



מצגת שוק ההון

רבעון 3, 2023



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.



נכסים ובניין

1961

הקמה

נסחרת בבורסה לני"ע בתל אביב מאז 1963

בורסה

חברה ציבורית בשליטת דסק"ש (66.69%)

בעלות

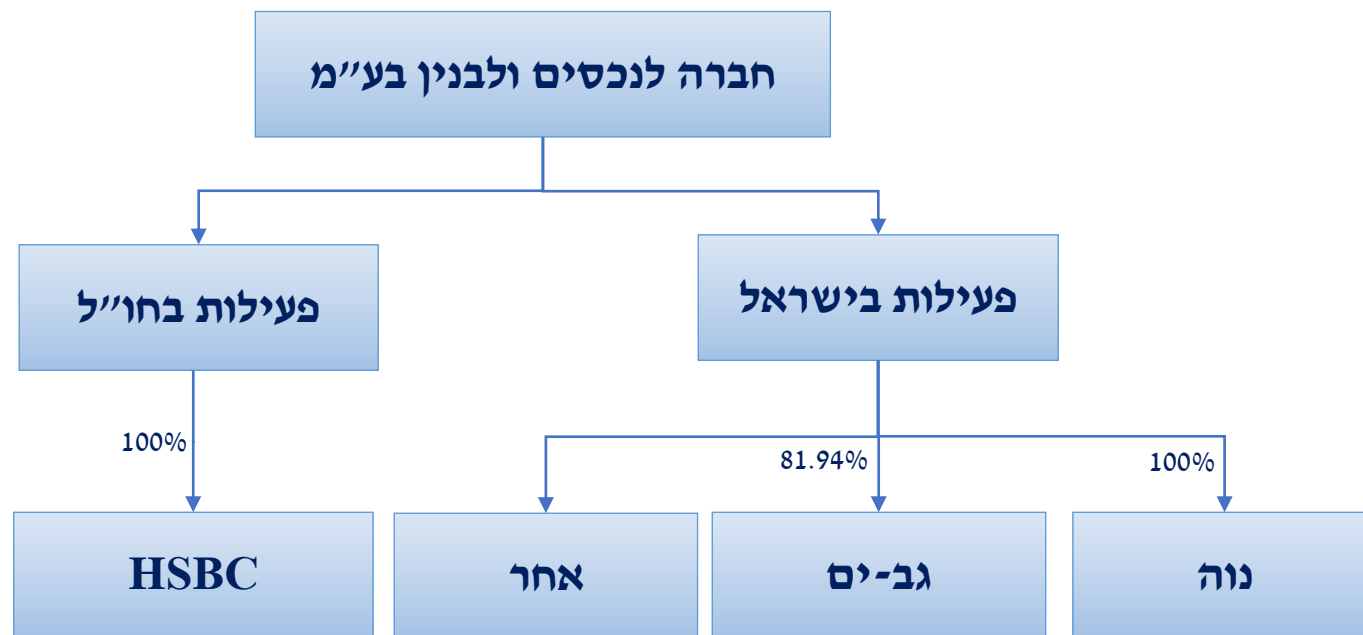
1,201 מיליון ש"ח (ליום 26/11/2023)

שווי שוק

מעלות A/negative (דוח מיום 15/11/2023)

דירוג

להלן תרשים המייצג את החברות העיקריות, המוחזקות על-ידי החברה:



מבנה אחזקות

פרמטרים תפעוליים

דוחות כספיים ליום
30.09.2023, במיליוני ש"ח

* 2022	Q3 2022	Q3 2023	Q1-Q3 2022 *	Q1-Q3 2023	
533	162	195	360	560	הכנסות משכ"ד
243	63	67	181	196	הכנסות משכ"ד - פעילויות מופסקות
455	141	168	311	485	NOI - פעילות נמשכת
127	34	34	97	98	NOI - פעילות מופסקת
930	131	152	456	548	EBITDA - פעילויות נמשכות
127	34	34	97	98	EBITDA - פעילויות מופסקות
1,057	165	186	553	646	סה"כ EBITDA
790	149	203	466	519	תזרים מזומנים שוטף מפעילות נמשכת
133	6	54	95	115	תזרים מזומנים שוטף מפעילות מופסקת
(428)	(939)	(1)	89	160	תזרים מזומנים מפעילות השקעה נמשכת
751	(33)	(29)	900	(12)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה מופסקת
(1,210)	518	18	(1,901)	(749)	תזרים מזומנים מפעילות מימון נמשכת
(84)	(25)	(28)	(59)	(80)	תזרים מזומנים מפעילות מימון מופסקת
919	36	(549)	1,000	(366)	רווח (הפסד) נקי מיוחס לבעלים

* כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022

מאזן

דוחות כספיים ליום 30.09.2023, במיליוני ש"ח

30.06.23	30.9.23	התחייבויות והון
12,295	12,415	אג"ח והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,859	1,852	מס נדחה
89	28	התחייבויות אחרות ז"א
592	515	התחייבויות אחרות ז"ק
1,576	1,635	התחייבויות מוחזקות למכירה
4,203	3,686	הון מיוחס לבעלים
2,404	2,354	זכויות מיעוט
23,018	22,485	סה"כ התחייבויות והון

30.06.23	30.9.23	נכסים
1,312	1,448	מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לז"ק *
13,779	13,714	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
4,380	3,781	נכסים בלתי מוחשיים - מוניטין
479	436	נכסים אחרים
216	219	השקעות בחברות כלולות אחרות
2,852	2,887	נכסים מוחזקים למכירה **
23,018	22,485	סה"כ נכסים

* כולל פיקדונות משועבדים בסך של 23 מיליוני ש"ח ביום 30.09.23 ו-56 מיליוני ש"ח ביום 30.06.23
** כולל פיקדונות בסך 202 מיליוני ש"ח ביום 30.09.23 ו-177 מיליוני ש"ח ביום 30.06.23

תחומי פעילות

פעילות בינלאומית עיקרית

- מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) במנהטן בשטח של 80,000 מ"ר

נכסים מניבים בישראל

- לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ בתפוסה של כ-98%.

בנייה למגורים בישראל

- קידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וכן פרויקטי ייזום למגורים בהיקף כולל של כ-1,000 יח"ד.
- קידום תב"עות שונות על-ידי גב-ים בהיקף של כ-2,550 יח"ד.
- 52 יח"ד בשלבי הקמה שונים.

 נכסים ובניין

גב ים

נתונים ליום 30.09.2023

להלן נתונים עיקריים לגבי פעילותה של גב-ים ליום 30 בספטמבר 2023 :

שטחים מניבים	1,200,000 מ"ר
פרויקטים בייזום	490,000 מ"ר
זכויות בנייה זמינות	470,000 מ"ר
נדל"ן להשקעה	13.7 מיליארד ש"ח
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול 1-9/23	560 מיליוני ש"ח
1-9/23 EBITDA	368 מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת 1-9/23	443 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-9/23	422 מיליוני ש"ח
FFO* לבעלי המניות 1-9/23 לפי גישת רשות ני"ע	177 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-9/23 לפי גישת הנהלת גב-ים **	300 מיליוני ש"ח

* 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 1-9/2023 :

368	EBITDA
(57)	הוצאות ריבית נטו
(21)	הוצאות מיסים
10	רווחי כלולות
300	סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-9/23 לפי גישת הנהלת גב-ים
(123)	הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה
177	FFO לבעלי המניות 1-9/23 לפי גישת רשות ני"ע

עסקאות עיקריות

- עסקאות עיקריות בשנת 2023 ועסקאות שטרם הושלמו:

הערות	סכום	הנכס
נחתם הסכם בנובמבר 2022	160-175 מיליון ש"ח *	נחלת יהודה
הושלם במרץ 2023	110 מיליון ש"ח	מורדות הכרמל
הושלם בנובמבר 2023 חלק החברה בתמורה - 166 מיליון ש"ח.	256 מיליון ש"ח	חדרה

* 35 מיליון ש"ח מתוכו בדרך של תשלום לצדדים שלישיים.

הכנסת גב-ים למדדים

- בחודש נובמבר 2023 קיבל דירקטוריון החברה החלטה אסטרטגית לפעול לקידום הכנסתן של מניות חברת גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- כחלק מהחלטה זו וכן כחלק מפעולות החברה להפחתת היקף המינוף שלה, ביצעה החברה בחודש נובמבר 2023, עסקאות החלפה עם שני גופים מוסדיים במסגרתן הוחלפו כ- 10.1 מיליון מניות של גב-ים שהוחזקו על-ידי החברה והיוו כ- 4.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לכ-290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, אשר שיקפה שווי ממוצע של 29.14 ש"ח לכל מניית גב ים.
- עם קבלת אגרות החוב (סדרה ט') בידי החברה, הן נמחקו מהמסחר בבורסה והופחת היקף חובה הכולל של החברה.
- עם השלמת העסקאות החברה מחזיקה בכ-81.94% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים.
- החברה תמשיך ותפעל לקידום הכנסתן של מניות גב-ים למדדי המניות המובילות.

אירועים מהותיים נוספים

- מימוש מקרקעין חדרה - בחודש נובמבר 2023 הושלמה עסקת מכירת הקרקע בחדרה בתמורה ל- 166 מיליון ש"ח (חלק החברה), אשר כתוצאה מהשלמתה צפויה החברה לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2023 רווח בסך של 51 מיליון ש"ח.
- בחודש יולי הושלמה הרחבת סדרת אג"ח יי של החברה בהיקף של 534 מיליון ש"ח.
- בחודשים יולי ואוקטובר ביצעה החברה פירעון מלא של הלוואות מגופים מוסדיים ומתאגיד בנקאי בסך כולל של 925 מיליון ש"ח. בעקבות פירעונות אלו שוחררו לידי החברה, מניות חברת גב-ים, אשר שועבדו לטובת הגורמים המממנים להבטחת פירעון ההלוואות וכן הפיקדון המשועבד.
- בחודש נובמבר לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה כשלחברה תינתן האפשרות להאריך את תקופת ההלוואה ב-10 חודשים נוספים.
- החברה ביצעה הערכת שווי למוניטין המיוחס לגב-ים נכון ליום 30 בספטמבר 2023, על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, על בסיס שווי השימוש שלה, אשר בעקבותיה רשמה החברה בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023, הפחתה לירידת ערך מוניטין בסך 599 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 519 מיליון ש"ח).

נכסים מניבים בישראל





פארק מתם (50.01%)

- שטח : 317,000 מ"ר

- בייזום : 106,000 מ"ר

- NOI בשנת 2022 : 156 מיליון ש"ח

* הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50.1%)



גב-ים הרצליה

- שטח : 250,000 מ"ר

- בייזום : 60,000 מ"ר

- NOI בשנת 2022 : 147 מיליון ש"ח

נכסים קיימים עיקריים (גב-ים)



(50%) ToHa

- שטח תוהא 1 : 89,000 מ"ר
- בייזום תוהא 2 : 205,000 מ"ר
- NOI בשנת 2022 : 94 מיליון ש"ח

* הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50%)



גב-ים נגב (73.25%)

- שטח : 61,400 מ"ר
- בייזום : 15,000 מ"ר
- NOI בשנת 2022 : 28 מיליון ש"ח

* הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 73.25%). בשותפות עם עיריית באר שבע ואוניברסיטת בן גוריון

נכסים קיימים עיקריים (גב-ים)



מגדלי מתם מזרח 3

- שטח: 42,500 מ"ר (מתוכם 29,500 מ"ר עילי)

- מועד סיום: רבעון 3, 2025

- עלות כוללת: 335 מיליון ש"ח

- NOI: 31 מיליון ש"ח

* הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50.01%)

פרויקטים עיקריים בביצוע (גב-ים)



גב-ים 02

- שטח: 60,000 מ"ר (מתוכם 38,000 מ"ר עילי)

- מועד סיום: רבעון 4, 2025

- עלות כוללת: 670 מיליון ש"ח

- NOI: 32 מיליון ש"ח



ToHa 2

- שטח: 205,000 מ"ר (מתוכם 160,000 מ"ר עילי)
- מועד סיום: רבעון 4, 2026
- עלות כוללת: 3.1 מיליארד ש"ח
- NOI: 280 מיליון ש"ח
- * הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50%)

פרויקטים עיקריים בביצוע (גב-ים)



פארק גב-ים רעננה

- שטח: 72,600 מ"ר (חלק החברה 50,400 מ"ר)
- מתוכם 40,000 מ"ר עילי (חלק החברה 28,000 מ"ר)
- מועד סיום: רבעון 4, 2023
- עלות כוללת: 412 מיליון ש"ח
- NOI (חלק גב-ים): 29 מיליון ש"ח



גב-ים פארק העברית

- שטח: 89,000 מ"ר (חלק החברה 59,000 מ"ר)
- מתוכם 57,000 מ"ר עילי (חלק החברה 38,000 מ"ר)
- מועד סיום: רבעון 3, 2024
- עלות כוללת: 689 מיליון ש"ח
- תוספת NOI: 51 מיליון ש"ח (חלק החברה)

פרויקטים עיקריים בביצוע (גב-ים)



גב-ים חולון

- שטח: 44,000 מ"ר (מתוכם 22,000 מ"ר עילי)
- מועד סיום: רבעון 2, 2024
- עלות כוללת: 346 מיליון ש"ח
- NOI: 21 מיליון ש"ח
- שווק 88% לקריית הממשלה



מגורים

מגורים

- החברה פועלת במספר פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (תל אביב, פתח תקווה) וכן בפרוייקט ייזום למגורים בקרית אונו בהיקף כולל של כ- 1,000 יח"ד (חלק החברה 60%-70%).
- בנוסף, מקדמת גב-ים תב"עות שונות בחולון, רחובות, הרצליה ועכו בהיקף של כ-2,550 יח"ד.
- ליום 30 בספטמבר 2023, לנכסים ובניין (יחד עם שותף) 52 יח"ד בשלבי שיווק והקמה בקריית אונו*, אשר מתוכן נותרו לחברה לשיווק, נכון למועד פרסום, 8 יח"ד לשיווק.
- בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף כספי של 21 מיליון ש"ח בהשוואה ל-16 יחידות דיור בהיקף כספי של 50 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

* מתוכן 4 יח"ד למסירה לבעלי הקרקע המפונים.

דפנה ארלוזורוב, תל אביב (65%)

- החברה פועלת ב-3 מתחמים הכוללים 824 יח"ד מהן 270 יח"ד לדיירים הקיימים, 440 יח"ד למכירה ו-114 יח"ד להשכרה.
- אושרה תכנית עיצוב אדריכלית לכלל המתחמים.
- במתחם 505 הכולל 232 יח"ד הגיעה החברה ל-100% חתימות דיירים, התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בתנאים והחברה פועלת להשלמתם ונערכת לתחילת הפרויקט.
- במתחם 502 הגיעה החברה ל-98.5% חתימות דיירים.
- במתחם 501 אושרה מחדש החלטת הנציגות לחתום עם החברה על הסכם פינוי בינוי. החתמת הדיירים על ההסכם החדש נמצאת בעיצומה ושיעור החתימות הנוכחי עומד על למעלה מ-80%.



התחדשות עירונית

התחדשות עירונית



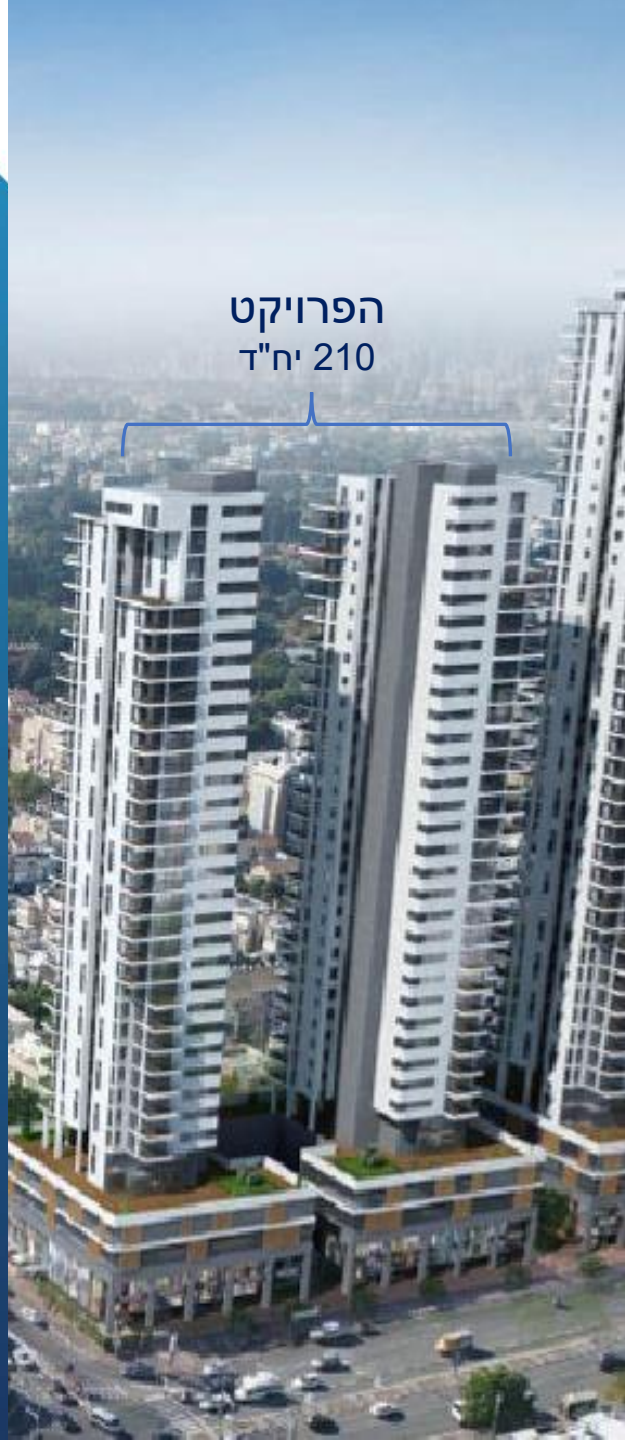
נחלת יהודה, ראשל"צ (70%)

- 800 יח"ד מהן 237 יח"ד לדיירים הקיימים ו-563 יח"ד למכירה
- 2,600 מ"ר שטחי מסחר
- 6,500 מ"ר משרדים
- בנובמבר 2018 אושרה התב"ע
- תוכנית איחוד וחלוקה - אושרה בוועדה המחוזית.
- תכנית עיצוב הוגשה לאישור העירייה
- אחוז החתימות עומד על 65%.
- ביום 20 בנובמבר 2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת הפרויקט, בתמורה כוללת בסך של בין 160 מיליון ש"ח ל-175 מיליון ש"ח (35 מיליון ש"ח מתוכה בדרך של תשלום לצדדים שלישיים).

פתח תקוה (60%)

- בחודש יולי 2020 חתמה החברה על הסכם לכניסתה לשותפות (60%) בפרויקט התחדשות עירונית בשכונת ורבר בפתח תקוה, הממוקם בפינת הרחובות ז'בוטינסקי ויצחק שדה.
- הפרויקט כולל 210 יח"ד (חלף 60 יח"ד קיימות) ובנוסף שטחי תעסוקה בהיקף של כ-2,000 מ"ר ומסחר מלווה רחוב בשטח של כ-900 מ"ר.
- החברה מצויה במגעים עם העירייה על מנת לצרף לפרויקט בניין נוסף אשר יגדיל את היקף הפרויקט בכ-25 יח"ד.
- אחוז החתימות בפרויקט עומד על 72%.
- התכנית הופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית.
- החברה הגישה תב"ע נקודתית למתחם.

הפרויקט
210 יח"ד



פעילות בארה"ב



- המגדל ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, פינת רחוב 40, על Bryant Park ובסמוך לבניין הספרייה העירונית.
- שטח המגדל - 80,000 מ"ר
- תפוסה נכון למועד פרסום הדוח - 94%

2022	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	
78 מיליון דולר	58 מיליון דולר	57 מיליון דולר	הכנסות שכ"ד *
45 מיליון דולר	34 מיליון דולר	30 מיליון דולר	* NOI

* לא כולל התאמות IFRS



מגדל 10 Bryant Park (לשעבר (HSBC

- החברה פועלת להשבחת המגדל, תוך מיתוגו מחדש של המגדל, במסגרתו הוחלף שמו של המגדל מ-HSBC ל-10 Bryant Park. זאת, כחלק מפעולותיה של החברה להשבחתו של המגדל.

- החברה מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים לשטחים שצפויים להתפנות בחודש מאי 2025 בעקבות הודעתו של תאגיד HSBC כי אין בכוונתו להאריך את הסכם השכירות במסגרתו הוא שוכר כ-63% משטח המגדל.

- בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, השכירה החברה כ-38,800 ר"ר במגדל בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ-113 דולר לר"ר (3,604 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-102 דולר למ"ר) לרבות הארכת הסכם השכירות עם HSBC ביחס לקומת המרתף של המגדל ב-5 שנים נוספות.

- החברה תמשיך לנהל מגעים עם גורמים רלוונטיים שיתעניינו ברכישתו של המגדל. זאת, במקביל להמשך פעילות הניהול, ההשכרות והתפעול של המגדל.

- כתוצאה מעלייה בשיעור מס המקרקעין בניו יורק, ובהתבסס על מודל הערכת השווי של המגדל לרבעון השני של שנת 2023, הופחת ברבעון השלישי של שנת 2023 השווי ההוגן של המגדל מסך של 685 מיליון דולר, לסך של 670 מיליון דולר.



מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC)



נתונים פיננסיים

אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח (קרן + ריבית שנצברה)
30.09.2023

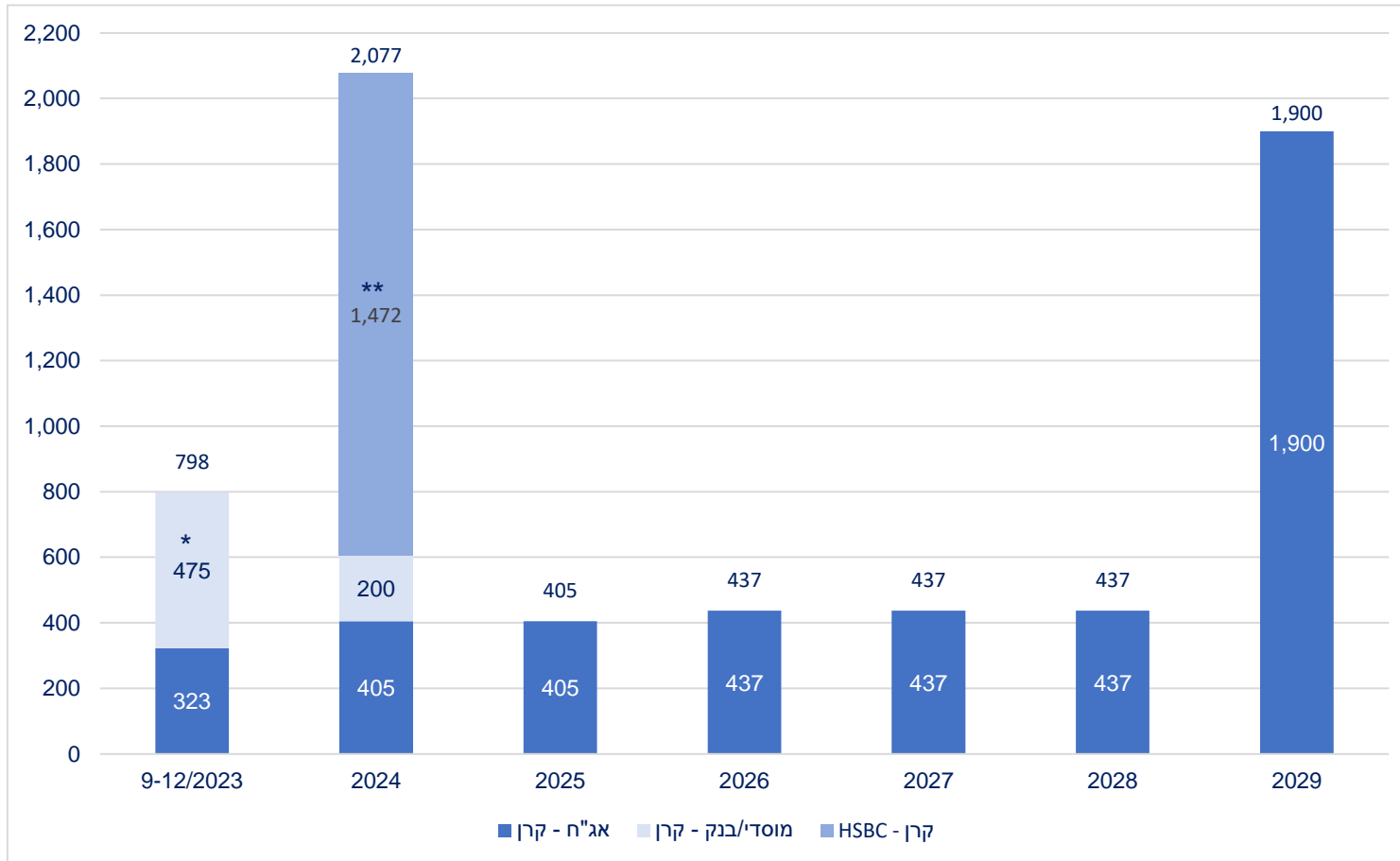
סולו מורחב**	מאוחד	
4,366	11,676	אג"ח
686	811	בנקים ומוסדיים
*	*	חוב HSBC - Non Recourse
5,052	12,487	סה"כ חוב פיננסי
723	1,425	אמצעים נזילים
4,329	11,062	חוב פיננסי נטו
22	23	פיקדונות משועבדים

* לא כולל חוב פיננסי בגין מגדל HSBC בסך 1,462 מיליוני ש"ח המוצג בהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה.

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

פירעון התחייבויות פיננסיות - ללא גב-ים

תזרימי (קרן בלבד), במיליוני
ש"ח. דוחות כספיים ליום
30.09.2023



הערה: הגרף לא כולל מחיקה בהיקף של כ-246 מיליון ע.ג. מסדרה ט' שבוצעה לאחר תאריך המאזן כנגד החלפה של כ-4% מהון גב-ים

* הסכום הנ"ל כולל הלוואה בסך 475 מיליון ש"ח, שנפרעה לאחר תאריך המאזן.

** לחברה שתי אופציות להארכת ההלוואה, לתקופה של שנה כל אחת, בכפוף לתנאי ההסכם.

חברות כלולות אחרות

דוחות כספיים ליום 30.09.2023, במיליוני ש"ח

יתרה מאזנית 30.09.23 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 30.09.23 (עפ"י הצגה בדוח הכספי)	חלק החברה	
בחו"ל:			
39	-	45%	הודו
בישראל:			
95	95	50%	תע"מ
124	124	50%	גב-ים ממן
258	219		סה"כ חברות כלולות אחרות

תודה

נכסים ובניין 