



חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 2025

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2025

- 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), כלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, כפי שפורסם ביום 10 בנובמבר 2025, 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 30 ביוני 2025 בנושא הערכת שווי של מגדל 10 Bryant, נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025, כפי שדווחו על-ידה ביום 4 באוגוסט 2025.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד		
1-14	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה.....	1.
1	1.1 החברה.....	
1-2	1.2 הסביבה העסקית.....	
2	1.3 התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2025.....	
3-4	1.4 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות.....	
5	1.5 התרומה של תחומי הפעילות של החברה לתוצאות החברה.....	
6-9	1.6 התפתחויות בתחומי הפעילות.....	
10-14	1.7 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון.....	
14	1.8 דיבידנד.....	
15-16	2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם.....	2.
16	3. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף.....	3.
17-19	נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.....	
	נספח ב' - פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות	
20-22	ערך.....	

דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025

דירקטוריון חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") ובהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח התקופתי"), לרבות דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים לשנת 2024 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2024" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה), כפי שנכללים בדוח התקופתי וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ("הדוחות הכספיים").

בדוחות הכספיים, הרווח הנקי מתייחס לרווח המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. נתוני הרווח המוצגים בדוח דירקטוריון זה מתייחסים לרווח המיוחס לבעלים של החברה, אלא אם נאמר אחרת.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 החברה

החברה הינה חברה בת של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש"), המחזיקה נכון למועד פרסום הדוח בשיעור של כ-70.5% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

הקבוצה עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל באמצעות אחזקה בגב-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-71.7% מהונה המונפק של גב-ים (כ-64.0% סמוך למועד פרסום הדוח, ראה באור 2.4.2. לדוחות הכספיים), וב-100% במגדל.

מניותיה של החברה ואגרות החוב שהונפקו על-ידה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

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 תנאייהם ככל שאלה יידרשו להן למימון פעילויותיהן השוטפות ולפירעון התחייבויותיהן, וכן עשויים לפגוע ביחסים הפיננסיים שלהן, באופן שיקשה על גיוסי הון/חוב ועל תנאייהם, 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 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 שיעור 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 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.

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 גב-ים.

גב-ים ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. על אף האינפלציה, האטת הצמיחה, והמלחמה - ניכרו במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של גב-ים, שהתבטאו בעליית מחירים, וכן בעלייה בשיעורי התפוסה מ-95% ל-97% מתחילת השנה.

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 (אין לגב-ים 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 גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים הינה נמוכה.

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

1.3 התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2025

החברה סיימה את תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ברווח נקי בסך של 182 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח בסך 222 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם בסך של 5 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 27 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024 ולרווח נקי בסך 269 מיליון ש"ח בשנת 2024.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות

הסבר	תשעה חודשים בשנת		רבעון שלישי בשנת	
	2025	2024	2025	2024
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	654	594	229	202
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ושירותי בנייה	10	165	5	21
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	513	357	68	-
חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו	14	20	3	5
NOI ⁽¹⁾ מפעילות נמשכת	558	510	194	172
EBITDA ⁽²⁾ - פעילויות נמשכות	579	643	177	162
EBITDA ⁽²⁾ - פעילות מופסקת	69	110	18	37
סך הכל EBITDA	648	753	195	199
רווח מפעילויות נמשכות	502	433	57	3
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	(43)	6	(5)	1
הוצאות מימון נטו	383	401	181	181
השינוי בהוצאות המימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ: גב-ים הוצאות מימון נטו מפעילות גב-ים בסך 239 מיליון ש"ח (הכוללות הכנסות מימון בסך 25 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המימון להשקעת החברה בגב-ים), בהשוואה לסך של 198 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הכוללות הכנסות מימון בסך 36 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המימון להשקעת החברה בגב-ים). מטה נכסים ובנין 1. הוצאות ריבית בסך של 117 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 134 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בחוב ברוטו של החברה; 2. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 68 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 86 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; 3. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד בסך של 2 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; 4. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 כולל רווח בגין סיום מוקדם של אופציית ה-PUT בגין מניות גב-ים שנמכרו בסך 32 מיליון ש"ח; 5. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך 10 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; 6. הפסד מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 4 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.				

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

(2) רווח תפעולי לפי דוח רווח והפסד בנטרול שיערוך נדל"ן להשקעה, פחת ואחרות, הפרשה לשירותי ייעוץ וחלק נכסים ובנין בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות בתוספת דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות ובתוספת (או בניכוי הפסדים) מימוש נדל"ן להשקעה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.4 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות (המשך)

הסבר	רבעון שלישי בשנת		תשעה חודשים בשנת		
	2024	2025	2024	2025	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
השינוי בהוצאות המימון ברבעון השלישי של שנת 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מ: גב-ים הוצאות מימון נטו מפעילות גב-ים בסך 116 מיליון ש"ח (הכוללות הכנסות מימון בסך 6 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המיוחסים להשקעת החברה בגב-ים), בהשוואה לסך של 102 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הכוללות הכנסות מימון בסך 6 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המיוחסים להשקעת החברה בגב-ים).					הוצאות מימון נטו (המשך)
מטה נכסים ובניין 1. הוצאות ריבית בסך של 39 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בחוב ברוטו של החברה; 2. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 32 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; 3. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד בסך של 1 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך 6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; 4. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך 4 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.					
הוצאות המסים כוללות בעיקר הוצאות מס בגין פעילות גב-ים.	(1)	8	113	139	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
	(27)	(5)	222	182	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלים של החברה

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.5 התרומה של תחומי הפעילות של החברה לתוצאות החברה¹

רווח (הפסד) ברמת החברה					
תרומה לרווח (הפסד)					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
מיליוני ש"ח					
452	40	69	366	385	גב-ים (ראה סעיף 1.6.1)
21	1	(5)	6	(43)	נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת) (ראה סעיף 1.6.2)
45	-	-	45	-	בניה למגורים בישראל
24	22	1	27	(4)	אחרים
542	63	65	444	338	סך הכל
הוצאות ניהול ומימון, נטו ומסים במטה נכסים ובניין					
(ראה סעיף 1.4):					
(15)	(4)	(3)	(12)	(10)	הוצאות ניהול
(251)	(79)	(67)	(203)	(146)	הוצאות מימון, נטו
(7)	(7)	-	(7)	-	מסים
269	(27)	(5)	222	182	רווח (הפסד) נקי לתקופה

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. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 התפתחויות בתחומי הפעילות

1.6.1 גב-ים (המוחזקת על-ידי החברה, נכון למועד הדוח, בשיעור 71.7%) -

בחודש יולי 2025, מכרה החברה כ-2.4% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 200 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה החברה כ-7.6% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 650 מיליון ש"ח. ראה באור 2.א.4. לדוחות הכספיים.

חברת גב-ים עוסקת 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 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 נכסים מניבים

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

שיווק

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 חתמה גב-ים 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 מרלוי"ג במפרץ חיפה, עומד על 5.5%.

ברבעון השלישי של שנת 2025 חתמה גב-ים 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).

ייזום

גב-ים פועלת להקמתם של שמונה פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-303 אלפי מ"ר (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים), בהשקעה כוללת של 3.9 מיליארד ש"ח (בדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים). פרויקטים אלו צפויים להניב לגב-ים, עם השלמת הקמתם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2027), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנהוגים כיום) בסך של 304 מיליון ש"ח. עד כה, שיווקה גב-ים כ-50% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.

בנוסף, פועלת גב-ים לתכנון ורישוי 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 גב-ים סך של כ-945 מיליון ש"ח בפרויקטים רישוי ובהקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)1.6 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)1.6.1 גב-ים (המשך)1.6.1.2 בנייה למגורים

גב-ים פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,400 יח"ד (חלק גב-ים - כ-5,600 יח"ד). נכון ליום 30 בספטמבר 2025, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של גב-ים 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).

תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 502 - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של נוה-גד, חברת בת בבעלות מלאה של גב-ים, 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 היוזמים 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. 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 מתחם 502, ראה באור 1.1.ה.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

1.6.1.3 דיבידנדים שחולקו על-ידי גב-ים בתקופת הדוח

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הכריז דירקטוריון גב-ים על מספר חלוקות דיבידנד בסך כולל של 220 מיליון ש"ח, ששולם במהלך תקופת הדוח, חלק החברה 161 מיליון ש"ח.

ביום 4 בנובמבר 2025, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד נוספת בסך של 70 מיליון ש"ח, חלק החברה 45 מיליון ש"ח.

1.6.1.4 להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גב-ים:

הסבר	רבעון שלישי של שנת		תשעה חודשים בשנת	
	2024	2025	2024	2025
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול	202	229	594	654
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.				
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	30	36	83	96
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מתוספת נכסים שהקמתם הושלמה.				
NOI	174	194	514	560
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.				
Same Property NOI	169	179	498	524
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.				
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	68	357	513
במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, עדכנה גב-ים את השווי ההוגן של חלק מנכסיה המניבים בגין עליית המדד מאז הערכות השווי האחרונות. בנוסף, רשמה גב-ים 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 גב-ים הערכות שווי למרבית נכסיה. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 2 להלן.				

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)1.6 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)1.6.1 גב-ים (המשך)1.6.1.4 להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גב-ים (המשך)

הסבר	תשעה חודשים בשנת		רבעון שלישי של שנת	
	2024	2025	2024	2025
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
הוצאות מכירה ושיווק	14	10	5	4
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בכוח האדם העוסק בפעילות השיווק של גב-ים בתחום הנכסים המניבים.				
הוצאות הנהלה וכלליות	34	30	12	11
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מפעילות גב-ים בתחום המגורים בעקבות רכישת נכסי הדירים בע"מ, המחזיקה בנוה-גד בנין ופיתוח בע"מ, בשנת 2024.				
הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות	146	124	57	47
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של גב-ים.				
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, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד.				
חלק ברווחי חברות מוחזקות	14	13	3	3
מסים 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 הבת של גב-ים, מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ.				
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של גב-ים	502	373	90	42
השינוי ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של גב-ים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מכל האמור לעיל.				

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.6 התפתחויות בתחומי הפעילות (המשך)

1.6.2 נכס מניב בחו"ל

מגדל Bryant 10 בניו-יורק (פעילות מופסקת)

מגדל Bryant 10 ("המגדל"), בשטח של כ- 80 אלפי מ"ר, ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק, בארה"ב. המגדל מורכב מארבעה בניינים המשולבים לבנין אחד. בשנה האחרונה, פעלה החברה למיתוג ולמיצוב המגדל מחדש ושכרה לצורך כך את שירותיה של חברת מיתוג מהמובילות בעולם וכן את משרד אדריכלי פנים מהמובילים בארה"ב לעיצוב חללי עבודה, אשר ביצע תכנון ועיצוב של השטחים הציבוריים והמתקנים החדשים המתוכננים במגדל.

בחודש אפריל 2025, התקשרה החברה (באמצעות חברה בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("אמזון") לפיו, שכרה אמזון כ-330 אלף ר"ר (כ- 31 אלף מ"ר) משטחי המגדל ("המושכר") לתקופת שכירות בת 15 שנים, הניתנת להארכה. שטח המושכר, כאמור, מורכב משטחי קומות 3 עד 11 בבנין המרכזי במגדל ומשטח מסוים של כ- 730 ר"ר (כ- 68 מ"ר) בלובי המגדל ואופציה להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף מ"ר (כ- 13 אלף מ"ר) בבנין 1W39 ("שטחי האופציה של אמזון"). החברה מסרה את שטח המושכר לאמזון ביום 1 ביוני 2025. לפרטים נוספים, ראה באור 8.א.3. לדוחות הכספיים.

בחודש יוני 2025, התקשרה החברה בהסכם שכירות, לפיו השכירה החברה במגדל כ- 52 אלף ר"ר (5 אלף מ"ר) שטחי מסחר לרשת Life Time לפתיחת מועדון ספורט יוקרתי במגדל. על-פי תנאי ההסכם, מבצעת החברה עבודות שיפוץ של השטח, שעלותן מתחלקת בין החברה לבין Life Time בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים, וזאת מתוך מטרה להתחיל להפעיל את המועדון ברבעון האחרון של שנת 2026.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומדת התפוסה במגדל על כ- 82% (המשקפת כ- 86% מדמי השכירות החוזיים). עם השכרת שטחי האופציה של אמזון, כאמור לעיל, לאמזון או לגורם אחר, תעמוד התפוסה במגדל על כ- 99%. החברה פועלת ומנהלת משאים ומתנים להשכרת יתרת שטחי המסחר במגדל (כ- 1%), ולהשלמת ההשכרה של שטחי האופציה של אמזון לאמזון או לשוכר אחר כאמור ולהשכרת שטחים נוספים שצפויים להתפנות.

ברבעון השני של שנת 2025 עודכנה הערכת השווי של המגדל, כך שהשווי המוצג בהערכת השווי עומד על 700 מיליון דולר. עדכון הערכת השווי כלפי מעלה נעשה עקב הסכמי השכירות שנחתמו בנכס וכן מצב השוק בארה"ב.

ברבעון השלישי של שנת 2025 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 718 מיליון דולר. עדכון השווי נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו במהלך הרבעון השלישי וקיצור תקופת השכירות חינם שניתנה לשוכרים ותקופת אי תפוסה בין שוכרים (עקב חלוף הזמן ממועד הערכת השווי שבוצעה ברבעון השני כאמור).

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

החברה בוחנת, במקביל, אפשרות למכירתו בנפרד של זכויותיה בבנין 1W39, הניתן להפרדה פיזית פשוטה מיתר חלקי המגדל.

לאור האמור לעיל, מוצג המגדל בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, 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 8.א. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)1.7 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון1.7.1 נזילות ומקורות המימון

הסבר	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
	מיליוני ש"ח		
האמצעים הנזילים של הקבוצה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 פרעה החברה את אופציית ה- PUT בגין מניות גב-ים בתשלום בסך 63 מיליון ש"ח, ומכרה מניות גב-ים בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח.	1,182	1,373	אמצעים נזילים
הגידול בסעיף זה נובע מהשקעות גב-ים בנדל"ן להשקעה ועליית שווי הוגן.	15,246	16,600	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נובע בעיקר מהשקעות במגדל ועליית שווי הוגן, בנטו מקיטון בגין הפרשי תרגום עקב ירידת שער הדולר בתקופה בשיעור של 9.4%.	2,462	2,479	נכסים על קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
השינוי בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נובע בעיקר מגיוס חוב והלוואות, השקעות ועלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומכירת מניות גב-ים בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח. הנ"ל קוזז באופן חלקי על-ידי פירעון אגרות חוב ותשלום ריבית שוטפת, תשלום דיבידנד למיעוט, ופירעון אופציית PUT בגין מניות גב-ים.	23,314	24,972	סך נכסים
במהלך בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 גייסה הקבוצה הלוואות ואג"ח בהיקף של כ-2,592 מיליון ש"ח, ופרעה הלוואות ואג"ח בהיקף כולל של כ-1,626 מיליון ש"ח.	12,528	13,687	חוב פיננסי, ברוטו
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נובע בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בתקופה בסך 182 מיליון ש"ח ומקרנות הפרשי תרגום בסך (71) מיליון ש"ח.	3,330	3,446	הון מיוחס לבעלים של החברה

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

א. החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי וכן באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור וקבלת מימון מתאגידים בנקאיים ואחרים.

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

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
מיליוני ש"ח			
3,546	3,798	3,575	אגרות חוב
176	351	147	הלוואות
3,722	4,149	3,722	סך הכל מפעילויות נמשכות
1,312	1,331	1,337	אגרות חוב - פעילות מופסקת
5,034	5,480	5,059	סך הכל

ב. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה, ראה נספח א'.

ג. להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים המממנים לטובת התחייבות לאותם גורמים:

ליום 10 בנובמבר 2025		ליום 30 בספטמבר 2025			הנכס המשועבד
שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	לטובת	
48.6%	107.2 מיליון מניות	48.6%	107.2 מיליון מניות	אגרות חוב (סדרה י')	מניות גב-ים
100%	מלוא הזכויות	100%	מלוא הזכויות	אגרות חוב (סדרה יא')	זכויות במגדל ותאגיד הנכס ⁽¹⁾

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

ד. בחודש יוני 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה. לפרטים ראה באור 1.א.5. לדוחות הכספיים.

ה. בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה במסגרת הקצאה פרטית 145 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הנפקת סדרה חדשה. לפרטים ראה באור 2.א.5. לדוחות הכספיים.

ו. בחודש אוגוסט 2025 ביצעה החברה פירעון מוקדם מלא של הלוואה על סך 175 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 3.א.5. לדוחות הכספיים.

ז. החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות חוב צמודות מדד, שהחברה הנפיקה ושיתרתן ליום 30 בספטמבר 2025 הינה כ- 2.4 מיליארד ש"ח. בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה החברה עסקאות החלף ("SWAP") להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים אודות עסקאות ה-SWAP כאמור, שביצעה החברה, לפרטים ראה באור 5.א.5. לדוחות הכספיים.

ח. לאור מקור התזרימים 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 147 מיליון דולר. לפרטים ראה באור 4.א.5. לדוחות הכספיים.

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)

ט. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, ביצעה החברה סיום מוקדם של מלוא אופציית ה- PUT בגין 4.9% מהון המניות המונפק והנפרע של מניית גב-ים שנמכרו, תמורת תשלום כולל בסך של 63 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 3.א.4. לדוחות הכספיים.

י. בקשר עם אגרות החוב (סדרות ח', ט', י ו-יא') 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 2025
הון מינימלי המיוחס לבעלים של החברה	900 מיליון ש"ח (סדרות ח' ו-ט') 1,400 מיליון ש"ח (סדרה י' ו-יא') (הגורמים המממנים)	3,446 מיליון ש"ח
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה נטו של החברה במאוחד ⁽²⁾	75% (סדרות ח', ו-ט')	57.8%
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של החברה במאוחד ⁽²⁾	72% (סדרה י' ו-יא') והגורמים המממנים	54.7%
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA השנתית של החברה במאוחד ⁽³⁾	17 (סדרות ח', ו-ט')	16.3

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

⁽²⁾ חוב פיננסי נטו לסך נכסים נטו (מיליוני ש"ח), ראה סעיף יב. (1).

⁽³⁾ EBITDA (מיליוני ש"ח), ראה סעיף יב. (2).

⁽⁴⁾ בהמשך לאמור בסעיף ה. 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 2025
(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בשתי דרגות מדירוג A1/A+ (בסדרות ח' ו-ט'), ובדרגה אחת מדירוג A (בסדרה י') ובדרגה אחת מדירוג A+ (בסדרה יא'), אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה (בסדרות ח' ו-ט') ובשיעור של 0.25% (בסדרה י' ו-יא') וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר;	סדרות ח', ט' ו-י' - דירוג il A וסדרה יא' - דירוג il A+
(ב) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה נטו של החברה יעלה על 70% (סדרות ח' ו-ט');	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו - 57.8%.
(2) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין סך נכסיה של החברה במאוחד יעלה על 71% (סדרה י' ו-יא');	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 54.7%.
(3) במקרה שההון העצמי של החברה יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח (סדרה י') ומ-1,700 מיליון ש"ח (סדרה יא');	הון עצמי - 3,446 מיליון ש"ח.
(4) יחס יתרת אגרות החוב (סדרה יא') לבטוחה (שווי ההון של המגדל) לא יעלה על 75% (סדרה יא').	היחס בין יתרת אגרות החוב (סדרה יא') לבטוחה - 56.2%.
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% (סדרה י'), 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. תשקיף מדף -

בחודש מאי 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2024, במסגרתו תוכל החברה להציע לציבור ניירות ערך שונים כולל חוב והון בישראל, לתקופה של שנתיים עד לחודש מאי 2027.

יב. (1) חוב פיננסי נטו לסך נכסים נטו :

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר	
	2024	2025
	מיליוני ש"ח	
12,528	13,207	13,687
(1,182)	(2,268)	(1,373)
11,346	10,939	12,314
1,312	1,331	1,337
12,658	12,270	13,651
23,314	23,915	24,972
-	(33)	-
(1,182)	(2,268)	(1,373)
22,132	21,614	23,599

התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית לשלם)
אמצעים נזילים
חוב פיננסי, נטו מפעילות נמשכת
חוב פיננסי, נטו מפעילות מופסקת
חוב פיננסי, נטו

סך נכסים בדוחות הכספיים
פיקדונות המוצגים בקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
בניכוי אמצעים נזילים
נכסים נטו

(2) EBITDA :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לרבעון השלישי של שנת		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
1,145	183	246	947	1,024
154	37	36	101	101
55	-	-	87	42
(398)	-	(68)	(357)	(513)
(1)	3	(18)	14	(20)
(6)	(3)	-	(5)	(12)
(24)	(5)	(3)	(20)	(14)
5	-	-	-	30
(19)	(20)	-	(20)	5
7	4	2	6	5
918	199	195	753	648
918	952	838	952	838

רווח (הפסד) תפעולי בדוח רווח והפסד -
- מפעילויות נמשכות
- מפעילות מופסקת⁽¹⁾
- רווח מממוש נדל"ן להשקעה⁽³⁾

שערוך נדל"ן להשקעה, נטו -
- מפעילויות נמשכות
- מפעילות מופסקת⁽¹⁾
הפרשה לשירותי ייעוץ- פעילות מופסקת⁽¹⁾

חלק החברה בתוצאות מוחזקות
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
הוצאות (הכנסות) אחרות נטו
פחת ואחרות
EBITDA לתקופה
EBITDA לשנה⁽²⁾

(1) ראה באור 8.ב. לדוחות הכספיים.
(2) בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב שהנפיקה החברה, ה- EBITDA לתקופה כאמור, מגולמת לשנה שלמה על בסיס מספר הרבעונים הנותרים מתום הרבעון השלישי של שנת 2025 ועד לתום השנה הקלנדרית.
(3) נתוני תשעת החודשים הראשונים והרבעון השלישי של שנת 2024 סווגו מחדש וכוללים רווחים (או בניכוי הפסדים) שמומשו ממכירת נדל"ן להשקעה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.7 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.7.1 נזילות ומקורות המימון (המשך)

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה קיים גירעון בהון החוזר בסך של 1,142 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (בנטרול נכסים והתחייבויות בעלי תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה) בסך של 1,270 מיליון ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה עודף בהון החוזר במסגרת הדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו"). כמו-כן לחברה תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בסולו.

הגירעון 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 515 מיליון ש"ח. כמו-כן, לגב-ים אין נכסים משועבדים, וגב-ים מעריכה שתוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. בנוסף, יתרות הנזילות של גב-ים ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכמות לסך של 994 מיליון ש"ח.

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 פירעון.

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 פיננסיות או מגופים מוסדיים, החלפה ו/או הרחבה של סדרות אגרות חוב קיימות, או הנפקה של סדרות/אגרות חוב חדשה/ות, שאינן מובטחות ו/או מובטחות בשעבוד נכסי החברה או נטילת קווי אשראי, או ניירות ערך מסחריים (נע"מ).
- בחודש יוני 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך 145 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה, ראה באור 1.א.5. לדוחות הכספיים. בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה 145 מיליון נע"מ לא רשומים למסחר (סדרה 1), לפרטים ראה באור 2.א.5. 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 10 Bryant.
- בחודשים יולי ונובמבר 2025, מכרה החברה כ- 2.4% וכ- 7.6%, בהתאמה, מהון המניות של גב-ים, בתמורה בסך של 200 מיליון ש"ח ו- 650 מיליון ש"ח, בהתאמה. ראה באור 2.א.4. לדוחות הכספיים.
- תמורה עתידית מותנית וחלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסוימים במסגרת העברת פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים, כאמור בבאור 1.ה.11. (ב) לדוחות הכספיים השנתיים.

1.8 דיבידנד

ביום 10 בנובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח.

בהמשך לאמור בסעיף 1.2 בדבר מגמת עליית המחירים הגלובלית, עליית מדד המחירים לצרכן, העלאות הריביות של הבנקים המרכזיים בישראל ובארה"ב ועליית שער החליפין של הדולר, להלן ריכוז ההשפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, וניתוחי רגישות לשינויים במדד ובריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

השפעות על מכשירים פיננסיים:

ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה⁽¹⁾

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾	רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾
מיליוני ש"ח			
(68)	(68)	(147)	(147)
(14)	(31)	(74)	(145)

בגין שינוי ב:
מדד המחירים לצרכן
דולר

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

השפעות על נדל"ן להשקעה:

בהמשך לאמור בבאור 4.א.4. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקות, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה (ללא פעילות מופסקת):

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)
מיליוני ש"ח			
20	44	163	369
14	25	105	185
(1)	(1)	(27)	(41)
33	68	241	513

עליית מדד המחירים
בגין שערך נכסים בהקמה
בגין העלאת שיעורי ההיוון בקיזוז שינויים ריאליים
סך הכל

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם (המשך)**ניתוח רגישויות**

שינוי בשער הדולר, שינוי בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2025 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 2025 ⁽²⁾		שינוי	
הון ⁽¹⁾	רווח (הפסד)		
מיליוני ש"ח			
(60)	(60)	1%	מדד המחירים לצרכן
(4)	(4)	1%	ריבית בנק ישראל
37	77	5%	דולר
60	60	(1%)	מדד המחירים לצרכן
4	4	(1%)	ריבית בנק ישראל
(37)	(77)	(5%)	דולר

(1) ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.
 (2) ההשפעה בגין שינוי בריביות חושבה לתקופה של 12 חודשים.

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

לפירוט בדבר אגרות החוב הקיימות של החברה, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 10 בנובמבר 2025

נספחים לדוח הדירקטוריון

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025 - 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 2025 (במיליוני ש"ח):

סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.נ. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	30.09.2025				נתונים ליום 10.11.2025		מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
				יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. צמוד	שוי בורסאי	ערך בספרים של יתרת האג"ח ⁽²⁾	יתרת פרמיה (נכיון), נטו בספרים	סכום הריבית שנצברה בספרים	שיעור הריבית (קבוע)	יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. צמוד	
ד' ^{(8),(4)}	9.1.07	1,615	4.95%	220	315	4	4.95%	-	319	317	220	313	31.12.20 31.12.25
הרמטיק קפיטל בע"מ (לשעבר גפני נאמנויות בע"מ) אחראי: דן אבנון, מירב עופר אורן רח' דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261, טל': 03-5544553 דוא"ל: avnon@hermetic.co.il; merav@hermetic.co.il													
ח' ^{(7),(6),(5)}	6.10.16	102	2.85%	57	69	-	2.85%	-	69	69	57	68	30.6.18 30.6.29
רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רוניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007, טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il													
ט' ^{(7),(6),(5),(4)}	6.10.16	2,413	3.95%	1,189	1,189	12	3.95%	1	1,202	1,173	1,189	1,189	30.6.18 30.6.29
רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ אחראי: יוסי רוניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007, טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il													

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025 - 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 2025 (במיליוני ש"ח) (המשך)

סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.ג. המועד הנפקה	שיעור הריבית במועד הנפקה (קבוע)	30.09.2025					נתונים ליום 10.11.2025		מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		חברת האמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומ'טלפון
				יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. שבמחזור	ערך בספרים של יתרת האג"ח ⁽²⁾	שווי בורסאי	יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. שבמחזור	החל מ-	עד	
י'	16.02.23 ⁽⁹⁾ 27.06.23	1,261	3.62%	1,814	1,985	2,046	1,985		1,814	1,973	30.6.23	30.6.29	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ אחראי: יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007 טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il
יא'	3.4.24	1,324	6.63%	1,324	1,324	1,392	1,337		1,324	1,324	24.12.27	24.12.27	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ אחראי: יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007 טל': 03-6389200 דוא"ל: yossi@rpn.oc.il
סך הכל													

הערות:

- (1) למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המצורפים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטרי האמנות 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 10 ו-11. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.
- (2) כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.
- (3) תשלומי הקרן לסדרה ד' הינם תשלומים שנתיים שווים ולסדרות ח', ט' ו- י' התשלומים השנתיים אינם שווים בתקופת הפירעון.
- (4) אגרות חוב (סדרות ד', ט', י' ו- יא') 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 ח', ט', י' ו- יא'), ראה באור 13 א.5.א. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 6.א.5. לדוחות הכספיים.
- (6) אגרות החוב (סדרות ח', ט', י' ו- יא') 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 ההתחייבתי 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 1.1% באגרות החוב (סדרות ח' ו- ט'), ובשיעור 1.25% באגרות חוב סדרה י' ובשיעור 1.35% באגרות חוב (סדרה יא').
- (7) לפרטים אודות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות שנטלה על עצמה החברה במסגרת תנאי אגרות החוב (סדרות ח' - י'), ראה סעיף 1.7.1.1. ט. ובאור 13 א.5.א. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (8) ביחס לאגרות חוב (סדרה ד'), לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- (9) אגרות חוב (סדרה י') מובטחות בשעבוד מניות גב-ים. בדבר מידע הנדרש בגין גב-ים, ראה דיווחים שוטפים של גב-ים באתר המג"א.
- (10) לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') של החברה, שהושלמה בחודש אוקטובר 2024, המובטחות בשעבוד מניות גב-ים, ראה באור 13 א.2.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (11) לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה יא'), המובטחות 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.2.א.1. לדוחות הכספיים השנתיים. לפרטים בדבר המגדל (הנכס המשועבד), ראה דוחות כספיים של חברת 452 Fifth Mezz I LP (המחזיקה בשרשרת בנכס המשועבד), המצורפים לדוח זה. נכון למועד פרסום הדוח, לאחר פירעון ההלוואות כאמור בבאור 4.א.26. לדוחות הכספיים לשנת 2023, לחברה לא קיים עודף מתוך תמורת ההנפקה (סכום מסגרת). פוליסת הביטוח של הנכס המשועבד הינה בתוקף עד ליום 28 ביוני 2026. 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 טאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'). יובהר, כי עד לקרית 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.

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025 - גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 10.11.2025		דירוג במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 10.11.2025	דירוג ליום 30.09.25	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך					
il A	7/2022 ,5/2023 ,11/2023 ,6/2024 , ⁽¹⁾ 5/2025	AA	il A	il A	S&P Maalot	ד'
il A-	6/2020 ,6/2021					
il A	8/2010 ,9/2011 ,7/2013 ,6/2019 ,9/2019					
il A+	12/2008 ,6/2010					
il AA	1/2007 ,5/2008					
il A	8/2022 ,5/2023 ,11/2023 ,6/2024 , ⁽¹⁾ 5/2025	il A	il A	il A	S&P Maalot	ח'
il A	8/2022 ,5/2023 ,11/2023 ,6/2024 , ⁽¹⁾ 5/2025	il A	il A	il A	S&P Maalot	ט'
il A	,6/2024 ,9/2024 , ⁽¹⁾ 5/2025 5/2023 ,6/2023 ,11/2023	il A	il A	il A	S&P Maalot	י'
il A+	4/2024 ,6/2024 , ⁽¹⁾ 5/2025	il A+	il A+	il A+	S&P Maalot	יא'

⁽¹⁾ בחודש מאי 2025, מעלות הודיעה על שינוי תחזית הדירוג של המנפיק משלילית ליציבה בדירוג של il A/Stable ואישור דירוג של אגרות החוב (סדרות ד', ח', ט' ו-י') של החברה בדירוג il A ואישור 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 22 במאי 2025.

**פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי
בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970]**

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 30 ביוני 2025, בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל Bryant 10 בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי החברה.

לדוחות הכספיים של החברה מצורפת עבודה כלכלית, בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל ליום 30 ביוני 2025, בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025, כפי שדווחו על-ידה ביום 4 באוגוסט 2025. ראה באור 6.א.8. לדוחות הכספיים.

פרטים אודות הערכת השווי

עיתוי הערכת השווי	30 ביוני 2025
זיהוי נושא ההערכה	מגדל Bryant 10 במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב
שווי נושא ההערכה בספרי החברה לפני ביצוע הערכת השווי	691 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת שווי	700 מיליון דולר
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון תזרימי מזומנים (DCF).
NOI בשנת המימוש (שנה 13)	69.6 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	76%
שיעור צמיחה מחירי שכירות משרדים ומסחר (Market Rent Growth):	משרדים - 3% מסחר - 3%
הפסד גביה ושיעורי תפוסה (Vacancy & Collection losses)	1.4%
מסך ההכנסות בשנת המימוש	לכל השנים - 65%
הסתברות לחידוש חוזים חדשים:	1 ביוני 2026 - הנחת מימוש אופציה אמזון בבניין 1W39.

מעריך השווי - 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 לנוקים בקשר עם הערכת השווי על סך התשלום שניתן למעריך השווי בגין הערכת השווי. עם זאת, ועל אף החזקות הקבועות בעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015, לעניין תלות של מעריך שווי במזמין ההערכה, עמדת החברה הנה כי מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, שכן בהתאם לנתונים המפורסמים באתר האינטרנט של מעריך השווי, מעריך השווי הינו מבין ספקי השירותים הגדולים בארה"ב בתחום הנדל"ן המסחרי (המספקים, בין היתר, גם שירותי הערכת שווי).

עדכון השווי ההוגן ברבעון השלישי של שנת 2025

ברבעון השלישי של שנת 2025 עודכן השווי ההוגן של המגדל, בשיתוף מעריך השווי, לסך של 718 מיליון דולר. העדכון בשווי ההוגן ברבעון השלישי של שנת 2025 נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו במגדל בסך של 4 מיליון דולר וקיצור תקופת שכירות חינם שניתנה לשוכרים ותקופת אי תפוסה בין שוכרים (עקב חלוף הזמן ממועד הערכת השווי האחרונה, שבוצעה ברבעון השני כאמור) שהשפעתן על הערכת השווי הינו בסך של 14 מיליון דולר. מעבר לאמור, לא חלו שינויים בהנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון השני של שנת 2025.

פרטים בדבר הערכת שווי מהותית - פרויקט תוה"א2

הצגת הנכס

גב-ים הינה הבעלים במשותף, עם חברת אמות השקעות בע"מ ("אמות"), בחלקים שווים, בשלב השני של פרויקט תוה"א בתל-אביב, אשר יכלול כ-201 אלף מ"ר, מתוכם כ-156 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים. בחודש ינואר 2019 השלימו גב-ים ואמות את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט - תוה"א1. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לשלב השני - תוה"א2, וגב-ים ואמות רכשו את זכויות הבניה מעיריית תל-אביב והחלו בהקמתו של הפרויקט. הערכת השווי מהותית בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי חלק גב-ים בנכס - 50%)	
1,365	השווי שנקבע (מיליוני ש"ח)
110	רווחי שערוד ⁽¹⁾ (מיליוני ש"ח)
רביב קונפורטי	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30 ביוני 2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת היוון תזרימי מזומנים	מודל הערכת השווי
6%-6.25%	שיעור היוון מייצג
144	NOI שנתי צפוי עם אכלוס מלא ⁽²⁾ (מיליוני ש"ח)

⁽¹⁾ כולל רווחי שערוד בסך של 17 מיליון ש"ח בגין קידום בזמן של הפרויקט אשר נרשמו ברבעון הראשון של שנת 2025.

⁽²⁾ מחצית מהשטחים שטרם הושכרו ישווקו ברמת מעטפת ומחצית ברמת גמר מלאה.

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

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, 2025

(Unaudited)

Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2025 (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	5-6
Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements	7-14



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 its subsidiary (hereinafter: the "Partnership"), which comprises the condensed consolidated statements of financial position as of September 30, 2025, and the condensed consolidated statements of income (loss), changes in partners' equity and cash flows for the nine and three month periods then ended. The Partnership's board of Directors and management are responsible for preparation and presentation of this interim financial information for these interim periods 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 the 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 hereby draw attention to Note 1.A regarding the Partnership's intention to realize its assets. Insofar as the Partnership sells all of its assets, it may have no remaining significant business operations.

Haifa
November 5, 2025

Kesselman & Kesselman
Certified Public Accountants
A member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited

Condensed Consolidated Interim Statements of Financial Position as of

	September 30	September 30	December 31
	2025	2024	2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	Thousands of USD		
Current assets			
Cash and cash equivalents	32,862	36,454	37,570
Assets of disposal group held for sale	726,018	656,762	666,130
Total current assets	758,880	693,216	703,700
Total assets	758,880	693,216	703,700
Current liabilities			
Liabilities of disposal group held for sale	450,746	394,895	404,155
Total current liabilities	450,746	394,895	404,155
Total liabilities	450,746	394,895	404,155
Partners' equity	308,134	298,321	299,545
Total liabilities and equity	758,880	693,216	703,700

 Baruch Itzhak - Director

 Eli Elefant - Director

Approval date of the financial statements: November 5, 2025

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
	2025	2024	2025	2024	2024
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)
	Thousands of USD				
Revenue					
Rental revenue	46,607	56,126	14,810	19,068	75,046
Increase (decrease) in fair value of investment property, net	6,022	(3,863)	5,522	(925)	192
	52,629	52,263	20,332	18,143	75,238
Costs and expenses					
Operating expenses	13,183	12,713	4,553	4,242	17,294
Property taxes	13,581	13,437	4,569	4,519	18,099
	26,764	26,150	9,122	8,761	35,393
Operating profit	25,865	26,113	11,210	9,382	39,845
Finance expenses	(56,529)	(35,492)	(14,720)	(10,666)	(48,448)
Finance income	864	8,980	220	341	9,427
Finance expenses, net	(55,665)	(26,512)	(14,500)	(10,325)	(39,021)
Net profit (loss) attributable to the Partnership's owners	(29,800)	(399)	(3,290)	(943)	824

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
		Thousands of USD	
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 nine month period ended September 30, 2024 (unaudited)			
Balance as of January 1, 2024	-	301,975	301,975
Loss for the period	-	(399)	(399)
Distribution, net	-	(3,255)	(3,255)
Balance as of September 30, 2024	-	298,321	298,321
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 three month period ended September 30, 2024 (unaudited)			
Balance as of July 1, 2024	-	302,530	302,530
Loss for the period	-	(943)	(943)
Distribution, net	-	(3,266)	(3,266)
Balance as of September 30, 2024	-	298,321	298,321
For the year ended December 31, 2024 (audited)			
Balance as of January 1, 2024	-	301,975	301,975
Net profit for the year	-	824	824
Distribution, net	-	(3,254)	(3,254)
Balance as of December 31, 2024	-	299,545	299,545

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
	2025	2024	2025	2024	2024
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)
	Thousands of USD				
<u>Cash flows from operating activities</u>					
Net profit (loss) for the period	(29,800)	(399)	(3,290)	(943)	824
<u>Adjustments:</u>					
Decrease (increase) in fair value of investment property	(6,022)	3,863	(5,522)	925	(192)
Finance income	(864)	(8,980)	(220)	(341)	(9,427)
Finance expenses	56,529	35,492	14,720	10,666	48,448
Changes in operating assets and liabilities:					
Rent receivable	(10,013)	3,394	(7,282)	1,037	3,896
Change in pledged deposits used in operating activities	-	2,162	-	-	2,162
Prepaid expenses and other assets	4,221	4,036	4,107	3,835	(333)
Trade payables and other liabilities	(9,718)	(1,176)	(9,088)	(1,926)	8,396
Tenants' improvements, net	(31)	-	(31)	-	-
Prepaid rent	(2,924)	(442)	(915)	(477)	(737)
Net cash from (used in) operating activities	<u>1,378</u>	<u>37,950</u>	<u>(7,521)</u>	<u>12,776</u>	<u>53,037</u>
<u>Cash flows from investing activities</u>					
Decrease (increase) in deposit for amounts in trust accounts	-	45,588	-	-	45,588
Building improvements	(7,844)	(758)	(2,296)	(212)	(1,422)
Costs related to tenants' changes	(3,409)	(2,528)	(1,174)	(922)	(3,059)
Capitalization of costs to asset with respect to lease agreements	(21,699)	(3,803)	(19,943)	(973)	(5,209)
Short-term advances (net of repayments)	(557)	-	(557)	-	-
Interest received	<u>864</u>	<u>3,305</u>	<u>220</u>	<u>341</u>	<u>3,752</u>
Net cash from (used in) investing activities	(32,645)	41,804	(23,750)	(1,766)	39,650

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

Condensed Consolidated Interim Statements of Cash Flows (Cont.)

	For the nine month period ended September 30		For the three month period ended September 30		For the year ended December 31
	2025	2024	2025	2024	2024
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)
	Thousands of USD				
<u>Cash flows for financing activities</u>					
Receipt of loan from related party	-	354,889	-	-	354,889
Interest payment	(12,561)	(14,678)	-	-	(32,142)
Repayment of loan	-	(386,008)	-	-	(386,008)
Investment (distribution), net	38,389	(3,255)	30,000	(3,266)	(3,254)
Interest payment to a third party	-	(5,222)	-	-	-
Other financing activities	-	744	-	748	699
Net cash from (used in) financing activities	25,828	(53,530)	30,000	(2,518)	(65,816)
Effects of fluctuations in exchange rates on balances of cash and cash equivalents	731	(38)	84	145	431
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(4,708)	26,186	(1,187)	8,637	27,302
Cash and cash equivalents at beginning of period	37,570	10,268	34,049	27,817	10,268
Cash and cash equivalents at end of period	32,862	36,454	32,862	36,454	37,570
<u>Supplementary disclosures regarding non- cash investments:</u>					
Non-cash investments for investment property	5,574	168	4,954	168	-

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

**Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2025
(Unaudited)**

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 and its subsidiary, hereinafter: the “Group”), a commercial office property located at 452 Fifth Avenue, New York City, New York, known as 10 Bryant Tower (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 US 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.

In light of the Partnership’s intention to continue evaluating possibilities for the sale of the Tower, the assets and liabilities in the statement of financial position are classified as assets and liabilities of disposal group held for sale. See Note 3 below. Insofar as the Partnership sells all of its assets and settles its liabilities, it may have no remaining significant business operations.

- B.** In April 2025, the Group engaged in a lease agreement with an American corporation of Amazon Group (“Amazon”), under which Amazon will lease around 330 thousand square feet (around 31 thousand square meters) of the areas in the Tower (the “Leased Property”), for a 15 year lease period, extendable as stated below (hereinafter: the “Agreement” and the “Lease Period”, respectively). The area of the foregoing leased property includes areas on floors 3-11 of the Tower’s main building, and a specific area of around 730 square feet (around 68 square meters) in the Tower’s lobby.

Amazon was also given an option, exercisable during a period of 18 months after the date of engagement in the lease agreement, to expand the area of the leased property by an additional area of approximately 145 thousand square feet (approximately 13 thousand square meters) in building 39 1W (the “Option” and the “Additional Area”, respectively). In accordance with the provisions of the agreement, insofar as the Group wishes to lease out the additional area to a third party, the option period for leasing the additional area will conclude earlier, and in that case, Amazon will be entitled to exercise the option within 30 days after the date of the Group's notice of its wish to engage with that third party.

**Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2025
(Unaudited)**

Note 1 - General (Cont.)

B. (Cont.)

The total rent with respect to the area of the leased property amounts to approximately USD 29.5 million per year, and with respect to the additional area, insofar as Amazon exercises the option regarding it - approximately USD 8.4 million per year. The rent will be updated after a period of 5 years and after a period of 10 years, to a total of USD 32.2 million and USD 34.8 million, respectively, with respect to the area of the leased property, and to a total of USD 9.1 million and USD 9.8 million, respectively, with respect to the additional area, insofar as the option regarding it is exercised.

Amazon has the option to extend the lease period by two periods, the first of 5 years, and the other of 10 years, exercisable in the order chosen by Amazon, for rent which will be agreed upon between the parties, in accordance with the market value of the rent at that time. Amazon was also given the option of full or partial early termination of the agreement 10 years after the commencement date of rent payment, subject to the payment of an agreed-upon sum, according to the standard practice for agreements of this kind.

The delivery date of the leased property to Amazon will be no later than 120 days after the date of engagement in the agreement. The Group delivered the space of the leased property to Amazon on June 1, 2025.

In accordance with the agreement, the Group undertook to pay expenses with respect to leasehold improvements (TI) in the amount of USD 53.8 million with respect to the area of the leased property, and USD 17.4 million with respect to the additional area, insofar as the option to it has been exercised, and to perform renovation and additional upgrade works in the leased property, within the dates specified in the agreement, at a total cost of approximately USD 20 million. Amazon is also entitled to a rent-free lease period of 16 months, according to the standard practice for agreements of this kind. Amazon will also be entitled to receive payment from the Group in case of the Tower's sale, according to a formula which was specified in the agreement, which takes into account parameters including the date of the Tower's sale, the proceeds from the sale (after deducting investments in the leased property), and the area leased to Amazon as of the sale date. For example, insofar as the sale is executed at the price of the Tower's September 30, 2025 valuation, the proceeds for Amazon with respect to that sale will amount to a total of approximately USD 7.5 million with respect to the leased property, and approximately USD 3.1 million with respect to the leased property, insofar as the option regarding it has been exercised.

The agreement includes additional undertakings of each of the parties towards one another, including, inter alia, the provision of guarantees for the fulfillment of Amazon's undertakings by its parent company (the multinational corporation listed on the US stock exchange), giving Amazon right of first refusal with respect to certain areas which are currently leased to third parties, insofar as those areas become available in the future, limits on sale and rental to certain competitors, and additional provisions according to the standard practice for agreements of this kind. (The Group intends to finance the expenses associated with the engagement in the lease agreement, inter alia, out of its own sources, by executing an extension of debentures, and/or from other financing sources).

**Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2025
(Unaudited)**

Note 1 - General (Cont.)

B. (Cont.)

In June 2025, the company executed a lease agreement, to leased approximately 52 thousand square feet (4.8 thousand square meters) of retail space in the Tower to Life Time, a chain of fitness and wellness clubs for the opening of a luxury fitness club in the building, at annual rent starting at approximately \$62 per square foot (about \$56 per square meter per month), in addition to a variable component based on a share of membership revenues.

C. Definitions

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 Standards.

**Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2025
(Unaudited)**

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, 2024, and for the year then ended, and of the accompanying notes, which were approved on February 12, 2025 (the "Annual Financial Statements").

The condensed interim financial statements were approved for publication by the Partnership's Board of Directors on November 5, 2025.

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.

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 standards and amendments to existing standards which have not yet entered into binding effect and which the Company has chosen not to adopt early

In Note 3.K. to the Partnership's annual financial statements, information was presented regarding amendments to existing IFRS Accounting Standards, which are not yet in binding effect, and which the Partnership chose not to adopt early.

As of the approval date of these financial statements, there are no new standards or amendments to existing standards which were not included in the Partnership's annual financial statements.

**Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2025
(Unaudited)**

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

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

	<u>As of September 30</u>		<u>As of</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>December 31</u>
	<u>(Unaudited)</u>		<u>2024</u>
			<u>(Audited)</u>
	<u>Thousands of USD</u>		
Accumulated rent receivable	25,543	14,699	14,197
Investment property	692,526	635,301	640,803
Lessee deposits	1,966	1,518	1,518
Prepaid expenses and other assets	5,983	5,244	9,612
	<u>726,018</u>	<u>656,762</u>	<u>666,130</u>

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

	<u>As of September 30</u>		<u>As of</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>December 31</u>
	<u>(Unaudited)</u>		<u>2024</u>
			<u>(Audited)</u>
	<u>Thousands of USD</u>		
Liability to related party ⁽¹⁾	403,843	358,101	359,145
Trade payables and other liabilities	43,286	30,406	38,918
Lessee deposits	1,966	1,518	1,518
Prepaid rent	1,651	4,870	4,574
	<u>450,746</u>	<u>394,895</u>	<u>404,155</u>

⁽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.

**Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2025
(Unaudited)**

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

C. Investment property

The Group evaluated the possibility of selling the Tower, and in recent years has negotiated with several entities regarding its sale. The Group will continue managing, operating and leasing the areas of the Tower, and will work on bettering the Tower, while in parallel also working towards its sale.

Fair value update

- A. In the second quarter of 2025, the Tower's fair value was updated to a total of USD 700 million, in accordance with a valuation prepared by an independent valuer in the United States. The valuation as of June 30, 2025, 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 Cap Rate) assumed at the time of realization was 5.5%. The Net Operating Income (NOI) assumed in the terminal year was \$69.6 million. In the second quarter of 2025, the Company recorded a gain of USD 8 million from the revaluation of the Tower, which was offset against a provision for expected costs related to the realization of the Tower (primary payment to Amazon on the event of sale, as described in Section B above). Overall, the Company recorded a net decrease of \$0.5 million in the fair value of investment property in the second quarter of 2025.
- B. The fair value of the Tower as of September 30, 2025, was updated, in coordination with the external appraiser, to \$718 million. The change in fair value during the third quarter of 2025 mainly reflects (i) investments made in the Tower totaling \$4 million, and (ii) the impact of the expiration of rent-free periods granted to tenants and the downtime between leases, resulting from the passage of time since the previous valuation conducted in the second quarter. These factors contributed approximately \$14 million to the valuation increase. Other than the above, there were no changes in the key assumptions used in the valuation of the Tower compared to the second quarter of 2025. Overall, the Company recorded in the third quarter of 2025 an increase in the fair value of investment property (net of averaging adjustments related to rental income) of approximately \$5.5 million.

**Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2025
(Unaudited)**

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, trade receivables, other receivables, short term deposits, long term receivables, short term credit, and other payables, corresponds to or approximates their fair value.

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

	As of September 30		As of September 30		December 31	
	2025		2024		2024	
	Book value	Fair value	Book value	Fair value	Book value	Fair value
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)	
	Thousands of USD					
Loans	403,843	421,173	358,101	368,366	359,145	376,277

Note 5 - Credit

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. The issuance proceeds were used to repay and exchange loans which were provided by an American bank for the Tower in the past.

As part of the collateral, which was provided to the debenture holders, a promissory note was signed between Property & Building and the Partnership, and the trustee, in the amount of Property & Building's total debts by virtue of the trust deed. As part of the promissory note, Property & Building and the Partnership (as applicable) are considered joint borrowers, while Property & Building has the ability to obligate the Partnership and PBC USA Investment Inc. (the Partnership's holding corporation) on any matter associated with the promissory note (including its early redemption). Accordingly, and as required in accordance with the trust deed and the provisions of the collateral documents, the issuance proceeds were mostly used, as stated above, to repay and exchange the Tower's existing loans. Accordingly, the issuance proceeds were provided to the Partnership corporation as a loan, and Property & Building and the Partnership engaged in an agreement which determined that the Partnership will arrange to pay the principal and interest, in accordance with the terms of the foregoing debentures (Series K), and will reimburse Property & Building for any payment of this kind which it has paid instead of the Partnership.

**Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements as of September 30, 2025
(Unaudited)**

Note 5 - Credit (Cont.)

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.G.2. to the annual financial statements.

As of September 30, 2025, Property & Building is in compliance with the aforementioned covenants.

Note 6 - Partners' Equity

From June through September 2025, the Company received capital contributions totaling \$38.4 million.

דוח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 2025

חברה לנכסים ולבנין בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

עמוד

1.....	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2-3.....	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4.....	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
5.....	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים
6-10.....	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
11-12.....	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים	
13-14.....	באור 1 - כללי
14-15.....	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
15-17.....	באור 3 - דיווח מגזרי
18-19.....	באור 4 - חברות מוחזקות
20-24.....	באור 5 - אשראי
25.....	באור 6 - מכשירים פיננסיים
26.....	באור 7 - התחייבויות תלויות
26-29.....	באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת
30.....	באור 9 - אירועים נוספים בתקופת הדוח
30.....	באור 10 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי



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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
10 בנובמבר 2025

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח	

נכסים

900	1,270	1,008
358	1,054	434
82	95	100
235	9	249
2,462	2,542	2,479
4,037	4,970	4,270

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים לזמן קצר
לקוחות, חייבים ויתרות חובה
מלאי קרקעות ודירות למכירה
נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
סך הכל נכסים שוטפים

51	86	75
3,497	3,497	3,497
76	73	100
178	90	218
2,574	2,915	2,866
12,672	12,059	13,734
229	225	212

השקעות והלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
מוניטין
רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש
מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן להשקעה
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

19,277	18,945	20,702
--------	--------	--------

סך הכל נכסים שאינם שוטפים

23,314	23,915	24,972
--------	--------	--------

סך הכל נכסים

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

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח	

התחייבויות

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות
ממוסדות פיננסיים ומתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבות פיננסית הנמדדת לפי שווי הוגן
מקדמות מרוכשי דירות ואחרים
התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
התחייבויות בגין מתן שירותי בנייה
התחייבויות לספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים
התחייבויות מסים שוטפים
התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות
למכירה

סך הכל התחייבויות שוטפות

640	814	1,026
1,777	2,036	2,348
95	87	-
24	44	22
43	43	-
105	-	106
364	365	398
40	17	19
1,489	1,486	1,493
4,577	4,892	5,412

אגרות חוב

התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי שווי הוגן לזמן
ארוך
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות מסים נדחים

סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

9,974	10,199	10,240
22	23	36
8	6	12
1,898	1,877	1,955
11,902	12,105	12,243

סך הכל התחייבויות

16,479	16,997	17,655
--------	--------	--------

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
יתרת עודפים
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכל הון
סך הכל התחייבויות והון

211	211	211
1,456	1,456	1,459
(22)	(5)	(91)
1,685	1,788	1,867
3,330	3,450	3,446
3,505	3,468	3,871
6,835	6,918	7,317
23,314	23,915	24,972

אירית הורוביץ*
דירקטורית

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים - 10 בנובמבר 2025

* ביום 10 בנובמבר 2025 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2024	20242025	20242025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
802	202	229
165	21	5
398	-	68
24	5	3
25	25	1
1,414	253	306
114	30	35
70	16	4
15	4	5
64	15	15
6	5	1
269	70	60
1,145	183	246
82	21	17
(544)	(202)	(198)
(462)	(181)	(181)
683	2	65
(165)	1	(8)
518	3	57
21	1	(5)
539	4	52
269	(27)	(5)
270	31	57
539	4	52
ש"ח		
33.5	(4.0)	-
2.9	0.2	(0.6)
36.4	(3.8)	(0.6)

הכנסות
דמי שכירות ודמי ניהול
מכירת דירות, מקרקעין ושירותי בנייה
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו
הכנסות אחרות

עלויות והוצאות
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
עלות דירות, שירותי בנייה ומקרקעין שנמכרו
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
רווח מפעילויות נמשכות
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, לאחר מס
רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה
מפעילויות נמשכות
מפעילות מופסקת

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים

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)		
מיליוני ש"ח				
539	4	52	439	459
רווח נקי לתקופה				
פריטי רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס				
2	(10)	(17)	19	(71)
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ				
2	(10)	(17)	19	(71)
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד				
541	(6)	35	458	388
סך הכל רווח (הפסד) כולל, נטו ממס				
271	(37)	(22)	241	111
270	31	57	217	277
רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה				
541	(6)	35	458	388
סך הכל רווח (הפסד) כולל				
248	(28)	-	216	225
23	(9)	(22)	25	(114)
271	(37)	(22)	241	111
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה, נובע מ: פעילויות נמשכות פעילות מופסקת				

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

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

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)									
211	1,456	(209)	(28)	3	212	1,685	3,330	3,505	6,835
יתרה ליום 1 בינואר 2025									
-	-	-	-	-	-	182	182	277	459
רווח נקי									
-	-	(71)	-	-	-	-	(71)	-	(71)
הפסד כולל אחר, נטו ממס									
-	-	-	5	-	-	-	5	196	201
שינויים בזכויות בחברות מוחזקות									
-	3	-	-	(3)	-	-	-	-	-
מימוש ניירות ערך המירים למניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
תשלום מבוסס מניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	(110)	(110)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה									
211	1,459	(280)	(23)	-	212	1,867	3,446	3,871	7,317
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025									

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 2024 (בלתי מבוקר)									
211	1,456	(211)	76	2	212	1,566	3,312	2,719	6,031
-	-	-	-	-	-	222	222	217	439
-	-	19	-	-	-	-	19	-	19
-	-	-	(104)	-	-	-	(104)	622	518
-	-	-	-	1	-	-	1	3	4
-	-	-	-	-	-	-	-	(93)	(93)
211	1,456	(192)	(28)	3	212	1,788	3,450	3,468	6,918
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024									

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

מתאחדים 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	7,155
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	-	-	-	(5)	57	52
הפסד כולל אחר, נטו ממס	-	-	(17)	-	-	-	(17)	-	(17)
שינויים בזכויות בחברות מוחזקות	-	-	-	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	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 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 2024 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 ביולי 2024	211	1,456	(182)	93	3	212	1,815	3,608	2,811
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	-	-	-	(27)	(27)	31
הפסד כולל אחר, נטו ממס	-	-	(10)	-	-	-	-	(10)	(10)
שינויים בזכויות בחברות מאוחדות	-	-	-	(121)	-	-	-	(121)	639
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	-	1
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	211	1,456	(192)	(28)	3	212	1,788	3,450	3,468
6,419									

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 מיליוני ש"ח	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)									
211	1,456	(211)	76	2	212	1,566	3,312	2,719	6,031
-	-	-	-	-	-	269	269	270	539
-	-	2	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	-	-	(150)	(150)	-	(150)
-	-	-	-	-	-	-	-	(110)	(110)
-	-	-	(104)	-	-	-	(104)	622	518
-	-	-	-	1	-	-	1	4	5
211	1,456	(209)	(28)	3	212	1,685	3,330	3,505	6,835
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024									

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

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח נקי לתקופה	459	439	52	4
הפסד (רווח) מפעילות מופסקת, לאחר מס	43	(6)	5	(1)
רווח מפעילויות נמשכות	502	433	57	3
התאמות:				
חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות, נטו	(14)	(20)	(3)	(5)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות	30	5	-	5
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(513)	(357)	(68)	-
פחת והפחותות	5	6	2	2
הוצאות מסים על ההכנסה	139	113	8	(1)
מס הכנסה ששולם	(59)	(70)	(13)	(28)
הוצאות מימון, נטו	383	401	181	181
הוצאות תשלום מבוסס מניות	4	4	2	1
שינוי בלקוחות חייבים ויתרות חובה	(35)	17	(10)	(13)
שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו	(10)	23	-	12
השקעה במלאי קרקעות וזכויות התחדשות עירונית	(37)	(10)	(3)	(10)
שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות, הפרשות והתחייבויות אחרות	(17)	5	(4)	18
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת	378	550	149	165
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת מופסקת	3	147	(27)	48
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	381	697	122	213
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
החזר השקעה בחברה מוחזקת	-	7	-	2
תקבולים מממוש של חברות מוחזקות	-	48	-	-
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	106	349	1	36
תמורה שהתקבלה (ששולמה) בגין עסקת גידור, נטו	(63)	87	-	87
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה	(12)	(18)	-	-
רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	(960)	(1,044)	(327)	(324)
שינוי בפיקדונות לזמן קצר, נטו	(238)	(765)	106	(997)
שינוי בפיקדונות משועבדים, נטו	163	1	(5)	2
ריבית שהתקבלה	48	64	17	17
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת	(956)	(1,271)	(208)	(1,177)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה מופסקת	(116)	127	(83)	(8)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(1,072)	(1,144)	(291)	(1,185)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	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)	
	מיליוני ש"ח			
(110)	(14)	(74)	(93)	(109)
(150)	-	-	-	-
(1,933)	-	(176)	(1,165)	(1,626)
518	518	199	518	199
2,010	1,072	-	1,888	2,031
35	(4)	(139)	35	561
(3)	(1)	(1)	(2)	(2)
(314)	(44)	(40)	(204)	(200)
53	1,527	(231)	977	854
(233)	3	4	(189)	(40)
(180)	1,530	(227)	788	814
(111)	515	(290)	256	276
85	43	(106)	85	(153)
(26)	558	(396)	341	123
(1)	(1)	(3)	2	(15)
927	713	1,407	927	900
900	1,270	1,008	1,270	1,008
8	-	-	-	-
5	-	-	2	1
156	-	-	-	2

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות
מאוחדות

דיבידנד ששולם על-ידי החברה

פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות

מכירת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו

פירעון התחייבויות בגין חכירה

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)

נמשכת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

מופסקת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות

מופסקת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעולות שלא במזומן

רכישות נדל"ן להשקעה באשראי

מכירות נדל"ן להשקעה באשראי

הכרה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבויות

למתן שירותי בנייה ותמורות לבעלי קרקע

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"). הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ("הדוחות הכספיים ביניים"), כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

החברה הינה חברה בת (במישרין) של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש"), המחזיקה סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים ("מועד פרסום הדוח") בשיעור של כ- 70.5% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. דיסק"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 לסמוך למועד פרסום הדוח, מחזיקות מגה אור החזקות בע"מ ("מגה אור") ואלקו בע"מ בכ- 29.9% ו- 29.8% מהונה המונפק והנפרע של דיסק"ש, בהתאמה.

הקבוצה עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל באמצעות אחזקתה 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- 71.7% מהונה המונפק של גב-ים (כ- 64.0% סמוך למועד פרסום הדוח, ראה באור 2.א.4). וב- 100% במגדל.

לפרטים בדבר גיוס מקורות אשראי נוספים הנדרשים במהלך שנת 2026, ראה באורים 5.א.7 ו- 5.א.8.

ב. 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 הקבוצה 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 וחינוש הלחימה בעזה, הסלמה ביהודה ושומרון וכל הסלמה מחודשת מול איראן, על פעילותה העתידית של הקבוצה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תתחדש ו/או 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.

באור 1 - כללי (המשך)

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 Standards)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם לכללים חשבונאיים 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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים, אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 13 בפברואר 2025 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 10 בנובמבר 2025.

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשראי לזמן ארוך, התקשרויות והתחייבויות תלויות כוללים רק את העדכונים העיקריים בעניינים אלה, שאירעו מאז תאריך אישור 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 שההוצאות 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם:

במסגרת באור 3. יח. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה הובא מידע לגבי תיקונים לתקני IFRS קיימים, אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

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%) (מספרי ההשוואה כוללים גם את פעילות הבניה למגורים והתחדשות עירונית שהועברה לגב-ים בשנת 2024);
- ◆ נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת);
- ◆ בניה למגורים בישראל (פעילות בגין נכסים של החברה שמומשו ולא הועברו לגב-ים).

מאחד	התאמות למאחד	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	גב-ים
מיליוני ש"ח			
654	(164)	164	654
10	-	-	10
513	(20)	20	513
1,024	(115)	101	1,038
182	(160)	(43)	385

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ושירותי בניה
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו
רווח (הפסד) תפעולי
תוצאות מגזר - מיוחס לבעלים של החברה

מאחד	התאמות למאחד	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	בניה למגורים בישראל	גב-ים ⁽²⁾
מיליוני ש"ח				
594	(207)	-	207	594
165	-	82	-	83
357	14	-	(14)	357
947	(82)	45	101	883
222	(195)	45	6	366

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ושירותי בניה
עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו
רווח (הפסד) תפעולי
תוצאות מגזר - מיוחס לבעלים של החברה

באור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

מאוחד	התאמות למאוחד	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	גב-ים
מיליוני ש"ח			
229	(49)	49	229
5	-	-	5
68	(18)	18	68
246	(39)	36	249
(5)	(69)	(5)	69

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ושירותי בנייה
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו
רווח (הפסד) תפעולי
תוצאות מגזר - מיוחס לבעלים של החברה

מאוחד	התאמות למאוחד	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	גב-ים
מיליוני ש"ח			
202	(70)	70	202
21	-	-	21
-	3	(3)	-
183	(15)	37	161
(27)	(68)	1	40

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ושירותי בנייה
עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו
רווח (הפסד) תפעולי
תוצאות מגזר - מיוחס לבעלים של החברה

מאוחד	התאמות למאוחד	בנייה למגורים בישראל	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	גב-ים ⁽²⁾
מיליוני ש"ח				
802	(278)	-	278	802
165	-	82	-	83
398	(1)	-	1	398
1,145	(139)	45	154	1,085
269	(249)	45	21	452

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ושירותי בנייה
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו
רווח (הפסד) תפעולי
תוצאות מגזר - מיוחס לבעלים של החברה

⁽¹⁾ פעילות מופסקת, ראה באור 8.⁽²⁾ כולל פעילות שהועברה ממגזר הבניה למגורים בישראל למגזר גב-ים.

באור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב התאמות למאוחד בגין הכנסות המגזר ותוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			

מכירות ושירותים

נכס מניב בארה"ב נכלל במסגרת הפעילות המופסקת
סך הכל התאמות

(278)	(70)	(49)	(207)	(164)
(278)	(70)	(49)	(207)	(164)

**תוצאות מגזר המיוחסות לבעלים של החברה לדוח
המאוחד**

הכללת תוצאות מטה נכסים (הנהלה וכלליות מימון
ומסים)
התאמות אחרות

(276)	(90)	(70)	(222)	(156)
27	22	1	27	(4)
(249)	(68)	(69)	(195)	(160)

באור 4 - חברות מוחזקות

א. גב-ים

1. ליום 30 בספטמבר 2025 מחזיקה החברה בכ- 71.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים (כ- 64.0% סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה סעיף 2).

שוויה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2025 - 5,918 מיליון ש"ח (37.45% ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הינו - 6,210 מיליון ש"ח, ובסמוך למועד פרסום הדוח (לאחר מכירת כ- 7.6% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים כאמור בסעיף 2) הינו - 5,520 מיליון ש"ח (39.3% ש"ח למניה ו- 39.1% ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המיוחס לגב-ים בדוח המאוחד מסתכם ליום 30 בספטמבר 2025 ב- 3,497 מיליון ש"ח, חלק החברה 2,507 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. בחודש יולי 2025 מכרה החברה כ- 2.4% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 200 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה ברבעון השלישי של שנת 2025 גידול בהון המיוחס לבעלים בסך של 3 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה החברה כ- 7.6% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 650 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה צפויה החברה לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2025 גידול בהון המיוחס לבעלים בסך של כ- 17 מיליון ש"ח.

3. בהמשך לאמור בבאור 1.ה.11. לדוחות הכספים השנתיים בדבר התקשרות החברה בעסקה למכירת כ- 4.9% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים ("המניות הנמכרות") לצדדים שלישיים ובעסקת גידור נפרדת למכירת אופציית PUT בגין המניות הנמכרות, במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, ביצעה החברה סיום מוקדם של מלוא האופציה בגין 4.9% מהמניות הנמכרות, תמורת תשלום בסך כולל של 63 מיליון ש"ח. בגין האופציה האמורה רשמה החברה רווח במחצית הראשונה של שנת 2025 בסך של 32 מיליון ש"ח, בסעיף הכנסות מימון בדוח רווח והפסד.

4. במהלך הרבעון השני של שנת 2025, ערכה גב-ים הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקות שלה ליום 31 במאי 2025, 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, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון. 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 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 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.

באור 4 - חברות מוחזקות (המשך)

א. גב-ים (המשך)

4. (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ⁽¹⁾ (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח	
68	513
52	395

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני מס
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לאחר מס

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

5. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 התקשרה גב-ים 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.

6. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 התקשרה גב-ים 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 לגב-ים סך של 106.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. המכירה הושלמה במהלך הרבעון השני של שנת 2025.

7. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 220 מיליון ש"ח, ששולם במהלך תקופת הדוח, חלק החברה 161 מיליון ש"ח.

ביום 4 בנובמבר 2025, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח, חלק החברה 45 מיליון ש"ח.

באור 5 - אשראי

א. החברה

1. בחודש יוני 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנת לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לחברה (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן). ניצול המסגרת יהיה בכפוף ליצירת משכון ושעבוד קבוע על מניות גב-ים.

הסכם מסגרת האשראי כולל התחייבויות של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מקובלות הדומות בעיקרן לאמות המידה הפיננסיות הנכללות באגרות החוב (סדרה י') של החברה, כאמור בבאור 5.א.13. לדוחות הכספיים השנתיים וכן התחייבות לעמוד ביחס חוב לבטוחה מסוים שנקבע בהסכם בקשר עם מניות גב-ים אשר יועמדו כבטוחה ככל שתנוצל מסגרת האשראי, אשר כפוף להתאמות (Mark to Market). הסכם ההלוואה כולל אירועי הפרה והעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה.
2. בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה במסגרת הקצאה פרטית 145 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים ("נע"מ") (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הנפקת סדרה חדשה. קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2026, אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 25 ביוני 2030. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.35% לשנה. 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.
3. בהמשך לאמור בבאור 4.ב.13. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הלוואה מגורמים מממנים בסך של 175 מיליון ש"ח, בחודש אוגוסט 2025 ביצעה החברה פירעון מוקדם מלא של ההלוואה, בהתאם לתנאי ההלוואה.
4. לאור מקור התזרים להתחייבות החברה לתשלום אגרות החוב (סדרה יא'), השקליות, כאמור בבאור 1.א.2.א.13. 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 2025 עמד על סך 147 מיליון דולר, העסקאות כאמור מטופלות בדוחות הכספיים כעסקאות הגנה כלכלית, כאשר חשבונאות גידור לא מיושמת לגביהן. כנגד עסקאות אלו שעבדה החברה (באמצעות חברת הבת), נכון ליום 30 בספטמבר 2025, פיקדונות בסך של 28 מיליון ש"ח, אשר התחייבה להגדילם, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, במידה ותחול ירידה בשוויים ביחס למחיר כל עסקה (Mark to Market). השווי ההוגן של עסקת הגידור ליום 30 בספטמבר 2025 הינו נכס בסך של 50 מיליון ש"ח המוצג במסגרת נכסים מוחזקים למכירה.
5. לפרטים בדבר עסקאות החלף ("SWAP") להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים, בגין אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, שביצעה החברה בשנת 2020, ראה באור 2.ג.24.ג. (ג) לדוחות הכספיים השנתיים. השווי ההוגן של עסקאות ה-SWAP ליום 30 בספטמבר 2025 הינו נכס בסך 39 מיליון ש"ח המוצג במסגרת סעיף פיקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים לזמן קצר.

באור 5 - אשראי (המשך)

א. החברה (המשך)

6. שעבודים שניתנו לטובת גורמים מממנים

להלן פרטים בדבר השעבודים שניתנו לטובת הגורמים המממנים, בקשר עם התחייבויות שנטלה החברה כאמור בבאורים 1.א.2.א.13 ו- 4.ב.13. לדוחות הכספיים השנתיים:

ליום 10 בנובמבר 2025		ליום 30 בספטמבר 2025			
שיעור החזקות המשועבדות	כמות	שיעור החזקות המשועבדות	כמות	לטובת	הנכס המשועבד
48.6%	107.2 מיליון מניות	48.6%	107.2 מיליון מניות	אגרות חוב (סדרה י')	מניות גב-ים
100%	מלוא הזכויות	100%	מלוא הזכויות	אגרות חוב (סדרה יא')	זכויות במגדל ותאגיד הנכס ⁽¹⁾

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

7. להערכת החברה, החברה תידרש לגיוס מקורות אשראי נוספים במהלך שנת 2026 לטובת פירעון שוטף של החוב של החברה והשקעות צפויות במגדל. החברה מעריכה כי המקורות האפשריים העומדים לרשותה כוללים, בין היתר, מחזור חוב על-ידי קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיות או מגופים מוסדיים, החלפה ו/או הרחבה של סדרות אגרות חוב קיימות, או הנפקה של סדרות/אגרות חוב חדשה/ות, שאינן מובטחות ו/או מובטחות בשעבוד נכסי החברה או נטילת קווי אשראי או נע"מ; כמו-כן, מקורות נוספים של החברה הינם דיבידנדים צפויים מגב-ים ויכולתה של החברה לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של גב-ים תוך שמירת השליטה בה וכן החברה פועלת למכירת המגדל. בחודשים יולי ונובמבר 2025, מכרה החברה כ- 2.4% וכ- 7.6%, בהתאמה, מהון המניות של גב-ים, בתמורה בסך של 200 מיליון ש"ח ו- 650 מיליון ש"ח, בהתאמה. ראה באור 2.א.4.

באור 5 - אשראי (המשך)

ב. גב-ים וחברות הבת שלה

1. הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה

(א) בחודש פברואר 2025 הנפיקה גב-ים לציבור כ-617 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') וכ-333 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 13 בפברואר 2025. אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו תמורת 548 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.1% ואגרות החוב (סדרה יא') הונפקו תמורת - 352 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 617 מיליון ש"ח.

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

עסקאות הגידור מטופלת בדוחות הכספיים כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו בדוח על המצב הכספי, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.

(ב) בחודש מאי 2025, הנפיקה גב-ים לציבור, 700 מיליון ש"ח 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 גב-ים בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל בהיקף של כ-700 מיליון ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הנפקת נע"מ סדרה 3 של גב-ים בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.12% לשנה לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 2.35%.

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

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 550 מיליון ש"ח. 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 גב-ים לציבור כ-150 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב') על פי דוח הצעת מדף מיום 29 במאי 2025. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-150 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.28%.

קרן אגרות החוב (סדרה יב') עומדת לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים שאינם שווים, אשר ישולמו בכל 31 במרס בכל אחת מהשנים 2027 עד 2036, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, כל אחד מארבעת התשלומים שלאחריהם יהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של אגרות החוב, וכל אחד משני התשלומים האחרונים יהיה בשיעור של 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.28% אשר תשולם, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2025 עד 2036 (כולל). אגרות החוב (סדרה יב') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי, אך גב-ים 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.

באור 5 - אשראי (המשך)

ב. גב-ים וחברות הבת שלה (המשך)

1. הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה (המשך)

(ג) (המשך)

בקשר עם אגרות החוב סדרה יב' שהונפקו על-ידי גב-ים, התחייבה גב-ים לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

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

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

(ד) בחודש יוני 2025 השלימה חברת הבת של גב-ים מת"ם הנפקה פרטית לגופים מוסדיים בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב'), אשר רשומה למסחר ברצף מוסדי בסך של 500 מיליון ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-500 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 3.4%.

קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון ב-8 תשלומים שנתיים, התשלום הראשון ועד הרביעי (כולל) ישולמו בשיעור של 15% מהערך הנקוב ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2031; התשלום החמישי ועד השמיני (כולל) ישולמו בשיעור של 10% ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2032-2035. 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 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 גב-ים 300 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים סדרה 2.

(ו) בחודש יוני 2025 חברת הבת של גב-ים, מת"ם, האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת הנע"מ שהנפיקה בשנת 2023 בסך 115 מיליון ש"ח.

(ז) בחודש ינואר 2025 חברת הבת של גב-ים, גב-ים נגב, האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת הנע"מ שהנפיקה בשנת 2024 בסך 50 מיליון ש"ח.

באור 5 - אשראי (המשך)

ב. גב-ים וחברות הבת שלה (המשך)

2. מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 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 ליום 13 בפברואר 2026.

ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח הוארכה עד ליום 6 במרס 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).

באור 6 - מכשירים פיננסייםא. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצרכי גילוי בלבד

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
11,404	11,792	11,667	12,296	12,382	12,669
166	176	352	351	-	-
11,570	11,968	12,019	12,647	12,382	12,669

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב
הלוואות מבנקים ואחרים לזמן
ארוך

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

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
43	82	89
(22)	(29)	(36)

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
28	30	26
(95)	(87)	-

נכסים פיננסיים

הלוואות לחברות כלולות

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
דרך דוח והפסד⁽¹⁾

(1) לפרטים בדבר עסקת גידור למכירת אופציית PUT בגין מניות גב-ים, ראה באור 3.א.4.

באור 7 - התחייבויות תלויות

בהמשך לאמור בבאור 1.16.1. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר בקשה לאישור תובענה כייצוגית, שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("בית המשפט") נגד החברה וגורמים נוספים בקשר עם הצעת רכש מיוחדת שפרסמה החברה לרכישת מניות חברת גב-ים לקרקעות בע"מ במהלך חודש פברואר 2022 ("ההליך המשפטי"), ובהמשך לפניית הצדדים להליך גישור ובהתאם להצעת גישור שהוצעה על-ידי המגשרת בהליך הגישור, בחודש מאי 2025 הגישו החברה והתובע הייצוגי בהליך המשפטי ("המבקש") בקשה משותפת לבית המשפט לאישור הסכם פשרה ("הסכם הפשרה") לפיו, לסילוק סופי מלא ומוחלט של כל טענות המבקש וחברי הקבוצה תתרום החברה, לפני משורת הדין ומבלי שהדבר יהווה הודאה ו/או הסכמה לאיזו מהטענות בהליך המשפטי סכום לא מהותי וכן תשלם, בכפוף לאישור בית המשפט, גמול ושכר טרחה בסכומים לא מהותיים לתובע הייצוגי ובאי כוחו. בחודש אוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה עמדת גורמי מקצוע במשרד המשפטים בשיתוף עם רשות ניירות ערך, במסגרתה הועלו קשיים ביחס לאישור הסכם הפשרה במתכונת המבוקשת לעמדת הגורמים כאמור, לאור כך הורה בית המשפט לצדדים להגיש התייחסות באשר לאופן המשך ניהול ההליך המשפטי. הסכם הפשרה כפוף לאישורו של בית המשפט.

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת

נכס מניב בארה"ב מוצג בדוחות על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ובמספרי ההשוואה, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה. תוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד. לפירוט תוצאות הפעילות שהופסקה, ראה סעיף ב. להלן.

להלן הרכב הנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
2,389	2,490	2,374
40	19	20
33	33	85
2,462	2,542	2,479
179	179	179
1,310	1,307	1,314
1,489	1,486	1,493

נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

נדל"ן להשקעה
חייבים ויתרות חובה
פיקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים
סך הכל נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב
סך הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)

א. נכס מניב בארה"ב

1. ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון החברה להנהלה להתחיל בהליך של בחינת מימוש אחזקותיה של החברה במגדל 10 Bryant במנהטן, ניו-יורק ("המגדל").

בשנים עברו החברה ניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. החברה תמשיך לנהל מגעים עם גורמים רלוונטיים המתעניינים ברכישת המגדל ובמקביל תמשיך בפעילות הניהול והתפעול של המגדל וכן תפעל להשבחתו.

לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2025, 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. החברה ממשיכה לפעול להשבחת המגדל ולהשאת ערכו. במסגרת זו, פעלה החברה למיתוג ולמיצוב המגדל מחדש ושכרה לצורך כך את שירותיה של חברת מיתוג מהמובילות בעולם וכן את שירותיו של משרד אדריכלי פנים מהמובילים בארה"ב לעיצוב חללי עבודה, אשר ביצע תכנון ועיצוב של השטחים הציבוריים והמתקנים החדשים המתוכננים במגדל.

3. בחודש אפריל 2025, התקשרה החברה (באמצעות חברה בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("אמזון") לפיו, שכרה אמזון כ-330 אלף ר"ר (כ-31 אלף מ"ר) משטחי המגדל ("המושכר") לתקופת שכירות בת 15 שנים, הניתנת להארכה כאמור להלן ("ההסכם" ו-"תקופת השכירות", בהתאמה). שטח המושכר, כאמור, מורכב משטחי קומות 3-11 בבניין המרכזי במגדל ומשטח מסוים של כ-730 ר"ר (כ-68 מ"ר) בלובי המגדל.

בנוסף לכך, 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 1W39 ("האופציה" ו-"השטח הנוסף", בהתאמה). בהתאם להוראות ההסכם, ככל שהחברה תבקש להשכיר את השטח הנוסף לצד שלישי, תקופת האופציה להשכרת השטח הנוסף תסתיים מוקדם יותר, ובמקרה כאמור, תהיה לאמזון האפשרות לממש את האופציה בתוך 30 ימים מהמועד שהודיעה לה החברה על רצונה להתקשר עם הצד השלישי כאמור.

סך דמי השכירות בגין שטח המושכר מסתכמים בסך של כ-29.5 מיליון דולר בשנה, ובגין השטח הנוסף, ככל שתמומש על-ידי אמזון האופציה לגביו, בסך של כ-8.4 מיליון דולר בשנה. דמי השכירות יעודכנו לאחר תקופה של 5 שנים ולאחר תקופה של 10 שנים לסך של 32.2 מיליון דולר ו-34.8 מיליון דולר, בהתאמה, בנוגע לשטח המושכר, ולסך של 9.1 מיליון דולר ו-9.8 מיליון דולר בהתאמה, בנוגע לשטח הנוסף, ככל שתמומש האופציה לגביו.

תקופת השכירות ניתנת להארכה על-ידי אמזון בשתי תקופות, אחת של 5 שנים ואחת של 10 שנים, הניתנות למימוש בסדר לבחירת אמזון, בתמורה לדמי שכירות כפי שיוסכמו בין הצדדים, בהתאם לשווי שוק של דמי השכירות באותה העת. כמו-כן, לאמזון ניתנה אופציה לביטול מוקדם מלא או חלקי של ההסכם לאחר 10 שנים ממועד תחילת תשלום דמי השכירות, בכפוף לתשלום מוסכם כמקובל בהסכמים מסוג זה.

החברה מסרה את שטח המושכר לאמזון ביום 1 ביוני 2025.

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)

א. **נכס מניב בארה"ב (המשך)**

3. (המשך)

בהתאם להסכם, התחייבה החברה לשאת בהוצאות בגין שיפורים במושכר (TI) בסך של 53.8 מיליון דולר בגין שטח המושכר ו-17.4 מיליון דולר בגין השטח הנוסף, ככל שתמומש האופציה לגביו, וכן לבצע עבודות שיפוץ ושדרוג נוספות במושכר במועדים הקבועים בהסכם בעלות כוללת של כ-20 מיליון דולר. בנוסף לכך, זכאית אמזון לתקופת שכירות חנים בת 16 חודשים, כמקובל בהסכמים מעין אלו. כן תהא אמזון זכאית לקבלת תשלום מאת החברה במקרה של מכירת המגדל, בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם, המשקללת פרמטרים של מועד מכירת המגדל, תמורת המכירה (בנטרול השקעות במושכר) והשטח המושכר לאמזון במועד המכירה - כך לשם הדוגמא, ככל שתבוצע מכירה במחיר השווי ההוגן של המגדל ליום 30 בספטמבר 2025, בתוספת ההשקעות במושכר שיבוצעו על פי הוראות ההסכם, התמורה לאמזון בגין המכירה כאמור תהא בסך של כ-7.5 מיליון דולר בגין השטח המושכר וכ-3.1 מיליון דולר בגין השטח הנוסף, ככל שתמומש האופציה לגביו.

ההסכם כולל התחייבויות נוספות של כל אחד מהצדדים כלפי משנהו, בכללן, בין היתר, מתן ערבויות לקיום התחייבויותיה של אמזון על-ידי חברת האם שלה (היא התאגיד הבינלאומי הנסחר בבורסה בארה"ב), מתן זכות הצעה ראשונה לאמזון ביחס לשטחים מסויימים המושכרים כיום לצדדים שלישיים, ככל שיתפנו בעתיד, מגבלות מכירה והשכרה לגורמים מתחרים מסויימים והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

4. בחודש יוני 2025, התקשרה החברה בהסכם שכירות, לפיו השכירה החברה במגדל כ-52 אלף ר"ר (5 אלף מ"ר) שטחי מסחר לרשת Life Time לפתיחת מועדון ספורט יוקרתי במגדל בדמי שכירות שנתיים ממוצעים המתחילים בכ-62 דולר לר"ר (כ-56 דולר למ"ר לחודש), בתוספת השתתפות בהכנסות.

5. בכוונת החברה והחברה בבעלותה המלאה לממן את ההוצאות הכרוכות בהתקשרות בהסכמי השכירות, בין היתר, ממקורותיהם העצמיים ובאמצעות ביצוע הרחבה של אגרות חוב ו/או ממקורות מימון אחרים.

6. ברבעון השני של שנת 2025 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 700 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 30 ביוני 2025, בדרך של הפניה לעבודה אמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025, שדווחו ופורסמו ביום 4 באוגוסט 2025. הערכת השווי ליום 30 ביוני 2025 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 69.6 מיליון דולר.

החברה רשמה ברבעון השני של שנת 2025, רווח משערוך המגדל בסך 8 מיליון דולר, אשר קוּזז אל מול הפרשה לעלויות צפויות ממימוש המגדל (בעיקר תשלום לאמזון במקרה של מכירה כאמור בסעיף 3 לעיל). סך הכל רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2025 ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו בסך 1 מיליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2025 עודכן השווי ההוגן של המגדל, בשיתוף מעריך השווי, לסך של 718 מיליון דולר. העדכון בשווי ההוגן ברבעון השלישי של שנת 2025 נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו במגדל בסך של 4 מיליון דולר וקיצור תקופת שכירות חנים שניתנה לשוכרים ותקופת אי תפוסה בין שוכרים (עקב חלוף הזמן ממועד הערכת השווי האחרונה, שבוצעה ברבעון השני כאמור) שהשפעתן על הערכת השווי הינו בסך של 14 מיליון דולר. מעבר לאמור, לא חלו שינויים בהנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון השני של שנת 2025. סך הכל רשמה החברה ברבעון השלישי של שנת 2025 עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (נטו מהשפעת הפרשי מיצוע בגין הכנסות משוכרים) בסך של 18 מיליון ש"ח.

באור 8 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)

ב. להלן פירוט תוצאות הפעילות המופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
נכס מניב בארה"ב	נכס מניב בארה"ב		נכס מניב בארה"ב	
	מיליוני ש"ח			
278	70	49	207	164
1	(3)	18	(14)	20
6	3	-	5	12
285	70	67	198	196
131	33	31	97	95
131	33	31	97	95
154	37	36	101	101
(138)	(37)	(40) ⁽¹⁾	(102)	(164) ⁽¹⁾
16	-	(4)	(1)	(63)
5	1	(1) ⁽¹⁾	7	20 ⁽¹⁾
21	1	(5)	6	(43)
23	(9)	(22)	25	(114)

הכנסות

מהשכרת נכסים
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות מעדכון הפרשה לשרותי ייעוץ

הוצאות

עלות השכרת הנכסים

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי (הפסד) לתקופה מפעילות מופסקת
המיוחס לבעלים של החברה

רווח (הפסד) כולל לתקופה מפעילות מופסקת
מיוחס לבעלים של החברה

⁽¹⁾ הוצאות המימון, נטו ממס לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 כוללות הוצאות בסך 101 מיליון ש"ח ו-18 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 1.א.2.א.13. לדוחות הכספיים השנתיים).

באור 9 - אירועים נוספים בתקופת הדוח

- א. ביום 25 במאי 2025 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 ביוני 2025 עד וכולל ליום 31 באוקטובר 2026. 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.
- ב. בחודש מאי 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2024, במסגרתו תוכל החברה להציע לציבור ניירות ערך שונים כולל חוב והון בישראל, לתקופה של שנתיים עד לחודש מאי 2027.

באור 10 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. בחודש נובמבר 2025, מכרה החברה כ- 7.6% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 650 מיליון ש"ח, ראה באור 2.א.4.
- ב. ביום 10 בנובמבר 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח.
- ג. בחודש נובמבר 2025, הכריזה גב-ים דיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח, חלק החברה 45 מיליון ש"ח.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 1.ד.23 (ב) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש נובמבר 2025 אישרה וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) עם דסק"ש, לפיו תמשיך דסק"ש לספק לחברה שירותים משותפים שונים לתקופה נוספת של שנה וחצי החל מיום 31 בדצמבר 2025 ועד ליום 30 ביוני 2027, וזאת בהתאם להוראות סעיף 275(א1) לחוק החברות. הארכת הסכם השירותים בין החברה לבין דסק"ש תיכנס לתוקפה בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (ברוב מיוחד).

**נתונים כספיים מתוך
הדוחות הכספיים ביניים
מאוחדים המיוחסים
לתאגיד עצמו**

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 30 בספטמבר 2025

(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

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

עמוד

- 1 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
- 2-3 תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה
- 4 תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה
- 5-6 תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

באורים

- 7 1 - כללי
- 7 2 - השקעות בחברות מוחזקות
- 7 3 - אשראי
- 7 4 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי



לכבוד
בעלי המניות של חברה לנכסים ולבנין בע"מ
רחוב יגאל אלון 114
תל אביב

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 חברה לנכסים ולבנין 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 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומימוש 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
10 בנובמבר 2025

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר)

נכסים שוטפים

156	695	287
205	194	52
5	12	4
2,271	2,291	2,310
2,637	3,192	2,653

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים לזמן קצר
לקוחות, חייבים ויתרות חובה
השקעה בחברות מוחזקות למכירה

סך הכל נכסים שוטפים**נכסים שאינם שוטפים**

-	35	-
2	2	2
5,861	5,824	5,882
5,863	5,861	5,884
8,500	9,053	8,537

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות

סך הכל נכסים שאינם שוטפים**סך הכל נכסים**

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

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
			התחייבויות
413	409	689	חלויות שוטפות של אגרות חוב
175	349	145	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים
95	87	-	בנקאיים ומוסדות כספיים
29	89	61	התחייבות פיננסית הנמדדת לפי שווי הוגן
6	3	6	ספקים וזכאים אחרים
1,312	1,307	1,337	התחייבויות מסים שוטפים
2,030	2,244	2,238	התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה
			סך הכל התחייבויות שוטפות
3,133	3,352	2,851	אגרות חוב
7	7	2	התחייבויות מסים נדחים
3,140	3,359	2,853	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
5,170	5,603	5,091	סך הכל התחייבויות
			הון
211	211	211	הון מניות
1,456	1,456	1,459	פרמיה על מניות
(22)	(5)	(91)	קרנות הון
1,685	1,788	1,867	יתרת עודפים
3,330	3,450	3,446	סך הכל הון המיוחד לבעלים של החברה
8,500	9,053	8,537	סך הכל התחייבויות והון

אירית הורוביץ*
דירקטוריתברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספיםצחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 10 בנובמבר 2025

* ביום 10 בנובמבר 2025 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' אירית הורוביץ לחתום על הדוחות הכספיים, היות ומנכ"ל החברה משמש גם כאחראי על תחום הכספים.

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

רווח והפסד:

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

מיליוני ש"ח

82	-	-	82	-
460	42	70	374	384
24	24	-	24	-
566	66	70	480	384

הכנסות

הכנסות ממכירת מקרקעין
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
הכנסות אחרות

37	1	-	37	-
15	4	3	12	10
6	5	-	5	3
58	10	3	54	13

עלויות והוצאות

עלויות מקרקעין ואחרות
הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות

508	56	67	426	371
21	8	4	15	44
(275)	(84)	(71)	(223)	(190)
(254)	(76)	(67)	(208)	(146)

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

254	(20)	-	218	225
(8)	(5)	-	(5)	-

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
הוצאות מסים על הכנסה

246	(25)	-	213	225
23	(2)	(5)	9	(43)
269	(27)	(5)	222	182

רווח (הפסד) מפעולות נמשכות

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, לאחר מס

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

רווח והפסד כולל:

269	(27)	(5)	222	182
-----	------	-----	-----	-----

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

2	(10)	(17)	19	(71)
2	(10)	(17)	19	(71)

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה
לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או
יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר בגין
חברות מוחזקות
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס

271	(37)	(22)	241	111
-----	------	------	-----	-----

סך הכל רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים
של החברה

248	(28)	-	216	225
23	(9)	(22)	25	(114)

רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה,
נובע מ:
פעילויות נמשכות
פעילות מופסקת

271	(37)	(22)	241	111
-----	------	------	-----	-----

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	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)		
	מיליוני ש"ח				
	269	(27)	(5)	222	182
	(23)	2	5	(9)	43
	246	(25)	-	213	225
	(460)	(42)	(70)	(374)	(384)
	285	66	61	237	161
	8	5	-	5	-
	(23)	(3)	-	(23)	-
	6	-	-	-	-
	254	76	67	208	146
	1	-	-	1	-
	6	1	-	5	2
	-	-	-	7	-
	19	8	3	2	3
	342	86	61	281	153
	-	-	-	-	2
	342	86	61	281	155

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
הפסד (רווח) מפעילויות מופסקות לאחר מס
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

התאמות:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
הוצאות מסים על הכנסה
מס הכנסה ששולם
קיטון במלאי קרקעות למגורים
הוצאות מימון, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי במלאי מקרקעין
שינוי בזכאים ויתרות זכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח				
7	2	-	7	-
(153)	(143)	(1)	(144)	155
87	87	-	87	(63)
50	1	3	18	10
(9)	(53)	2	(32)	102
(1,258)	11	(101)	(1,299)	(92)
(1,267)	(42)	(99)	(1,331)	10
157	34	-	34	-
-	(7)	-	-	-
-	-	145	-	145
518	518	199	518	199
(585)	-	(175)	(73)	(252)
(177)	(7)	(2)	(95)	(78)
(150)	-	-	-	-
(237)	538	167	384	14
1,242	-	-	1,286	(44)
1,005	538	167	1,670	(30)
96	571	230	633	269
(16)	11	(101)	(13)	(134)
80	582	129	620	135
1	-	(1)	-	(4)
75	113	159	75	156
156	695	287	695	287

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תקבולים ממימוש חברות מוחזקות, כולל דיבידנד
המהווה חזר השקעה
שינוי בפקדונות משועבדים לזמן קצר, נטו
תמורה שהתקבלה (ששולמה) בגין עסקת גידור, נטו
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
נמשכת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
מופסקת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו
אשראי מחברות הקבוצה, נטו
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו
תמורה ממכירת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה
פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם על-ידי החברה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
נמשכת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
מופסקת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות
מופסקות

עליה במזומנים ושווי מזומנים
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרת המזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 ומידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 10 בנובמבר 2025. ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

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**גב-ים**

א. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, ביצעה החברה סיום מוקדם של מלוא אופציית ה-PUT בגין 4.9% מהון המניות המונפק והנפרע של מניית גב-ים שנמכרו, תמורת תשלום כולל בסך של 63 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 3.א.4. לדוחות הכספיים.

ב. בחודש יולי 2025, מכרה החברה כ-2.4% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 200 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה ברבעון השלישי של שנת 2025 גידול בהון המיוחס לבעלים בסך של 3 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה החברה כ-7.6% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 650 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה צפויה החברה לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2025 גידול בהון המיוחס לבעלים בסך של כ-17 מיליון ש"ח.

ג. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 220 מיליון ש"ח, ששולם במהלך תקופת הדוח, חלק החברה 161 מיליון ש"ח. ביום 4 בנובמבר 2025, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח, חלק החברה 45 מיליון ש"ח.

3. אשראי

א. בחודש יוני 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה. לפרטים ראה באור 1.א.5. לדוחות הכספיים.

ב. בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה במסגרת הקצאה פרטית 145 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הנפקת סדרה חדשה. לפרטים ראה באור 2.א.5. לדוחות הכספיים.

ג. בחודש אוגוסט 2025 ביצעה החברה פירעון מוקדם מלא של הלוואה על סך 175 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 3.א.5. לדוחות הכספיים.

4. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ביום 10 בנובמבר 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח.

דוח אפקטיביות הבקרה

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
לרבעון השלישי של שנת 2025
(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. יהודה יונה, חשב;
3. עוז כפיר, יועץ משפטי ומזכיר חברה.

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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("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.

הצהרת מנהל כללי

לרבעון השלישי של שנת 2025

(לפי תקנה 38ג(ד1) 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 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 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 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), התש"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 לרבעון השני של שנת 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.

10 בנובמבר 2025

ברוך יצחק, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לרבעון השלישי של שנת 2025
(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 2025 ("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 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.

10 בנובמבר 2025

ברוך יצחק, סמנכ"ל כספים

**מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר,
בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול
ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה
מחודש מאי 2025**



10 בנובמבר 2025

לכבוד

הדירקטוריון של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה")

מגדל ToHa, רח' יגאל אלון 114

תל-אביב

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2025

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 10 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 10 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 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



5 בנובמבר 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
452 Fifth Mezz LLP (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 5 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של השותפות ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel