דוח רבעוני ליום

30 בספטמבר 2026

- **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 2025.**

1 בנובמבר 2026

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2026, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026. 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 2025 ("**הדוח התקופתי**"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2025, כפי שנכללו בדוח התקופתי, דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026, 30 ביוני 2026 וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ("**הדוחות הכספיים**").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("**החברה**"), הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גב-ים עוסקת, בעצמה ובאמצעות החברות הבנות שלה, בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, לוגיסטיקה ושטחי מסחר באזורי ביקוש ברחבי הארץ. כן עוסקת החברה 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

ביום 27 באוקטובר 2026 נערכו בחירות כלליות לכנסת, שנוכח תוצאותיהן קיימת אי ודאות באשר להרכב הממשלה הבאה. שוק ההון, אשר חווה ירידות שערים בתקופת מבצע "שאגת הארי" במחצית הראשונה של השנה, התייצב ברבעון השלישי והציג עליות שערים, כאשר מתחילת השנה ועד לתום הרבעון השלישי, מדד ת"א-35 עלה בכ-15.8% ומדד ת"א-125 עלה בכ-11.3%, בעוד שמדד ת"א-90 ירד בכ-3.1%. לאחר פרסום תוצאות הבחירות נראה כי אי הוודאות הפוליטית יוצרת חוסר יציבות גם בשוק ההון.

מאז תחילת השנה הוריד בנק ישראל את הריבית בשיעור כולל של 1% לרמה של 3.25%, בעקבות התחזקות השקל והתמתנות סביבת האינפלציה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-2.1%. במדד המחירים לצרכן של חודש ספטמבר 2026, נרשמה ירידה בשיעור של כ-0.5%. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2026 עומדת על 1.5%. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, עלייה 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.

החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עוד יש לציין, כי במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה גייסה החברה וחברת בת אג"ח ונע"מ בהיקף ברוטו של כ-3.5 מיליארד ש"ח, במח"מ משוקלל של 4.1 שנים, בריבית צמודה משוקללת בשיעור של כ-2.4%.

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 (בשונה ממסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם, 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, החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים הינה נמוכה.

נכון למועד פרסום הדוח השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה באשר לחידוש הלחימה מול איראן ו/או חזבאללה, קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של החברה.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

א. תחום הנכסים המניבים

לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.3 מליון מ״ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, נכון לתום הרבעון השלישי של השנה, עומד על כ-97%.

1.3.1 שיווק

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 חתמה החברה על 129 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-108 אלף מ״ר, המניבים כ-93 מיליון ש״ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-4.8% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

ברבעון השלישי של השנה חתמה החברה על 44 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-41 אלף מ״ר, המניבים כ-34 מיליון ש״ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-4.6% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

1.3.2 ייזום

החברה פועלת להקמתם של שישה פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-258 אלף מ״ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-3.6 מיליארד ש״ח בדוח הכספי המאוחד (יתרת ההשקעה ליום 30 בספטמבר 2026 עומדת על כ-952 מיליון ש״ח). פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם ואכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הראשון של שנת 2028), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנהוגים כיום) בסך 291 מיליון ש״ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן.

נכון למועד הדוח שיווקה החברה כ-64% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. אם וככל שייחתמו ההסכמים הנמצאים כיום במשאים ומתנים מתקדמים מול שוכרים של תוהא 2 ושל מגדל מת״ם מזרח #3, כמפורט בהמשך סעיף זה, יעמוד הנתון על 75% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

יצוין, כי התרחבות חברות טכנולוגיה הנמנות על לקוחות פארקי ההייטק של החברה והפועלות בתחום ה-AI, מביאה לביקוש רב של שטחי משרדים ומעבדות, הן בטווח המיידי והן בטווח הבינוני.
על כן, פועלת החברה לתכנון ורישוי של שבעה פרויקטים, בהיקף כולל של כ-296 אלף מ״ר בדוח הכספי המאוחד, הכוללים את תוה״א #3 (80 אלף מ״ר חלק החברה); מבנה מעורב שימושים של תעסוקה ומגורים במתחם טרה, תל-אביב (88 אלף מ״ר, מתוכם כ-63 אלף מ״ר תעסוקה וכ-230 יח״ד (ראו סעיף

1.3.5 להלן)) ; בניין 6# בפארק גב-ים נגב (17 אלף מ״ר) ; מבנה מעבדות בפארק מתם (17 אלף מ״ר) ; מבנה משרדים נוסף בפארק מתם (33 אלף מ״ר) ; בניין 6# בפארק גב-ים רחובות (18 אלף מ״ר חלק החברה) והרצליה החושלים (43 אלף מ״ר).

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 השקיעה החברה סך של כ-1.2 מיליארד ש״ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

<u>פרויקטים בביצוע</u>:

1. **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 וכן חניון נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ״ר. כלל השטחים בפרויקט הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, וההכנסות יעמדו על סך של כ-48 מיליון ש״ח בשנה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-752 מיליון ש״ח, המשקפת תשואה של 6.4%. הפרויקט נמסר לשוכר לביצוע עבודות גמר.

2. **מגדלי מתם מזרח 3#** - מת״ם פועלת להקמתו של הבניין השלישי בפרויקט, בשטח של כ-30 אלף מ״ר עילי וכ-13 אלף מ״ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-365 מיליון ש״ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-37 מיליון ש״ח בשנה, המשקפות תשואה של 10.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2026. בגין מלוא שטחי המשרדים בפרויקט נחתמו הסכמים או מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לקראת חתימה על הסכמים.

3. **תוהא 2 -** החברה ואמות השקעות בע״מ (״**השותפות**״), פועלות להקמת הפרויקט, הכולל כ-155 אלף מ״ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ״ר חניון תת-קרקעי. השותפות מעריכות כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תסתכם בסך של כ-3.4 מיליארד ש״ח (חלק החברה - 1.7 מיליארד ש״ח), מתוכם יתרה להשקעה בסך של כ-0.8 מיליארד ש״ח (חלק החברה - כ-0.4 מיליארד ש״ח). ההכנסות הצפויות מהפרויקט נאמדות בכ-310 מיליון ש״ח בשנה (חלק החברה - 155 מיליון ש״ח), המשקפת תשואה של 9.1%. הקמתו של תוהא 2 צפויה להסתיים בתום שנת 2026. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמים בגין כ-63% משטחי המשרדים בפרוייקט, ומתנהלים מו״מ מתקדמים לגבי שטחים נוספים בפרויקט, באופן שבגין כ-75% משטחי המשרדים בפרויקט נחתמו הסכמים או מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לקראת חתימה על הסכמים.
עוד יצוין, כי השותפות רכשו נכסים הגובלים במתחם תוהא, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם לטובת הקמת תוהא 3.

4. **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-157 מיליון ש״ח, וההכנסות נאמדות בכ-11 מיליון ש״ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור 7.2%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2027. למת״ם האופציה, בתוך שנתיים ממועד מסירת החזקה, להיכנס כשותפה במיזם בשיעור של 30%. עם מימוש האופציה, וככל שהיא תמומש, תשלם מת״ם 30% מההשקעות ותהיה זכאית ל-30% מההכנסות.

5. **פארק גב-ים העברית - בניין 3# -** עם השלמתם של שני הבניינים הראשונים בפארק, החלה החברה בהקמתו של הבניין השלישי, בשטח של כ-29 אלף מ״ר עילי וכ-21 אלף מ״ר תת-קרקעי (חלק החברה בפרויקט - כ-33 אלף מ״ר). עלות הפרויקט נאמדת בכ-481 מיליון ש״ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מיליון ש״ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.2%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2028.

6. **פארק גב-ים הרצליה צפון - משכית 3 -** 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-154 מיליון ש״ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-10 מיליון ש״ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2027.

ב. <u>תחום המגורים</u>

החברה פועלת לקידום תב״עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-7,900 יח״ד (חלק החברה כ-6,800 יח״ד). נכון ליום 30 בספטמבר 2026, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של החברה בפרויקטים למגורים על כ-1,160 יח״ד (מתוך היקף של כ-1,560 יח״ד, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית).

1.3.4 <u>פרויקטים בביצוע ושיווק</u>

TRUE תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 505 - בשנת 2025 החלה הקמתו של פרויקט הפינוי בינוי היוקרתי, בו שותפה גב-ים מגורים עם חברת תדהר (חלק גב-ים מגורים - 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. עד תום תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 נמכרו בפרויקט זה 47 יח״ד בתמורה לסך של כ-203 מיליון ש״ח (ללא מע״מ) וכן 32 דירות המיועדות להשכרה לצד ג׳, בתמורה לסך של כ-65 מיליון ש״ח (ללא מע״מ).

1.3.5 <u>פרויקטים בפיתוח - הטווח הקצר (צפי של 1-3 שנים לתחילת ייזום)</u>

1. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 501** - פרויקט פינוי בינוי, בבעלות משותפת של גב-ים מגורים עם חברת תדהר (חלק גב-ים מגורים 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 שנת 2025 הושלם הליך החתמת בעלי הדירות, תוכנית העיצוב אושרה וכן היתר הבניה, אשר אושר בתנאים.

2. **הרצליה צפון** - במהלך הרבעון הראשון של השנה אושרה למתן תוקף תב״ע אשר קידמה החברה, על גבי קרקע שבבעלותה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה עבור כ-400 יח״ד וכ-45,000 מ״ר תעסוקה. החברה מקדמת בימים אלה את תכנית העיצוב האדריכלי.

3. **תל-אביב - מגרש 103 במתחם טרה** - פרויקט מגורים על-גבי המגרש אותו רכשה החברה, אשר יכלול כ-230 יח״ד. לפרויקט יש תב״ע בתוקף, והחברה מקדמת את תוכנית העיצוב האדריכלי.

4. **קרית אונו** - לגב-ים מגורים זכויות עתידיות מותנות בעתודות קרקע בקריית אונו המיועדות לייזום פרויקטים לבניה למגורים, בשלושה מתחמים נפרדים - פרויקט חנה סנש, הכולל כ-66 יח״ד ולגביו אושר היתר בתנאים ; פרויקט רחבת השקד, הכולל כ-46, ונמצא בהליך קבלת אישור היתר בתנאים ; וכ-19 מגרשים המיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע. התמורה בגין זכויות אלו טרם שולמה שכן טרם התקיים התנאי הקבוע בהסכם הרכישה לתשלום בגינן. לפרויקטים תב״ע בתוקף ותכנית עיצוב אדריכלי מאושרת.

5. **תל אביב - תוהא מגורים** - החברה מקדמת תכנון להקמת פרויקט מגורים, בשותפות עם אמות השקעות בע"מ, בסמוך לפרויקט תוהא, בהיקף של כ-94 יח"ד וכן כ-5,000 מ"ר תעסוקה וכ-1,600 מ"ר מסחר. לפרויקט תב"ע בתוקף והחברות מקדמות תוכנית עיצוב אדריכלי.

6. **פתח תקווה - רמת ורבר** - החברה מקדמת פרויקט פינוי בינוי, ביחד עם שותף (חלק החברה - 60%). מתחם זה עתיד לכלול כ-254 יח"ד, מתוכן כ-66 יח"ד המיועדות לבעלי הדירות הקיימות. נכון למועד הדוח שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-72%. התב"ע לפרויקט אושרה להפקדה בוועדה המחוזית.

1.3.6 <u>פרויקטים בפיתוח - היטוח הארוך (צפי של 4 שנים ומעלה לתחילת ייזום)</u>

1. **חולון** - החברה הינה בעלת זכויות בקרקע בשטח כולל של כ-177 דונם באזור התעשייה חולון, המיועד כיום לתעסוקה, ועליה קיימים מבני תעשיה ותעסוקה בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר. החברה פועלת לתכנון שינוי ייעוד הקרקע לשימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומסחר) ותוספת זכויות בניה. בשנת 2024 ניתן תוקף לשתיים מהתב"עות אותן הגישה החברה ותב"ע נוספת נמצאת כיום בהליכי תכנון. ככל שתאושר כפי שהוגשה על ידי החברה וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע בסך הכל - חלק החברה - כ-1,200 יחידות דיור, כ-350 אלף מ"ר תעסוקה וכ-17 אלף מ"ר מסחר.

2. **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-6,000 מ"ר מסחר וכ-580 יח"ד.

3. **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 לתוספת של כ-350 יח"ד ושימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר).

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 בהיקף של כ-1,000 יח"ד.

5. **קריית ים 1#+2#** - גב-ים הינה הבעלים של כ-250 יח"ד בקרית 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, אשר יאפשרו שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר) וכ-1,500 יח"ד וזכויות בניה לשימוש אחרים בהיקף של כ-12 אלף מ"ר, בשני מתחמים שונים, מתוך מספר מתחמים אופציונליים שבבעלות החברה.

6. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 502** - פרויקט פינוי בינוי, בבעלות משותפת של גב-ים מגורים עם חברת תדהר (חלק גב-ים מגורים 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, וברבעון השלישי של שנת 2025 הגישו גב-ים מגורים ותדהר תביעה כנגד הדיירים וחברה יזמית אשר החתימה אותם על הסכמי פינוי שלא כדין, לאכיפת ההסכם בין גב-ים מגורים ותדהר ובין הדיירים ולחילופין לתשלום פיצויים.

7. **עפולה** - החברה פועלת לאישור תב״ע בסמכות ועדה מקומית, אשר תאפשר תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-150 יח״ד.

8. **באר שבע** - ברבעון הראשון של שנת 2025 אושרה תב״ע בסמכות ועדה מקומית על גבי הקרקע עליה מוקם פארק גב-ים נגב. התכנית מאפשרת שימושים מעורבים (תעסוקה ומגורים) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50 אלף מ״ר לתעסוקה ולכ-250 יח״ד להשכרה.

9. **באר יעקב** - החברה פועלת לאישור תב״ע בסמכות ועדה מחוזית על גבי קרקע אותה היא חוכרת מרמ״י. התב״ע תאפשר שימושים מעורבים וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-8,000 מ״ר מסחר, כ-50 אלף מ״ר לתעסוקה וכ-700 יח״ד.

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

1.4 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

סעיף	תשעה חודשים		רבעון III		הערות והסברים
	2026	2025	2026	2025	
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	729	654	253	229	הגידול בסעיף זה ברבעון השלישי של שנת 2026 בשיעור של כ-10%, ובתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-11% נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה, מהשכרה של שטחים פנויים בנכסים המניבים של החברה, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	108	96	39	36	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מתוספת נכסים שהקמתם הושלמה.
NOI	625	560	215	194	הגידול בסעיף זה ברבעון השלישי של שנת 2026 בשיעור של כ-11% ובתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-12%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.
Same Property NOI	553	527	201	190	הגידול בסעיף זה ברבעון השלישי של שנת 2026 בשיעור של 6%, ובתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-5%, נובע בעיקר מהשכרה של שטחים פנויים בנכסים המניבים של החברה, עלייה ריאלית בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.
הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	577	513	189	68	במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 עדכנה החברה את השווי ההוגן של חלק מנכסיה המניבים בגין עליית המדד מאז הערכות השווי האחרונות. בנוסף, רשמה החברה הכנסות בגין הערכת שווי לראשונה של פרויקטים בהקמה ובגין קידום בזמן של פרויקט בהקמה. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראו סעיף 1.7 לדוח זה.
הוצאות מכירה ושיווק	16	14	5	5	הגידול בסעיף זה, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026, נובע בעיקר מגידול בפעילות השיווק של החברה בתחום המגורים.
הוצאות הנהלה וכלליות	33	34	11	12	

סעיף	תשעה חודשים		רבעון III		הערות והסברים
	2026	2025	2026	2025	
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות	175	146	62	57	הגידול בסעיף זה נובע מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה, עליה בשיעור הריבית הממוצעת על חוב החברה כמפורט בסעיף 1.5 לדוח זה להלן ומגידול הנובע מפעילות המגורים.
הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי של נגזר פיננסי	136	156	65	77	מדד המחירים לצרכן (ידוע) עלה ברבעון השלישי של שנת 2026 בשיעור של כ-1%, לעומת עליה בשיעור של כ-1.4% ברבעון המקביל אשתקד. במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 מדד המחירים לצרכן (ידוע) עלה בשיעור של כ-2.1%, לעומת עליה בשיעור של כ-3% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסעיף זה, ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של השנה, נובע בעיקר מהשפעת הירידה בשיעור עליית המדד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז הגידול בהיקף החוב הצמוד.
הכנסות מימון	35	38	8	12	הקיטון בסעיף זה נובע מהקיטון בהכנסות הריבית מפקדונות לזמן קצר.
מיסים על הכנסה	169	133	45	6	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול, ומגידול בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה	171	139	76	30	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהשינוי בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות	545	502	151	90	השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה נובע מכל האמור לעיל.

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

סעיף	ליום 30.09.26	ליום 31.12.25	הערות והסברים
סך הנכסים	20,651	18,772	השינוי בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 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.
האמצעים הנזילים	889	772	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	18,297	16,879	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. השינוי בסעיף זה נובע מרכישת נדל"ן להשקעה, מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה ועליית שווי הוגן, בקיזוז שווי נכס אשר נמכר במהלך התקופה.
חוב פיננסי ברוטו	11,254	9,931	במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 גייסו החברה וחברת בת חוב באמצעות הנפקת אג"ח בתמורה לסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח וקבלת אשראי לזמן קצר נטו ממוסדות פיננסיים בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח, ופרעה אג"ח בהיקף כולל של כ-1.7 מיליארד ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת של חוב החברה הינו כ-2.3% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.5 שנים. ליום 30.09.2026 מהווה היקף החוב הפיננסי ברוטו של החברה כ-54.5% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	5,274	4,906	השינוי בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של השנה נובע בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בניכוי דיבידנד שחולק במהלך השנה.

סעיף	תשעה חודשים		רבעון III		הערות והסברים
	2026	2025	2026	2025	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	203	386	168	147	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מרכישת זכויות למגורים במתחם טרה והשקעה במלאי קרקעות בהיקף של כ-357 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026, בקיזוז השפעת קבלת תמורה ברבעון הראשון של השנה בגין תוספת זכויות בפרויקט רמת הנשיא בחיפה, בהתאם להסכם המכר משנת 2021.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה	349	322	117	110	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	218	161	55	33	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

	1-9/2026	1-9/2025
EBITDA	476	418
הוצאות ריבית נטו	(110)	(86)
הוצאות מיסים	(28)	(22)
רווחי כלולות	11	12
סה"כ	**349**	**322**

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם ברבעון השלישי של שנת 2026 בסך של 117 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 6% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
ה-FFO כולל את תוצאות מגזר הנדל"ן המניב בלבד.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 (במיליוני ש"ח):

נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30.09.2026	14,560
בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה	(1,134)
נדל"ן ליום 30.09.2026	13,426
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(514)
בנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי), ללא השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים.	(543)
נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.09.2026	**12,369**
NOI רבעון שלישי 2026, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)	206
NOI שנתי על בסיס רבעון שלישי 2026	825
דמי ניהול והוצאות שכר שאינם נכללים בשווי הנדל"ן ודמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן	(1)
חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע	(8)
NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים	11
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן	**827**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה	**6.7%**

כאמור בביאור [2] לדוח התקופתי, 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, תעשיה 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, 6.3% 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 (הירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

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

	לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026		**לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026**	
	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)
	מיליוני ש"ח			
בגין עליית מדד המחירים	220	136	29	18
בגין שערוך נכסים בהקמה	372	238	160	75
בגין ירידת שווי הוגן	(15)	(28)	-	-
סה"כ	**577**	**346**	**189**	**93**

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2026 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-62 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה הון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1.8 מיליארד ש"ח ו-1.9 מיליארד ש"ח, בהתאמה, ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח.

נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף לחברה מסגרות אשראי בסך 615 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 בספטמבר 2026 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-889 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-499 מיליון ש"ח בדוחותיה הנפרדים). לאור האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את היקף המקורות העומדים לרשות החברה, כאמור לעיל, דירוג האשראי של החברה והערכותיה בדבר יכולתה לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעונן.

1.10 דיבידנד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2026, חולק ביום 12 באוגוסט 2026 דיבידנד במזומן בסך של 60 מיליון ש"ח (כ-0.27 ש"ח למניה).

יתרת העודפים הצבורה ליום 30 בספטמבר 2026 מסתכמת בכ-4.6 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

2.1 דוח אחריות תאגידית

החברה מפרסמת לראשונה, בסמוך למועד פרסום דוח זה, את דוח האחריות התאגידית, תוך הכרה בחשיבות הרבה הקיימת בשילוב אחריות תאגידית בפעילותה העסקית, מתוך ראייה ארוכת טווח והכרה בצורך בשמירה על הסביבה בה אנו חיים, לצד ניהול עסקי אחראי, שיוויוני ואתי.

2.2 הקצאת ני"ע

ביום 5 באוקטובר 2026 אישר דירקטוריון החברה אימוץ תוכנית תגמול הוני מעודכנת, לפיה ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (RSU) של החברה. כמו כן, במועד זה אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור וועדת התגמול, הקצאה של כתבי אופציה ויחידות RSU למנכ"לית החברה, נושאי משרה וניצעים נוספים מקרב עובדי החברה. בהמשך לאישור הדירקטוריון ולאישור מנכ"ל הבורסה הקצתה החברה ביום 12 באוקטובר 2026 יחידות RSU וכתבי אופציה כמפורט לעיל.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דיווח מיידי מיום 8 באוקטובר 2026 (אסמכתא 2026-01-091686) ודיווח מיידי מיום 12 באוקטובר 2026 (אסמכתא 2026-01-092354).

2.3 אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות

ביום 5 באוקטובר 2026 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה שנתית כללית של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור הענקת אופציות ויחידות למניות חסומות למנכ"לית החברה, הארכת כהונה של דירקטורים אשר אינם דירקטורים חיצוניים והארכת כהונתו של משרד רואי החשבון המבקרים של החברה.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דיווח מיידי מיום 6 באוקטובר 2026 (אסמכתא 2026-01-090454).

2.4 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 1 בנובמבר 2026 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, עבור תקופת ביטוח בת 17 חודשיטם, עומדים על סך של כ-269 אלף דולר, וחלקה של החברה בדמי הביטוח הנ"ל הינו כ-116 אלף דולר (כ-43.3% מסך הפרמיה השנתית).

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה אשר יפורסם בסמוך לפרסום דוח זה.

2.5 עסקה עם בעלי השליטה

חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("**דסק"ש**"), בעלת השליטה בחברה לנכסים ולבנין בע"מ, בעלת השליטה בחברה 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**").

לאור העובדה שגב-ים עושה שימוש במרבית שטחי הקומה, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 29 באוקטובר 2026 ו-1 בנובמבר 2026, בהתאמה, עדכונים להסכם חלוקת השימושים, לפיהם, החל מיום 1 באפריל 2027, דסק״ש תמחה באופן מלא את הסכם השכירות לחברה, כך שהחברה תהפוך לשוכרת הראשית של כלל שטחי המשרדים בקומה, ובכפוף לכך, תיתן החברה לדסק״ש ולנכסים ובנין זכות שימוש בשטח משרדים בהיקף הדרוש להן בקומה, תוך המשך נשיאת הצדדים בעלויות המשותפות, בהתאם למנגנון החלוקה הקבוע ביניהן כיום.

אנו מבקשים להביע הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על המאמצים ותרומתם הרבה להישגי החברה.

_____	_____
מיכאל זלקינד	**נטלי משען-זכאי**
יו״ר הדירקטוריון	**מנכ״ל**

1 בנובמבר 2026

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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.

חיפה
1 בנובמבר, 2026

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	**701,986**	612,038	617,147
פיקדונות לזמן קצר	**187,060**	382,408	155,158
לקוחות	**16,788**	16,600	10,584
חייבים אחרים	**120,406**	78,131	165,401
נכסי מסים שוטפים	**6,009**	3,148	2,024
מלאי בניינים ודירות למכירה	**290,432**	279,648	296,449
סה"כ נכסים שוטפים	**1,322,681**	1,371,973	1,246,763
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	**132,388**	107,165	107,267
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**219,398**	220,884	219,100
רכוש קבוע, נטו	**77,104**	86,438	81,574
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים	**16,379**	13,189	14,481
מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית	**585,878**	222,909	224,513
נדל"ן להשקעה בהקמה	**3,737,594**	2,866,039	2,948,533
נדל"ן להשקעה	**14,559,778**	13,733,917	13,930,103
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**19,328,519**	17,250,541	17,525,571
סה"כ נכסים	**20,651,200**	18,622,514	18,772,334

מיכאל זלקינד	**נטלי משען-זכאי**	**מרק זק**
יושב ראש הדירקטוריון	**מנכ"לית**	**סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 1 בנובמבר, 2026

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

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	**1,545,051**	1,648,039	1,640,091
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים	**1,060,165**	880,778	895,502
זכאים אחרים	**344,842**	338,733	315,326
התחייבות מסים שוטפים	**9,427**	12,933	25,510
מקדמות מלקוחות	**21,201**	22,466	23,559
התחייבות בגין מתן שירותי בנייה	**102,020**	106,478	105,369
סה"כ התחייבויות שוטפות	**3,082,706**	3,009,427	3,005,357
אגרות חוב	**8,585,828**	7,387,605	7,354,924
מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים	**62,463**	36,331	40,128
הטבות לעובדים, נטו	**554**	554	554
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	**30,849**	31,204	31,266
מסים נדחים	**1,946,312**	1,835,611	1,886,773
סך התחייבויות שאינן שוטפות	**10,626,006**	9,291,305	9,313,645
סך התחייבויות	**13,708,712**	12,300,732	12,319,002
הון			
הון מניות	**169,646**	169,644	169,644
קרנות הון	**464,904**	455,081	462,077
עודפים	**4,639,586**	4,175,727	4,274,249
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	**5,274,136**	4,800,452	4,905,970
זכויות שאינן מקנות שליטה	**1,668,352**	1,521,330	1,547,362
סה"כ הון	**6,942,488**	6,321,782	6,453,332
סה"כ התחייבויות והון	**20,651,200**	18,622,514	18,772,334

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

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
הכנסות					
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	**729,424**	653,595	**253,078**	228,898	888,120
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה	**26,527**	10,263	**13,087**	4,772	18,443
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**577,314**	512,877	**189,279**	67,971	541,076
הכנסות אחרות	**1,435**	2,692	**19**	1,355	73,029
	1,334,700	1,179,427	**455,463**	302,996	1,520,668
הוצאות					
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	**107,593**	96,427	**39,085**	35,530	132,830
עלות דירות ושירותי בנייה	**24,327**	9,175	**12,632**	4,369	17,170
מכירה ושיווק	**15,591**	13,881	**5,194**	5,213	21,520
הנהלה וכלליות	**32,797**	34,462	**10,835**	11,922	44,736
הוצאות אחרות	**3,681**	2,156	**1,394**	866	5,120
	183,989	156,101	**69,140**	57,900	221,376
רווח תפעולי	**1,150,711**	1,023,326	**386,323**	245,096	1,299,292
הכנסות מימון	**35,023**	37,914	**8,367**	11,802	53,481
הוצאות מימון	**(311,036)**	(301,639)	**(127,258)**	(133,508)	(327,456)
הוצאות מימון, נטו	**(276,013)**	(263,725)	**(118,891)**	(121,706)	(273,615)
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**10,179**	13,786	**3,215**	3,054	17,627
רווח לפני מסים על ההכנסה	**884,877**	773,387	**270,647**	126,444	1,043,304
מסים על ההכנסה	**168,650**	132,551	**44,520**	6,299	207,914
רווח נקי לתקופה	**716,227**	640,836	**226,127**	120,145	835,390
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	**545,337**	501,758	**150,554**	89,927	670,280
זכויות שאינן מקנות שליטה	**170,890**	139,078	**75,573**	30,218	165,110
רווח נקי לתקופה	**716,227**	640,836	**226,127**	120,145	835,390
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):					
רווח בסיסי למניה	**2.47**	2.28	**0.68**	0.41	3.04
רווח מדולל למניה	**2.47**	2.27	**0.68**	0.41	3.04

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח נקי לתקופה	**716,227**	640,836	**226,127**	120,145	835,390
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד					
רווח מהערכה מחדש כתוצאה מסיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	**-**	-	**-**	-	7,068
מס בגין רכיבים של רווח כולל אחר	**-**	-	**-**	-	(1,626)
רווח כולל אחר, נטו ממס	**-**	-	**-**	-	5,442
סה"כ רווח כולל לתקופה	**716,227**	640,836	**226,127**	120,145	840,832
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	**545,337**	501,758	**150,554**	89,927	675,722
זכויות שאינן מקנות שליטה	**170,890**	139,078	**75,573**	30,218	165,110
סה"כ רווח כולל לתקופה	**716,227**	640,836	**226,127**	120,145	840,832

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

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם זכויות מיעוט ועם בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח								
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 בינואר 2026	169,644	409,524	10,371	34,904	7,278	4,274,249	4,905,970	1,547,362	6,453,332
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	545,337	545,337	170,890	716,227
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות	-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	-	326	-	2,503	-	2,829	-	2,829
מימוש ניירות ערך המירים למניות	2	3,347	-	-	(3,349)	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	-	(180,000)	(180,000)	-	(180,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	169,646	412,871	10,697	34,904	6,432	4,639,586	5,274,136	1,668,352	6,942,488
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 בינואר 2025	169,643	404,710	9,730	29,462	7,172	3,893,971	4,514,688	1,432,152	5,946,840
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	501,758	501,758	139,078	640,836
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות	-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	-	508	-	3,500	-	4,008	-	4,008
מימוש ניירות ערך המירים למניות	1	4,744	-	-	(4,745)	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	-	(220,002)	(220,002)	-	(220,002)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	169,644	409,454	10,238	29,462	5,927	4,175,727	4,800,452	1,521,330	6,321,782
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 ביולי 2026	169,646	412,871	10,636	34,904	5,772	4,549,032	5,182,861	1,592,779	6,775,640
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	150,554	150,554	75,573	226,127
תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	-	61	-	660	-	721	-	721
דיבידנד לבעלי מניות	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	169,646	412,871	10,697	34,904	6,432	4,639,586	5,274,136	1,668,352	6,942,488
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 ביולי 2025	169,644	406,060	10,105	29,462	7,929	4,170,802	4,794,002	1,541,012	6,335,014
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	89,927	89,927	30,218	120,145
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות	-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	-	133	-	1,392	-	1,525	-	1,525
מימוש ניירות ערך המירים למניות	-	3,394	-	-	(3,394)	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי מניות	-	-	-	-	-	(85,002)	(85,002)	-	(85,002)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	169,644	409,454	10,238	29,462	5,927	4,175,727	4,800,452	1,521,330	6,321,782
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)									
יתרה ליום 1 בינואר 2025	169,643	404,710	9,730	29,462	7,172	3,893,971	4,514,688	1,432,152	5,946,840
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	670,280	670,280	165,110	835,390
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	-	5,442	-	-	5,442	-	5,442
מימוש ניירות ערך המירים למניות	1	4,814	-	-	(4,815)	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות - זקיפת רכיב ההטבה	-	-	641	-	4,921	-	5,562	-	5,562
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
דיבידנד לבעלי מניות בחברה	-	-	-	-	-	(290,002)	(290,002)	-	(290,002)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	169,644	405,524	10,371	34,904	7,278	4,274,249	4,905,970	1,547,362	6,453,332

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	**716,227**	640,836	**226,127**	120,145	835,390
התאמות:					
פחת והפחתות	**5,136**	4,992	**1,943**	1,812	6,232
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(577,314)**	(512,877)	**(189,279)**	(67,971)	(541,076)
הוצאות מימון, נטו	**276,013**	263,725	**118,891**	121,706	273,615
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(10,179)**	(13,786)	**(3,215)**	(3,054)	(17,627)
הוצאות מיסים על הכנסה	**168,650**	132,551	**44,520**	6,299	207,914
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	**20,926**	(37,627)	**32,543**	(10,759)	(113,525)
שינוי בזכאים אחרים ומקדמות מלקוחות	**(11)**	(21,051)	**(20,873)**	(7,219)	(28,575)
שינוי במלאי בניינים ודירות למכירה	**3,047**	(9,434)	**(508)**	(437)	(21,735)
השקעה במלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית	**(357,499)**	(36,577)	**(28,637)**	(2,225)	(38,830)
תשלום מבוסס מניות	**2,781**	3,885	**715**	1,494	5,380
	247,777	414,637	**182,227**	159,791	567,163
דיבידנד שהתקבל	**9,984**	29,940	**-**	-	35,440
מס הכנסה ששולם, נטו	**(54,601)**	(58,932)	**(14,663)**	(12,808)	(71,904)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**203,160**	385,645	**167,564**	146,983	530,699
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
ריבית שהתקבלה	**35,023**	37,788	**8,367**	13,658	48,294
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	**384,618**	105,945	**1,362**	464	106,087
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה	**(73,401)**	(12,359)	**(43,926)**	-	(12,359)
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה	**(1,184,669)**	(945,283)	**(287,012)**	(321,192)	(1,224,306)
החזר ממוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	**-**	-	**72,276**	-	-
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	**(6,680)**	(13,588)	**(2,621)**	(4,587)	(16,956)
שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו	**(32,716)**	(238,001)	**60,376**	106,035	15,099
שינוי בפיקדונות מיועדים, נטו	**814**	7,915	**(337)**	(2,916)	(17,935)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(877,011)**	(1,057,583)	**(191,515)**	(208,538)	(1,102,076)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	**2,640,373**	2,031,084	**359,098**	-	2,031,084
פירעון אגרות חוב	**(1,684,761)**	(1,374,236)	**-**	-	(1,382,028)
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו	**164,663**	415,778	**(104,031)**	(284,222)	430,502
ריבית ששולמה	**(129,144)**	(121,502)	**(26,376)**	(37,692)	(153,098)
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה	**(2,541)**	(2,261)	**(855)**	(798)	(3,049)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת	**(49,900)**	(49,900)	**-**	(49,900)	(49,900)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה	**(180,000)**	(220,002)	**(60,000)**	(85,002)	(290,002)
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	**758,690**	678,961	**167,836**	(457,614)	583,509
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	**84,839**	7,023	**143,885**	(519,169)	12,132
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**617,147**	605,015	**558,101**	1,131,207	605,015
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**701,986**	612,038	**701,986**	612,038	617,147
נספח א - פעולות שלא במזומן					
מכירת נדל"ן להשקעה באשראי	**10,000**	1,150	**-**	-	1,150
הכרה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה ותמורות לבעלי קרקע	**-**	2,257	**-**	-	2,257

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

ביאור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), רכישת נכסים, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשיה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים 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 - מבצע שאגת הארי

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 התאפיינו בחוסר יציבות גיאו-פוליטית. ביוני 2026 נחתמו מזכרי הבנות בין ארצות הברית ואיראן ובין ישראל וממשלת לבנון לסיום מבצע "שאגת הארי", אשר החל בסוף פברואר 2026, אך קיים אי-שקט מתמשך בכל החזיתות וחוסר וודאות באשר להמשך הפסקות האש.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, נכון למועד הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, לעניין חידוש הלחימה מול איראן ו/או לבנון, קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של החברה.

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 2025 (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 1 בנובמבר 2026.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025.

ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2025.

תקן דיווח כספי בינלאומי חשבונאי חדש אשר עדיין אינו בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומו המוקדם - תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן – IFRS 18)

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

ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

תקן דיווח כספי בינלאומי חשבונאי חדש אשר עדיין אינו בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומו המוקדם - תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן – IFRS 18) - המשך

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

1) מבנה דוח רווח או הפסד - בהתאם ל- IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מסים על הכנסה ופעילויות שהופסקו. IFRS 18 מספק הנחיות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה. בנוסף, בהתאם ל- IFRS 18, ישויות תידרש להציג בדוח רווח או הפסד סיכומי ביניים מסוימים, שנקבעו במסגרת התקן.
2) גילוי בדוחות הכספיים על "מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה" MPMs - (MPMs) הם סיכומי ביניים של הכנסות והוצאות שישות משתמשת בהם בתקשורת לציבור מחוץ לדוחות הכספיים במטרה לתקשר את השקפת ההנהלה לגבי היבט של הביצועים הכספיים של הישות בכללותה, למעט חריגים מסוימים.
3) עקרונות לקיבוץ ולפיצול מידע בדוחות הכספיים העיקריים או בביאורים.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן יישום על ידי החברה, לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, בדרך של יישום למפרע. בהתאם להוראות IFRS 18, יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשלכות של יישום IFRS 18 על דוחותיה הכספיים המאוחדים. החברה בחנה האם יש לה פעילות עסקית עיקרית של "השקעה בנכסים" או "מתן מימון ללקוחות", כמתואר ב-IFRS 18, והגיעה למסקנה כי יש לה פעילות עסקית עיקרית של השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה.

בנוסף, במסגרת ההערכה הראשונית והכללית שהחברה ביצעה, זוהו עד כה ההשלכות הפוטנציאליות הבאות:

- סיווג של הוצאות והכנסות לקטגוריות בדוח רווח או הפסד

א. הכנסות והוצאות בגין פריטי נדל"ן להשקעה - מכיוון שפעילות השכרת נכסי הנדל"ן להשקעה מהווה פעילות עסקית עיקרית של השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה של החברה, הכנסות והוצאות הקשורות לפעילות הנדל"ן להשקעה, כולל הכנסות שכירות בגין נדל"ן להשקעה ורווחים או הפסדים בגין שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, יסווגו בדוח על רווח או הפסד בקטגוריה התפעולית.

ב. רווחים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יסווגו תחת קטגוריית ההשקעה.

ג. הכנסות ריבית בגין מזומנים ושווי מזומנים והכנסות ריבית ורווחים בגין השקעות בנכסים פיננסיים - הכנסות ריבית ורווחים או הפסדים משינויים בשווי ההוגן בגין מזומנים ושווי מזומנים, ונכסים פיננסיים אחרים יסווגו במסגרת קטגוריית ההשקעה ברווח או הפסד. במסגרת יישום IAS 1, הכנסות ריבית בגין מזומנים ושווי מזומנים ובגין נכסים פיננסיים אחרים וכן רווחים או הפסדים משינויים בשווי ההוגן של השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נכללים בסעיפים "הכנסות מימון" או "הוצאות מימון".

- לאחר אימוץ IFRS 18, ייכלל בדוח רווח או הפסד של החברה סיכום ביניים נוסף של "רווח או הפסד לפני מימון ומסים על ההכנסה". סיכום הביניים "רווח או הפסד לפני מימון ומסים על ההכנסה" מורכב" מרווח או הפסד תפעולי, וכן מכל ההכנסות וההוצאות המסווגות בקטגוריית ההשקעה.
- אימוץ IFRS 18 צפוי לגרום לשינויים בשורות המוצגות בדוחות הכספיים העיקריים, כתוצאה מיישום העקרון של "סיכום מובנה שימושי" והעקרונות שנקבעו לגבי קיבוץ ופיצול מידע.
- בנוסף, ידרשו גילויים של פילוח פריטי הוצאה מסוימים לפי מהות, וכן גילויים נוספים בגין מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs). כך למשל, יתכן כי מדדים כגון FFO וכן NOI יעמדו בהגדרות MPM וידווחו ככאלה.

ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

תקן דיווח כספי בינלאומי חשבונאי חדש אשר עדיין אינו בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומו המוקדם - תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן – IFRS 18) - המשך

- בקשר לדוח על תזרימי המזומנים

א. החברה מציגה את תזרימי המזומנים מפעילויות תפעוליות (שוטפות) תוך שימוש בשיטה העקיפה. לאחר יישום התיקונים ל- IAS 7 בעקבות IFRS 18, נקודת המוצא להצגת תזרימי המזומנים מפעילויות תפעוליות (שוטפות) תהיה הרווח (הפסד) התפעולי. לפני יישום תיקונים אלו, נקודת המוצא להצגת תזרימי המזומנים מפעילויות תפעוליות (שוטפות) היא הרווח (הפסד) הנקי. כתוצאה מהשינוי, לאחר אימוץ IFRS 18, יעודכנו פריטי ההתאמות הנדרשים במסגרת יישום השיטה העקיפה.

ב. כמו כן, IFRS 18 תיקן את IAS 7 בעניין הסיווג של ריבית ודיבידנדים, ששולמו והתקבלו. לאחר יישום התיקונים ל- IAS 7 שבוצעו בעקבות IFRS 18, ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יסווגו במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות מימון, וכמו כן ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו יסווגו במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה. לפני יישום תיקונים אלו, החברה מסווגת דיבידנד שהתקבל במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת. לאחר יישום התקן הסכומים יסווגו במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה.

ג. תשלומי ריבית שהוונו לנכסים כשירים, מוצגים כיום בדוח תזרימי המזומנים בהתאם לפריט אליו הם מהוונים. לאחר יישום התקן, יסווגו תחת ריבית ששולמה במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות מימון.

החברה ממשיכה לבחון את הוראות IFRS 18 ואת הפרשנויות לתקן זה, וייתכן כי עד למועד האימוץ לראשונה של תקן זה יעודכנו מסקנות הבחינה ו/או יזוהו השלכות נוספות.

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.

	נכסים מניבים *		בנייה למגורים		מאוחד	
	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)					
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
	נכסים מניבים *		בנייה למגורים		מאוחד	
סך הכנסות מהמגזר	**1,306,738**	1,166,472	**26,527**	10,263	**1,333,265**	1,176,735
רווח מגזרי **	**1,199,145**	1,070,045	**2,200**	1,088	**1,201,345**	1,071,133
הכנסות אחרות					**1,435**	2,692
הוצאות אחרות					**(3,681)**	(2,156)
הוצאות מכירה ושיווק					**(15,591)**	(13,881)
הוצאות הנהלה וכלליות					**(32,797)**	(34,462)
הוצאות מימון, נטו					**(276,013)**	(263,725)
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני					**10,179**	13,786
רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה					**884,877**	773,387

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)					
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
סך הכנסות מהמגזר	**442,357**	296,869	**13,087**	4,772	**455,444**	301,641
רווח מגזרי **	**403,272**	261,339	**455**	403	**403,727**	261,742
הכנסות אחרות					**19**	1,355
הוצאות אחרות					**(1,394)**	(866)
הוצאות מכירה ושיווק					**(5,194)**	(5,213)
הוצאות הנהלה וכלליות					**(10,835)**	(11,922)
הוצאות מימון, נטו					**(118,891)**	(121,706)
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני					**3,215**	3,054
רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה					**270,647**	126,444

	נכסים מניבים*	בנייה למגורים	מאוחד
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
סך הכנסות מהמגזר	1,429,196	18,443	1,447,639
רווח מגזרי **	1,296,366	1,273	1,297,639
הכנסות אחרות			73,029
הוצאות אחרות			(5,120)
הוצאות מכירה ושיווק			(21,520)
הוצאות הנהלה וכלליות			(44,736)
הוצאות מימון, נטו			(273,615)
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני			17,627
רווח מאוחד לפני מסים על ההכנסה			1,043,304

* 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 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)			ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)			ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)		
	נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ	נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ	נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ
				אלפי ש"ח					
נכסי המגזר	**19,768,712**	**882,488**	**20,651,200**	18,113,173	509,341	18,622,514	18,166,058	606,276	18,772,334
התחייבות המגזר	**(13,421,512)**	**(287,200)**	**(13,708,712)**	(12,038,454)	(262,278)	(12,300,732)	(12,029,389)	(289,613)	(12,319,002)

ביאור 6 - הון המיוחס לבעלים של החברה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 180 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.
בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון חברת הבת מת"ם על חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בנובמבר 2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2026, ערכה החברה הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקעות שלה ליום 31 במאי, 2026, על ידי מעריכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים ומעליית ערך בגין נכסים בהקמה. מרבית הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי 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 שווים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בשיעורי היוון של כ- 5.25%-8.25% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשיה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.5%-7.5%.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026, 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.

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 [1]	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 [1]
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני מס	**577,314**	**189,279**
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לאחר מס	**444,532**	**145,745**

1. כולל עליית ערך בסך של כ-372 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-286 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 ו-160 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-123 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. במהלך הרבעון השני של שנת 2026 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בשטח כולל של כ-66 דונם ביבנה, הכולל מבנים בשטח של כ-32 אלף מ"ר, ואשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-18 מיליון ש"ח. בתמורה, שילמה הרוכשת לחברה סך של 393 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות ההתקשרות האמורה, רשמה החברה ברבעון הראשון של השנה הכנסות בגין עלייה בשווי ההוגן בסך של כ-60 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה - המשך

ג. במהלך הרבעון השני של שנת 2026 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, המחזיקים במרבית הזכויות בקרקע הידועה כמגרש 103 אשר ב"מתחם טרה", בין הרחובות יגאל אלון ובן שמן (עד דרך איילון במערב), תל-אביב (בהתאמה: "המוכרות" ו-"הנכס").
הנכס הינו חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-4.6 דונם, עם זכויות בניה מאושרות להקמת כ-85 אלף מ"ר, בייעוד מעורב שימושים של תעסוקה ומגורים. התמורה בגין רכישת 85% מהזכויות בנכס הסתכמה בכ-706 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. 10% מכלל הזכויות בנכס מוחזקים ע"י רשות מקרקעי ישראל.

ביאור 8 - מכשירים פיננסים

מכשירים פיננסים 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 פיננסים ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.
השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

	ליום 30 בספטמבר 2026		ליום 30 בספטמבר 2025	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ התחייבויות:				
אגרות חוב סחירות	**8,751,637**(1)	**8,543,625**(2)	7,724,331	7,426,160
אגרות חוב לא סחירות	**1,468,259**	**1,457,353**	1,369,662	1,350,479
	10,219,896	**10,000,978**	9,093,993	8,776,639

(1) בחודש פברואר 2026 התקשרה החברה בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-646 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 0.82%. היתרה המוצגת כערך בספרים כוללת את השווי ההוגן של המכשירים הפיננסים הנגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים.
בחודש מאי 2026 התקשרה החברה בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-479 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 1.11%. היתרה המוצגת כערך בספרים כוללת את השווי ההוגן של המכשירים הפיננסים 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 30 בספטמבר 2026 כולל התחייבות בסך של 62,463 אלפי ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות והתחייבות בסך של 2,867 אלפי ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות.
לפירוט על טכניקת הערכה ראה ביאור 28 בדוח הכספי השנתי לשנת 2025.

ביאור 9 - אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה

א. בחודש פברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור כ-646 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' וכ-256 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה י"ב בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2026. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-603 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.3% ואגרות החוב בסדרה י"ב הונפקו תמורת כ-274 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.4%.
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 646 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של החברה בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.82%.
בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.4%.
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 2026 הנפיקה החברה לציבור כ-479 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' וכ-917 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה י"ב בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 19 במאי 2026. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-449 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.4% ואגרות החוב בסדרה י"ב הונפקו תמורת כ-971 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 479 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של החברה בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.11%.
בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.75%.
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.

ג. בחודש מאי 2026, הנפיקה החברה לציבור, 850 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (להלן-נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 4).
קרן הנע"מ והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 13 במאי 2027. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.09% לשנה.
כמו כן, התקשרה החברה בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסים בישראל בהיקף של כ-850 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הנפקת נע"מ סדרה 4 של החברה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.09% לשנה לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.71%.
החברה מטפלת בעסקת הגידור כגידור כלכלי. בהתאם, ההשפעות של השינויים בשווי ההוגן משתקפות בדוח רווח והפסד.

ד. בחודש מאי 2026, פרעה החברה 700 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים סדרה 3.

ה. בחודש ינואר 2026 חברת הבת גב-ים נגב האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת ניירות הערך המסחריים (נע"מ) שהנפיקה בשנת 2024 בסך 50 מיליוני ש"ח.

ו. בחודש יוני 2026 חברת הבת מת"ם האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת ניירות הערך המסחריים (נע"מ) שהנפיקה בשנת 2023 בסך 115 מיליוני ש"ח.

ז. בחודש יולי 2026 חברת הבת מת"ם השלימה הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת של מת"ם (סדרה ב'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 345 מיליוני ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-360 מיליון ש"ח ברוטו במחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.04%.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה וחברות הבנות. החברה וחברות הבנות עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 בספטמבר 2026.

ביאור 10 - מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 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 2027.
ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-16 באפריל 2027.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 הגדילה החברה את סכום מסגרות האשראי ממוסדות בנקאיים ב-100 מיליון ש"ח כך שסך מסגרות האשראי ממוסדות בנקאיים העומדות לרשותה מסתכמות ל-450 מיליון ש"ח.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 האריכה חברת הבת 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).
בחודש ספטמבר 2026, ניצלה גב-ים נגב מסגרת אשראי בסך כולל של 10 מיליון ש"ח, וזאת כנגד העמדת הלוואה לזמן קצר לתקופה של עד 12 חודשים, בשיעור ריבית של פריים בתוספת 1.15%. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש אוקטובר 2026 פרעה גב-ים נגב את מלוא ההלוואה.

בחודש יוני 2026, ניצלה חברת הבת מת"ם את מלוא מסגרת האשראי, וזאת כנגד העמדת הלוואה לזמן קצר לתקופה של עד 12 חודשים, בשיעור ריבית של פריים בתוספת 1%. בחודש אוגוסט 2026 פרעה מת"ם את מלוא ההלוואה.
בחודש יולי 2026, האריכה חברת הבת מת"ם את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנת לניצול לצורך העמדת הלוואה לזמן קצר למת"ם (הלוואה לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתה).

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה וחברות הבנות. החברה וחברות הבנות עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 בספטמבר 2026.

ביאור 11 - תשלום מבוסס מניות

ביום 5 באוקטובר 2026 אישר דירקטוריון החברה אימוץ תוכנית תגמול הוני מעודכנת לנושאי משרה בחברה, לפיה ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה ויחידות RSU של החברה ("תוכנית התגמול ההוני"), וכן אישר הדירקטוריון, לאחר אישור ועדת התגמול ביום 4 באוקטובר 2026, הקצאה של יחידות RSU ושל כתבי אופציה ל-3 נושאי משרה ולניצעת נוספת חברת הנהלה, וכן הקצאה של כתבי אופציה בלבד ל-13 עובדים נוספים בחברה (ביחד, "ההקצאה").
במסגרת ההקצאה, יוקצו לנאמן עבור נושאי המשרה וניצעת נוספת חברת הנהלה עד 40,031 יחידות RSU, ללא תמורה, אשר בהתקיים תנאים מסוימים תמומשנה אוטומטית בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים התקופתיים של החברה שיחול לאחר מועדי ההבשלה של יחידות ה-RSU וכן 544,495 כתבי אופציה לכלל הניצעים, לא רשומים למסחר, אשר בהתקיים תנאים מסוימים יהיו ניתנים למימוש לעד 544,495 מניות רגילות של החברה, בתוך תקופת המימוש ובכפוף להתאמות שנקבעו בתוכנית התגמול ההוני.
הן יחידות ה-RSU והן כתבי האופציה שיוקצו לנאמן עבור הניצעים תבשלנה בשלוש מנות שנתיות שוות בתום שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד ההענקה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש רק במהלך תקופת המימוש של אותה מנה, שתחל במועד הבשלתה של אותה מנה ותסתיים ביחס למנה הראשונה בחלוף ארבע שנים ממועד הבשלתה, ביחס למנה השנייה בחלוף שלוש שנים ממועד הבשלתה וביחס למנה השלישית בחלוף שנתיים ממועד הבשלתה .
סך השווי ההוגן של האופציות ושל יחידות ה-RSU שעל הענקתם הוחלט כאמור, עמד במועד ההענקה על כ-7.4 מיליון ש"ח.
בהתאם למסלול שנבחר על ידי החברה ועל פי כללים אלה, החברה אינה זכאית לתבוע כהוצאה לצורכי מס סכומים הנזקפים לעובדים כהטבה, לרבות סכומים הנרשמים כהטבת שכר בחשבונות החברה, בגין האופציות שהעובדים קיבלו במסגרת התוכנית, למעט מרכיב הטבה פירותי, אם קיים, שנקבע במועד ההקצאה.

ביאור 12 - צדדים קשורים

התקשרות בהסכם חלוקת שימושים עם בעלת השליטה

בהמשך לאמור בביאור 30.(2) לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2025 בדבר הסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים בין החברה, דסק"ש ונכסים ובנין ("הסכם חלוקת השימושים"), לאחר תאריך המאזן, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכונים להסכם חלוקת השימושים ביחס לשטח המשמש את החברות בפרויקט ToHa בתל אביב ("הסכם השכירות"), לפיהם, החל מיום 1 באפריל 2027, דסק"ש תמחה באופן מלא את הסכם השכירות לחברה כך שהחברה תהפוך לשוכרת הראשית של כלל שטחי המשרדים בקומה 27 בפרויקט ToHa, ובכפוף לכך, תיתן החברה לדסק"ש ונכסים ובנין זכות שימוש בשטח משרדים בהיקף הדרוש להן בקומה תוך המשך נשיאת הצדדים בעלויות המשותפות בהתאם למנגנון החלוקה הקבוע ביניהן כיום. בנוסף לכך, עודכן הסכם חלוקת השימושים באופן בו לכל אחת מבין דסק"ש ונכסים ובנין תהיה אפשרות להביא את הסכם השכירות החדש כאמור לידי סיום בהודעה מראש ובכתב בת 60 ימים. ההתקשרות כאמור אושרה על-ידי החברה כעסקה שאינה חריגה עם בעל שליטה.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

חיפה
1 בנובמבר, 2026

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	**464,458**	320,671	321,565
פיקדונות לזמן קצר	**35,013**	192,498	-
לקוחות	**4,040**	3,752	4,000
חייבים אחרים	**78,665**	57,402	77,607
סה"כ נכסים שוטפים	**582,176**	574,323	403,172
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	**93,360**	79,280	78,675
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	**3,624,962**	3,441,540	3,527,902
רכוש קבוע, נטו	**49,458**	55,674	54,266
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים	**15,502**	12,495	13,569
מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית	**510,976**	153,115	153,611
נדל"ן להשקעה בהקמה	**3,205,312**	2,301,828	2,471,733
נדל"ן להשקעה	**7,966,040**	7,768,625	7,768,617
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**15,465,610**	13,812,557	14,068,373
סה"כ נכסים	**16,047,786**	14,386,880	14,471,545

מיכאל זלקינד	**נטלי משען-זכאי**	**מרק זק**
יושב ראש הדירקטוריון	**מנכ"לית**	**סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 1 בנובמבר, 2026

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	**1,263,522**	1,367,485	1,359,905
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים	**850,000**	700,000	700,000
זכאים אחרים	**204,609**	220,224	185,661
התחייבויות מיסים שוטפים	**9,232**	9,955	7,278
סה"כ התחייבויות שוטפות	**2,327,363**	2,297,664	2,252,844
אגרות חוב	**7,413,376**	6,311,462	6,290,796
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	**10,706**	11,193	11,108
הטבות לעובדים, נטו	**876**	876	876
מכשירים פיננסים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים	**58,642**	30,685	34,681
מסים נדחים	**962,687**	934,548	975,270
סך התחייבויות שאינן שוטפות	**8,446,287**	7,288,764	7,312,731
סך התחייבויות	**10,773,650**	9,586,428	9,565,575
הון			
הון מניות	**169,646**	169,644	169,644
קרנות הון	**464,904**	455,081	462,077
עודפים	**4,639,586**	4,175,727	4,274,249
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	**5,274,136**	4,800,452	4,905,970
סה"כ התחייבויות והון	**16,047,786**	14,386,880	14,471,545

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

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות					
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	**365,158**	326,345	**126,113**	112,026	441,167
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**277,535**	296,204	**45,431**	47,143	325,871
הכנסות אחרות	**1,352**	2,197	**15**	946	2,811
	644,045	624,746	**171,559**	160,115	769,849
הוצאות					
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	**29,465**	31,296	**9,548**	11,131	39,065
מכירה ושווק	**10,882**	11,273	**3,896**	4,409	17,870
הנהלה וכלליות	**26,503**	27,581	**8,792**	9,347	36,346
הוצאות אחרות	**2,936**	1,968	**796**	698	4,070
	69,786	72,118	**23,032**	25,585	97,351
רווח תפעולי	**574,259**	552,628	**148,527**	134,530	672,498
הכנסות מימון	**43,460**	47,224	**12,683**	15,839	57,498
הוצאות מימון	**(248,098)**	(258,803)	**(102,692)**	(111,701)	(270,938)
הוצאות מימון, נטו	**(204,638)**	(211,579)	**(90,009)**	(95,862)	(213,440)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**369,621**	341,049	**58,518**	38,668	459,058
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	**62,842**	48,869	**1,500**	(6,816)	86,918
רווח לאחר מסים	**306,779**	292,180	**57,018**	45,484	372,140
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	**238,558**	209,578	**93,536**	44,443	298,140
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	**545,337**	501,758	**150,554**	89,927	670,280

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

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	**545,337**	501,758	**150,554**	89,927	670,280
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	**-**	-	**-**	-	5,442
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	**545,758**	501,758	**150,554**	89,927	675,722

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	**545,337**	501,758	**150,554**	89,927	670,280
התאמות:					
פחת והפחתות	**3,708**	3,633	**1,450**	1,323	4,366
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(277,535)**	(296,204)	**(45,431)**	(47,143)	(325,871)
הוצאות מימון, נטו	**204,638**	211,579	**90,009**	95,862	213,440
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	**(238,558)**	(209,578)	**(93,536)**	(44,443)	(298,140)
הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)	**62,842**	48,869	**1,500**	(6,816)	86,918
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	**(12,549)**	(13,258)	**55,543**	1,058	(33,225)
השקעה במלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית	**(353,499)**	(33,038)	**(27,382)**	(1,067)	(34,183)
שינוי בזכאים אחרים	**(4,059)**	(17,648)	**(1,280)**	(4,126)	(9,121)
תשלום מבוסס מניות	**2,781**	3,885	**715**	1,494	5,380
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות	**60,084**	80,040	**-**	50,100	85,540
מס הכנסה ששולם, נטו	**(335)**	(15,990)	**(1,152)**	(934)	(15,830)
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת	**(7,145)**	264,048	**130,990**	135,235	349,554
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
ריבית שהתקבלה	**26,653**	24,707	**6,195**	8,056	31,796
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	**384,618**	105,945	**1,362**	464	106,087
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה	**(73,401)**	(12,359)	**(43,926)**	-	(12,359)
החזר ממוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	**-**	-	**72,276**	-	-
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה	**(977,133)**	(730,265)	**(224,999)**	(257,536)	(933,685)
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	**(5,114)**	(9,595)	**(1,826)**	(2,964)	(11,514)
שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו	**(35,013)**	(192,498)	**165,128**	128,538	-
שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	**93,829**	69,497	**2,547**	(1,089)	76,307
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(585,561)**	(744,568)	**(23,243)**	(124,531)	(743,368)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	**2,281,275**	1,531,859	**-**	-	1,531,859
קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים, נטו	**150,000**	400,000	**-**	(300,000)	400,000
פירעון אגרות חוב	**(1,411,728)**	(1,102,269)	**-**	-	(1,102,269)
ריבית ששולמה	**(101,640)**	(106,487)	**(25,846)**	(37,749)	(121,588)
דיבידנד ששולם	**(180,000)**	(220,002)	**(60,000)**	(85,002)	(2,818)
תשלום בגין חכירה	**(2,308)**	(2,107)	**(768)**	(739)	(290,002)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**735,599**	500,994	**(86,614)**	(423,490)	415,182
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	**142,893**	20,474	**21,133**	(412,786)	21,368
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**321,565**	300,197	**443,325**	733,457	300,197
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**464,458**	320,671	**464,458**	320,671	321,565
נספח – פעולות שלא במזומן					
מכירת נדל"ן להשקעה באשראי	**10,000**	1,150	**-**	-	1,150

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 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 2025 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026.

2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 6 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026.

עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

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

<u>דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u>

<u>לפי תקנה 38ג(א)</u>

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. צבי איצקוביץ, סמנכ"ל שיווק;
6. שירי ויצמן, סמנכ"ל משפטית;
7. קובי אילוז, סמנכ"ל מגורים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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 30.09.2026 ("**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") לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי של שנת 2026 ("הדוחות");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הכספי ליום 30 ביוני 2026) 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.

1 בנובמבר 2026

_____

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") לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי של שנת 2026 (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 30 ביוני 2026) 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.

1 בנובמבר 2026

_____

מרק זק, סמנכ"ל כספים

1 בנובמבר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

א.ג.נ

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן – "החברה") מחודש מאי 2025</u>

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 1 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 1 בנובמבר 2026 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב - PricewaterhouseCoopers International Limited

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