



מצגת שוק ההון

רבעון 2, 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



2.6 מיליארד ש"ח
שווי שוק בבורסה (ליום 29.07.2025)



בשליטת דסק"ש
כ-70.51%



החזקות עיקריות:
גב-ים (71.69%) שווי שוק כ-8.4 מיליארד ש"ח (ליום 29.07.2025)
מגדל 10 Bryant בניו-יורק (100%)



3.47 מיליארד ש"ח
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות





מבנה אחזקות

תחומי פעילות עיקריים

נכסים בישראל - החזקה באמצעות חברת גב-ים (71.69%)

- שווי שוק כ-8.4 מיליארד ש"ח.
- 1.2 מיליון מ"ר להשכרה ברחבי הארץ.
- כ-300 אלף מ"ר בייזום.
- שיעור תפוסה של כ-96%.
- זכויות בניה למגורים לכ-6,400 יח"ד (חלק החברה - כ-5,800 יח"ד).



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

- שטח כולל להשכרה של כ-81,000 מ"ר.
- נכון ליום 30 ביוני 2025 עומדת התפוסה במגדל על כ-82% (המשקפת כ-86% מדמי השכירות החזויים).
- שווי המגדל: 700 מיליון \$.



פרמטרים תפעוליים

דוחות כספיים ליום
30.06.2025, במיליוני ש"ח

2024	Q2 2024	Q2 2025	H1 2024	H1 2025	
802	197	216	392	425	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
278	70	34	137	115	הכנסות משכ"ד - פעילויות מופסקות
688	170	185	338	364	NOI - פעילות נמשכת
147	38	5	73	51	NOI - פעילות מופסקת
771	153	239	394	402	EBITDA - פעילויות נמשכות
147	38	5	73	51	EBITDA - פעילויות מופסקות
918	191	244	467	453	סה"כ EBITDA
590	154	157	385	229	תזרים מזומנים שוטף מפעילות נמשכת
197	46	2	99	30	תזרים מזומנים שוטף מפעילות מופסקת
(754)	508	(479)	(94)	(748)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה נמשכת
121	165	(22)	135	(33)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה מופסקת
53	(647)	933	(550)	1,085	תזרים מזומנים מפעילות מימון נמשכת
(233)	(165)	(44)	(192)	(44)	תזרים מזומנים מפעילות מימון מופסקת
269	146	52	249	187	רווח נקי מיוחס לבעלים

מאזן

דוחות כספיים ליום 30.06.2025, במיליוני ש"ח

נכסים	30.06.25	31.03.25	31.12.24	התחייבויות והון	30.06.25	31.03.25	31.12.24
מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לז"ק ומכשירים פיננסיים נגזרים *	1,942	1,141	1,258	אג"ח והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	13,800	12,638	12,391
נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה	16,256	15,614	15,246	מס נדחה	1,958	1,945	1,898
נכסים בלתי מוחשיים - מוניטין	3,497	3,497	3,497	התחייבויות אחרות ז"א	11	28	8
נכסים אחרים	730	746	622	התחייבויות אחרות ז"ק	614	670	693
השקעות בחברות כלולות	210	232	229	התחייבויות מוחזקות למכירה	1,567	1,496	1,489
נכסים מוחזקים למכירה **	2,470	2,618	2,462	הון מיוחס לבעלים	3,465	3,482	3,330
				זכויות מיעוט	3,690	3,589	3,505
סה"כ נכסים	25,105	23,848	23,314	סה"כ התחייבויות והון	25,105	23,848	23,314

* כולל פיקדונות משועבדים בסך של 25 מיליוני ש"ח ביום 30.06.2025, 97 מיליוני ש"ח ביום 31.3.2025, ו-194 מיליוני ש"ח ביום 31.12.24

** כולל פיקדונות בסך של 35 מיליוני ש"ח ביום 30.06.2025, 35 מיליוני ש"ח ביום 31.3.2025, ו-33 מיליוני ש"ח ביום 31.12.24

נכסים מניבים בישראל



גב ים

נתונים ליום 30.06.2025

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

שטחים מניבים	1.2 מיליון מ"ר
שטחים בייזום	300 אלף מ"ר
שווי נדל"ן להשקעה	16.3 מיליארד ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול 1-6/25	425 מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת 1-6/25	239 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-6/25	412 מיליוני ש"ח
FFO* לבעלי המניות 1-6/25 לפי גישת רשות ני"ע	128 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-6/25 לפי גישת הנהלת גב-ים **	212 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 שערורי נכסים), מכירת נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים.

** הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה 1-6/2025 :

EBITDA	273
הוצאות ריבית נטו	(53)
הוצאות מיסים	(16)
רווחי כלולות	8
סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-6/25 לפי גישת הנהלת גב-ים	212
הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה	(84)
FFO לבעלי המניות 1-6/25 לפי גישת רשות ני"ע	128



TOHA 2

- 101 אלף מ"ר
- שווק - 38%
- מועד השלמה Q4/2026



פארק גב-ים העברית #3

- 34 אלף מ"ר
- מועד השלמה Q4/2027



מגדלי מתם מזרח #3

- 43 אלף מ"ר
- שווק - 3%
- מועד השלמה Q4/2026

פרויקטים בייזום (גב-ים)

* הנתונים מייצגים את חלק החברה במאוחד



פארק גב-ים רחובות #5
 - 28 אלף מ"ר
 - שווק - 100%
 - מועד השלמה Q3/2025



גב-ים O2 הרצליה
 - 59 אלף מ"ר
 - שווק - 100%
 - מועד השלמה Q3/2026



פארק גב-ים נגב #5
 - 15 אלף מ"ר
 - שווק - 21%
 - מועד השלמה Q3/2025

פרויקטים בייזום (גב-ים)

* הנתונים מייצגים את חלק החברה 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 11-3 ("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"ר שטחי מסחר כ-31 אלף ר"ר מרתף לחדרי כספות).
- נכון ליום 30 ביוני 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.

מגדל 10 Bryant

שווי הנכס

- ברבעון השני של שנת 2025 עודכנה הערכת השווי של המגדל, כך שהשווי המוצג בהערכת השווי עומד על **700 מיליון דולר**. עדכון הערכת השווי כלפי מעלה נעשה עקב הסכמי השכירות שנחתמו בנכס וכן מצב השוק בארה"ב.

H1 2024	H1 2025	
37 מיליון דולר	32 מיליון דולר	הכנסות שכ"ד
20 מיליון דולר	14 מיליון דולר	NOI

* NOI לא כולל התאמות IFRS ל-H1 2025 הינו: 11 מיליון דולר



הדמיה של הלובי המתוכנן



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 בשתי תקופות נוספות של 5 ו- 10 שנים.
- 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 וחוויתי 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

* 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

השכרות -
מגדל
10 Bryant



נתונים פיננסיים

אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח (קרן + ריבית שנצברה)
30.06.2025

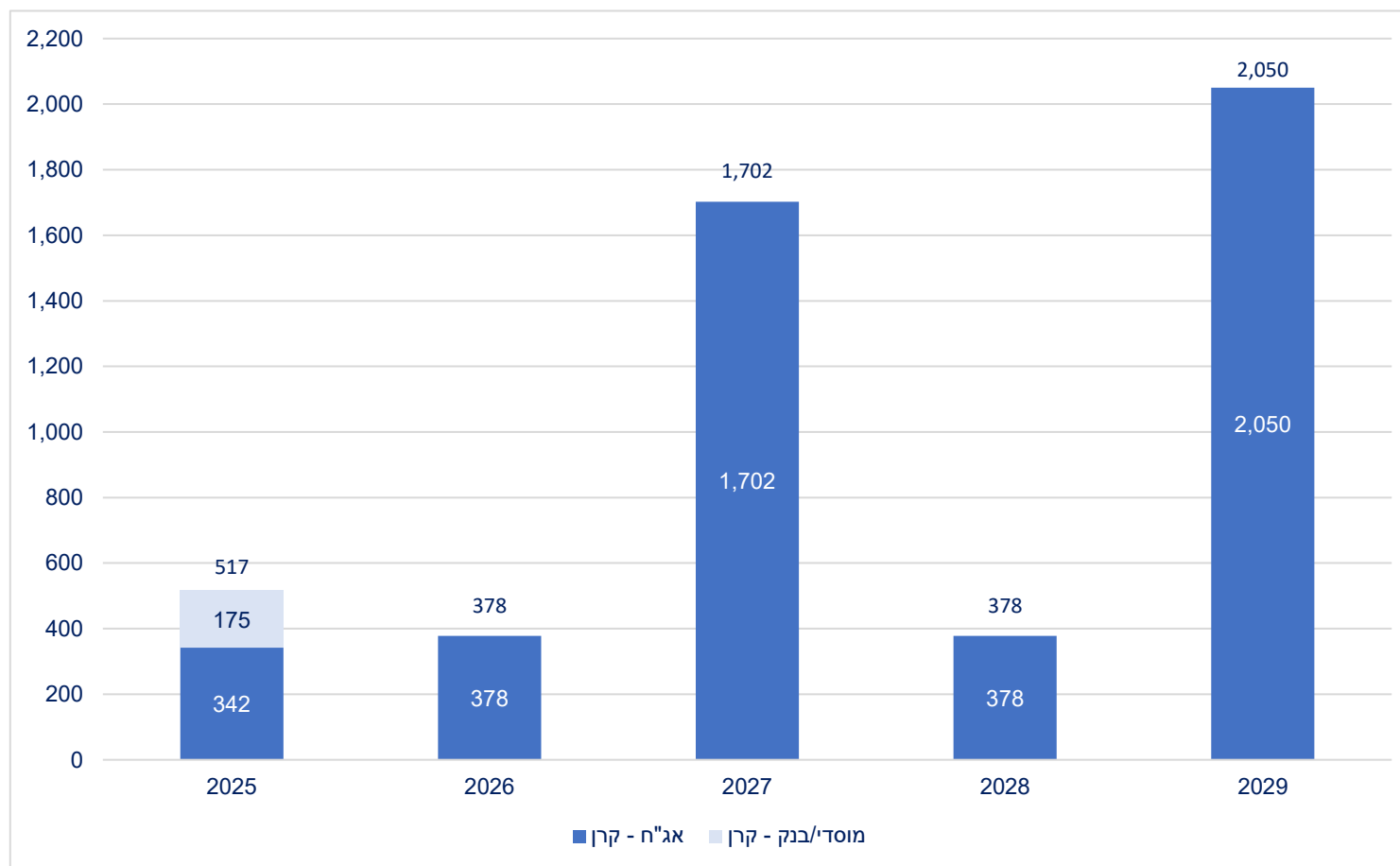
סולו מורחב**	מאוחד	
4,822	13,791	אג"ח *
176	1,360	בנקים ומוסדיים
4,998	15,151	סה"כ חוב פיננסי
276	1,879	אמצעים נזילים
4,722	13,272	חוב פיננסי נטו
11	25	פיקדונות משועבדים
35	35	פיקדונות משועבדים במסגרת נכסים מוחזקים למכירה

* כולל חוב פיננסי בגין מגדל Bryant 10 בסך 1,314 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
30.06.2025

מי ש"ח



חברות כלולות אחרות

דוחות כספיים ליום 30.06.2025, במיליוני ש"ח

יתרה מאזנית 30.06.25 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 30.06.25 (עפ"י הצגה בדוח הכספי)	חלק החברה	
בחו"ל:			
26	0	45%	הודו
בישראל:			
103	103	50%	תע"מ
107	107	50%	גב-ים ממן
236	210		סה"כ חברות כלולות אחרות

תודה

נכסים ובניין