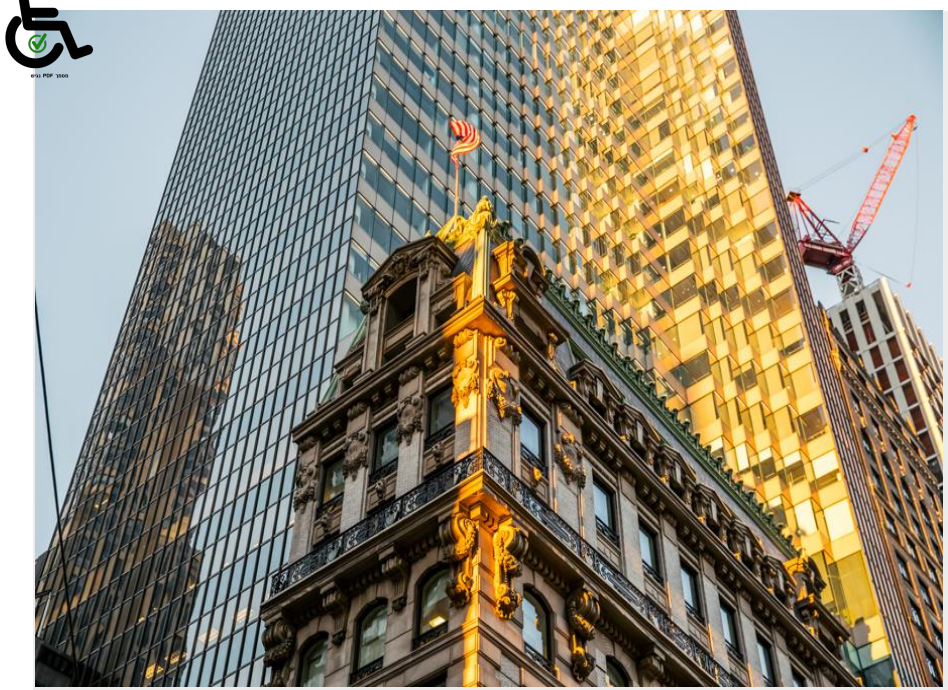






מצגת שוק ההון

רבעון 3, 2026

DIC

DISCOUNT INVESTMENT
CORPORATION



הבהרה משפטית Disclaimer

- מצגת זו נערכה על ידי חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה" או "דסק"ש").
- מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד, היא אינה מהווה חוות דעת או המלצה והמידע הנכלל בה איננו מהווה ייעוץ, המלצה או חוות דעת באשר לכדאיות ההשקעה בניירות ערך של החברה ובהתאמה היא אינה מהווה הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה.
- המצגת אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה והחברות המוחזקות שלה וכל האמור בה כפוף לאמור בדיווחים הרלוונטיים של החברה המתפרסמים באתרי ההפצה של רשות ניירות ערך והבורסה והיא אינה מיועדת להחליף את העיון בהם.
- מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים, כוונות ומידע אחר המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה, ומשכך הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע כאמור מבוסס על המידע הקיים במועד עריכת מצגת זו בידי החברה, על היכרותה של החברה את החברות המוחזקות שלה והמאפיינים העסקיים שלהן, על ניסיון העבר, על תוכניות של החברה לתאריך מצגת זו, על מהלכים אפשריים ומהלכים בביצוע בקשר לנכסים של החברה ועל מועדי פירעון הקבועים בלוחות סילוקין של הלוואות ואיגרות חוב של החברה. התממשותו של המידע הצופה פני העתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותן, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואינם מצויים בשליטת החברה, ואשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.
- החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.
- נתוני שווי השוק הינם ליום 3/11/2026 והיתרה בספרים הינה ליום 30/09/2026 אלא אם נכתב אחרת.



אסטרטגיה ומיקוד עסקי

- דסק"ש הינה חברת החזקות, אשר השקיעה לאורך השנים, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים של המשק הישראלי.

- בשנים האחרונות התמקדה דסק"ש בביצוע פעולות להורדת המינוף ומיקוד הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. במסגרת זו פעלה החברה בשלוש השנים האחרונות למימוש החזקותיה בתחומים שאינם תחומי הליבה שלה ובמהלך שנת 2024 השלימה את מימוש החזקותיה בכל נכסיה למעט נכסים ובניין, המחזיקה במגדל 10 Bryant בניו-יורק ובשליטה בגב-ים.

- 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.

דסק"ש במספרים

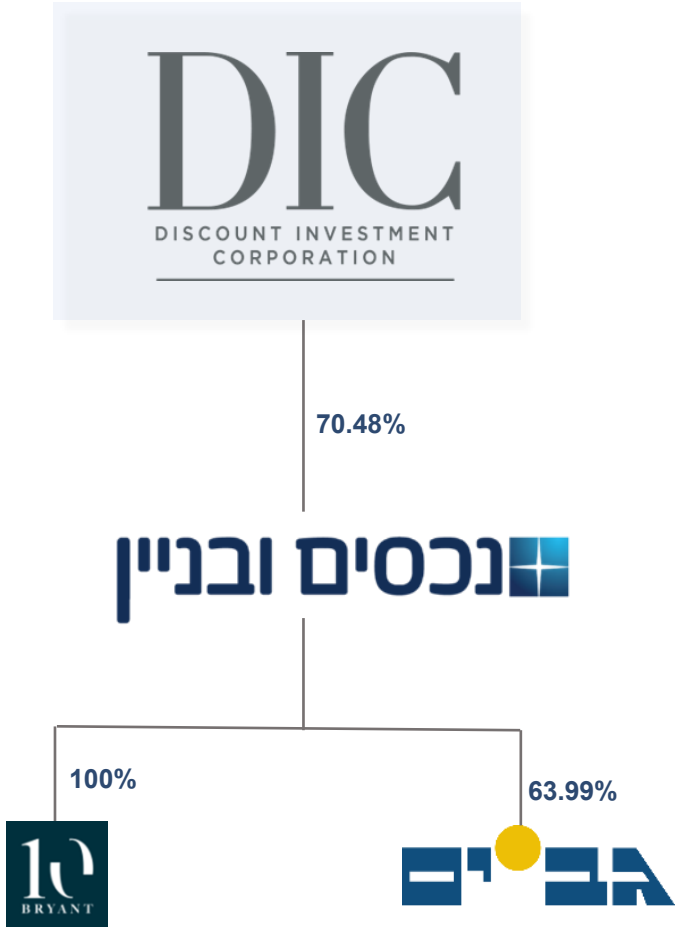
<u>נתוני מאזן ליום 30/09/26</u>

- היקף מאזן מאוחד: כ-27.1 מיליארד ש"ח
- נזילות: כ-116 מיליון ש"ח (סולו + חברת מטה בבעלות מלאה)
- הון עצמי מיוחס לבעלים: 1,931 מיליון ש"ח

<u>נתוני שוק ליום 3/11/26</u>

- שווי שוק החזקת החברה בנכסים ובניין (70.48%): 1,312 מיליון ש"ח
- שווי שוק החברה: 1,061 מיליון ש"ח
- דירוג אג"ח: +BBB עם תחזית יציבה, ע"י מעלות מיום 22/07/2026

מבנה החזקות

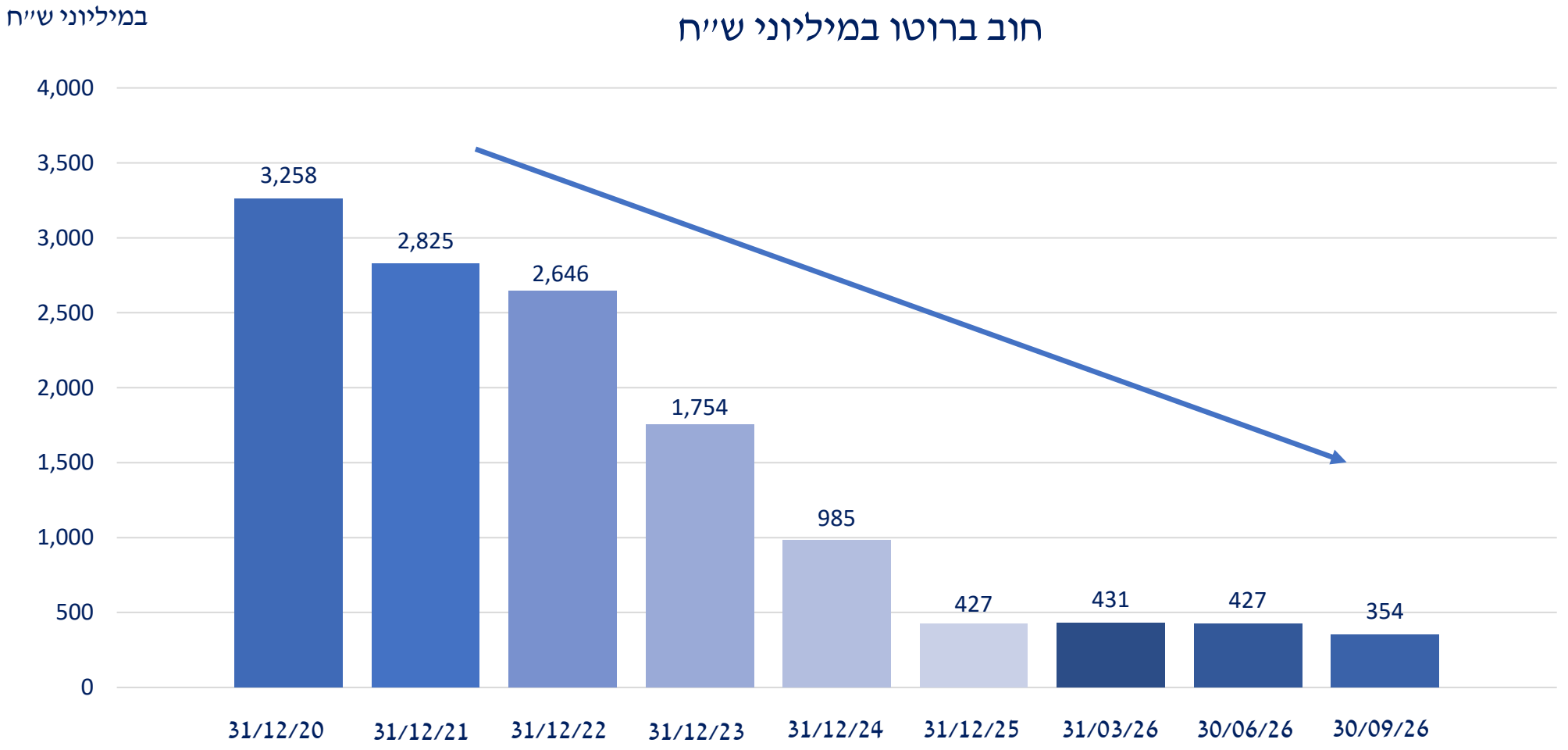


* נכון ליום 3/11/2026

רווח לפי חברות

שם החברה	שיעור אחזקה ליום 30.09.26	רווח ברמת החברה המוחזקת		רווח (הפסד) ברמת החברה			
		1-9/2026	1-9/2025	1-9/2026	1-9/2025	Q3 2026	Q3 2025
נכסים ובניין	70.48%	117	182	84	127	47	(4)
אחרים				5	3	5	2
סה"כ				**89**	**130**	**52**	**(2)**
הוצאות ניהול (מטה דסק"ש)				(6)	(8)	(2)	(3)
הוצאות מימון, נטו (מטה דסק"ש)				(17)	(29)	(8)	(11)
רווח נקי (הפסד)				**66**	**93**	**42**	**(16)**

הורדת אובליגו לאורך זמן



* יתרות נזילות ליום 30/09/2026 - 116 מיליון ש״ח. נכון ל-3/11/2026 יתרת הנזילות עומדת על 116 מיליון ש״ח.

נכסים ובניין (70.48%)



- מחזיקה במגדל Bryant 10 בניו-יורק, וכן בעלת השליטה בגב-ים, העוסקת בנדל"ן מניב וכן בפעילות ייזום מגורים.

- <u>אסטרטגיה</u>: אסטרטגיית נכסים ובניין הנה להתמקד בתחום הנדל"ן המניב, באמצעות החזקתה בגב-ים, ולפעול להמשך הורדת מינוף.

- <u>פעילות בישראל</u>:

  - **בעלת השליטה בגב-ים** (63.99%).

    לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.3 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ בתפוסה של כ-97%. בנוסף, לגב-ים שטחים בייזום בהיקף של כ-258,000 מ"ר.

    כן עוסקת גב-ים בקידום ותכנון תב"עות למגורים, וכן בשיווק של פרוייקטים למגורים.

- ✓ **27 מיליארד ש"ח סך מאזן**
- ✓ **דירוג A עם תחזית יציבה ע"י מעלות**
- ✓ **1.86 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 3.11.26**

נכסים ובניין (70.48%)



- ✓ 27 מיליארד ש"ח סך מאזן
- ✓ דירוג A עם תחזית יציבה ע"י מעלות
- ✓ 1.86 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 3.11.26

- **נתונים על גב-ים ליום 30/9/2026** :

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

נכסים ובניין (70.48%)



✓ 27 מיליארד ש"ח סך מאזן

✓ דירוג A עם תחזית יציבה ע"י מעלות

✓ 1.86 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 3.11.26

<u>פעילות בארה"ב - מגדל 10 Bryant בניו-יורק</u>

- **מגדל 10 Bryant** הממוקם בשדרה החמישית במנהטן בשטח של כ-80,000 מ"ר.
- 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 30-12 ("המגדל העליון").
  - המבנה הקטן - 1W39 הפונה לרחוב 39, מוגדר CLASS B.
- ביום 30 בספטמבר 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 813 מיליון דולר.
- 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.
- נכסים ובניין פועלת כאמור להשבחת המגדל ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. נכסים ובניין בוחנת, במקביל, אפשרות למכירתן בנפרד של זכויותיה בבניין 1W39, הניתן להפרדה פיזית פשוטה מיתר חלקי המגדל.

נכסים ובניין (70.48%)

פעילות בארה"ב - מגדל 10 Bryant

- 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.



- ✓ 27 מיליארד ש"ח סך מאזן
- ✓ דירוג A עם תחזית יציבה ע"י מעלות
- ✓ 1.86 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 3.11.26

תודה

DIC
DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION