




מצגת שוק ההון

רבעון 3, 2026

נכסים ובניין

הבהרה משפטית

מצגת זו נועדה למסירת מידע בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה וכל האמור בה כפוף לאמור בדיווחים הרלוונטיים של החברה המתפרסמים באתרי ההפצה של רשות ניירות ערך והבורסה ואינה מיועדת להחליף את העיון בהם.
המצגת כוללת מידע ונתונים המבוססים בחלקם על אומדנים והערכות של החברה ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות. במצגת כלולים תכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה, לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ״ח-1968 ואשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה.
מידע צופה פני עתיד זה מבוסס בין היתר על ציפיות והערכות של החברה לגבי מצבה הנוכחי, תחומי פעילותה וסביבתה העסקית כפי שהינם במועד הכנת מצגת זו, ניתוח מידע כללי שברשות החברה במועד הכנת מצגת זו והתפתחויות עתידיות אשר אין כל ודאות בדבר נכונותם, שלמותם ו/או התממשותם. התממשותו של מידע צופה פני עתיד כאמור יכול שתושפע מגורמים שלא ניתן להעריכם מראש ושאינם בשליטת החברה, לרבות התפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית של החברה, בגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, שינויים במצב הכלכלי ו/או בשווקי הנדל״ן בהם פועלת החברה, תנודות בביקושים ובהיצעים של נכסים מניבים וגורמים נוספים אחרים, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה.
לחברה אין כל וודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממצגת זו.
החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר עריכת המצגת.

כרטיס ביקור

בשליטת דסק"ש
כ-70.48%

כ-1.9 מיליארד ש"ח
שווי שוק בבורסה (ליום 3.11.2026)

מדורגת A (אופק יציב)
ע"י S&P מעלות

כ-3.1 מיליארד ש"ח
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות

החזקות עיקריות:
גב-ים (כ-64%) שווי שוק כ-8.0 מיליארד ש"ח (ליום 3.11.2026)
מגדל 10 Bryant בניו-יורק (100%)






תחומי פעילות עיקריים



<u>נכסים בישראל</u> - <u>החזקה באמצעות חברת גב-ים (63.99%)</u>

- שווי שוק כ-8.0 מיליארד ש"ח.
- כ-1.3 מיליון מ"ר להשכרה ברחבי הארץ.
- כ-258 אלף מ"ר בייזום.
- שיעור תפוסה של כ-97%.
- זכויות בניה למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-7,900 יח"ד (חלק גב-ים כ-6,800 יח"ד).



<u>נדל"ן להשכרה בארה"ב</u> - <u>מגדל 10 Bryant בשדרה החמישית במנהטן</u>

- שטח כולל של כ-80,000 מ"ר.
- סמוך למועד פרסום הדוח עומדת התפוסה במגדל, בהינתן חוזים שנחתמו, על כ-83% (תפוסה של 100% מהמבנה המרכזי). התפוסה האמורה משקפת כ-90% מדמי השכירות החזויים של המגדל.
- שווי המגדל: 813 מיליון $.

פרמטרים תפעוליים

דוחות כספיים ליום 30.09.2026, במיליוני ש"ח

	1-9/2026	1-9/2025	Q3 2026	Q3 2025	2025
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	729	654	253	229	888
הכנסות משכ"ד - פעילויות מופסקות	137	164	48	49	212
NOI - פעילות נמשכת	625	560	215	194	759
NOI - פעילות מופסקת	52	69	19	18	86
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	73	381	144	122	533
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(989)	(1,072)	(256)	(291)	(1,170)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	901	814	380	(227)	844
רווח נקי מיוחס לבעלים	117	182	64	(5)	201

מאזן

דוחות כספיים ליום 30.09.2026, במיליוני ש"ח

נכסים	30.09.26	30.06.26	31.12.25
מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לז"ק*	1,265	1,054	1,246
נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה	18,298	17,851	16,879
מוניטין	3,497	3,497	3,497
נכסים אחרים	1,178	1,276	835
השקעות בחברות כלולות	211	208	211
נכסים מוחזקים למכירה **	2,561	2,424	2,418
סה"כ נכסים	**27,010**	**26,310**	**25,086**

התחייבויות והון	30.09.26	30.06.26	31.12.25
אג"ח והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	14,917	14,161	13,224
מס נדחה	2,034	1,987	1,989
התחייבויות אחרות	609	675	549
התחייבויות מוחזקות למכירה	1,514	1,490	1,498
הון מיוחס לבעלים	3,114	3,283	3,261
זכויות מיעוט	4,822	4,714	4,565
סה"כ התחייבויות והון	**27,010**	**26,310**	**25,086**

* כולל פיקדונות מוגבלים בסך של 19 מיליוני ש"ח ביום 30.09.2026, 18 מיליוני ש"ח ביום 30.06.2026 ו-46 מיליוני ש"ח ביום 31.12.25

** כולל פיקדונות מוגבלים בסך של 36 מיליוני ש"ח ביום 30.09.2026, 36 מיליוני ש"ח ביום 30.06.2026 ו-38 מיליוני ש"ח ביום 31.12.25

אירועים נוספים

- בחודש יולי 2026, אישר דירקטוריון דסק"ש 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 דסק"ש במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של דסק"ש, בדרך של הפחתת הון על פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.



נכסים מניבים בישראל

גב-ים

נתונים ליום 30.09.2026, במיליוני ש"ח

להלן נתונים עיקריים לגבי פעילותה של גב-ים ליום 30 בספטמבר 2026 :

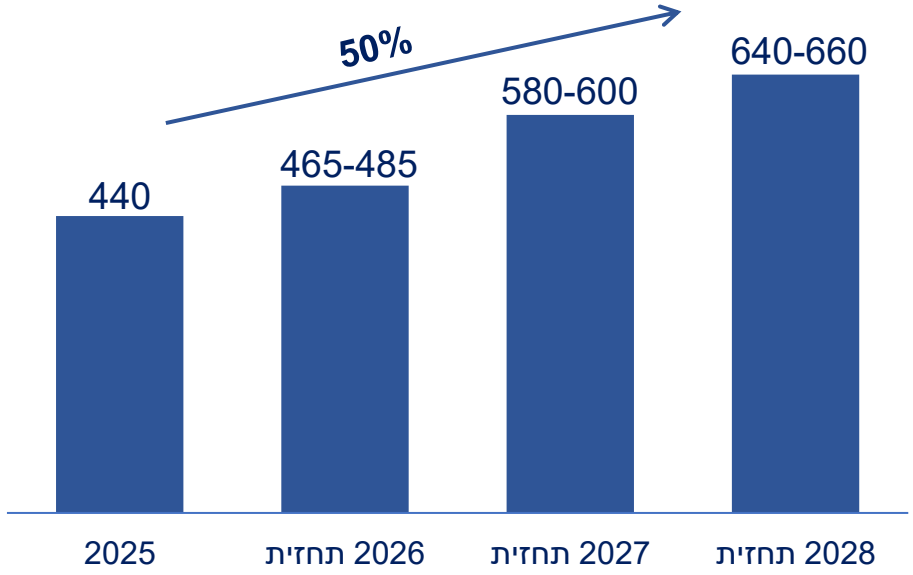
שטחים מניבים	1.3 מיליון מ"ר
שטחים בייזום	258 אלף מ"ר
שווי נדל"ן להשקעה	18.3 מיליארד ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול 1-9/26	729 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-9/26	545 מיליוני ש"ח
EBITDA 1-9/26	581 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-9/26 לפי גישת רשות ני"ע	218 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-9/26 לפי גישת הנהלת גב-ים	349 מיליוני ש"ח
דירוג אג"ח גב-ים	AA

גב-ים

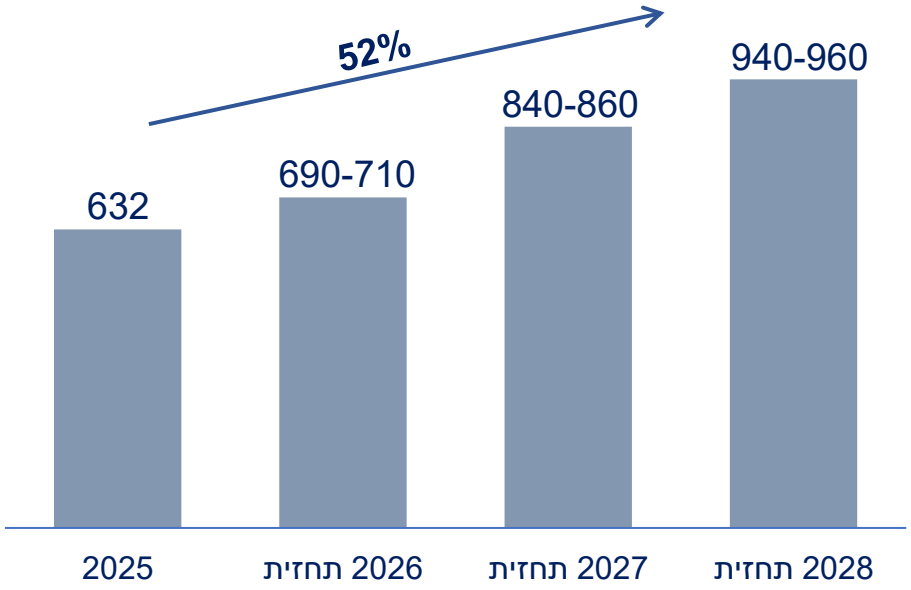
תחזית NOI ו-FFO לשנים 2026-2028 (במיליוני ש"ח)

תחזית NOI ו-FFO של גב-ים לשנים 2026-2028 * (במיליוני ש"ח):

FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה מנורמל רבעון 4



NOI לבעלי המניות מנורמל רבעון 4



* כלל הנתונים מנורמלים בהתאם לרבעון הרביעי של אותה שנה.
* התחזית מבוססת על מצבת הנכסים הקיימים של גב-ים וכניסה למצבת של נכסים בהקמה, במועדם המתוכנן, ללא רכישות נכסים חדשים ומימוש נכסים קיימים.
* הנתונים המפורטים לעיל מבוססים על תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של גב-ים בלבד (מידע צופה פני עתיד).

פרויקטים בייזום (גב-ים)

* הנתונים מייצגים את חלק גב-ים במאוחד



גב-ים O2 הרצליה

59 אלף מ״ר — שווק 100%

נמסר ללקוח לביצוע עבודות גמר



ToHa2

100 אלף מ״ר — שווק 62%

מועד השלמה Q4/2026

בגין כ-75% מהשטחים להשכרה נחתמו הסכמים ו/או מתנהלים מו״מ מתקדמים



מגדלי מתם מזרח #3

43 אלף מ״ר — שווק 62%

מועד השלמה Q4/2026

בגין מלוא השטחים להשכרה נחתמו הסכמים ו/או מתנהלים מו״מ מתקדמים



חוות השרתים - פארק מתם

14 אלף מ״ר — שווק 100%

מועד השלמה Q1/2027



גב-ים העברית #3

33 אלף מ״ר — שווק 4%

מועד השלמה Q1/2028



גב-ים הרצליה צפון - משכית 3

9,000 מ״ר — לקראת יציאה לשיווק

מועד השלמה Q4/2027



פעילות
בארה"ב

מגדל 10 Bryant



מגדל משרדים ומסחר בן 30 קומות בלב מנהטן, הפונה לברייאנט פארק על השדרה החמישית.
המגדל מורכב ממס' בניינים ששולבו לבניין משרדים אחד בעת הקמת המגדל החדש ב-1984:

- המבנה המרכזי (כ-82% משטחי המשרדים) - פונה לשדרה ה- 5 ולרחוב 40. מוגדר CLASS A. המבנה המרכזי מורכב משטח בסיס הבניין - קומות 3-11 ("הפודיום") ומהמגדל - קומות 12-30 ("המגדל העליון").
- המבנה הקטן - 1W39 הפונה לרחוב 39, מוגדר CLASS B.

שטח הבניין והתפוסה

- כ-865 אלף ר"ר השטח הכולל (כ-767 אלף ר"ר משרדים, כ-67 אלף ר"ג שטחי מסחר כ-31 אלף ר"ר מרתף לחדרי כספות).
- סמוך למועד פרסום הדוח עומדת התפוסה במגדל, בהינתן חוזים שנחתמו, על כ-83% (תפוסה של 100% מהמבנה המרכזי). התפוסה האמורה משקפת כ-90% מדמי השכירות החזויים של המגדל.
- החברה פועלת להשבחת המגדל ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. החברה בוחנת, במקביל, אפשרות למכירתן בנפרד של זכויותיה בבניין 1W39, הניתן להפרדה פיזית פשוטה מיתר חלקי המגדל.

מגדל 10 Bryant - השכרות

ריכוז הסכמי שכירות חדשים

בשנים 2024-2026 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, נכסים ובניין השכירה והאריכה חוזי שכירות במגדל כדלקמן:

תקופה	שטח מושכר	דמי שכירות התחלתיים שנתיים (ממוצע לר"ר)
2024	כ-**80 אלף** ר"ר - משרדים	**114-150** דולר לר"ר - משרדים (המגדל העליון)
2025	כ-**16 אלף** ר"ר - משרדים	**135** דולר לר"ר – משרדים (המגדל העליון)
	כ-**6 אלף** ר"ר - משרדים	**129** דולר לר"ר – משרדים (המגדל העליון)
	כ-**330 אלף** ר"ר - משרדים (אמזון)	**89** דולר לר"ר - משרדים (פודיום)
	כ-**52 אלף** ר"ר - מסחר (Life Time)	**62** דולר לר"ר - מסחר *
2026	כ-**122 אלף** ר"ר - משרדים (בייקר מקינזי)	**140** דולר לר"ר - משרדים (קומות 14-20) **165** דולר לר"ר - משרדים (קומה 30)
	כ-**10 אלף** ר"ר - מסחר	**170** דולר לר"ר - מסחר

* בנוסף השתתפות בהכנסות בסך של עד כ-5 דולר לר"ר, בהתאם להגדרה בהסכם.

מגדל 10 Bryant

שווי הנכס

- ביום 30 בספטמבר 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 813 מיליון דולר.

	1-9/2026	1-9/2025
הכנסות שכ"ד	45	47
* NOI	17	20

- הנתונים בטבלה במיליוני דולרים

* NOI לא כולל התאמות IFRS (בעיקרן השפעת הפרשי מיצוע בגין הכנסות משוכרים) לתקופה 1-9/2026 הינו : (4.1) מיליון דולר.



לובי המגדל



נתונים
פיננסיים

אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש״ח (קרן + ריבית שנצברה) 30.09.2026

	מאוחד	סולו מורחב**
אג״ח *	14,915	4,757
בנקים ומוסדיים	1,423	348
סה״כ חוב פיננסי	**16,338**	**5,105**
אמצעים נזילים	1,246	373
חוב פיננסי נטו	**15,092**	**4,732**
פיקדונות משועבדים ***	55	39

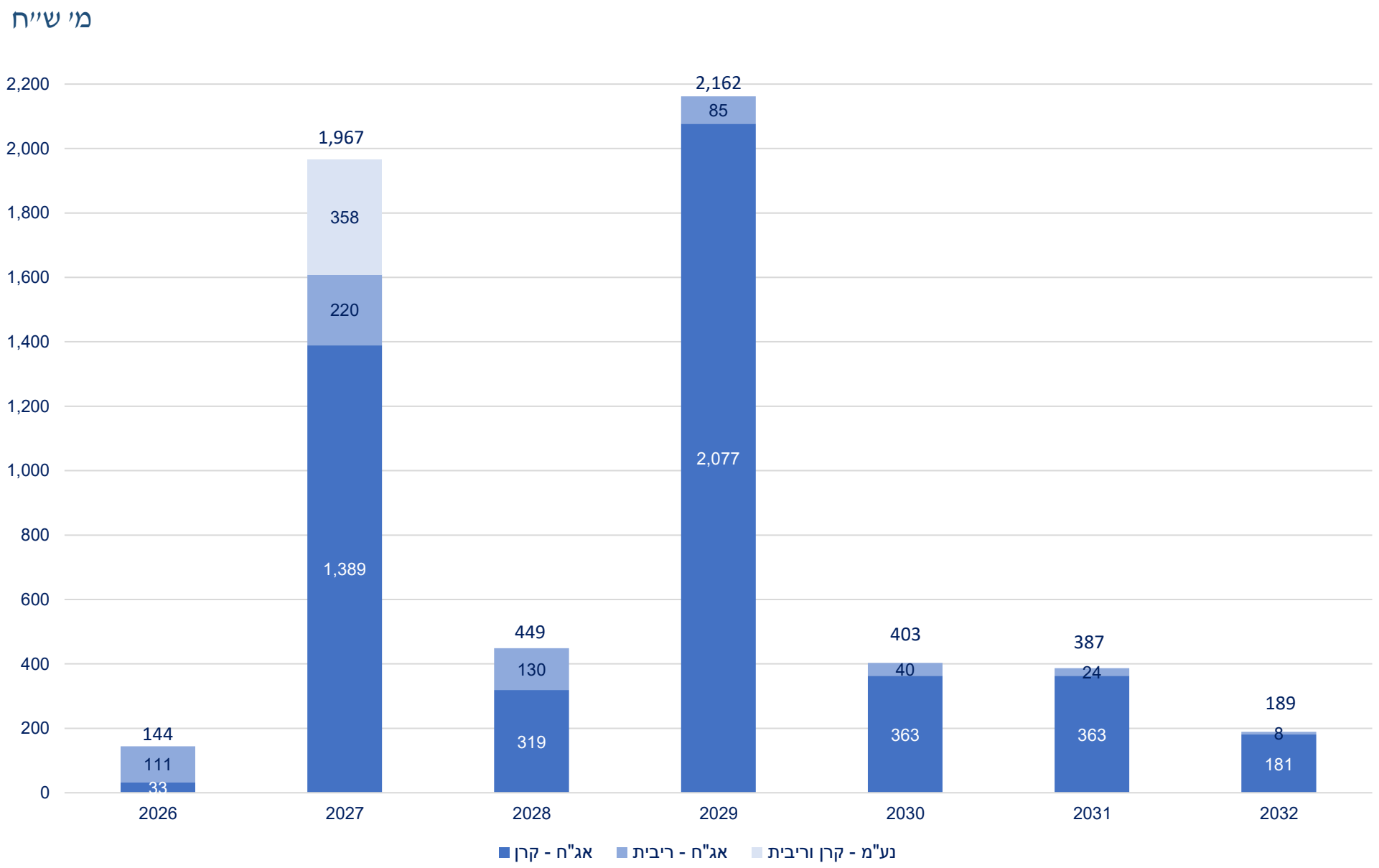
* כולל חוב פיננסי בגין מגדל Bryant 10 בסך 1,347 מיליוני ש״ח המוצג בהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה.

** כולל חברות בבעלות מלאה (100%). לא כולל גב-ים.

*** כולל פיקדונות משועבדים במסגרת נכסים מוחזקים למכירה

פירעון התחייבויות פיננסיות - ללא גב-ים

תזרימי (קרן + ריבית), במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.09.2026



חברות כלולות אחרות

דוחות כספיים ליום 30.09.2026, במיליוני ש"ח

	חלק החברה	יתרה מאזנית 30.09.26 (עפ"י הצגה בדוח הכספי)	יתרה מאזנית 30.09.26 ללא יישום IAS 28
בחו"ל:			
הודו	45%	0	20
בישראל:			
תע"מ	50%	102	102
גב-ים ממן	50%	109	109
סה"כ חברות כלולות אחרות		**211**	**231**







תודה

נכסים ובניין