



# מצגת שוק ההון

רבעון 1, 2024



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



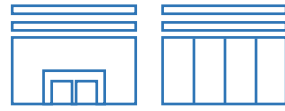
מדורגת A (אופק שלילי)  
ע"י S&P מעלות



1.35 מיליארד ש"ח  
שווי שוק בבורסה



בשליטת דסק"ש  
כ-66.7%



## החזקות עיקריות:

**גב-ים** (81.78%) שווי שוק כ-5.5 מיליארד ש"ח (ליום 21.5.2024)  
**מגדל Bryant 10 בניו-יורק** (100%)  
**נווה גד** (100%)\*



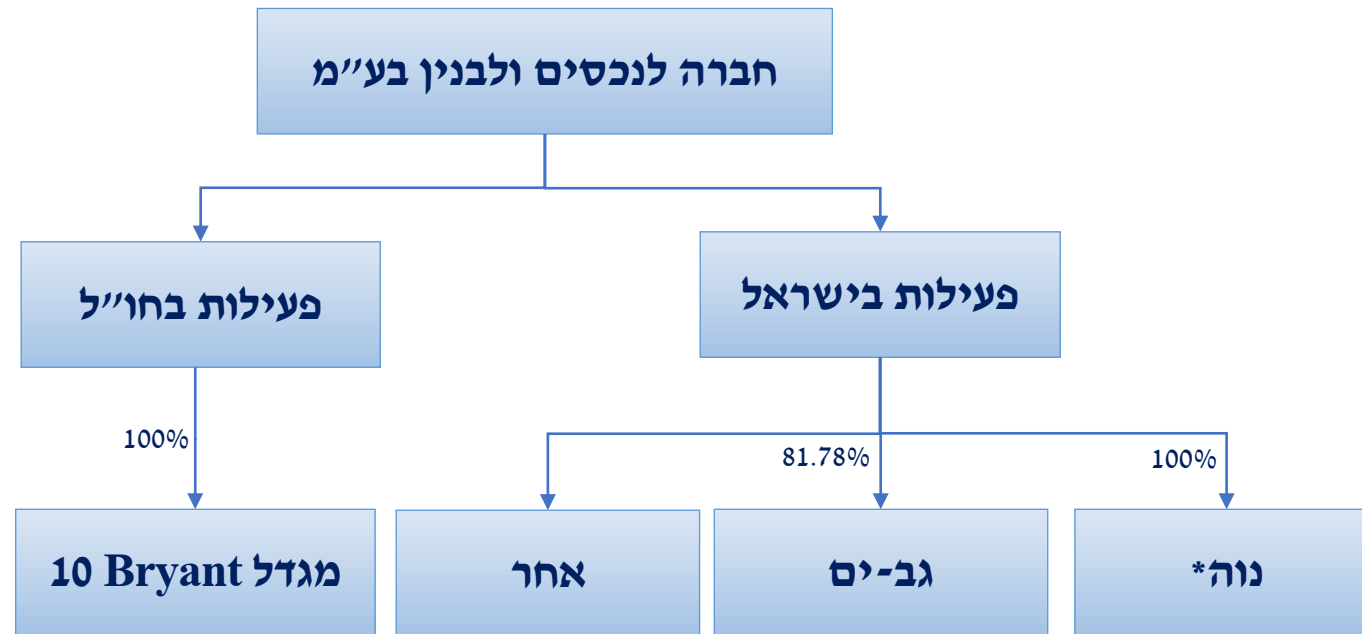
## 3.4 מיליארד ש"ח

הון עצמי מיוחס לבעלי המניות

\* בחודש אפריל התקשרה החברה בהסכם להעברת הפעילות לגב-ים



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



## מבנה אחזקות

\* בחודש אפריל התקשרה החברה בהסכם להעברת הפעילות לגב-ים

# תחומי פעילות עיקריים



## נכסים מניבים בישראל

- באמצעות חברת גב-ים (81.78%)
- שווי שוק כ-5.3 מיליארד ש"ח
- 1.1 מיליון מ"ר להשכרה ברחבי הארץ
- כ-410 אלף מ"ר בייזום וכ-450 אלף מ"ר זכויות בנייה זמינות נוספות
- שיעור תפוסה של כ-97%



## נדל"ן להשכרה בארה"ב

- מגדל 10 Bryant בשדרה החמישית במנהטן
- שטח כולל להשכרה של כ-80,000 מ"ר
- שיעור תפוסה נוכחי - כ-98%
- שווי כ-650 מיליון \$ ארה"ב



## בניה למגורים בישראל

- הקמה וייזום פרויקטים למגורים והתחדשות עירונית.
- ייזום בהיקף של כ-1,000 יח"ד ברחבי הארץ
- קידום תב"עות למגורים בהיקף של כ-6,200 יח"ד ע"י גב-ים
- נחתם הסכם להעברת פעילות הנדל"ן למגורים, ההתחדשות העירונית והקרקעות החקלאיות לגב-ים



# פרמטרים תפעוליים

דוחות כספיים ליום  
31.03.2024, במיליוני ש"ח

2023	Q1 2023	Q1 2024	
757	178	195	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
265	68	67	הכנסות משכ"ד - פעילויות מופסקות
651	154	168	NOI - פעילות נמשכת
129	37	35	NOI - פעילות מופסקת
746	249	241	EBITDA - פעילויות נמשכות
129	37	35	EBITDA - פעילויות מופסקות
875	286	276	סה"כ EBITDA
716	189	231	תזרים מזומנים שוטף מפעילות נמשכת
142	52	53	תזרים מזומנים שוטף מפעילות מופסקת
(15)	413	(602)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה נמשכת
(13)	-	(30)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה מופסקת
(946)	(203)	97	תזרים מזומנים מפעילות מימון נמשכת
(107)	(25)	(27)	תזרים מזומנים מפעילות מימון מופסקת
(530)	124	103	רווח (הפסד) נקי מיוחס לבעלים

# מאזן

דוחות כספיים ליום 31.03.2024, במיליוני ש"ח

31.12.23	31.03.24	התחייבויות והון
12,051	12,260	אג"ח והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,841	1,830	מס נדחה
7	13	התחייבויות אחרות ז"א
405	559	התחייבויות אחרות ז"ק
1,570	1,570	התחייבויות מוחזקות למכירה
3,312	3,427	הון מיוחס לבעלים
2,719	2,695	זכויות מיעוט
<b>21,905</b>	<b>22,354</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

31.12.23	31.03.24	נכסים
1,182	1,359	מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לז"ק *
13,725	14,100	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
3,497	3,497	נכסים בלתי מוחשיים - מוניטין
405	437	נכסים אחרים
217	220	השקעות בחברות כלולות אחרות
2,879	2,741	נכסים מוחזקים למכירה **
<b>21,905</b>	<b>22,354</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

\* כולל פיקדונות משועבדים בסך של 18 מיליוני ש"ח ביום 31.03.24 ו-22 מיליוני ש"ח ביום 31.12.23  
\*\* כולל פיקדונות בסך 207 מיליוני ש"ח ביום 31.03.24 ו-179 מיליוני ש"ח ביום 31.12.23

# גב ים

נתונים ליום 31.03.2024

להלן נתונים עיקריים לגבי פעילותה של גב-ים ליום 31 במרץ 2024 :

שטחים מניבים	1,100,000 מ"ר
פרויקטים בייזום	410,000 מ"ר
זכויות בנייה זמינות	450,000 מ"ר
נדל"ן להשקעה	14.1 מיליארד ש"ח
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול 1-3/24	195 מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת 1-3/24	150 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-3/24	69 מיליוני ש"ח
FFO* לבעלי המניות 1-3/24 לפי גישת רשות ני"ע	88 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-3/24 לפי גישת הנהלת גב-ים **	101 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 1-3/2024 :

126	EBITDA
(19)	הוצאות ריבית נטו
(9)	הוצאות מיסים
3	רווחי כלולות
101	סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-3/24 לפי גישת הנהלת גב-ים
(13)	הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה
88	FFO לבעלי המניות 1-3/24 לפי גישת רשות ני"ע



# אירועים מהותיים

- **השלמת מכירת פרויקט נחלת יהודה** - בחודש מרס 2024 הושלמה מכירת זכויות החברה בפרויקט בהתאם להסכם מחודש נובמבר 2022 בתמורה לסך של 150-175 מיליון ש"ח (35 מיליון ש"ח מתוכו בדרך של תשלום לצדדים שלישיים).
- **הנפקת אג"ח** - בחודש אפריל 2024 הנפיקה נכסים ובניין לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא') בסך של 1,324 מיליון ש"ח. כבטוחה לאגרת החוב ישועבד בשעבוד ראשון מגדל Bryant 10 ותמורת ההנפקה תשמש להחלפת הלוואות קיימות בקשר עם המגדל.
- **התקשרות בהסכם להעברת פעילות הנדל"ן למגורים** - ביום 8 באפריל 2024, התקשרה נכסים ובניין בהסכמים עם גב-ים, שבמסגרתם תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים בתמורה לתמורה מיידיית בסך של 141 מיליון ש"ח, שתשולם באמצעות הקצאה לחברה של 5,078,652 מניות גב-ים ולתמורה עתידית מותנית הכוללת הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסוימים. בנוסף, במסגרת העסקה, גב-ים תיטול מנכסים ובניין את חובת ההחזר של הלוואות שהעמידו נכסי הדירים וחברה בת בבעלותה המלאה לנכסים ובניין, אשר יתרתן בסמוך למועד פרסום הדוח הינה 77 מיליון ש"ח.

# נכסים מניבים בישראל





### פארק מתם (50.01%)

- שטח: 377,000 מ"ר

- בייזום: 63,000 מ"ר

\* הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50.1%)



### גב-ים הרצליה

- שטח: 250,000 מ"ר

- בייזום: 60,000 מ"ר

- בתכנון: 35,000 מ"ר



### ToHa (50%)

- שטח תוהא 1: 89,000 מ"ר

- בייזום תוהא 2: 205,000 מ"ר

\* הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50%)

# נכסים קיימים עיקריים (גב-ים)



### מגדלי מתם מזרח 3

- שטח: 42,500 מ"ר (מתוכם 29,500 מ"ר עילי)
- מועד סיום: רבעון 2, 2026
- עלות כוללת: 337 מיליון ש"ח
- NOI: 31 מיליון ש"ח

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



### 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: 43 מיליון ש"ח
- שווק 100% לחברת הייטק בינלאומית

# פרויקטים עיקריים בביצוע (גב-ים)



## ToHa 2

- שטח: 205,000 מ"ר (מתוכם 160,000 מ"ר עילי)
- מועד סיום: רבעון 4, 2026
- עלות כוללת: 3.3 מיליארד ש"ח
- NOI: 280 מיליון ש"ח
- 33% מזכר הבנות חתום לחברת טכנולוגיה בינלאומית

\* הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50%)

# פרויקטים עיקריים בביצוע (גב-ים)



## פארק גב-ים רעננה 2

- שטח: 37,500 מ"ר (חלק החברה 26,000 מ"ר)  
מתוכם 21,000 מ"ר עילי (חלק החברה 14,500 מ"ר)
- מועד סיום: רבעון 2, 2024
- עלות כוללת: 234 מיליון ש"ח
- NOI: 17 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 : 692 מיליון ש"ח
- NOI : 51 מיליון ש"ח



### גב-ים חולון

- שטח : 44,000 מ"ר (מתוכם 22,000 מ"ר עילי)
- מועד סיום : רבעון 3, 2024
- עלות כוללת : 349 מיליון ש"ח
- NOI : 21 מיליון ש"ח
- שווק 88% לקריית הממשלה

# פרויקטים עיקריים בביצוע (גב-ים)



### גב-ים רחובות - בניין 5

- שטח: 39,000 מ"ר (חלק החברה 28,000 מ"ר)
- מתוכם 24,000 מ"ר עילי (חלק החברה 17,000 מ"ר)
- מועד סיום: רבעון 1, 2025
- עלות כוללת: 201 מיליון ש"ח
- תוספת NOI: 14 מיליון ש"ח
- שווק 100% לחברת הייטק בינלאומית



### גב-ים נגב 5

- שטח: 15,000 מ"ר
- מועד סיום: רבעון 1, 2025
- עלות כוללת: 112 מיליון ש"ח
- NOI: 9 מיליון ש"ח

# פרויקטים עיקריים בביצוע (גב-ים)



# 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, עכו ועוד, בהיקף של כ-6,200 יח"ד.
- **התקשרות בהסכם להעברת פעילות הנדל"ן למגורים** - ביום 8 באפריל 2024, התקשרה נכסים ובניין בהסכמים עם גב-ים, שבמסגרתם תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים בתמורה לתמורה מיידית בסך של 141 מיליון ש"ח, שתשולם באמצעות הקצאה לחברה של 5,078,652 מניות גב-ים ותמורה עתידית מותנית הכוללת הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסוימים. בנוסף, במסגרת העסקה, גב-ים תיטול מנכסים ובניין את חובת החזר של הלוואות שהעמידו נכסי הדריס וחברה בת בבעלותה המלאה לנכסים ובניין, אשר יתרתן בסמוך למועד פרסום הדוח הינה 77 מיליון ש"ח.

\* 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. במתחם זה, הושלמו התנאים לקבלת היתר. נוח פועלת לתחילת הוצאתו לפועל של הפרויקט ובמסגרת זו החלה במכירה מוקדמת של יחידות דיור. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים נוח מכרה, במסגרת מכירה מוקדמת (Pre-Sale) 32 יחידות דיור בהיקף כספי בסך של 123 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).
- במתחם 502 הגיעה החברה ל-98.5% חתימות דיירים.
- במתחם 501 נוח פועלת לחתימה מחודשת על הסכמי פינוי-בינוי. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח החברה השיגה את הרוב הדרוש ושיעור החתימות עומד על כ-87%.

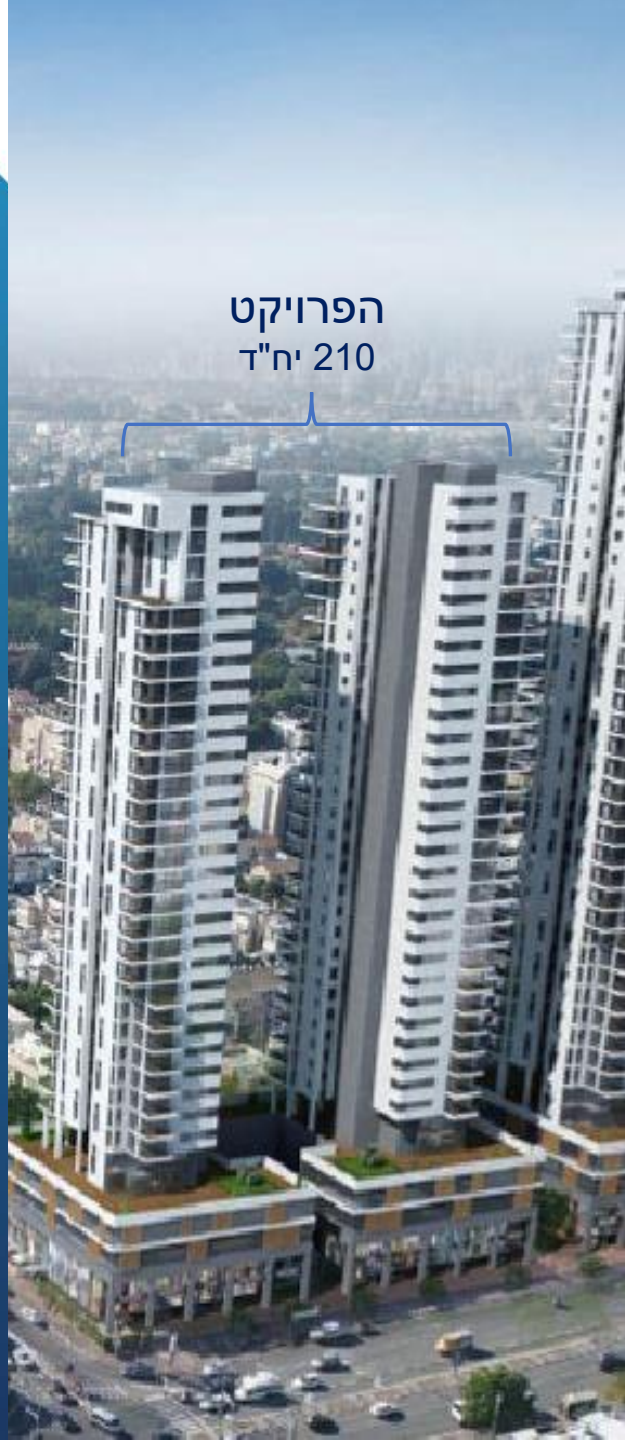


## התחדשות עירונית

## 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





# מגדל 10 Bryant

- 30 קומות של מגדל משרדים ומסחר בלב מנהטן, הפונה לברייאנט פארק על השדרה החמישית

100% בעלות  
נכסים ובניין

650 מיליון \$  
שווי נכס

98%  
תפוסה

865 אלף רי"ר  
שטח להשכרה

NOI ל-2024 Q1  
10.7 מיליון \$



# מגדל 10 Bryant

## המגדל

- מורכב מכמה בניינים ששולבו לבניין משרדים אחד בעת הקמת המגדל החדש בשנת 1984 :
- המבנה המרכזי (כ-82% משטחי המשרדים) מוגדר CLASS A מורכב מהפודיום וה-tower, פונה לשדרה ה-5 ולרחוב 40
- המבנה הקטן, 1west הפונה לרחוב 39, מוגדר CLASS B

## השטחים להשכרה

- כ-865 אלף ר"ר השטח הכולל להשכרה :
  - כ-786 אלף ר"ר משרדים
  - כ-48 אלף ר"ג שטחי מסחר
  - כ-31 אלף ר"ר מרתף לחדרי

2023	Q1 2023	Q1 2024	
76 מיליון דולר	20 מיליון דולר	19.5 מיליון דולר	הכנסות שכ"ד *
39 מיליון דולר	10.5 מיליון דולר	10.7 מיליון דולר	* NOI

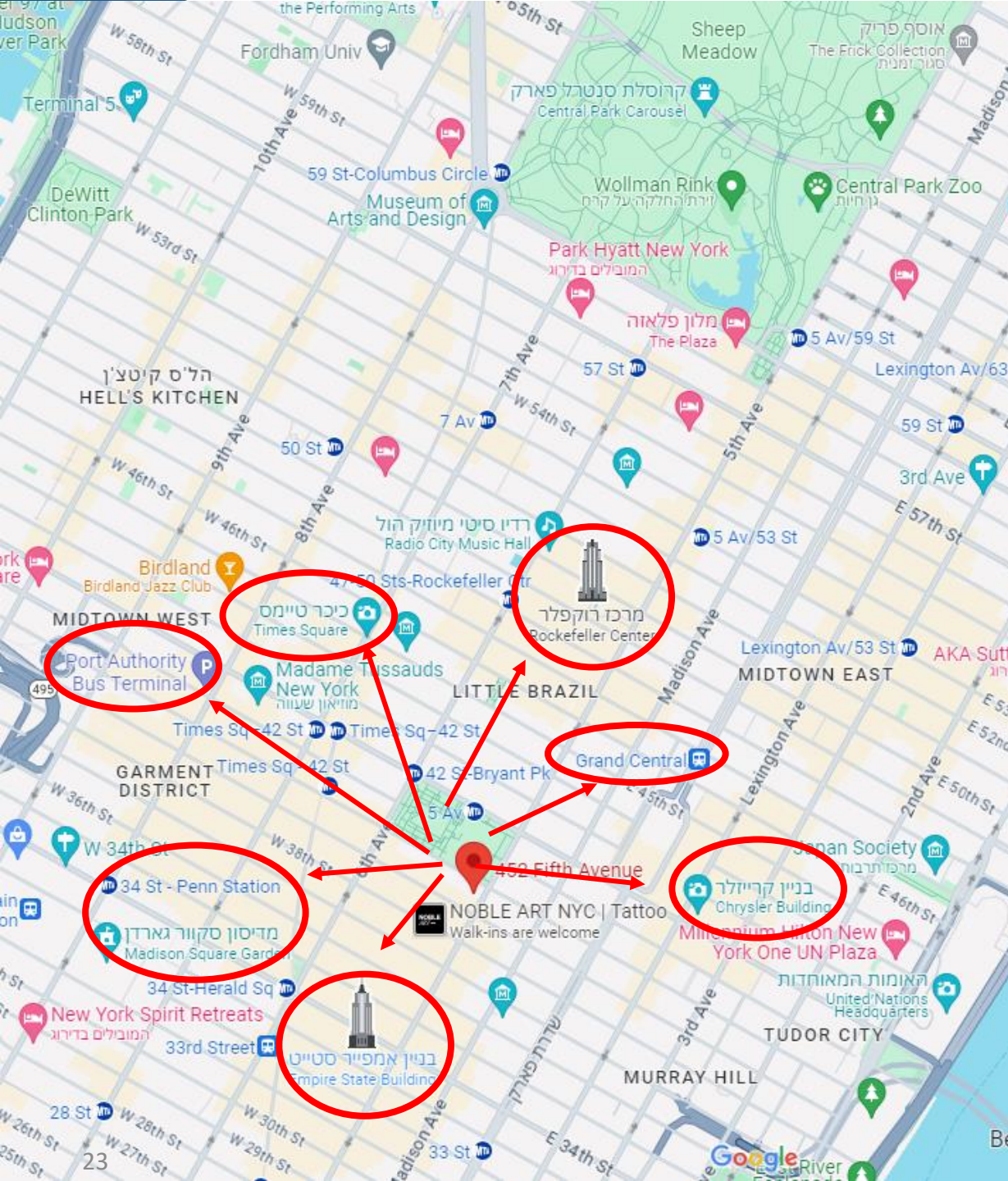
\* לא כולל התאמות IFRS

# מגדל Bryant 10

## מיקום מרכזי

הנכס ממוקם בשדרה החמישית, בלב הדינמי של

מידטאון, בין הרחובות 39-40



- צמוד ל-Bryant Park ולספרייה הציבורית של NY

אחד המרחבים הציבוריים המתוירים ביותר בעולם, המושך אליו למעלה מ-12 מיליון מבקרים מדי שנה. ברייאנט פארק נעשה לאזור אטרקטיבי מאד בניו יורק, המושך אליו משרדים רבים, עסקים, חנויות ומסעדות.

- גישה נוחה למוקדי תחבורה מרכזיים

5 דקות הליכה מתחנת Grand Central

10 דקות הליכה מ-Port Authority Bus Terminal

15 דקות הליכה מתחנת Penn Station

# מגדל 10 Bryant - מיקום מרכזי

BRYANT  
PARK





# מגדל

## 10 Bryant

- 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.

- בשנת 2023 וברבעון הראשון של שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, השכירה החברה את השטחים הבאים:

תקופה	שטח להשכרה	דמי שכירות שנתיים ממוצע לר"ר
2023	38,800 ר"ר - משרדים 31,000 ר"ר - מרתף	113 דולר לר"ר - משרדים 55 דולר לר"ר - מרתף
רבעון 1, 2024 ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים	48,561 ר"ר - משרדים	118 דולר לר"ר - משרדים

- החברה ממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. בנוסף, החברה בוחנת, במקביל, אפשרות למכירתו בנפרד של זכויותיה והתחייבויותיה באחד מהבניינים במגדל, השונה מהותית מיתר חלקי המגדל ברמתו ובמאפייני הבניה שלו והניתן להפרדה פיזית פשוטה מיתר חלקי המגדל.





## נתונים פיננסיים

# אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח (קרן + ריבית שנצברה)  
31.03.2024

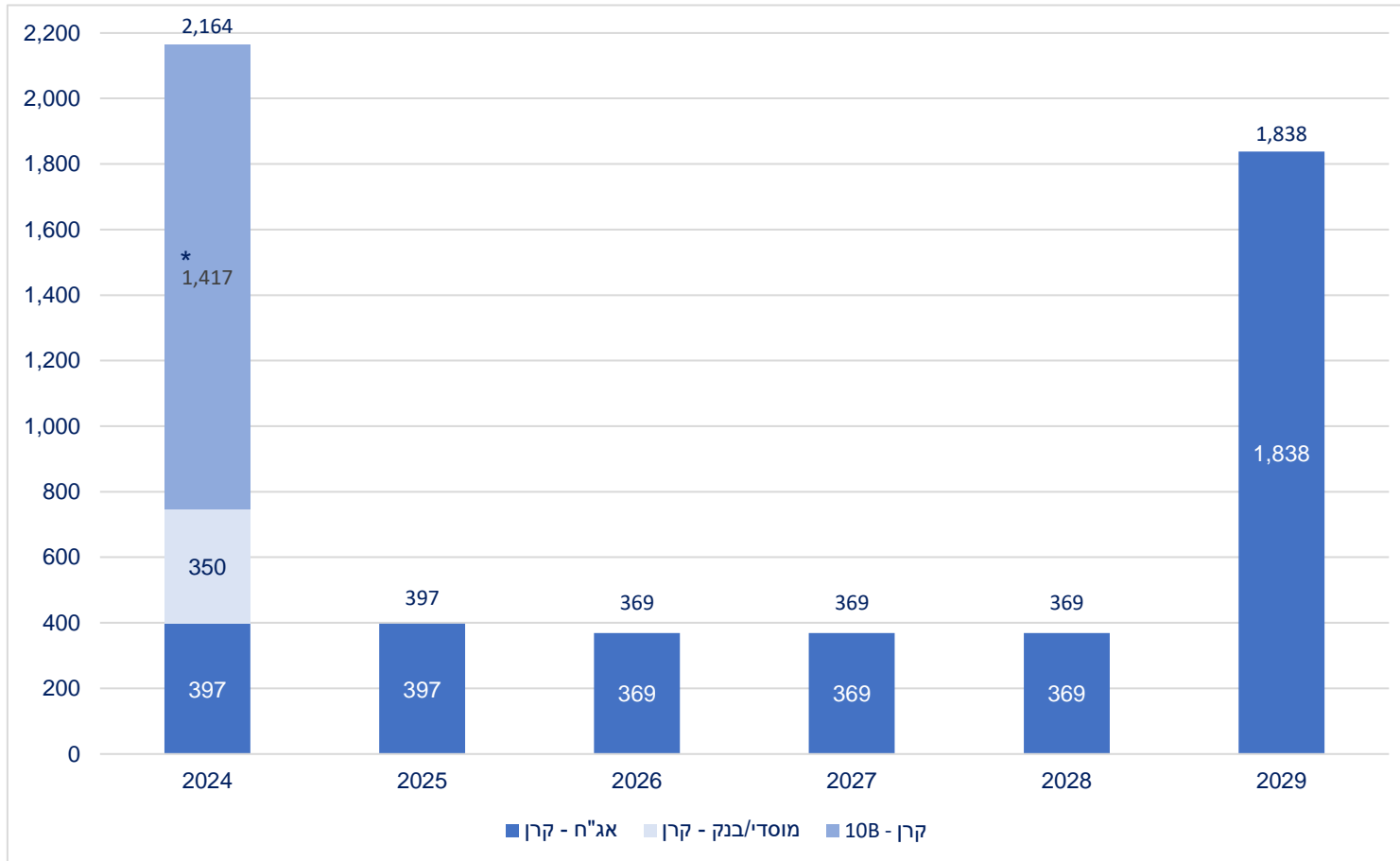
סולו מורחב**	מאוחד	
3,757	11,506	אג"ח
351	820	בנקים ומוסדיים
*	*	חוב Non Recourse - 10 Bryant
<b>4,108</b>	<b>12,326</b>	<b>סה"כ חוב פיננסי</b>
261	1,341	אמצעים נזילים
<b>3,847</b>	<b>10,985</b>	<b>חוב פיננסי נטו</b>
14	18	פיקדונות משועבדים

\* לא כולל חוב פיננסי בגין מגדל 10 Bryant בסך 1,417 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  
31.03.2024



\* בחודש אפריל 2024 הנפיקה נכסים ובניין לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא') בסך של 1,324 מיליון ש"ח, אשר תמורתה תשמש להחלפת הלוואות קיימות בקשר עם המגדל, אשר מועד פירעונן חל בשנת 2024 ואשר לחברה עומדות שתי אופציות להארכתן לתקופה של שנה כל אחת, בכפוף לתנאי הסכם ההלוואה.

# חברות כלולות אחרות

דוחות כספיים ליום 31.03.2024, במיליוני ש"ח

יתרה מאזנית 31.03.24 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 31.03.24 (עפ"י הצגה בדוח הכספי)	חלק החברה	
<b>בחו"ל:</b>			
33	-	45%	הודו
<b>בישראל:</b>			
98	98	50%	תע"מ
122	122	50%	גב-ים ממן
<b>253</b>	<b>220</b>		<b>סה"כ חברות כלולות אחרות</b>

**תודה**

**נכסים ובניין** 