



דוח רבעוני ליום

30 ביוני 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 תסקיף מדף של החברה מחודש מאי 2025

29 ביולי 2025



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השני ובמחצית הראשונה 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, הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2025, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ("הדוחות הכספיים").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת גבי-ים לקרקעות בע"מ ("החברה"), הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גבי-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 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 ותשעה חודשים. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחסיל את צמרת המערכת הבטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. במהלך התקיפה האיראנית וכתוצאה ממנה, אירעו פגיעות הדף במספר מצומצם של חזיתות מבנים של החברה ברחבי הארץ, כאשר המשמעותית ביניהן אירעה בפארק גבי-ים נגב. החברה פעלה באופן מידי להשבת הפעילות במבנים לסדרה ונוקטת בכל האמצעים לתיקון הנדרש. סיום המלחמה באיראן הביא, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה ותיקון הנזקים שגרמה המתקפה האיראנית נאמדת בכ-20 מיליארד ש"ח, באופן שיגדיל משמעותית את הגרעון בתקציב ועלול להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה, על-אף הציפיות טרם מלחמת עם כלביא להפחתה בריבית. מדד המחירים לצרכן עלה במחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ-1.6%, ותחזית האינפלציה השנתית של בנק ישראל עומדת על כ-2.6%. הכנסותיה של גבי-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.

מדד תשומות הבניה עלה בצורה חדה ומשמעותית במחצית הראשונה של השנה - 4.1%, 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.

החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עוד יש לציין, כי במהלך המחצית הראשונה של השנה גייסה החברה וחברות בנות חוב בהיקף של כ-2.7 מיליארד ש"ח, במח"מ משוקלל של 3.9 שנים, בריבית צמודה משוקללת ממוצעת בשיעור של כ-2.9%.

על אף האינפלציה, האטת הצמיחה, והמלחמה - ניכרו במהלך המחצית הראשונה 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, התחממות החזיתות בסוריה ובלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון וכל הסלמה נוספת 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.

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 השני של השנה, עומד על כ-96%.

1.3.1 שיווק

במחצית הראשונה של שנת 2025 חתמה החברה על 85 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-72 אלף מ"ר המניבים כ-57 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-3.1% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה). שיעור העלייה הריאלית הממוצעת בדמי השכירות, בנטרול הסכם שנחתם ברבעון השני של השנה בגין מרלוי"ג במפרץ חיפה, עומד על 5.5%.

ברבעון השני של השנה חתמה החברה על 30 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-31 אלף מ"ר המניבים כ-22 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך ירידה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-2.2% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה). שיעור העלייה הריאלית הממוצעת בדמי השכירות, בנטרול הסכם שנחתם ברבעון השני של השנה בגין מרלוי"ג במפרץ חיפה, עומד על 3.2%.

1.3.2 ייזום

החברה פועלת להקמתם של 8 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-300 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-3.8 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 כ-301 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן. נכון למועד הדוח שיווקה החברה כ-47% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. בנוסף, פועלת החברה לתכנון ורישוי 3 פרויקטים, בהיקף כולל של כ-50 אלף מ"ר, הכוללים את הבניין המרכזי בפארק מתם, פארק גב-ים רחובות #6; ופארק גב-ים נגב #6. בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 השקיעה החברה סך של כ-624 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. החברה השלימה את הקמתם של שני המבנים הראשונים בפרויקט, בשטח עילי כולל של כ-56 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי, והיא פועלת להקמתו של הבניין השלישי בפרויקט, כמפורט בהמשך דוח זה להלן. החברה חתמה על הסכמי שכירות בגין שטחים בפרויקט זה ביחס לשטח עילי של כ-52 אלף מ"ר, הצפויים להניב כ-43 מיליון ש"ח בשנה. לאחר חתימת הסכמים אלו, שיעור השיווק בפרויקט עומד על כ-91%. 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-123 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.5%. 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-215 מיליון ש"ח (חלק החברה) וההכנסות נאמדות בכ-14 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.7%. 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 47 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-1.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 0.9 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-154 מיליון ש"ח, וההכנסות נאמדות בכ-11.7 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור 7.6%. 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-29 אלף מ"ר עילי וכ-22 אלף מ"ר תת-קרקעי (חלק החברה בפרויקט - כ-34 אלף מ"ר). עלות הפרויקט נאמדת בכ-468 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-29 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.3%. 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.

ב. תחום המגורים

החברה פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,400 יח"ד (חלק החברה - כ-5,500 יח"ד). נכון ליום 30.6.2025, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של החברה בפרויקטים למגורים על כ-950 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,400 יחידות דיור, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית).

1.3.3 התחדשות עירונית - פרויקט בביצוע ושיווק

1. **קרית אונו** (חלק נוה-גד -83%) - הקמתו של הפרויקט, הכולל 52 יח"ד, הושלמה בשנת 2024. במהלך המחצית הראשונה 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 30 ביוני 2025 נמכרו בפרויקט זה 44 יח"ד בתמורה לסך של כ-186 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

1.3.4 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 המחצית הראשונה 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, ולאחר תאריך הדוח הגישו נוה-גד ותדהר תביעה לבית-המשפט כנגד הדיירים וחברה יזמית אשר החתימה אותם על הסכמי פינוי שלא כדין, לאכיפת ההסכם בין נוה-גד ותדהר ובין הדיירים ולחילופין לתשלום פיצויים.

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-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 המחצית הראשונה 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.

1.3.5 עתודות קרקע למגורים ותב"עות למגורים

1. **תל אביב - תוה"א - מגרשים 300-301** - 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 עד לתום השנה.

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 וכ-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 בגינן. 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 II		מחצית I		סעיף
	2024	2025	2024	2025	
הגידול בסעיף זה ברבעון השני של שנת 2025 בשיעור של כ-10% ובמחצית הראשונה של שנת 2025 בשיעור של כ-8%, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.	197	216	392	425	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהוצאות אחזקת הנכסים וניהולם.	27	31	54	61	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בסעיף זה, ברבעון השני של שנת 2025 בשיעור של כ-9% ובמחצית הראשונה של שנת 2025 בשיעור של כ-7%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	171	186	340	365	NOI
הגידול בסעיף זה, ברבעון השני ובמחצית הראשונה של שנת 2025 בשיעור של כ-4%, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.	167	173	331	345	Same Property NOI
במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה במחצית הראשונה של השנה נובעת בעיקר מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן בסך של כ-325 מיליון ש"ח, שערך נכסים בהקמה בסך של כ-160 מיליון ש"ח, בקיזוז שינויים אחרים בסך של כ-40 מיליון ש"ח, הכוללים בעיקר הוצאות בגין העלאת שיעורי ההיוון בקיזוז שינויים ריאליים. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראו סעיף 1.7 לדוח זה. פרטים בדבר הערכת שווי מהותית שנעשתה לתוה"א2 (נכס בהקמה מהותי מאוד) מצורפים כנספח "ב" בהתאם לתקנה 8ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.	366	280	357	445	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מפעילות החברה בתחום המגורים בעקבות רכישת נכסי הדרים בע"מ.	3	4	6	9	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מפעילות החברה בתחום המגורים בעקבות רכישת נכסי הדרים בע"מ.	9	11	19	23	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה, כמפורט בסעיף 1.5 לדוח זה להלן.	36	46	77	89	הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות

<u>סעיף</u>	<u>מחצית I</u>		<u>רבעון II</u>		<u>הערות והסברים</u>
	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
הוצאות הפרשי הצמדה	79	79	63	66	במהלך הרבעון השני של שנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 1.3%, לעומת עלייה בשיעור של 1.6% בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 1.6%, לעומת עלייה בשיעור של 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, קיים גידול ביתרת החוב הצמוד.
הכנסות מימון	26	30	13	12	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהקיטון בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר.
חלק ברווחי חברות מוחזקות	11	10	7	7	
מיסים על הכנסה	126	99	63	76	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהשינויים בהכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה	109	123	55	101	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהקיטון בעלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בחברות מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ.
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	412	331	242	263	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)

<u>סעיף</u>	<u>ליום 30.06.25</u>	<u>ליום 31.12.24</u>	<u>הערות והסברים</u>
סך הנכסים	18,888	16,929	השינוי בסעיף זה במחצית הראשונה של שנת 2025 נובע בעיקר מגיוס חוב ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. הנ"ל קוזז באופן חלקי על-ידי פירעון אגרות חוב ותשלום דיבידנד על-ידי החברה.
האמצעים הנזילים	1,617	757	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	16,256	15,246	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה ועליית שווי הוגן.
חוב פיננסי, ברוטו	10,125	8,656	במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-2,031 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו נספח "א" לדוח זה) וכן באמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים בתמורה לסך של 700 מיליון ש"ח, ומנגד פרעה אג"ח בהיקף כולל של כ-1,374 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת של חוב החברה ליום 30.06.2025 הינו כ-2.2% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.5 שנים. ליום 30.06.2025 מהווה היקף החוב הפיננסי, ברוטו של החברה כ-54% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	4,794	4,515	

<u>סעיף</u>	<u>מחצית I</u>		<u>רבעון II</u>		<u>הערות והסברים</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	239	301	167	151	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהשקעה במלאי קרקעות וזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית ושינוי במלאי בניינים ודירות למכירה, בעקבות רכישת נכסי הדרים בע"מ והכניסה לתחום הבניה למגורים וגידול במיסי הכנסה ששולמו, נטו, בקיזוז דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה	212	203	108	102	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, בעקבות גידול בהכנסות, בקיזוז הגידול בהוצאות ריבית נטו.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת רשות ני"ע	128	125	44	38	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.

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה

1-6/2024	1-6/2025	
255	273	EBITDA
(41)	(53)	הוצאות ריבית נטו
(18)	(16)	הוצאות מיסים
7	8	רווחי כלולות
203	212	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם ברבעון השני של שנת 2025 בסך של 108 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 6% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 ביוני 2025 (במיליוני ש"ח):

13,558	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30.06.2025
(689)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
12,869	נדל"ן ליום 30.06.2025
(488)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(864)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
11,517	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.06.2025
173	NOI רבעון שני 2025, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
694	NOI שנתי על בסיס רבעון שני 2025
(4)	דמי ניהול והוצאות שאינם נכללים בשווי הנדל"ן ודמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן
(6)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
90	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
774	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 להיטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, החברה מעריכה כי דמי השכירות הינם ראויים.

שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה, על-פי הערכות השווי, הינו כ-6.7% לנכסים המשמשים להיטק ומשרדים, 6.3% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס), ו-8.0% 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 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:

למחצית הראשונה של שנת 2025		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)
325	193	175	107
160	123	143	110
(40)	(35)	(38)	(34)
445	281	280	183

עליית מדד המחירים בגין שערך נכסים בהקמה בגין העלאת שיעורי ההיוון בקיזוז שינויים ריאליים
סה"כ

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 30 ביוני 2025 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה נטו ממס בסך של כ-52 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח. כמו כן, ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר שלילי לתקופה של עד 12 חודשים (בנטרול נכסים והתחייבויות בעלי תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1.5 מיליארד 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 30 ביוני 2025 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-1,617 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-1,054 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 6 במאי 2025, חולק ביום 25 במאי 2025 דיבידנד במזומן בסך של 70 מיליון ש"ח (כ-0.31 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה ליום 30 ביוני 2025 מסתכמת בכ-4.2 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

אסיפות בעלי מניות מיוחדות

2.1

(1) ביום 27 באפריל 2025 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת כהונתה של גב' 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 2025-01-018898 ו-2025-01-029577, בהתאמה).

(2) לאחר תאריך הדוח, ביום 7 ביולי 2025, אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים. לפרטים נוספים ראו, על הדרך ההפנייה, דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 במאי 2025 ו-7 ביולי 2025 (אסמכתאות 2025-01-037262 ו-2025-01-049728, בהתאמה).

תשקיף מדף

2.2

החברה אישרה תשקיף מדף מיום 9 במאי 2025. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דיווח מיידי מיום 8 במאי 2025 (אסמכתא 2025-01-132469).

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

2.3

ביום 26 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורן של וועדות התגמול והביקורת, את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, עם כלל חברה לביטוח בע"מ. הביטוח מורכב מפוליסת ביטוח קבוצתית משותפת לחברה ולנכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, בגבולות אחריות בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח של 75 מיליון דולר. דמי הביטוח הכוללים עומדים על סך של כ-225 אלף דולר, וחלקה של החברה בדמי הביטוח הנ"ל הינו 92 אלף דולר (כ-42% מסך הפרמיה השנתית). לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מתאריך 26 במאי 2025 (אסמכתא 2025-01-037245).

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

(1) 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-900 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 17 בפברואר 2025 (אסמכתא 2025-01-011032). 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%.

(2) במאי 2025 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 3), בתמורה ברוטו בסך של 700 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 26 במאי 2025 (אסמכתא 2025-01-036977). בהמשך להנפקה כאמור התקשרה החברה עם מוסדות פיננסיים בעסקאות הגנה מדדיות, במסגרתן הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודות מדד. ניירות הערך המסחריים (סדרה 3) הונפקו בריבית משתנה בשיעור בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור של 0.12%, אך בהתחשב בעסקאות ההגנה האמורות, תשואת ניירות הערך הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.35%.

(3) ביוני 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י"ב) והרחבת סדרת אגרות חוב קיימת של החברה - אגרות חוב (סדרה ח'), בתמורה ברוטו בסך של כ-642 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 3 ביוני 2025 (אסמכתא 2025-01-039598). בהמשך להנפקה כאמור, התקשרה החברה עם מוסד פיננסי בעסקת הגנה מדדית בגין הרחבת אגרות חוב (סדרה ח'), במסגרתה הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית, בשיעור של 2.55% לקרן וריבית צמודות מדד בשיעור של 0.69%. בהתחשב בעסקת ההגנה האמורה, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 3.3%. אגרות החוב (סדרה י"ב) הונפקו בריבית שנתית צמודה בשיעור של 3.28%.

(4) עוד ביוני 2025 הנפיקה חברת מת"ם אגרות חוב במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה - אגרות חוב (סדרה ב'), הנסחרת ברצף המוסדי, בתמורה ברוטו של כ-500 מיליון ש"ח, בריבית שנתית צמודה בשיעור 3.4%.

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

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

<u>נע"מ</u> <u>(סדרה 3)</u>	<u>נע"מ</u> <u>(סדרה 2)</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה י"ב)</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה י"א)</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה י)</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה ט)</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה ח)</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה ו)</u>	(באלפי ש"ח)
26/05/25 (1)	09/07/24 (1)	03/06/25 (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) 03/06/25 (7)	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
700,000 (1)	300,000 (1)	150,000 (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) 550,000 (7)	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
700,000 700,000 -	300,000 300,000 -	150,000 150,000 (1,217)	1,076,003 1,109,219 1,717	1,400,521 1,592,907 (116,644)	1,336,120 1,560,640 (7,197)	2,789,182 2,789,182 (192,072)	477,783 678,509 6,773	ג. ערך נקוב ל- 30.06.2025 ע.נ. צמוד ל- 30.06.2025 בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה) נטו
2,924 5,943	13,712 14,823	445 836	9,237 12,180	- 747	- 620	- 5,651	8,035 10,596	ד. ריבית שנצברה ליום 30.06.2025 ריבית שנצברה ליום אישור הדוח
702,924	313,712	151,950	1,132,816	1,438,895	1,418,960	2,496,597	695,653	ה. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת
705,948	314,823	153,900	1,138,088	1,442,116	1,425,106	2,492,692	696,083	ו. שווי בורסה ליום 30.06.2025 (כולל ריבית לשלם) שווי בורסה ליום אישור הדוח (כולל ריבית לשלם)

(באלפי ש"ח)		אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י"א)	אגרות חוב (סדרה י"ב)	נע"מ (סדרה 2)	נע"מ (סדרה 3)
ז.	שיעור הריבית לשנה	4.75%	2.55%	0.5%	0.59%	3.34%	3.28%	בנק ישראל בתוספת 0.16%	בנק ישראל בתוספת 0.12%
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	10 תשלומים שנתיים שאינם שווים, מיום 31.3.2027 ועד 31.3.2036	תשלום יחיד ביום 8.7.2025	תשלום יחיד ביום 25.5.2026
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	ריבית חצי שנתית ביום 31.3 ו-30.9 החל מיום 31.3.2025 ועד 31.3.2036	תשלום יחיד ביום 8.7.2025	תשלום יחיד ביום 25.5.2026
י.	בסיס הצמדה	מדד המחירים לצרכן פברואר 2007	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן ינואר 2020	מדד המחירים לצרכן ינואר 2022	מדד המחירים לצרכן מאי 2024	מדד המחירים לצרכן אפריל 2025	לא צמוד	לא צמוד
יא.	מדד בסיס	אינ	-	אינ	אינ	אינ	-	-	-
יב.	זכות המרה	אינ	אינ	אינ	אינ	אינ	-	-	-
יג.	זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה	אינ	אינ	אינ	אינ	אינ	-	-	-
יד.	ערבות לתשלום ההתחייבות	אינ	אינ	אינ	אינ	אינ	-	-	-
יז.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992	שטראוס לזר חברה לנאמנויות 1992	-	-
יח.	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד דן אבנון	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר	רו"ח אורי לזר	-	-
יט.	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	יצחק שדה 17 ת"א	-	-
סו.	דירוג - S&P מעלות:	ilAA	ilAA	ilAA	ilAA	ilAA	ilAA	ilA-1+	ilA-1+
דוח דירוג אחרון: ראו דוח מידי מיום 6 ביולי 2025 מס' אסמכתא 2025-15-049005									
שם החברה המדרגת - S&P מעלות		AA (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Stable (1)	ilAA/Negative (1)	ilAA (1)	ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)
דירוג למועד הנפקה		ilA+/ Negative (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Stable (2)	ilAA/Negative (2)	ilAA (2)	ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)
		ilA+/ Negative (3)	ilAA/Stable (3)	ilAA/Stable (3)	ilAA/Stable (3)	ilAA/Negative (3)	ilAA (3)	ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)
		ilA+/Stable (4)	ilAA/Stable (4)	ilAA/Negative (4)	ilAA/Negative (4)	ilAA/Negative (4)	ilAA (4)	ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)
		ilA+/Stable (5)	ilAA/Negative (5)	ilAA/Negative (5)	ilAA/Negative (5)	ilAA/Negative (5)	ilAA (5)	ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)
		ilAA-/Stable (6)	ilAA/Negative (6)	ilAA/Negative (6)	ilAA/Negative (6)	ilAA/Negative (6)	ilAA (6)	ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)
		ilAA-/Stable (7)	ilAA (7)	ilAA (7)	ilAA (7)	ilAA (7)	ilAA (7)	ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)
		ilAA-/Stable (8)						ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)
		ilAA/Negative (9)						ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)
		ilAA/Negative (10)						ilA-1+ (1)	ilA-1+ (1)

(באלפי ש"ח)							
<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה ו')</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה ח')</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה ט')</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה י')</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה י"א')</u>	<u>אגרות חוב</u> <u>(סדרה י"ב')</u>	<u>נע"מ</u> <u>(סדרה 2)</u>	<u>נע"מ</u> <u>(סדרה 3)</u>
ilAA כן	ilAA כן	ilAA כן	ilAA כן	ilAA כן	ilAA כן	ilA-1+ -	ilA-1+ -
טז. דירוג למועד הדוח האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	לא	לא	לא	לא	לא	-	-
יז. האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי?	אין	ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים.	ראו ביאור [12] לדוחות הכספיים.	-	-
יח. שעבודים להבטחת אגרות החוב	לא	כן	כן	כן	לא	לא	לא
יט. האם הסדרה מהותית							

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

הצגת הנכס

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

פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - 50%)	
1,365,300	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
110,282	רווחי שערך* (באלפי ש"ח)
רביב קונפורטי	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30/06/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת היוון תזרימי מזומנים	מודל הערכת השווי
6%-6.25%	שיעור היוון מייצג
144	NOI שנתי צפוי עם אכלוס מלא** (במיליוני ש"ח)

*כולל רווחי שערך בסך של 17,215 אלפי ש"ח בגין קידום בזמן של הפרויקט אשר נרשמו ברבעון הראשון של שנת 2025.
**מחצית מהשטחים שטרם הושכרו ברמת מעטפת ומחצית ברמת גמר מלאה.

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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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 (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

חיפה
29 ביולי, 2025

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
605,015	492,975	1,131,207	נכסים
152,322	7,272	485,527	מזומנים ושווי מזומנים
9,453	7,781	16,904	פיקדונות לזמן קצר
70,042	69,780	85,081	לקוחות
1,332	3,081	3,992	חייבים אחרים
266,741	22,744	279,211	נכסי מסים שוטפים
			מלאי בניינים ודירות למכירה
1,104,905	603,633	2,001,922	סה"כ נכסים שוטפים
83,774	82,932	97,468	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
236,844	235,164	217,716	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות
65,032	61,072	82,877	לפי שיטת השווי המאזני
9,226	9,208	12,454	רכוש קבוע, נטו
183,380	111,070	219,329	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
2,573,606	2,674,736	2,697,853	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
12,672,058	12,122,793	13,558,221	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
15,823,920	15,296,975	16,885,918	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
16,928,825	15,900,608	18,887,840	סה"כ נכסים
מרק זק	נטלי משען-זכאי	מיכאל זלקינד	
סמנכ"ל כספים	מנכ"לית	יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 ביולי, 2025

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

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,328,285	1,560,129	1,629,481
465,000	469,148	1,165,000
342,146	292,384	366,878
33,828	31,544	17,799
43,118	120,510	43,795
24,069	-	24,482
105,673	-	105,673
2,342,119	2,473,715	3,353,108
6,840,243	5,731,609	7,304,916
22,378	16,226	25,527
554	564	554
27,663	27,766	30,670
1,749,028	1,752,531	1,838,051
8,639,866	7,528,696	9,199,718
10,981,985	10,002,411	12,552,826
169,643	169,643	169,644
451,074	449,522	453,556
3,893,971	3,891,857	4,170,802
4,514,688	4,511,022	4,794,002
1,432,152	1,387,175	1,541,012
5,946,840	5,898,197	6,335,014
16,928,825	15,900,608	18,887,840

התחייבויות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

אגרות חוב
מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(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

801,945	196,744	216,287	391,802	424,697
20,114	-	26	-	5,491
397,493	366,283	279,567	356,920	444,906
1,079	28	659	169	1,337
1,220,631	563,055	496,539	748,891	876,431

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות

הוצאות

113,955	26,621	31,069	53,751	60,897
19,057	-	-	-	4,806
13,945	3,121	4,440	6,457	8,668
46,427	9,105	10,874	18,649	22,540
2,323	1,193	726	1,398	1,290
195,707	40,040	47,109	80,255	98,201

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
עלות דירות ושירותי בניה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

1,024,924	523,015	449,430	668,636	778,230
-----------	---------	---------	---------	---------

רווח תפעולי

58,512	11,644	13,035	30,046	26,112
(319,568)	(102,425)	(108,392)	(156,107)	(168,131)
(261,056)	(90,781)	(95,357)	(126,061)	(142,019)

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

16,733	7,029	7,215	10,121	10,732
--------	-------	-------	--------	--------

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

780,601	439,263	361,288	552,696	646,943
---------	---------	---------	---------	---------

רווח לפני מסים על ההכנסה

134,530	75,601	63,431	98,717	126,252
---------	--------	--------	--------	---------

מסים על ההכנסה

646,071	363,662	297,857	453,979	520,691
---------	---------	---------	---------	---------

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

478,402	262,683	242,366	331,287	411,831
167,669	100,979	55,491	122,692	108,860

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

646,071	363,662	297,857	453,979	520,691
---------	---------	---------	---------	---------

רווח נקי לתקופה

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה
(בש"ח):

2.19	1.21	1.10	1.54	1.87
2.19	1.21	1.10	1.53	1.87

רווח בסיסי למניה

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
646,071	363,662	297,857	453,979	520,691	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
646,071	363,662	297,857	453,979	520,691	סה"כ רווח כולל לתקופה
מיוחס ל:					
478,402	262,683	242,366	331,287	411,831	בעלים של החברה
167,669	100,979	55,491	122,692	108,860	זכויות שאינן מקנות שליטה
646,071	363,662	297,857	453,979	520,691	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם זכויות מימון בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)								
169,643	404,710	9,730	29,462	7,172	3,893,971	4,514,688	1,432,152	5,946,840
-	-	-	-	-	411,831	411,831	108,860	520,691
-	-	375	-	2,108	-	2,483	-	2,483
1	1,350	-	-	(1,351)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(135,000)	(135,000)	-	(135,000)
169,644	406,060	10,105	29,462	7,929	4,170,802	4,794,002	1,541,012	6,335,014
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)								
169,591	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069
-	-	-	-	-	331,287	331,287	122,692	453,979
-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	-	-	1,857	-	1,857	-	1,857
-	1,101	-	-	(1,101)	-	-	-	-
52	132,511	-	-	-	-	132,563	3,165	135,728
-	-	-	-	-	-	-	465	465
-	-	-	-	-	(160,001)	(160,001)	-	(160,001)
169,643	404,640	9,730	29,462	5,690	3,891,857	4,511,022	1,387,175	5,898,197
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)								
169,643	404,710	9,880	29,462	8,209	3,998,436	4,620,340	1,485,521	6,105,861
-	-	-	-	-	242,366	242,366	55,491	297,857
-	-	225	-	1,071	-	1,296	-	1,296
1	1,350	-	-	(1,351)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)
169,644	406,060	10,105	29,462	7,929	4,170,802	4,794,002	1,541,012	6,335,014
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)								
169,591	271,119	9,730	29,462	6,009	3,719,174	4,205,085	1,283,031	5,488,116
-	-	-	-	-	262,683	262,683	100,979	363,662
-	-	-	-	691	-	691	-	691
-	1,010	-	-	(1,010)	-	-	-	-
52	132,511	-	-	-	-	132,563	3,165	135,728
-	-	-	-	-	(90,000)	(90,000)	-	(90,000)
169,643	404,640	9,730	29,462	5,690	3,891,857	4,511,022	1,387,175	5,898,197
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)								
169,591	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069
-	-	-	-	-	478,402	478,402	167,669	646,071
-	1,171	-	-	(1,171)	-	-	-	-
52	132,511	-	-	-	-	132,563	3,165	135,728
-	-	-	-	3,409	-	3,409	-	3,409
-	-	-	-	-	-	-	465	465
-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	-	-	-	(305,002)	(305,002)	-	(305,002)
169,643	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.

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים			לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני			שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025		2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
646,071	363,662	297,857		453,979	520,691
6,993	1,915	1,603		3,653	3,180
(397,493)	(366,283)	(279,567)		(356,920)	(444,906)
261,056	90,781	95,357		126,061	142,019
(16,733)	(7,029)	(7,215)		(10,121)	(10,732)
134,530	75,601	63,431		98,717	126,252
1,726	12,941	(10,232)		2,340	(26,868)
43,021	(13,496)	(9,834)		2,336	(13,832)
11,703	-	(461)		-	(8,997)
(164,860)	-	(1,998)		-	(34,352)
2,973	570	1,265		1,594	2,391
528,987	158,662	150,206		321,639	254,846
5,000	-	29,940		-	29,940
(57,114)	(7,317)	(13,114)		(20,327)	(46,124)
476,873	151,345	167,032		301,312	238,662
58,512	11,097	12,070		29,499	24,130
389,605	88,467	62,931		313,203	105,481
47,856	-	-		47,856	-
(23,147)	(88)	(5,211)		(18,404)	(12,359)
(1,294,267)	(280,107)	(291,822)		(715,983)	(624,091)
(9,962)	(1,819)	(3,226)		(3,546)	(9,001)
46,824	46,824	-		46,824	-
(20,778)	-	(5,352)		-	10,831
108,025	692,024	(305,106)		232,297	(344,036)
(697,332)	556,398	(535,716)		(68,254)	(849,045)
1,853,749	-	1,136,539		816,450	2,031,084
45,852	-	700,000		50,000	700,000
(1,347,720)	(443,978)	(704,304)		(1,091,720)	(1,374,236)
(137,865)	(31,931)	(31,725)		(72,516)	(83,810)
(49,900)	-	-		(49,900)	-
(305,002)	(90,000)	(70,000)		(160,001)	(135,000)
(2,490)	(626)	(736)		(1,246)	(1,463)
56,624	(566,535)	1,029,774		(508,933)	1,136,575
(163,835)	141,208	661,090		(275,875)	526,192
768,850	351,767	470,117		768,850	605,015
605,015	492,975	1,131,207		492,975	1,131,207
7,972	-	-		78,026	-
4,562	-	1,425		2,400	1,425
155,746	-	-		-	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 מיסים 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 שהתקבל (ששולם), נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

תמורה ממכירת חברה בת

מס ששולם בגין נדל"ן להשקעה

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

שינוי במזומנים בגין רכישת חברה בת

שינוי בביקדונות משועבדים, נטו

שינוי בביקדונות לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו (ששימשו) נבעו מפעילות 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 מיעוט בחברה מאוחדת

דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה

פירעון קרן התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

הכרה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות

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 30 ביוני 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 ביוזם, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), רכישת נכסים, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשיה, 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 ותשעה חודשים.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחיסל את צמרת המערכת הביטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. בתקיפות האיראניות נהרגו 30 אזרחים ישראלים, נפצעו מאות, ונגרם נזק כבד לרכוש. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. במהלך התקיפה האיראנית וכתוצאה ממנה, אירעו פגיעות הדף במספר מצומצם של חזיתות מבנים של החברה ברחבי הארץ, כאשר המשמעותית ביניהן אירעה בפארק גב-ים נגב. החברה פעלה באופן מיידי להשבת הפעילות במבנים לסדרה ופועלת לביצוע התיקונים הנדרשים.

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, התחממות החזיתות בסוריה ובלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון וכל הסלמה נוספת 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.

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 29 ביולי 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 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 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.

מאוחד		בנייה למגורים		נכסים מניבים *	
(בלתי מבוקר)		שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מאוחד		בנייה למגורים		נכסים מניבים *	
748,722	875,094	-	5,491	748,722	869,603
694,971	809,391	-	685	694,971	808,706
169	1,337				
(1,398)	(1,290)				
(6,457)	(8,668)				
(18,649)	(22,540)				
(126,061)	(142,019)				
10,121	10,732				
552,696	646,943				
(בלתי מבוקר)		שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
563,027	495,880	-	26	563,027	495,854
536,406	464,811	-	26	536,406	464,785
28	659				
(1,193)	(726)				
(3,121)	(4,440)				
(9,105)	(10,874)				
(90,781)	(95,357)				
7,029	7,215				
439,263	361,288				
מאוחד		בנייה למגורים		נכסים מניבים *	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,219,552	20,114			1,219,552	1,199,438
1,086,540	1,057			1,086,540	1,085,483
1,079					
(2,323)					
(13,945)					
(46,427)					
(261,056)					
16,733					
780,601					

* 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.

ביאור 5 - מגזרי פעילות - המשך

מידע נוסף - נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)			ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)			ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)		
נכסים מניבים	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים מניבים	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים מניבים	נכסים מניבים	סה"כ
למגורים	למגורים	למגורים	למגורים	למגורים	למגורים	למגורים	למגורים	למגורים
16,928,825	533,044	16,395,781	15,900,608	203,427	15,697,181	18,887,840	504,847	18,382,993
(10,981,981)	(267,575)	(10,714,410)	(10,002,411)	(100,696)	(9,901,715)	(12,552,826)	(257,426)	(12,295,400)

נכסי המגזר

התחייבות המגזר

ביאור 6 - הון המיוחס לבעלים של החברה

בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 135 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 29 ביולי 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 85 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ערכה החברה הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקעות שלה ליום 31 במאי, 2025, על ידי מערכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההון נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים ומעליית ערך בגין נכסים בהקמה, 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%-8.25%. 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%-8.25% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.5%-7%.

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

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ¹	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ¹
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
279,567	444,906
215,267	342,578

עליה בשווי הון של נדל"ן להשקעה לפני מס

עליה בשווי הון של נדל"ן להשקעה לאחר מס

1. כולל עליית ערך בסך של כ-160 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-123 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, בגין הערכת שווי לנדל"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, שילמה הרוכשת לחברה סך של 106.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. המכירה הושלמה במהלך הרבעון השני.

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

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

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

ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2025	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,738,073	6,260,428	(2) 7,325,762	(1) 7,628,260
1,029,980	1,063,125	1,328,984	1,349,381
6,768,053	7,323,553	8,654,746	8,977,641

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.

בחודש מאי 2025 התקשרה החברה בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל בהיקף של כ-550 מיליוני ש"ח ערך נקוב. בהתאם לעסקאות אלה הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של החברה (ראה ביאור 9 ב' להלן) בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.69%. 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.

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 5.1% ואגרות החוב בסדרה י"א הונפקו תמורת כ-352 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 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 מאי 2025, הנפיקה החברה לציבור, 700 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (להלן-נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 3). קרן הנע"מ והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 25 במאי 2026. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.12% לשנה. כמו כן, התקשרה החברה בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל בהיקף של כ-700 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הנפקת נע"מ סדרה 3 של החברה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.12% לשנה לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 2.35%.

ביאור 9 - אגרות חוב - המשך

ג. בחודש מאי 2025 הנפיקה החברה לציבור כ-550 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 29 במאי 2025. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-492 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.3% 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 550 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 3.3%.

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.

כמו כן, הנפיקה החברה לציבור כ-150 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י"ב) על פי דוח הצעת מדף מיום 29 במאי 2025. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-150 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.28%.

קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) עומדת לפרעון בעשרה תשלומים שנתיים שאינם שווים, אשר ישולמו בכל 31 במרס בכל אחת מהשנים 2027 עד 2036, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, כל אחד מארבעת התשלומים שלאחריהם יהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של אגרות החוב, וכל אחד משני התשלומים האחרונים יהיה בשיעור של 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.28% אשר תשולם, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2025 עד 2036 (כולל). אגרות החוב (סדרה י"ב) 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.

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,800 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.

ד. בחודש יוני 2025 השלימה חברת הבת מת"ם הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 500 מיליוני ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-500 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.4%. קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפרעון ב-8 תשלומים שנתיים, התשלום הראשון ועד הרביעי (כולל) ישולמו בשיעור של 15% מהערך הנקוב ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2031-2028; התשלום החמישי ועד השמיני (כולל) ישולמו בשיעור של 10% ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2035-2032. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.4% אשר תשולם, בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני, בכל אחת מהשנים 2025 עד 2035 (כולל). אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי, אך מת"ם 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.

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

- ההון העצמי של מת"ם לא יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח.
- היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של מת"ם לא יפחת משיעור של 30%.

ה. בחודש יוני 2025 חברת הבת מת"ם האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת ניירות הערך המסחריים (נע"מ) שהנפיקה בשנת 2023 בסך 115 מיליוני ש"ח.

ו. 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.

ז. בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה בפירעון מוקדם 300 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים סדרה 2.

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.

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).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, האריכה חברת הבת מת"ם את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לחברה (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

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 10 Bryant 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.

התקשרות בהסכם חלוקת שימושים עם בעלת השליטה

חברת השקעות דיסקונט בע"מ, בעלת השליטה בבעלת השליטה בחברה ("דסק"ש") שוכרת את קומה 27 בפרויקט תוה"א בתל-אביב ("הקומה"). בין דסק"ש, חברה לנכסים ולבנין בע"מ, בעלת השליטה בחברה והחברה קיים הסכם חלוקת שימושים בקומה, אשר החתימה עליו, ועל התוספות לו לאורך השנים, אושרו על-ידי וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ("הסכם השימושים"). במהלך הרבעון השני של השנה התקשרה החברה עם דסק"ש ונכסים ובנין בתוספת להסכם השימושים, במסגרתה הגדילה החברה את שטח המשרדים בו היא עושה שימוש בכ-40 מ"ר נוספים, וכן ב-12 מקומות חניה נוספים. בגין השימוש בשטח המשרדים הנוסף תשלם החברה לדסק"ש בהתאם לדמי השימוש המשולמים בגין השטח הקיים, וגב-אל-גב לתשלום דמי השכירות של דסק"ש למשכיר.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

**ליום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקרים)**

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד 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 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו/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 של 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
29 ביולי, 2025

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
300,197	130,794	733,457	נכסים
-	-	321,036	מזומנים ושווי מזומנים
2,244	3,131	9,147	פיקדונות לזמן קצר
64,235	53,864	64,638	לקוחות
			חייבים אחרים
366,676	187,789	1,128,278	סה"כ נכסים שוטפים
56,960	59,213	69,476	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,416,033	3,316,876	3,437,527	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
41,697	38,988	53,300	רכוש קבוע, נטו
8,778	12,888	11,970	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
117,125	-	150,693	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
2,155,286	2,346,647	2,140,439	נדל"ן להשקעה בהקמה
7,004,706	6,477,795	7,692,677	נדל"ן להשקעה
12,800,585	12,252,407	13,556,082	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
13,167,261	12,440,196	14,684,360	סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 29 ביולי, 2025

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,049,557	1,034,858	1,349,783
300,000	300,000	1,000,000
302,834	337,977	272,130
20,017	14,691	9,342
43,118	120,510	43,795
1,715,526	1,808,036	2,675,050
6,010,411	5,197,516	6,239,520
876	876	876
16,553	12,467	21,241
7,853	7,913	10,805
901,354	902,366	942,866
6,937,047	6,121,138	7,215,308
8,652,573	7,929,174	9,890,358
169,643	169,643	169,644
451,074	449,522	453,556
3,893,971	3,891,857	4,170,802
4,514,688	4,511,022	4,794,002
13,167,261	12,440,196	14,684,360

התחייבויות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

אגרות חוב
הטבות לעובדים, נטו
מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
התחייבות 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
401,758	100,546	109,781	197,825	214,319	הכנסות הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
153,162	124,310	176,387	114,947	249,061	
966	13	628	149	1,251	
555,886	224,869	286,796	312,921	464,631	
32,886	8,824	11,158	17,498	20,165	הוצאות עלות השכרת הנכסים והפעלתם מכירה ושוק הנהלה וכלליות הוצאות אחרות
11,863	2,634	3,690	5,742	6,864	
39,983	7,886	8,668	15,970	18,234	
2,045	1,214	706	1,417	1,270	
86,777	20,558	24,222	40,627	46,533	
469,109	204,311	262,574	272,294	418,098	רווח תפעולי
67,149	20,585	19,471	39,204	31,385	הכנסות מימון הוצאות מימון
(271,467)	(91,559)	(97,418)	(136,565)	(147,102)	
(204,318)	(70,974)	(77,947)	(97,361)	(115,717)	הוצאות מימון, נטו
264,791	133,337	184,627	174,933	302,381	רווח לפני מיסים על ההכנסה
33,716	14,707	30,447	22,466	55,685	מיסים על ההכנסה
231,075	118,630	154,180	152,467	246,696	רווח נקי לתקופה
247,327	144,053	88,186	178,820	165,135	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
478,402	262,683	242,366	331,287	411,831	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
478,402	262,683	242,366	331,287	411,831
-	-	-	-	-
478,402	262,683	242,366	331,287	411,831

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
478,402	263,199	242,366	331,287	411,831
5,048	1,358	1,148	2,525	2,310
(153,162)	(124,310)	(176,387)	(114,947)	(249,061)
204,318	70,490	77,947	96,877	115,717
(247,327)	(144,569)	(88,186)	(178,820)	(165,135)
33,716	14,707	30,447	22,466	55,685
(7,666)	15,888	(9,014)	7,663	(14,316)
(106,581)	-	(1,219)	-	(31,971)
12,858	(14,315)	(6,476)	(1,802)	(13,522)
2,973	570	1,265	1,594	2,391
55,100	-	29,940	50,100	29,940
(3,989)	4,078	(768)	2,565	(15,056)
273,690	87,096	101,063	219,508	128,813
40,497	9,063	9,832	24,273	16,651
389,605	88,467	62,931	313,203	105,481
(23,147)	(88)	(5,211)	(18,404)	(12,359)
47,856	-	-	47,856	-
(1,024,039)	(196,729)	(220,035)	(572,017)	(472,729)
(6,301)	(380)	(2,204)	(1,792)	(6,631)
125,295	523,221	(321,036)	125,295	(321,036)
(69,820)	(19,762)	(3,313)	(9,762)	70,586
(520,054)	403,792	(479,036)	(91,348)	(620,037)
1,392,789	-	637,314	654,466	1,531,859
-	-	700,000	-	700,000
(1,024,403)	(376,661)	(432,337)	(1,024,403)	(1,102,269)
(105,322)	(20,522)	(17,935)	(57,065)	(68,738)
(2,269)	(574)	(694)	(1,131)	(1,368)
(305,002)	(90,000)	(70,000)	(160,001)	(135,000)
(44,207)	(487,757)	816,348	(588,134)	924,484
(290,571)	3,131	438,375	(459,974)	433,260
590,768	127,663	295,082	590,768	300,197
300,197	130,794	733,457	130,794	733,457
7,972	-	-	78,026	-
4,562	-	1,425	2,400	1,425

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 מיסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

השקעה במלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית

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 חברות מוחזקות

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 לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אג"ח, נטו

קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

תשלום בגין חכירה

דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) 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

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 2024 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.
2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 6 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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. ערן הראל, סמנכ"ל נכסים;
4. טל פלב, סמנכ"ל הנדסה;
5. יריב בר-דעה, סמנכ"ל שיווק;
6. שירי ויצמן, סמנכ"ל משפטית;
7. קובי אילוז, 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 30.06.2025 ("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") למחצית הראשונה ולרבעון השני 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 הכספי ליום 31 במרץ 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29 ביולי 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") למחצית הראשונה ולרבעון השני 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), תש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הכספי ליום 31 במרץ 2025) 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.

29 ביולי 2025

מרק זק, סמנכ"ל כספים



29 ביולי 2025

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

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת גב ים לקרקעות בע"מ מחודש מאי 2025

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 2025 :

(1) דוח סקירה מיום 29 ביולי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 ביולי 2025 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel