



# מצגת שוק ההון

רבעון 2, 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 לניי"ע בתל אביב מאז 1963

בורסה

חברה ציבורית בשליטת דסק"ש (63.18%)

בעלות

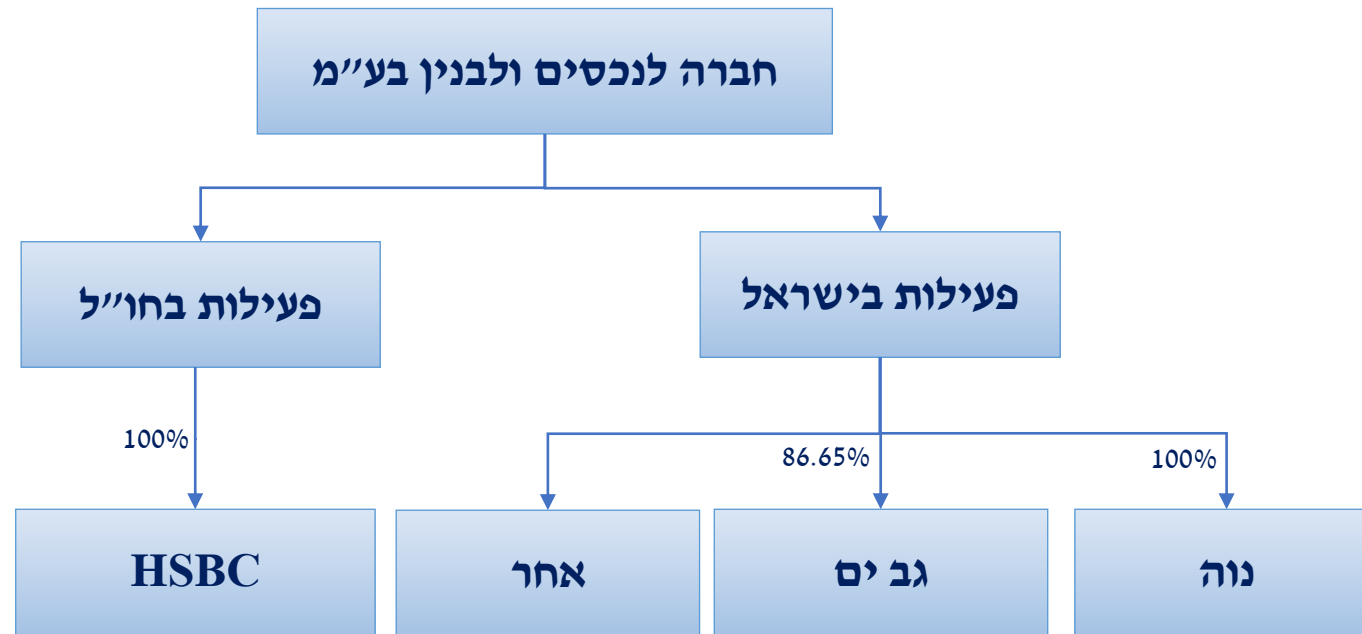
1,221 מיליון ש"ח (ליום 20/8/2023)

שווי שוק

מעלות A/negative (דוח מיום 23/5/2023)

דירוג

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



**מבנה אחזקות**

# פרמטרים תפעוליים

דוחות כספיים ליום  
30.06.2023, במיליוני ש"ח

* 2022	Q2 2022	Q2 2023	* H1 2022	H1 2023	
533	158	187	198	365	הכנסות משכ"ד
243	55	61	118	129	הכנסות משכ"ד - פעילויות מופסקות
455	136	163	170	317	NOI - פעילות נמשכת
127	27	27	63	64	NOI - פעילות מופסקת
923	120	147	325	396	EBITDA - פעילויות נמשכות
127	28	27	63	64	EBITDA - פעילויות מופסקות
1,050	148	174	388	460	סה"כ EBITDA
790	113	127	317	316	תזרים מזומנים שוטף מפעילות נמשכת
133	77	14	89	61	תזרים מזומנים שוטף מפעילות נפסקת
(428)	631	(252)	1,028	161	תזרים מזומנים מפעילות השקעה נמשכת
751	714	12	933	17	תזרים מזומנים מפעילות השקעה נפסקת
(1,210)	(2,380)	(564)	(2,419)	(767)	תזרים מזומנים מפעילות מימון נמשכת
(84)	(21)	(27)	(34)	(52)	תזרים מזומנים מפעילות מימון נפסקת
914	49	59	964	183	רווח נקי מיוחס לבעלים

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

# מאזן

דוחות כספיים ליום 30.06.2023, במיליוני ש"ח

31.03.23	30.06.23	התחייבויות והון
12,643	12,295	אג"ח והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,811	1,859	מס נדחה
84	89	התחייבויות אחרות ז"א
599	592	התחייבויות אחרות ז"ק
1,547	1,576	התחייבויות מוחזקות למכירה
4,120	4,203	הון מיוחס לבעלים
2,257	2,404	זכויות מיעוט
<b>23,061</b>	<b>23,018</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

31.03.23	30.06.23	נכסים
1,999	1,312	מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לז"ק *
13,091	13,779	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
4,380	4,380	נכסים בלתי מוחשיים - מוניטין
480	479	נכסים אחרים
205	216	השקעות בחברות כלולות אחרות
2,906	2,852	נכסים מוחזקים למכירה **
<b>23,061</b>	<b>23,018</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

\* כולל פיקדונות משועבדים בסך של 38 מיליוני ש"ח ביום 30.06.23 ו-37 מיליוני ש"ח ביום 31.03.23  
\*\* כולל פיקדונות בסך 177 מיליוני ש"ח ביום 30.06.23 ו-188 מיליוני ש"ח ביום 31.03.23

# תחומי פעילות

## פעילות בינלאומית עיקרית

- מגדל HSBC במנהטן בשטח של 80,000 מ"ר

## נכסים מניבים בישראל

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

## בנייה למגורים בישראל

- 52 יח"ד בשלבי הקמה שונים.
- 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.

**נכסים ובניין**

# גב ים

נתונים ליום 30.06.2023

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

שטחים מניבים	1,200,000 מ"ר
פרויקטים בייזום	480,000 מ"ר
זכויות בנייה זמינות	470,000 מ"ר
נדל"ן להשקעה	13.8 מיליארד ש"ח
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול 1-6/23	364 מיליוני ש"ח
1-6/23 EBITDA	239 מיליוני ש"ח
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת 1-6/23	295 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-6/23	335 מיליוני ש"ח
FFO* לבעלי המניות 1-6/23 לפי גישת רשות ני"ע	104 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-6/23 לפי גישת הנהלת גב-ים **	198 מיליוני ש"ח

\* FFO - 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 1-6/2023 :

239	EBITDA
(34)	הוצאות ריבית נטו
(13)	הוצאות מיסים
6	רווחי כלולות
198	סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-6/23 לפי גישת הנהלת גב-ים
(94)	הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה
104	FFO לבעלי המניות 1-6/23 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
נחתם הסכם במרץ 2023 חלק החברה בתמורה - 166 מיליון ש"ח.	256 מיליון ש"ח	חדרה

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

# אירועים מהותיים

- בחודש מאי ביצעה החברה פירעון מחצית מהלוואה מתאגיד בנקאי וגופים מוסדיים (סך הפירעון 475 מיליון ש"ח). בעקבות הפירעון שוחררו לידי החברה, חלק יחסי ממניות חברת גב-ים, אשר שועבדו לטובת הגורמים המממנים להבטחת פירעון ההלוואה וכן חלק יחסי מפיקדון משועבד. החברה קיבלה לבקשתה אישור דחיית מועד הפירעון של יתרת ההלוואה בסך 475 מיליון ש"ח בחצי שנה.
- בחודש יוני ביצעה החברה הרחבה של אגרת חוב מסדרה י', בהיקף של כ-534 מיליון ש"ח, אשר תמורתה שימשה, בין היתר לביצוע פדיון מוקדם מלא של הלוואת החברה מגוף מוסדי, אשר יתרתה עמדה על סך כולל של 450 מיליון ש"ח.
- דירקטוריון דסק"ש הודיע לחברה, כי נוכח תנאי השוק, החליטה דסק"ש להשהות, בעת הזו, את המשך בחינת היתכנות עסקת המיזוג בינה לבין החברה ולשוב ולבחון בהמשך את העת המתאימה להמשך בחינת הוצאתו לפועל של המהלך.

# נכסים מניבים בישראל



# נכסים קיימים עיקריים



## פארק מת"מ (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





### **(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





### מגדלי מת"מ מזרח 3

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

- מועד סיום: רבעון 3, 2025

- עלות כוללת: 314 מיליון ש"ח

- NOI: 31 מיליון ש"ח

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

# פרויקטים עיקריים בביצוע



### גב-ים 02

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

- מועד סיום: רבעון 4, 2025

- עלות כוללת: 660 מיליון ש"ח

- NOI: 42 מיליון ש"ח

# פרויקטים עיקריים בביצוע



## ToHa 2

- שטח: 205,000 מ"ר (מתוכנן 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%)



## פארק גב-ים רעננה

- שטח: 72,600 מ"ר (מתוכנן 40,000 מ"ר עילי)
- מועד סיום: רבעון 3, 2023
- עלות כוללת (חלק גב-ים): 370 מיליון ש"ח
- NOI (חלק גב-ים): 27 מיליון ש"ח

# פרויקטים עיקריים בביצוע

## גב-ים פארק העברית

- שטח : 89,000 מ"ר (מתוכם 57,000 מ"ר עילי)
- מועד סיום : רבעון 3, 2024
- עלויות הקמה (חלק החברה) : 654 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
- עלויות הקמה (כולל קרקע) : 332 מיליון ש"ח
- NOI : 20 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 ביוני 2023, לנכסים ובניין (יחד עם שותף) 52 יח"ד בשלבי שיווק והקמה בקריית אונו\*, אשר מתוכן נותחו לחברה לשיווק, נכון למועד פרסום, 8 יח"ד לשיווק.
- במחצית ה-1 של שנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף כספי של 21 מיליון ש"ח בהשוואה ל-14 יחידות דיור בהיקף כספי של 39 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 הגיעה החברה ל-100% חתימות דיירים ובמתחם 502 הגיעה החברה ל-98.5% חתימות דיירים.
- במתחם 501 אושרה מחדש החלטת הנציגות לחתום עם החברה על הסכם פינוי בינוי. החלה החתמת הדיירים על ההסכם החדש. שיעור החתימות עומד על למעלה מ-70%.
- במתחם 505 הכולל 232 יח"ד, התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בתנאים. החברה פועלת להשלמתם ונערכת לתחילת הפרויקט.



## 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 25 במרץ 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת הזכויות החוזיות של השותף בפרויקט (30%) הכולל מנגנון חלוקת רווחים, בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח.
- 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 בפרויקט התחדשות עירונית בפ"ת (שכונת ורבר) הממוקם בפינת הרחובות ז'בוטינסקי, יצחק שדה וכצנלסון בפתח תקוה.
- הפרויקט כולל שני מתחמים הכוללים בסך הכל 536 יח"ד (חלף 156 יח"ד קיימות) ובנוסף שטחי תעסוקה בהיקף של כ-4,000 מ"ר ומסחר מלווה רחוב בשטח של כ-1,800 מ"ר.
- חלקה של החברה בשותפות 60%
- אחוז החתימות במתחם יצחק שדה עומד על 72%
- התכנית הופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית.
- החברה הגישה תב"ע נקודתית למתחם.
- במתחם כצנלסון הוציאו בעלי הזכויות את המתחם למכרז לקבלת הצעות.



## חדרה (65%)

- בנובמבר 2019 רכשה החברה 65% במקרקעין המיועדים לכ-420 יח"ד בחלקה המזרחי של חדרה בסכום של כ-85 מיליון ש"ח.
- לקרקע תב"ע מאושרת לבנייה רוויה וצמודי קרקע.
- החברה ושותפיה במקרקעין חתמו על הסכם פיתוח עם העירייה.
- בחודש מרץ 2023, התקשרו החברה ושותפיה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיהם והתחייבויותיהם בקרקע, בתמורה כוללת בסך של 256 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ. חלקה של החברה בתמורה לפי הסכם המכר הינו 166.4 מיליון ש"ח (65%).





# פעילות בארה"ב

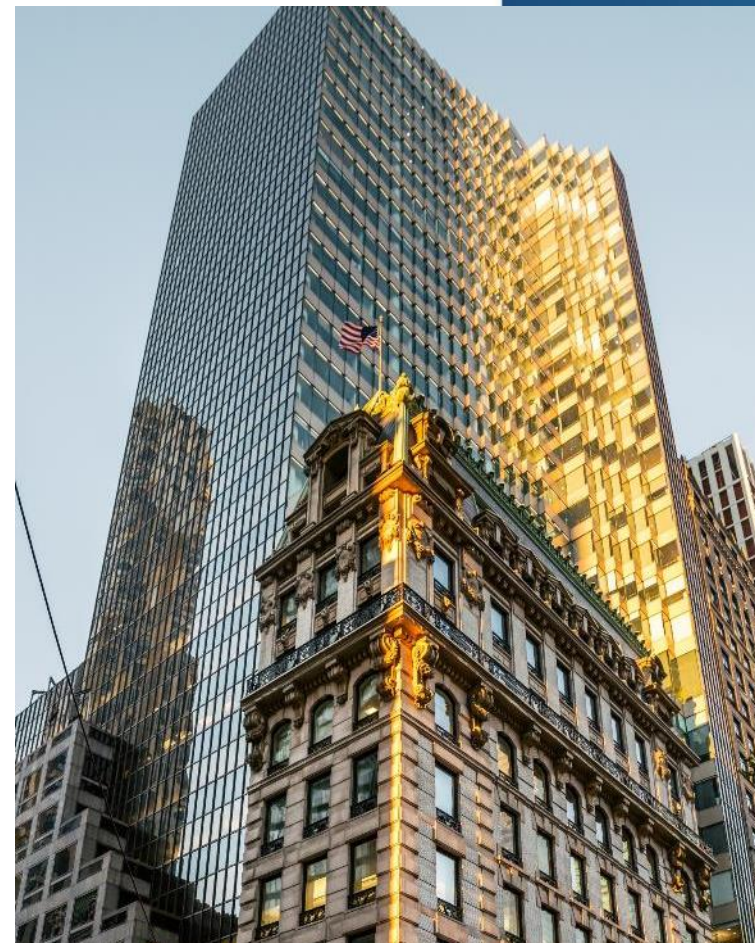




- מגדל HSBC ממוקם בשדרה החמישית במנהטן
- שטח המגדל - 80,000 מ"ר
- תפוסה נכון למועד פרסום הדוח - 94%

2022	H2 2022	H1 2023	
78 מיליון דולר	38 מיליון דולר	37 מיליון דולר	הכנסות שכי"ד *
45 מיליון דולר	22 מיליון דולר	19 מיליון דולר	* NOI

\* לא כולל התאמות IFRS



HSBC

- בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב עומד שווי של על סך של 685 מיליון דולר.

- החברה תמשיך לנהל מגעים עם גורמים רלוונטיים שיתעניינו ברכישת המגדל ובמקביל תמשיך בפעילות הניהול והתפעול של המגדל וכן תפעל להשבחתו.

- 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.

- בששת 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).



HSBC



## נתונים פיננסיים

# אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח (קרן + ריבית שנצברה)  
30.06.2023

סולו מורחב**	מאוחד	
3,772	11,069	אג"ח
1,137	1,260	בנקים ומוסדיים
*	*	חוב HSBC - Non Recourse
<b>4,909</b>	<b>12,329</b>	<b>סה"כ חוב פיננסי</b>
566	1,256	אמצעים נזילים
<b>4,343</b>	<b>11,073</b>	<b>חוב פיננסי נטו</b>
38	56	פיקדונות משועבדים

\* לא כולל חוב פיננסי בגין מגדל HSBC בסך 1,410 מיליוני ש"ח המוצג בהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה.

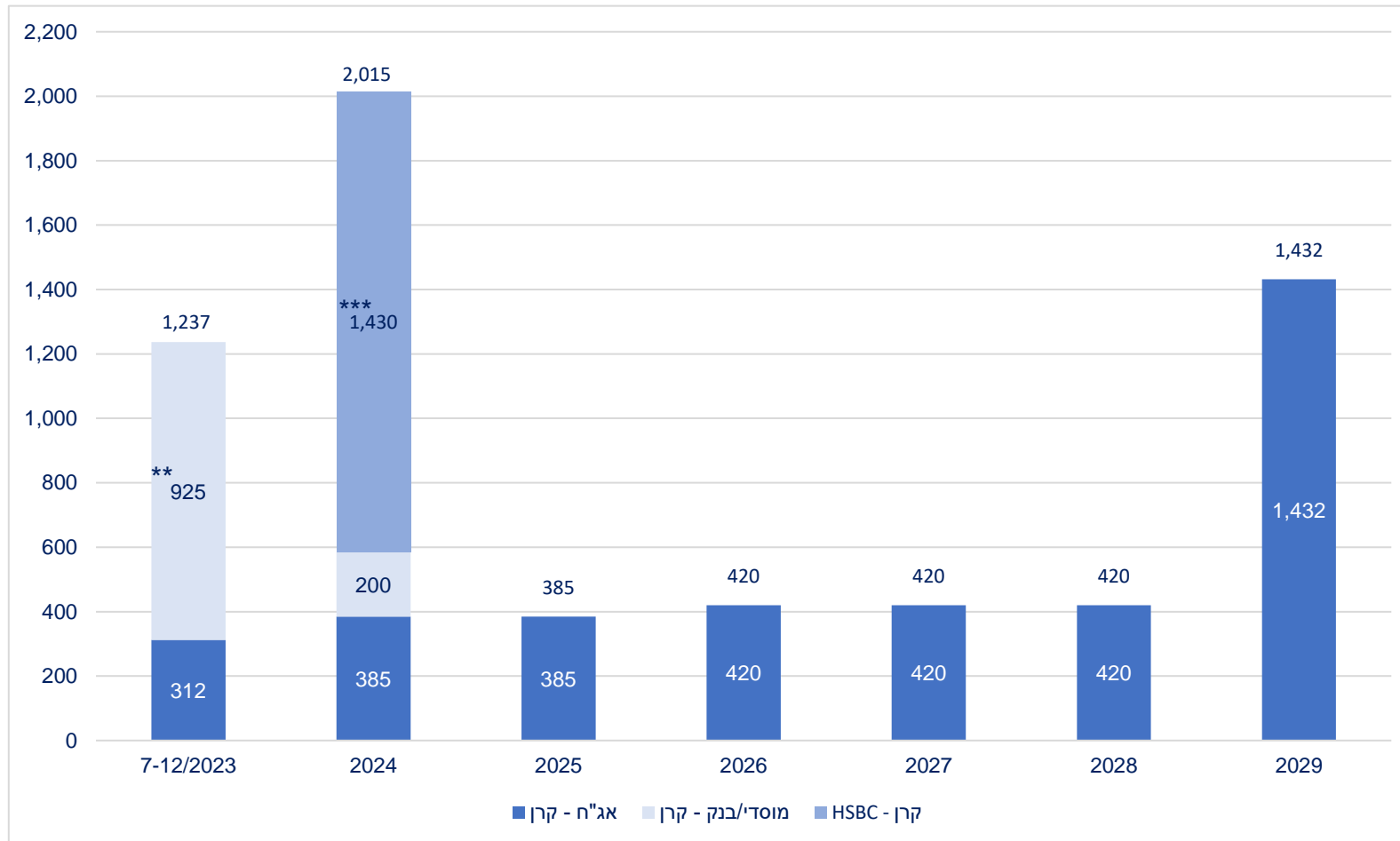
\*\* כולל חברות בבעלות מלאה בישראל (100%). לא כולל גב-ים.



# פירעון התחייבויות פיננסיות - ללא גב-ים

תזרימי (קרן בלבד), במיליוני  
ש"ח. דוחות כספיים ליום  
30.06.2023

מי ש"ח



\* לא כולל הרחבה של סדרה י' שבוצעה לאחר תאריך המאזן בהיקף של 535 מיליון ע.ג.  
 \*\* הסכום הנ"ל כולל הלוואה בסך 450 מיליון ש"ח לגוף מוסדי, שנפרעה לאחר תאריך המאזן.  
 \*\*\* לחברה שתי אופציות להארכת ההלוואה, לתקופה של שנה כל אחת, בכפוף לתנאי ההסכם.

# חברות כלולות אחרות

דוחות כספיים ליום 30.06.2023, במיליוני ש"ח

יתרה מאזנית 30.06.23 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 30.06.23 (עפ"י הצגה בדוח הכספי)	חלק החברה	
<b>בחו"ל:</b>			
38	-	45%	הודו
<b>בישראל:</b>			
3	3	31%	ברטן *
94	94	50%	תע"מ
122	122	50%	גב ים ממן
<b>257</b>	<b>219</b>		<b>סה"כ חברות כלולות אחרות</b>

\* היתרה בסך 3 מיליוני ש"ח מופיע במסגרת נכסים של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה

**תודה**

**נכסים ובניין** 