



דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2025

- 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

6 במאי 2025



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2025, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2025. 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 2024 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2024, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ("הדוחות הכספיים").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת גב"ם לקרקעות בע"מ ("החברה"), הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גב"ם 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 בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ופרויקטים של פינוי-בינוי ברחבי הארץ. חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") הינה בעלת השליטה בחברה.

1.2 הסביבה העסקית

אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, נמשכת כבר שנה ושבעה חודשים. המשך הלחימה בעזה ובאיו"ש, אי הוודאות בחזית הצפונית ובחזית אל מול איראן ומיופי כוחה, ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה, גם ברבעון הראשון של שנת 2025.

מדד המחירים לצרכן עלה בשלושת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-0.3%, ותחזית האינפלציה השנתית של בנק ישראל עומדת על כ-2.6%. הכנסותיה של גב"ם 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. מדד תשומות הבניה עלה בצורה חדה ומשמעותית ברבעון הראשון של השנה - 3.4%, בין היתר עקב עדכון מרכיב שכר העבודה במדד על-ידי הלמ"ס, במטרה לשקף את השינויים המשמעותיים שחלו בו במהלך מלחמת השבעה באוקטובר ובגינה. העליה החדה כאמור גרמה להתייקרות עלויות ההקמה של הפרויקטים בייזום של החברה והקטינה את התשואה הצפויה מהם.

מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עוד יש לציין, כי במהלך הרבעון הראשון של השנה גייסה החברה חוב בהיקף של כ-895 מיליון ש"ח, במח"מ משוקלל של 4.3 שנים, בריבית צמודה משוקללת ממוצעת בשיעור של כ-2.6%.

על אף האינפלציה, האטת הצמיחה, והמלחמה - ניכרו במהלך הרבעון הראשון של השנה ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-96%.

הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם (אין לחברה שוכר מהותי המניב למעלה מ-10% מהכנסותיה השנתיות), וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי.

נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון העמקת הלחימה בעזה, חידוש המלחמה בלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון 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. חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית, המאבקים הפוליטיים הכוללים פיטורי בכירים במערכות הביטחון והמשפט, חקיקת חוק הגיוס והתערורות מחודשת של המאבק החברתי, כמו גם הקפאון בעסקה להשבת החטופים עלולים אף הם להיות בעלי השלכות שליליות על המשק כולו. כך גם הטלת המכסים על-ידי נשיא ארה"ב עלולה להשפיע על המשק העולמי בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

א. תחום הנכסים המניבים

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 הראשון של השנה, עומד על כ-96%.

1.3.1 שיווק

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2025 חתמה החברה על 55 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-41 אלף מ"ר המניבים כ-35 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-6.6% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

1.3.2 ייזום

החברה פועלת להקמתם של 9 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-360 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-4.6 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2027), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנוהגים כיום) בסך 344 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן. נכון למועד הדוח שיווקה החברה כ-53% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. בנוסף, פועלת החברה לתכנון ורישוי 3 פרויקטים, בהיקף כולל של כ-70 אלף מ"ר, הכוללים את הבניין המרכזי בפארק מתם, פארק גב-ים רחובות #6; ופארק גב-ים נגב #6. בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2025 השקיעה החברה סך של כ-332 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

פרויקטים שהושלמו:

גב-ים פארק העברית - בניינים #1+2 - עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה העברית (חלק החברה 66%), להקמת פארק הייטק בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת-רם, ירושלים. לאחר תאריך הדוח השלימה החברה את הקמתם של שני המבנים הראשונים בפרויקט, בשטח עילי כולל של כ-56 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי.

לאחר תאריך הדוח, חתמה החברה על הסכמי שכירות בגין שטחים בפרויקט זה ביחס לשטח עילי של כ-5,400 מ"ר, הצפויים להניב כ-4.8 מיליון ש"ח בשנה. לאחר חתימת הסכמים אלו, שיעור השיווק בפרויקט עומד על כ-90%.

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.

פרויקטים בביצוע:

1. **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-122 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של השנה.

2. **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 (חלק החברה בפרויקט - 28 אלף מ"ר). כלל שטחי הבניין הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה. עלות הפרויקט נאמדת

בכ-214 מיליון ש"ח (חלק החברה) וההכנסות נאמדות בכ-14 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של השנה.

3. **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-20 אלף מ"ר. כלל השטחים בפרויקט הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, תמורת הכנסה שנתית בסך 46 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-728 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2026.

4. **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-348 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.6%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2026.

5. **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. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תסתכם בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.7 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-1.6 מיליארד ש"ח (חלק החברה - כ-0.8 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מהפרויקט, עם השלמתו ואכלוסו המלא, נאמדות בכ-300 מיליון ש"ח בשנה, המשקפת תשואה של 9.0%. הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים בתום שנת 2026.

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

6. **חוות שרתים - פארק מתם - מת"ם פועלת להקמת מבנה חוות שרתים (מעטפת בלבד, ללא**

מערכות), בשטח של כ-13.5 אלף מ"ר בפארק מתם, עבור תאגיד בבעלות מגה די.סי בע"מ. עלות הקמת הפרויקט על-ידי מת"ם נאמדת בכ-153 מיליון ש"ח, וההכנסות נאמדות בכ-11.5 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור 7.5%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2027.

7. **פארק גב-ים העברית #3 - עם השלמתם של שני הבניינים הראשונים בפארק, החלה החברה**

בהקמתו של הבניין השלישי, בשטח של כ-27 אלף מ"ר עילי וכ-21 אלף מ"ר תת-קרקעי (חלק החברה בפרויקט - כ-32 אלף מ"ר). עלות הפרויקט נאמדת בכ-430 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-26 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.0%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2027.

8. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הבניין הדרומי - גב-ים החלה בהקמתו של בניין נוסף בפארק,**

בשטח של כ-8,500 מ"ר עילי, על גבי חניון תת-קרקעי שנמצא בביצוע. עלות הפרויקט נאמדת בכ-152 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-10 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.4%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2027.

1.3.3 עסקאות

מתחם אדמירליטי, חיפה - ברבעון הראשון של השנה התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור למכירת כלל זכויותיה במתחם המסחרי "אדמירליטי" במפרץ חיפה. המתחם כולל קרקע בשטח של כ-26 דונם, עליה כ-11.5 אלף מ"ר בנוי, המושכר בחלקו לצדדים שלישיים. בתמורה, שילמה הרוכשת לחברה סך של 106.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

ב. תחום המגורים

החברה פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,300 יח"ד (חלק החברה - כ-5,800 יח"ד). נכון ליום 31.3.2025, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של החברה בפרויקטים למגורים על כ-930 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,300 יחידות דיור, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית).

1.3.4 התחדשות עירונית - פרויקט בביצוע ושיווק

1. **קרית אונו** (חלק נוה-גד -83%) - הקמתו של הפרויקט, הכולל 52 יח"ד, הושלמה בשנת 2024. במהלך הרבעון הראשון של השנה נמכרה יחידת דיור אחת בפרויקט, בתמורה לסך של כ-2.7 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. נכון למועד פרסום הדוח, נותרו בפרויקט 3 יח"ד לשיווק.

2. **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. 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. לפרויקט הסכם ליווי חתום, בעלי הדירות פונו מהדירות, התקבל היתר בניה והחל הביצוע. עד ליום 31 במרץ 2025 נמכרו בפרויקט זה 44 יח"ד בתמורה לסך של כ-186 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

1.3.5 התחדשות עירונית - פרויקטים בפיתוח עסקי

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. במהלך הרבעון הראשון של השנה החתימות בפרויקט הושלמו, תוכנית העיצוב אושרה ונפתחה בקשה להיתר בניה.

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. במתחם זה התגלעה מחלוקת בין היזמים ובין בעלי הזכויות. בכפוף ולאחר פתרון המחלוקת האמורה והשלמת החתימות במתחם, יחדשו היזמים את הבקשה להיתר בניה.

3. **פתח תקווה - רמת ורבר** - פרויקט נוסף בתחום ההתחדשות העירונית, אותו מקדמת החברה ביחד עם שותף (חלק החברה - 60%). מתחם זה עתיד לכלול כ-210-230 יח"ד, מתוכן כ-60-70 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות. נכון למועד הדוח שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-72%. הפרויקט הינו חלק מתוכנית מתארית רמת ורבר, אשר קיבלה תוקף בדצמבר 2024, במהלך הרבעון הראשון של השנה הוגשה תוכנית מפורטת לוועדה המקומית.

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) וזכויות 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 עתודות קרקע למגורים ותב"עות למגורים

1. **תל אביב - תוה"א - מגרשים 301-300** - במהלך שנת 2024 התקשרה החברה עם 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 (מגרש 300). על פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין כ-100 יח"ד וכ-5,000 מ"ר לתעסוקה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, רכשו שתי החברות את מגרש 301, הסמוך למגרש 300, בשטח של כ-1.3 דונם, עליו ניתן יהיה להקים כ-33 יח"ד נוספות, כ-2,000 מ"ר תעסוקה וכ-650 מ"ר מסחר.

2. **הרצליה צפון** - החברה מקדמת 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. התוכנית צפויה לקבל תוקף במחצית הראשונה של 2025.

3. **קריית אונו** - לחברה זכויות עתידיות מותנות בעתודות קרקע בקריית אונו (פרויקט חנה סנש ופרויקט רחבת השקד), 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.

4. **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.

5. **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.

6. **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 אלף מ"ר לתעסוקה ולכ-250 יח"ד להשכרה.

7. **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, חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מרמ"י. על גבי הקרקע קיימים מבני תעשייה ותעסוקה בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 ניתן תוקף לשתיים מהתב"עות, במסגרתן אושר שינוי ייעוד לשימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומסחר)

ותוספת זכויות בניה. החברה פועלת לקדם תכנון על-פי התב"עות שאושרו. התב"ע הנוספת נמצאת כיום בהליכי תכנון, וככל שתאושר 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.

8. **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).

9. **עפולה** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית, אשר תאפשר תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-150 יח"ד. במהלך הרבעון הראשון של השנה, הגישה החברה לוועדה המקומית תוכנית מפורטת.

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

1.4 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	רבעון I		סעיף
	2024	2025	
הגידול בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2025, בשיעור של כ-7%, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2024, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.	195	208	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהוצאות אחזקת הנכסים וניהולם.	27	30	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בסעיף זה, בשיעור של 6%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	169	179	NOI
הגידול בסעיף זה, בשיעור של כ-4%, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.	166	172	Same Property NOI
הכנסות החברה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, עדכנה החברה את השווי ההוגן של חלק מנכסיה המניבים בגין עליית המדד מאז בוצעו הערכות השווי האחרונות של החברה. בנוסף, רשמה החברה הכנסות מעליית שווי הוגן בסך של כ-17 מיליון ש"ח בגין קידום בזמן של פרויקט בהקמה. הירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 נבעה ממס רכישה בגין רכישת חטיבת קרקע בסמוך לפרויקט תוה"א בתל-אביב. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית (ירידת) השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראו סעיף 1.7 לדוח זה.	(9)	165	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מפעילות החברה בתחום המגורים בעקבות רכישת נכסי הדרים בע"מ.	3	4	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מפעילות החברה בתחום המגורים בעקבות רכישת נכסי הדרים בע"מ.	10	12	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה, כמפורט בסעיף 1.5 לדוח זה להלן.	41	43	הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 0.3%, בדומה לשיעור העלייה ברבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהגידול ביתרת החוב הצמוד.	13	16	הוצאות הפרשי הצמדה
הקטטון בסעיף זה נובע בעיקר מהקטטון בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר.	18	13	הכנסות מימון
הגידול בסעיף זה נובע מעלייה ברווחי החברה המוחזקת גב-ים ממך נכסים בלוד בע"מ.	3	4	חלק ברווחי חברות מוחזקות

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון I</u>		<u>סעיף</u>
	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.	23	63	מיסים על הכנסה
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.	22	53	רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה
השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מכל האמור לעיל.	69	169	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות

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

<u>הערות והסברים</u>	<u>ליום</u>		<u>סעיף</u>
	<u>31.12.24</u>	<u>31.03.25</u>	
השינוי בסעיף זה ברבעון הראשון לשנת 2025 נובע בעיקר מגיוס חוב, השקעות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. הנ"ל קוזז באופן חלקי על-ידי פירעון אגרות חוב ותשלום דיבידנד על-ידי החברה.	16,929	17,381	סך הנכסים
האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.	757	645	האמצעים הנזילים
הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה ועליית שווי הוגן. היתרה ליום 31.03.2025 כוללת את זכויות החברה במתחם אדמירליטי במפרץ חיפה, אשר נמכר במהלך הרבעון הראשון של השנה.	15,246	15,721	נדל"ן להשקעה
במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2025 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-895 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו נספח "א" לדוח זה), ופרעה אג"ח בהיקף כולל של כ-670 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת של חוב החברה הינו כ-1.9% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.4 שנים. ליום 31.03.2025 מהווה היקף החוב הפיננסי, ברוטו של החברה כ-51% מכלל נכסי החברה.	8,656	8,901	חוב פיננסי, ברוטו
	4,515	4,620	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות

הערות והסברים	רבעון I		סעיף
	2024	2025	
הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהשקעה במלאי קרקעות וזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית ושינוי במלאי בניינים ודירות למכירה, בעקבות רכישת נכסי הדרים בע"מ והכנסה לתחום הבניה למגורים וגידול במיסי הכנסה ששולמו, נטו.	150	72	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, בעקבות גידול בהכנסות, בקיזוז הגידול בהוצאות ריבית נטו.	101	104	FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה
ההפרשים בין ה-FFO לפי שיטת רשות ני"ע לבין ה-FFO לפי שיטת ההנהלה נובעים מהפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה ותשלום מבוסס מניות.	87	84	FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת רשות ני"ע

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה

1-3/2024	1-3/2025	
126	133	EBITDA
(19)	(26)	הוצאות ריבית נטו
(9)	(7)	הוצאות מיסים
3	4	רווחי כלולות
101	104	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2025 בסך של 104 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 3% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ 2025 (במיליוני ש"ח):

12,694	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 31.03.2025
(673)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
12,021	נדל"ן ליום 31.03.2025
(581)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(790)	בתוספת נכס מוחזק למכירה, השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
10,650	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.03.2025
167	NOI רבעון ראשון 2025, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
669	NOI שנתי על בסיס רבעון ראשון 2025
(5)	דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן ודמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן
(6)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
50	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
708	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.7%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה

כאמור בביאור [2] לדוח הכספי, השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה, מושפע משני אומדנים קריטיים - דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון. נכון למועד הדוח, ובהתבסס על המידע הקיים ברשותה, לאור התפלגות השוכרים והעובדה שמרבית הנכסים מושכרת להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, החברה מעריכה כי דמי השכירות הינם ראויים.

שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה, על-פי הערכות השווי, הינו כ-6.7% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 6.0% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס), ו-7.9% לנכסים המשמשים למסחר. החברה סבורה, בין היתר בהתבסס על חוות-דעת השמאים החיצוניים, כי שיעורי ההיוון האמורים לעיל הינם שיעורי היוון נאותים, למועד הדוח.

1.7 הרכב העלייה (הירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025		
חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	
מיליוני ש"ח				
(9)	(9)	(2)	(2)	בגין ירידת שווי הוגן
-	-	86	150	עליית מדד המחירים
-	-	13	17	בגין שיעור נכסים בהקמה
(9)	(9)	97	165	סה"כ

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 31 במרץ 2025 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-50 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 31 במרץ 2025 לחברה הון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח ו-1.4 מיליארד ש"ח, בהתאמה, ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף לחברה מסגרות אשראי בסך 515 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. זאת ועוד, לחברה אין נכסים משועבדים, והחברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. כמו כן, ליום 31 במרץ 2025 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-645 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-295 מיליון ש"ח בדוחותיה הנפרדים). לאור האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את היקף המקורות העומדים לרשות החברה, כאמור לעיל, דירוג האשראי של החברה והערכותיה בדבר יכולתה לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.

1.10 דיבידנד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 30 בינואר 2025, חולק ביום 2 במרץ 2025 דיבידנד במזומן בסך של 65 מיליון ש"ח (כ-0.29 ש"ח למניה).

יתרת העודפים הצבורה ליום 31 במרץ 2025 מסתכמת בכ-4 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

אסיפת בעלי מניות מיוחדת

ביום 27 באפריל 2025 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת כהונתה של גבי' חוה שכטר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת, וכן מתן כתבי שיפוי לדירקטורים מקרב בעלי השליטה. לפרטים נוספים ראו, על הדרך ההפנייה, דיווחים מיידיים של החברה מימים 20 במרץ 2025 ו-27 באפריל 2025 (אסמכתאות 018898-01-2025 ו-029577-01-2025, בהתאמה).

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

בפברואר 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות של החברה - אגרות חוב (סדרה ח') ואגרות חוב (סדרה י"א), בתמורה ברוטו בסך של כ-895 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 17 בפברואר 2025 (אסמכתא 011032-01-2025). 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 0.33%. בהתחשב בעסקת ההגנה המדדית, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.6%. אגרות החוב (סדרה י"א) הונפקה בריבית שנתית צמודה של 2.7%.

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.

נטלי משען-זכאי
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

6 במאי 2025

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

נע"מ (סדרה 2)	אגרות חוב (סדרה י"א)	אגרות חוב (סדרה י)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ו)	(באלפי ש"ח)
09/07/24 (1)	02/07/24 (1) 17/02/25 (2)	07/03/22 (1) 21/12/22 (2) 16/01/24 (3)	19/02/20 (1) 05/08/20 (2) 07/03/22 (3) 10/08/22 (4) 25/12/23 (5)	10/09/17 (1) 06/09/18 (2) 22/12/19 (3) 05/08/20 (4) 16/01/24 (5) 17/02/25 (6)	22/03/07 (1) 03/04/12 (2) 21/03/13 (3) 30/12/13 (4) 13/04/14 (5) 03/04/16 (6) 02/04/17 (7) 21/12/22 (8) 22/05/23 (9) 25/12/23 (10)	א. מועד הנפקה
300,000 (1)	743,003 (1) 333,000 (2)	400,000 (1) 699,395 (2) 301,126 (3)	754,369 (1) 362,492 (2) 748,550 (3) 586,651 (4) 97,848 (5)	423,812 (1) 620,000 (2) 467,346 (3) 537,508 (4) 437,730 (5) 616,834 (6)	175,561 (1) 355,894 (2) 308,173 (3) 165,000 (4) 221,425 (5) 358,644 (6) 302,603 (7) 81,855 (8) 285,653 (9) 142,654 (10)	ב. ערך נקוב במועד ההנפקה
300,000	1,076,003	1,400,521	1,609,418	2,350,749	477,783	ג. ערך נקוב ל- 31.03.2025
300,000	1,095,196	1,572,770	1,856,097	2,350,749	669,932	ד. צמוד ל- 31.03.2025
-	1,823	120,989	(7,576)	(126,429)	9,366	ה. בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו
10,226	-	2,288	2,288	14,781	-	ו. ריבית שנצברה ליום 31.03.2025
11,605	3,608	3,203	3,203	20,693	3,139	ז. ריבית שנצברה ליום אישור הדוח
310,226	1,106,561	1,402,062	1,698,579	2,085,115	685,142	ח. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת
311,605	1,114,847	1,411,165	1,711,455	2,098,984	687,722	ט. שווי בורסה ליום 31.03.2025 (כולל ריבית לשלם)
בנק ישראל בתוספת 0.16%	3.34%	0.59%	0.5%	2.55%	4.75%	י. שיעור הריבית לשנה

(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)
ח.	מועדי תשלום קרן	6 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.3.2021 ועד 31.3.2026	16 תשלומים שנתיים שאינם שווים מיום 30.6.2019 ועד 30.6.2034	13 תשלומים שנתיים שאינם שווים מיום 30.6.2021 ועד 30.6.2033	10 תשלומים שנתיים שאינם שווים מיום 30.6.2026 ועד 30.6.2035	4 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.3.2027 ועד 31.3.2030	תשלום יחיד ביום 8.7.2025
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	-
טו.	שם האחראי בחברת הנאמנות כתובת הנאמן דירוג - S&P מעלות: דוח דירוג אחרון: ראו דוח מידי מיום 13 בפברואר 2025 מס' אסמכתא 010632-01-2025 שם החברה המדרגת - S&P מעלות דירוג למועד הנפקה	עו"ד דן אבנון הירקון 113 ת"א ilAA/Negative	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Negative	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Negative	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Negative	רו"ח אורי לזר יצחק שדה 17 ת"א ilAA/Negative	-
		AA (1) ilA+/ Negative (2) ilA+/ Negative (3) ilA+/Stable (4) ilA+/Stable (5) ilAA-/Stable (6) ilAA-/Stable (7) ilAA-/Stable (8) ilAA/Negative (9) ilAA/Negative (10)	ilAA/Stable (1) ilAA/Stable (2) ilAA/Stable (3) ilAA/Stable (4) ilAA/Negative (5) ilAA/Negative (6)	ilAA/Stable (1) ilAA/Stable (2) ilAA/Stable (3) ilAA/Negative (4)	ilAA/Stable (1) ilAA/Stable (2) ilAA/Negative (3)	ilAA/Negative (1) ilAA/Negative (2)	ilA-1+ (1)
טז.	דירוג למועד הדוח האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	כן	כן	כן	כן	כן	ilA-1+ -
יז.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	לא	לא	לא	לא	לא	-
יח.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין	ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים.	-
יט.	האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן	כן	כן	לא

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2025
(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 שלה (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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
6 במאי, 2025

31 בדצמבר 2024	31 במרס 2024	31 במרס 2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
605,015	351,767	470,117	נכסים
152,322	696,568	175,069	מזומנים ושווי מזומנים
9,453	7,935	13,730	פיקדונות לזמן קצר
70,042	82,951	80,404	לקוחות
1,332	737	3,580	חייבים אחרים
266,741	-	278,750	נכסי מסים שוטפים
-	113,000	106,500	מלאי בניינים ודירות למכירה
			נכס מוחזק למכירה
1,104,905	1,252,958	1,128,150	סה"כ נכסים שוטפים
83,774	48,688	92,389	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
236,844	227,996	240,340	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות
65,032	81,708	76,977	לפי שיטת השווי המאזני
9,226	9,233	12,728	רכוש קבוע, נטו
183,380	-	216,023	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
2,573,606	2,524,450	2,920,143	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
12,672,058	11,575,724	12,693,865	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
15,823,920	14,467,799	16,252,465	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
16,928,825	15,720,757	17,380,615	סה"כ נכסים
מרק זק	נטלי משען-זכאי	מיכאל זלקינד	
סמנכ"ל כספים	מנכ"לית	יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 6 במאי, 2025

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

31 בדצמבר 2024	31 במרס 2024	31 במרס 2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות			
1,328,285	1,342,535	1,355,170	חלויות שוטפות של אגרות חוב
465,000	465,000	465,000	אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים
342,146	302,899	363,399	זכאים אחרים
43,118	119,835	43,242	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
24,069	-	24,390	מקדמות מלקוחות
33,828	23,520	22,512	התחייבויות מסים שוטפים
105,673	-	105,652	התחייבות בגין מתן שירותי בנייה
2,342,119	2,253,789	2,379,365	סה"כ התחייבויות שוטפות
6,840,243	6,313,019	7,064,605	אגרות חוב
22,378	6,312	16,299	מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
554	791	554	הטבות לעובדים, נטו
27,663	5,676	31,136	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,749,028	1,653,054	1,782,795	מסים נדחים
8,639,866	7,978,852	8,895,389	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
10,981,985	10,232,641	11,274,754	סה"כ התחייבויות
הון			
169,643	169,591	169,643	הון מניות
451,074	316,320	452,261	קרנות הון
3,893,971	3,719,174	3,998,436	עודפים
4,514,688	4,205,085	4,620,340	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,432,152	1,283,031	1,485,521	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,946,840	5,488,116	6,105,861	סה"כ הון
16,928,825	15,720,757	17,380,615	סה"כ התחייבויות והון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(למעט נתוני רווח נקי למניה)		

הכנסות

801,945	195,058	208,410
20,114	-	5,465
397,493	(9,363)	165,339
1,079	141	678
<u>1,220,631</u>	<u>185,836</u>	<u>379,892</u>

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

הוצאות

113,955	27,130	29,828
19,057	-	4,806
13,945	3,336	4,228
46,427	9,544	11,666
2,323	205	564
<u>195,707</u>	<u>40,215</u>	<u>51,092</u>
<u>1,024,924</u>	<u>145,621</u>	<u>328,800</u>

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
עלות דירות ושירותי בנייה
מכירה ושווק
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

רווח תפעולי

58,512	18,402	13,077
(319,568)	(53,682)	(59,739)
<u>(261,056)</u>	<u>(35,280)</u>	<u>(46,662)</u>

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

16,733	3,092	3,517
--------	-------	-------

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים על הכנסה

780,601	113,433	285,655
134,530	23,116	62,821
<u>646,071</u>	<u>90,317</u>	<u>222,834</u>

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

478,402	68,604	169,465
167,669	21,713	53,369
<u>646,071</u>	<u>90,317</u>	<u>222,834</u>

מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי לתקופה**רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה**

2.19	0.32	0.77
------	------	------

רווח בסיסי בש"ח

2.19	0.32	0.77
------	------	------

רווח מדולל למניה בש"ח

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

תמצית דוח על הרווח הכולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
646,071	90,317	222,834	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
646,071	90,317	222,834	סה"כ רווח כולל לתקופה
מיוחס ל:			
478,402	68,604	169,465	בעלים של החברה
167,669	21,713	53,369	זכויות שאינן מקנות שליטה
646,071	90,317	222,834	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ועם בעל השליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2025	404,710	9,730	29,462	7,172	3,893,971	4,514,688	1,432,152	5,946,840
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	169,465	53,369	222,834
תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	150	-	1,037	-	1,187	-	1,187
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	(65,000)	(65,000)	-	(65,000)
יתרה ליום 31 במרס 2025	404,710	9,880	29,462	8,209	3,998,436	4,620,340	1,485,521	6,105,861
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2024	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	68,604	68,604	21,713	90,317
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברת בת	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	-	-	1,166	-	1,166	-	1,166
מימוש ניירות ערך המיירים למניות	91	-	-	(91)	-	-	-	-
מימוש זכויות בעלות בחברות בת	-	-	-	-	-	-	465	465
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	(70,001)	(70,001)	-	(70,001)
יתרה ליום 31 במרס 2024	271,119	9,730	29,462	6,009	3,719,174	4,205,085	1,283,031	5,488,116
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2024	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	478,402	167,669	646,071
מימוש ניירות ערך המיירים למניות	1,171	-	-	(1,171)	-	-	-	-
הנפקת מניות בגין רכישת נכסי חדרים	132,511	-	-	-	-	132,563	3,165	135,728
תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	-	-	3,409	-	3,409	-	3,409
מימוש זכויות בעלות בחברת בת	-	-	-	-	-	-	465	465
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת בת	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	(305,002)	(305,002)	-	(305,002)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	404,710	9,730	29,462	7,172	3,893,971	4,514,688	1,432,152	5,946,840

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
646,071	90,317	222,834
6,993	1,738	1,577
(397,493)	9,363	(165,339)
261,056	35,280	46,662
(16,733)	(3,092)	(3,517)
134,530	23,116	62,821
1,726	(10,601)	(16,636)
43,021	15,832	(3,998)
11,703	-	(8,536)
(164,860)	-	(32,354)
2,973	1,024	1,126
528,987	162,977	104,640
5,000	-	-
(57,114)	(13,010)	(33,010)
476,873	149,967	71,630
58,512	18,402	12,060
389,605	224,736	42,550
(23,147)	(18,316)	(7,148)
47,856	47,856	-
46,824	-	-
(1,294,267)	(435,876)	(332,269)
(9,962)	(1,727)	(5,775)
(20,778)	-	16,183
108,025	(459,727)	(38,930)
(697,332)	(624,652)	(313,329)
1,853,749	816,450	894,545
45,852	50,000	-
(1,347,720)	(647,742)	(669,932)
(137,865)	(40,585)	(52,085)
(49,900)	(49,900)	-
(305,002)	(70,001)	(65,000)
(2,490)	(620)	(727)
56,624	57,602	106,801
(163,835)	(417,083)	(134,898)
768,850	768,850	605,015
605,015	351,767	470,117
7,972	78,026	12,449
4,562	17,571	-
155,764	-	3,473

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות:

פחת והפחתות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

שינוי בזכאים אחרים ומקדמות מלקוחות

שינוי במלאי בניינים 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

מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה

תמורה ממכירת חברה בת

שינוי במזומנים בגין רכישת חברה בת

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

פירעון פיקדון מיועד, נטו

שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

פירעון קרן התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

קיטון נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירות נדל"ן להשקעה באשראי

הכרה במלאי בניינים ודירות למכירה

כנגד התחייבויות למתן שירותי בנייה ותמורות לבעלי קרקע

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

ביאור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), רכישת נכסים, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים וכן עוסקת 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, נמשכת כבר שנה ושבעה חודשים.

המשך הלחימה בעזה ובאיו"ש, אי הוודאות בחזית הצפונית ובחזית אל מול איראן ומיזם כוחה, ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה, גם ברבעון הראשון של שנת 2025.

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 העמקת הלחימה בעזה, חידוש המלחמה בלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון 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. חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית, המאבקים הפוליטיים הכוללים פיטורי בכירים במערכות הביטחון והמשפט, חקיקת חוק הגיוס והתעוררות מחודשת של המאבק החברתי, כמו גם הקפאון בעסקה להשבת החטופים עלולים אף הם להיות בעלי השלכות שליליות על המשק כולו. כך גם הטלת המכסים על-ידי נשיא ארה"ב עלולה להשפיע על המשק העולמי בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

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 2024 (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 6 במאי 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024.

ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024.

ביאור 5 - מגזרי פעילות

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של החברה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה. המגזרים התפעוליים מזהים 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 ההכנסות והרווח הגולמי.

לחברה שני מגזרי פעילות כמפורט להלן:

- מגזר עסקי בר דיווח - נכסים מניבים.
- בנייה למגורים, אשר אינו עומד בספים הכמותיים להיחשב מגזר בר דיווח.

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

מאחד	מאחד 2024	בנייה למגורים		נכסים מניבים *		
		2025	2024	2025	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
185,695	379,214	-	5,465	185,695	373,749	סך הכנסות מהמגזר
158,565	344,580	-	659	158,565	343,921	רווח (הפסד) מגזרי **
141	678					הכנסות אחרות
(205)	(564)					הוצאות אחרות
(3,336)	(4,228)					הוצאות מכירה ושיווק
(9,544)	(11,666)					הוצאות הנהלה וכלליות
(35,280)	(46,662)					הוצאות מימון, נטו
3,092	3,517					חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
113,433	285,655					רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה
מאחד	בנייה למגורים	נכסים מניבים *				
מאחד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,219,552	20,114	1,199,438				סך הכנסות מהמגזר
1,086,540	1,057	1,085,483				רווח (הפסד) מגזרי **
1,079						הכנסות אחרות
(2,323)						הוצאות אחרות
(13,945)						הוצאות מכירה ושיווק
(46,427)						הוצאות הנהלה וכלליות
(261,056)						הוצאות מימון, נטו
16,733						חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני
780,601						רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

** במגזר הנכסים המניבים נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות השכרת הנכסים והפעלתם ובמגזר הבנייה למגורים נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות דירות ושירותי בנייה.

מידע נוסף - נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)			ליום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)			ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)			
נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ	נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ	נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,875,246	505,369	17,380,615	15,720,757	-	15,720,757	16,395,781	533,044	16,928,825	נכסי המגזר
(11,014,348)	(260,406)	(11,274,754)	(10,232,641)	-	(10,232,641)	(10,714,410)	(267,575)	(10,981,981)	התחייבות המגזר

ביאור 6 - הון המיוחס לבעלים של החברה

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 6 במאי 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח (כ-0.3 ש"ח למניה).

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה

א. הסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה עם שוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד). במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 עדכנה החברה את השווי ההוגן של חלק מנכסיה המניבים בגין עליית המדד מאז בוצעו הערכות השווי האחרונות של החברה. למעט השינוי במדד, לא חלו שינויים מהותיים בפרמטרים נוספים של הנכסים המניבים של החברה. העלייה בשווי ההוגן של נדלן להשקעה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 מיוחסת בעיקרה לעליית המדד האמורה.

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

לתקופה של שלושה
חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס
2025 *

(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

165,339

127,311

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני מס

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לאחר מס

* כולל הכנסה בסך כ-17 מיליון ש"ח (הכנסה לאחר מס כ-13 מיליון ש"ח) בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. במהלך הרבעון הראשון התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור לרכישת מחצית חטיבת קרקע בשטח של כדונם בסמוך לפרויקט תוה"א, עליו ניתן יהיה להקים כ-2,000 מ"ר תעסוקה וכ-33 יח"ד מגורים, בתמורה לתשלום בסך של 41.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

ג. במהלך הרבעון הראשון התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במתחם "אדמירליטי" במפרץ חיפה. המתחם כולל קרקע בשטח של כ-26 דונם, עליה כ-11.5 אלף מ"ר בנוי, המושכר בחלקו לצדדים שלישיים. בתמורה, תשלם הרוכשת לחברה סך של 106.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק, מתוכם לתאריך הדוח הכספי התקבלו כ-42 מיליון ש"ח. בעקבות ההתקשרות האמורה, סווג הנכס כנכס מוחזק למכירה בדוחות על המצב הכספי.

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 למרס 2024		ליום 31 למרס 2025	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,192,538	6,553,901	6,964,263 ⁽²⁾	7,336,607 ⁽¹⁾
1,095,310	1,129,633	1,083,292	1,116,001
7,287,848	7,683,534	8,047,555	8,452,608

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

(1) בחודש פברואר 2025 התקשרה החברה בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-617 מיליוני ש"ח ערך נקוב. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של החברה (ראה ביאור 9 א' להלן) בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.33%. היתרה המוצגת כערך בספרים כוללת את השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים.

(2) השווי ההוגן של האג"ח אשר גודר בעסקת גידור כמפורט בביאור 9 להלן, מבוסס על שיעורי ריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, בהתחשב בעסקת הגידור.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

החברה בצעה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד. השווי ההוגן של עסקאות הגידור ליום 31 במרס 2025 כולל התחייבות בסך של 16,299 אלפי ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ונכס בסך של 688 אלפי ש"ח, אשר מוצג במסגרת הנכסים השוטפים.

לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 26 בדוח הכספי השנתי לשנת 2024.

ביאור 9 - אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה

א. בחודש פברואר 2025 הנפיקה החברה לציבור כ-617 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' וכ-333 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה י"א בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 13 בפברואר 2025. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-548 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור של 5.1% ואגרות החוב בסדרה י"א הונפקו תמורת כ-352 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.7%. בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 617 מיליוני ש"ח (באשר לתנאי עסקת הגידור ראה ביאור 8 לעיל). בהתחשב בעסקאות הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.6%. החברה מטפלת בעסקאות הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.

ב. בחודש ינואר 2025 חברת הבת גב-ים נגב האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת ניירות הערך המסחריים (נע"מ) שהנפיקה בשנת 2024 בסך 50 מיליוני ש"ח.

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

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 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 י" שהונפקו על-ידי החברה, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,400 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 ט') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

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

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

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

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

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

בקשר עם אגרות החוב סדרה ב' שהונפקו ע"י חברת הבת גב-ים נגב בע"מ (להלן - גב-ים נגב) התחייבה גב-ים נגב לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

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

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה וחברות הבנות. החברה וחברות הבנות עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2025.

ביאור 10 - מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 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 2026.
- ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-6 במרץ 2026.

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

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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 האריכה גב-ים נגב את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 50 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן). בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה גב-ים נגב לעמוד באמות מידה פיננסיות.

לחברת מת"ם מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן). בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה מת"ם לעמוד באמות מידה פיננסיות.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה וחברות הבנות. החברה וחברות הבנות עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2025.

ביאור 11 - צדדים קשוריםהתקשרות בהסכם שירותים עם בעלת השליטה

במהלך הרבעון הראשון של השנה חתמה החברה עם חברה לנכסים ולבנין בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("נכסים ובנין") על הסכם, לפיו תעניק החברה לנכסים ובנין, באמצעות מנכ"לית החברה, שירותי ניהול למגדל Bryant 10 במנהטן, ניו יורק. שירותים אלו ניתנו על-ידי מנכ"לית החברה בתפקידה הקודם, כמנכ"לית נכסים ובנין, והיא תמשיך להעניק שירותים אלו מתוך החשיבות שנכסים ובנין רואה בשמירה על רציפות ואיכות השירותים. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, שתחילתה ביום 1 באפריל 2025. כל אחד מהצדדים זכאי להודיע למשנהו על סיום ההתקשרות 60 יום מראש ובכתב. נכסים ובנין תישא בכלל ההוצאות הישירות הנובעות ממתן השירותים כאמור, וכן תשלם לחברה סך חודשי של 12 אלף ש"ח. מידי שנה יבצעו הצדדים להסכם בדיקה, כי התמורה תואמת את היקף השירותים הניתנים ויפעלו להתאמתה במקרה הצורך. ההתקשרות האמורה אושרה על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה עם בעל השליטה.

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

ליום 31 במרס 2025
(בלתי מבוקרים)



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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן – "החברה"), ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
6 במאי, 2025

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 במרס 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
300,197	127,663	295,082
-	523,221	-
2,244	2,341	5,909
64,235	88,925	61,276
-	113,000	106,500
366,676	855,150	468,767
56,960	23,727	64,625
3,416,033	2,965,234	3,371,481
41,697	39,816	52,654
8,778	8,858	12,204
117,125	-	148,166
2,155,286	2,229,973	2,428,042
7,004,706	6,229,983	6,934,839
12,800,585	11,497,591	13,012,011
13,167,261	12,352,741	13,480,778

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

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 6 במאי, 2025

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 במרס 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,049,557	1,019,221	1,076,268
300,000	300,000	300,000
302,834	288,655	262,258
20,017	13,753	13,394
43,118	119,835	43,242
1,715,526	1,741,464	1,695,162
6,010,411	5,510,692	6,233,357
7,853	5,614	11,252
876	876	876
16,553	4,592	10,449
901,354	884,418	909,342
6,937,047	6,406,192	7,165,276
8,652,573	8,147,656	8,860,438
169,643	169,591	169,643
451,074	316,320	452,261
3,893,971	3,719,174	3,998,436
4,514,688	4,205,085	4,620,340
13,167,261	12,352,741	13,480,778

התחייבויות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

אגרות חוב
התחייבות אחרות לזמן ארוך
הטבות לעובדים, נטו
מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
מסים נדחים

סך התחייבויות בלתי שוטפות

סך התחייבויות

הון

הון המניות
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 31 במרס	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
401,758	97,279	104,538
153,162	(9,363)	72,674
966	136	623
555,886	88,052	177,835
32,886	8,674	9,007
11,863	3,108	3,174
39,983	8,084	9,566
2,045	203	564
86,777	20,069	22,311
469,109	67,983	155,524
67,149	18,619	11,914
(271,467)	(45,006)	(49,684)
(204,318)	(26,387)	(37,770)
264,791	41,596	117,754
33,716	7,759	25,238
231,075	33,837	92,516
247,327	34,767	76,949
478,402	68,604	169,465

הכנסות

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

הוצאות

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
מכירה ושוקק
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
478,402	68,604	169,465
-	-	-
478,402	68,604	169,465

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
478,402	68,604	169,465
5,048	1,167	1,162
(153,162)	9,363	(72,674)
204,318	26,387	37,770
(247,327)	(34,767)	(76,949)
33,716	7,759	25,238
(7,666)	(8,225)	(5,302)
(106,581)	-	(30,752)
12,858	12,513	(7,046)
2,973	1,024	1,126
55,100	50,100	-
(3,989)	(1,513)	(14,288)
273,690	132,412	27,750
40,497	15,210	6,819
389,605	224,736	42,550
(23,147)	(18,316)	(7,148)
47,856	47,856	-
(1,024,039)	(375,288)	(252,694)
(6,301)	(1,412)	(4,427)
125,295	(397,926)	-
(69,820)	10,000	73,899
(520,054)	(495,140)	(141,001)
1,392,789	654,466	894,545
(1,024,403)	(647,742)	(669,932)
(105,322)	(36,543)	(50,803)
(2,269)	(557)	(674)
(305,002)	(70,001)	(65,000)
(44,207)	(100,377)	108,136
(290,571)	(463,105)	(5,115)
590,768	590,768	300,197
300,197	127,663	295,082
7,972	78,026	12,449
4,562	17,571	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות :

פחת והפחתות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות מסים על ההכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

השקעה במלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית

שינוי בזכאים אחרים

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

מס הכנסה ששולם, 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 בהשקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו

שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אג"ח, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

תשלום בגין חכירה

דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

קיסון נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

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

מידע נוסף

באור 1 - כללי

1. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2025.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 6 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2025.

עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נטלי משען-זכאי, 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. שירי ויצמן, סמנכ"ל משפטית;

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

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

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

בדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הכספי ליום 31.03.2025 ("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, נטלי משען-זכאי, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 ("הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

6 במאי 2025

נטלי משען-זכאי, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, מרק זק, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2024) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

6 במאי 2025

מרק זק, סמנכ"ל כספים

28 באפריל 2025

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

א.ג.נ,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 06 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 06 במאי 2025 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel