518,042	רווח נקי לתקופה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):					
2.33	0.41	0.19	1.97	1.72	רווח בסיסי למניה
2.32	0.41	0.19	1.96	1.72	רווח מדולל למניה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2023	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	109,356	64,063	584,847	518,042	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר, נטו ממס
682,884	109,356	64,063	584,847	518,042	סה"כ רווח כולל לתקופה
מיוחס ל:					
499,360	87,666	41,915	422,378	373,202	בעלים של החברה
183,524	21,690	22,148	162,469	144,840	זכויות שאינן מקנות שליטה
682,884	109,356	64,063	584,847	518,042	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם זכויות בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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
-	-	-	-	-	373,202	373,202	144,840	518,042
-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	-	-	2,609	-	2,609	-	2,609
-	1,101	-	-	(1,101)	-	-	-	-
52	132,511	-	-	-	-	132,563	3,165	135,728
-	-	-	-	-	-	-	465	465
-	-	-	-	-	(240,001)	(240,001)	-	(240,001)
169,643	404,640	9,730	29,462	6,442	3,853,772	4,473,689	1,409,323	5,883,012
יתרה ליום 1 בינואר 2024								
רווח נקי לתקופה								
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות								
תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה								
מימוש ניירות ערך המורים למניות הנפקת מניות לבעלי שליטה ⁽¹⁾								
מימוש זכויות בעלות בחברות בת דיבידנד לבעלי מניות בחברה								
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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
-	-	-	-	-	422,378	422,378	162,469	584,847
-	-	-	-	-	-	-	(39,920)	(39,920)
-	-	-	-	3,430	-	3,430	-	3,430
1	2,043	-	-	(2,044)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(195,000)	(195,000)	-	(195,000)
169,587	268,599	9,730	29,462	5,963	3,723,590	4,206,931	1,289,698	5,496,629
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023								
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)								
169,643	404,640	9,730	29,462	5,690	3,891,857	4,511,022	1,387,175	5,898,197
-	-	-	-	41,915	41,915	41,915	22,148	64,063
-	-	-	-	752	-	752	-	752
-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
169,643	404,640	9,730	29,462	6,442	3,853,772	4,473,689	1,409,323	5,883,012
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024								
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)								
169,587	268,536	9,730	29,462	4,536	3,695,924	4,177,775	1,268,008	5,445,783
-	-	-	-	-	87,666	87,666	21,690	109,356
-	-	-	-	1,490	-	1,490	-	1,490
-	63	-	-	(63)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
169,587	268,599	9,730	29,462	5,963	3,723,590	4,206,931	1,289,698	5,496,629
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023								
לשנה שהסתיימה 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
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023								
רווח נקי לתקופה								
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס								
מימוש ניירות ערך המורים למניות תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה								
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת דיבידנד לבעלי מניות בחברה								
הנפקת מניות לבעלי שליטה תמורת רכישת נכסי הדרים, להרחבה ראה ביאור 5.								

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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
682,884	109,356	64,063	584,847	518,042
7,378	1,400	1,742	5,503	5,395
(436,094)	(23,043)	-	(430,359)	(356,920)
217,295	55,052	107,869	189,266	233,930
(18,260)	(3,127)	(2,930)	(14,844)	(13,051)
151,478	18,115	(10,185)	115,717	88,532
(30,118)	(17,762)	(14,810)	(26,375)	(12,470)
23,311	15,643	23,172	21,996	25,508
-	-	11,796	-	11,796
-	-	(10,121)	-	(10,121)
4,241	1,205	665	2,989	2,259
602,115	156,839	171,261	448,740	492,900
5,000	-	5,000	-	5,000
(17,397)	(8,312)	(24,885)	(5,685)	(45,212)
589,718	148,527	151,376	443,055	452,688
42,853	8,193	16,693	33,943	46,192
194,173	179,450	36,060	179,623	349,263
5,856	-	-	5,856	-
-	-	-	-	47,856
(4,960)	(9,064)	-	(4,960)	(18,404)
(1,184,270)	(268,711)	(322,378)	(881,908)	(1,038,361)
(14,384)	(5,737)	(2,169)	(12,492)	(5,715)
(54,007)	-	-	(54,007)	-
-	-	-	-	46,824
848,844	88,370	(852,087)	800,034	(619,790)
227	-	-	(12,800)	-
(165,668)	(7,499)	(1,123,881)	53,289	(1,192,135)
691,449	-	1,037,299	395,484	1,853,749
(846,125)	-	-	(833,325)	(1,091,720)
415,000	-	(4,148)	115,000	45,852
(133,045)	(37,751)	(36,124)	(105,828)	(108,640)
(2,388)	(542)	(642)	(1,780)	(1,888)
5,217	-	-	3,533	-
(39,920)	-	-	(39,920)	(49,900)
(275,001)	(60,000)	(80,000)	(195,000)	(240,001)
(184,813)	(98,293)	916,385	(661,836)	407,452
239,237	42,735	(56,120)	(165,492)	(331,995)
529,613	321,386	492,975	529,613	768,850
768,850	364,121	436,855	364,121	436,855
-	-	-	-	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 (הטבת מס)
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בזכאים אחרים
שינוי במלאי קרקעות ודירות למכירה
השקעה במלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהתקבל

מס הכנסה 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 בגין מכירת נדל"ן להשקעה
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעות בחברות כלולות
שינוי במזומנים בגין רכישת נכסי הדריס (ראה ביאור 5)
שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו
פירעון (הפקדה) פיקדון משועבד, נטו

מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו
ריבית ששולמה
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א - פעולות שלא במזומן

מכירות נדל"ן להשקעה באשראי

נספח ב - תמורה ממימוש חברה בת

חייבים ויתרות חובה
נדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואות לזמן ארוך
זכויות שאינן מקנות שליטה

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 בספטמבר 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), רכישת נכסים, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשיה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים. בעקבות רכישת נכסי הדריס 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 כבר למעלה משנה. הלחימה המתגברת מול ארגון הטרור חיזבאללה בחזית הצפונית, המשך הלחימה בעזה ובאיו"ש, וכן ההסלמה אל מול איראן ומיפוי כוחה, כל אלו ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה. לאחר מועד הדוח, ובפעם השניה בשנה זו, תקפה איראן את ישראל באמצעות שיגור כמאתיים טילים בליסטיים, אשר מרביתם יורטו על-ידי מערכות ההגנה האוויריות. ישראל הגיבה למתקפה בתקיפת מטרות צבאיות באיראן, ונכון למועד זה אין לדעת אם וכיצד תתפתח חזית זו. הסלמה מול איראן עלולה להיות בעלת השפעה משמעותית על מדינת ישראל, המזרח התיכון ומדינות מעורבות נוספות. 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. במהלך הרבעון השלישי של השנה, הורידה חברת דירוג האשראי פיץ' את דירוג האשראי של ישראל מ-A+ ל-A עם תחזית שלילית. בשל ההסלמה בלחימה מול ארגון הטרור חיזבאללה, לקראת תום הרבעון השלישי של השנה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השניה בשנת 2024, מ-A2 ל-BAA1, עם תחזית שלילית. בהמשך לכך, לאחר תאריך הדוח, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל בפעם השניה בשנה זו, מ-A+ ל-A, עם תחזית שלילית. 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 תרחישים ביטחוניים שונים כגון המשך המלחמה בעזה, התמודדות ישראל בחזית הצפונית וכל הסלמה שהיא מול איראן, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

ביאור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 4 בנובמבר 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 וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023.

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)

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 18 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 "שיורית" 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 הראשונה, 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 2027, וזאת באופן רטרואקטיבי. 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 פינני בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה בדרך של המחאת זכויות (להלן יחד: "ההסכם").

הממכר כולל, בין היתר, פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דפנה בתל אביב (מתחמים 501, 502 ו-505) (חלק נכסים ובנין - 65%); פרויקט התחדשות עירונית ברמת ורבר בפתח תקווה (חלק נכסים ובנין - 60%); פרויקט מגורים בהקמה בקרית אונו (חלק נכסים ובנין - 83.33%) וזכויות עתידיות מותנות בקרקע בחנה סנש ובשקד בקרית אונו המיועדות לייזום פרויקטים לבניה של מגורים ומסחר 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 מיידית 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.ג. של החברה, המהוות את התמורה המיידית 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 אלפי ש"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 פינני בינוי בפתח תקווה, במסגרתה הכירה החברה בהתאמות לשווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים של נכסי הדרים והזכויות בפרויקט פינני בינוי בפתח תקווה.

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

אלפי ש"ח

תמורה:	
תמורת הרכישה – שווי הוגן של המניות שהונפקו	132,563
נכסים והתחייבויות שנרכשו:	
שווי הוגן 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
מוניטין	98

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 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)

מאחד	(בלתי מבוקר) 2024	בנייה למגורים		נכסים מניבים *	
		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
		2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
991,238	971,658	282	19,966	990,956	951,692
915,732	867,380	(525)	(186)	916,257	867,566
(11,013)	(10,275)				
(29,733)	(29,652)				
(189,266)	(233,930)				
14,844	13,051				
700,564	606,574				

סך הכנסות מהמגזר

רווח (הפסד) מגזרי

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

רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה

מאחד	(בלתי מבוקר) 2024	בנייה למגורים		נכסים מניבים *	
		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
		2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
219,141	222,767	-	19,966	219,141	202,801
193,274	173,638	(193)	1,139	193,467	172,499
(3,671)	(3,818)				
(10,207)	(11,003)				
(55,052)	(107,869)				
3,127	2,930				
127,471	53,878				

סך הכנסות מהמגזר

רווח (הפסד) מגזרי

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

רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה

מאחד	בנייה למגורים	נכסים מניבים *
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
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 הכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

מידע נוסף - נכסי והתחייבויות המגזר :

נכסים מניבים	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	
	בנייה למגורים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,733,789	233,930	16,967,719
(10,983,568)	(101,139)	(11,084,707)

נכסי המגזר *

התחייבויות המגזר *

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

ביאור 7 - הון המיוחס לבעלים של החברה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 240 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

בתשעת 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 4 בנובמבר 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 65 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 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 ¹
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	356,920
-	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) לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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.

ה. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024, התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור, למכירת חלקה בפארק גב-ים חולון, אשר כולל שטח עילי של כ-6.2 אלף מ"ר, המניב הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח, בתמורה לסך של כ-78 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

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 בספטמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2024	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,714,143	6,224,231	(3) 6,645,788	(1) 7,097,301
921,914	980,255	1,323,619	(2) 1,372,342
6,636,057	7,204,486	7,969,407	8,469,643

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב סחירות
אגרות חוב לא סחירות

- בחדש 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%. יתרת הסעיף מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים, היתרה מהווה את השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אלה.
- בחדש 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%. יתרת הסעיף מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים, היתרה מהווה את השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אלה.
- 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

- בחדש 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.
- בחדש פברואר 2024 השלימה חברת הבת מת"ם הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה א'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 170 מיליוני ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-163 מיליון ש"ח ברוטו במחיר המשקף תשואה של 5.6% בריבית שקלית קבועה.
 - בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה א'), ביצעה חברת מת"ם עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן ריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 170 מיליוני ש"ח (באשר לתנאי עסקאות הגידור ראה ביאור 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. בחודש יולי 2024, המרווח עודכן כך שקרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של בנק ישראל בתוספת בשיעור של 0.35% לשנה.

ד. בחודש יולי 2024, 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, 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%. החברה מטפלת בעסקת הגידור כגידור כלכלי. בהתאם, ההשפעות של השינויים בשווי ההון משתקפות בדוח רווח והפסד. כמו כן, בחודש יולי 2024, פרעה החברה בפירעון מוקדם 300 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים סדרה 1.

ו. בחודש יולי 2024, 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, עודכן המרווח של נע"מ (סדרה 1) של חברת הבת מת"ם, 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2024.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 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 בספטמבר 2024.

ביאור 12 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

- ביום 22 בספטמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' נטלי משען זכאי כמנכ"לית החברה, חלף מנכ"ל החברה המכהן, מר אבי יעקובוביץ, וזאת החל מיום 1 בפברואר 2025 (להלן: "מועד התוקף"). במועד זה תחדל גב' משען-זכאי לכהן כמנכ"לית חברה לנכסים ובנין בע"מ וחברת השקעות דיסקונט בע"מ (בעלת השליטה בחברה ובעלת השליטה בבעלת השליטה) וכדירקטורית בחברה, ומר יעקובוביץ ימונה לסגן יו"ר דירקטוריון החברה.
- ביום 1 באוקטובר 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 30 בספטמבר 2024, את תנאי כהונתה והעסקתה של גב' נטלי משען זכאי, בתפקידה כמנכ"לית החברה במשרה מלאה ממועד התוקף, כדלקמן:
- (1) שכר חודשי ברוטו בסך של 162 אלפי ש"ח בתוספת תנאים נלווים כמקובל בחברה לגבי עובדים בכירים, התואמים את התנאים הנלווים בתנאי העסקתו של מר אבי יעקובוביץ, ובכלל זה תנאים סוציאליים, רכב ונלוות כמקובל, וביטוח בגין אובדן כושר עבודה.
 - (2) מענק שנתי, בהתאם למדיניות התגמול המאושרת של החברה, מותנה יעדים מדידים אשר מותנה בעמידה בסף הביצועים התחתון בכל אחד מהיעדים, אשר לא יעלה על 8 משכורות חודשיות עבור עמידה ב-100% מן היעדים ולא יעלה על 12 משכורות חודשיות עבור עמידה ברף הביצוע העליון בכל היעדים.
 - (3) מענק שנתי איכותי, בהתאם למדיניות התגמול המאושרת של החברה, אשר לא יעלה על 3 משכורות חודשיות אשר יהיה כפוף לאישור דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול. יצוין כי המענק השנתי המירבי למנכ"ל החברה לא יעלה על 14 משכורות חודשיות בשנה.
 - (4) תגמול הוני – הקצאה של 69,815 יחידות מניה חסומות ו-408,843 כתבי אופציה הניתנים למימוש לאותו מספר של מניות רגילות של החברה. ניירות הערך המוענקים יבשילו ב-3 מנות שנתיות שוות, החל מתום שנה ממועד התוקף ובלבד שגב' נטלי משען זכאי תכהן כנושאת משרה בחברה, במועד האמור. ניירות הערך המוענקים, שהבשילה הזכאות לקבלם, יהיו ניתנים למימוש במשך תקופה של 5 שנים ממועד התוקף, בכפוף לתקופת מימוש קצרה יותר עקב סיום כהונה כנושאת משרה בחברה בהתאם לתוכנית התגמול ההוני.
 - סך השווי ההוגן של האופציות ושל יחידות המניה החסומות שעל הענקתם הוחלט כאמור, עמד במועד ההענקת על כ-5.8 מיליון ש"ח.
 - (5) גב' נטלי משען זכאי תהיה זכאית ממועד התוקף, כנושאת משרה בחברה, לתנאי פטור, שיפוי וביטוח מקובלים כפי שאושרו לנושאי משרה בחברה.

ב. עסקאות שאינן זניחות ושינוי מניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 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 המסירה, להיכנס כשותפה בחוות השרתים בשיעור של 30%.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 בספטמבר 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה
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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים
ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים
בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים
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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

חיפה
4 בנובמבר 2024

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
590,768	174,274	105,051
125,295	171,720	479,575
4,243	1,268	7,120
61,710	64,521	47,237
250,392	-	78,414
1,032,408	411,783	717,397
21,762	26,499	59,587
3,076,434	3,092,865	3,376,414
39,495	39,145	39,008
8,653	8,850	9,107
-	-	10,353
2,062,938	1,857,786	2,538,339
6,065,448	6,245,620	6,407,387
11,274,730	11,270,765	12,440,195
12,307,138	11,682,548	13,157,592

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
מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
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 : 4 בנובמבר 2024

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,000,256	919,340	1,050,490
300,000	-	300,000
291,840	366,904	364,956
83,376	-	43,158
8,809	1,297	6,351
1,684,281	1,287,541	1,764,955
5,509,714	5,291,865	6,009,971
876	876	876
-	-	17,011
5,519	5,869	8,057
901,432	889,466	883,033
6,417,541	6,188,076	6,918,948
8,101,822	7,475,617	8,683,903
169,591	169,587	169,643
315,154	313,754	450,274
3,720,571	3,723,590	3,853,772
4,205,316	4,206,931	4,473,689
12,307,138	11,682,548	13,157,592

התחייבויות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
זכאים אחרים
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
התחייבויות מיסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

אגרות חוב
הטבות לעובדים, נטו
מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
מיסים נדחים

סך התחייבויות שאינן שוטפות

סך התחייבויות

הון

הון מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
393,585	99,198	101,102	292,943	298,927	הכנסות הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
132,212	23,042	-	122,377	114,947	
1,071	826	715	890	864	
526,868	123,066	101,817	416,210	414,738	
32,701	7,479	8,866	24,256	26,364	הוצאות עלות השכרת הנכסים והפעלתם מכירה ושוק הנהלה וכלליות הוצאות אחרות
13,076	3,171	2,975	10,165	8,717	
36,047	9,128	9,087	26,221	25,057	
1,767	371	380	1,364	1,797	
83,591	20,149	21,308	62,006	61,935	
443,277	102,917	80,509	354,204	352,803	רווח תפעולי
63,649 (235,927)	4,729 (47,274)	20,865 (107,402)	23,826 (175,137)	60,069 (243,967)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(172,278)	(42,545)	(86,537)	(151,311)	(183,898)	הוצאות מימון, נטו
270,999	60,372	(6,028)	202,893	168,905	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
38,801	7,281	(16,172)	18,929	6,294	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
232,198	53,091	10,144	183,964	162,611	רווח לאחר מסים
267,162	34,575	31,771	238,414	210,591	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
499,360	87,666	41,915	422,378	373,202	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,360	87,666	41,915	422,378	373,202
-	-	-	-	-
499,360	87,666	41,915	422,378	373,202

רווח נקי לתקופה המיוחס
לבעלים של החברה

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה
המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	87,666	41,915	422,378	373,202
5,078	980	1,240	3,855	3,765
(132,212)	(23,042)	-	(122,377)	(114,947)
172,278	42,545	87,021	151,311	183,898
(267,162)	(34,575)	(31,771)	(238,414)	(210,591)
38,801	7,281	(16,172)	18,929	6,294
(17,199)	(18,824)	(9,724)	(15,212)	(2,061)
15,942	16,431	239	11,432	(1,563)
4,241	1,205	665	2,989	2,259
45,080	-	5,000	40,080	55,100
11,137	204	(6,526)	13,377	(3,961)
375,344	79,871	71,887	288,348	291,395
32,853	4,874	9,081	25,303	33,354
194,173	179,450	36,060	179,623	349,263
(4,960)	(9,064)	-	(4,960)	(18,404)
-	-	-	-	47,856
(872,757)	(213,570)	(263,447)	(648,109)	(835,464)
(11,385)	(3,986)	(931)	(9,759)	(2,723)
667,568	89,460	(479,575)	621,144	(354,280)
76,139	(4,695)	(24,369)	86,095	(34,131)
81,631	42,469	(723,181)	249,337	(814,529)
691,449	-	738,323	395,484	1,392,789
300,000	-	-	-	-
(779,084)	-	-	(779,084)	(1,024,403)
(107,712)	(33,709)	(32,183)	(89,497)	(89,248)
(275,001)	(60,000)	(80,000)	(195,000)	(240,001)
(2,164)	(478)	(589)	(1,619)	(1,720)
(172,512)	(94,187)	625,551	(669,716)	37,417
284,463	28,153	(25,743)	(132,031)	(485,717)
306,305	146,121	130,794	306,305	590,768
590,768	174,274	105,051	174,274	105,051
-	-	-	-	2,400

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת והפחותות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

מס הכנסה ששולם (שהתקבל), נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש חברה מוחזקת

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו

שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו ששימשו (שנבעו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם

תשלום בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 9ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 7 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, ממשיכות להיות מוצגות בנפרד מהרווח מחברות מוחזקות, יחד עם עסקאות דומות מול צדדים שלישיים.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי יעקובוביץ, מנכ"ל;
2. מרק זק, סמנכ"ל כספים;
3. רפאל אוחיון, סמנכ"ל נכסים;
4. 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 30.06.2024 ("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") לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי 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 30 ביוני 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.

4 בנובמבר 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") לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי 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 30 ביוני 2024) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

4 בנובמבר 2024

מרק זק, סמנכ"ל כספים



4 בנובמבר 2024

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת גב ים לקרקעות בע"מ ("החברה")
אנדרן 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 4 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024
ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 4 בנובמבר 2024 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של
החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי
תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel