



דוח רבעוני ליום

30 בספטמבר 2025

- דוח הדירקטוריון
- דוח כספי
- דוח כספי נפרד
- דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תסקיף מדף של החברה מחודש מאי 2025

4 בנובמבר 2025



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2024, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן הדוחות הרבעוניים, לרבות הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025, 30 ביוני 2025 ו-30 בספטמבר 2025 ("הדוחות הכספיים").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("החברה"), הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גב-ים עוסקת, בעצמה ובאמצעות החברות הבנות שלה, בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, לוגיסטיקה ושטחי מסחר באזורי ביקוש ברחבי הארץ. כן עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ופרויקטים של פינוי-בינוי ברחבי הארץ. חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") הינה בעלת השליטה בחברה.

1.2 הסביבה העסקית

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של חמאס. בעקבות חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את כל החטופים החיים והשיב חלק מהחטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שיחררה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו. הסכם הפסקת האש ויוזמת השלום של הנשיא טראמפ הביאו, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה ושל השיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה עד כה, על-אף הציפיות להפחתה בריבית.

מדד המחירים לצרכן עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-3.0% ותחזית האינפלציה השנתית של בנק ישראל עומדת על כ-3.0%. במדד המחירים לצרכן של חודש ספטמבר, נרשמה ירידה בשיעור של 0.6%. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים, אך מאידך גם מגדילה את הוצאות המימון של החברה. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

מדד תשומות הבניה עלה בצורה חדה ומשמעותית בתשעת החודשים הראשונים של השנה - 4.5%, בין היתר עקב עדכון מרכיב שכר העבודה במדד על-ידי הלמ"ס, במטרה לשקף את השינויים המשמעותיים שחלו בו במהלך מלחמת השבעה באוקטובר ובגינה. העליה החדה כאמור גרמה להתייקרות מסוימת בעלויות ההקמה של הפרויקטים בייזום של החברה.

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

על אף האינפלציה, האטת הצמיחה, והמלחמה - ניכרו במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו בעליית מחירים, וכן בעלייה בשיעורי התפוסה מ-95% ל-97% מתחילת השנה.

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

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה וסיומה על תוצאות פעילותה של החברה בתשעת החודשים הראשונים של השנה אינן מהותיות. ואולם, החברה מעריכה כי השפעות סיום המלחמה על המשק בכללותו ועל החברה בפרט תהיינה חיוביות.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

א. תחום הנכסים המניבים

לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, נכון לתום הרבעון השלישי של השנה, עומד על כ-97% (עלייה של 1% מהרבעון הקודם, ושל 2% מתחילת שנת 2025).

1.3.1 שיווק

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 חתמה החברה על 134 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-138 אלף מ"ר המניבים כ-109 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-4.2% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה). שיעור העלייה הריאלית הממוצעת בדמי השכירות, בנטרול הסכם שנחתם ברבעון השני של השנה בגין מרלויג במפרץ חיפה, עומד על 5.5%.

ברבעון השלישי של השנה חתמה החברה על 49 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-67 אלף מ"ר המניבים כ-52 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-5.4% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

1.3.2 ייזום

החברה פועלת להקמתם של שמונה פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-303 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-3.9 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2027), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנוהגים כיום) בסך כ-304 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן. עד כה, שיווקה החברה כ-50% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. בנוסף, פועלת החברה לתכנון ורישוי של שלושה פרויקטים, בהיקף כולל של כ-50 אלף מ"ר, הכוללים מבנה חניה בפארק מתם, בניין #6 בפארק גב-ים רחובות ובניין #6 בפארק גב-ים נגב. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 השקיעה החברה סך של כ-945 מיליון ש"ח בפרויקטים בהקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

פרויקטים בביצוע:

1. **פארק גב-ים נגב - בניין #5 - גב-ים נגב** פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-15 אלף מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-123 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט ואכלוסו צפויים בשבועות הקרובים.
2. **פארק גב-ים רחובות - בניין #5 - החברה** פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-24 אלף מ"ר עילי וכ-15 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי (חלק החברה בפרויקט - 28 אלף מ"ר). כלל שטחי הבניין הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-219 מיליון ש"ח (חלק החברה) וההכנסות נאמדות בכ-15 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט ואכלוסו צפויים בשבועות הקרובים.

3. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון** - החברה פועלת להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2 בשטח של כ-39 אלף מ"ר עילי נוספים וכן חניון נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר. כלל השטחים בפרויקט הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, תמורת הכנסה שנתית בסך 47 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-734 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.5%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2026.
4. **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-349 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-31 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2026.
5. **ToHa2** - החברה וחברת אמות השקעות בע"מ ("השותפות"), פועלות להקמת הפרויקט, הכולל כ-156 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפות מעריכות כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תסתכם בסך של כ-3.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 1.7 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-1.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה - כ-1 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מהפרויקט, עם השלמתו ואכלוסו המלא, נאמדות בכ-300 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה - 150 מיליון ש"ח), המשקפת תשואה של 9.0%. הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים בתום שנת 2026.
- עוד יצויין, כי השותפות רכשו נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם לטובת הקמת ToHa3.
6. **חוות שרתים - פארק מתם** - מת"ם פועלת להקמת מבנה חוות שרתים (מעטפת בלבד, ללא מערכות), בשטח של כ-13.5 אלף מ"ר בפארק מתם, עבור תאגיד בבעלות מגה די.סי בע"מ. עלות הקמת הפרויקט על-ידי מת"ם נאמדת בכ-154 מיליון ש"ח, וההכנסות נאמדות בכ-11.8 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור 7.7%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2027.
7. **פארק גב-ים העברית - בניין #3** - עם השלמתם של שני הבניינים הראשונים בפארק, החלה החברה בהקמתו של הבניין השלישי, בשטח של כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-22 אלף מ"ר תת-קרקעי (חלק החברה בפרויקט - כ-34 אלף מ"ר). עלות הפרויקט נאמדת בכ-472 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפות תשואה של 6.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2027.
8. **פארק גב-ים הרצליה צפון - הבניין הדרומי** - גב-ים החלה בהקמתו של בניין נוסף בפארק, בשטח של כ-8,500 מ"ר עילי, על גבי חניון תת-קרקעי שנמצא בביצוע. עלות הפרויקט נאמדת בכ-152 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-10 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.4%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2027.

ב. תחום המגורים

החברה פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ- 6,400 יח"ד (חלק החברה - כ-5,600 יח"ד). נכון ליום 30.9.2025, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של החברה בפרויקטים למגורים על כ-950 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,400 יחידות דיור, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית).

1.3.3 התחדשות עירונית - פרויקט בביצוע ושיווק

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

2. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 505** - החלה הקמתו של פרויקט ההתחדשות העירונית היוקרתית, בו שותפה נוה-גד עם חברת תדהר (חלק נוה-גד - 65%) ברחוב דפנה בתל-אביב. הפרויקט כולל 232 יח"ד, מתוכן 124 יח"ד למכירה, 76 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-32 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-350 מ"ר מבנה ציבור. עד ליום 30 בספטמבר 2025 נמכרו בפרויקט זה 44 יח"ד בתמורה לסך של כ-186 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

1.3.4 התחדשות עירונית - פרויקטים בפיתוח עסקי

1. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 501** - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של נוה-גד עם חברת תדהר (חלק נוה-גד -65%). הפרויקט כולל 391 יח"ד, מתוכן 209 יח"ד למכירה, 128 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-54 יח"ד להשכרה, שטח מסחרי של כ-700 מ"ר ומבנה ציבור בשטח של כ-700 מ"ר. במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה הושלם הליך החתמת בעלי הדירות, תוכנית העיצוב אושרה ונפתחה בקשה להיתר בניה.

2. **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 502** - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של נוה-גד עם חברת תדהר (חלק נוה-גד -65%). הפרויקט כולל 201 יח"ד, מתוכן 107 יח"ד למכירה, 66 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-28 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר. במתחם זה התגלעה מחלוקת בין היזמים ובין בעלי הזכויות, ברבעון השלישי של השנה הגישו נוה-גד ותדהר תביעה לבית-המשפט כנגד הדיירים וחברה יזמית אשר החתימה אותם על הסכמי פינוי שלא כדין, לאכיפת ההסכם בין נוה-גד ותדהר ובין הדיירים ולחילופין לתשלום פיצויים.

3. **פתח תקווה - רמת ורבר** - פרויקט נוסף בתחום ההתחדשות העירונית, אותו מקדמת החברה ביחד עם שותף (חלק החברה - 60%). מתחם זה עתיד לכלול כ-254 יח"ד, מתוכן כ-66 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות. נכון למועד הדוח שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-72%. הפרויקט הינו חלק מתוכנית מתארית רמת ורבר, אשר קיבלה תוקף בדצמבר 2024. לאחר מועד הדוח אושרה בוועדה המקומית תכנית מפורטת אשר הוגשה על-ידי החברה, והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית.

4. **קריית ים #1+#2** - גב-ים הינה הבעלים של כ-250 יח"ד בקריית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של עד 99 שנים. החברה בוחנת חלופות תכנון לפרויקט פינוי-בינוי על גבי הקרקע שבבעלותה, אשר יאפשרו שימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומסחר) וכ-1,500 יח"ד וזכויות בניה בהיקף של כ-12 אלף מ"ר, בשני מתחמים שונים, מתוך מספר מתחמים אופציונליים שבבעלות החברה.

1.3.5 עתודות קרקע למגורים ותב"עות למגורים

1. **תל אביב - תוה"א - מגרשים 300-301** - במהלך שנת 2024 התקשרה החברה עם אמות השקעות בע"מ, השותפה של החברה בפרויקט תוה"א בתל-אביב, לרכישת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם, בסמוך לפרויקט תוה"א (מגרש 300). במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, רכשו שתי החברות את מגרש 301, הסמוך למגרש 300, בשטח של כ-1.3 דונם. על גבי המגרשים ניתן יהיה להקים כ-130 יח"ד, כ-7,000 מ"ר תעסוקה וכ-650 מ"ר מסחר.
2. **הרצליה צפון** - החברה מקדמת תב"ע בסמכות ועדה מקומית, על גבי קרקע בבעלות החברה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה במסגרתם תתאפשר תוספת של כ-400 יח"ד וכ-45,000 מ"ר לתעסוקה. לאחר מועד הדוח, התוכנית אושרה למתן תוקף בכפוף לתיקונים והיא צפויה לקבל תוקף עד לתום השנה. התוכנית תואמת תכנית מתאר אשר אושרה לכלל אזור התעשייה הרצליה, לרבות מתחמי גב-ים, אשר מתגברת זכויות בניה ומאפשרת עירוב שימושים.
3. **קרית אונו** - לחברה זכויות עתידיות מותנות בעתודות קרקע בקריית אונו (פרויקט חנה סנש ופרויקט רחבת השקד), המיועדות לייזום פרויקטים לבניה למגורים של 112 יח"ד ו כ-300 מ"ר מסחר וכן כ-19 מגרשים המיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע. התמורה בגין זכויות אלו טרם שולמה שכן טרם התקיים התנאי הקבוע בהסכם הרכישה לתשלום בגין. החברה מקדמת ייזום לבניה רוויה והשבחת המגרשים המיועדים לצמודי קרקע.
4. **עכו** - החברה פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית על גבי עתודת קרקע ברצועת החוף של עכו, אותה חוכרת החברה מרמ"י, אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים של כ-1,000 יח"ד.
5. **רחובות** - החברה פועלת באמצעות הוועדה המקומית לתו"ב, לקידום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, על גבי קרקע אותה חוכרת החברה מרמ"י, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50 אלף מ"ר תעסוקה, כ-9,000 מ"ר מסחר וכ-400 יח"ד.
6. **באר שבע** - ברבעון הרבעון 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.
7. **חולון** - החברה פועלת לאישור שלוש תב"עות על קרקע באזור התעשייה חולון, בשטח כולל של כ-177 דונם, המיועדת כיום לתעשייה ותעסוקה. החברה הינה בעלת הזכויות במרבית הקרקע, חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מרמ"י. על גבי הקרקע קיימים מבני תעשייה ותעסוקה בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר. במהלך שנת 2024 ניתן תוקף לשתיים מהתב"עות, במסגרתן אושר שינוי ייעוד לשימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומסחר) ותוספת זכויות בניה. החברה פועלת לקדם תכנון על-פי התב"עות שאושרו. התב"ע הנוספת נמצאת כיום בהליכי תכנון, וככל שתאושר כפי שהוגשה על ידי החברה וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע בסך הכל בשלוש התב"עות - חלק החברה - כ-1,000 יחידות דיור, כ-500 אלף מ"ר תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר תעשייה וכ-30 אלף מ"ר מסחר.

8. **חיפה - מגרש 8001** - מת"ם הינה בעלת זכויות בקרקע בשטח 30 דונם במבואות הדרומיים של חיפה, סמוך לאצטדיון הכדורגל סמי עופר. מת"ם פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית, לתוספת של כ-350 יח"ד ושימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר).

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

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

1.4 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	רבעון III		9 חודשים		סעיף
	2024	2025	2024	2025	
הגידול בסעיף זה ברבעון השלישי של שנת 2025 בשיעור של כ-13% ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בשיעור של כ-10%, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.	202	229	594	654	הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מתוספת נכסים שהקמתם הושלמה.	30	36	83	96	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
הגידול בסעיף זה, ברבעון השלישי של שנת 2025 בשיעור של כ-11% ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בשיעור של כ-9%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.	174	194	514	560	NOI
הגידול בסעיף זה, ברבעון השלישי של שנת 2025 בשיעור של כ-6%, ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בשיעור של כ-5%, נובע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.	169	179	498	524	Same Property NOI
במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, עדכנה החברה את השווי ההוגן של חלק מנכסיה המניבים בגין עליית המדד מאז הערכות השווי האחרונות. בנוסף, רשמה החברה הכנסות מעליית שווי הוגן בסך של כ-25 מיליון ש"ח בגין קידום בזמן של חלק מהפרויקטים בהקמה. במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראו סעיף 1.7 לדוח זה.	-	68	357	513	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בכוח האדם העוסק בפעילות השיווק של החברה בתחום הנכסים המניבים.	4	5	10	14	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מפעילות החברה בתחום המגורים בעקבות רכישת נכסי הדרים בע"מ, המחזיקה בנוה-גד בנין ופיתוח בע"מ, בשנת 2024.	11	12	30	34	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של החברה, כמפורט בסעיף 1.5 לדוח זה להלן.	47	57	124	146	הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות

<u>סעיף</u>	<u>9 חודשים</u>		<u>רבעון III</u>		<u>הערות והסברים</u>
	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
הוצאות הפרשי הצמדה	156	156	77	77	במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 1.4%, לעומת עלייה בשיעור של 1.6% בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 3%, לעומת עלייה בשיעור של 3.5% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, קיים גידול ביתרת החוב הצמוד.
הכנסות מימון	38	46	12	16	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהקיטון בהכנסות הריבית מפיקדונות לזמן קצר כתוצאה מקיטון ביתרות של האמצעים הנזילים, לעומת התקופות המקבילות אשתקד.
חלק ברווחי חברות מוחזקות	14	13	3	3	
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	133	89	6	(10)	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהשינויים בהכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
רווח נקי לזכויות שאינן מקנות שליטה	139	145	30	22	השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהשינוי בעלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בחברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ.
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	502	373	90	42	השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכל האמור לעיל.

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

<u>סעיף</u>	<u>ליום 30.09.25</u>	<u>ליום 31.12.24</u>	<u>הערות והסברים</u>
סך הנכסים	18,623	16,929	השינוי בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נובע בעיקר מגיוס חוב ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. הנ"ל קוזז באופן חלקי על-ידי פירעון אגרות חוב ותשלום דיבידנד על-ידי החברה.
האמצעים הנזילים	994	757	האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים.
נדל"ן להשקעה	16,600	15,246	הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה ועליית שווי הוגן.
חוב פיננסי, ברוטו	9,953	8,656	במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-2,031 מיליון ש"ח וקיבלה אשראי לזמן קצר נטו ממוסדות פיננסיים בסך של כ-416 מיליון ש"ח, ומנגד פרעה אג"ח בהיקף כולל של כ-1,374 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הממוצעת של חוב החברה ליום 30.09.2025 הינו כ-2.2% צמוד למדד המחירים לצרכן, למח"מ של כ-3.3 שנים. ליום 30.09.2025 מהווה היקף החוב הפיננסי, ברוטו של החברה כ-53.4% מכלל נכסי החברה.
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	4,800	4,515	

<u>סעיף</u>	<u>תשעה חודשים</u>		<u>רבעון III</u>		<u>הערות והסברים</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	386	453	147	151	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהשקעה במלאי קרקעות וזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית, שינוי במלאי בניינים ודירות למכירה וגידול במיסי הכנסה ששולמו, נטו, בקיזוז דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה	322	306	110	103	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול ב-EBITDA, בעקבות גידול בהכנסות, בקיזוז הגידול בהוצאות ריבית נטו.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת רשות ני"ע	161	156	33	31	ההפרשים בין ה-FFO לפי שיטת רשות ני"ע לבין ה-FFO לפי שיטת ההנהלה נובעים מהפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה ותשלום מבוסס מניות.

הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה

1-9/2024	1-9/2025	
384	418	EBITDA
(67)	(86)	הוצאות ריבית נטו
(22)	(22)	הוצאות מיסים
11	12	רווחי כלולות
306	322	סה"כ

כאמור לעיל, ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה הסתכם ברבעון השלישי של שנת 2025 בסך של 110 מיליון ש"ח, גידול בשיעור של 7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

1.6 שיעור תשואה משוקלל

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

13,734	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30.09.2025
(709)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
13,025	נדל"ן ליום 30.09.2025
(368)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(857)	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון והיטלים ובנטרול נכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
11,800	נדל"ן המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.09.2025
182	NOI רבעון שלישי 2025, בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים אשר השווי שלהם מוערך כקרקע פנויה (השימוש המיטבי)
727	NOI שנתי על בסיס רבעון שלישי 2025
(5)	דמי ניהול והוצאות שאינם נכללים בשווי הנדל"ן ודמי שימוש בתשתיות פארק מתם ואחרות שאינן נכללות בשווי הנדל"ן
(6)	חניונים חיצוניים המסווגים כרכוש קבוע
82	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים
798	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.8%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה

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

שיעור ההיוון הממוצע של נכסי החברה, על-פי הערכות השווי, הינו כ-6.8% לנכסים המשמשים להייטק ומשרדים, 6.3% לנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה (לאחר נטרול שווי חלק מנכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים מוערכים כקרקע פנויה, המגלמת את השימוש המיטבי בנכס), ו-8.0% לנכסים המשמשים למסחר. החברה סבורה, בין היתר בהתבסס על חוות-דעת השמאים החיצוניים, כי שיעורי ההיוון האמורים לעיל הינם שיעורי היוון נאותים, למועד הדוח.

1.7 הרכב העלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

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

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק מיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	
מיליוני ש"ח				
28	44	220	369	עליית מדד המחירים
19	25	142	185	בגין שערך נכסים בהקמה
(1)	(1)	(35)	(41)	בגין העלאת שיעורי ההיוון
				בקיצוץ שינויים ריאליים
46	68	327	513	סה"כ

1.8 ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים

שינוי במדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2025 בשיעור של 1%, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה נטו ממס בסך של כ-53 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

1.9 הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר שלילי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח. כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר שלילי לתקופה של עד 12 חודשים (בנטרול נכסים והתחייבויות בעלי תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-1.8 מיליארד ש"ח. נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף לחברה מסגרות אשראי בסך 515 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. זאת ועוד, לחברה אין נכסים משועבדים, והחברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה לסך של כ-994 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-513 מיליון ש"ח בדוחותיה הנפרדים). לאור האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את היקף המקורות העומדים לרשות החברה, כאמור לעיל, דירוג האשראי של החברה והערכותיה בדבר יכולתה לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.

1.10 דיבידנד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 6 במאי 2025, חולק ביום 25 במאי 2025 דיבידנד במזומן בסך של 70 מיליון ש"ח (כ-0.31 ש"ח למניה). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 29 ביולי 2025, חולק ביום 14 באוגוסט 2025 דיבידנד במזומן בסך של 85 מיליון ש"ח (כ-0.38 ש"ח למניה). יתרת העודפים הצבורה ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכמת בכ-4.2 מיליארד ש"ח.

2. ממשל תאגידי

אסיפות בעלי מניות

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

(2) ביום 4 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה שנתית כללית של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, הארכת הכהונה של הדירקטורים אשר אינם דירקטורים חיצוניים והארכת כהונתו של משרד רואי החשבון המבקרים של החברה. דוח הזימון לאסיפה יפורסם בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

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

נטלי משען-זכאי
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

4 בנובמבר 2025

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
4 בנובמבר, 2025

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
605,015	436,855	612,038	נכסים
152,322	859,359	382,408	מזומנים ושווי מזומנים
9,453	14,709	16,600	פיקדונות לזמן קצר
70,042	76,952	78,131	לקוחות
1,332	1,206	3,148	חייבים אחרים
266,741	10,948	279,648	נכסי מסים שוטפים
-	78,414	-	מלאי בניינים ודירות למכירה
			נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
1,104,905	1,478,443	1,371,973	סה"כ נכסים שוטפים
83,774	83,642	107,165	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
236,844	233,224	220,884	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
65,032	61,835	86,438	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,226	9,605	13,189	רכוש קבוע, נטו
183,380	127,358	222,909	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
2,573,606	2,914,623	2,866,039	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
12,672,058	12,058,989	13,733,917	נדל"ן להשקעה בהקמה
			נדל"ן להשקעה
15,823,920	15,489,276	17,250,541	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
16,928,825	16,967,719	18,622,514	סה"כ נכסים
מרק זק סמנכ"ל כספים	נטלי משען-זכאי מנכ"לית	מיכאל זלקינד יושב ראש הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 4 בנובמבר, 2025

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

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,328,285	1,577,656	1,648,039
465,000	465,000	880,778
342,146	357,523	338,733
33,828	13,369	12,933
43,118	43,158	-
24,069	-	22,466
105,673	-	106,478
2,342,119	2,456,706	3,009,427
6,840,243	6,846,854	7,387,605
22,378	23,031	36,331
554	564	554
27,663	27,886	31,204
1,749,028	1,729,666	1,835,611
8,639,866	8,628,001	9,291,305
10,981,985	11,084,707	12,300,732
169,643	169,643	169,644
451,074	450,274	455,081
3,893,971	3,853,772	4,175,727
4,514,688	4,473,689	4,800,452
1,432,152	1,409,323	1,521,330
5,946,840	5,883,012	6,321,782
16,928,825	16,967,719	18,622,514

התחייבויות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

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

סך התחייבויות שאינן שוטפות

סך התחייבויות

הון

הון מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(למעט נתוני רווח נקי למניה)

הכנסות

801,945	201,996	228,898	593,798	653,595	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
20,114	19,966	4,772	19,966	10,263	
397,493	-	67,971	356,920	512,877	
1,079	805	1,355	974	2,692	
1,220,631	222,767	302,996	971,658	1,179,427	

הוצאות

113,955	29,650	35,530	83,401	96,427	עלות השכרת הנכסים והפעלתם עלות דירות ושירותי בנייה מכירה ושיווק הנהלה וכלליות הוצאות אחרות
19,057	18,827	4,369	18,827	9,175	
13,945	3,818	5,213	10,275	13,881	
46,427	11,003	11,922	29,652	34,462	
2,323	652	866	2,050	2,156	
195,707	63,950	57,900	144,205	156,101	

רווח תפעולי

1,024,924	158,817	245,096	827,453	1,023,326
-----------	---------	---------	---------	-----------

הכנסות מימון

58,512	16,146	11,802	46,192	37,914
(319,568)	(124,015)	(133,508)	(280,122)	(301,639)

הוצאות מימון

(261,056)	(107,869)	(121,706)	(233,930)	(263,725)
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

הוצאות מימון, נטו

16,733	2,930	3,054	13,051	13,786	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
780,601	53,878	126,444	606,574	773,387	

רווח לפני מסים על ההכנסה

134,530	(10,185)	6,299	88,532	132,551	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
---------	----------	-------	--------	---------	--------------------------

646,071	64,063	120,145	518,042	640,836	רווח נקי לתקופה
---------	--------	---------	---------	---------	-----------------

מיוחס ל:

478,402	41,915	89,927	373,202	501,758	בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
167,669	22,148	30,218	144,840	139,078	

646,071	64,063	120,145	518,042	640,836	רווח נקי לתקופה
---------	--------	---------	---------	---------	-----------------

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

2.19	0.19	0.41	1.72	2.28	רווח בסיסי למניה
2.19	0.19	0.41	1.72	2.27	רווח מדולל למניה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
646,071	64,063	120,145	518,042	640,836	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר, נטו ממס
646,071	64,063	120,145	518,042	640,836	סה"כ רווח כולל לתקופה
מיוחס ל:					
478,402	41,915	89,927	373,202	501,758	בעלים של החברה
167,669	22,148	30,218	144,840	139,078	זכויות שאינן מקנות שליטה
646,071	64,063	120,145	518,042	640,836	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם זכויות מיעוט ועם בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	קרן תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)								
169,643	404,710	9,730	29,462	7,172	3,893,971	4,514,688	1,432,152	5,946,840
-	-	-	-	-	501,758	501,758	139,078	640,836
-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	508	-	3,500	-	4,008	-	4,008
1	4,744	-	-	(4,745)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(220,002)	(220,002)	-	(220,002)
169,644	409,454	10,238	29,462	5,927	4,175,727	4,800,452	1,521,330	6,321,782
תורה ליום 1 בינואר 2025								
רווח נקי לתקופה								
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות								
שליטה בחברות בנות								
תשלום מבוסס מניות -								
זקיפת רכיב ההטבה								
מימוש ניירות ערך המירים למניות								
דיבידנד לבעלי מניות בחברה								
תורה ליום 30 בספטמבר 2025								
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)								
169,591	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069
-	-	-	-	-	373,202	373,202	144,840	518,042
-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	-	-	2,609	-	2,609	-	2,609
-	1,101	-	-	(1,101)	-	-	-	-
52	132,511	-	-	-	-	132,563	3,165	135,728
-	-	-	-	-	-	-	465	465
-	-	-	-	-	(240,001)	(240,001)	-	(240,001)
169,643	404,640	9,730	29,462	6,442	3,853,772	4,473,689	1,409,323	5,883,012
תורה ליום 30 בספטמבר 2024								
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)								
169,644	406,060	10,105	29,462	7,929	4,170,802	4,794,002	1,541,012	6,335,014
-	-	-	-	-	89,927	89,927	30,218	120,145
-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	133	-	1,392	-	1,525	-	1,525
-	3,394	-	-	(3,394)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(85,002)	(85,002)	-	(85,002)
169,644	409,454	10,238	29,462	5,927	4,175,727	4,800,452	1,521,330	6,321,782
תורה ליום 30 בספטמבר 2025								
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)								
169,643	404,640	9,730	29,462	5,690	3,891,857	4,511,022	1,387,175	5,898,197
-	-	-	-	-	41,915	41,915	22,148	64,063
-	-	-	-	752	-	752	-	752
-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
169,643	404,640	9,730	29,462	6,442	3,853,772	4,473,689	1,409,323	5,883,012
תורה ליום 30 בספטמבר 2024								
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)								
169,591	271,028	9,730	29,462	4,934	3,720,571	4,205,316	1,310,753	5,516,069
-	-	-	-	-	478,402	478,402	167,669	646,071
-	1,171	-	-	(1,171)	-	-	-	-
52	132,511	-	-	-	-	132,563	3,165	135,728
-	-	-	-	3,409	-	3,409	-	3,409
-	-	-	-	-	-	-	465	465
-	-	-	-	-	-	-	(49,900)	(49,900)
-	-	-	-	-	(305,002)	(305,022)	-	(305,002)
169,643	404,710	9,730	29,462	7,172	3,893,971	4,514,688	1,432,152	5,946,840
תורה ליום 31 בדצמבר 2024								
רווח נקי לתקופה								
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס								
מימוש ניירות ערך המירים למניות								
הנפקת מניות בגין רכישת נכסי הדרים								
תשלום מבוסס מניות -								
זקיפת רכיב ההטבה								
מימוש זכויות בעלות בחברת בת								
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות								
שליטה בחברה בת								
דיבידנד לבעלי מניות בחברה								

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

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
646,071	64,063	120,145	518,042	640,836
6,993	1,742	1,812	5,395	4,992
(397,493)	-	(67,971)	(356,920)	(512,877)
261,056	107,869	121,706	233,930	263,725
(16,733)	(2,930)	(3,054)	(13,051)	(13,786)
134,530	(10,185)	6,299	88,532	132,551
1,726	(14,810)	(10,759)	(12,470)	(37,627)
43,021	23,172	(7,219)	25,508	(21,051)
11,703	11,796	(437)	11,796	(9,434)
(164,860)	(10,121)	(2,225)	(10,121)	(36,577)
2,973	665	1,494	2,259	3,885
528,987	171,261	159,791	492,900	414,637
5,000	5,000	-	5,000	29,940
(57,114)	(24,885)	(12,808)	(45,212)	(58,932)
476,873	151,376	146,983	452,688	385,645
58,512	16,693	13,658	46,192	37,788
389,605	36,060	464	349,263	105,945
47,856	-	-	47,856	-
(23,147)	-	-	(18,404)	(12,359)
(1,294,267)	(322,378)	(321,192)	(1,038,361)	(945,283)
(9,962)	(2,169)	(4,587)	(5,715)	(13,588)
46,824	-	-	46,824	-
108,025	(852,087)	106,035	(619,790)	(238,001)
(20,778)	-	(2,916)	-	7,915
(697,332)	(1,123,881)	(208,538)	(1,192,135)	(1,057,583)
1,853,749	1,037,299	-	1,853,749	2,031,084
(1,347,720)	-	-	(1,091,720)	(1,374,236)
45,852	(4,148)	(284,222)	45,852	415,778
(137,865)	(36,124)	(37,692)	(108,640)	(121,502)
(2,490)	(642)	(798)	(1,888)	(2,261)
(49,900)	-	(49,900)	(49,900)	(49,900)
(305,002)	(80,000)	(85,002)	(240,001)	(220,002)
56,624	916,385	(457,614)	407,452	678,961
(163,835)	(56,120)	(519,169)	(331,995)	7,023
768,850	492,975	1,131,207	768,850	605,015
605,015	436,855	612,038	436,855	612,038
7,972	-	-	2,400	-
4,562	-	-	-	1,150
155,746	-	-	-	2,257

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות:
פחת והפחתות
שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מיסים על הכנסה (הטבת מס)
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בזכאים אחרים
שינוי במלאי קרקעות ודירות למכירה
השקעה במלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהתקבל

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
תמורה ממכירת חברה בת
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
שינוי במזומנים בגין רכישת חברה בת
שינוי בהשקעות בפקדונות לזמן קצר, נטו
פירעון (הפקדה) פיקדון משועבד, נטו
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו
ריבית ששולמה
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
דיבידנד ששולם לבעלי מניות בחברה
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א - פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
מכירת נדל"ן להשקעה באשראי
הכרה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות
למתן שירותי בנייה ותמורות לבעלי קרקע

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

ביאור 1 - הישות המדווחת

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. החברה עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלני משנה), רכישת נכסים, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקים לתעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחניונים וכן עוסקת בייזום, תכנון, הקמה ושיווק של פרויקטים למגורים, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית, ברחבי הארץ.

החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ביאור 2 - מלחמת חרבות ברזל

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של חמאס. בעקבות חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את כל החטופים החיים והשיב חלק מהחטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שיחררה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה.

במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו. הסכם הפסקת האש ויוזמת השלום של הנשיא טראמפ הביאו, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה ושל השיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה עד כה, על-אף הציפיות להפחתה בריבית.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה וסיומה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, נכון למועד הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון הפרת הסכם הפסקת האש וחימוש הלחימה בעזה, הסלמה ביהודה ושומרון וכל הסלמה מחודשת מול איראן, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תתחדש ואז תסלים בחזיתות אחרות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית, המאבקים הפוליטיים הכוללים פיטורי בכירים במערכות הביטחון והמשפט, חקיקת חוק הגיוס והתעוררות מחודשת של המאבק החברתי, עלולים אף הם להיות בעלי השלכות שליליות על המשק כולו.

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

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 4 בנובמבר 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ביאור 5 - מגזרי פעילות

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של החברה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה. המגזרים התפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הניהוליים הפנימיים, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת ביצועי המגזרים השונים המתבססת על אופן הפקת ההכנסות והרווח הגולמי.

לחברה שני מגזרי פעילות כמפורט להלן:

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

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

מאוחד		בנייה למגורים		נכסים מניבים *	
(בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מאוחד		בנייה למגורים		נכסים מניבים *	
970,684	1,176,735	19,966	10,263	950,718	1,166,472
868,456	1,071,133	1,139	1,088	867,317	1,070,045
974	2,692				
(2,050)	(2,156)				
(10,275)	(13,881)				
(29,652)	(34,462)				
(233,930)	(263,725)				
13,051	13,786				
606,574	773,387				
(בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
221,962	301,641	19,966	4,772	201,996	296,869
173,485	261,742	1,139	403	172,346	261,339
805	1,355				
(652)	(866)				
(3,818)	(5,213)				
(11,003)	(11,922)				
(107,869)	(121,706)				
2,930	3,054				
53,878	126,444				
מאוחד		בנייה למגורים		נכסים מניבים *	
2024 (מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,219,552	20,114	1,199,438			
1,086,540	1,057	1,085,483			
1,079					
(2,323)					
(13,945)					
(46,427)					
(261,056)					
16,733					
780,601					

* כולל הכנסה מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

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

ביאור 5 - מגזרי פעילות - (המשך)

מידע נוסף - נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)			ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)			ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)			
נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ	נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ	נכסים מניבים	בנייה למגורים	סה"כ	
16,928,825	533,044	16,395,781	16,967,719	233,930	16,733,789	18,622,514	509,341	18,113,173	נכסי המגזר
(10,981,981)	(267,575)	(10,714,410)	(11,084,707)	(101,139)	(10,983,568)	12,300,732	262,278	12,038,454	התחייבות המגזר

ביאור 6 - הון המיוחס לבעלים של החברה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 220 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הכריז דירקטוריון חברת הבת מת"ם על חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 4 בנובמבר 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ערכה החברה הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקעות שלה ליום 31 במאי, 2025, על ידי מערכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההון נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים ומעליית ערך בגין נכסים בהקמה, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מערכי השווי הינם בעיקרם בטווח של כ- 5.25%-8.25%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של כ- 5.25%-8.25% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.5%-7%.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, עדכנה החברה את השווי ההון של חלק מנכסיה המניבים בגין עליית המדד מאז בוצעו הערכות השווי האחרונות של החברה. למעט השינוי במדד, לא חלו שינויים מהותיים בפרמטרים נוספים של הנכסים המניבים של החברה.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ¹	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,971	512,877	עליה בשווי הון של נדל"ן להשקעה לפני מס
52,338	394,915	עליה בשווי הון של נדל"ן להשקעה לאחר מס

1. כולל עליית ערך בסך של כ-185 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-142 מיליון ש"ח לאחר מס) ובסך של כ-25 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-19 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור לרכישת מחצית חטיבת קרקע בשטח של כדונם בסמוך לפרויקט תוה"א, עליו ניתן יהיה להקים כ-2,000 מ"ר תעסוקה וכ-33 יח"ד מגורים, בתמורה לתשלום בסך של 41.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

ג. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במתחם "אדמירליטי" במפרץ חיפה. המתחם כולל קרקע בשטח של כ-26 דונם, עליה כ-11.5 אלף מ"ר בנוי, המושכר בחלקו לצדדים שלישיים. בתמורה, שילמה הרוכשת לחברה סך של 106.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. המכירה הושלמה במהלך הרבעון השני.

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

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

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

ליום 30 בספטמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2025	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,645,788	7,097,301	(2)7,426,160	(1)7,724,331
1,323,619	1,372,342	1,350,479	1,369,662
7,969,407	8,469,643	8,776,639	9,093,993

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

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

בחודש מאי 2025 התקשרה החברה בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל בהיקף של כ-550 מיליוני ש"ח ערך נקוב. בהתאם לעסקאות אלה הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של החברה (ראה ביאור 9 ב' להלן) בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.69%. היתרה המוצגת כערך בספרים כוללת את השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים.

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

ביאור 9 - אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה

א. בחודש פברואר 2025 הנפיקה החברה לציבור כ-617 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' וכ-333 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה י"א בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 13 בפברואר 2025. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-548 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.1% ואגרות החוב בסדרה י"א הונפקו תמורת כ-352 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.7%.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 617 מיליוני ש"ח (באשר לתנאי עסקת הגידור ראה ביאור 8 לעיל).

בהתחשב בעסקאות הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.6%.

החברה מטפלת בעסקאות הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.

ב. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה לציבור, 700 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים (להלן-נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 3).

קרן הנע"מ והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 25 במאי 2026. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.12% לשנה. כמו כן, התקשרה החברה בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל בהיקף של כ-700 מיליוני ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הנפקת נע"מ סדרה 3 של החברה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.12% לשנה לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 2.35%.

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

ג. בחודש מאי 2025 הנפיקה החברה לציבור כ-550 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 29 במאי 2025. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-492 מיליוני ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.3%. בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 550 מיליוני ש"ח (באשר לתנאי עסקת הגידור ראה ביאור 8 לעיל).

בהתחשב בעסקאות הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 3.3%. החברה מטפלת בעסקאות הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.

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

קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) עומדת לפרעון בעשרה תשלומים שנתיים שאינם שווים, אשר ישולמו בכל 31 במרס בכל אחת מהשנים 2027 עד 2036, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, כל אחד מארבעת התשלומים האחרונים יהיה בשיעור של 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב, וכל אחד משני התשלומים האחרונים יהיה בשיעור של 3.28% אשר תשולם, של אגרות החוב. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.28%, אשר תשולם, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2025 עד 2036 (כולל). אגרות החוב (סדרה י"ב) אינן מובטחות בבטוחה כלשהי, אך החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא בהסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב או ביצירה של בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר הנאמנות.

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

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ-1,800 מיליוני ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של החברה לא יעלה על 17.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 בספטמבר 2025.

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

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

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

ה. בחודש יולי 2025 פרעה החברה 300 מיליוני ש"ח ניירות ערך מסחריים סדרה 2.

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

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

ביאור 10 - מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 האריכה החברה את תקופת מסגרות אשראי ממוסדות בנקאיים בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לחברה (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):

- א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-13 בפברואר 2026.
- ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-6 במרץ 2026.

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

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 האריכה חברת הבת מת"ם את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לחברה (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

ביאור 11 - צדדים קשוריםהתקשרות בהסכם שירותים עם בעלת השליטה

במהלך הרבעון הראשון של השנה חתמה החברה עם חברה לנכסים ולבנין בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("נכסים ובנין") על הסכם, לפיו תעניק החברה לנכסים ובנין, באמצעות מנכ"לית החברה, שירותי ניהול למגדל 10 Bryant במנהטן, ניו יורק.

שירותים אלו ניתנו על-ידי מנכ"לית החברה בתפקידה הקודם, כמנכ"לית נכסים ובנין, והיא תמשיך להעניק שירותים אלו מתוך החשיבות שנכסים ובנין רואה בשמירה על רציפות ואיכות השירותים. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, שתחילתה ביום 1 באפריל 2025. כל אחד מהצדדים זכאי להודיע למשנהו על סיום ההתקשרות 60 יום מראש ובכתב.

נכסים ובנין תישא בכלל ההוצאות הישירות הנובעות ממתן השירותים כאמור, וכן תשלם לחברה סך חודשי של 12 אלף ש"ח. מידי שנה יבצעו הצדדים להסכם בדיקה, כי התמורה תואמת את היקף השירותים הניתנים ויפעלו להתאמתה במקרה הצורך.

ההתקשרות האמורה אושרה על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה עם בעל השליטה.

התקשרות בהסכם חלוקת שימושים עם בעלת השליטה

חברת השקעות דיסקונט בע"מ, בעלת השליטה בבעלת השליטה בחברה ("דסק"ש") שוכרת את קומה 27 בפרויקט תוה"א בתל-אביב ("הקומה"). בין דסק"ש, חברה לנכסים ולבנין בע"מ, בעלת השליטה בחברה והחברה קיים הסכם חלוקת שימושים בקומה, אשר החתימה עליו, ועל התוספות לו לאורך השנים, אושרו על-ידי וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ("הסכם השימושים").

במהלך הרבעון השני של השנה התקשרה החברה עם דסק"ש ונכסים ובנין בתוספת להסכם השימושים, במסגרתה הגדילה החברה את שטח המשרדים בו היא עושה שימוש בכ-40 מ"ר נוספים, וכן ב-12 מקומות חניה נוספים. בגין השימוש בשטח המשרדים הנוסף תשלם החברה לדסק"ש בהתאם לדמי השימוש המשולמים בגין השטח הקיים, וגב-אל-גב לתשלום דמי השכירות של דסק"ש למשכיר.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

**תמצית מידע כספי נפרד ביניים
ליום 30 בספטמבר 2025**

(בלתי מבוקרים)

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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו/לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
4 בנובמבר, 2025

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
300,197	105,051	320,671
-	479,575	192,498
2,244	7,120	3,752
64,235	47,237	57,402
-	78,414	-
366,676	717,397	574,323
56,960	59,587	79,280
3,416,033	3,376,414	3,441,540
41,697	39,008	55,674
8,778	9,107	12,495
117,125	10,353	153,115
2,155,286	2,538,339	2,301,828
7,004,706	6,407,387	7,768,625
12,800,585	12,440,195	13,812,557
13,167,261	13,157,592	14,386,880

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים אחרים
נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

מרק זק
סמנכ"ל כספים

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

מיכאל זלקינד
יושב ראש הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 4 בנובמבר, 2025

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,049,557	1,050,490	1,367,485
300,000	300,000	700,000
302,834	364,956	220,224
20,017	6,351	9,955
43,118	43,158	-
1,715,526	1,764,955	2,297,664
6,010,411	6,009,971	6,311,462
7,853	8,057	11,193
876	876	876
16,553	17,011	30,685
901,354	883,033	934,548
6,937,047	6,918,948	7,288,764
8,652,573	8,683,903	9,586,428
169,643	169,643	169,644
451,074	450,274	455,081
3,893,971	3,853,772	4,175,727
4,514,688	4,473,689	4,800,452
13,167,261	13,157,592	14,386,880

התחייבויות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

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

סך התחייבויות שאינן שוטפות

סך התחייבויות

הון

הון מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
401,758	101,102	112,026	298,927	326,345
153,162	-	47,143	114,947	296,204
966	715	946	864	2,197
555,886	101,817	160,115	414,738	624,746
32,886	8,866	11,131	26,364	31,296
11,863	2,975	4,409	8,717	11,273
39,983	9,087	9,347	25,057	27,581
2,045	380	698	1,797	1,968
86,777	21,308	25,585	61,935	72,118
469,109	80,509	134,530	352,803	552,628
67,149	20,865	15,839	60,069	47,224
(271,467)	(107,402)	(111,701)	(243,967)	(258,803)
(204,318)	(86,537)	(95,862)	(183,898)	(211,579)
264,791	(6,028)	38,668	168,905	341,049
33,716	(16,172)	(6,816)	6,294	48,869
231,075	10,144	45,484	162,611	292,180
247,327	31,771	44,443	210,591	209,578
478,402	41,915	89,927	373,202	501,758

הכנסות

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

הוצאות

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
מכירה ושוק
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

רווח לאחר מסים

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח נקי לתקופה המיוחס
לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
478,402	41,915	89,927	373,202	501,758
-	-	-	-	-
478,402	41,915	89,927	373,202	501,758

רווח נקי לתקופה המיוחס
לבעלים של החברה

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה
המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
478,402	41,915	89,927	373,202	501,758
5,048	1,240	1,323	3,765	3,633
(153,162)	-	(47,143)	(114,947)	(296,204)
204,318	87,021	95,862	183,898	211,579
(247,327)	(31,771)	(44,443)	(210,591)	(209,578)
33,716	(16,172)	(6,816)	6,294	48,869
(7,666)	(9,724)	1,058	(2,061)	(13,258)
(106,581)	-	(1,067)	-	(33,038)
12,858	239	(4,126)	(1,563)	(17,648)
2,973	665	1,494	2,259	3,885
55,100	5,000	50,100	55,100	80,040
(3,989)	(6,526)	(934)	(3,961)	(15,990)
273,690	71,887	135,235	291,395	264,048
40,497	9,081	8,056	33,354	24,707
389,605	36,060	464	349,263	105,945
(23,147)	-	-	(18,404)	(12,359)
47,856	-	-	47,856	-
(1,024,039)	(263,447)	(257,536)	(835,464)	(730,265)
(6,301)	(931)	(2,964)	(2,723)	(9,595)
125,295	(479,575)	128,538	(354,280)	(192,498)
(69,820)	(24,369)	(1,089)	(34,131)	69,497
(520,054)	(723,181)	(124,531)	(814,529)	(744,568)
1,392,789	738,323	-	1,392,789	1,531,859
-	-	(300,000)	-	400,000
(1,024,403)	-	-	(1,024,403)	(1,102,269)
(105,322)	(32,183)	(37,749)	(89,248)	(106,487)
(305,002)	(80,000)	(85,002)	(240,001)	(220,002)
(2,269)	(589)	(739)	(1,720)	(2,107)
(44,207)	625,551	(423,490)	37,417	500,994
(290,571)	(25,743)	(412,786)	(485,717)	20,474
590,768	130,794	733,457	590,768	300,197
300,197	105,051	320,671	105,051	320,671
7,972	-	-	-	-
4,562	-	-	2,400	1,150

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת והפחתות

שינוי נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים

השקעה במלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית

שינוי בזכאים אחרים

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש חברה מוחזקת

רכישת והקמת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

שינוי בהשקעות בפיקדונות לזמן קצר, נטו

שינוי בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים, נטו

פירעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם

תשלום בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח – פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה באשראי

מידע נוסף

באור 1 - כללי

1. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

2. באשר לחלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראה ביאור 6 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נטלי משען-זכאי, מנכ"ל;
2. מרק זק, סמנכ"ל כספים;
3. ערן הראל, סמנכ"ל נכסים;
4. טל פלב, סמנכ"ל הנדסה;
5. יריב בר-דעה, סמנכ"ל שיווק;
6. שירי ויצמן, סמנכ"ל משפטית;
7. קובי אילוז, סמנכ"ל מגורים.

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

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

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

בדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הכספי ליום 30.09.2025 ("הדוח האחרון בדבר הבקרה הפנימית"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, נטלי משען-זכאי, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי של שנת 2025 ("הדוחות");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הכספי ליום 30 ביוני 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

4 בנובמבר 2025

נטלי משען-זכאי, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, מרק זק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הכספי ליום 30 ביוני 2025) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

4 בנובמבר 2025

מרק זק, סמנכ"ל כספים

4 בנובמבר 2025

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

א.ג.נ,

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2025:

(1) דוח סקירה מיום 4 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 4 בנובמבר 2025 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel