חברת השקעות דיסקונט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

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

מסמכים מצורפים:

1. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), כלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, כפי שפורסם ביום 5 בנובמבר 2026, ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.
2. עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2026 בנושא הערכת שוויו של מגדל Bryant 10 המוחזק על-ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין"), נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2026, כפי שדווחו על-ידיה ופורסמו ביום 14 במאי 2026.

פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

		עמוד
1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1-16
1.1	החברה	1
1.2	הסביבה העסקית	1-2
1.3	התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026	3
1.4	התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה	3
1.5	הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש	4
1.6	המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון	4-7
1.7	התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה	8-10
1.8	תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות	11-16
1.8.1	מגזר חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים")	12-16
1.8.2	מגזר נכס מניב בחו"ל	16
2.	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	17
	נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה	18-19
	נספח ב' - פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך	20-21

דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 החברה

1.1.1 החברה הינה חברת האם של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין"), המוחזקת לתאריך הדוח על המצב הכספי בשיעור של כ-70.5%.
נכסים ובניין עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל באמצעות החזקתה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") ובנכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל 10 Bryant בעיר ניו-יורק בארה"ב. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, נכסים ובניין מחזיקה בכ-64.0% מהונה המונפק של גב-ים וב-100% במגדל.

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מגה אור החזקות בע"מ ("מגה-אור") מחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק והנפרע של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ-29.8% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

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

1.2 הסביבה העסקית

כללי -

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

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

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

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

1.2 <u>הסביבה העסקית</u> (המשך)

<u>כללי</u> (המשך)

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

מאז תחילת השנה הוריד בנק ישראל את הריבית בשיעור כולל של 1% לרמה של 3.25%, בעקבות התחזקות השקל והתמתנות סביבת האינפלציה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-2.1%. במדד המחירים לצרכן של חודש ספטמבר 2026, נרשמה ירידה בשיעור של כ-0.5%. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2026 עומדת על 1.5%. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, עלייה במדד מביאה לגידול בהכנסות גב-ים מהשכרת מבנים, אך מאידך גם מגדילה את הוצאות המימון של גב-ים. גב-ים רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של גב-ים.
גב-ים ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים.

הנהלת גב-ים מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי גב-ים, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (בשונה ממסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, החשיפה של עסקי גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים הינה נמוכה.
נכון למועד פרסום הדוח השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של הקבוצה אינן מהותיות. עם זאת, נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה באשר לחידוש הלחימה מול איראן ו/או חיזבאללה, קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של הקבוצה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.3 התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026

החברה סיימה את תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ברווח נקי בסך של 66 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 93 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכם בסך של 42 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 16 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2025, ולרווח נקי בסך של 98 מיליון ש"ח בשנת 2025.

1.4 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה[1]

	שיעור החזקה בהון ליום 30 בספטמבר 2026	רווח (הפסד) ברמת החברה					נתונים ברמת החברה המוחזקת[2]				
		רווח (הפסד) לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		רווח (הפסד) לשנת 2025	רווח (הפסד) לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		רווח (הפסד) לשנת 2025
		2026	2025	2026	2025		2026	2025	2026	2025	
		מיליוני ש"ח									
נכסים ובניין (ראה סעיף 1.7)	70.5%	84	127	47	(4)	140	117	182	64	(5)	201
אחרים		5	3	5	2	2					
סך הכל		89	130	52	(2)	142					
הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש (ראה סעיף 1.5):											
הוצאות ניהול		(6)	(8)	(2)	(3)	(10)					
הוצאות מימון, נטו		(17)	(29)	(8)	(11)	(34)					
רווח נקי (הפסד)		66	93	42	(16)	98					

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.

2 הנתונים המוצגים מתייחסים לתוצאותיהן של החברות המוחזקות כפי שהן מוצגות בדוחותיהן הכספיים בהתעלם משיעור ההחזקה של החברה בהן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.5 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש

	תשעה חודשים בשנת		רבעון שלישי בשנת		הסבר לשינוי
	2026	2025	2026	2025	
	מיליוני ש"ח				
הוצאות ניהול	(6)	(8)	(2)	(3)	הקיטון בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר.
הוצאות מימון, נטו	(17)	(29)	(8)	(11)	הקיטון בהוצאות מימון, נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ: 1. קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 6 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בחוב נטו של החברה; 2. קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בגין המדד בסך של 8 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מירידה בחוב של החברה; 3. הפסד מהחלפת אגרות חוב (סדרה י') באגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 4 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026. הקיטון בהוצאות מימון, נטו ברבעון השלישי של שנת 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מ: 1. קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 3 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בחוב נטו של החברה; 2. קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בגין המדד בסך של 4 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מירידה בחוב של החברה; 3. הפסד מהחלפת אגרות חוב (סדרה י') באגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 4 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2026.
סך הכל	**(23)**	**(37)**	**(10)**	**(14)**	

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון

1.6.1 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות מטה בבעלותה המלאה של החברה:

	ליום 3 בנובמבר	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2026	2025	2025
		מיליוני ש"ח		
התחייבויות פיננסיות[3]	(355)	(354)	(1,011)	(427)
יתרות נכסים נזילות[4]	116	116	480	32
חוב נטו	(239)	(238)	(531)	(395)

3 אגרות חוב, כולל ריבית צבורה, ללא פרמיה / נכיון המוצגים כחלק מיתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה.
4 כולל מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר.

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

1.6 <u>המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון</u> (המשך)

1.6.2 <u>מקורות המימון בחברה</u>

1.6.2.1 בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, התחייבה החברה לעמוד בעילות להתאמת שיעור ריבית. כמו-כן, התחייבה החברה לעמוד בהתניות פיננסיות, אשר ייבחנו נכון למועד הדוחות הכספיים (רבעוניים ו/או שנתיים).
לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

עילה להתאמת שיעור ריבית[1] / אמת מידה פיננסית	תוצאות חישוב	
	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 3 בנובמבר 2026
(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג ilBBB/, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 0.75% לשנה לכל היותר.	דירוג ilBBB+/	דירוג ilBBB+/
(ב) במקרה והשווי הנכסי הנקי של דסק"ש[2] יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש עלה על 70% אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה.	השווי הנכסי הנקי - 1,214 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 16%	השווי נכסי נקי - 1,111 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 18%
(ג) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 82.5% אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה.	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 16%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 18%
(ד) במקרה והיחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו יפחת מ-16% אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה.	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 83%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 83%
(ה) היחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו לא יפחת מ- 15%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים[3].	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 83%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 83%
בכל עת יהיו בידי דסק"ש (סולו)[4] אמצעים נזילים מספיקים לצורך תשלום הריבית הבא בגין אגרות החוב.	אמצעים נזילים בידי דסק"ש (סולו) - 114 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 6 מיליון ש"ח.	אמצעים נזילים בידי דסק"ש (סולו) - 114 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 6 מיליון ש"ח.

[1] תוספת ריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיפים (ב)-(ד) תהא עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.
יצוין, כי אם וככל שתידרש התאמה של שיעור הריבית בגין סעיפים (א)-(ד), אזי בכל מקרה השיעור המצטבר המקסימלי של סך תוספת הריבית לא יעלה על 1.75% לשנה מעל שיעור הריבית הנקובה המקורי (3.4%).

[2] השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על-פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה. (ב) ביחס להחזקות סחירות - על-פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב.

[3] אי עמידה באמת המידה האמורה בסעיף (ה) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יא').

[4] דסק"ש (סולו) - לא כולל חברות מטה בבעלות מלאה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות.

לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרה יא') של החברה, ראה באור 13.א.1. לדוחות הכספיים השנתיים.

1.6.2.2 בחודש יולי 2026 הנפיקה החברה כ- 208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות חוב (סדרה י') של החברה, וזאת כנגד כ- 203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה. ראה באור 5.א. לדוחות הכספיים.

1.6.2.3 בחודש ספטמבר 2026, ביצעה החברה פדיון מוקדם, ביוזמת החברה, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'). במועד הפדיון המוקדם שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב סך של 82 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 5.א.2. לדוחות הכספיים.

1.6.2.4 ביום 16 באוגוסט 2026, הכריז דירקטוריון נכסים ובניין על חלוקת דיבידנד בסך של 250 מיליון ש"ח, חלק החברה 176 מיליון ש"ח, אשר התקבל בחודש אוגוסט 2026.

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

1.6 <u>המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון</u> (המשך)

1.6.2 <u>מקורות המימון בחברה</u> (המשך)

1.6.2.5 בהמשך לאמור בבאור 13.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ספטמבר 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי לחברה בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי לא נוצלה והסכם העמדת מסגרת האשראי פג בחודש ספטמבר 2026.

1.6.2.6 בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך 768 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך 933 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה הון חוזר חיובי בסך 57 מיליון ש"ח. לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בדוחות הסולו.

הגירעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים כאמור, נובע בעיקרו מגירעון בהון החוזר בקבוצת גב-ים. במסגרת דוחותיה הכספיים של גב-ים, מתקיים תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. לגב-ים מסגרות אשראי בסך 615 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. כמו-כן, לגב-ים אין נכסים משועבדים, וגב-ים מעריכה שתוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. בנוסף, יתרות הנזילות של גב-ים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026 מסתכמות לסך של 889 מיליון ש"ח (499 מיליון ש"ח בדוחותיה הנפרדים).
הגירעון בהון החוזר סולו - החברה בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של החברה בשנים 2026 ו-2027 : (א) עד לסוף שנת 2026 בסכום של 56 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, לתשלום בחודש דצמבר 2026) ; (ב) בשנת 2027 בסכום של 311 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2027).

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה (כולל חברות מטה בבעלותה המלאה) יתרת אמצעים נזילים בסך של 116 מיליון ש"ח.

מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעיה הנזילים ליום 30 בספטמבר 2026, הינם, בין היתר, ביצוע מהלכים הוניים ; מימוש החזקות בחברות מוחזקות ; מחזור חוב ; אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובניין ; הכנסות ריבית מפיקדונות, והכל כמפורט להלן :

- ביצוע מהלכים הוניים - בחודש יולי 2026 אישר דירקטוריון החברה מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של החברה בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות החברה כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה. לפרטים נוספים ראה באור 8 לדוחות הכספיים.
- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של נכסים ובניין, תוך שמירת השליטה בה. בהקשר זה יצויין, כי מניות נכסים ובניין הינן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים.
- מחזור חוב - לחברה אפשרות לקבל הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי.

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

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

1.6 <u>המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון</u> (המשך)

1.6.2 <u>מקורות המימון בחברה</u> (המשך)

1.6.2.6 (המשך)

מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר: ההסתברות להתממשותם של תרחישים עסקיים רלוונטים מהם צפויים תקבולים לחברה, לוחות הזמנים להתממשותם של תרחישים אלה והסיכויים לקבלת האישורים הדרושים; תוצאות פעילות; חלופות אפשריות להשגת מקורות לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד קיומן; סכומי ומועדי פירעון אגרות החוב של החברה.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים במהלכים עסקיים מהם צפויים מקורות לחברה; שפל או הרעה במצב שוק ההון והכלכלה שיוביל לירידה משמעותית בשווי השוק של החזקות החברה במניות נכסים ובניין; תלות בתשואות אגרות החוב של החברה וחברות מוחזקות עיקריות, ובשערי מניות נכסים ובניין, בעיקר לצורך ביצוע מהלכים פיננסים; הרעה במצבן העסקי או הכספי של מי מחברות הקבוצה; אי השלמת מהלכים עסקיים משמעותיים אחרים בחברות מוחזקות של החברה; תזרים המזומנים של נכסים ובניין והתממשות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה (אשר תוארו בסעיף 21 לחלק א' לדוח התקופתי).

1.6.3 <u>להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי[5] ורמת המינוף[6] ליום 30 בספטמבר 2026</u>:

	שיעור החזקה	שווי מאזני	שווי נכסי[7]
		מיליוני ש"ח	
<u>חברות מוחזקות</u>			
נכסים ובניין	70.5%	2,189	1,452

	ליום 3 בנובמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
		מיליוני ש"ח	
שווי נכסי[7]	1,350	1,452	2,062
בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.1)	(239)	(238)	(395)
סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV][5]	1,111	1,214	1,667
רמת מינוף - [LTV][6] ממוצעת	18%	16%	19%
רמת מינוף - [LTV][6] ליום	18%	16%	19%

5 Net Asset Value - NAV - מהווה את השווי הנכסי הנקי של החברה, היינו שווי נכסי החברה בניכוי התחייבויותיה הפיננסיות, נטו. ה-NAV מהווה מדד כלכלי מקובל לבחינת ההון הכלכלי של חברות. הפערים העיקריים בין ה-NAV של החברה לבין ההון המיוחס לבעלים של החברה כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי נובעים בעיקר ממדידת ההשקעות הסחירות של החברה לפי שווי השוק שלהן, אשר שונה ממדידתן בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. יובהר, כי ה-NAV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

6 רמת המינוף - [LTV] - Loan To Value הינו מדד כלכלי מקובל למדידת רמת מינוף חברות, והוא משמש למדידת היחס (באחוזים) של החוב הפיננסי נטו אל מול שווי נכסיה. רמת מינוף [LTV] מחושבת בהתבסס על שוויין של החברות סחירות בבורסה. יובהר כי ה-LTV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

7 השווי הנכסי ביחס להחזקות סחירות - על-פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב.

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

1.7 <u>התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה</u>[8]

<u>תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין</u>[9]

	תשעה חודשים בשנת		רבעון שלישי של שנת		הסבר
	2026	2025	2026	2025	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	729	654	253	229	הגידול בסעיף זה ברבעון השלישי של שנת 2026 בשיעור של כ- 10%, ובתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-11% נובע בעיקר מאיכלוס נכסים שהקמתם הושלמה, מהשכרה של שטחים פנויים בנכסים המניבים של גב-ים, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	108	96	39	35	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מתוספת נכסים שהקמתם הושלמה.
NOI[10] מפעילות נמשכת	625	560	215	194	הגידול בסעיף זה, ברבעון השלישי של שנת 2026 בשיעור של כ- 11% ובתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-12%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.
Same Property NOI מפעילות נמשכת	553	527	201	190	הגידול בסעיף זה, ברבעון השלישי של שנת 2026 בשיעור של 6%, ובתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-5%, נובע בעיקר מהשכרה של שטחים פנויים בנכסים המניבים של גב-ים, עלייה ריאלית בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.
הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	577	513	189	68	במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 עדכנה גב-ים את השווי ההוגן של חלק מנכסיה המניבים בגין עליית המדד מאז הערכות השווי האחרונות. בנוסף, רשמה גב-ים הכנסות בגין הערכת שווי לראשונה של פרויקטים בהקמה ובגין קידום בזמן של פרויקט בהקמה. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ראה סעיף 2.
הוצאות מכירה ושיווק	15	14	5	5	הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026, נובע בעיקר מגידול בפעילות השיווק של גב-ים בתחום המגורים.
הוצאות הנהלה וכלליות	39	44	15	13	<u>גב-ים</u> הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 33 מיליון ש"ח ו- 11 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 34 מיליון ש"ח ו- 12 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. <u>מטה נכסים ובניין</u> הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 6 מיליון ש"ח ו- 2 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 10 מיליון ש"ח ו- 3 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר.

8 נכסים ובניין אינה מהווה מגזר בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים בדבר מגזרי הפעילות של החברה ראה סעיף 1.8.

9 הנתונים מוצגים בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.

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

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

1.7 <u>התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה</u> (המשך)

<u>תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין</u> (המשך)

	תשעה חודשים בשנת		רבעון שלישי של שנת		
	2026	2025	2026	2025	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		הסבר
הוצאות מימון נטו	413	383	174	181	

<u>גב-ים</u>

1. הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות בסך של 175 מיליון ש"ח ו- 62 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 62 מיליון ש"ח ו- 57 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בסעיף זה נובע מעלייה בהיקף החוב ברוטו של גב-ים, עלייה בשיעור הריבית הממוצעת על חוב גב-ים ומגידול הנובע מפעילות המגורים;
2. הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי של נגזר פיננסי בסך של 136 מיליון ש"ח ו- 65 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 156 מיליון ש"ח ו- 77 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. מדד המחירים לצרכן (ידוע) עלה ברבעון השלישי של שנת 2026 בשיעור של כ- 1%, בהשוואה לעלייה בשיעור של כ- 1.4% ברבעון המקביל אשתקד. במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 מדד המחירים לצרכן (ידוע) עלה בשיעור של כ- 2.1%, בהשוואה לעלייה בשיעור של כ- 3% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסעיף זה ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של השנה נובע בעיקר מהשפעת הירידה בשיעור עליית המדד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז הגידול בהיקף החוב הצמוד;
3. הכנסות מימון בסך של 35 מיליון ש"ח ו- 8 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 38 מיליון ש"ח ו- 12 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בסעיף זה נובע מהגידול בהכנסות הריבית מפקדונות לזמן קצר;
4. הכנסות מימון מהפחתת עודפי עלות המיוחסים להשקעת נכסים ובניין בגב-ים בסך של 5 מיליון ש"ח ו- 0 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 25 מיליון ש"ח ו- 6 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

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

1.7 <u>התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה</u> (המשך)

<u>תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין</u> (המשך)

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.8 תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות[1]

	תרומה לרווח (הפסד)				
	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	מיליוני ש"ח				
גב-ים	248	271	68	48	352
נכס מניב בארה"ב	(69)	(30)	14	(3)	(85)
התאמות למאוחד:					
תוצאות מטה דסק"ש (הנהלה וכלליות ומימון)[2]	(23)	(37)	(10)	(14)	(44)
התאמות אחרות[3]	(90)	(111)	(30)	(47)	(125)
רווח נקי (הפסד) לתקופה	66	93	42	(16)	98

(1) ראה באור 3 לדוחות הכספיים.
(2) ראה סעיף 1.5.
(3) בעיקר הכללת תוצאות מטה נכסים ובניין (הנהלה וכלליות ומימון).

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

1.8 <u>תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות</u> (המשך)

1.8.1 <u>מגזר גב-ים (המוחזקת על-ידי נכסים ובניין, נכון למועד הדוח, בשיעור 64.0%)</u>

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).

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

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

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

א. <u>תחום הנכסים המניבים</u>

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

1. <u>שיווק</u>

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 חתמה גב-ים על 129 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-108 אלף מ"ר, המניבים כ-93 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-4.8% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).
ברבעון השלישי של שנת 2026 חתמה גב-ים על 44 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-41 אלף מ"ר, המניבים כ-34 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-4.6% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).

2. <u>ייזום</u>

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

נכון למועד הדוח שיווקה גב-ים כ-64% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. אם וככל שייחתמו ההסכמים הנמצאים כיום במשאים ומתנים מתקדמים מול שוכרים של תוהא 2 ושל מגדל מת"ם מזרח 3#, כמפורט בהמשך לסעיף זה, יעמוד הנתון על 75% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.
יצוין, כי התרחבות חברות טכנולוגיה, הנמנות על לקוחות פארקי ההייטק של גב-ים, והפועלות בתחום ה- AI, מביאה לביקוש רב של שטחי משרדים ומעבדות, הן בטווח המיידי והן בטווח הבינוני.
על כן, פועלת גב-ים לתכנון ורישוי של שבעה פרויקטים, בהיקף כולל של כ-296 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, הכוללים את תוה"א 3# (80 אלף מ"ר חלק גב-ים); מבנה מעורב שימושים של תעסוקה ומגורים במתחם טרה, תל-אביב (88 אלף מ"ר, מתוכם כ- 63 אלף מ"ר תעסוקה וכ- 230 יח"ד (ראה סעיף ב' להלן)); בניין 6# בפארק גב-ים נגב (17 אלף מ"ר); מבנה מעבדות בפארק מתם (17 אלף מ"ר); מבנה משרדים נוסף בפארק מתם (33 אלף מ"ר); בניין 6# בפארק גב-ים רחובות (18 אלף מ"ר חלק גב-ים) והרצליה החושלים (43 אלף מ"ר).
בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 השקיעה גב-ים סך של כ-1.2 מיליארד ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

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

1.8 <u>תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות</u> (המשך)

1.8.1 <u>מגזר גב-ים</u> (המשך)

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

א. <u>תחום הנכסים המניבים</u> (המשך)

2. <u>ייזום</u> (המשך)

<u>פרויקטים בביצוע</u>:

- **פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון** - גב-ים פועלת להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2, בשטח של כ-39 אלף מ״ר עילי וכן חניון נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ״ר. כלל השטחים בפרויקט הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, וההכנסות יעמדו על סך של כ-48 מיליון ש״ח בשנה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-752 מיליון ש״ח, המשקפת תשואה של 6.4%. הפרויקט נמסר לשוכר לביצוע עבודות גמר.
- **מגדלי מתם מזרח 3#** - מת״ם פועלת להקמתו של הבניין השלישי בפרויקט, בשטח של כ-30 אלף מ״ר עילי וכ-13 אלף מ״ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-365 מיליון ש״ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-37 מיליון ש״ח בשנה, המשקפות תשואה של 10.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2026. בגין מלוא שטחי המשרדים בפרויקט נחתמו הסכמים או מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לקראת חתימה על הסכמים.
- **תוהא 2** - גב-ים ואמות השקעות בע״מ (״השותפות״), פועלות להקמת הפרויקט, הכולל כ-155 אלף מ״ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ״ר חניון תת-קרקעי. השותפות מעריכות כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תסתכם בסך של כ-3.4 מיליארד ש״ח (חלק גב-ים - 1.7 מיליארד ש״ח), מתוכם יתרה להשקעה בסך של כ- 0.8 מיליארד ש״ח (חלק גב-ים - כ-0.4 מיליארד ש״ח). ההכנסות הצפויות מהפרויקט נאמדות בכ-310 מיליון ש״ח בשנה (חלק גב-ים - 155 מיליון ש״ח), המשקפת תשואה של 9.1%. הקמתו של תוהא 2 צפויה להסתיים בתום שנת 2026. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמים בגין כ- 63% משטחי המשרדים בפרויקט, ומנהלים מו״מ מתקדמים לגבי שטחים נוספים בפרויקט, באופן שבגין כ-75% משטחי המשרדים בפרויקט נחתמו הסכמים או מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לקראת חתימה על הסכמים.
עוד יצוין, כי השותפות רכשו נכסים הגובלים במתחם תוהא, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם לטובת הקמת תוהא 3.
- **חוות שרתים - פארק מתם** - מת״ם פועלת להקמת מבנה חוות שרתים (מעטפת בלבד, ללא מערכות), בשטח של כ-13.5 אלף מ״ר בפארק מתם, עבור תאגיד בבעלות מגה די.סי בע״מ. עלות הקמת הפרויקט על-ידי מת״ם נאמדת בכ-157 מיליון ש״ח, וההכנסות נאמדות בכ-11 מיליון ש״ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור 7.2%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2027. למת״ם האופציה, בתוך שנתיים ממועד מסירת החזקה, להיכנס כשותפה במיזם בשיעור של 30%. עם מימוש האופציה, וככל שהיא תמומש, תשלם מת״ם 30% מההשקעות ותהיה זכאית ל-30% מההכנסות.
- **פארק גב-ים העברית - בניין 3#** - עם השלמתם של שני הבניינים הראשונים בפארק, החלה גב-ים בהקמתו של הבניין השלישי, בשטח של כ-29 אלף מ״ר עילי וכ-21 אלף מ״ר תת-קרקעי (חלק גב-ים בפרויקט - כ-33 אלף מ״ר). עלות הפרויקט נאמדת בכ-481 מיליון ש״ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מיליון ש״ח בשנה (חלק גב-ים), המשקפות תשואה של 6.2%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2028.
- **פארק גב-ים הרצליה צפון - משכית 3** - גב-ים החלה בהקמתו של בניין נוסף בפארק, בשטח של כ-8,500 מ״ר עילי, על גבי חניון תת-קרקעי שנמצא בביצוע. עלות הפרויקט נאמדת בכ-154 מיליון ש״ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-10 מיליון ש״ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2027.

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

1.8 <u>תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות</u> (המשך)

1.8.1 <u>מגזר גב-ים</u> (המשך)

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

ב. <u>תחום המגורים</u>

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

<u>פרויקטים בביצוע ושיווק</u>

- **TRUE תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 505** - בשנת 2025 החלה הקמתו של פרויקט הפינוי בינוי היוקרתי, בו שותפה גב-ים מגורים עם חברת תדהר (חלק גב-ים מגורים - 65%) ברחוב דפנה בתל-אביב. הפרויקט כולל 232 יח"ד, מתוכן 124 יח"ד למכירה, 76 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-32 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-350 מ"ר מבנה ציבור. עד תום תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 נמכרו בפרויקט זה 47 יח"ד בתמורה לסך של כ-203 מיליון ש"ח (ללא מע"מ) וכן 32 דירות המיועדות להשכרה לצד ג', בתמורה לסך של כ-65 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

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

- **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 501** - פרויקט פינוי בינוי, בבעלות משותפת של גב-ים מגורים עם חברת תדהר (חלק גב-ים מגורים 65%). הפרויקט כולל 391 יח"ד, מתוכן 209 יח"ד למכירה, 128 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-54 יח"ד להשכרה, שטח מסחרי של כ-700 מ"ר ומבנה ציבור בשטח של כ-700 מ"ר. במהלך שנת 2025 הושלם הליך החתמת בעלי הדירות, תוכנית העיצוב אושרה וכן היתר הבניה, אשר אושר בתנאים.
- **הרצליה צפון** - במהלך הרבעון הראשון של השנה אושרה למתן תוקף תב"ע אשר קידמה גב-ים, על גבי קרקע שבבעלותה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה עבור כ-400 יח"ד וכ-45,000 מ"ר תעסוקה. גב-ים מקדמת בימים אלה את תוכנית העיצוב האדריכלי.
- **תל-אביב - מגרש 103 במתחם טרה** - פרויקט מגורים על גבי המגרש אותו רכשה גב-ים, אשר יכלול כ- 230 יח"ד. לפרויקט יש תב"ע בתוקף, וגב-ים מקדמת את תוכנית העיצוב האדריכלי.
- **קרית אונו** - לגב-ים מגורים זכויות עתידיות מותנות בעתודות קרקע בקריית אונו המיועדות לייזום פרויקטים לבניה למגורים בשלושה מתחמים נפרדים - פרויקט חנה סנש, הכולל כ- 66 יח"ד לגביו אושר היתר בתנאים; פרויקט רחבת השקד, הכולל כ- 46 יח"ד, ונמצא בהליך קבלת אישור היתר בתנאים; וכ-19 מגרשים המיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע. התמורה בגין זכויות אלו טרם שולמה לנכסים ובניין, שכן טרם התקיימו כלל התנאים הקבועים בהסכם הרכישה לתשלום בגינן, כמפורט להלן. לפרויקטים תב"ע בתוקף ותכנית עיצוב אדריכלי מאושרת.
- **תל אביב - תוהא מגורים** - גב-ים מקדמת תכנון להקמת פרויקט מגורים, בשותפות עם אמות השקעות בע"מ, בסמוך לפרויקט תוהא, בהיקף של כ-94 יח"ד וכן כ-5,000 מ"ר תעסוקה וכ-1,600 מ"ר מסחר. לפרויקט תב"ע בתוקף והחברות מקדמות תוכנית עיצוב אדריכלי.
- **פתח תקווה - רמת ורבר** - גב-ים מקדמת פרויקט פינוי בינוי, ביחד עם שותף (חלק גב-ים - 60%). מתחם זה עתיד לכלול כ-254 יח"ד, מתוכן כ-66 יח"ד המיועדות לבעלי הדירות הקיימות. נכון למועד הדוח שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-72%. התב"ע לפרויקט אושרה להפקדה בוועדה המחוזית.

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

1.8 <u>תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות</u> (המשך)

1.8.1 <u>מגזר גב-ים</u> (המשך)

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

ב. <u>תחום המגורים</u> (המשך)

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

- **חולון** - גב-ים הינה בעלת זכויות בקרקע בשטח כולל של כ-177 דונם באזור התעשייה חולון, המיועד כיום לתעסוקה, ועליה קיימים מבני תעשיה ותעסוקה בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר. החברה פועלת לתכנון שינוי ייעוד הקרקע לשימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומסחר) ותוספת זכויות בניה. בשנת 2024 ניתן תוקף לשתיים מהתב"עות אותן הגישה גב-ים ותב"ע נוספת נמצאת כיום בהליכי תכנון. ככל שתאושר כפי שהוגשה על-ידי גב-ים וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע בסך הכל - חלק גב-ים - כ-1,200 יח"ד, כ-350 אלף מ"ר תעסוקה וכ-17 אלף מ"ר מסחר.
- **רחובות** - גב-ים פועלת באמצעות הוועדה המקומית לתו"ב, לקידום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, על גבי קרקע אותה חוכרת החברה מרמ"י, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50 אלף מ"ר תעסוקה, כ-6,000 מ"ר מסחר וכ-580 יח"ד.
- **חיפה - מגרש 8001** - מת"ם הינה בעלת זכויות בקרקע בשטח 30 דונם במבואות הדרומיים של חיפה, סמוך לאצטדיון הכדורגל סמי עופר. מת"ם פועלת לאישור תב"ע לתוספת של כ-350 יח"ד ושימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר).
- **עכו** - גב-ים פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית על גבי עתודת קרקע ברצועת החוף של עכו, אותה חוכרת גב-ים מרמ"י, אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים בהיקף של כ-1,000 יח"ד.
- **קריית ים 1#+#2** - גב-ים הינה הבעלים של כ-250 יח"ד בקרית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של עד 99 שנים. החברה בוחנת חלופות תכנון לפרויקט פינוי-בינוי, אשר יאפשרו שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר) וכ-1,500 יח"ד וזכויות בניה לשימוש אחרים בהיקף של כ-12 אלף מ"ר, בשני מתחמים שונים, מתוך מספר מתחמים אופציונליים שבבעלות גב-ים.
- **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 502** - פרויקט פינוי בינוי, בבעלות משותפת של גב-ים מגורים עם חברת תדהר (חלק גב-ים מגורים 65%). הפרויקט כולל 201 יח"ד, מתוכן 107 יח"ד למכירה, 66 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-28 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר. במתחם זה התגלעה מחלוקת בין היזמים ובין בעלי הזכויות, וברבעון השלישי של שנת 2025 הגישו גב-ים מגורים ותדהר תביעה כנגד הדיירים וחברה יזמית אשר החתימה אותם על הסכמי פינוי שלא כדין, לאכיפת ההסכם בין גב-ים מגורים ותדהר ובין הדיירים ולחילופין לתשלום פיצויים.
- **עפולה** - גב-ים פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית, אשר תאפשר תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-150 יח"ד.
- **באר שבע** - ברבעון הראשון של שנת 2025 אושרה תב"ע בסמכות ועדה מקומית על גבי הקרקע עליה מוקם פארק גב-ים נגב. התכנית מאפשרת שימושים מעורבים (תעסוקה ומגורים) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50 אלף מ"ר לתעסוקה ולכ-250 יח"ד להשכרה.
- **באר יעקב** - גב-ים פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית על-גבי קרקע אותה היא חוכרת מרמ"י. התב"ע תאפשר שימושים מעורבים וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-8,000 מ"ר מסחר, כ- 50 אלף מ"ר לתעסוקה, וכ- 700 יח"ד.

לפרטים בדבר עסקה בין נכסים ובניין לגב-ים, שבמסגרתה הועברה פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של נכסים ובניין לגב-ים, ובמסגרתה נקבע הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסויימים, כולל, בין היתר, מתחם 502, פרוייקט חנה סנש ופרוייקט רחבת השקד, ראה באור 11.ו.1.ב.2. לדוחות הכספיים לשנת 2024. יצוין, כי ביחס לפרוייקטי חנה סנש והשקד, נכון ליום 30 בספטמבר 2026, התקיים אחד משני התנאים המתלים הקבועים בהסכם הרכישה לתשלום לנכסים ובניין בגין הזכויות בפרויקטים אלה.

האמור בסעיף 1.8.1.2 לדוח זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של גב-ים בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של גב-ים ועסקיה, למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת גב-ים, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לגב-ים במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות גב-ים, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות גב-ים, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת גב-ים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.8 תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)

1.8.1 מגזר גב-ים (המשך)

1.8.1.3 דיבידנדים מגב-ים

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

1.8.2 מגזר נכס מניב בחו"ל

התפתחות בתחום פעילות 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 לבניין אחד.

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

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

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

בהמשך לאמור בבאור 25.ב.1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בחודש אפריל 2025, בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("אמזון") לפיו, בין היתר, ניתנה לאמזון אופציה, הניתנת למימוש במהלך תקופה של 18 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם השכירות, להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר (כ- 13 אלף מ"ר) בבניין W139. האופציה פקעה בחודש אוקטובר 2026, מבלי שמומשה על-ידי אמזון.

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

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

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

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

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	
	הון[2]	רווח (הפסד)	הון[2]	רווח (הפסד)
	מיליוני ש"ח			
בגין שינוי ב:				
מדד המחירים לצרכן	(77)	(77)	(36)	(36)
דולר	(22)	(13)	41	29

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

ניתוח רגישויות

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

	שינוי	ליום 30 בספטמבר 2026	
		הון[1]	רווח (הפסד)
		מיליוני ש"ח	
מדד המחירים לצרכן	1%	(44)	(44)
דולר	5%	59	37
מדד המחירים לצרכן	(1%)	44	44
דולר	(5%)	(59)	(37)

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

השפעות על נדל"ן להשקעה

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	
	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)
	מיליוני ש"ח			
בגין עליית מדד המחירים	220	61	29	8
בגין שערוך נכסים בהקמה	372	108	160	34
בגין ירידת שווי הוגן	(15)	(13)	-	-
סך הכל	577	156	189	42

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

5 בנובמבר 2026

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

מידע לגבי אגרות החוב של החברה

להלן טבלה ביחס לאגרות החוב של החברה:

ריכוז נתוני אגרות חוב[1], במיליוני ש"ח

					30.09.2026							נתונים ליום 5.11.2026	מועדי תשלום הקרן		מועדי תשלום הריבית		
סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.נ. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	יתרת ע.נ. שבמחזור	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת פרמיה (נכיון), נטו בספרים	ערך בספרים של יתרת האג"ח[2]	שווי בורסאי	יתרת ע.נ. שבמחזור	החל מ-	עד						חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
יא'[3]	6.9.21 *9.7.26	916	3.40%	351	3	(2)	352	352	351	31.12.23[5]	31.12.27[5]	351	30 ביוני, 31 בדצמבר[4]	לא צמוד	**רזניק פז נאמנויות בע"מ** אחראי: רו"ח יוסי רזניק, רח' יד חרוצים 14, ת"א 6770007 טל': 03-6389200

הערות:

(1) למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המצורפים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה, וכן, למיטב ידיעתה, לא התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או אירוע הפרה. כמו-כן, לא נערכו שינויים בתנאי אגרות החוב בשנת 2026. החברה לא העמידה בטוחות או ערבויות לטובת מחזיקי אגרות החוב. האשראי הינו מסוג recourse. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.

(2) כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.

(3) אגרות חוב (סדרה יא') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. נקבעו אמות מידה פיננסיות.

(4) תשלומים חצי שנתיים.

(5) 10% מהקרן ישולמו בכל אחד מהתאריכים 31.12.23, 31.12.24, 31.12.25 ו-31.12.26, ויתרת הקרן (60%) תשולם בתאריך 31.12.27.

* במועדים אלו נעשתה הרחבה של הסדרה, הנתונים בטבלה מתייחסים לכל הסדרה.

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

פרטים בדבר דירוג אגרות החוב

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 30.09.2026	דירוג ליום[1] 5.11.2026	תאריך מתן הדירוג ליום 5.11.2026	דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 5.11.2026	
						תאריך	דירוג
יא'	S&P Maalot	BBB	BBB+	BBB+	07/2026	05/2022	BBB
						03/2023	BBB
						05/2023	BBB
						11/2023	BB+
						12/2023	BBB-
						05/2024	BBB
						10/2024	BBB
						07/2025	BBB

[1] בחודש יולי 2026, מעלות הודיעה על אשרור דירוג החברה בדירוג ilBBB/Stable תחזית יציבה והעלאת דירוג אגרות החוב שלה לדירוג +ilBBB, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבויות, שפורסם על-ידי החברה ביום 22 ביולי 2026.

נספח ב'

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

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

עבודה כלכלית בנושא הערכת שוויו הכלכלי של מגדל Bryant 10 ליום 31 במרס 2026, נכללה על דרך הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2026, כפי שפורסמו על-ידיה ביום 14 במאי 2026. ראה באור 7.א.2. לדוחות הכספיים.

<u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

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

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

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

עדכון השווי ההוגן ברבעון השני של שנת 2026

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

עדכון השווי ההוגן ברבעון השלישי של שנת 2026

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

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

עמוד

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר 1

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים 2-3

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים 4

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים... 5

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים 6-10

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים 11-12

באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

באור 1 - כללי 13-14

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית 14-16

באור 3 - דיווח מגזרי 17-18

באור 4 - חברות מוחזקות 19-20

באור 5 - אשראי 21-24

באור 6 - מכשירים פיננסיים 25

באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת 26-28

באור 8 - אירועים נוספים בתקופת הדוח 29

באור 9 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי 29

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת השקעות דיסקונט בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

פיסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 8 למידע הכספי הנ"ל בדבר אירועים נוספים בתקופת הדוח, בקשר למתווה העקרוני שאישר דירקטוריון דסק"ש בחודש יולי 2026, הכולל הנפקת זכויות לבעלי מניותיה לצורך פירעון התחייבויותיה, ולאחריה חלוקה בעין של מלוא מניות חברת נכסים ובניין שיוחזקו על ידה לבעלי מניותיה, בדרך של הפחתת הון בהתאם לסעיף 303 לחוק החברות.

חיפה
5 בנובמבר 2026

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
		מיליוני ש"ח	
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	1,191	1,488	1,120
השקעות ופקדונות לזמן קצר	190	434	158
לקוחות, חייבים ויתרות חובה	143	104	180
מלאי בניינים ודירות למכירה	261	249	265
נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה	2,561	2,479	2,418
סך הכל נכסים שוטפים	4,346	4,754	4,141
השקעות והלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	99	75	74
מוניטין	3,497	3,497	3,497
רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש	121	129	126
מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית	581	218	220
נדל"ן להשקעה בהקמה	3,738	2,866	2,949
נדל"ן להשקעה	14,538	13,714	13,908
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	211	217	216
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	22,785	20,716	20,990
סך הכל נכסים	27,131	25,470	25,131

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
		מיליוני ש"ח	
התחייבויות			
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות ממוסדות פיננסיים ומתאגידים בנקאיים	1,405	1,026	1,041
חלויות שוטפות של אגרות חוב	1,652	2,915	2,323
מקדמות מרוכשי דירות ואחרים	21	22	24
ספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים	405	428	348
התחייבויות בגין מתן שירותי בנייה	102	106	105
התחייבויות מסים שוטפים	15	19	32
התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה	1,514	1,493	1,498
סך הכל התחייבויות שוטפות	5,114	6,009	5,371
אגרות חוב	12,209	10,666	10,286
התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי שווי הוגן לזמן ארוך	62	36	40
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	19	20	20
התחייבויות מסים נדחים	2,054	1,975	2,009
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	14,344	12,697	12,355
סך הכל התחייבויות	19,458	18,706	17,726
ה ו ן			
הון מניות	810	810	810
פרמיה על מניות	4,449	4,449	4,449
קרנות הון	(72)	(56)	(60)
יתרת עודפים	(3,256)	(3,327)	(3,322)
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	1,931	1,876	1,877
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,742	4,888	5,528
סך הכל הון	7,673	6,764	7,405
סך הכל הון והתחייבויות	27,131	25,470	25,131

צחי נחמיאס יו"ר הדירקטוריון	ברוך יצחק מנכ"ל וסמנכ"ל כספים	רונית נועם* דירקטורית

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 5 בנובמבר 2026

* ביום 5 בנובמבר 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' רונית נועם 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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
הכנסות					
מכירות ושירותים	759	667	268	235	910
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	576	511	189	67	538
חלק הקבוצה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	16	14	3	4	18
הכנסות אחרות	10	4	9	1	75
הכנסות מימון	49	99	12	23	125
	1,410	1,295	481	330	1,666
הוצאות					
עלות המכירות והשירותים	132	104	51	39	150
הוצאות מכירה ושיווק	15	14	5	5	22
הוצאות הנהלה וכלליות	44	52	14	17	68
הוצאות אחרות	4	8	3	1	7
הוצאות מימון	480	511	194	215	566
	675	689	267	277	813
רווח לפני מסים על ההכנסה	735	606	214	53	853
הוצאות מסים על ההכנסה	(168)	(139)	(45)	(8)	(215)
רווח מפעילויות נמשכות	567	467	169	45	638
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס	(97)	(43)	21	(5)	(121)
רווח נקי לתקופה	470	424	190	40	517
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
בעלים של החברה	66	93	42	(16)	98
זכויות שאינן מקנות שליטה	404	331	148	56	419
	470	424	190	40	517
	ש"ח				
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלים של החברה					
מפעילויות נמשכות	1.0	0.9	0.2	(0.1)	1.3
מפעילויות מופסקות	(0.5)	(0.2)	0.1	-	(0.6)
	0.5	0.7	0.3	(0.1)	0.7

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
רווח נקי לתקופה	470	424	190	40	517
פריטי רווח כולל אחר, שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס					
שערוך רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	5
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס					
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ	(14)	(71)	17	(17)	(92)
חלק הקבוצה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2)	-	(2)	-	-
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(16)	(71)	15	(17)	(87)
סך הכל רווח כולל לתקופה	454	353	205	23	430
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	54	43	52	(28)	35
זכויות שאינן מקנות שליטה	400	310	153	51	395
רווח כולל לתקופה	454	353	205	23	430
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:					
פעילויות נמשכות	132	123	25	(13)	185
פעילויות מופסקות	(78)	(80)	27	(15)	(150)
	54	43	52	(28)	35

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

	מתייחס לבעלים של החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
	מיליוני ש"ח										
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)											
יתרה ליום 1 בינואר 2026	810	4,449	245	(199)	5	4	(115)	(3,322)	1,877	5,528	7,405
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	66	66	404	470
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	(12)	-	-	-	-	(12)	(4)	(16)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(189)	(189)
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	810	4,449	245	(211)	5	4	(115)	(3,256)	1,931	5,742	7,673

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

	מתייחס לבעלים של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
	מיליוני ש"ח										
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)											
יתרה ליום 1 בינואר 2025	810	4,449	231	(134)	3	4	(115)	(3,420)	1,828	4,490	6,318
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	93	93	331	424
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	(50)	-	-	-	-	(50)	(21)	(71)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(111)	(111)
שינויים בזכויות בחברות מאוחדות	-	-	5	-	-	-	-	-	5	196	201
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	810	4,449	236	(184)	3	4	(115)	(3,327)	1,876	4,888	6,764

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

	מתייחס לבעלים של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
	מיליוני ש"ח										
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)											
יתרה ליום 1 ביולי 2026	810	4,449	245	(221)	5	4	(115)	(3,298)	1,879	5,684	7,563
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	42	42	148	190
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	-	10	-	-	-	-	10	5	15
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	(96)
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	810	4,449	245	(211)	5	4	(115)	(3,256)	1,931	5,742	7,673

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

	מתייחס לבעלים של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
	מיליוני ש"ח										
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)											
יתרה ליום 1 ביולי 2025	810	4,449	234	(172)	3	4	(115)	(3,311)	1,902	4,713	6,615
רווח נקי (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)	56	40
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	(12)	-	-	-	-	(12)	(5)	(17)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76)	(76)
שינויים בזכויות בחברות מאוחדות	-	-	2	-	-	-	-	-	2	199	201
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	810	4,449	236	(184)	3	4	(115)	(3,327)	1,876	4,888	6,764

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

	מתייחס לבעלים של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
	מיליוני ש"ח										
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)											
יתרה ליום 1 בינואר 2025	810	4,449	231	(134)	3	4	(115)	(3,420)	1,828	4,490	6,318
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	98	98	419	517
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	-	(65)	2	-	-	-	(63)	(24)	(87)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195)	(195)
שינויים בזכויות בחברות מאוחדות	-	-	14	-	-	-	-	-	14	833	847
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	810	4,449	245	(199)	5	4	(115)	(3,322)	1,877	5,528	7,405

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות					
רווח נקי לתקופה	470	424	190	40	517
הפסד (רווח) מפעילויות מופסקות, לאחר מס	97	43	(21)	5	121
רווח מפעילויות נמשכות	567	467	169	45	638
התאמות:					
חלק הקבוצה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(16)	(14)	(3)	(4)	(18)
דיבידנדים שנתקבלו	10	30	-	-	35
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(576)	(511)	(189)	(67)	(538)
פחת והפחתות	6	5	3	2	6
עלויות מימון, נטו	431	412	182	192	441
הוצאות מסים על ההכנסה, נטו	168	139	45	8	215
מס הכנסה ששולם, נטו	(55)	(59)	(15)	(13)	(72)
הוצאות תשלום מבוסס מניות	3	4	1	2	5
שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה	20	(37)	30	(11)	(111)
שינוי במלאי בניינים ודירות למכירה ואחר, נטו	3	(10)	(1)	-	(21)
השקעה במלאי קרקעות וזכויות התחדשות עירונית	(357)	(37)	(28)	(3)	(39)
שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות	(14)	(20)	(29)	(5)	(36)
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות נמשכות	190	369	165	146	505
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) שוטפות מופסקות	(121)	3	(22)	(27)	20
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות	69	372	143	119	525
תזרימי מזומנים לפעולות השקעה					
שינוי בפיקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו	1	163	-	(5)	147
השקעות שוטפות, הלוואות ופיקדונות לזמן קצר, נטו	(33)	(238)	60	106	15
תמורה ששולמה בגין עסקת גידור	-	(63)	-	-	(63)
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	(1,192)	(960)	(290)	(327)	(1,241)
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות, לרבות דיבידנד ממימוש	11	6	-	-	6
תקבולים ממימוש נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים	385	106	2	1	106
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה	(73)	(12)	(44)	-	(12)
החזר ממוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	73	-	-
ריבית שנתקבלה	45	64	11	23	86
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה נמשכות	(856)	(934)	(188)	(202)	(956)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה מופסקות	(127)	(116)	(68)	(83)	(187)
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה	(983)	(1,050)	(256)	(285)	(1,143)

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעולות מימון					
התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו	4,081	2,031	758	-	2,031
פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות	(3,066)	(1,626)	(81)	(176)	(2,505)
ריבית ששולמה	(207)	(216)	(28)	(40)	(345)
פירעון התחייבויות בגין חכירות	(5)	(5)	(1)	(2)	(6)
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו	372	561	(104)	(139)	576
תמורה ממכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	199	-	199	847
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	(189)	(109)	(96)	(74)	(193)
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון נמשכות	986	835	448	(232)	405
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון מופסקות	(3)	(40)	25	4	(34)
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון	983	795	473	(228)	371
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות	320	270	425	(288)	(46)
ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות	(251)	(153)	(65)	(106)	(201)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	69	117	360	(394)	(247)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,120	1,387	828	1,886	1,387
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	2	(16)	3	(4)	(20)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	1,191	1,488	1,191	1,488	1,120

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

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") 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").

החברה הינה חברת האם של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין"), המוחזקת לתאריך הדוח על המצב הכספי בשיעור של כ- 70.5%.
נכסים ובניין עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל באמצעות החזקתה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") ובנכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל Bryant 10 בעיר ניו-יורק בארה"ב. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, נכסים ובניין מחזיקה בכ-64.0% מהונה המונפק של גב-ים וב-100% במגדל.

החברה 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 על החברות הנשלטות על-ידיה במישרין, אשר הינן תאגידים מדווחים לפי חוק ניירות ערך, מגבלות מכח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתן של החברות האמורות להחזיק שליטה במישרין בחברות שכבה אחרות.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מגה אור החזקות בע"מ ("מגה אור") מחזיקה בכ- 29.9% מהונה המונפק של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ- 29.8% מהונה המונפק של החברה.

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

ב. מצבה הכספי של החברה - בהקשר למצבה הכספי של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה, יצוין כי:

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של החברה בשנים 2026 ו-2027: (א) עד לסוף שנת 2026 בסכום של 56 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, לתשלום בחודש דצמבר 2026); (ב) בשנת 2027 בסכום של 311 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2027).

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה (כולל חברות מטה בבעלותה המלאה) יתרת אמצעים נזילים בסך של 116 מיליון ש"ח.

מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעיה הנזילים ליום 30 בספטמבר 2026, הינם, בין היתר, ביצוע מהלכים הוניים; מימוש החזקות בחברות מוחזקות; מחזור חוב; אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובניין; הכנסות ריבית מפקדונות, והכל כמפורט להלן:

- ביצוע מהלכים הוניים - בחודש יולי 2026 אישר דירקטוריון החברה מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של החברה בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות החברה כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה. לפרטים נוספים ראה באור 8.
- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של נכסים ובניין, תוך שמירת השליטה בה. בהקשר זה יצוין, כי מניות נכסים ובניין הינן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים.
- מחזור חוב - לחברה אפשרות לקבל הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מבצע שאגת הארי

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

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

ד. הגדרות עיקריות:

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

החברה ו/או דסק"ש	-	חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין;
הקבוצה	-	דסק"ש והחברות המאוחדות שלה;
נכסים ובניין	-	חברה לנכסים ולבנין בע"מ;
גב-ים	-	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;
מגדל	-	נכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל Bryant 10, המוחזק על-ידי קבוצת נכסים ובניין בשיעור 100%;
תאגיד המגדל	-	Fifth Mezz I LP 452, 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 חשבונאים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 (IAS 34) "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות הדיווחים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לעיין ולקרוא דוחות אלו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים, אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 19 בפברואר 2026 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

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

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים של הקבוצה בהתאם לתקני IFRS, נדרשות הנהלות החברה והחברות המוחזקות להפעיל שיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים, התחייבויות, הכנסות, הוצאות וכן רכיבי הון המוצגים בדוחות האמורים. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות 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. תקן דיווח כספי בינלאומי חשבונאי חדש אשר עדיין אינו בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומו המוקדם - תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (IFRS 18)

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

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

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

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

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

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

- סיווג של הוצאות והכנסות לקטגוריות בדוח רווח או הפסד

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

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- בקשר לדוח על תזרימי המזומנים

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

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

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

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

באור 3 - דיווח מגזרי

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות.

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

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

בהתאם לכך מגזרי הפעילות בני הדיווח של הקבוצה הינם:

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

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)				
הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול	729	137	(134)	732
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	27	-	-	27
עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	577	(37)	36	576
תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	248	(69)	(113)	66

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול	654	164	(161)	657
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	10	-	-	10
עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	513	20	(22)	511
תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	271	(30)	(148)	93

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)				
הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול	253	48	(47)	254
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	14	-	-	14
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	189	1	(1)	189
תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	68	14	(40)	42

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול	229	49	(48)	230
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	5	-	-	5
עלייה בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	68	18	(19)	67
תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	48	(3)	(61)	(16)

[1] מגזר שפעילותו הופסקה, ראה באור 7.א.

באור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

	גב-ים	נכס מניב בארה"ב[1]	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)				
הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול	888	212	(208)	892
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	18	-	-	18
עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו	541	(26)	23	538
תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	352	(85)	(169)	98

[1] מגזר שפעילותו הופסקה, ראה באור 7.א.

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושירותים לדוח המאוחד:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
התאמות בגין הצגת פעילות נכס מניב בארה"ב כפעילות מופסקת	(137)	(164)	(48)	(49)	(212)
התאמות אחרות	3	3	1	1	4
	(134)	(161)	(47)	(48)	(208)

הרכב ההתאמות של תוצאות מגזר המיוחסות לבעלים של החברה לדוח המאוחד:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
הכללת תוצאות מטה דסק"ש (הנהלה וכלליות ומימון)	(23)	(37)	(10)	(14)	(44)
הכללת תוצאות מטה נכסים ובניין (הנהלה וכלליות ומימון)	(104)	(110)	(41)	(49)	(125)
התאמות אחרות	14	(1)	11	2	-
	(113)	(148)	(40)	(61)	(169)

באור 4 - חברות מוחזקות

התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח

א. השקעת החברה בנכסים ובניין

1. ליום 30 בספטמבר 2026 מחזיקה החברה בכ- 70.5% מהונה המונפק והנפרע של נכסים ובניין. שוויה המאזני של נכסים ובניין בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2026 הינו 2,189 מיליון ש"ח. מניות נכסים ובניין נסחרות בבורסה, השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 30 בספטמבר 2026 הינו - 1,452 מיליון ש"ח ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו 1,312 מיליון ש"ח.

2. ביום 16 באוגוסט 2026, הכריז דירקטוריון נכסים ובניין על חלוקת דיבידנד בסך של 250 מיליון ש"ח, חלק החברה 176 מיליון ש"ח, אשר שולם בחודש אוגוסט 2026.

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

4. בהמשך לאמור בבאור 10.א.1.א. לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2023 בדבר כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("התביעה") בקשר עם הסכם למכירת מלוא זכויות נכסים ובניין וחברת בת שלה באותה העת ("חברת הבת") בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בנחלת יהודה בראשון לציון (אשר הושלמה בחודש מרס 2024), ומחיקתה של התביעה בחודש פברואר 2024 מחמת חוסר מעש, בחודש מאי 2026 הומצאה לידי חברת הבת (אשר פעילותה הועברה לגב-ים בחודש יוני 2024 במסגרת עסקה להעברת פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של נכסים ובניין לגב-ים, ובגין העסקה לנכסים ובניין חובות שיפוי כמקובל כלפי גב-ים, לפרטים ראה באור 11.ו.1.ב.2. לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024) תביעה חדשה על-ידי עיזבונו של התובע הכוללת סעדים דומים לסעדים שנכללו בתביעה המקורית כמפורט בבאור האמור. נוכח השלב המקדמי שבו מצוי ההליך, בהתבסס על יועציה המשפטיים של חברת הבת, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ב. השקעת נכסים ובניין בגב-ים

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>באור 4 - חברות מוחזקות</u> (המשך)

ב. <u>השקעת נכסים ובניין בגב-ים</u> (המשך)

3. (המשך)

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026[1]	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026[1]
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני מס	577	189
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לאחר מס	445	146

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

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

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

באור 5 - אשראי

א. החברה

1. <u>הנפקת אגרות חוב בתקופה</u>

בחודש יולי 2026, הנפיקה החברה כ- 208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכשת חליפין חלקית, וזאת כנגד כ- 203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה. אגרות החוב (סדרה י') שנרכשו על-פי הצעת רכש חליפין חלקית בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה.
אגרות החוב האמורות (סדרה י' וסדרה יא') הינן בעלות תנאים שונים באופן מהותי, כתוצאה מהחלפת אגרות החוב כאמור רשמה החברה ברבעון השלישי של שנת 2026 הפסד בסך של 4 מיליון ש"ח.

2. <u>פדיון מוקדם אגרות חוב בתקופה</u>

בחודש ספטמבר 2026, אישר דירקטוריון החברה לבצע פדיון מוקדם, ביוזמת החברה, בהתאם להוראות של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') של החברה, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), אשר בוצע בחודש ספטמבר 2026. במועד הפדיון המוקדם, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב סך של 82 מיליון ש"ח, בהתאם להוראות שטר הנאמנות כאמור. בגין הפדיון המוקדם החברה רשמה ברבעון השלישי של שנת 2026 הפסד בסכום זניח.

3. <u>התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים</u>

בהמשך לאמור בבאור 13.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ספטמבר 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי לחברה בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי לא נוצלה והסכם העמדת מסגרת האשראי פג בחודש ספטמבר 2026.

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

ב. נכסים ובניין

1. <u>הנפקת אגרות חוב בתקופה</u>

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

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

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

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

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

<u>לוח סילוקין</u>

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

באור 5 - אשראי (המשך)

ב. נכסים ובניין (המשך)

1. הנפקת אגרות חוב בתקופה (המשך)

אמות מידה פיננסיות

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

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

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

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

מגבלות נוספות

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

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי

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

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

2. פידיון מוקדם אגרות חוב בתקופה

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

<u>באור 5 - אשראי</u> (המשך)

ב. נכסים ובניין (המשך)

3. <u>התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים</u>

א. בחודש מרס 2026 הנפיקה נכסים ובניין במסגרת הקצאה פרטית 200 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (נע"מ) (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הרחבת סדרה (סך היקף הסדרה הינו 345 מיליון ש"ח ערך נקוב).
בחודש יוני 2026 האריכה נכסים ובניין לשנה אחת נוספת את תקופת הנע"מ.
לפרטים בדבר תנאי הנע"מ ראה באור 13.ב.2.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. בהמשך לאמור בבאור 13.ב.2.2.א. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2026 התקשרה נכסים ובניין עם הבנק בהרחבת המסגרת בסך של 200 מיליון ש"ח, שיעודה כיסוי כנגד הנע"מ שגייסה נכסים ובניין (סך מסגרת האשראי שנטלה נכסים ובניין הינה 345 מיליון ש"ח).
בנוסף, עודכנו אמות המידה הפיננסיות שנכסים ובניין התחייבה לעמוד בהן - הון מינימלי המיוחס לנכסים ובניין - 1,500 מיליון ש"ח, ועודכנה מגבלת אי ביצוע חלוקה אם כתוצאה ממנה ההון המיוחס לבעלים של נכסים ובניין יפחת מ- 1,850 מיליון ש"ח.
בחודש יוני 2026 האריכה נכסים ובניין לשנה אחת נוספת את תקופת מסגרת האשראי.
נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המסגרת לא נוצלה.

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

ג. גב-ים וחברות הבת שלה

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

א. בחודש פברואר 2026 הנפיקה גב-ים לציבור כ-646 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') וכ-256 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 8 בפברואר 2026. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-603 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.3% ואגרות החוב בסדרה יב' הונפקו תמורת כ-274 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.4%.
בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה גב-ים עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 646 מיליון ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.82%.
בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.4%.
גב-ים מטפלת בעסקאות הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.

ב. בחודש מאי 2026 הנפיקה גב-ים לציבור כ-479 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') וכ-917 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 19 במאי 2026. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-449 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.4% ואגרות החוב בסדרה יב' הונפקו תמורת כ-971 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.7%.
בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה גב-ים עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 479 מיליון ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.11%.
בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.75%.
גב-ים מטפלת בעסקאות הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.

באור 5 - אשראי (המשך)

ג. גב-ים וחברות הבת שלה (המשך)

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

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

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

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

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

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

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מידי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של גב-ים וחברות הבנות שלה. גב-ים וחברות הבנות שלה עומדות באמות המידה הפיננסיות האמורות ליום 30 בספטמבר 2026.

2. מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 האריכה גב-ים את תקופת מסגרות אשראי ממוסדות בנקאיים בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לגב-ים (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):

א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-13 בפברואר 2027.

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

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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 האריכה חברת הבת של גב-ים, גב-ים נגב, את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 50 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

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

בחודש יוני 2026, ניצלה חברת הבת של גב-ים, מת"ם, את מלוא מסגרת האשראי, וזאת כנגד העמדת הלוואה לזמן קצר לתקופה של עד 12 חודשים, בשיעור ריבית של פריים בתוספת 1%. בחודש אוגוסט 2026 פרעה מת"ם את מלוא ההלוואה.

בחודש יולי 2026, האריכה חברת הבת של גב-ים, מת"ם, את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנת לניצול לצורך העמדת הלוואה לזמן קצר למת"ם (הלוואה לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתה).

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מידי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של גב-ים וחברות הבנות שלה. גב-ים וחברות הבנות שלה עומדות באמות המידה הפיננסיות האמורות ליום 30 בספטמבר 2026.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

	ליום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
	מיליוני ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב סחירות	12,519[1]	12,363[2]	12,310	12,034
אגרות חוב לא סחירות	1,468	1,457	1,370	1,350
	13,987	13,820	13,680	13,384

(1) בחודש פברואר 2026 התקשרה גב-ים בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-646 מיליון ש"ח ערך נקוב. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים (ראה באור 5.ג.1.א.) בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.82%. היתרה המוצגת כערך בספרים כוללת את השווי ההוגן של המכשירים הפיננסים הנגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים.
בחודש מאי 2026 התקשרה גב-ים בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-479 מיליון ש"ח ערך נקוב. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים (ראה באור 5.ג.1.ב.) בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.11%. היתרה המוצגת כערך בספרים כוללת את השווי ההוגן של המכשירים הפיננסים הנגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים.

(2) השווי ההוגן של האג"ח אשר גודר בעסקת גידור כמפורט בבאור 5.ג.1., מבוסס על שיעורי ריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, בהתחשב בעסקת הגידור.

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

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

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

1. כאמור בבאור 13.ב.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים, ביצעה נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה המחזיקה במגדל) עסקאות גידור חשיפה מטבעית ("FORWARD") להחלפת יתרה דולרית ביתרה שיקלית קבועה. סכום העסקאות נכון ליום 30 בספטמבר 2026 עמד על סך 132 מיליון דולר, העסקאות כאמור מטופלות בדוחות הכספיים כעסקאות הגנה כלכלית, כאשר חשבונאות גידור לא מיושמת לגביהן. כנגד עסקאות אלו שועבד נכון ליום 30 בספטמבר 2026, פיקדון בסך של 32 מיליון ש"ח (במנגנון Mark to Market). השווי ההוגן של עסקת הגידור ליום 30 בספטמבר 2026 הינו התחייבות בסך של 7 מיליון ש"ח המוצג במסגרת התחייבויות מוחזקות למכירה.
2. גב-ים ביצעה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד. השווי ההוגן של עסקאות הגידור ליום 30 בספטמבר 2026 כולל התחייבות בסך של 62 מיליון ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות והתחייבות בסך של 3 מיליון ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לנכסים ובניין הלוואות לחברה כלולה הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ברבעון הראשון של שנת 2026 קיבלה נכסים ובניין סך של 1.4 מיליון דולר בגין פרעון חלקי של ההלוואות. יתרת ההלוואות ליום 30 בספטמבר 2026 הינה 20 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 11.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

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

נכס מניב בארה"ב מוצג בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026, כנכס של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה. תוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילויות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה.

להלן הרכב הנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה:

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

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

א. נכס מניב בארה"ב

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. בהמשך לאמור בבאור 25.ב.1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בחודש אפריל 2025, בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("אמזון") לפיו, בין היתר, ניתנה לאמזון אופציה, הניתנת למימוש במהלך תקופה של 18 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם השכירות, להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר (כ- 13 אלף מ"ר) בבניין W139. האופציה פגה בחודש אוקטובר 2026, מבלי שמומשה על-ידי אמזון.

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

ב. פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מגדל 10 Bryant				
	מיליוני ש"ח				
הכנסות					
מכירות ושירותים	137	164	48	49	212
הכנסות מימון	15	53	37	10	72
	152	217	85	59	284
הוצאות					
עלות המכירות והשירותים	85	95	29	31	126
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	37	(20)	(1)	(18)	26
הוצאות (הכנסות) מעדכון הפרשה לשירותי יעוץ	-	(12)	-	-	(12)
הוצאות מימון[1]	136	217	29	50	301
	258	280	57	63	441
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(106)	(63)	28	(4)	(157)
מסים על ההכנסה[1]	9	20	(7)	(1)	36
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות לתקופה	(97)	(43)	21	(5)	(121)
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה	(69)	(30)	14	(3)	(85)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(28)	(13)	7	(2)	(36)
	(97)	(43)	21	(5)	(121)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה מפעילות מופסקת מיוחס ל:					
בעלים של החברה	(9)	(50)	13	(12)	(65)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(4)	(21)	5	(5)	(27)
	(13)	(71)	18	(17)	(92)

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

באור 8 - אירועים נוספים בתקופת הדוח

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

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

באור 9 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. ביום 29 באוקטובר 2026 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה שמיום 1 בנובמבר 2026 עד וכולל ליום 31 באוקטובר 2027. ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה הינה בסך של 78 אלפי דולר עבור סך תקופת הביטוח.

ב. בהמשך לאמור בבאור 1.22. (א) לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2025 בדבר הסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים בין החברה, נכסים ובניין וגב-ים ("הסכם חלוקת השימושים"), בימים 29 באוקטובר 2026 ו-5 בנובמבר 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכונים להסכם חלוקת השימושים וכן עדכון להסכם השכירות של החברה עם גב-ים ואמות השקעות בע"מ ביחס לשטח המשמש את החברות בפרויקט ToHa בתל אביב ("הסכם השכירות"), לפיהם, החל מיום 1 באפריל 2027, החברה תמחה באופן מלא את הסכם השכירות לגב-ים כך שגב-ים, המאכלסת כיום את מרבית שטח המשרדים של חברות הקבוצה בקומה 27 בפרויקט ToHa בתל אביב, תהפוך לשוכרת הראשית של כלל שטחי המשרדים בקומה, ובכפוף לכך, תעניק גב-ים לחברה ולנכסים ובניין זכות שימוש בשטח משרדים בהיקף הדרוש להן בקומה תוך המשך נשיאת הצדדים בעלויות המשותפות בהתאם למנגנון החלוקה הקבוע ביניהן כיום. בנוסף לכך, עודכן הסכם חלוקת השימושים באופן בו לכל אחת מבין החברה ונכסים ובניין תהיה אפשרות להביא את ההסכם כאמור לידי סיום בהודעה מראש ובכתב בת 60 ימים. ההתקשרות כאמור אושרה על-ידי החברה כעסקה חריגה שלנושאי משרה בחברה עשוי להיות בה עניין אישי וזאת מבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

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

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

פרק שלישי - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

עמוד

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר..... 1

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

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

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

באורים

1 - כללי..... 5

2 - אשראי..... 5

3 - אירועים נוספים בתקופת הדוח 5

4 - השקעות בחברות מוחזקות..... 5

לכבוד
בעלי המניות של חברת השקעות דיסקונט בע"מ

ג.א.נ,

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

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פיסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3 למידע הכספי הנ"ל בדבר אירועים נוספים בתקופת הדוח, בקשר למתווה העקרוני שאישר דירקטוריון דסק"ש בחודש יולי 2026, הכולל הנפקת זכויות לבעלי מניותיה לצורך פירעון התחייבויותיה, ולאחריה חלוקה בעין של מלוא מניות חברת נכסים ובניין שיוחזקו על ידה לבעלי מניותיה, בדרך של הפחתת הון בהתאם לסעיף 303 לחוק החברות.

חיפה
5 בנובמבר 2026

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה ליום

	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח		
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	114	459	27
חייבים ויתרות חובה	1	3	1
סך הכל נכסים שוטפים	115	462	28
השקעות אחרות	-	1	1
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו	2	4	4
נדל"ן להשקעה	20	22	21
השקעה בחברות מוחזקות	2,190	2,446	2,296
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	2,212	2,473	2,322
סך הכל נכסים	2,327	2,935	2,350
התחייבויות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	48	567	304
זכאים ויתרות זכות	7	24	6
התחייבויות בגין חכירות	3	3	3
סך הכל התחייבויות שוטפות	58	594	313
אגרות חוב	301	426	122
התחייבויות בגין חכירות	17	19	18
התחייבויות מס נדחות	20	20	20
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	338	465	160
סך הכל התחייבויות	396	1,059	473
הון			
הון מניות	810	810	810
פרמיה על מניות	4,449	4,449	4,449
קרנות הון	(72)	(56)	(60)
יתרת הפסד	(3,256)	(3,327)	(3,322)
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	1,931	1,876	1,877
סך הכל הון והתחייבויות	2,327	2,935	2,350

צחי נחמיאס	ברוך יצחק	רונית נועם*
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל וסמנכ"ל כספים	דירקטורית

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 5 בנובמבר 2026

* ביום 5 בנובמבר 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' רונית נועם 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.

תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה

רווח והפסד:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
הכנסות					
חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו	88	131	52	-	142
הכנסות שכירות	3	3	1	1	4
הכנסות אחרות	-	2	-	-	2
הכנסות מימון	1	11	-	3	18
	92	147	53	4	166
הוצאות					
חלק החברה בהפסד של חברות מוחזקות, נטו	-	-	-	1	-
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	1	2	-	1	2
הוצאות אחרות	1	-	1	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	5	8	1	3	10
הוצאות מימון	19	44	9	15	56
	26	54	11	20	68
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	66	93	42	(16)	98

רווח והפסד כולל:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	66	93	42	(16)	98
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס					
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות	-	-	-	-	2
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל, הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס					
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות	(12)	(50)	10	(12)	(65)
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(12)	(50)	10	(12)	(63)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	54	43	52	(28)	35

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים לפעולות שוטפות					
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	66	93	42	(16)	98
התאמות:					
חלק החברה בהפסד (ברווח) של חברות מוחזקות, נטו	(88)	(131)	(52)	1	(142)
דיבידנדים שנתקבלו	176	-	176	-	141
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	1	2	-	1	2
הוצאות מימון, נטו	18	33	9	12	38
שינוי בחייבים ויתרות בחובה	-	(3)	-	(2)	(2)
שינוי בזכאים, יתרות זכות ואחרות	(2)	(3)	(1)	-	(4)
פחת והפחתות	1	-	1	-	1
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) שוטפות	172	(9)	175	(4)	132
תזרימי מזומנים מפעולות השקעה					
תקבולים ממימוש חברות מוחזקות והשקעות שאינן שוטפות, כולל דיבידנד המהווה החזר השקעה ופירעון שטר הון	8	92	-	67	108
ריבית שנתקבלה	1	13	1	5	18
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה	9	105	1	72	126
תזרימי מזומנים לפעולות מימון					
פירעון אגרות חוב	(81)	-	(81)	-	(565)
ריבית ששולמה	(11)	(16)	(2)	-	(46)
פירעון התחייבויות בגין חכירה	(2)	(3)	-	(1)	(3)
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון	(94)	(19)	(83)	(1)	(614)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	87	77	93	67	(356)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	27	383	21	392	383
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	-	(1)	-	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	114	459	114	459	27

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

באורים

1. כללי

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

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

ב. **מצבה הכספי של החברה** - בהקשר למצבה הכספי של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

2. אשראי

א. בחודש יולי 2026 הנפיקה החברה כ- 208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות חוב (סדרה י') של החברה, וזאת כנגד כ- 203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה. ראה באור 5.א.1. לדוחות הכספיים.

ב. בחודש ספטמבר 2026, ביצעה החברה פדיון מוקדם, ביוזמת החברה, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'). במועד הפדיון המוקדם שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב סך של 82 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 5.א.2. לדוחות הכספיים.

ג. בהמשך לאמור בבאור 13.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ספטמבר 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי לחברה בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי לא נוצלה והסכם העמדת מסגרת האשראי פג בחודש ספטמבר 2026.

3. אירועים נוספים בתקופת הדוח

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

4. השקעות בחברות מוחזקות

ביום 16 באוגוסט 2026, הכריז דירקטוריון נכסים ובניין על חלוקת דיבידנד בסך של 250 מיליון ש"ח, חלק החברה 176 מיליון ש"ח, אשר שולם בחודש אוגוסט 2026.

חברת השקעות דיסקונט 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 2026

(לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

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

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח 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 מנכ"ל
לרבעון השלישי של שנת 2026
(לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("הדוחות");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח לרבעון השני של שנת 2026 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

5 בנובמבר 2026

ברוך יצחק
מנכ"ל

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

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

   (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח לרבעון השני של שנת 2026 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

5 בנובמבר 2026

_____
ברוך יצחק
סמנכ"ל כספים

5 בנובמבר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה")
מגדל TOHA, רח' יגאל אלון 114
תל-אביב

א.ג.נ,

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

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

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel