

10  
BRYANT

## מצגת לשוק ההון 03.24

לקראת הנפקת אגרות חוב (סדרה יא')  
המובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על הנכס 10 Bryant  
ומדרגות **דירוג A+** על ידי מעלות S&P

נכסים ובניין 



מצגת זו נועדה למסירת מידע כללי בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. המצגת אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה וכל האמור בה כפוף לעיון מעמיק בדוחותיה הכספיים של החברה ובדיווחים הרלוונטיים שלה המתפרסמים באתרי ההפצה של רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב, והיא אינה מיועדת להחליף את העיון בהם.

המצגת כוללת מידע ונתונים המבוססים בחלקם על אומדנים והערכות של החברה, ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות. במצגת כלולות תוכניות 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 אשר 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 נכונותן, שלמותן ו/או התממשותן. התממשותו של מידע צופה פני עתיד כאמור אפשר 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 על ידה.

לחברה אין כל וודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותוכניותיה יתממשו, ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממצגת זו

על מידע צופה פני עתיד כאמור נמנה האמור בשקף 20 למצגת בדבר משאים ומתנים מתקדמים אותם מנהלת החברה להשכרת שטחים בנכס 10 Bryant והמחירים המבוקשים במסגרת חוזים כאמור. הערכות כאמור מבוססות, נוסף לאמור לעיל, על המשאים ומתנים המתקיימים עם השוכרים. האמור בשקף 20 עשוי שלא להתממש כלל או עשוי להתממש באופן חלקי או שונה מהאמור במצגת עקב שינויים בתנאים אשר יוסכמו במסגרת המשאים ומתנים האמורים, ככל ומשאים ומתנים כאמור לא יבשילו לכדי הסכמי שכירות מחייבים.

יצוין כי המידע בדבר חתימת החברה על הארכת הסכם שכירות בקומה 28 בנכס 10 Bryant, המחירים המבוקשים במו"מ להסכמי שכירות חדשים בנכס והמו"מ להכנסת רשת מועדי Wellness לנכס (כאמור בשקף 20) מובא במצגת זו לראשונה.

עוד יצוין כי התמונות בשקף 22 למצגת הינן תמונות הדמיה של אזורים משותפים של 10 Bryant לאחר השלמת המיתוג והמיצוב מחדש שמתוכנן להתבצע כאמור באותו השקף.

החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר עריכת המצגת.

# אחזקות עיקריות:

גב-ים (81.79%)

שווי שוק 6 מיליארד ₪ (ליום 4.3.2024)

10 Bryant, NY

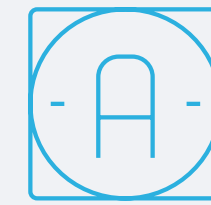
נווה (100%)



3.3 מיליארד ₪

הון עצמי

מיוחס לבעלי המניות



דירוג A

ע"י S&P מעלות



1.5 מיליארד ₪

שווי שוק

בבורסה של ת"א



66.7%

בשליטת דסק"ש



באמצעות גב-ים (81.79%)  
1.2 מיליון מ"ר להשכרה ב- 18 ערים בישראל  
שיעור תפוסה כ-98%  
כ-430 אלף מ"ר בייזום  
כ-450 אלף מ"ר זכויות בנייה זמינות למימוש



### 10 Bryant

מגדל משרדים בשדרה החמישית בניו יורק  
בשטח כולל להשכרה של כ-865 אלף ר"ר  
שווי 650 מיליון \$



\* הקמה וייזום פרויקטים למגורים והתחדשות עירונית  
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



# נכסים ובניין חיזוק מבנה ההון, הקטנת המינוף והגדלת הנזילות

**כ-1.25 מיליארד ₪**

פירעון אשראי נטו בשנה האחרונה

יותר מ-  
**2 מיליארד ₪**

תזרים נטו ממימוש נכסים  
בשנתיים האחרונות

**245 מיליון ש"ח**

דיבידנד שנתי מחברת גב-ים\*

**1.4 מיליארד ₪**

שווי כ- 23% ממניות גב ים הפנויות  
משעבוד

**534 מיליון ₪**

הרחבת אג"ח סדרה י'

**290 מיליון ₪**

ביצוע החלפת אג"ח במניות גב ים

לחברה יכולת לממש  
מניות או לגייס חוב כנגדן



הפחתת עלות החוב  
והארכת מח"מ



החלטה על הכנסת מניות  
גב ים למדדי הבורסה

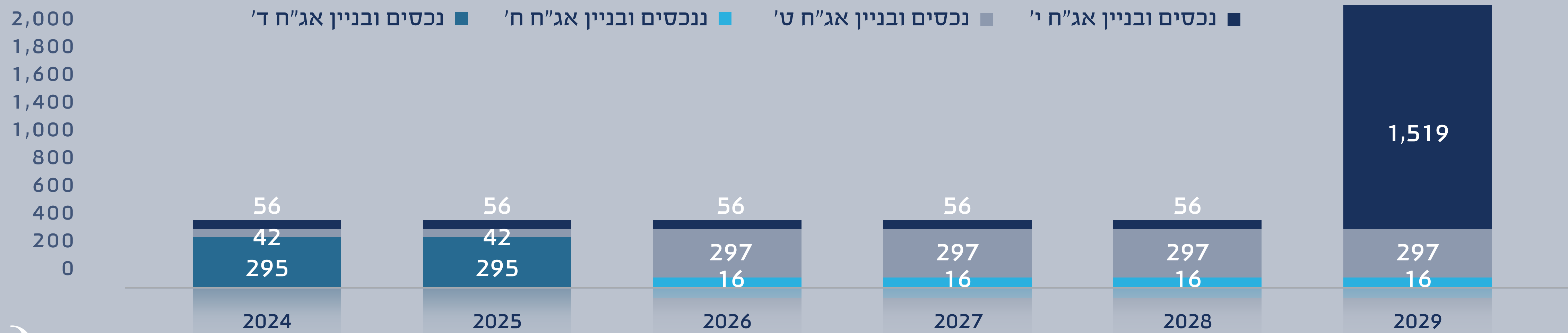


נכס	שווי	חוב פיננסי	שווי נטו
מניות גב ים	5.0 מיליארד \$ (לפי שווי שוק)	1.8 מיליארד \$ (אג"ח סדרה י') 0.35 מיליארד \$ (אשראי בנקאי)	2.9 מיליארד \$
10 Bryant	650 מיליון \$ (שווי בספרים) פקדון 50 מיליון \$ לצורך פעילות הנכס	385 מיליון \$	1.1 מיליארד \$
אג"ח קורפורייט (סדרות ד', ח', ט')		1.95 מיליארד \$	1.95 מיליארד \$
יתרת נזילות*	0.26 מיליארד \$		0.26 מיליארד \$
סה"כ	כ-7.8 מיליארד \$	כ-5.5 מיליארד \$	כ-2.3 מיליארד \$**

\* כולל כ- 87 מיליון \$, הצפויים להתקבל במרץ 2024 בגין מכירת פרויקט נחלת יהודה  
 \*\* בנוסף, החברה פועלת בתחום הייזום למגורים בישראל, ומחזיקה בחברות כלולות הפועלות בתחומים נוספים.

נתוני הטבלה לפי שער \$/ש"ח ושווי שוק מניות גב-ים נכון ליום 4.3.2024

# נכסים ובניין לוח סילוקין קרן אגרות החוב של החברה 07



בנוסף לאג"ח, לחברה הלוואות בנקאיות בסך 350 מיליון ש"ח, ואשראי NR כנגד הנכס Bryant 10 כמפורט לעיל

**590 מיליון ₪**  
תזרים מזומנים מפעילות  
שוטפת

**401 מיליון ₪**  
FFO לפי גישת ההנהלה

**657 מיליון ₪**  
**NOI**

**465 מיליון ₪**  
מסגרות אשראי

**4.2 מיליארד ₪**  
הון עצמי לבעלי מניות

**1,006**  
אמצעים נזילים

**11 מיליארד ₪**  
שווי נכסים מניבים

**499 מיליון ₪**  
רווח נקי לבעלי המניות

**AA**  
דירוג אג"ח



**100%**

מהנכסים של החברה  
אינם משועבדים

**1.03 מיליארד ₪**

תחזית הכנסות מנכסים  
מניבים + נכסים בייזום

**3.2 מיליארד ₪**

צבר הכנסות משכירות  
ללא נכסים בייזום

**450 אלף מ"ר**

זכויות בנייה זמינות לא  
כולל שטחים בייזום

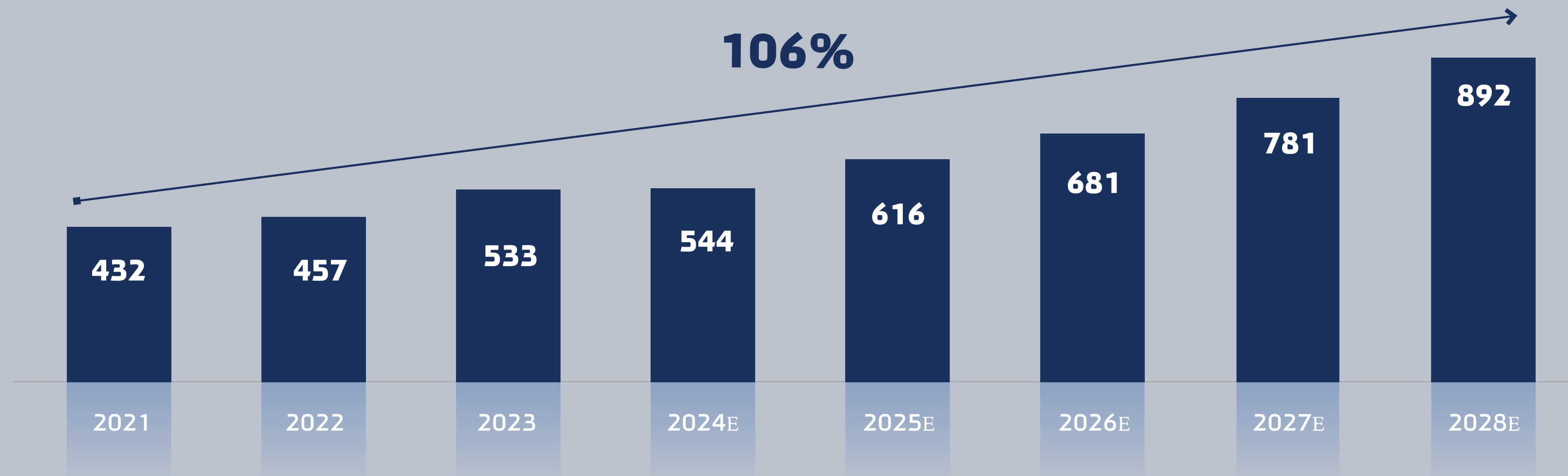
**7.9 שנים**

מח"מ הסכמי שכירות  
בגין נכסים בייזום

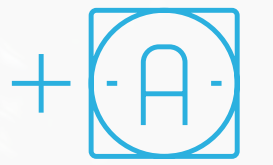
**1.6 מיליון מ"ר**

נכסים מניבים + בייזום

NOI מיוחס לבעלי מניות במיליוני ש"ח (צפי גב-ים לשנים הבאות)



\* תחזית ה-NOI לפי דיווח מיום 25.02.2024. נתוני ה-NOI החל משנת 2024, אינם כוללים הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הצפוי



## ההנפקה

אג"ח סדרה יא' בדרוג +A על ידי מעלות S&P מגובות בשעבוד יחיד מדרגה ראשונה על מלוא הזכויות בנכס 10 Bryant (רישום בארה"ב), וכן שעבוד על מלוא הזכויות בחברת הנכס (100%)



## מטרת ההנפקה

התמורה בגין ההנפקה תשמש להחלפת הלוואה בנקאית קיימת כנגד הנכס



## לוח סילוקין

פרעון הקרן בדצמבר 2027  
מח"מ כ-3.4 שנים

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

**100% בעלות**  
נכסים ובניין

**650 מיליון \$**  
שווי הנכס (נכון ל-31.12.23)

**94.4%\***  
תפוסה

**865 אלף ר"ר**  
שטח להשכרה

**NOI**  
**39 מיליון \$**  
(לשנת 2023)



## 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, 1 west הפונה לרחוב 39, מוגדר CLASS B.

## השטחים להשכרה:

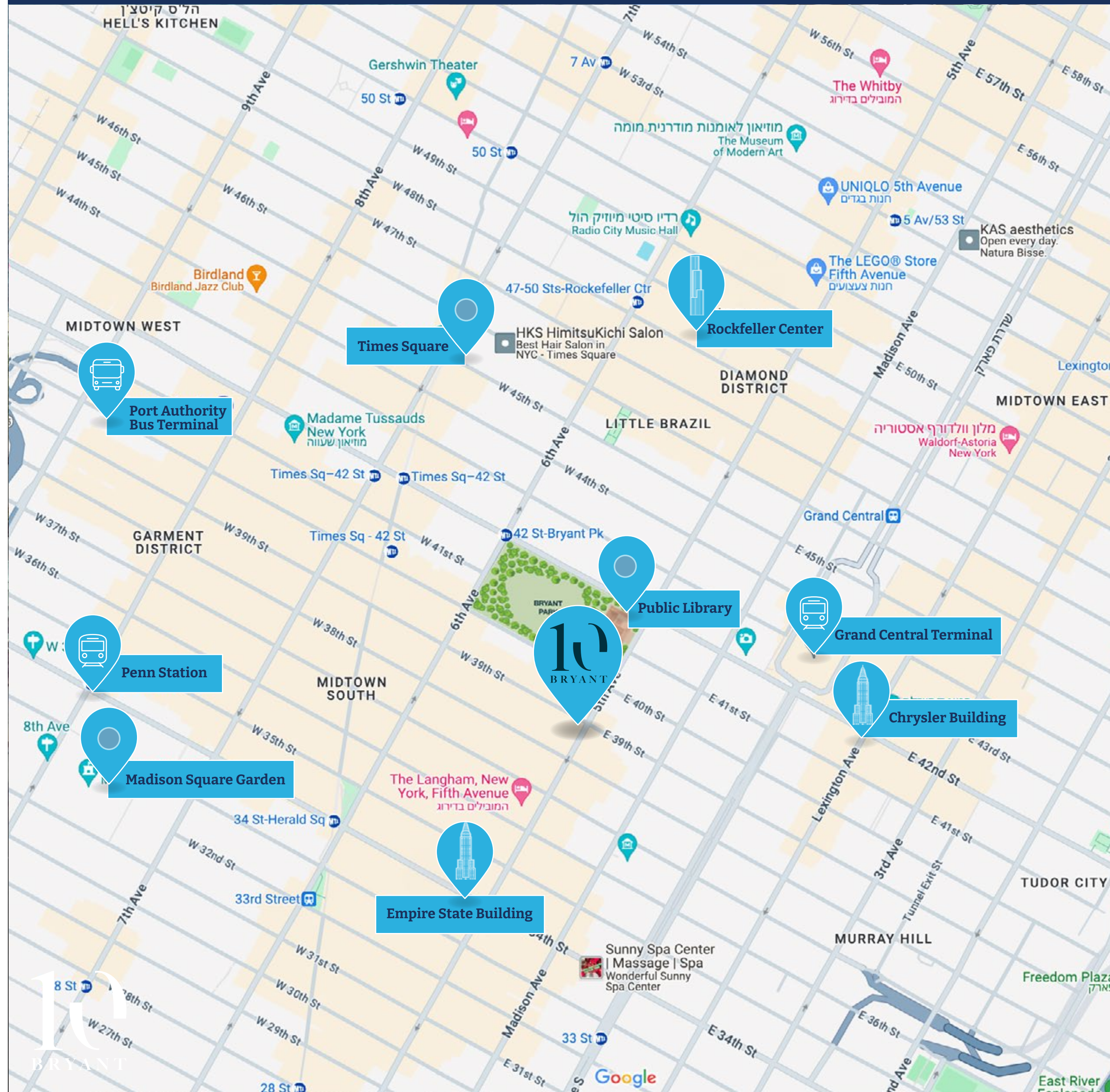


כ-865 אלף ר"ר השטח הכולל להשכרה

כ-786 אלף ר"ר משרדים

כ-48 אלף ר"ר שטחי מסחר

כ-31 אלף ר"ר מרתף לחדרי כספות



נגישות גבוהה לאתרי מפתח ולתחבורה



אתרים (במרחק הליכה)

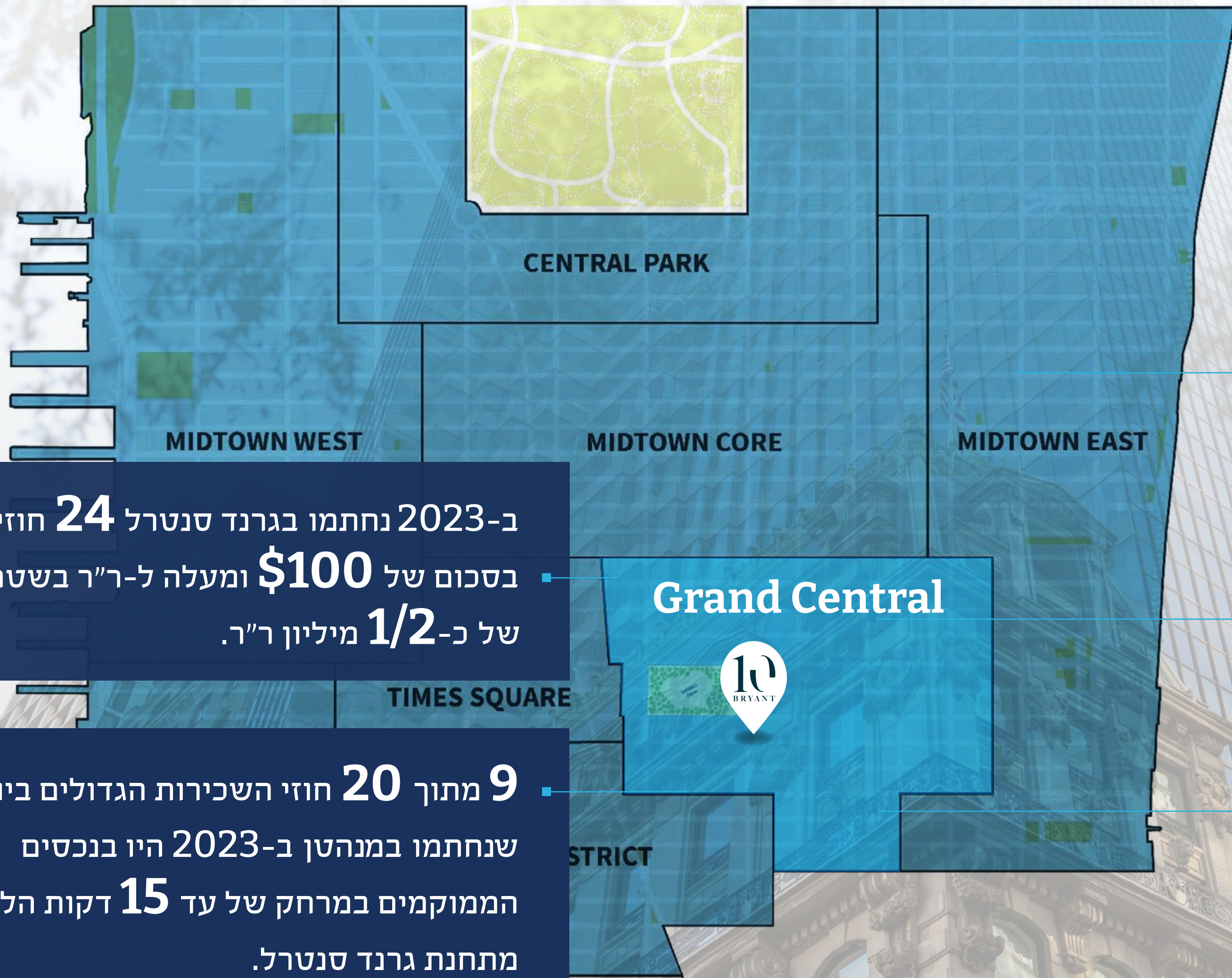
שוכן על השדרה ה-5 צמוד ל- Bryant Park  
 מול הספרייה הציבורית של NY (מוקד תיירות ליותר מ- 12  
 מיליון מבקרים בשנה)

5 דקות הליכה מ-Times Square  
 10 דקות הליכה מ-Empire State Building



נגישות ותחבורה

5 דקות הליכה מתחנת Grand Central  
 10 דקות הליכה מ-Port Authority Bus Terminal  
 15 דקות הליכה מתחנת Penn Station



ענף המשרדים באיזור הגרנד סנטרל הציג בשנת 2023 ביצועים טובים יותר מיתר אזורי ה-מידטאון, עם גידול של **12%** בהיקף השטחים שהושכרו, לעומת ירידה של כ-**13%** במידטאון כולה.

ב-Q4/23 הושכרו בגרנד סנטרל כ-**1** מיליון ר"ר - עלייה של **46%** לעומת Q4/22

**Bryant Park** הוא תת-אזור בשכונת גרנד סנטרל, ובו התפוסות גבוהות משמעותית מאלה של השכונה כולה.

ב-Q4/23 היה שיעור השטחים הפנויים להשכרה בברייאנט פארק **7.4%** לעומת **15.1%** בגרנד סנטרל ו-**15.8%** במידטאון כולה.

ב-2023 נחתמו בגרנד סנטרל **24** חוזי שכירות בסכום של **\$100** ומעלה ל-ר"ר בשטח כולל של כ-**1/2** מיליון ר"ר.

**9** מתוך **20** חוזי השכירות הגדולים ביותר שנחתמו במנהטן ב-2023 היו בנכסים הממוקמים במרחק של עד **15** דקות הליכה מתחנת גרנד סנטרל.

\* על בסיס סקירה של JLL לענף המשרדים בשכונות Midtown, Grand Central ו-Bryant Park ל-Q4/23.

אזור הבראיינט פארק מאכלס מגוון שוכרים מענף הבנקאות והפיננסים





# 10 Bryant בסביבה תוססת של מוקדי בילוי, פנאי וקניות



ברייאנט פארק נעשה לאזור אטרקטיבי מאד בניו יורק, המושך אליו משרדים רבים, עסקים, חנויות ומסעדות. חברת אמזון השוכנת בבניין סמוך מקימה בו Food Court גדול.



שיעור  
תפוסה נוכחי  
**\*94.4%**

שוכרי עוגן



פירמת עורכי דין מהמובילות בעולם

הסניף הניו יורקי ממוקם בלעדית ב- 10 Bryant  
הפירמה שוכרת כ-13.5% מכלל השטחים להשכרה  
חוזה שכירות עד -31.1.28



משלמת שכ"ד למשרדים \$ 88 לר"ר. הכנסות השכירות  
המתקבלות מן הבנק מהוות כ-61% מסך ההכנסות מהנכס.

סיום השכירות - 30.4.2025

החברה חתמה על ארכה להשכרת חדרי הכספות במרתפים  
(כ- 3.6% מסך השטחים להשכרה) עד 30.7.2030

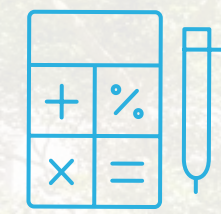


10 Bryant Stacking Plan

30	Varadero Capital (7,636 SF)	Triangle Capital (7,054 SF)
29	Capital Dynamics (16,298 SF)	
28	Tilden Park Capital Management (16,140 SF)	
27	VACANT (16,130 SF)	
26	VACANT (16,291 SF)	
25	Lombard Odier (16,288 SF)	
24	NCH Capital (16,428 SF)	
23	Haitong Int'l Securities (10,248 SF)	VACANT (6,180 SF)
22	UI Path (16,428 SF)	
21	Wood MacKenzie (10,338 SF)	Converium (2,536 SF) BMO (3,554 SF)
20	Baker & McKenzie (16,294 SF)	
19	Baker & McKenzie (16,314 SF)	
18	Baker & McKenzie (16,275 SF)	
17	Baker & McKenzie (16,267 SF)	
16	Baker & McKenzie (16,263 SF)	
15	Baker & McKenzie (16,263 SF)	
14	Baker & McKenzie (8,127 SF)	iCON Infrastructure (6,498 SF)
12	R.W Pressprich & Co. (15,865 SF)	
11	HSBC Bank USA (16,938 SF)	
10	HSBC Bank USA (37,845 SF)	
9	HSBC Bank USA (29,448 SF)	
8	HSBC Bank USA (41,604 SF)	
7	HSBC Bank USA (40,686 SF)	
6	HSBC Bank USA (41,247 SF)	
5	HSBC Bank USA (41,323 SF)	
4	HSBC Bank USA (41,460 SF)	
3	HSBC Bank USA (41,132 SF)	
2	HSBC Bank USA (7,025 SF)	

\* 98% תפוסה כולל חוזים במו"מ לקראת חתימה

מתחילת 2022 הושכרו כ-12% משטחי הנכס לפי הפירוט שלהלן:



## דמי שכירות שנתיים ממוצע לר"ר\*

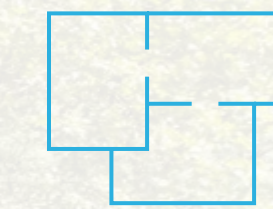
**110** דולר לר"ר - משרדים

**113** דולר לר"ר - משרדים

**55** דולר לר"ר - מרתף

**125** דולר לר"ר - משרדים

\*לא כולל הכנסות ממכירת שרותים ושיפוי בגין עלויות



## שטח להשכרה

כ- **16 אלף** ר"ר - משרדים

כ- **39 אלף** ר"ר - משרדים

כ- **31 אלף** ר"ר - מרתף

כ- **16 אלף** ר"ר - משרדים



## תקופה

**2022**

**2023**

**2024**



החברה מנהלת מו"מ מתקדם להשכרת קומות 26-27 בשטח כולל של כ-32,000 ר"ר

החברה חתמה על ארכה להסכם השכירות בקומה 28 ל-11 שנים, בשטח כולל של כ-16 אלף ר"ר בשכ"ד התחלתי של \$125 לר"ר לשנה

החברה מנהלת מו"מ מתקדם להשכרת כ-6,000 ר"ר בקומה 23

המחירים המבוקשים במו"מ להסכמי השכירות החדשים גבוהים יותר מהמחירים בהסכמים המסתיימים

החברה חתמה על ארכה להשכרת חדרי הכספות ל- HSBC (כ- 3.6% מסך השטחים להשכרה) עד 30.7.2030

החברה מנהלת מגעים עם ארבעה גופים חזקים (בנקים וענקית טכנולוגיה) להשכרה של כל שטחי המשרדים ששוכר HSBC.

החברה מנהלת מו"מ להכנסת רשת יוקרתית ומובילה בארה"ב של מועדוני wellness לפתיחת "מועדון הדגל" שלהם במנהטן.

כמה גופים בוחנים אפשרויות לפתיחת מסעדה יוקרתית בקומת המסחר של המגדל.

בד בבד עם מיתוג הבניין ומיצובו מחדש, שכרה החברה את שירותיו של משרד אדריכלים מוביל להוספה ושדרוג של השטחים הציבוריים.

# 10 Bryant

הוא השם החדש של קומפלקס הבניינים שידוע  
בשם 452 5th Avenue

השם החדש הוא תוצאה של תהליך מיתוג, שהניעה נכסים ובניין  
להשבחת הנכס ומקסום הפוטנציאל העסקי שלו.  
המיתוג כולל: שם חדש, לוגו, שפה גרפית וסלוגן - OF LIKE MIND  
שפירושו "תמימות דעים".

## המטרה

חיזוק יתרונות המיקום והגישות של המגדל במרכז  
רובע העסקים של ניו יורק, והתאמה של הבניין  
לאופנות, לרוח הזמן ולזירה העסקית של דור ה-Y.

לפי סקר JLL לשנת 2023, נכסים שכללו  
מתקנים כגון לאונג', חדר ישיבות, חדר  
כושר, מרפסת או חצר, הושכרו בשכ"ד  
גבוה יותר. 73% מהבניינים בהם נחתמו  
חוזי שכירות במנהטן בשנת 2023, כללו  
לפחות מתקן אחד מהסוג הזה.



למיתוג ולמיצוב הבניין, החברה שכרה את שירותיה של Starfish - חב' מיתוג מתובילות בעולם, שמיתגה בין היתר את AVIS ואת DUNKIN. ([www.starfishco.com](http://www.starfishco.com))

את התכנון והעיצוב של המתקנים החדשים המתוכננים בנכס, מבצע A+I - משרד אדריכלי פנים מהמובילים בארה"ב לעיצוב חללי עבודה. ([www.architectureplusinformation.com](http://www.architectureplusinformation.com))



פקדון לפעילות חברת הנכס  
**50 מיליון \$**

אשראי קיים כנגד הנכס  
**385 מיליון \$**  
(LTV 59%)

שווי \*  
**650**  
**מיליון דולר**

NOI 2023  
כ- **39 מיליון \$**  
(לא כולל התאמות IFRS)

הכנסות 2023  
כ- **76 מיליון \$**  
(לא כולל התאמות IFRS)

\* מתחילת 2020 הופחת שווי הנכס בכ- 30% במצטבר (כ- 300 מיליון דולר) עקב החלשות ענף המשרדים בתקופת הקורונה, השינויים בשווקים והעזיבה הצפויה של HSBC

שיעור ההיוון של ה-DCF  
**7.0%**

נכסים ובניין

תודה רבה





# נספחים

# 10 Bryant מפרט שכירויות בנכס A1

מועד סיום שכירות	דמי שכירות לר"ר* (\$/ר"ר/שנתי)	% משטח הבניין	שטח מושכר (ר"ר)	שם שוכר	מס' שוכר
30.4.2025	\$88	56.6%	489,403	HSBC - משרדים	שוכר 1
30.4.2025	\$175	3.2%	27,465	HSBC - מסחר	שוכר 2
30.7.2030	\$55	3.6%	31,095	HSBC - מרתף	שוכר 3
31.1.2028	\$94	12.2%	105,803	Baker & McKenzie	שוכר 4
31.12.2026	\$147	2.0%	17,657	Staples	שוכר 5
11.7.2028	\$116	2.0%	16,928	HBK New York	שוכר 6
31.12.2027	\$117	1.9%	16,428	NCH Capital	שוכר 7
31.1.2026	\$120	1.9%	16,298	Capital Dynamics US	שוכר 8
28.2.2034	\$115	1.9%	16,288	Lombard Odier Asset	שוכר 9
30.6.2026	\$114	1.9%	16,253	Novartis Pharmaceutical	שוכר 10
30.9.2024	\$139	1.9%	16,140	Tilden Park	שוכר 11
חודשי	\$25	1.2%	10,338	Upper 90	שוכר 12
30.9.2036	\$122	1.2%	10,248	Haitong International Securities	שוכר 13
31.1.2026	\$129	0.9%	7,636	Varadero Capital	שוכר 14
31.1.2026	\$126	0.8%	7,054	Triangle Capital Group	שוכר 15
1.5.2029	\$122	0.7%	6,110	iCon Infrastructure	שוכר 16
בעלים	\$96	0.4%	3,554	10 Bryant Owners LLC/BMO	שוכר 17
חודשי	\$26	0.3%	2,536	Converium Capital	שוכר 18
			<b>94.4%</b>	<b>817,234</b>	<b>סה"כ</b>

\*כולל הכנסות ממכירת שירותים שיפוי בגין עלויות

ב-2022 ו-2023 מימשה נכסים ובניין נכסים  
 בשווי כולל של יותר מ-2 מיליארד ₪

							
בית רומנו	טיבולי בלאס וגאס	בית נכסים	בית אבגד	קרקע במנדרין	קרקע בחדרה	קרקע במורדות הכרמל	נחלת יהודה
<b>275.7</b> מיליון ₪ (חלק החברה)	<b>160</b> מיליון \$ (חלק החברה)	<b>390</b> מיליון ₪	<b>95</b> מיליון ₪	<b>347</b> מיליון ₪	<b>166</b> מיליון ₪ (חלק החברה)	<b>110</b> מיליון ₪	<b>160-175</b> מיליון ₪*
2022			▲ 2023				

\* 35 מיליון ₪ מתוכם בדרך של תשלום לצדדים שלישיים.