חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

- פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ונספחיו
- פרק שני - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- פרק שלישי - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו
- פרק רביעי - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- פרק חמישי - מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2025

מסמכים מצורפים:

1. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), כלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, כפי שפורסם ביום 5 בנובמבר 2026, ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.
2. דוחות כספיים של חברת 452 Fifth Mezz I LP (המחזיקה בשרשור בנכס המשועבד לטובת אגרות חוב (סדרה יא') שהונפקו על-ידי החברה).
3. עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2026 בנושא הערכת שוויו של מגדל 10 Bryant, נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2026, כפי שדווחו על-ידה ביום 14 במאי 2026.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

		עמוד
1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה	1-15
1.1	החברה	1
1.2	הסביבה העסקית	1-2
1.3	התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026	2
1.4	ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות	3-5
1.5	התרומה של תחומי הפעילות של החברה לתוצאות החברה	6
1.6	התפתחויות בתחומי הפעילות	7-11
1.7	המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון	12-15
2.	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	16
	נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה	17-19
	נספח ב' - פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך	20-21

דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026

דירקטוריון חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2026, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") ובהתחשב בכך, שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 החברה

1.1.1 החברה הינה חברה בת של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"), המחזיקה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי בשיעור של כ-70.5% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

הקבוצה עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל באמצעות החזקתה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") ובנכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל 10 Bryant בעיר ניו-יורק בארה"ב. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה מחזיקה בכ-64.0% מהונה המונפק של גב-ים וב-100% במגדל.

1.1.2 בהמשך לבחינת דסק"ש אפשרויות וחלופות שונות לביצוע שינויים במבנה חברות הקבוצה באופן שעשוי להביא להשגת חיסכון בעלויות, הצפת ערך לבעלי מניותיה של דסק"ש וייעול פעילות הקבוצה, בחודש יולי 2026 אישר דירקטוריון דסק"ש מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של דסק"ש בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות דסק"ש כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה, ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות החברה כפי שיהיו מוחזקות על-ידי דסק"ש במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של דסק"ש, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים נוספים, ראה באור 8.ד. לדוחות הכספיים.

1.2 הסביבה העסקית

כללי -

התוצאות העסקיות של החברה והחברות המוחזקות שלה מושפעות, בין היתר, ממצב שוקי ההון וכן מהמצב הכלכלי במשק ובשווקים הבינלאומיים (לרבות תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי חליפין). שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכי נכסים ומחירי ניירות הערך הסחירים ועל שווי הנכסים הלא סחירים המוחזקים על-ידי החברה, לגרום, במקרים מסוימים, להפחתות או לרישום הפסד, בגין ירידות ערך של החזקות כאמור, וכן להשפיע על יכולת החברה והחברות המוחזקות שלה להפיק תמורה מתאימה ורווחים.

בנוסף, שינויי מגמה כאמור עשויים להשפיע על גיוסי כספים באמצעות ביצוע הנפקות פרטיות או ציבוריות של ניירות ערך על-ידי החברה וחברות מוחזקות של החברה ו/או על איתור מקורות מימון ו/או תנאיהם ככל שאלה יידרשו להן למימון פעילויותיהן השוטפות ולפירעון התחייבויותיהן, וכן עשויים לפגוע ביחסים הפיננסיים שלהן, באופן שיקשה על גיוסי הון/חוב ועל תנאיהם, ו/או לפגוע בעמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או בדירוג החוב על-ידי הגופים המדרגים. כמו-כן, החברה וחברות מוחזקות שלה חשופות לשינויים בשיעורי ריבית, אינפלציה ושערי חליפין, המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברות האמורות ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלהן. לשינויים כאמור עלולה להיות השפעה גם על שוק הנדל"ן בארץ ובארה"ב, על התמורות ועיתוי מימושי נכסי הנדל"ן בקבוצה ועל יכולתה להשכיר מחדש את השטחים הפנויים במגדל וכן לממש את ההחזקה בו.

הרעה בכלכלה העולמית או בכלכלה המקומית בישראל או בארה"ב כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה, על תוצאות פעילותן, על עמידתן באמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון, על יכולת החברה והחברות המוחזקות לגייס אשראי ומקורות מימון ועל שוק הנדל"ן בארץ ובארה"ב.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.2 הסביבה העסקית (המשך)

כללי (המשך)

ביום 27 באוקטובר 2026 נערכו בחירות כלליות לכנסת, שנוכח תוצאותיהן קיימת אי וודאות 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 גב-ים מהשכרת מבנים, אך מאידך גם מגדילה את הוצאות המימון של גב-ים. גב-ים רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של גב-ים.
גב-ים ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים.

הנהלת גב-ים מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי גב-ים, 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 גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים הינה נמוכה.
נכון למועד פרסום הדוח השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של הקבוצה אינן מהותיות. עם זאת, נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה באשר לחידוש הלחימה מול איראן ו/או חיזבאללה, קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של הקבוצה.

1.3 התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026

החברה סיימה את תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ברווח נקי בסך של 117 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך 182 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכם בסך של 64 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 5 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2025 ולרווח נקי בסך 201 מיליון ש"ח בשנת 2025.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות

	תשעה חודשים בשנת		רבעון שלישי של שנת		הסבר
	2026	2025	2026	2025	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
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 מאיכלוס נכסים שהקמתם הושלמה, מהשכרה של שטחים פנויים בנכסים המניבים של גב-ים, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	108	96	39	35	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מתוספת נכסים שהקמתם הושלמה.
NOI[1] מפעילות נמשכת	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 מפעילות נמשכת	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 גב-ים, 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 גב-ים את השווי ההוגן של חלק מנכסיה המניבים בגין עליית המדד מאז הערכות השווי האחרונות. בנוסף, רשמה גב-ים 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 ראה סעיף 2.
הוצאות מכירה ושיווק	15	14	5	5	הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026, נובע בעיקר מגידול בפעילות השיווק של גב-ים בתחום המגורים.
הוצאות הנהלה וכלליות	39	44	13	15	<u>גב-ים</u> הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 33 מיליון ש"ח ו- 11 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 34 מיליון ש"ח ו-12 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. <u>מטה נכסים ובניין</u> הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 6 מיליון ש"ח ו- 2 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 10 מיליון ש"ח ו- 3 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר.

[1] הכנסות מהשכרת נכסים בניכוי אחזקת נכסים, בנטרול פחת. יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות (המשך)

	תשעה חודשים בשנת		רבעון שלישי של שנת		הסבר
	2026	2025	2026	2025	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
הוצאות מימון נטו	413	383	174	181	גב-ים 1. הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות בסך של 175 מיליון ש"ח ו- 62 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 62 מיליון ש"ח ו- 57 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בסעיף זה נובע מעלייה בהיקף החוב ברוטו של גב-ים, עלייה בשיעור הריבית הממוצעת על חוב גב-ים ומגידול הנובע מפעילות המגורים; 2. הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי של נגזר פיננסי בסך של 136 מיליון ש"ח ו- 65 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 156 מיליון ש"ח ו- 77 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. מדד המחירים לצרכן (ידוע) עלה ברבעון השלישי של שנת 2026 בשיעור של כ- 1%, בהשוואה לעלייה 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%, בהשוואה לעלייה 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; 3. הכנסות מימון בסך של 35 מיליון ש"ח ו- 8 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 38 מיליון ש"ח ו- 12 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בסעיף זה נובע מהגידול בהכנסות הריבית מפקדונות לזמן קצר; 4. הכנסות מימון מהפחתת עודפי עלות המיוחסים להשקעת החברה בגב-ים בסך של 5 מיליון ש"ח ו- 0 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 25 מיליון ש"ח ו- 6 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות (המשך)

	תשעה חודשים בשנת		רבעון שלישי של שנת		הסבר
	2026	2025	2026	2025	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
הוצאות מימון נטו (המשך)					מטה נכסים ובניין 1. הוצאות ריבית בסך של 104 מיליון ש"ח ו- 37 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 117 מיליון ש"ח ו- 39 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד ; 2. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 48 מיליון ש"ח ו- 21 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 68 מיליון ש"ח ו- 32 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד ; 3. רווח מעסקאות הגנה על המדד בסך של 2 מיליון ש"ח ו- 1 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2025, בהתאמה ; 4. רווח בגין סיום מוקדם של אופציית ה-PUT בגין מניות גב-ים שנמכרו בסך 32 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ; 5. הכנסות מימון מבנקים בסך 9 מיליון ש"ח ו- 2 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 10 מיליון ש"ח ו- 4 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד ; 6. הכנסות מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 4 מיליון ש"ח ו- 2 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה להוצאות בסך של 4 מיליון ש"ח ו- 0 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
הוצאות מסים על ההכנסה	168	139	45	8	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול, ומגידול בהכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
רווח מפעילויות נמשכות	583	502	172	57	
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	(97)	(43)	21	(5)	ראה באור 7 לדוחות הכספיים.
רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלים של החברה	**117**	**182**	**64**	**(5)**	

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 התרומה של תחומי הפעילות של החברה לתוצאות החברה[1]

	רווח (הפסד) ברמת החברה				
	תרומה לרווח (הפסד)				
	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	מיליוני ש"ח				
גב-ים (ראה סעיף 1.6.1)	352	385	96	69	500
נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת) (ראה סעיף 1.6.2)	(97)	(43)	21	(5)	(121)
אחרים	9	(4)	4	1	(1)
סך הכל	264	338	121	65	378
הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה נכסים ובניין (ראה סעיף 1.4):					
הוצאות ניהול	(6)	(10)	(2)	(3)	(13)
הוצאות מימון, נטו	(141)	(146)	(55)	(67)	(164)
רווח נקי (הפסד) לתקופה	**117**	**182**	**64**	**(5)**	**201**

1 תוצאות החברה המוצגות בדוח הדירקטוריון מתייחסות לחלק המיוחס לבעלים של החברה בתוצאות, אלא אם צוין אחרת. התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת, המסים המתייחסים להשקעה זו, חלק החברה ממימוש או מהפחתות החזקות בחברה המוחזקת והכל בניכוי/בתוספת הפחתות עודפי עלות.

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u> (המשך)

1.6 <u>התפתחויות בתחומי הפעילות</u>

1.6.1 גב-ים (המוחזקת על-ידי החברה, נכון למועד הדוח, בשיעור 64.0%) -

גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בניני משרדים, לוגיסטיקה ושטחי מסחר באזורי ביקוש ברחבי הארץ וכן, עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ופרויקטים של פינוי-בינוי ברחבי הארץ.
גב-ים מהווה בחברה תחום פעילות (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן IFRS 8).

1.6.1.1 <u>תוצאות גב-ים בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026</u>

גב-ים סיימה את תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ברווח נקי בסך של 545 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 502 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכם לסך של 151 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 90 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולרווח נקי בסך של 670 מיליון ש"ח בשנת 2025.

1.6.1.2 <u>התפתחות בתחומי הפעילות של גב-ים</u>

א. <u>תחום הנכסים המניבים</u>

לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.3 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של גב-ים, נכון לתום הרבעון השלישי של שנת 2026 עומד על כ-97%.

1. <u>שיווק</u>

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 חתמה גב-ים 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 שנת 2026 חתמה גב-ים 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).

2. <u>ייזום</u>

גב-ים פועלת להקמתם של ששה 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 ואיכלוסם (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 גב-ים 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 לסעיף זה, יעמוד הנתון על 75% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.
יצוין, כי התרחבות חברות טכנולוגיה, הנמנות על לקוחות פארקי ההייטק של גב-ים, והפועלות בתחום ה- AI, מביאה לביקוש רב של שטחי משרדים ומעבדות, הן בטווח המיידי והן בטווח הבינוני.
על כן, פועלת גב-ים 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 גב-ים); 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 (ראה סעיף ב' 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 גב-ים) והרצליה החושלים (43 אלף מ"ר).
בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 השקיעה גב-ים סך של כ-1.2 מיליארד ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u> (המשך)

1.6 <u>התפתחויות בתחומי הפעילות</u> (המשך)

1.6.1 גב-ים (המשך)

1.6.1.2 <u>התפתחות בתחומי הפעילות של גב-ים</u> (המשך)

א. <u>תחום הנכסים המניבים</u> (המשך)

2. <u>ייזום</u> (המשך)

<u>פרויקטים בביצוע</u>:

- **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון** - גב-ים 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.

- **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.

- **תוהא 2** - גב-ים 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 גב-ים - 1.7 מיליארד ש"ח), מתוכם יתרה להשקעה בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח (חלק גב-ים - כ-0.4 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מהפרויקט נאמדות בכ-310 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 155 מיליון ש"ח), המשקפת תשואה של 9.1%. הקמתו של תוהא 2 צפויה להסתיים בתום שנת 2026. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמים בגין כ-63% משטחי המשרדים בפרויקט, ומנהלים 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.

- **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.

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

- **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.

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u> (המשך)

1.6 <u>התפתחויות בתחומי הפעילות</u> (המשך)

1.6.1 גב-ים (המשך)

1.6.1.2 <u>התפתחות בתחומי הפעילות של גב-ים</u> (המשך)

ב. <u>תחום המגורים</u>

גב-ים פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-7,900 יח"ד (חלק גב-ים כ-6,800 יח"ד). נכון ליום 30 בספטמבר 2026, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של גב-ים 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).

<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).

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

- **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.
- **הרצליה צפון** - במהלך הרבעון הראשון של השנה אושרה למתן תוקף תב"ע אשר קידמה גב-ים, על גבי קרקע שבבעלותה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה עבור כ-400 יח"ד וכ-45,000 מ"ר תעסוקה. גב-ים מקדמת בימים אלה את תוכנית העיצוב האדריכלי.
- **תל-אביב - מגרש 103 במתחם טרה** - פרויקט מגורים על גבי המגרש אותו רכשה גב-ים, אשר יכלול כ- 230 יח"ד. לפרויקט יש תב"ע בתוקף, וגב-ים מקדמת את תוכנית העיצוב האדריכלי.
- **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 לגביו אושר היתר בתנאים; פרויקט רחבת השקד, הכולל כ- 46 יח"ד ונמצא בהליך קבלת אישור היתר בתנאים; וכ-19 מגרשים המיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע. התמורה בגין זכויות אלו טרם שולמה לחברה, שכן טרם התקיימו כלל התנאים הקבועים בהסכם הרכישה לתשלום בגינן, כמפורט להלן. לפרויקטים תב"ע בתוקף ותכנית עיצוב אדריכלי מאושרת.
- **תל אביב - תוהא מגורים** - גב-ים 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.
- **פתח תקווה - רמת ורבר** - גב-ים מקדמת פרויקט פינוי בינוי, ביחד עם שותף (חלק גב-ים - 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. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u> (המשך)

1.6 <u>התפתחויות בתחומי הפעילות</u> (המשך)

1.6.1 גב-ים (המשך)

1.6.1.2 <u>התפתחות בתחומי הפעילות של גב-ים</u> (המשך)

ב. <u>תחום המגורים</u> (המשך)

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

- **חולון** - גב-ים 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 גב-ים ותב"ע נוספת נמצאת כיום בהליכי תכנון. ככל שתאושר כפי שהוגשה על-ידי גב-ים וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע בסך הכל - חלק גב-ים - כ-1,200 יח"ד, כ-350 אלף מ"ר תעסוקה, וכ-17 אלף מ"ר מסחר.
- **רחובות** - גב-ים 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.
- **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).
- **עכו** - גב-ים פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית על גבי עתודת קרקע ברצועת החוף של עכו, אותה חוכרת גב-ים מרמ"י, אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים בהיקף של כ-1,000 יח"ד.
- **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 גב-ים.
- **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.
- **עפולה** - גב-ים פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית, אשר תאפשר תוספת זכויות בניה בהיקף **של** כ-150 יח"ד.
- **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.
- **באר יעקב** - גב-ים 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.

לפרטים בדבר עסקה בין החברה לגב-ים, שבמסגרתה הועברה פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, ובמסגרתה נקבע הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסויימים, כולל, בין היתר, מתחם 502, פרוייקט חנה סנש ופרוייקט רחבת השקד, ראה באור 11.ה.1.ב. לדוחות הכספיים לשנת 2024. יצוין, כי ביחס לפרוייקטי חנה סנש והשקד, נכון ליום 30 בספטמבר 2026, התקיים אחד משני התנאים המתלים הקבועים בהסכם הרכישה לתשלום לחברה בגין הזכויות בפרויקטים אלה.

האמור בסעיף 1.6.1.2 לדוח זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של גב-ים בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של גב-ים ועסקיה, למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת גב-ים, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לגב-ים במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות גב-ים, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות גב-ים, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת גב-ים.

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u> (המשך)

1.6 <u>התפתחויות בתחומי הפעילות</u> (המשך)

1.6.1 גב-ים (המשך)

1.6.1.3 <u>דיבידנדים מגב-ים</u>

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 180 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בנובמבר 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק החברה 38 מיליון ש"ח.

1.6.2 נכס מניב בחו"ל
<u>מגדל Bryant 10 בניו-יורק (פעילות מופסקת)</u>

מגדל Bryant 10 ("המגדל"), בשטח של כ- 80 אלפי מ"ר, ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק, בארה"ב. המגדל מורכב מארבעה בניינים המשולבים לבניין אחד.

בחודש מאי 2026, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בעדכון להסכם שכירות קיים במגדל עם פירמת עוה"ד האמריקאית Baker & McKenzie LLP ("בייקר מקינזי"), השוכרת כיום שטח כולל של כ- 106 אלף ר"ר (כ- 9.8 אלף מ"ר) בקומות 20-14 במגדל, אשר תקופת השכירות הנוכחית שלו מסתיימת ביום 31 בינואר 2028.

בהתאם לעדכון להסכם השכירות, החל מיום 1 בדצמבר 2026 בייקר מקינזי תשכור שטח נוסף בקומה 30, ובנוסף, ההסכם בנוגע לשטחי השכירות הקיימים יוארך מיום 1 בפברואר 2028 בתקופת שכירות נוספת בת 15 שנים, כך שבייקר מקינזי תשכור שטח בהיקף כולל של כ-122 אלף ר"ר (כ- 11.3 אלף מ"ר) משטחי המגדל לתקופת שכירות שתסתיים ביום 15 באפריל 2044. במסגרת העדכון להסכם עודכנו דמי השכירות השנתיים בנוגע לשטחים הקיימים, והם עלו מדמי שכירות אפקטיביים בסך של 95 דולר לר"ר לדמי שכירות התחלתיים של 140 דולר לר"ר. דמי השכירות ההתחלתיים ביחס לשטח הנוסף בקומה 30 עומדים על 165 דולר לר"ר. לפרטים נוספים ראה באור 7.א.3. לדוחות הכספיים.

בחודש אוגוסט 2026, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בהסכם שכירות חדש לתקופה של 10 שנים ביחס לשטח מסחרי בהיקף כולל של כ- 10.1 אלף ר"ר (כ- 0.9 אלף מ"ר), בדמי שכירות שנתיים התחלתיים של 170 דולר לר"ר.

בהמשך לאמור בבאור 25.א.3. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בחודש אפריל 2025, בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("אמזון") לפיו, בין היתר, ניתנה לאמזון אופציה, הניתנת למימוש במהלך תקופה של 18 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם השכירות, להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר (כ- 13 אלף מ"ר) בבניין W139. האופציה פקעה בחודש אוקטובר 2026, מבלי שמומשה על-ידי אמזון.

סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים עומדת התפוסה במגדל, בהינתן חוזים שנחתמו, על כ-83% (תפוסה של כ- 100% במבנה המרכזי). התפוסה האמורה משקפת כ-90% מדמי השכירות החזויים.
החברה פועלת ומנהלת משאים ומתנים להשכרת יתרת שטחי המשרדים (בבניין 1W39) וכן להשכרת שטחים נוספים שצפויים להתפנות.

ביום 31 במרס 2026 עודכנה הערכת השווי של המגדל, כך שהשווי המוצג בהערכת השווי עומד על 735 מיליון דולר. ביום 30 בספטמבר 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 813 מיליון דולר. לפרטים ראה באור 7.א.2. לדוחות הכספיים.

החברה פועלת כאמור להשבחת המגדל ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.

לאור האמור לעיל, מוצג המגדל בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה ותוצאותיו סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות המופסקת בתחום נכס מניב בחו"ל בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפרטים נוספים, ראה באור 7.א. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.7 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון

1.7.1 נזילות ומקורות המימון

	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	הסבר
	2026	2025	
	מיליוני ש"ח		
אמצעים נזילים	1,246	1,200	האמצעים הנזילים של הקבוצה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה	18,298	16,879	השינוי בסעיף זה נובע מרכישת נדל"ן להשקעה, מהשקעות גב-ים בנדל"ן להשקעה ועליית שווי הוגן, בקיזוז שווי נכס אשר נמכר במהלך התקופה.
נכסים על קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה	2,561	2,418	השינוי נובע בעיקר מהשקעות במגדל, והפרשי תרגום עקב ירידת שער הדולר בתקופה בשיעור של 4.0%.
סך נכסים	27,010	25,086	השינוי בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 נובע בעיקר מגיוס חוב, השקעות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. הנ"ל קוזז על-ידי פירעון אגרות חוב, תשלום ריבית שוטפת, תשלום דיבידנד למיעוט ותשלום דיבידנד על-ידי החברה.
חוב פיננסי, ברוטו	16,338	14,586	במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 גייסה הקבוצה הלוואות ואג"ח בהיקף של 4,453 מיליון ש"ח, ופרעה הלוואות אג"ח וריבית בהיקף כולל של 3,181 מיליון ש"ח.
הון מיוחס לבעלים של החברה	3,114	3,261	הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 נובע בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בתקופה בסך 117 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך 250 מיליון ש"ח ומקרנות הפרשי תרגום בסך (14) מיליון ש"ח.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.7 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.7.1 נזילות ומקורות המימון (המשך)

1.7.1.1 מקורות מימון

הרכב מקורות המימון של החברה וחברות בבעלותה המלאה (כולל ריבית לשלם):

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
		מיליוני ש"ח	
אגרות חוב	3,415	3,575	3,183
הלוואות	348	147	148
סך הכל מפעילויות נמשכות	3,763	3,722	3,331
אגרות חוב - פעילות מופסקת	1,342	1,337	1,316
סך הכל	5,105	5,059	4,647

א. להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים הממנים לטובת התחייבות לאותם גורמים:

	ליום 30 בספטמבר 2026			ליום 5 בנובמבר 2026	
הנכס המשועבד	לטובת	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות
מניות גב-ים[1]	אגרות חוב (סדרה י')	84.7 מיליון מניות	38.4%	84.7 מיליון מניות	38.4%
זכויות במגדל ותאגיד הנכס[2]	אגרות חוב (סדרה יא')	מלוא הזכויות	100%	מלוא הזכויות	100%

(1) בהתאם לשטר נאמנות אגרות חוב (סדרה י'), החל מיום 1 במרס 2026, בכל מקרה של פידיון קרן אגרות החוב, החברה תהיה רשאית לקבל לידיה כמות מהמניות המשועבדות, בהתאם ליחס LTV כאמור בשטר הנאמנות. בהתאם לאמור החברה קיבלה לידיה בחודש יולי 2026 כ- 22.5 מיליון מניות המהוות כ- 10.2% מהון המניות המונפק של גב-ים.

(2) לפרטים בדבר שעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל (first mortgage) ושעבוד מדרגה ראשונה על מלוא (100%) הזכויות בתאגיד הנכס Fifth Owners LLC 452, ראה באור 13.א.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. בחודש פברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור כ-300 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב'). אגרות החוב הונפקו תמורת כ-300 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. לפרטים ראה באור 5.א.1.א. לדוחות הכספיים.

ג. בחודש פברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור כ-397 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יג'). אגרות החוב הונפקו תמורת כ-397 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. לפרטים ראה באור 5.א.1.ב. לדוחות הכספיים.

ד. בחודש מרס 2026, ביצעה החברה פדיון מוקדם, ביוזמת החברה, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') ושל מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה. במועד הפדיון המוקדם, שילמה החברה למחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') סך של 69 מיליון ש"ח, ולמחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') סך של 1,200 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 5.א.2. לדוחות הכספיים.

ה. בחודש מאי 2026 הנפיקה החברה לציבור כ- 347 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, אגרות החוב הונפקו תמורת כ- 352 מיליון ש"ח ברוטו. לפרטים ראה באור 5.א.1.ג. לדוחות הכספיים.

ו. בחודש אוגוסט 2026 הנפיקה החברה לציבור 400 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, אגרות החוב הונפקו תמורת כ- 403 מיליון ש"ח ברוטו. לפרטים ראה באור 5.א.1.ד. לדוחות הכספיים.

ז. בחודש מרס 2026 הנפיקה החברה במסגרת הקצאה פרטית 200 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (נע"מ) (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הרחבת סדרה (סך היקף הסדרה הינו 345 מיליון ש"ח ערך נקוב).
בחודש יוני 2026 האריכה החברה לשנה אחת נוספת את תקופת הנע"מ.
לפרטים בדבר תנאי הנע"מ ראה באור 13.א.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.7 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.7.1 נזילות ומקורות המימון (המשך)

1.7.1.1 מקורות מימון (המשך)

ח. בהמשך לאמור בבאור 13.א.2.א. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2026 התקשרה החברה עם הבנק בהרחבת המסגרת בסך של 200 מיליון ש"ח (סך מסגרת האשראי שנטלה החברה הינה 345 מיליון ש"ח).
בחודש יוני 2026 האריכה החברה לשנה אחת נוספת את תקופת מסגרת האשראי.
נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המסגרת לא נוצלה. לפרטים ראה באור 5.א.3.ב. לדוחות הכספיים.

ט. לאור מקור התזרים להתחייבות החברה לתשלום אגרות החוב (סדרה יא'), השקליות, שהנפיקה החברה, החברה ביצעה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה המחזיקה במגדל) עסקאות גידור חשיפה מטבעית ("FORWARD") להחלפת יתרה דולרית ביתרה שיקלית קבועה. סכום העסקאות נכון למועד הדוחות הכספיים הינו 132 מיליון דולר. לפרטים ראה באור 1.ב.6. לדוחות הכספיים.

י. בקשר עם אגרות החוב (סדרות י', יא', יב' ו-יג') של החברה, ההלוואות ומסגרות האשראי שנטלה מגורמים מממנים, החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן וכן חלות לגביהן אמות מידה שחריגה מהן תביא להתאמת שיעור ריבית, ונכון למועד הדוח החברה עומדת בהן. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה נספח א' להלן.

תיאור אמת המידה	הסף שנקבע באמת המידה[1]	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר 2026
הון מינימלי המיוחס לבעלים של החברה	• 1,400 מיליון ש"ח (סדרה י' ו-יא') • 1,500 מיליון ש"ח (סדרה יב', יג' והגורמים המממנים)	3,114 מיליון ש"ח
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד[2]	72% (סדרה י', יא', יב', יג' והגורמים המממנים)	55.9%

(1) אי עמידה באמת המידה האמורות בשני רבעונים ברציפות, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.
(2) חוב פיננסי נטו לסך נכסים (מיליוני ש"ח), ראה סעיף י'.
(3) לעניין אמות מידה בגין מסגרות אשראי, ראה באור 13.א.2.א. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 5.א.3.ב. לדוחות הכספיים.
(4) המשך לאמור בבאור 13.א.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים ובבאור 5.א.3.א. לדוחות הכספיים בדבר הנפקת נע"מ, במהלך תקופת הנע"מ יהיו המחזיקים רשאים ליתן הודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימי עסקים על רצונם לקצר את תקופת ההחזקה בנע"מ ביחס לחלקם.

עילה להתאמת שיעור ריבית	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר 2026
(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג A (בסדרות י', יב' ו- יג') ובדרגה אחת מדירוג +A (בסדרה יא'), אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% (בסדרות י', יא', יב' ו-יג') וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר;	סדרות י', יב' ו- יג' - דירוג il A וסדרה יא' - דירוג il +A
(ב) (1) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין סך נכסיה של החברה במאוחד יעלה על 71% (סדרות י', יא', יב' ו- יג');	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין סך נכסיה של החברה במאוחד - 55.9%.
(2) במקרה שההון העצמי של החברה יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח (סדרה י'), מ-1,700 מיליון ש"ח (סדרה יא') ומ- 1,850 מיליון ש"ח (סדרות יב' ו- יג');	הון עצמי - 3,114 מיליון ש"ח.
(3) במקרה ויחס יתרת אגרות החוב (סדרה יא') לבטוחה (שוויו ההוגן של המגדל) יעלה על 75% (סדרה יא').	היחס בין יתרת אגרות החוב (סדרה יא')[1] לבטוחה - 54.0%.
בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה עד לתוספת מקסימלית של 0.5% (סדרות י' יב' ו- יג'), או של 0.75% (סדרה יא') לשנה לכל היותר.	

(1) היחס בין הערך התחייבותי של אגרות החוב בניכוי הסכום המצטבר של שווי הבטוחות המופקדים בחשבון הנאמנות לבין שווי הבטוחות של המגדל.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.7 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.7.1 נזילות ומקורות המימון (המשך)

1.7.1.1 מקורות מימון (המשך)

יא. חוב פיננסי נטו לסך נכסים נטו:

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
		מיליוני ש"ח	
התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית לשלם)	14,996	13,687	13,270
אמצעים נזילים	(1,246)	(1,373)	(1,200)
חוב פיננסי, נטו מפעילות נמשכת	13,750	12,314	12,070
חוב פיננסי, נטו מפעילות מופסקת	1,342	1,337	1,316
חוב פיננסי, נטו	15,092	13,651	13,386
סך נכסים בדוחות הכספיים	27,010	24,972	25,086

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה קיים גירעון בהון החוזר בסך של 829 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של 994 מיליון ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה עודף בהון החוזר במסגרת הדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו"). כמו-כן לחברה תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בסולו.

הגרעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים כאמור, נובע מגירעון בהון החוזר בקבוצת גב-ים. במסגרת דוחותיה של גב-ים, מתקיים תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. לגב-ים מסגרות אשראי בסך 615 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. כמו-כן, לגב-ים אין נכסים משועבדים, וגב-ים מעריכה שתוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. בנוסף, יתרות הנזילות של גב-ים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026 מסתכמות לסך של 889 מיליון ש"ח (499 מיליון ש"ח בדוחותיה הנפרדים).

לאור האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון החברה (ביחס לדוחות החברה) ודירקטוריון גב-ים (ביחס לדוחות גב-ים), בחנו, בין היתר, את היקף המקורות העומדים לרשות גב-ים, כאמור לעיל, דירוג האשראי של גב-ים והערכותיה של גב-ים בדבר יכולתה לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגירעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בגב-ים וכי לא קיים חשש סביר שהחברה ו/או גב-ים לא תעמודנה בהתחייבויותיהן הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעונן.

החברה בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה, ומעריכה כי מקורות אפשריים נוספים העומדים לרשותה כוללים, בין היתר, את המקורות הבאים:

- דיבידנדים צפויים מגב-ים - בקשר לכך עוקבת החברה אחרי רווחיות גב-ים, תזרים המזומנים הפנוי שלה ויכולתה לחלק דיבידנד.
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, החלפה ו/או הרחבה של סדרות אגרות חוב קיימות, או הנפקה של סדרת/ות אגרות חוב חדשה/ות, שאינן מובטחות ו/או מובטחות בשעבוד נכסי החברה או נטילת קווי אשראי, או הנפקת ניירות ערך מסחריים (נע"מ). לפרטים נוספים ראה באור 5.א. לדוחות הכספיים.
- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של החברה לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של גב-ים תוך שמירת השליטה בה וכן החברה פועלת למכירת מגדל Bryant 10.
- תמורה עתידית מותנית וחלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסוימים במסגרת העברת פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, כאמור בסעיף 1.6.1.2 ב. ובבאור 11.ה.1.(ב) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024.

1.7.2 תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה

ביום 14 במאי 2026, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בעלות כוללת של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה של 3 שנים, עד ליום 13 במאי 2029.

1.7.3 דיבידנד

ביום 16 באוגוסט 2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 250 מיליון ש"ח, אשר שולם בחודש אוגוסט 2026.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

ריכוז השפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה[1]

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	
	הון[2]	רווח (הפסד)	הון[2]	רווח (הפסד)
	מיליוני ש"ח			
בגין שינוי ב:				
מדד המחירים לצרכן	(110)	(110)	(51)	(51)
דולר	(32)	(18)	58	42

(1) הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.
(2) ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

ניתוח רגישויות

שינוי בשער הדולר ובמדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2026 היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח כולל השפעות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה.

		ליום 30 בספטמבר 2026	
	שינוי	הון[1]	רווח (הפסד)
		מיליוני ש"ח	
מדד המחירים לצרכן	1%	(62)	(62)
דולר	5%	83	51
מדד המחירים לצרכן	(1%)	62	62
דולר	(5%)	(83)	(51)

(1) ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

השפעות על נדל"ן להשקעה

בהמשך לאמור בבאור 3.א.4. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקעות, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	
	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)
	מיליוני ש"ח			
בגין עליית מדד המחירים	220	87	29	11
בגין שערוך נכסים בהקמה	372	152	160	48
בגין ירידת שווי הוגן	(15)	(18)	-	-
סך הכל	577	221	189	59

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

תאריך: 5 בנובמבר 2026

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2026 - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

מידע לגבי אגרות החוב של החברה[1]

להלן טבלה המפרטת את תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף, המוחזקות בידי הציבור ביום 30 בספטמבר 2026 (במיליוני ש"ח):

	30.09.2026										נתונים ליום 5.11.2026		מועדי תשלום הקרן[3]			
סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.נ. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שבמחזור צמוד	שיעור הריבית (קבוע)	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת פרמיה (נכיון), נטו בספרים	ערך בספרים של יתרת האג"ח[2]	שווי בורסאי	יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שבמחזור צמוד	החל מ-	עד	מועדי תשלום הריבית	תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
י' (4),(5),(6),(7)	16.02.23 27.06.23	1,261	3.62%	1,755	1,950	3.62%	18	(13)	1,955	2,013	1,755	1,941	30.6.23	30.6.29	ריבית חצי שנתית; 30 ביוני ו-31 בדצמבר	צמוד מדד 1/2023	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007 טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il
יא' (4),(5),(6),(8)	3.4.24	1,324	6.63%	1,324	1,324	6.63%	24	(6)	1,342	1,383	1,324	1,324	24.12.27	24.12.27	ריבית חצי שנתית; 24 ביוני ו-24 בדצמבר	לא צמוד	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007 טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2026 - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

מידע לגבי אגרות החוב של החברה[1] (המשך)

להלן טבלה המפרטת את תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף, המוחזקות בידי הציבור ביום 30 בספטמבר 2026 (במיליוני ש"ח) (המשך)

					30.09.2026									נתונים ליום 5.11.2026		מועדי תשלום הקרן[3]			
סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.נ. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שבמחזור צמוד	שיעור הריבית (קבוע)	יתרת ע.נ. שבמחזור צמוד	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת פרמיה (נכיון), נטו בספרים	ערך בספרים של יתרת האג"ח[2]	שווי בורסאי	יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שבמחזור צמוד	החל מ-	עד	מועדי תשלום הריבית	תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
יב' (3),(5),(4)	1.3.26	300	3.02%	300	308	3.02%	308	2	(2)	308	309	300	306	31.12.28	31.12.32	ריבית חצי שנתית; 30 ביוני ו-31 בדצמבר	צמוד מדד 1/2026	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007 טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il
יג' (3),(5),(4)	1.3.26	397	4.72%	1,144	1,144	4.72%	1,144	14	(5)	1,153	1,145	1,144	1,144	31.12.28	31.12.32	ריבית חצי שנתית; 30 ביוני ו-31 בדצמבר	לא צמוד	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007 טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il
סך הכל				**4,523**	**4,726**			**58**	**(26)**	**4,758**	**4,850**	**4,523**	**4,715**					

הערות:

(1) למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המצורפים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה וכן, למיטב ידיעתה, לא התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או אירוע הפרה. כמו-כן, לא נערכו שינויים בתנאי אגרות החוב בתקופת הדוח. החברה לא העמידה בטוחות או ערבויות לטובת מחזיקי אגרות החוב, האשראי הינו מסוג recourse, למעט כאמור בסעיפים 7 ו- 8. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.

(2) כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.

(3) תשלומי הקרן לסדרות י', יב', יג' אינם שווים בתקופת הפירעון.

(4) אגרות חוב (סדרות י', יא', יב', יג') הינן סדרות אגרות חוב מהותיות; כל אחת מהן מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שמוצגת בדוח הכספי הנפרד.

(5) לפרטים בדבר הגבלות על יצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרות י', יא', יב' ו- יג'), ראה באור 13 א.1. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 5.א.1. לדוחות הכספיים.

(6) אגרות החוב (סדרות י', יא', יב', יג') כוללות זכות של החברה לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב מיוזמתה, בהתאם למנגנון שנקבע בתנאי אגרות החוב, לפי מחיר הגבוה מבין:

(א) שווי השוק של יתרת אגרות החוב כפי שהוגדר.

(ב) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב.

(ג) יתרת סכומי התשלום על-פי לוח הסילוקין המקורי מהוונת לפי שיעור תשואת אג"ח ממשלתי שהוגדרו בתוספת ריבית בהיוון שנתי בשיעור 1.25% באגרות חוב סדרה י', בשיעור 1.35% באגרות חוב (סדרה יא') ובשיעור 1.2% באגרות חוב (סדרות יב' ו- יג').

(7) אגרות חוב (סדרה י') מובטחות בשעבוד מניות גב-ים.

(8) לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה יא'), המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא הזכויות במגדל, המוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה ולפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות שנטלה על עצמה החברה, במסגרת תנאי אגרות החוב, ראה באור 13.א.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים. לפרטים בדבר המגדל (הנכס המשועבד), ראה דוחות כספיים של חברת Fifth Mezz I LP 452 (המחזיקה בשרשור בנכס המשועבד), המצורפים לדוח זה. פוליסת הביטוח של הנכס המשועבד הינה בתוקף עד ליום 28 ביוני 2027. תאגיד ההחזקות של הנכס המשועבד והשותף הכללי של תאגיד ההחזקות לא העמידו ערבויות כלשהן וכן לא נטלו חובות, וזאת למעט חובות לספקים לנכס המשועבד, לא מובטחים בשעבוד, במהלך העסקים הרגיל של תאגיד הנכס ו/או של תאגיד ההחזקות של הנכס המשועבד (customary unsecured payables). מלוא ההכנסות מהנכס המשועבד, לרבות דמי השכירות המשולמים בקשר עם הנכס המשועבד, מופקדים בחשבון ייעודי, המשועבד לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'). יובהר, כי עד לקרות אירוע הפרה, תאגיד הנכס יהיה זכאי לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הייעודי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי לרבות משיכת מלוא דמי השכירות המופקדים בחשבון הייעודי בכל עת.

בהתאם להסכם, לאור השינוי בשער הדולר ליום 31 במרס 2026, הסכום הדולרי המובטח ב- NOTE גדל בסך של 17.9 מיליון דולר, מסך של 400.4 מיליון דולר לסך של 418.3 מיליון דולר.

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2026 - גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 30.09.2026	דירוג ליום 5.11.2026	דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 5.11.2026	
					תאריך	דירוג
י'	S&P Maalot	il A	il A	il A	5/2023 ,6/2023 ,11/2023 ,6/2024 ,9/2024 5/2025	il A
יא'	S&P Maalot	il A+	il A+	il A+	4/2024 ,6/2024 ,5/2025	il A+
יב'	S&P Maalot	il A	il A	il A	2/2026	il A
יג'	S&P Maalot	il A	il A	il A	2/2026	il A

(1) בחודש אפריל 2026, מעלות הודיעה על אישרור הדירוג של המנפיק בדירוג של il A/Stable תחזית יציבה ואישרור דירוג של אגרות החוב (סדרות י', יב' ו- יג') של החברה בדירוג il A ואישורר דירוג של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בדירוג il A+, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 13 באפריל 2026.

נספח ב'

פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970]

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2026, בנושא הערכת שוויו הכלכלי של מגדל Bryant 10 בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי החברה.

לדוחות הכספיים של החברה מצורפת עבודה כלכלית, בנושא הערכת שוויו הכלכלי של מגדל Bryant 10 ליום 31 במרס 2026, בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2026, כפי שדווחו על-ידה ביום 14 במאי 2026. ראה באור 7.א.2. לדוחות הכספיים.

<u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

עיתוי הערכת השווי	31 במרס 2026
זיהוי נושא ההערכה	מגדל Bryant 10 במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב
שווי נושא ההערכה בספרי החברה לפני ביצוע הערכת השווי	728 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת שווי	735 מיליון דולר
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון תזרימי מזומנים (DCF).
NOI בשנת המימוש (שנה 13)	70.4 מיליון דולר
Discount Rate - בגין NOI חזוי במשך 13 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה- 13	7%
Terminal Capitalization Rate - בגין NOI חזוי בשנה ה- 13, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס	5.5%
שיעור ערך גרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה	73%
שיעור צמיחה מחירי שכירות משרדים ומסחר (Market Rent Growth):	משרדים - 3% מסחר - 3%
הסתברות לחידוש חוזים חדשים:	לכל השנים - 65% 1 באוקטובר 2027 - הנחת השכרת בניין 1W39.

<u>מעריך השווי</u> - Newmark Knight Frank. מבצעי העבודה מטעם מעריך השווי הינם שמאי נדל"ן מורשים ממדינת ניו-יורק, ארה"ב, ובעלי ניסיון רב. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברות מזמינות העבודה[1].

(1) על-פי הסכם השיפוי עם מעריך השווי נקבע כי, בכל מקרה לא תעלה חשיפת מעריך השווי לנזקים בקשר עם הערכת השווי על סך התשלום שניתן למעריך השווי בגין הערכת השווי. עם זאת, ועל אף החזקות הקבועות בעמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 ("העמדה המשפטית"), לעניין תלות של מעריך שווי במזמין ההערכה, עמדת החברה הנה כי מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, בין היתר לאור כך שמעריך השווי הינו מבין ספקי השירותים הגדולים ביותר בארה"ב בתחום הנדל"ן המסחרי, ולאור כך שכר הטרחה נשוא הערכת השווי הינו בהיקף זניח לחלוטין להיקף הכנסותיו.
כמו-כן, כאמור בבאור 7.א.1. לדוחות הכספיים, החברה תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. בהתאם, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה עם חטיבת ה- Capital Markets - חטיבה עצמאית ונפרדת בקבוצת Newmark Group Inc. ("קבוצת ניומארק"), קבוצה עליה נמנה גם מעריך השווי, לטובת מימוש הנכס. חטיבת ה- Capital Markets הינה גורם מוביל בפעילות תיווך הנכסים המסחריים בניו-יורק. עמדת החברה הינה כי חטיבת ה- Capital Markets אינה נכללת בהגדרת מעריך השווי המפורטת בעמדה המשפטית. כמו-כן, בהתאם למידע שנמסר לחברה על-ידי קבוצת ניומארק, עמדת החברה הינה כי מעריך השווי בלתי תלוי בחברה, שכן, חטיבת ה- Valuation & Advisory עליה נמנה מעריך השווי מהווה יחידה עסקית נפרדת ועצמאית בקבוצת ניומארק.

עדכון השווי ההוגן ברבעון השני של שנת 2026

ברבעון השני של שנת 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל, בשיתוף מעריך השווי, לסך של 790 מיליון דולר. העדכון בשווי ההוגן ברבעון השני של שנת 2026 נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו במגדל ועמלות תיווך בסך של 45 מיליון דולר וקיצור תקופת שכירות חינם שניתנה לשוכרים ותקופת אי תפוסה בין שוכרים (עקב חלוף הזמן ממועד הערכת השווי האחרונה, שבוצעה ברבעון הראשון כאמור). מעבר לאמור, לא חלו שינויים בהנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון הראשון של שנת 2026.

עדכון השווי ההוגן ברבעון השלישי של שנת 2026

ברבעון השלישי של שנת 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל, בשיתוף מעריך השווי, לסך של 813 מיליון דולר. העדכון בשווי ההוגן ברבעון השלישי של שנת 2026 נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו במגדל בסך של 12 מיליון דולר וקיצור תקופת שכירות חינם שניתנה לשוכרים ותקופת אי תפוסה בין שוכרים (עקב חלוף הזמן ממועד עדכון השווי האחרון ביום 30 ביוני 2026). מעבר לאמור, לא חלו שינויים בהנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון הראשון של שנת 2026.

נכסים ובניין

דוחות כספיים של חברת
452 Fifth Mezz I LP

452 Fifth Mezz I LP and Subsidiary

Condensed Consolidated Interim Financial Statements

As of September 30, 2026

(Unaudited)

Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2026 (Unaudited)

Table of Contents **Page**

Auditor's Review Report	1
Condensed Consolidated Interim Statements of Financial Position	2
Condensed Consolidated Interim Statements of Income (loss)	3
Condensed Consolidated Interim Statements of Changes in Partners' Equity	4
Condensed Consolidated Interim Statements of Cash Flows	5
Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements	6-15

Auditor's review report to the shareholders of 452 Fifth Mezz I LP

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of 452 Fifth Mezz I LP and subsidiary (hereinafter - the "Partnership"), which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of September 30, 2026 and the condensed consolidated statements of income (loss), changes in partners' equity and cash flows for the nine and three months periods then ended. The Partnership's board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information for this interim period in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of review

We conducted our review in accordance with (Israel) Review Standard No. 2410, issued by the Israeli Institute of Certified Public Accountants regards "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with auditing principles generally accepted in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying condensed interim financial statements do not present fairly, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard 34, "Interim Financial Reporting".

Without qualifying our above conclusion, we draw attention to Note 1.A according to which the Partnership's assets and liabilities in the statement of financial position are classified as part of disposal group held for sale. If and when the Partnership sells all of its assets and settles its liabilities, it is expected to have no significant business operations remaining.

Haifa, Israel
November 2, 2026

Kesselman & Kesselman
Certified Public Accountants (Isr.)
A member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited

Condensed Consolidated Interim Statements of Financial Position as of

	September 30 2026 (Unaudited)	September 30 2025 (Unaudited)	December 31 2025 (Audited)
	U.S. dollars in thousands		
Current assets			
Cash and cash equivalents	18,006	32,862	25,136
Assets of disposal group held for sale	824,235	726,018	742,722
Total current assets	842,241	758,880	767,858
Total assets	842,241	758,880	767,858
Current liabilities			
Liabilities of disposal group held for sale	491,392	450,746	469,186
Total current liabilities	491,392	450,746	469,186
Total liabilities	491,392	450,746	469,186
Partners' equity	350,849	308,134	298,672
Total liabilities and equity	842,241	758,880	767,858

_____
Baruch Itzhak - Director

_____
Eli Elefant - Director

Approval date of the financial statements: November 2, 2026

The accompanying notes to the condensed consolidated interim financial statements are an integral part of this report.

Condensed Consolidated Interim Statements of Income (loss)

	For the nine month period ended September 30		For the three month period ended September 30		For the year ended December 31
	2026	2025	2026	2025	2025
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)
	U.S. dollars in thousands				
Income					
Rental income	45,288	46,607	15,914	14,810	61,271
Increase (decrease) in fair value of investment property, net	(11,950)	6,022	821	5,522	(8,332)
	33,338	52,629	16,735	20,332	52,939
Costs and expenses					
Operating expenses	14,032	13,183	4,966	4,553	18,077
Property taxes	13,887	13,581	4,675	4,569	18,223
	27,919	26,764	9,641	9,122	36,300
Operating profit	5,419	25,865	7,094	11,210	16,639
Finance expenses	(40,658)	(56,529)	(7,845)	(14,720)	(78,278)
Finance income	302	864	12,193	220	1,091
Finance income (expenses), net	(40,356)	(55,665)	4,348	(14,500)	(77,187)
Net profit (loss)	(34,937)	(29,800)	11,442	(3,290)	(60,548)

The accompanying notes to the condensed consolidated interim financial statements are an integral part of this report.

Condensed Consolidated Interim Statements of Changes in Partners' Equity

	General partner	Limited partner	Total
	U.S. dollars in thousands		
For the nine month period ended September 30, 2026 (unaudited)			
Balance as of January 1, 2026	-	298,672	298,672
Loss for the period	-	(34,937)	(34,937)
Net Investment	-	87,114	87,114
Balance as of September 30, 2026	-	350,849	350,849
For the nine month period ended September 30, 2025 (unaudited)			
Balance as of January 1, 2025	-	299,545	299,545
Loss for the period	-	(29,800)	(29,800)
Net Investment	-	38,389	38,389
Balance as of September 30, 2025	-	308,134	308,134
For the three month period ended September 30, 2026 (unaudited)			
Balance as of July 1, 2026	-	307,625	307,625
Net profit for the period	-	11,442	11,442
Net Investment	-	31,782	31,782
Balance as of September 30, 2026	-	350,849	350,849
For the three month period ended September 30, 2025 (unaudited)			
Balance as of July 1, 2025	-	281,424	281,424
Loss for the period	-	(3,290)	(3,290)
Net Investment	-	30,000	30,000
Balance as of September 30, 2025	-	308,134	308,134
For the year ended December 31, 2025 (audited)			
Balance as of January 1, 2025	-	299,545	299,545
Loss for the year	-	(60,548)	(60,548)
Net Investment	-	59,675	59,675
Balance as of December 31, 2025	-	298,672	298,672

The accompanying notes to the condensed consolidated interim financial statements are an integral part of this report.

Condensed Consolidated Interim Statements of Cash Flows

	For the nine month period ended September 30		For the three month period ended September 30		For the year ended December 31
	2026	2025	2026	2025	2025
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)
	U.S. dollars in thousands				
Cash flows from operating activities					
Net profit (loss) for the period	(34,937)	(29,800)	11,442	(3,290)	(60,548)
Adjustments:					
Decrease (increase) in fair value of investment property	11,950	(6,022)	(821)	(5,522)	8,332
Finance income	(302)	(864)	(12,193)	(220)	(1,091)
Finance expenses	40,658	56,529	7,845	14,720	78,278
Changes in operating assets and liabilities:					
Rent receivable	(21,388)	(10,013)	(8,035)	(7,282)	(16,178)
Prepaid expenses and other assets	3,642	4,221	(5,458)	4,107	(1,568)
Trade payables and other liabilities	(11,500)	(9,718)	96	(9,088)	1,747
Investment in tenant's improvements constituting a lease incentive	(26,985)	(31)	(197)	(31)	(110)
Prepaid rent	(475)	(2,924)	188	(915)	(2,241)
Net cash from (used in) operating activities	(39,337)	1,378	(7,133)	(7,521)	6,621
Cash flows from investing activities					
Building and capital improvements	(31,266)	(11,253)	(11,612)	(3,470)	(28,424)
Initial direct costs paid with respect to lease agreements	(8,189)	(21,699)	(7,543)	(19,943)	(25,079)
Interest received	302	864	65	220	1,091
Other receivables	(1,067)	(557)	(2,041)	(557)	(978)
Net cash used in investing activities	(40,220)	(32,645)	(21,131)	(23,750)	(53,390)
Cash flows for financing activities					
Interest paid	(14,911)	(12,561)	-	-	(26,243)
Limited partner Investment (distribution), net	87,114	38,389	31,782	30,000	59,675
Net cash from financing activities	72,203	25,828	31,782	30,000	33,432
Effects of fluctuations in exchange rates on balances of cash and cash equivalents	224	731	(126)	84	903
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(7,130)	(4,708)	3,392	(1,187)	(12,434)
Cash and cash equivalents at beginning of period	25,136	37,570	14,614	34,049	37,570
Cash and cash equivalents at end of period	18,006	32,862	18,006	32,862	25,136
Supplementary disclosures regarding non-cash investments:					
Non-cash investments for investment property	5,288	5,574	2,097	4,954	2,577

The accompanying notes to the condensed consolidated interim financial statements are an integral part of this report.

Note 1 - General

A. The reporting entity

452 Fifth Mezz I LP, formerly 452 Fifth Venture LP (the "Partnership"), a limited partnership in Delaware, was established on August 14, 2009. The Partnership was established for the purpose of owning and operating, through its wholly owned subsidiary, 452 Fifth Owners LLC (the "Company") (the Company and its subsidiary, hereinafter: the "Group"), a commercial office property located at 452 Fifth Avenue, New York City, New York, known as 10 Bryant (hereinafter: the "Tower"). The Partnership's activity commenced on December 21, 2009, in accordance with the limited partnership agreement (the "LP Agreement") between PBC USA Investment Inc., as the limited partner (almost 100% ownership), and 452 Fifth Mezz I GP, LLC, as the general partner (almost 0% ownership), a wholly owned subsidiary of PBC USA Real Estate LLC, a company wholly owned by PBC. PBC is wholly owned by Property & Building Corp. Ltd. (hereinafter: "Property & Building"). Distributions are made to partners according to the dates and cumulative amounts which are determined by the general partner.

The Partnership is working to improve the Tower, and maximize its value, and continues to manage and operate it. In parallel, the Partnership will pursue a disposition of the Tower, subject to market conditions and the opportunities available to it.

Based on the above the assets and liabilities in the statement of financial position are classified as part of disposal groups held for sale. See Note 3 below.

If and when the Partnership sells all of its assets and settles its liabilities, it is expected to have no significant business operations remaining.

B. The Partnership will be required to obtain additional financing in the years 2026-2027, based on its operating activities, planned investments and obligations under its executed lease agreements. In addition to the capital contributions received in 2026, (see Note 6), the Partnership and Property & Building will work to obtain the required financing, as needed.

Note 1 - General (continued)

C. In May 2026, the Company entered into an amendment to an existing lease agreement in the Tower with the U.S. law firm Baker & McKenzie LLP ("Baker McKenzie"), which currently leases a total area of approximately 106 thousand sq. ft. on floors 14–20 of the Tower, with its current lease term ending on January 31, 2028.

Pursuant to the amendment to the lease agreement, commencing December 1, 2026, Baker McKenzie will lease an additional area on floor 30. In addition, the agreement with respect to the existing leased areas will be extended from February 1, 2028 for an additional lease term of 15 years. Accordingly, Baker McKenzie will lease a total area of approximately 122 thousand sq. ft. of the Tower's space (the "Leased Premises") for a lease term ending on April 15, 2044 (a period that includes the rent-free period, as detailed below) (the "Agreement" and the "Lease Term", respectively).

The total annual rent for the Leased Premises amounts to approximately USD 17.4 million. The annual rent will be adjusted after periods of 5 years and 10 years from the commencement of the Lease Term, to annual amounts of USD 18.6 million and USD 19.9 million, respectively.

Baker McKenzie shall have one option to extend the Lease Term by either 5 years or 10 years, at its election, in consideration for rent to be agreed between the parties based on the market rental value at such time. In addition, Baker McKenzie has been granted an option for early full termination of the Agreement after 12 years from the commencement of rent payments, in each case subject to payment of an agreed termination fee, as customary in agreements of this type. Furthermore, pursuant to the terms of the Agreement, Baker McKenzie shall have the right to surrender the space on the 14th floor (8.5 thousand sq. ft.) by July 31, 2029.

Pursuant to the Agreement, the Company has undertaken to bear tenant improvement (TI) costs in the amount of USD 17.8 million in respect of the Leased Premises. In addition, Baker McKenzie is entitled to a rent-free period of approximately 14.5 months, as is customary in agreements of this nature.

Note 1 - General (continued)

D. In these financial statements, above and below -

(1) **Partnership** - 452 Fifth Mezz I LP, formerly 452 Fifth Venture LP.
(2) **Company** - 452 Fifth Owners LLC.
(3) **Group** - The Partnership and its consolidated companies.
(4) **Consolidated Companies / Subsidiaries** - Companies, including partnerships or joint ventures, whose reports are fully, directly or indirectly, consolidated companies with the Partnership's reports.
(5) **Related Party** - As defined in International Accounting Standard 24, Related Parties.
(6) **IFRS** - International Financial Reporting Accounting Standards, as issued by the International Accounting Standards Board.

Note 2 - Significant Accounting Policies

A. Framework for preparation of the interim financial statements

The condensed interim financial statements were prepared in accordance with generally accepted accounting principles regarding the preparation of interim financial statements, as determined in International Accounting Standard 34 - "Interim Financial Reporting", and do not include all of the information which is required in full annual financial statements. These reports should be read and reviewed together with the annual financial statements as of December 31, 2025, and for the year then ended, and of the accompanying notes, which were approved on February 16, 2026 (the "Annual Financial Statements").

The condensed interim financial statements were approved for publication by the Partnership's Board of Directors on November 2, 2026.

The significant accounting policies which were applied in the preparation of the interim consolidated financial statements are consistent with those which were applied in the preparation of the annual financial statements.

Note 2 - Significant Accounting Policies (continued)

B. Use of estimates and judgment

In preparing the financial statements in accordance with IFRS Accounting Standards, the Partnership's management is required to exercise judgment in making estimates and assumptions which affect the implementation of the accounting policy and the reported amounts of assets and liabilities, revenues and expenses. Actual results may differ from these estimates.

The judgment exercised by the Partnership's management when implementing the accounting policy regarding material issues, and the main assumptions which were used for estimates involving uncertainty, are consistent with those which were used in the annual financial statements.

C. Functional currency and presentation currency

These financial statements are presented in thousands of USD, which is the Partnership's functional currency, and are rounded to the nearest thousand, unless stated otherwise. The USD is the currency that represents the Partnership's main operating economic environment.

D. New International Financial Reporting Standard not yet effective and not early adopted by the Company - International Financial Reporting Standard 18, Presentation and Disclosure in Financial Statements (hereinafter - IFRS 18):

IFRS 18 replaces International Accounting Standard 1, Presentation of Financial Statements (hereinafter - IAS 1), with many of the requirements of IAS 1 carried over to IFRS 18, as well as to several other International Financial Reporting Standards. IFRS 18 is intended to improve how entities communicate information to investors through their financial statements and, in particular, to increase transparency and comparability between entities, with a focus on information about financial performance in the statement of profit or loss. IFRS 18 is also accompanied by amendments to other International Financial Reporting Standards, including International Accounting Standard 7, Statement of Cash Flows (IAS 7) (for example, regarding the classification of cash flows from interest and dividends), International Accounting Standard 33, Earnings per Share (IAS 33), and International Accounting Standard 34, Interim Financial Reporting (IAS 34).

Note 2 - Significant Accounting Policies (continued)

D. New International Financial Reporting Standard not yet effective and not early adopted by the Company - International Financial Reporting Standard 18, Presentation and Disclosure in Financial Statements (hereinafter - IFRS 18) (continued)

The main new principles under IFRS 18 relate to the following areas:

1. Structure of the statement of profit or loss - in accordance with IFRS 18, items in the statement of profit or loss will be classified into one of five categories: operating, investing, financing, income taxes and discontinued operations. IFRS 18 provides guidance for classifying items among these categories. In addition, in accordance with IFRS 18, entities will be required to present certain subtotals specified in the standard in the statement of profit or loss.
2. Disclosure in the financial statements of "management-defined performance measures" (MPMs) - MPMs are subtotals of income and expenses that an entity uses in public communications outside the financial statements in order to communicate management's view of an aspect of the financial performance of the entity as a whole, subject to certain exceptions.
3. Principles for aggregation and disaggregation of information in the primary financial statements or in the notes.

In accordance with the provisions of IFRS 18, the standard will be applied by the Company for annual reporting periods beginning on January 1, 2027, retrospectively. In accordance with the provisions of IFRS 18, earlier application is permitted.
The Company is examining the implications of applying IFRS 18 on its consolidated financial statements. The Company examined whether it has a main business activity of "investing in assets" or "providing financing to customers", as described in IFRS 18, and concluded that it has a main business activity of investing in investment property.
In addition, as part of the initial and general assessment performed by the Company, the following potential implications have been identified to date:

– Classification of income and expenses into categories in the statement of profit or loss

1. Income and expenses relating to investment property items - Since the Company invests in investment property as a main business activity, income and expenses from investment property activity, including rental income from investment property and gains or losses from changes in the fair value of investment property, will be classified in the statement of profit or loss in the operating category.
2. Interest income from cash and cash equivalents - Interest income will be classified within the investing category in profit or loss. Under the application of IAS 1, interest income from cash and cash equivalents are included in the line items "finance income".

Note 2 - Significant Accounting Policies (continued)

D. New International Financial Reporting Standard not yet effective and not early adopted by the Company - International Financial Reporting Standard 18, Presentation and Disclosure in Financial Statements (hereinafter - IFRS 18) (continued)

- After the adoption of IFRS 18, the Company's statement of profit or loss will include an additional subtotal of "profit or loss before financing and income taxes". The subtotal "profit or loss before financing and income taxes" consists of operating profit or loss, as well as all income and expenses classified in the investing category.
- The adoption of IFRS 18 is expected to result in changes to the line items presented in the primary financial statements, as a result of applying the principle of a "useful structured summary" and the principles established for the aggregation and disaggregation of information.
- In addition, disclosures will be required of the breakdown of certain expense items by nature.
- In relation to the statement of cash flows - The Company presents cash flows from operating activities using the indirect method. Following the application of the amendments to IAS 7 resulting from IFRS 18, the starting point for presenting cash flows from operating activities will be operating profit (loss). Before the application of these amendments, the starting point for presenting cash flows from operating activities is net profit (loss). As a result of the change, after the adoption of IFRS 18, the adjustment items required under the indirect method will be updated.

The Company continues to examine the provisions of IFRS 18 and the interpretations of this standard, and it is possible that, until the date of first-time adoption of this standard, the conclusions of the examination will be updated and/or additional implications will be identified.

Note 3 - Assets and Liabilities of Disposal Group Held For Sale

A. Assets of disposal group held for sale include the following:

	September 30		December 31
	2026	2025	2025
	(Unaudited)		(Audited)
	U.S. dollars in thousands		
Investment property[1]	813,000	718,069	728,309
Lessee deposits	1,199	1,966	1,966
Prepaid expenses and other assets	10,036	5,983	12,447
	824,235	726,018	742,722
[1] Including accumulated rent receivable in the amount of	51,763	25,543	30,375

B. Liabilities of disposal group held for sale include the following:

	September 30		December 31
	2026	2025	2025
	(Unaudited)		(Audited)
	U.S. dollars in thousands		
Liability to related party [1]	437,374	403,843	412,027
Trade payables and other liabilities	50,961	43,286	52,859
Lessee deposits	1,199	1,966	1,966
Prepaid rent	1,858	1,651	2,334
	491,392	450,746	469,186

[1] For details regarding the issuance of a new debenture series by Property & Building, for net total proceeds of NIS 1.308 million, which is secured by a first mortgage on all of the interests in the Tower, in April 2024, which was provided as a loan in the Partnership from Property & Building, and which was used to repay and exchange the loans which were provided by the American bank for the Tower, see Note 4 to the annual financial statements.

Note 3 - Assets and Liabilities of Disposal Group Held For Sale (continued)

C. Investment property

Fair value update

In March 31, 2026, the Tower's fair value was updated to a total of USD 735 million, in accordance with a valuation prepared by an independent valuer in the United States. The valuation was conducted using the discounted cash flow (DCF) method based on the expected future cash flows from the property.
The discount rate used by the appraiser was 7%, and the terminal capitalization rate (Terminal Rate) assumed at the time of realization was 5.5%.
The Net Operating Income (NOI) assumed in the terminal year was USD 70.4 million.

In June 30, 2026, the fair value of the Tower was updated, in coordination with the external valuer, to USD 790 million. The change in fair value during the second quarter of 2026 mainly reflects investments made in the Tower and brokerage commissions totaling USD 45 million, and the shortening of rent-free periods granted to tenants and downtime between leases, resulting from the passage of time since the previous valuation performed in the first quarter of 2026, as noted above. Other than the above, there were no changes in the key assumptions used in the valuation of the Tower compared to the first quarter of 2026.

In September 30, 2026, the fair value of the Tower was updated, in coordination with the external valuer, to USD 813 million. The change in fair value during the third quarter of 2026 mainly reflects investments made in the Tower totaling USD 12.1 million, and the shortening of rent-free periods granted to tenants and downtime between leases, due to the passage of time. Other than the above, there were no changes in the key assumptions used in the valuation of the Tower compared to the first quarter of 2026.

In the nine-month and three-month periods ended September 30, 2026, the Company recorded a loss of USD 12 million and profit of USD 0.8 million, respectively, from the revaluation of the tower, including straight-line rent adjustment and update of provision for expected costs arising from the sale of the tower.

Note 4 - Financial Instruments and Risk Management

Fair value of financial instruments for disclosure purposes only

The book value of certain financial assets and financial liabilities, including cash and cash equivalents, accumulated rent receivable, trade and other payables, accumulated expenses, and deposits for lessees, corresponds to or approximates their fair value.

The fair value and book value of the financial liabilities, as presented in the statement of financial position, are as follows:

	September 30 2026		September 30 2025		December 31 2025	
	Book value	Fair value	Book value	Fair value	Book value	Fair value
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)	
	U.S. dollars in thousands					
Liability to related party	437,374	451,431	403,843	421,173	412,027	431,508

Note 5 - Liabilities to related party / bond holders

In April 2024, Property & Building issued to the public approximately NIS 1.3 billion par value of debentures (Series K), a new debenture series which was listed on the Tel Aviv Stock Exchange, secured by a first mortgage on all of the interests in the Tower.

Note 5 - Liabilities to related party / bond holders (continued)

Property & Building also undertook to fulfill the financial covenants specified below, which are subject to covenants, where any deviation therefrom will result in the adjustment of the interest rate.

Description of the covenant	**Threshold specified in the covenant** [(1)]
Minimum capital attributed to the owners of Property & Building	NIS 1,400 million
Maximum ratio between net financial debt[(2)] and Property & Building's total assets, in net consolidated terms	72%

(1) Failure to fulfill the foregoing covenants during two consecutive quarters will constitute grounds for demanding the immediate repayment of the debentures.

(2) The balance of financial debt in the consolidated financial statements, after deducting unrestricted cash and cash equivalents and unrestricted deposits (except for deposits and cash and cash equivalents which serve as collateral for financial debt), or which are assets with respect to derivatives, and unrestricted and unpledged marketable securities.

Grounds for adjustment of interest rate
(A) In case of a reduction in the debentures' rating by one notch below a rating of A, the stated interest rate will increase at a rate of 0.25% per year, and at a rate of 0.25% per year with respect to each additional decrease in rating, up to a maximum cumulative interest addition of 1% per year, at the most.
(B) (1) In case the ratio between net financial debt and total assets exceeds 71%; (2) In case the loan to value ratio exceeds 75%[(1)]; (3) In case Property & Building's equity falls below NIS 1,700 million; In each of the above cases, the stated interest rate of the relevant debenture series will increase at a rate of 0.25% per year, up to maximum additional interest of 0.75% per year, at the most.

(1) The ratio between the par value of the debentures (Series K), after deducting the cumulative total of the value of collateral which is deposited in the trust account, and the collateral value of the Tower.

For additional details, see Note 4.E. to the annual financial statements.

As of September 30, 2026, Property & Building is in compliance with the aforementioned covenants.

Note 6 - Partners' Equity

In the first nine month of 2026, the Company received capital contributions totaling USD 87.1 million.

חברה לנכסים ולבנין בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

עמוד

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר 1

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים 2-3

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים 4

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים 5

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים 6-10

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים 11-12

באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

באור 1 - כללי 13

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית 14-15

באור 3 - דיווח מגזרי 16-17

באור 4 - חברות מוחזקות..... 18

באור 5 - אשראי 19-22

באור 6 - מכשירים פיננסיים 23

באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת..... 24-26

באור 8 - אירועים נוספים בתקופת הדוח..... 27

באור 9 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי 27

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברה לנכסים ולבנין בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברה לנכסים ולבנין בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד 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 בפיסקה 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 ומיידיים), התש"ל - 1970.

חיפה
5 בנובמבר 2026

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

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
		מיליוני ש"ח	
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	1,075	1,008	1,088
פקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים לזמן קצר	190	434	158
לקוחות, חייבים ויתרות חובה	142	100	179
מלאי בניינים ודירות למכירה	261	249	265
נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה	2,561	2,479	2,418
סך הכל נכסים שוטפים	4,229	4,270	4,108
השקעות והלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	99	75	74
מוניטין	3,497	3,497	3,497
רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש	95	100	97
מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית	581	218	220
נדל"ן להשקעה בהקמה	3,738	2,866	2,949
נדל"ן להשקעה	14,560	13,734	13,930
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	211	212	211
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	22,781	20,702	20,978
סך הכל נכסים	27,010	24,972	25,086

הבאורים 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)
		מיליוני ש"ח	
התחייבויות			
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות ממוסדות פיננסיים ומתאגידים בנקאיים	1,405	1,026	1,041
חלויות שוטפות של אגרות חוב	1,604	2,348	2,019
מקדמות מרוכשי דירות ואחרים	21	22	24
התחייבויות בגין מתן שירותי בנייה	102	106	105
התחייבויות לספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים	397	398	336
התחייבויות מסים שוטפים	15	19	32
התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה	1,514	1,493	1,498
סך הכל התחייבויות שוטפות	5,058	5,412	5,055
אגרות חוב	11,908	10,240	10,164
התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי שווי הוגן לזמן ארוך	62	36	40
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	12	12	12
התחייבויות מסים נדחים	2,034	1,955	1,989
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	14,016	12,243	12,205
סך הכל התחייבויות	19,074	17,655	17,260
הון			
הון מניות	211	211	211
פרמיה על מניות	1,459	1,459	1,459
קרנות הון	(109)	(91)	(95)
יתרת עודפים	1,553	1,867	1,686
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	3,114	3,446	3,261
זכויות שאינן מקנות שליטה	4,822	3,871	4,565
סך הכל הון	7,936	7,317	7,826
סך הכל התחייבויות והון	27,010	24,972	25,086

צחי נחמיאס יו"ר הדירקטוריון	ברוך יצחק מנכ"ל וסמנכ"ל כספים	אירית הורוביץ* דירקטורית

תאריך אישור הדוחות הכספיים - 5 בנובמבר 2026

* ביום 5 בנובמבר 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' אירית הורוביץ לחתום על הדוחות הכספיים, היות ומנכ"ל החברה משמש גם כאחראי על תחום הכספים.

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

	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)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
הכנסות					
דמי שכירות ודמי ניהול	729	654	253	229	888
מכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	27	10	14	5	18
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	577	513	189	68	541
חלק הקבוצה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו	16	14	3	3	18
הכנסות אחרות	4	2	3	1	74
	1,353	1,193	462	306	1,539
עלויות והוצאות					
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	108	96	39	35	133
עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין שנמכרו	24	8	12	4	17
הוצאות מכירה ושיווק	15	14	5	5	22
הוצאות הנהלה וכלליות	39	44	13	15	58
הוצאות אחרות	3	7	2	1	7
	189	169	71	60	237
רווח תפעולי	1,164	1,024	391	246	1,302
הכנסות מימון	48	83	12	17	104
הוצאות מימון	(461)	(466)	(186)	(198)	(509)
הוצאות מימון, נטו	(413)	(383)	(174)	(181)	(405)
רווח לפני מסים על ההכנסה	751	641	217	65	897
הוצאות מסים על ההכנסה	(168)	(139)	(45)	(8)	(215)
רווח מפעילויות נמשכות	583	502	172	57	682
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס	(97)	(43)	21	(5)	(121)
רווח נקי לתקופה	486	459	193	52	561
רווח (הפסד) מיוחס ל:					
בעלים של החברה	117	182	64	(5)	201
זכויות שאינן מקנות שליטה	369	277	129	57	360
רווח נקי לתקופה	486	459	193	52	561
<u>רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלים של החברה</u>					
מפעילויות נמשכות	29.0	30.5	5.9	-	43.6
מפעילות מופסקת	(13.2)	(5.8)	2.7	(0.6)	(16.4)
	15.8	24.7	8.6	(0.6)	27.2

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים

	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)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
רווח נקי לתקופה	486	459	193	52	561
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס					
שערוך רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	5
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, בניכוי מס					
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ	(14)	(71)	17	(17)	(92)
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(14)	(71)	17	(17)	(87)
סך הכל רווח כולל לתקופה, נטו ממס	472	388	210	35	474
רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
בעלים של החברה	103	111	81	(22)	112
זכויות שאינן מקנות שליטה	369	277	129	57	362
סך הכל רווח כולל לתקופה	472	388	210	35	474
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:					
פעילויות נמשכות	213	225	42	-	325
פעילות מופסקת	(110)	(114)	39	(22)	(213)
	103	111	81	(22)	112

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

	מתייחס לבעלים של החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן שערוך	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	מיליוני ש"ח									
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 בינואר 2026	211	1,459	(301)	3	(9)	212	1,686	3,261	4,565	7,826
רווח נקי	-	-	-	-	-	-	117	117	369	486
הפסד כולל אחר, נטו ממס	-	-	(14)	-	-	-	-	(14)	-	(14)
דיבידנד לבעלים של החברה	-	-	-	-	-	-	(250)	(250)	-	(250)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(115)	(115)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	211	1,459	(315)	3	(9)	212	1,553	3,114	4,822	7,936

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

	מתייחס לבעלים של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תשלום מבוסס מניות	קרנות אחרות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	מיליוני ש"ח									
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 בינואר 2025	211	1,456	(209)	(28)	3	212	1,685	3,330	3,505	6,835
רווח נקי	-	-	-	-	-	-	182	182	277	459
הפסד כולל אחר, נטו ממס	-	-	(71)	-	-	-	-	(71)	-	(71)
שינויים בזכויות בחברות מוחזקות	-	-	-	5	-	-	-	5	196	201
מימוש ניירות ערך המירים למניות	-	3	-	-	(3)	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(110)	(110)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	211	1,459	(280)	(23)	-	212	1,867	3,446	3,871	7,317

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

	מתייחס לבעלים של החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן שערוך	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	מיליוני ש"ח									
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 ביולי 2026	211	1,459	(332)	3	(9)	212	1,739	3,283	4,714	7,997
רווח נקי	-	-	-	-	-	-	64	64	129	193
רווח כולל אחר, נטו ממס	-	-	17	-	-	-	-	17	-	17
דיבידנד לבעלים של החברה	-	-	-	-	-	-	(250)	(250)	-	(250)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(22)	(22)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	211	1,459	(315)	3	(9)	212	1,553	3,114	4,822	7,936

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

	מתייחס לבעלים של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תשלום מבוסס מניות	קרנות אחרות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	מיליוני ש"ח									
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 ביולי 2025	211	1,458	(263)	(26)	1	212	1,872	3,465	3,690	7,155
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)	57	52
הפסד כולל אחר, נטו ממס	-	-	(17)	-	-	-	-	(17)	-	(17)
שינויים בזכויות בחברות מוחזקות	-	-	-	3	-	-	-	3	198	201
מימוש ניירות ערך המירים למניות	-	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(75)	(75)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	211	1,459	(280)	(23)	-	212	1,867	3,446	3,871	7,317

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

	מתייחס לבעלים של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תגרום של פעילויות חוץ	קרן שערוך	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תשלום מבוסס מניות	קרנות אחרות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	מיליוני ש"ח										
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)											
יתרה ליום 1 בינואר 2025	211	1,456	(209)	-	(28)	3	212	1,685	3,330	3,505	6,835
רווח נקי	-	-	-	-	-	-	-	201	201	360	561
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	-	-	(92)	3	-	-	-	-	(89)	2	(87)
שינויים בזכויות בחברות מאוחדות	-	-	-	-	19	-	-	-	19	828	847
מימוש ניירות ערך המירים למניות	-	3	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלים של החברה	-	-	-	-	-	-	-	(200)	(200)	-	(200)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135)	(135)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	211	1,459	(301)	3	(9)	-	212	1,686	3,261	4,565	7,826

הבאורים 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)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	486	459	193	52	561
הפסד (רווח) מפעילות מופסקת, לאחר מס	97	43	(21)	5	121
רווח מפעילויות נמשכות	583	502	172	57	682
התאמות:					
חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו	(16)	(14)	(3)	(3)	(18)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות	10	30	-	-	35
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(577)	(513)	(189)	(68)	(541)
פחת והפחתות	5	5	2	2	6
הוצאות מסים על ההכנסה	168	139	45	8	215
מס הכנסה ששולם	(55)	(59)	(15)	(13)	(72)
הוצאות מימון, נטו	413	383	174	181	405
הוצאות תשלום מבוסס מניות	3	4	1	2	5
שינוי בלקוחות חייבים ויתרות חובה	20	(35)	30	(10)	(111)
שינוי במלאי בניינים ודירות למכירה	3	(10)	(1)	-	(21)
השקעה במלאי קרקעות וזכויות התחדשות עירונית	(357)	(37)	(28)	(3)	(39)
שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות	(6)	(17)	(22)	(4)	(33)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת	194	378	166	149	513
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת מופסקת	(121)	3	(22)	(27)	20
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	73	381	144	122	533
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	(1,192)	(960)	(290)	(327)	(1,241)
שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו	(33)	(238)	60	106	15
תמורה ששולמה בגין עסקת גידור	-	(63)	-	-	(63)
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות	6	-	-	-	-
שינוי בפיקדונות משועבדים, נטו	1	163	-	(5)	147
ריבית שהתקבלה	44	48	11	17	65
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	385	106	2	1	106
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה	(73)	(12)	(44)	-	(12)
החזר ממוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	73	-	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת	(862)	(956)	(188)	(208)	(983)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה מופסקת	(127)	(116)	(68)	(83)	(187)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(989)	(1,072)	(256)	(291)	(1,170)

הבאורים 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)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	(115)	(109)	(22)	(74)	(134)
דיבידנד ששולם על-ידי החברה	(250)	-	(250)	-	(200)
התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו	4,081	2,031	758	-	2,031
פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות	(2,985)	(1,626)	-	(176)	(1,940)
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו	372	561	(104)	(139)	576
פירעון התחייבויות בגין חכירה	(3)	(2)	(1)	(1)	(3)
מכירת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	199	-	199	847
ריבית ששולמה	(196)	(200)	(26)	(40)	(299)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת	904	854	355	(231)	878
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון מופסקת	(3)	(40)	25	4	(34)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	901	814	380	(227)	844
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת	236	276	333	(290)	408
ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת	(251)	(153)	(65)	(106)	(201)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(15)	123	268	(396)	207
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים	2	(15)	3	(3)	(19)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,088	900	804	1,407	900
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	1,075	1,008	1,075	1,008	1,088
נספח א' - תזרימי מזומנים לפעילות השקעה שאינן במזומן					
מכירות נדל"ן להשקעה באשראי	10	1	-	-	1
הכרה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבויות למתן שירותי בנייה ותמורות לבעלי קרקע	-	2	-	-	2

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

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הינה בניין תוה"א, רחוב יגאל אלון 114, קומה 27, תל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

הקבוצה עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל באמצעות החזקתה בגב-ים ובנכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל Bryant 10 בעיר ניו-יורק בארה"ב. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה מחזיקה בכ-64.0% מהונה המונפק של גב-ים וב-100% במגדל.

החברה הינה חברה בת (במישרין) של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"), המחזיקה, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, בשיעור של כ- 70.5% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. דסק"ש הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ואינה נחשבת כחברת שכבה ראשונה (כמשמעות מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות")), ובהתאם לא חלות עליה מגבלות מכוח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתה להחזיק שליטה בחברות שכבה אחרות. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מחזיקות מגה אור החזקות בע"מ ("מגה אור") ואלקו בע"מ בכ-29.9% וכ-29.8% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש, בהתאמה.

בחודש יולי 2026 אישר דירקטוריון דסק"ש מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של דסק"ש בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות דסק"ש כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה, ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות החברה כפי שיהיו מוחזקות על-ידי דסק"ש במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של דסק"ש, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים נוספים ראה באור 8.ד.

ב. מבצע שאגת הארי

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 התאפיינו בחוסר יציבות גיאו-פוליטית. בחודש יוני 2026, נחתמו מזכרי הבנות בין ארצות הברית ואיראן ובין ישראל וממשלת לבנון לסיום מבצע "שאגרת הארי", אשר החל בסוף חודש 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 הקבוצה 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 הקבוצה.

ג. הגדרות עיקריות:

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

החברה ו/או נכסים ובניין	-	חברה לנכסים ובנין בע"מ;
הקבוצה	-	נכסים ובניין והחברות המאוחדות שלה;
דסק"ש	-	חברת השקעות דיסקונט בע"מ;
גב-ים	-	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;
מגדל	-	נכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל 10 Bryant, המוחזק על-ידי הקבוצה בשיעור 100%;
תאגיד המגדל	-	452 Fifth Mezz I LP, שותפות מוגבלת במדינת דלאוור בארה"ב, המחזיקה במישרין במלוא הזכויות במגדל;
תקנות הדיווחים	-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;
תקני IFRS	-	תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Statndars)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם לכללים חשבונאים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 (IAS 34) "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות הדיווחים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לעיין ולקרוא דוחות אלו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים, אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 19 בפברואר 2026 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 5 בנובמבר 2026.

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לתקני IFRS, נדרשות הנהלות החברה והחברות המוחזקות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות הינם עקביים לאלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

ג. 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 (IFRS 18)

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר 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).

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 בבאורים.

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.

<u>באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

ג. 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 (IFRS 18) (המשך)

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 הקבוצה, 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.
- 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.

באור 3 - דיווח מגזרי

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות.

הנתונים כאמור הינם בהתאם לנתונים הניתנים ונסקרים על-ידי מקבל ההחלטות התפעולי.

מגזרים אלו כוללים מגוון מוצרים ושירותים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד.

בהתאם לכך מגזרי הפעילות בני הדיווח של הקבוצה הינם:

- גב-ים - הנתונים משקפים את תוצאותיה של גב-ים כפי שמוצגים בדוחותיה הכספיים (100%).
- נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת).

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)				
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	729	137	(137)	729
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	27	-	-	27
עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	577	(37)	37	577
תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	352	(97)	(138)	117

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	654	164	(164)	654
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	10	-	-	10
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	513	20	(20)	513
תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	385	(43)	(160)	182

[1] פעילות מופסקת, ראה באור 7.א.

באור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)				
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	253	48	(48)	253
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ושירותי בנייה	14	-	-	14
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	189	1	(1)	189
תוצאות מגזר - מיוחס לבעלים של החברה	96	21	(53)	64

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	229	49	(49)	229
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ושירותי בנייה	5	-	-	5
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	68	18	(18)	68
תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	69	(5)	(69)	(5)

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)				
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	888	212	(212)	888
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	18	-	-	18
עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	541	(26)	26	541
תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	500	(121)	(178)	201

[1] פעילות מופסקת, ראה באור 7.א.

הרכב התאמות למאוחד בגין הכנסות המגזר ותוצאות המגזר

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול					
נכס מניב בארה"ב נכלל במסגרת הפעילות המופסקת	(137)	(164)	(48)	(49)	(212)
תוצאות מגזר המיוחסות לבעלים של החברה לדוח המאוחד					
הכללת תוצאות מטה נכסים (הנהלה וכלליות ומימון)	(147)	(156)	(57)	(70)	(177)
התאמות אחרות	9	(4)	4	1	(1)
	(138)	(160)	(53)	(69)	(178)

באור 4 - חברות מוחזקות

א. גב-ים

1. ליום 30 בספטמבר 2026 מחזיקה החברה בכ- 64.0% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים.

שוויה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2026 - 5,595 מיליון ש"ח (39.63 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 30 בספטמבר 2026 הינו - 5,367 מיליון ש"ח, ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 5,141 מיליון ש"ח (38.02 ש"ח למניה ו- 36.42 ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המיוחס לגב-ים בדוח המאוחד מסתכם ליום 30 בספטמבר 2026 ב- 3,497 מיליון ש"ח, חלק החברה 2,240 מיליון ש"ח.

החברה תמשיך לעקוב, בתקופות עוקבות, אחר השווי ההוגן של ההשקעה כדי לקבוע האם אירועים ושינויים בנסיבות כגון: הרעה בענף או בתוצאות הפעילות, ירידה מתמשכת במחיר המניה, שינויים באסטרטגיה העסקית של ההנהלה או התאמות כלפי מטה לתחזיות תזרימי המזומנים, מצדיקות בחינה לירידת ערך של המוניטין בתקופות עתידיות.

2. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 180 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

ביום 1 בנובמבר 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק החברה 38 מיליון ש"ח.

3. במהלך הרבעון השני של שנת 2026, ערכה גב-ים 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 גב-ים 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 גב-ים את השווי ההוגן של חלק מנכסיה המניבים בגין עליית המדד מאז בוצעו הערכות השווי האחרונות של גב-ים. למעט השינוי במדד, לא חלו שינויים מהותיים בפרמטרים נוספים של הנכסים המניבים של גב-ים.

כתוצאה מעדכון השווי ההוגן כמפורט לעיל רשמה החברה הכנסות בגין עלייה 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)	
	מיליוני ש"ח	
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני מס	577	189
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לאחר מס	445	146

(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.

4. במהלך הרבעון השני של שנת 2026 התקשרה גב-ים 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 לגב-ים סך של 393 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות ההתקשרות האמורה, רשמה גב-ים ברבעון הראשון של שנת 2026 הכנסות בגין עליית בשווי ההוגן בסך של 60 מיליון ש"ח.

5. במהלך הרבעון השני של שנת 2026 התקשרה גב-ים 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 ("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 על-ידי רשות מקרקעי ישראל.

באור 5 - אשראי

א. החברה

1. הנפקת אגרות חוב בתקופה

א. בחודש פברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור כ-300 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב') על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 בפברואר 2026. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-300 מיליון ש"ח ברוטו.

ב. בחודש פברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור כ-397 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יג') על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 בפברואר 2026. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-397 מיליון ש"ח ברוטו.

ג. בחודש מאי 2026 הנפיקה החברה לציבור כ-347 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על-פי דוח הצעת מדף מיום 27 במאי 2026. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-352 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.90%.

ד. בחודש אוגוסט 2026 הנפיקה החברה לציבור 400 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על-פי דוח הצעת מדף מיום 4 באוגוסט 2026. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-403 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.70%.

אגרות החוב (סדרות יב' ו-יג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. החברה התחייבה לא ליצור שיעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם תיצור בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בשטרי הנאמנות.

לוח סילוקין

קרן אגרות חוב (סדרות יב' ו-יג') תעמודנה לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר כדלקמן: תשלום ראשון בשיעור של 17.5% מהערך הנקוב של הקרן, אשר ישולם בשנת 2028; תשלום שני בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן, אשר ישולם בשנת 2029; תשלומים שלישי ורביעי, בשיעור של 25% מהערך הנקוב של הקרן, כל אחד, אשר ישולמו בשנים 2030 ו-2031; תשלום חמישי בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של הקרן, אשר ישולם בשנת 2032. אגרות החוב (סדרה יב') צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.02%, אגרות החוב (סדרה יג') אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.72%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל).

אמות מידה פיננסיות

אמות המידה הפיננסיות שלהלן וכן עילות להתאמת שיעור ריבית ייבחנו מדי רבעון בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה:

תיאור אמת המידה[1]	הסף שנקבע באמת המידה
הון מינימלי המיוחס לבעלים של החברה	1,500 מיליון ש"ח
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד	72%

[1] אי עמידה באמת המידה האמורות בשני רבעונים ברציפות, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

עילות להתאמת שיעור ריבית
(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג A, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.
(ב) (1) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין נכסיה של החברה במאוחד יעלה על 71%; (2) במקרה שההון העצמי של החברה יפחת מ-1,850 מיליון ש"ח; בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה עד לתוספת מקסימלית של 0.5% לשנה לכל היותר.

מגבלות נוספות

החברה התחייבה לא לבצע חלוקה אם כתוצאה ממנה יעלה יחס החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה במאוחד על 67%, או אם ההון המיוחס לבעלים של החברה יפחת מ- 1.95 מיליארד ש"ח.

באור 5 - אשראי (המשך)

א. החברה (המשך)

1. הנפקת אגרות חוב בתקופה (המשך)
עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי

בנוסף לעילות פרעון מיידי מקובלות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פרעון ופעולות הוצאה לפועל שונות כנגד החברה, הרעה מהותית בעסקי החברה וחשש ממשי לאי פרעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים, שינוי תחום פעילות החברה ועוד), יועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- Cross Default - אם סדרה אחרת של אגרות חוב של החברה או הלוואה בנקאית, בהיקף של למעלה מ-200 מיליון ש"ח תועמד לפרעון מיידי.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת לדירוג BBB- או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת לתקופה העולה על 60 ימים רצופים.

2. פדיון מוקדם אגרות חוב בתקופה

בחודש מרס 2026, אישר דירקטוריון החברה לבצע פדיון מוקדם, ביוזמת החברה, בהתאם להוראות הנוסח המשולב של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') של החברה, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') ושל מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, אשר בוצע ביום 25 במרס 2026. במועד הפדיון המוקדם, שילמה החברה למחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') סך של 69 מיליון ש"ח, ולמחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') סך של 1,200 מיליון ש"ח, בהתאם להוראות שטר הנאמנות כאמור. בגין הפדיון המוקדם החברה רשמה ברבעון הראשון של שנת 2026 רווח בסכום זניח.

3. התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

א. בחודש מרס 2026 הנפיקה החברה במסגרת הקצאה פרטית 200 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (נע"מ) (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הרחבת סדרה (סך היקף הסדרה הינו 345 מיליון ש"ח ערך נקוב).
בחודש יוני 2026 האריכה החברה לשנה אחת נוספת את תקופת הנע"מ.
לפרטים בדבר תנאי הנע"מ ראה באור 13.א.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. בהמשך לאמור בבאור 13.א.2.א. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2026 התקשרה החברה עם הבנק בהרחבת המסגרת בסך של 200 מיליון ש"ח, שיעודה כיסוי כנגד הנע"מ שגייסה החברה (סך מסגרת האשראי שנטלה החברה הינה 345 מיליון ש"ח).
בנוסף, עודכנו אמות המידה הפיננסיות שהחברה התחייבה לעמוד בהן - הון מינימלי המיוחס לחברה - 1,500 מיליון ש"ח, ועודכנה מגבלת אי ביצוע חלוקה אם כתוצאה ממנה ההון המיוחס לבעלים של החברה יפחת מ- 1,850 מיליון ש"ח.
בחודש יוני 2026 האריכה החברה לשנה אחת נוספת את תקופת מסגרת האשראי.
נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המסגרת לא נוצלה.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מידי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות ליום 30 בספטמבר 2026.

4. שעבודים שניתנו לטובת גורמים מממנים

להלן פרטים בדבר השעבודים שניתנו לטובת הגורמים המממנים, בקשר עם התחייבויות שנטלה החברה כאמור בבאורים 13.א.1.א. ו- 13.א.1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים:

	ליום 30 בספטמבר 2026			ליום 5 בנובמבר 2026	
הנכס המשועבד	לטובת	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות
מניות גב-ים[1]	אגרות חוב (סדרה י')	84.7 מיליון מניות	38.4%	84.7 מיליון מניות	38.4%
זכויות במגדל ותאגיד הנכס	אגרות חוב (סדרה יא')	מלוא הזכויות	100%	מלוא הזכויות	100%

(1) בהתאם לשטר נאמנות אגרות חוב (סדרה י'), החל מיום 1 במרס 2026, בכל מקרה של פידיון קרן אגרות החוב, החברה תהיה רשאית לקבל לידיה כמות מהמניות המשועבדות, בהתאם ליחס LTV כאמור בשטר הנאמנות. בהתאם לאמור החברה קיבלה לידיה בחודש יולי 2026 כ- 22.5 מיליון מניות המהוות כ- 10.2% מהון המניות המונפק של גב-ים.

<u>באור 5 - אשראי</u> (המשך)

ב. <u>גב-ים וחברות הבת שלה</u>

1. <u>הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה</u>

א. בחודש פברואר 2026 הנפיקה גב-ים לציבור כ-646 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') וכ-256 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 8 בפברואר 2026. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-603 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.3% ואגרות החוב בסדרה יב' הונפקו תמורת כ-274 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.4%.
בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה גב-ים עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 646 מיליון ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים 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%.
גב-ים 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 גב-ים לציבור כ-479 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') וכ-917 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 19 במאי 2026. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-449 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.4% ואגרות החוב בסדרה יב' הונפקו תמורת כ-971 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.7%.
בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה גב-ים עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 479 מיליון ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים 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%.
גב-ים 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 גב-ים לציבור, 850 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים (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 גב-ים בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסים בישראל בהיקף של כ-850 מיליון ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הנפקת נע"מ סדרה 4 של גב-ים בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.09% לשנה לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.71%.
גב-ים מטפלת בעסקת הגידור כגידור כלכלי. בהתאם, ההשפעות של השינויים בשווי ההוגן משתקפות בדוח רווח והפסד.

ד. בחודש מאי 2026, פרעה גב-ים 700 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים סדרה 3.

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

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

ז. בחודש יולי 2026 חברת הבת של גב-ים, 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 מיליון 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 מידי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של גב-ים וחברות הבנות שלה. גב-ים וחברות הבנות שלה עומדות באמות המידה הפיננסיות האמורות ליום 30 בספטמבר 2026.

באור 5 - אשראי (המשך)

ב. גב-ים וחברות הבת שלה (המשך)

2. מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 האריכה גב-ים 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 לגב-ים (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 גב-ים 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 של גב-ים, 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 של גב-ים, 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 של גב-ים, 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 מידי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של גב-ים וחברות הבנות שלה. גב-ים וחברות הבנות שלה עומדות באמות המידה הפיננסיות האמורות ליום 30 בספטמבר 2026.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסים לצרכי גילוי בלבד

	ליום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
	מיליוני ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב סחירות	12,167[1]	12,011[2]	11,299	11,032
אגרות חוב לא סחירות	1,468	1,457	1,370	1,350
	13,635	13,468	12,669	12,382

(1) בחודש פברואר 2026 התקשרה גב-ים בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-646 מיליון ש"ח ערך נקוב. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים (ראה באור 5.ב.1.א.) 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 גב-ים בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-479 מיליון ש"ח ערך נקוב. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים (ראה באור 5.ב.1.ב.) 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 בבאור 5.ב.1., מבוסס על שיעורי ריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, בהתחשב בעסקת הגידור.

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

להלן פירוט מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2 וברמה 3, כולל מכשירים פיננסיים המוצגים במסגרת נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

1. כאמור בבאור 13.א.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים, ביצעה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה המחזיקה במגדל) עסקאות גידור חשיפה מטבעית ("FORWARD") להחלפת יתרה דולרית ביתרה שיקלית קבועה. סכום העסקאות נכון ליום 30 בספטמבר 2026 עמד על סך 132 מיליון דולר, העסקאות כאמור מטופלות בדוחות הכספיים כעסקאות הגנה כלכלית, כאשר חשבונאות גידור לא מיושמת לגביהן. כנגד עסקאות אלו שועבד נכון ליום 30 בספטמבר 2026, פיקדון בסך של 32 מיליון ש"ח (במנגנון Mark to Market). השווי ההוגן של עסקת הגידור ליום 30 בספטמבר 2026 הינו התחייבות בסך של 7 מיליון ש"ח המוצג במסגרת התחייבויות מוחזקות למכירה.
2. גב-ים ביצעה 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 מיליון ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות והתחייבות בסך של 3 מיליון ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לחברה הלוואות לחברה כלולה הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ברבעון הראשון של שנת 2026 קיבלה החברה סך של 1.4 מיליון דולר בגין פרעון חלקי של ההלוואות, יתרת ההלוואות ליום 30 בספטמבר 2026 הינה 20 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 2.ד.11. לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת

נכס מניב בארה"ב מוצג בדוחות על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ובמספרי ההשוואה, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה. תוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד.

להלן הרכב הנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה:

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח		
נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה			
נדל"ן להשקעה	2,490	2,374	2,323
פיקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים	40	85	55
חייבים ויתרות חובה	31	20	40
סך הכל נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה	2,561	2,479	2,418
התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה			
זכאים ויתרות זכות	189	179	183
מכשירים פיננסיים נגזרים	7	-	-
אגרות חוב	1,318	1,314	1,315
סך הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה	1,514	1,493	1,498

באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)

א. נכס מניב בארה"ב

1. החברה פועלת להשבחת מגדל Bryant 10 ("המגדל") ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.

   לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2026, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות של המגדל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

2. ביום 31 במרס 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 735 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה, עבודה כלכלית בנושא זה ליום 31 במרס 2026, בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2026, שדווחו ופורסמו ביום 14 במאי 2026. הערכת השווי נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. שיעור ההיוון ששימש את מעריך השווי הינו 7.0% ושיעור ה- Terminal Cap הינו 5.5%. ה-NOI שהונח בשנת המימוש הינו 70.4 מיליון דולר.

   ביום 30 ביוני 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל, בשיתוף מעריך השווי, לסך של 790 מיליון דולר. העדכון בשווי ההוגן נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו במגדל ועמלות תיווך ברבעון השני של שנת 2026 בסך של 45 מיליון דולר וקיצור תקופת שכירות חינם שניתנה לשוכרים ותקופת אי תפוסה בין שוכרים (עקב חלוף הזמן ממועד הערכת השווי האחרונה, שבוצעה ברבעון הראשון כאמור). מעבר לאמור, לא חלו שינויים בהנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון הראשון של שנת 2026.

   ביום 30 בספטמבר 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל, בשיתוף מעריך השווי, לסך של 813 מיליון דולר. העדכון בשווי ההוגן נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו במגדל ברבעון השלישי של שנת 2026 בסך של 12 מיליון דולר וקיצור תקופת שכירות חינם שניתנה לשוכרים ותקופת אי תפוסה בין שוכרים (עקב חלוף הזמן ממועד עדכון השווי האחרון ביום 30 ביוני 2026). מעבר לאמור, לא חלו שינויים בהנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון הראשון של שנת 2026.

   סך הכל רשמה החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (כולל השפעת הפרשי מיצוע בגין הכנסות משוכרים ועדכון הפרשה לעלויות צפויות ממימוש המגדל) בסך של 37 מיליון ש"ח (עלייה בסך 1 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2026).

3. בחודש מאי 2026, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בעדכון להסכם שכירות קיים במגדל עם פירמת עוה"ד האמריקאית Baker & McKenzie LLP ("בייקר מקינזי"), השוכרת כיום שטח כולל של כ- 106 אלף ר"ר (כ- 9.8 אלף מ"ר) בקומות 20-14 במגדל, אשר תקופת השכירות הנוכחית שלו מסתיימת ביום 31 בינואר 2028.
   בהתאם לעדכון להסכם השכירות, החל מיום 1 בדצמבר 2026 בייקר מקינזי תשכור שטח נוסף בקומה 30, ובנוסף, ההסכם בנוגע לשטחי השכירות הקיימים יוארך מיום 1 בפברואר 2028 בתקופת שכירות נוספת בת 15 שנים, כך שבייקר מקינזי תשכור שטח בהיקף כולל של כ- 122 אלף ר"ר (כ- 11.3 אלף מ"ר) משטחי המגדל ("המושכר") לתקופת שכירות שתסתיים ביום 15 באפריל 2044 (תקופה הכוללת תקופת שכירות חינם, כמפורט להלן ("ההסכם" ו-"תקופת השכירות", בהתאמה).

   סך דמי השכירות בגין שטח המושכר מסתכמים בסך של כ-17.4 מיליון דולר בשנה. דמי השכירות השנתיים יעודכנו לאחר תקופות של 5 שנים ו- 10 שנים מתחילת תקופת השכירות, ויעמדו על סך שנתי של 18.6 מיליון דולר ו-19.9 מיליון דולר, בהתאמה.

   לבייקר מקינזי תעמוד אופציה להארכה אחת של תקופת השכירות, ב-5 שנים או 10 שנים - לבחירת בייקר מקינזי, בתמורה לדמי שכירות כפי שיסוכמו בין הצדדים, בהתאם לשווי שוק של דמי השכירות באותה העת. כמו-כן, לבייקר מקינזי ניתנה אופציה לביטול מוקדם מלא של ההסכם לאחר 12 שנים ממועד תחילת תשלום דמי השכירות, והכל בכפוף לתשלום פיצוי מוסכם כמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף לכך, בהתאם לתנאי ההסכם, לבייקר מקינזי תעמוד זכות להשיב את השטח בקומה 14 (8.5 אלף ר"ר, כ- 0.8 אלף מ"ר) עד ליום 31 ביולי 2029.
   בהתאם להסכם, התחייבה חברת הבת לשאת בהוצאות בגין שיפורים במושכר (TI) בסך של 17.8 מיליון דולר בגין שטח המושכר. בנוסף לכך, זכאית בייקר מקינזי לתקופת שכירות חינם בת כ- 14.5 חודשים, כמקובל בהסכמים מעין אלו.

4. בהמשך לאמור בבאור 25.א.3. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בחודש אפריל 2025, בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("אמזון") לפיו, בין היתר, ניתנה לאמזון אופציה, הניתנת למימוש במהלך תקופה של 18 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם השכירות, להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר (כ- 13 אלף מ"ר) בבניין W139. האופציה פגה בחודש אוקטובר 2026, מבלי שמומשה על-ידי אמזון.

באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)

ב. פירוט תוצאות הפעילות המופסקת

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	נכס מניב בארה"ב				
	מיליוני ש"ח				
הכנסות					
מהשכרת נכסים	137	164	48	49	212
עלויות והוצאות					
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	85	95	29	31	126
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	37	(20)	(1)	(18)	26
הכנסות מעדכון הפרשה לשרותי יעוץ	-	(12)	-	-	(12)
	122	63	28	13	140
רווח תפעולי	15	101	20	36	72
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו[1]	(121)	(164)	8	(40)	(229)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(106)	(63)	28	(4)	(157)
מסים על ההכנסה[1]	9	20	(7)	(1)	36
רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות המיוחס לבעלים של החברה	(97)	(43)	21	(5)	(121)
רווח (הפסד) כולל אחר מפעילויות מופסקות מיוחס לבעלים של החברה	(13)	(71)	18	(17)	(92)

(1) הוצאות המימון, נטו ממס לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי של שנת 2026 ולשנת 2025 כוללות הוצאות בסך 46 מיליון ש"ח, הכנסות בסך 33 מיליון ש"ח, והוצאות בסך 143 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין הפרשי שער על הלוואות שנתנה החברה לחברת הבת המחזיקה במגדל, בעיקר בקשר לאגרות חוב (סדרה יא') של החברה (ראה באור 13.א.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים).

באור 8 - אירועים נוספים בתקופת הדוח

א. ביום 14 במאי 2026, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בעלות כוללת של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה של 3 שנים, עד ליום 13 במאי 2029.

ב. ביום 16 באוגוסט 2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 250 מיליון ש"ח, אשר שולם בחודש אוגוסט 2026.

ג. בהמשך לאמור בבאור 26.ב.1. לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2023 בדבר כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("התביעה") בקשר עם הסכם למכירת מלוא זכויות החברה וחברת בת שלה באותה העת ("חברת הבת") בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בנחלת יהודה בראשון לציון (אשר הושלמה בחודש מרס 2024), ומחיקתה של התביעה בחודש פברואר 2024 מחמת חוסר מעש, בחודש מאי 2026 הומצאה לידי חברת הבת (אשר פעילותה הועברה לגב-ים בחודש יוני 2024 במסגרת עסקה להעברת פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, ובגין העסקה לחברה חובות שיפוי כמקובל כלפי גב-ים, לפרטים ראה באור 11.ה.1.ב. לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024) תביעה חדשה על-ידי עיזבונו של התובע הכוללת סעדים דומים לסעדים שנכללו בתביעה המקורית כמפורט בבאור האמור. נוכח השלב המקדמי שבו מצוי ההליך, בהתבסס על יועציה המשפטיים של חברת הבת, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ד. בחודש יולי 2026 אישר דירקטוריון דסק"ש מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של דסק"ש בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות דסק"ש כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה ("הנפקת הזכויות"), ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות החברה כפי שיהיו מוחזקות על-ידי דסק"ש במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של דסק"ש, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החלוקה" ו-"המתווה", בהתאמה).

למען הסר ספק, מובהר, כי אין באמור כדי להוות התחייבות או החלטה סופית כלשהי של דסק"ש לביצוע הנפקת זכויות ו/או חלוקה בהיקף כלשהו של מניות החברה, וכי הוצאתו לפועל של המתווה, מועדו ותנאיו המסחריים הסופיים טרם נקבעו וכפופים, בין היתר, לאישור נוסף ונפרד של האורגנים המוסמכים של דסק"ש, תנאי השוק וקבלת כלל האישורים הנדרשים על-פי דין, לרבות אישורי צדדי ג' (ובכלל זאת אישור בית המשפט לחלוקת מניות החברה כאמור לעיל) אשר לא כולם בשליטת דסק"ש. לפיכך, בשלב זה, אין ודאות כי המתווה האמור (כולו או חלקו) יצא לפועל ו/או יושלם.

באור 9 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. ביום 29 באוקטובר 2026 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה שמיום 1 בנובמבר 2026 עד וכולל ליום 31 במרס 2028. ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה, לחברות המוחזקות על-ידיה, וביניהן גב-ים, בגבול אחריות בסך של 75 מיליון דולר בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה, חלק החברה, הינה בסך של 108 אלף דולר ועבור סך תקופת הביטוח הינה 152 אלף דולר.

ב. בהמשך לאמור בבאור 23.ד.1(א) לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2025 בדבר הסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים בין דסק"ש, החברה וגב-ים ("הסכם חלוקת השימושים"), בימים 29 באוקטובר 2026 ו-5 בנובמבר 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכונים להסכם חלוקת השימושים, בד בבד עם עדכון שאושר, למיטב ידיעת החברה, להסכם השכירות של דסק"ש עם גב-ים ואמות השקעות בע"מ 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 לגב-ים כך שגב-ים, המאכלסת כיום את מרבית שטח המשרדים של חברות הקבוצה בקומה 27 בפרויקט ToHa בתל אביב, תהפוך לשוכרת הראשית של כלל שטחי המשרדים בקומה ובכפוף לכך, תעניק גב-ים לחברה ולדסק"ש 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 החברה ודסק"ש תהיה אפשרות להביא את ההסכם כאמור לידי סיום בהודעה מראש ובכתב בת 60 ימים. ההתקשרות כאמור אושרה על-ידי החברה כעסקה חריגה שלנושאי משרה בחברה עשוי להיות בה עניין אישי וזאת מבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

[תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970]

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

פרק שלישי - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

עמוד

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר..... 1

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה..... 2

תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה..... 3

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה..... 4

באורים

1 - כללי..... 5

2 - השקעות בחברות מוחזקות..... 5

3 - אשראי..... 5

4 - אירועים נוספים בתקופת הדוח על המצב הכספי..... 6

לכבוד
בעלי המניות של חברה לנכסים ולבנין בע"מ

ג.א.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 חברה לנכסים ולבנין 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
5 בנובמבר 2026

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה ליום

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
		מיליוני ש"ח	
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	316	287	390
פקדונות לזמן קצר ומכשירים פיננסיים נגזרים	2	52	2
חייבים ויתרות חובה	3	4	5
השקעה בחברות מוחזקות למכירה	2,356	2,310	2,213
סך הכל נכסים שוטפים	2,677	2,653	2,610
רכוש קבוע	1	2	1
השקעות בחברות מוחזקות	5,560	5,882	5,323
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	5,561	5,884	5,324
סך הכל נכסים	8,238	8,537	7,934
התחייבויות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	59	689	374
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים	345	145	145
התחייבויות מסים שוטפים	6	6	6
ספקים וזכאים אחרים	48	61	21
התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה	1,342	1,337	1,316
סך הכל התחייבויות שוטפות	1,800	2,238	1,862
אגרות חוב	3,322	2,851	2,809
התחייבויות מסים נדחים	2	2	2
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	3,324	2,853	2,811
סך הכל התחייבויות	5,124	5,091	4,673
הון			
הון מניות	211	211	211
פרמיה על מניות	1,459	1,459	1,459
קרנות הון	(109)	(91)	(95)
יתרת עודפים	1,553	1,867	1,686
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	3,114	3,446	3,261
סך הכל התחייבויות והון	8,238	8,537	7,934

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

צחי נחמיאס	ברוך יצחק	אירית הורוביץ*
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל וסמנכ"ל כספים	דירקטורית

תאריך אישור הדוח: 5 בנובמבר 2026

* ביום 5 בנובמבר 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' אירית הורוביץ לחתום על הדוחות הכספיים, היות ומנכ"ל החברה משמש גם כאחראי על תחום הכספים.

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים המיוחסים לחברה עצמה

<u>רווח והפסד</u>:

	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)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
הכנסות					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	358	384	97	70	498
הכנסות אחרות	3	-	3	-	1
	361	384	100	70	499
עלויות והוצאות					
הנהלה וכלליות	6	10	2	3	13
הוצאות אחרות	-	3	-	-	-
	6	13	2	3	13
רווח תפעולי	355	371	98	67	486
הכנסות מימון	13	44	4	4	50
הוצאות מימון	(154)	(190)	(59)	(71)	(214)
הוצאות מימון, נטו	(141)	(146)	(55)	(67)	(164)
רווח מפעולות נמשכות	214	225	43	-	322
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, לאחר מס	(97)	(43)	21	(5)	(121)
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	117	182	64	(5)	201

<u>רווח והפסד כולל</u>:

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	117	182	64	(5)	201
פרטי רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד					
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות	-	-	-	-	3
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס					
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות	(14)	(71)	17	(17)	(92)
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	(14)	(71)	17	(17)	(89)
סך הכל רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה	103	111	81	(22)	112
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ:					
פעילויות נמשכות	213	225	42	-	325
פעילות מופסקת	(110)	(114)	39	(22)	(213)
	103	111	81	(22)	112

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

	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)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	117	182	64	(5)	201
הפסד (רווח) מפעילויות מופסקות	97	43	(21)	5	121
רווח מפעילויות נמשכות לאחר מס	214	225	43	-	322
התאמות:					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(358)	(384)	(97)	(70)	(498)
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות	115	161	38	61	206
הוצאות מימון, נטו	141	146	55	67	164
שינוי בחייבים ויתרות חובה	-	2	(1)	-	-
שינוי בזכאים ויתרות זכות	(7)	3	(4)	3	(5)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת	105	153	34	61	189
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת	(2)	2	-	-	2
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	103	155	34	61	191
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
שינוי בפקדונות משועבדים לזמן קצר, נטו	-	155	-	(1)	165
תמורה ששולמה בגין עסקת גידור, נטו	-	(63)	-	-	(63)
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות	6	-	-	-	-
ריבית שהתקבלה	9	10	3	3	17
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה נמשכת	15	102	3	2	119
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה מופסקת	(181)	(92)	(75)	(101)	(71)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(166)	10	(72)	(99)	48
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
התחייבות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו	1,441	-	399	-	-
פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות	(1,302)	(252)	-	(175)	(558)
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו	207	145	-	145	145
תמורה ממכירת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	199	-	199	847
ריבית ששולמה	(67)	(78)	-	(2)	(146)
דיבידנד ששולם על-ידי החברה	(250)	-	(250)	-	(200)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון נמשכת	29	14	149	167	88
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מופסקת	(44)	(44)	-	-	(88)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(15)	(30)	149	167	-
עלייה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות	149	269	186	230	396
ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות	(227)	(134)	(75)	(101)	(157)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(78)	135	111	129	239
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרת המזומנים	4	(4)	3	(1)	(5)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	390	156	202	159	156
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	316	287	316	287	390

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

באורים

1. **כללי**

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 5 בנובמבר 2026. ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

לצורך הצגת הנתונים והמידע שלהלן יושמו עיקרי המדיניות החשבונאית שפורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים, לרבות באופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים, בשינויים המתחייבים מהאמור בהוראות התקנה האמורה.

2. **השקעות בחברות מוחזקות וגב-ים**

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 180 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

ביום 1 בנובמבר 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק החברה 38 מיליון ש"ח.

3. **אשראי**

א. בחודש פברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור כ-300 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב'). אגרות החוב הונפקו תמורת כ-300 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. לפרטים ראה באור 5.א.1.א. לדוחות הכספיים.

ב. בחודש פברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור כ-397 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יג'). אגרות החוב הונפקו תמורת כ-397 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. לפרטים ראה באור 5.א.1.ב. לדוחות הכספיים.

ג. בחודש מרס 2026, ביצעה החברה פדיון מוקדם, ביוזמת החברה, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') ושל מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה. במועד הפדיון המוקדם, שילמה החברה למחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') סך של 69 מיליון ש"ח, ולמחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') סך של 1,200 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 5.א.2. לדוחות הכספיים.

ד. בחודש מאי 2026 הנפיקה החברה לציבור כ- 347 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, אגרות החוב הונפקו תמורת כ- 352 מיליון ש"ח ברוטו. לפרטים ראה באור 5.א.1.ג. לדוחות הכספיים.

ה. בחודש אוגוסט 2026 הנפיקה החברה לציבור 400 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג') בדרך של הרחבת סדרה, אגרות החוב הונפקו תמורת כ-403 מיליון ש"ח ברוטו. לפרטים ראה באור 5.א.1.ד. לדוחות הכספיים.

ו. בחודש מרס 2026 הנפיקה החברה במסגרת הקצאה פרטית 200 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (נע"מ) (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הרחבת סדרה (סך הסדרה הינו 345 מיליון ש"ח ערך נקוב).

בחודש יוני 2026 האריכה החברה לשנה אחת נוספת את תקופת הנע"מ. לפרטים בדבר תנאי הנע"מ ראה באור 13.א.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

ז. בהמשך לאמור בבאור 13.א.2.א. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2026 התקשרה החברה עם הבנק בהרחבת המסגרת בסך של 200 מיליון ש"ח (סך מסגרת האשראי שנטלה החברה הינה 345 מיליון ש"ח).
בחודש יוני 2026 האריכה החברה לשנה אחת נוספת את תקופת מסגרת האשראי.
נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המסגרת לא נוצלה. לפרטים ראה באור 5.א.3.ב. לדוחות הכספיים.

<u>באורים</u> (המשך)

4. **<u>אירועים נוספים בתקופת הדוח על המצב הכספי</u>**

א. ביום 16 באוגוסט 2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 250 מיליון ש"ח, אשר שולם בחודש אוגוסט 2026.

ב. בחודש יולי 2026 אישר דירקטוריון דסק"ש מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של דסק"ש בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות דסק"ש כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה, ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות החברה כפי שיהיו מוחזקות על-ידי דסק"ש במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של דסק"ש, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים ראה באור 8.ד. לדוחות הכספיים.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
לרבעון השלישי של שנת 2026
(לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ברוך יצחק, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
2. אורי ג'אנו, חשב;
3. עוז כפיר, יועץ משפטי ומזכיר חברה.

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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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 הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל - הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

הצהרת מנהל כללי

לרבעון השלישי של שנת 2026
(לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד") לרבעון 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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 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), התש"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 לרבעון השני של שנת 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.

5 בנובמבר 2026

_____

ברוך יצחק, מנכ"ל

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לרבעון השלישי של שנת 2026
(לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("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 הדוחות;

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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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), התש"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 לרבעון השני של שנת 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.

5 בנובמבר 2026

_____

ברוך יצחק, סמנכ"ל כספים

5 בנובמבר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה")
מגדל ToHa, רח' יגאל אלון 114
תל-אביב

א.ג.נ,

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2025</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2025:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 5 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 5 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

2 בנובמבר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
Fifth Mezz I LP 452 (להלן - "השותפות")

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן - "החברה") מחודש מאי 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2025:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 2 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של השותפות ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel