



מצגת שוק ההון

רבעון 3, 2025



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 בשוקי 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



מדורגת A (אופק יציב)
ע"י S&P מעלות



3.1 מיליארד ש"ח
שווי שוק בבורסה (ליום 06.11.2025)



בשליטת דסק"ש
כ-70.48%



החזקות עיקריות:
גב-ים (64.04%) שווי שוק כ-8.6 מיליארד ש"ח (ליום 06.11.2025)
מגדל Bryant 10 בניו-יורק (100%)



3.45 מיליארד ש"ח
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות





מבנה אחזקות

תחומי פעילות עיקריים

נכסים בישראל - החזקה באמצעות חברת גב-ים (64.04%)

- שווי שוק כ-8.6 מיליארד ש"ח.
- 1.2 מיליון מ"ר להשכרה ברחבי הארץ.
- כ-300 אלף מ"ר בייזום.
- שיעור תפוסה של כ-97%.
- זכויות בניה למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,400 יח"ד (חלק גב-ים כ-5,600 יח"ד).



נדל"ן להשכרה בארה"ב - מגדל 10 Bryant בשדרה החמישית במנהטן

- שטח כולל להשכרה של כ-80,000 מ"ר.
- נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומדת התפוסה במגדל על כ-82% (המשקפת כ-86% מדמי השכירות החזויים).
- שווי המגדל: 718 מיליון \$.



פרמטרים תפעוליים

דוחות כספיים ליום
30.09.2025, במיליוני ש"ח

2024	7-9/2024	7-9/2025	1-9/2024	1-9/2025	
802	202	229	594	654	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
278	70	49	207	164	הכנסות משכ"ד - פעילויות מופסקות
688	172	194	510	558	NOI - פעילות נמשכת
147	37	18	110	69	NOI - פעילות מופסקת
771	162	177	643	579	EBITDA - פעילויות נמשכות
147	37	18	110	69	EBITDA - פעילויות מופסקות
918	199	195	753	648	סה"כ EBITDA
787	213	122	697	381	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(633)	(1,185)	(291)	(1,144)	(1,072)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(180)	1,530	(227)	788	814	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
269	(27)	(5)	222	182	רווח נקי מיוחס לבעלים

מאזן

דוחות כספיים ליום 30.09.2025, במיליוני ש"ח

31.12.24	30.06.25	30.09.25	התחייבויות והון	31.12.24	30.06.25	30.09.25	נכסים
12,391	13,800	13,614	אג"ח והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	1,258	1,942	1,442	מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לז"ק ומכשירים פיננסיים נגזרים *
1,898	1,958	1,955	מס נדחה	15,246	16,256	16,600	נדליין להשקעה ונדליין בהקמה
701	625	593	התחייבויות אחרות	3,497	3,497	3,497	מוניטין
1,489	1,567	1,493	התחייבויות מוחזקות למכירה	622	730	742	נכסים אחרים
3,330	3,465	3,446	הון מיוחס לבעלים	229	210	212	השקעות בחברות כלולות
3,505	3,690	3,871	זכויות מיעוט	2,462	2,470	2,479	נכסים מוחזקים למכירה **
23,314	25,105	24,972	סה"כ התחייבויות והון	23,314	25,105	24,972	סה"כ נכסים

* כולל פיקדונות משועבדים בסך של 30 מיליוני ש"ח ביום 30.09.2025, 25 מיליוני ש"ח ביום 30.6.2025, ו-194 מיליוני ש"ח ביום 31.12.24

** כולל פיקדונות בסך של 35 מיליוני ש"ח ביום 30.09.2025, 35 מיליוני ש"ח ביום 30.06.2025, ו-33 מיליוני ש"ח ביום 31.12.24

אירועים מהותיים

- **מכירת מניות גב-ים** - בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה החברה כ-7.6% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 650 מיליון ש"ח (38.60 ש"ח למניה). בעקבות המכירה כאמור מחזיקה נכסים ובניין בכ-64.04% מהונה המונפק של גב-ים.
- **דיבידנד** - ביום 10 בנובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון נכסים ובניין על חלוקת דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח.

נכסים מניבים בישראל



גב ים

נתונים ליום 30.09.2025

להלן נתונים עיקריים לגבי פעילותה של גב-ים ליום 30 בספטמבר 2025 :

שטחים מניבים	1.2 מיליון מ"ר
שטחים בייזום	300 אלף מ"ר
שווי נדל"ן להשקעה	16.6 מיליארד ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול 1-9/25	654 מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת 1-9/25	386 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-9/25	502 מיליוני ש"ח
FFO* לבעלי המניות 1-9/25 לפי גישת רשות ני"ע	161 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-9/25 לפי גישת הנהלת גב-ים **	322 מיליוני ש"ח
דירוג אג"ח גב-ים	AA

* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות שערוכי נכסים), מכירת נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים.

** הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה 1-9/2025 :

418	EBITDA
(86)	הוצאות ריבית נטו
(22)	הוצאות מיסים
12	רווחי כלולות
322	סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-9/25 לפי גישת הנהלת גב-ים
(161)	הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה
161	FFO לבעלי המניות 1-9/25 לפי גישת רשות ני"ע



TOHA 2

- 101 אלף מ"ר

- שווק - 38%

- מועד השלמה Q4/2026

פארק גב-ים העברית #3

- 34 אלף מ"ר

- שווק - 4%

- מועד השלמה Q4/2027

מגדלי מתם מזרח #3

- 43 אלף מ"ר

- שווק - 15%

- מועד השלמה Q4/2026

פרויקטים

בייזום

(גב-ים)

* הנתונים מייצגים את חלק גב-ים במאוחד



פארק גב-ים רחובות #5

- 28 אלף מ"ר

- שווק - 100%

- לקראת קבלת אישור אכלוס



גב-ים O2 הרצליה

- 59 אלף מ"ר

- שווק - 100%

- מועד השלמה Q3/2026



פארק גב-ים נגב #5

- 15 אלף מ"ר

- שווק - 50%

- לקראת קבלת אישור אכלוס

פרויקטים

בייזום

(גב-ים)

* הנתונים מייצגים את חלק גב-ים במאוחד



חוות שרתים

- 14 אלף מ"ר (בהספק 10 MW)

- שווק - 100%

- מועד השלמה Q3/2027

גב-ים הרצליה צפון בנין דרומי

- 9 אלף מ"ר

- לקראת יציאה לשיווק

- מועד השלמה Q4/2027

פרויקטים

בייזום

(גב-ים)

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 - 1WEST הפונה לרחוב 39, מוגדר CLASS B.

השטחים להשכרה

- כ-865 אלף ר"ר השטח הכולל להשכרה (כ-767 אלף ר"ר משרדים, כ-67 אלף ר"ג שטחי מסחר כ-31 אלף ר"ר מרתף לחדרי כספות).

- נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומדת התפוסה במגדל על כ-82% (המשקפת כ-86% מדמי השכירות החזויים). עם השכרת שטחי האופציה של אמזון, לאמזון או לגורם אחר, תעמוד התפוסה במגדל על כ-99%.

- 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 למכירתו בנפרד של זכויותיה בבניין 1W39, הניתן להפרדה פיזית פשוטה מיתר חלקי המגדל.

מגדל 10 Bryant

שווי הנכס

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

1-9/2024	1-9/2025	
56 מיליון דולר	47 מיליון דולר	הכנסות שכ"ד
30 מיליון דולר	20 מיליון דולר	* NOI

* NOI לא כולל התאמות IFRS לתקופה 1-9/2025 הינו: 10 מיליון דולר



הדמיה של הלובי המתוכנן



16 הדמיה של הלובי המתוכנן

השכרות - מגדל 10 Bryant

התקשרות עם שוכר מהותי :

- בחודש אפריל 2025, התקשרה החברה בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת אמזון לפיו, תשכור אמזון כ-330 אלף ר"ר (כ- 31 אלף מ"ר) משטחי המגדל לתקופת שכירות בת 15 שנים, הניתנת להארכה.
- השטח המושכר מורכב משטחי קומות 3 עד 11 בבניין המרכזי במגדל ומשטח של כ-730 ר"ר (כ- 68 מ"ר) בלובי המגדל.
- החברה מסרה את שטח המושכר לאמזון ביום 1 ביוני 2025.
- בנוסף, לאמזון ניתנה האופציה להרחבת השטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר בבניין 1W39 (כ-17% משטחי ההשכרה של המגדל).

התקשרות עם מועדון ספורט יוקרתי :

- בחודש יוני 2025, נכסים ובניין חתמה על הסכם עם Life Time, רשת מועדוני ספורט ובריאות מובילה, לפתיחת מועדון ספורט עירוני יוקרתי במגדל 10 Bryant בניו יורק, בשטח של כ-52,000 רגל רבוע על פני ארבע קומות בבניין.
- המועדון יהווה חלק משמעותי ממיצובו המחודש של הבניין כמרכז עסקי וחוייתי מהמעלה הראשונה ומחזקת עוד יותר את מעמדו של המגדל כיעד משרדים מוביל באזור מידטאון.
- על-פי תנאי ההסכם, מבצעת החברה עבודות שיפוץ של השטח, שעלותן מתחלקת בין החברה לבין Life Time בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים, וזאת מתוך מטרה להתחיל להפעיל את המועדון ברבעון האחרון של שנת 2026.

ריכוז הסכמי שכירות חדשים

בשנים 2023-2025 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, נכסים ובניין השכירה והאריכה חוזי שכירות במגדל כדלקמן:



דמי שכירות התחלתיים שנתיים (ממוצע לר"ר)

113 דולר לר"ר - משרדים (המגדל העליון)
55 דולר לר"ר - מרתף

114-150 דולר לר"ר - משרדים (המגדל העליון)

135 דולר לר"ר - משרדים (המגדל העליון)

129 דולר לר"ר - משרדים (המגדל העליון)

89 דולר לר"ר - משרדים (פודיום)

62 דולר לר"ר - מסחר **



שטח מושכר

כ-**39 אלף** ר"ר - משרדים
כ-**31 אלף** ר"ר - מרתף

כ-**80 אלף** ר"ר - משרדים

כ-**16 אלף** ר"ר - משרדים

כ-**6 אלף** ר"ר - משרדים

כ-**330 אלף** ר"ר - משרדים (אמזון) *

כ-**52 אלף** ר"ר - מסחר



תקופה

סה"כ 2023

סה"כ 2024

2025

השכרות -
מגדל
10 Bryant

* עומדת לאמזון אופציה לתקופה של 18 חודשים להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר
** בנוסף השתתפות בהכנסות בסך של עד כ-5 דולר לר"ר, בהתאם להגדרה בהסכם



נתונים פיננסיים

אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח (קרן + ריבית שנצברה)
30.09.2025

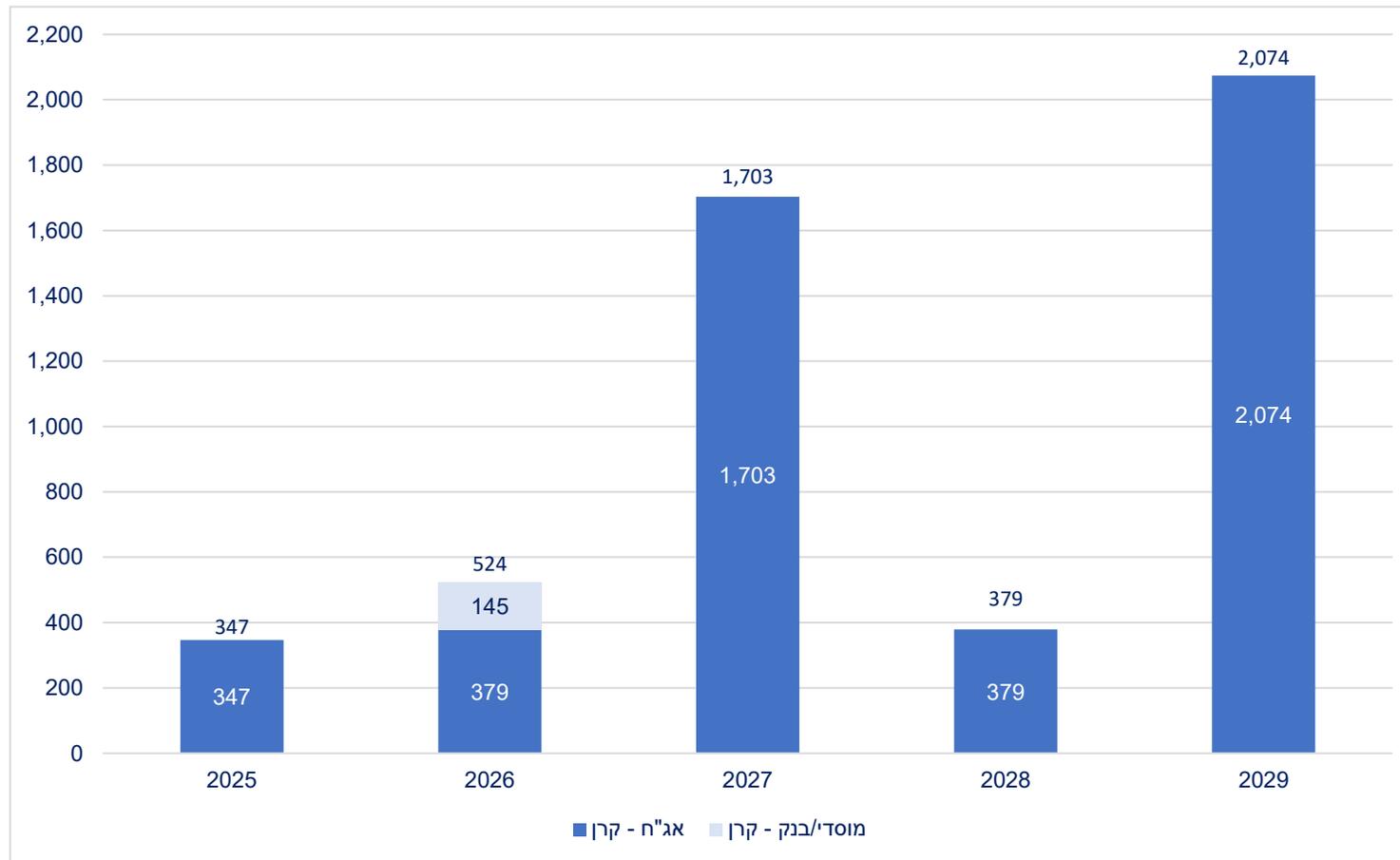
סולו מורחב**	מאוחד	
4,912	13,981	אג"ח *
147	1,043	בנקים ומוסדיים
5,059	15,024	סה"כ חוב פיננסי
396	1,373	אמצעים נזילים
4,663	13,651	חוב פיננסי נטו
13	30	פיקדונות משועבדים
35	35	פיקדונות משועבדים במסגרת נכסים מוחזקים למכירה

* כולל חוב פיננסי בגין מגדל Bryant 10 בסך 1,337 מיליוני ש"ח המוצג בהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה.
** כולל חברות בבעלות מלאה (100%). לא כולל גב-ים.

פירעון התחייבויות פיננסיות - ללא גב-ים

תזרימי (קרן בלבד), במיליוני
ש"ח. דוחות כספיים ליום
30.09.2025

מי ש"ח



חברות כלולות אחרות

דוחות כספיים ליום 30.09.2025, במיליוני ש"ח

יתרה מאזנית 30.09.25 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 30.09.25 (עפ"י הצגה בדוח הכספי)	חלק החברה	
בחו"ל:			
25	0	45%	הודו
בישראל:			
104	104	50%	תע"מ
108	108	50%	גב-ים ממן
237	212		סה"כ חברות כלולות אחרות

תודה

נכסים ובניין