



חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("החברה")

5 בנובמבר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה שנתית של בעלי המניות של החברה

בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), תש"ס-2000, תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב") ובהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ניתנת בזאת הודעה בדבר כינוס אסיפה שנתית של בעלי מניות החברה ("האסיפה הכללית"), אשר תתכנס ביום ד', 10 בדצמבר 2025, בשעה 15:00, במשרדי החברה, ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה.

חלק א' - הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה הכללית

1. דיון בדוחות כספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דיון בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ובדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 כפי שפורסם ביום 29 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007410) ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024").

2. מינוי מחדש של רו"ח המבקר והסמכת הדירקטוריון לקבוע את תנאי העסקתו

מוצע לאשר את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן PwC כרואה חשבון מבקר של החברה עד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. בהתאם להוראות סעיף 154 לתקנון החברה, דירקטוריון החברה יקבע את שכרו של רואה החשבון המבקר של החברה עבור פעולות ביקורת וכן את שכרו עבור שירותים נוספים שאינם פעולות ביקורת (ככל שיהיו). כמו כן, יינתן דיווח על שכרו של רואה החשבון המבקר בגין התקופה שבה כיהן.

וועדת הביקורת של החברה המליצה לדירקטוריון החברה על מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר, לאחר דיון שקיימה בקשר עם עבודתו, וכן לאחר היוועצות עם הנהלת החברה בעניין ממשק העבודה השוטף עימו. במסגרת זו נדונו, בין היתר, מומחיותו של רואה החשבון המבקר, ניסיונו בביקורת תאגידיים הפועלים בתחום פעילותה של החברה, מחויבותו לאיכות הביקורת, לתשומות אשר יושקעו בה, בהתחשב בגודל החברה ובמרוכבות הפעילות בה ועוד. בהתאם להמלצתה של וועדת הביקורת, החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית לאשר את מינויו מחדש של משרד רואה החשבון המבקר לתקופת כהונה נוספת.

נוסח ההחלטה המוצע:

לאשר את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן PwC כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האספה הכללית השנתית הבאה של החברה.

3. מינוי דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים

3.1 מוצע לאשר את מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים), כדלהלן: ה"ה מיכאל יוסף זלקינד, צחי נחמיאס ויובל ברונשטיין לתקופת כהונה נוספת וזאת עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה או עד למועד סיום כהונתם בהתאם להוראות כל דין ו/או תקנון החברה, לפי המוקדם. (כל המועמדים המוזכרים לעיל יכוננו יחד "המועמדים").

3.2 לפרטים ביחס למיכאל זלקינד כנדרש לפי תקנה 36ב(א)(10) לתקנות הדוחות, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר ביחס למפורט בה לא חלו שינויים. להלן הפרטים הנדרשים ביחס לצחי נחמיאס:

שם:	צחי נחמיאס
תפקיד:	דירקטור
מס' תעודת זהות:	28066827
תאריך לידה:	12.12.1970
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ד.נ. מרכז שילת
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות של הדירקטוריון:	לא.
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא.
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	יו"ר דירקטוריון חברה לנכסים ולבנין בע"מ; דירקטור בחברת דיסקונט השקעות בע"מ.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	16.5.2022
השכלה:	לימודי כלכלה ושמאות מקרקעין, המכללה למנהל.
תעסוקה ב-5 השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל מגה אור החזקות בע"מ.
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון חברה לנכסים ולבנין בע"מ. מכהן כדירקטור בתאגידים הבאים: חברת השקעות דיסקונט בע"מ; כאווי יזמות נדל"ן בע"מ; מגה אור מוצקין בע"מ; נ.כ. החזקות 2005 בע"מ; ביג מגה אור בע"מ; נועה נכסי נדל"ן בע"מ; ריטר נכסים בע"מ; אי.פי.טי יזמות פרויקטים לבניה בע"מ; מגה אור מודיעין בע"מ; ביג מגה אור קריית גת בע"מ; מגה אור אגודות בע"מ; מגה אור רמי לוי בע"מ; צחי נחמיאס החזקות בע"מ; ביג מגה אור עפולה בע"מ; מגה גלובוס לוי לוגיסטיקה בע"מ; אשד נועה נכסים בע"מ; מגה אור ריף לוגיסטיקה בע"מ; גת, פלמחים, שלב בע"מ; פארק מסחר ותעשייה אשתאול בע"מ; פארק הרקפות בע"מ; מגה די.סי. בע"מ; מגה די.סי מת"ם בע"מ; א.י.מ תעופה בע"מ; צ.א.ג קפיטל בע"מ; מגורים להשכיר דור ההמשך בע"מ, מגה אור ישעי בע"מ; תחנת כח שמשון ניהול בע"מ.
קרבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה:	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא.

להלן הפרטים הנדרשים ביחס ליובל ברונשטיין:

שם:	יובל ברונשטיין
תפקיד:	דירקטור
מס' תעודת זהות:	024297996
תאריך לידה:	31.12.1969
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יוסף 88, מודיעין
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות של הדירקטוריון:	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, וועדת ביקורת, וועדת תגמול.
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא.
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	לא.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	20.12.2020
השכלה:	בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים מן האוניברסיטה העברית בירושלים.
תעסוקה ב-5 השנים האחרונות:	יום ויועץ בתחום שוק ההון, נדל"ן ואשראי. יו"ר הוועד המנהל של האוניברסיטה העברית.
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור:	שותף ודירקטור בקרן פארוויינט השקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון חברת פתאל החזקות. מכהן כדירקטור בקבוצת דוידוף, הראל וגיריישן קפיטל; מכהן כדירקטור חיצוני בחברת פוקס-ויזל בע"מ; יו"ר דירקטוריון אקו סיטי בע"מ.
קרבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה:	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן.

3.3. בהתאם להחלטות הקיימות בחברה, אשר אושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה, המועמדים יהיו זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת, ועל פי הדרגה בה תסווג החברה בהתאם להונה העצמי בשנה הקודמת לשנה בגינה משולם הגמול. לפרטים אודות הגמול המשולם לדירקטורים בחברה, ראו ביאור 28 בפרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

3.4. כמו כן, יהיו זכאים המועמדים לביטוח נושאי משרה, פטור ושיפוי, בהתאם להחלטות הקיימות בחברה או כפי שיהיו בחברה, מעת לעת. לפרטים אודות תנאי הפטור והשיפוי כאמור לעיל, ראו ביאור 28 בפרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

3.5. מצ"ב לדוח זה, הצהרות כשירות לכהונה כדירקטור בדירקטוריון החברה של כל אחד מהמועמדים, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 224ב לחוק החברות ("הצהרות הכשירות").

ההצבעה לגבי אישור מינויו של כל אחד מהמועמדים תיעשה בנפרד.

נוסח ההחלטות המוצעות:

(א) לאשר את מינויו מחדש של הדירקטור המכהן, יו"ר הדירקטוריון, מר מיכאל זלקינד, לתקופת כהונה נוספת, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

(ב) לאשר את מינויו מחדש של הדירקטור המכהן, מר צחי נחמיאס, לתקופת כהונה נוספת, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

(ג) לאשר את מינויו מחדש של הדירקטור המכהן, מר יובל ברונשטיין, לתקופת כהונה נוספת, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

4. כינוס האסיפה הכללית ומועדה

האסיפה תתכנס **ביום ד', 10 בדצמבר 2025, בשעה 15:00**, במשרדי החברה, ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה (טלפון לבירורים: 04-6644222).

5. הרוב הנדרש

הרוב הנדרש לאישור ההחלטות המפורטות בנושאים 2 ו-3 שעל סדר היום, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה בעצמם או המיוצגים על ידי מיופי כוחם הזכאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

נושא מס' 1 שעל סדר היום הינו לדיון בלבד, ולא תתקיים בו הצבעה.

6. המועד הקובע והוכחת בעלות במניה

6.1. המועד הקובע לעניין זכאות בעל מניה להשתתף ולהצביע באסיפה, בכפוף להוראות סעיף 3 לתקנות הצבעה בכתב, הינו תום יום המסחר בבורסה לני"ע של תל אביב בע"מ שיחול ביום ד', 12 בנובמבר 2025 ("המועד הקובע") ואם לא התקיים מסחר במועד הקובע, אזי ביום המסחר הראשון שלפניו.

6.2. בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("תקנות הוכחת בעלות"), בעל מניה שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות של החברה הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים ("בעל מניות לא רשום") והוא מעוניין להצביע באסיפה הכללית בעצמו או באמצעות שלוח להצבעה, ימציא לחברה אישור מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניה במועד הקובע, בהתאם לטופס 1 שבתוספת לתקנות הוכחת בעלות.

6.3. בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי המשלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

6.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתאם לתקנה 4 לתקנות הוכחת בעלות, מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 44א5 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, שעניינו נתוני המשתמשים במערכת ההצבעה האלקטרונית - דינו כדין אישור בעלות לגבי כל בעל מניות הנכלל בו. לגבי מי שהינו בעל מניות הרשום בספרי החברה, המעוניין להצביע בעצמו, עליו להגיע עם תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות וכן רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

7. השתתפות והצבעה באסיפה

בעל מניה של החברה, רשאי להשתתף ולהצביע באסיפה בעצמו או רשאי למנות בא כוח או להצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית או באמצעות כתב הצבעה, כפי שיפורט להלן:

7.1. הצבעה באמצעות ייפוי כח

בהתאם להוראות סעיפים 65-68 לתקנון החברה, בעל מניות של החברה רשאי למנות בא כח, שיוכל להשתתף באסיפה הכללית ולהצביע מטעמו. כתב מינוי הממנה בא כח כאמור להצבעה ("כתב המינוי") ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד ייחתם בדרך המחייבת כדין את התאגיד. כתב המינוי יופקד במשרדי החברה, ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה עד 48 שעות טרם מועד כינוס האסיפה שבה מתכוון השלוח להצביע על בסיס אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר

המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור לעיל לא יהיה לו תוקף. על תוכנו ומבנהו של כתב מינוי כאמור יחולו ההוראות כאמור לעיל בתקנון החברה.

7.2. הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית

בעלי מניות רשאים להצביע ביחס להחלטות אשר על סדר היום כמפורט לעיל, באמצעות כתב הצבעה שיועבר במערכת ההצבעה האלקטרונית ("כתב הצבעה אלקטרוני").

בעל מניות שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה, זכאי לקבל מחבר הבורסה מספר מזהה וקוד גישה וכן מידע נוסף בקשר עם האסיפה, ולאחר תהליך הזדהות מאובטח יוכל להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית. בעל מניה המצביע באמצעות כתב ההצבעה האלקטרוני, אינו נדרש להמציא לחברה אישור בעלות כמפורט בסעיף זה לעיל. כתובת מערכת ההצבעה האלקטרונית הינה: <http://www.votes.isa.gov.il>.

מערכת ההצבעה האלקטרונית נפתחת להצבעה בתום המועד הקובע. ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תסתיים 6 שעות לפני מועד האסיפה, אז תנעל מערכת הצבעה האלקטרונית.

7.3. הצבעה באמצעות כתב הצבעה בכתב

בעלי מניות רשאים להצביע ביחס לכל ההחלטות אשר על סדר היום כמפורט לעיל, באמצעות כתב הצבעה בכתב ("כתב הצבעה בכתב"). נוסח כתב הצבעה בכתב והודעות עמדה בגין האסיפה האמורה (ככל שיינתנו) ניתן למצוא באתר ההפצה של המגני"א בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה בכתובת www.tase.co.il ("אתר ההפצה" ו"אתר הבורסה", בהתאמה).

בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה. חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה באתר ההפצה לכל בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין בכך, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע. ההצבעה תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה, כפי שפורסם באתר ההפצה, הרשום לעיל. הודיע בעל המניות כי הוא מעוניין לקבל את כתבי ההצבעה תמורת דמי משלוח, ישלח חבר הבורסה גם את הודעות העמדה תמורת דמי משלוח בלבד.

לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לא רשום רק אם צורף לו אישור בעלות או אם נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות הרשום בספרי החברה, רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה, הצבעה של בעל מניות בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

המועד האחרון למשלוח הודעות עמדה לחברה הינו: **יום א', 30 בנובמבר 2025.**

המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות עמדה, אם וככל שתוגשנה הודעות עמדה של בעלי מניות והדירקטוריון יבחר להגיש את תגובתו להודעות העמדה הנ"ל, הינו: **יום ו', 5 בדצמבר 2025.**

המועד האחרון להמצאת כתבי הצבעה בכתב לחברה הינו 4 שעות לפני מועד האסיפה, קרי: **יום ד', 10 בדצמבר 2025, בשעה 11:00.**

מנין חוקי ואסיפה נדחית

- 7.4. על פי תקנון החברה, מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, באופן אישי או באמצעות באי כח, לפחות שני בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.
- 7.5. לא נכח מנין חוקי באסיפה בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תדחה האסיפה בשבוע ימים, לאותו מקום ולאותה השעה, דהיינו יום ד', 17 בדצמבר 2025, בשעה 15:00, במשרדי החברה, ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה ("האסיפה הנדחית").
- 7.6. באסיפה הנדחית יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, באופן אישי או באמצעות באי כח, לפחות שני בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה. לא נכח מניין חוקי כעבור חצי שעה מן המועד הקבוע לאסיפה הנדחית, אזי תבוטל האסיפה.
- 7.7. לצורך הצבעה באסיפה נדחית או אסיפת המשך בעל מניה לא יידרש להמציא לחברה אישור בעלות חדש. גם בעל מניה שהשתמש במערכת ההצבעה האלקטרונית על מנת להעביר לחברה אישור בעלות בלבד ומבקש להצביע באמצעי הצבעה אחרים אינו נדרש להעביר לחברה אישור בעלות חדש לצורך הצבעה כאמור.
- 7.8. למען הסר ספק, ההצבעות שבוצעו במערכת ההצבעה האלקטרונית עד למועד סגירתה יימנו (ככל שלא שונו מאוחר יותר על ידי המצביע) במסגרת תוצאות האסיפה הנדחית או אסיפת ההמשך הן לצורך המניין החוקי הנדרש באסיפה והן לצורך חישוב תוצאות האסיפה.

8. שינויים והוספת נושא לסדר היום

לאחר פרסום דוח זה יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה ובאתר הבורסה. בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות, לכלול נושא בסדר היום של האסיפה תומצא לחברה עד שבעה ימים לאחר פרסום דוח זה. הוגשה בקשה כאמור, ומצא דירקטוריון החברה כי הנושא מתאים להיות נדון באסיפה, תפרסם החברה באתר ההפצה סדר יום מעודכן לא יאוחר משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה כאמור. יובהר, כי אין בפרסום סדר היום המעודכן (הכולל את הנושאים הנוספים), ככל שיעודכן, כדי לשנות את המועד הקובע.

9. עיון במסמכים

עותק של דיווח זה, כמו גם הצהרות הכשירות החתומות (המצ"ב לדוח זה), עומדים לעיון במשרדי החברה ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה, בתיאום מראש עם מזכירות החברה, בטלפון: 04-6644222 (פקס: 04-8522859) בימים א'-ה' בין השעות 09:00-16:00 (ככל שאינם חגים או מועדים אחרים בהם יש שבתון), וזאת עד למועד כינוס האסיפה כאמור. עותק של דוח זה מפורסם גם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בכתובת www.tase.co.il

בכבוד רב,

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

שמות החותמים ותפקידם: נטלי משען זכאי, מנכ"לית
מרק זק, סמנכ"ל כספים