

מצגת שוק ההון

רבעון 4, 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.

כרטיס ביקור



מדורגת A (אופק שלילי)
ע"י S&P מעלות



1.5 מיליארד ש"ח
שווי שוק בבורסה



בשליטת דסק"ש
כ-66.7%



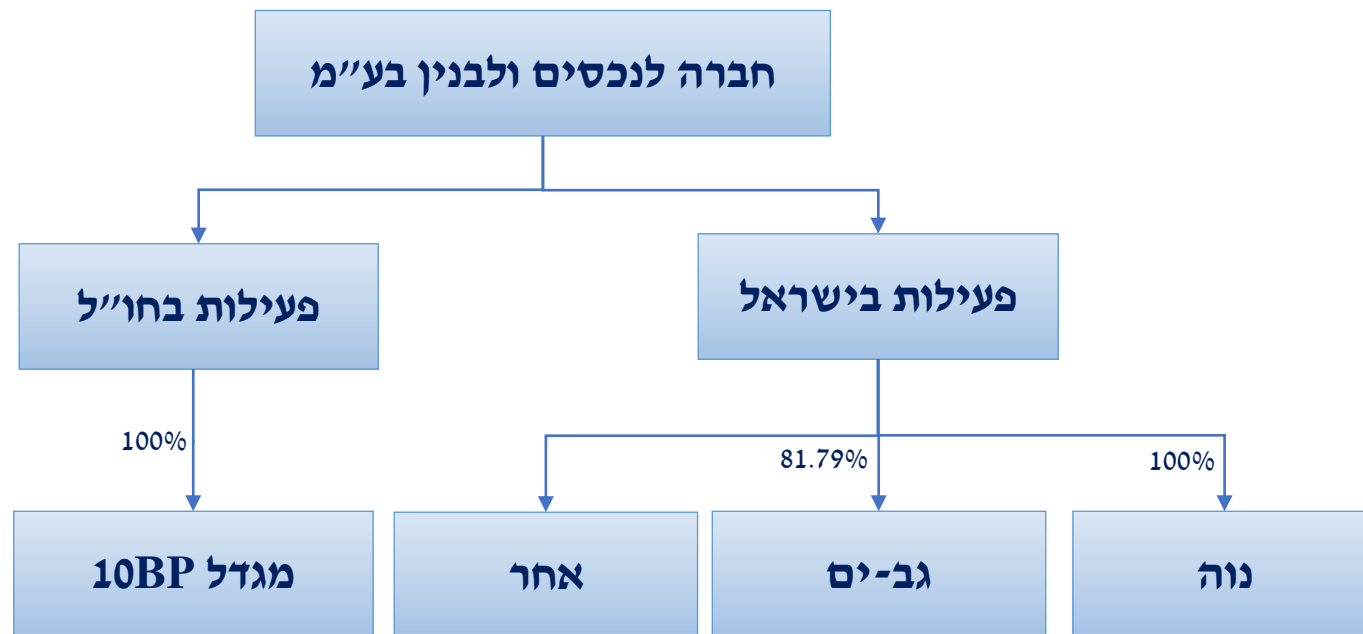
החזקות עיקריות:
גב-ים (81.79%) שווי שוק כ-6 מיליארד ש"ח (ליום 21.2.2024)
מגדל 10BP (לשעבר HSBC) (100%)
נווה גד (100%)



3.3 מיליארד ש"ח
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות



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



מבנה אחזקות

תחומי פעילות עיקריים



נכסים מניבים בישראל

- באמצעות חברת גב-ים (81.79%)
- שווי שוק כ-6 מיליארד ש"ח
- 1.2 מיליון מ"ר להשכרה ברחבי הארץ
- כ-430 אלף מ"ר בייזום וכ-450 אלף מ"ר זכויות בנייה זמינות נוספות
- שיעור תפוסה של כ-98%



נדל"ן להשכרה בארה"ב

- מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) בשדרה החמישית במנהטן
- שטח כולל להשכרה של כ-80,000 מ"ר
- 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



* החברה ממשיכה לבחון את מימוש נכסי הנדל"ן שנותרו בבעלותה ואת פעילות המגורים, ובין היתר, תבחן את אפשרות העברת פעילות הנדל"ן והמגורים שבבעלותה וצירופה לפעילות המגורים של גב-ים

פרמטרים תפעוליים

דוחות כספיים ליום
31.12.2023, במיליוני ש"ח

* 2022	2023	
533	757	הכנסות מהשכרת נכסים
243	265	הכנסות משכ"ד - פעילויות מופסקות
455	651	NOI - פעילות נמשכת
127	129	NOI - פעילות מופסקת
923	746	EBITDA - פעילויות נמשכות
127	129	EBITDA - פעילויות מופסקות
1,050	875	סה"כ EBITDA
790	716	תזרים מזומנים שוטף מפעילות נמשכת
133	142	תזרים מזומנים שוטף מפעילות מופסקת
(428)	(15)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה נמשכת
751	(13)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה מופסקת
(1,210)	(946)	תזרים מזומנים מפעילות מימון נמשכת
(84)	(107)	תזרים מזומנים מפעילות מימון מופסקת
919	(530)	רווח (הפסד) נקי מיוחס לבעלים

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

מאזן

דוחות כספיים ליום 31.12.2023, במיליוני ש"ח

31.12.22	31.12.23	התחייבויות והון
12,622	12,051	אג"ח והתחייבויות לתאגידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,804	1,841	מס נדחה
126	7	התחייבויות אחרות ז"א
572	405	התחייבויות אחרות ז"ק
1,499	1,570	התחייבויות מוחזקות למכירה
3,968	3,312	הון מיוחס לבעלים
2,270	2,719	זכויות מיעוט
22,861	21,905	סה"כ התחייבויות והון

31.12.22	31.12.23	נכסים
2,306	1,182	מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לז"ק *
12,549	13,725	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
4,380	3,497	נכסים בלתי מוחשיים - מוניטין
569	405	נכסים אחרים
199	217	השקעות בחברות כלולות אחרות
2,858	2,879	נכסים מוחזקים למכירה **
22,861	21,905	סה"כ נכסים

* כולל פיקדונות משועבדים בסך של 22 מיליוני ש"ח ביום 31.12.23 ו-73 מיליוני ש"ח ביום 31.12.22
** כולל פיקדונות בסך 179 מיליוני ש"ח ביום 31.12.23 ו-188 מיליוני ש"ח ביום 31.12.22

גב ים

נתונים ליום 31.12.2023

להלן נתונים עיקריים לגבי פעילותה של גב-ים ליום 31 בדצמבר 2023 :

שטחים מניבים	1,200,000 מ"ר
פרויקטים בייזום	430,000 מ"ר
זכויות בנייה זמינות	450,000 מ"ר
נדל"ן להשקעה	14.0 מיליארד ש"ח
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול 1-12/23	757 מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת 1-12/23	590 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-12/23	499 מיליוני ש"ח
FFO* לבעלי המניות 1-12/23 לפי גישת רשות ני"ע	274 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-12/23 לפי גישת הנהלת גב-ים **	401 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 1-12/2023 :

492	EBITDA
(78)	הוצאות ריבית נטו
(26)	הוצאות מיסים
13	רווחי כלולות
401	סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-12/23 לפי גישת הנהלת גב-ים
(127)	הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה
274	FFO לבעלי המניות 1-12/23 לפי גישת רשות ני"ע

עסקאות עיקריות

נחלת יהודה - ראשל"צ (100%)

- 800 יח"ד מהן 237 יח"ד לדיירים הקיימים ו-563 יח"ד למכירה
- 2,600 מ"ר שטחי מסחר ו-6,500 מ"ר משרדים
- נתחם הסכם בנובמבר 2022
- תמורה: 160-175 מיליון ש"ח (35 מיליון ש"ח מתוכו בדרך של תשלום לצדדים שלישיים)



מורדות הכרמל - חיפה (100%)

- קרקע בשטח כולל של כ-67 דונם
- העסקה הושלמה במרץ 2023
- תמורה: 110 מיליון ש"ח



חדרה (65%)

- קרקע לכ-500 יח"ד בחלקה המזרחי של חדרה
- לקרקע תב"ע מאושרת לבנייה רוויה וצמודי קרקע
- העסקה הושלמה בנובמבר 2023
- תמורה: 256 מיליון ש"ח (חלק החברה בתמורה - 166 מיליון ש"ח)



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 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, אשר שיקפה שווי ממוצע של 29.14 ש"ח לכל מניית גב ים.
- עם השלמת העסקאות החברה מחזיקה בכ-81.79% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים.
- החברה תמשיך ותפעל לקידום הכנסתן של מניות גב-ים למדדי המניות המובילות.

אירועים מהותיים נוספים

- 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, 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.
- ברבעון הרביעי של שנת 2023 החברה ביצעה בחינה שנתית של ירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, על בסיס שווי השימוש שלה, בעקבותיה רשמה החברה בדוחות הכספיים לרבעון הרביעי של שנת 2023, הפחתה לירידת ערך מוניטין בסך 284 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 232 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



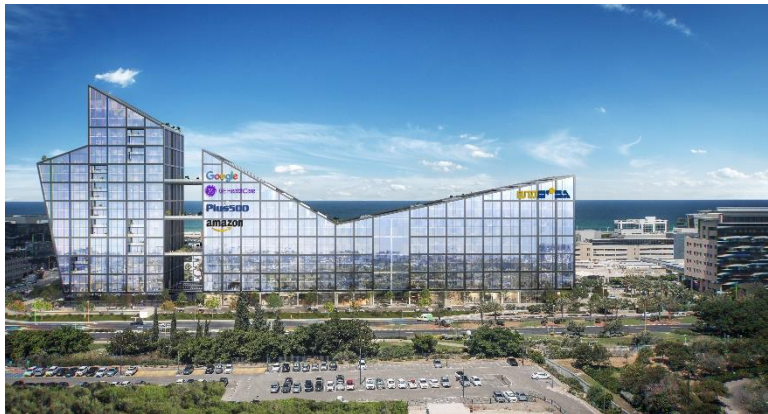
ToHa (50%)

- 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: 667 מיליון ש"ח

- NOI: 43 מיליון ש"ח

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
- * 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 1, 2024
- עלות כוללת : 414 מיליון ש"ח
- NOI : 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 : 692 מיליון ש"ח
- תוספת NOI : 51 מיליון ש"ח (חלק החברה)



גב-ים חולון

- שטח : 44,000 מ"ר (מתוכם 22,000 מ"ר עילי)
- מועד סיום : רבעון 2, 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 : 200 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 : 111 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.
- לנוה, חברה בת בבעלות מלאה של נכסים ובניין, (יחד עם שותף) 52 יח"ד בשלבי שיווק והקמה בקריית אונו*, אשר מתוכן נותרו לחברה לשיווק, נכון למועד פרסום, 8 יח"ד לשיווק.
- בשנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף כספי של 21 מיליון ש"ח בהשוואה ל-16 יחידות דיור בהיקף כספי של 49 מיליון ש"ח בשנת 2022.

* 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. התנאים הושלמו ע"י החברה והיא נערכת להתחלת הפרויקט ובמסגרת זו החלה במכירה מוקדמת של יחידות דיור.
- 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-85%.



התחדשות עירונית

התחדשות עירונית



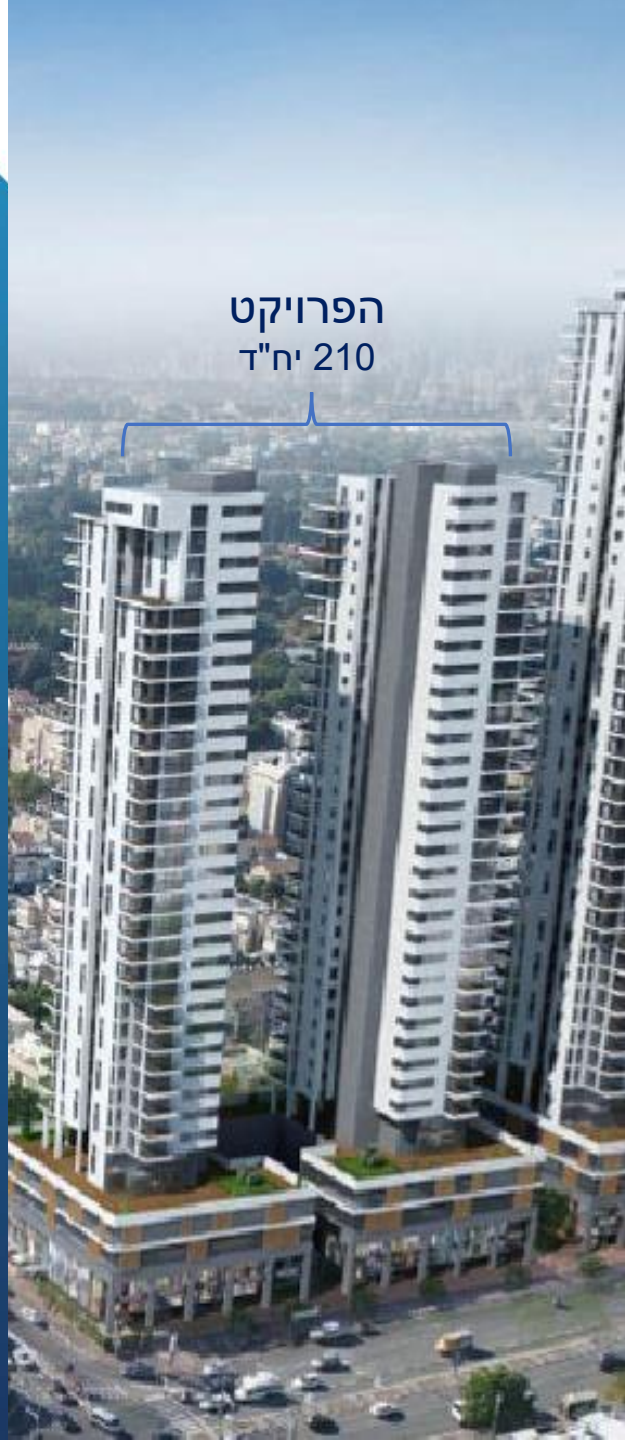
נחלת יהודה, ראשל"צ (70%)

- 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
- 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).
- ביום 7 בינואר 2024 חתמו הצדדים להסכם, על תוספת להסכם במסגרתה בוטלו התנאים המפסיקים שנקבעו בהסכם וכן זכותו של הרוכש לבטל את ההסכם, ונקבע כי העסקה תושלם עד ליום 31 במרץ 2024.

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 10BP (לשעבר HSBC)

תמצית נתוני הנכס

- המגדל מורכב מ-4 בניינים נפרדים סמוכים, אשר שולבו לבניין משרדים אחד, בעת בניית המגדל החדש בשנת 1984
- המגדל ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, פינת רחוב 40, על Bryant Park ובסמוך לבניין הספרייה העירונית.
- שטח כולל להשכרה: כ-80 אלף מ"ר - מתוכם כ-73 אלף מ"ר שטחי משרדים, כ-4.6 אלף מ"ר שטחי מסחר וכ-2.9 אלף מ"ר שטחי מרתף המשמשים לחדרי כספות
- המבנה המרכזי הפונה לשדרה החמישית ולרחוב 40 שכולל כ-82% משטחי המשרדים, מוגדר כ-Class A, והמבנה הקטן שצמוד לו הפונה לרחוב 39, מוגדר כ-Class B
- שווי נוכחי - 650 מיליון דולר
- שיעור תפוסה נוכחי - כ-94%

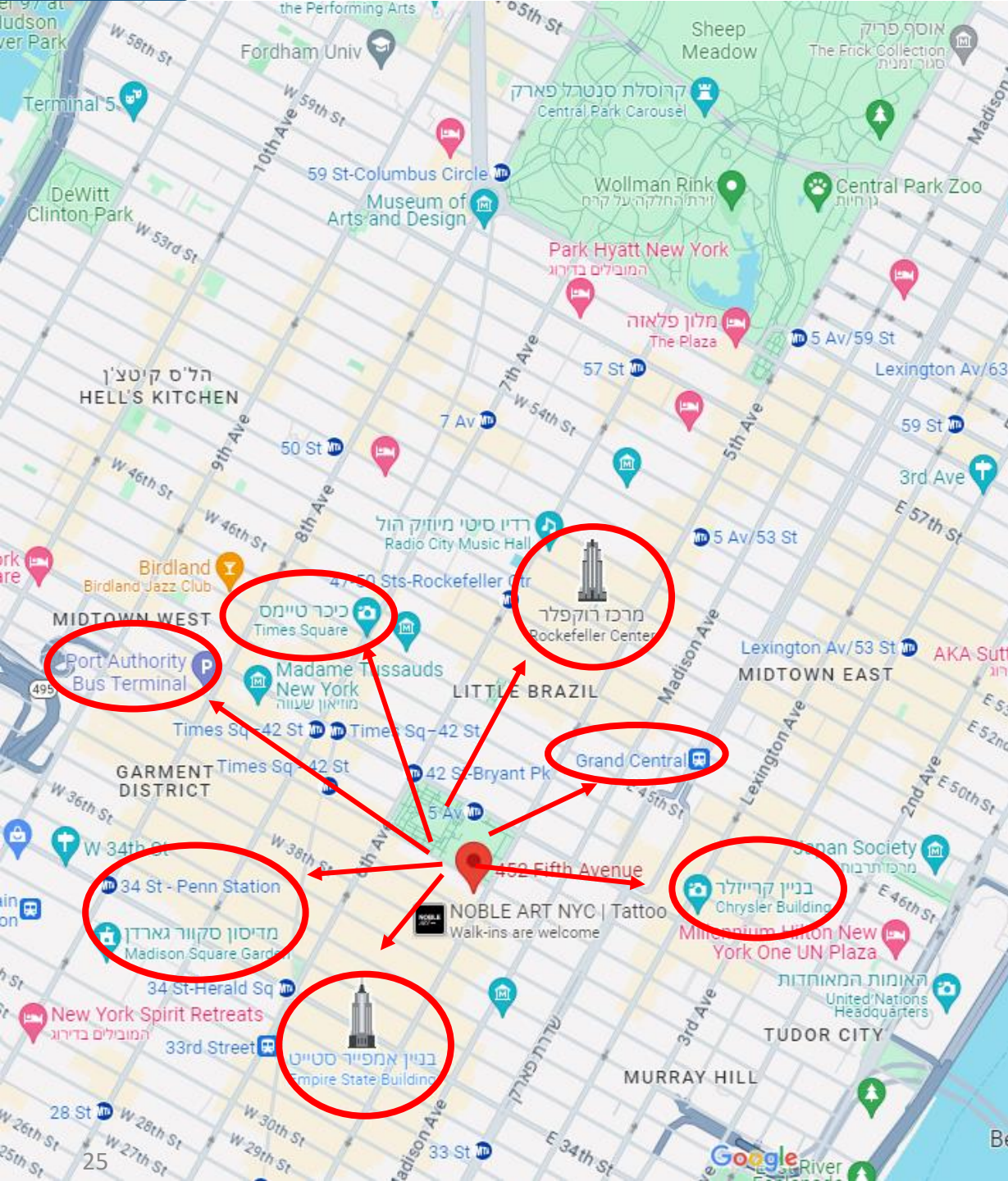
2022	2023	
78 מיליון דולר	76 מיליון דולר	הכנסות שכ"ד *
45 מיליון דולר	39 מיליון דולר	* NOI

* לא כולל התאמות IFRS

מגדל 10BP - 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
- 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 10BP - מיקום מרכזי

BRYANT
PARK



- 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.
- בשנת 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.
- נכון למועד פרסום הדוח, נכסים ובניין מנהלת משא ומתן מתקדם עם שוכר קיים במגדל, השוכר כ-1,500 מ"ר, לצורך הארכת תקופת השכירות שלו בתקופה של 11 שנים. כמו כן, נכסים ובניין מנהלת משאים ומתנים מתקדמים עם מספר שוכרים פוטנציאליים להשכרה של שטחים במגדל בהיקף הנע בין כ-570 לכ-3,000 מ"ר, לתקופות הנעות בין 5.5 ל-16 שנים וכן מנהלת מגעים עם מספר גופים לצורך השכרה של שטחים אחרים במגדל בהיקף הנע בין 23 ל-60 אלפי מ"ר, לתקופות הנעות בין 10 ל-15 שנים. עוד נכון למועד פרסום הדוח, נכסים ובניין מנהלת מגעים עם גופים אחרים הבוחנים אפשרות להקמה של מסעדה ו/או מועדון ספורט בקומות התחתונות של המגדל. מובהר, כי אין כל וודאות כי המשאים ומתנים והמגעים האמורים יבשילו לכדי הסכמי שכירות מחייבים במגדל ואם יבשילו אין כל וודאות לגבי התנאים והתקופות של ההסכמים האמורים.



מגדל 10BP (לשעבר HSBC)

- 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.
- ברבעון הרביעי של שנת 2023 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 650 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. כתוצאה מעדכון הערכת השווי כאמור נבע לחברה, ברבעון הרביעי של שנת 2023, הפסד נטו בסך של 48 מיליון ש"ח, אשר נבע בעיקרו מעלייה בשיעור ההיוון בשיעור של 0.25% ומעליה בשיעור ה-Terminal Cap בשיעור של 0.25%.



מגדל 10BP (לשעבר HSBC)



נתונים פיננסיים

אובליגו ואמצעים נזילים

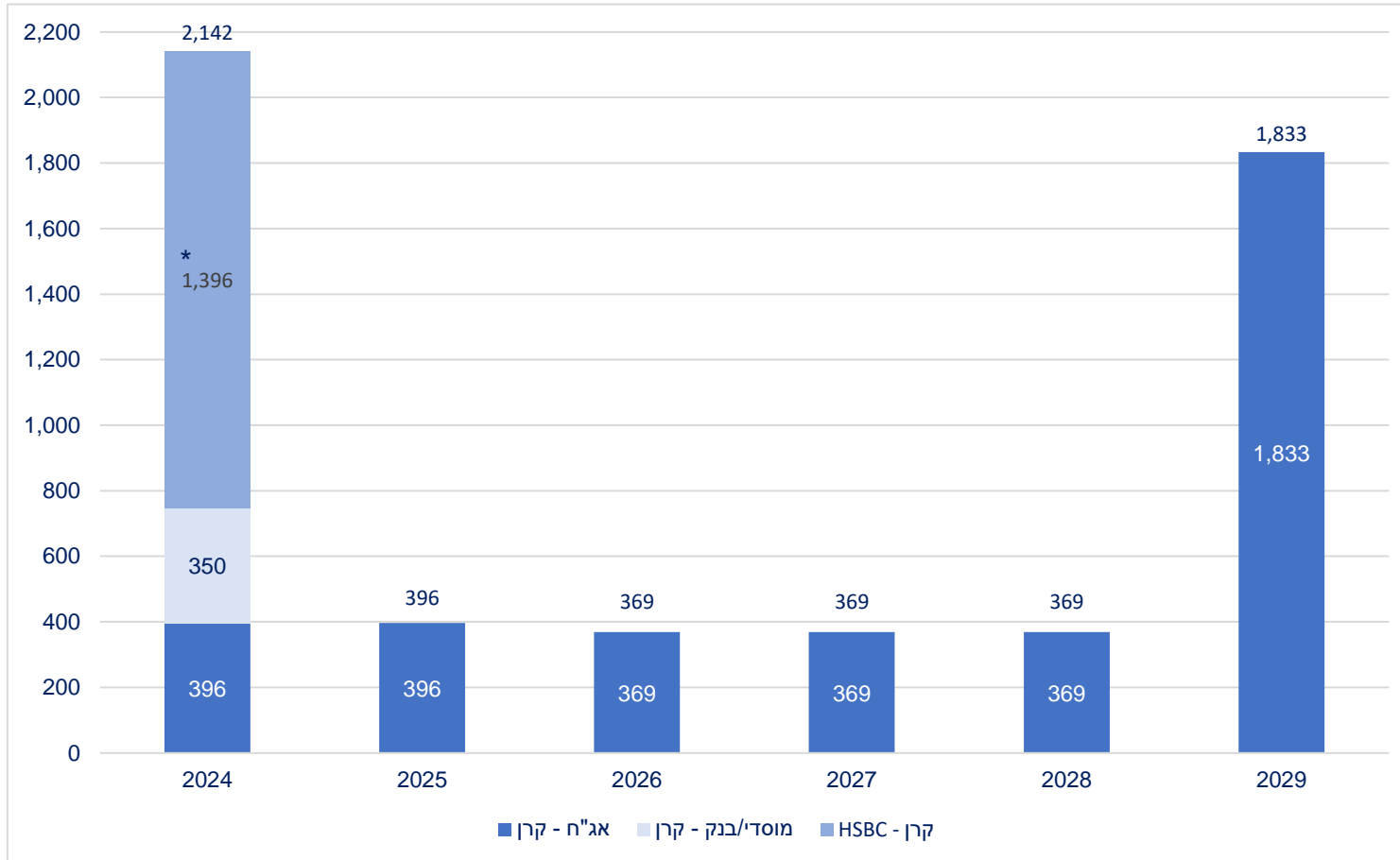
במיליוני ש"ח (קרן + ריבית שנצברה)
31.12.2023

סולו מורחב**	מאוחד	
3,712	11,301	אג"ח
366	781	בנקים ומוסדיים
*	*	חוב HSBC - Non Recourse
4,078	12,082	סה"כ חוב פיננסי
158	1,160	אמצעים נזילים
3,970	10,922	חוב פיננסי נטו
18	22	פיקדונות משועבדים

* לא כולל חוב פיננסי בגין מגדל HSBC בסך 1,392 מיליוני ש"ח המוצג בהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה.

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

מי ש"ח



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

פירעון התחייבויות פיננסיות - ללא גב-ים

תזרימי (קרן בלבד), במיליוני
ש"ח. דוחות כספיים ליום
31.12.2023

חברות כלולות אחרות

דוחות כספיים ליום 31.12.2023, במיליוני ש"ח

יתרה מאזנית 31.12.23 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 31.12.23 (עפ"י הצגה בדוח הכספי)	חלק החברה	
בחו"ל:			
35	-	45%	הודו
בישראל:			
96	96	50%	תע"מ
121	121	50%	גב-ים ממן
252	217		סה"כ חברות כלולות אחרות

תודה

נכסים ובניין 