



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

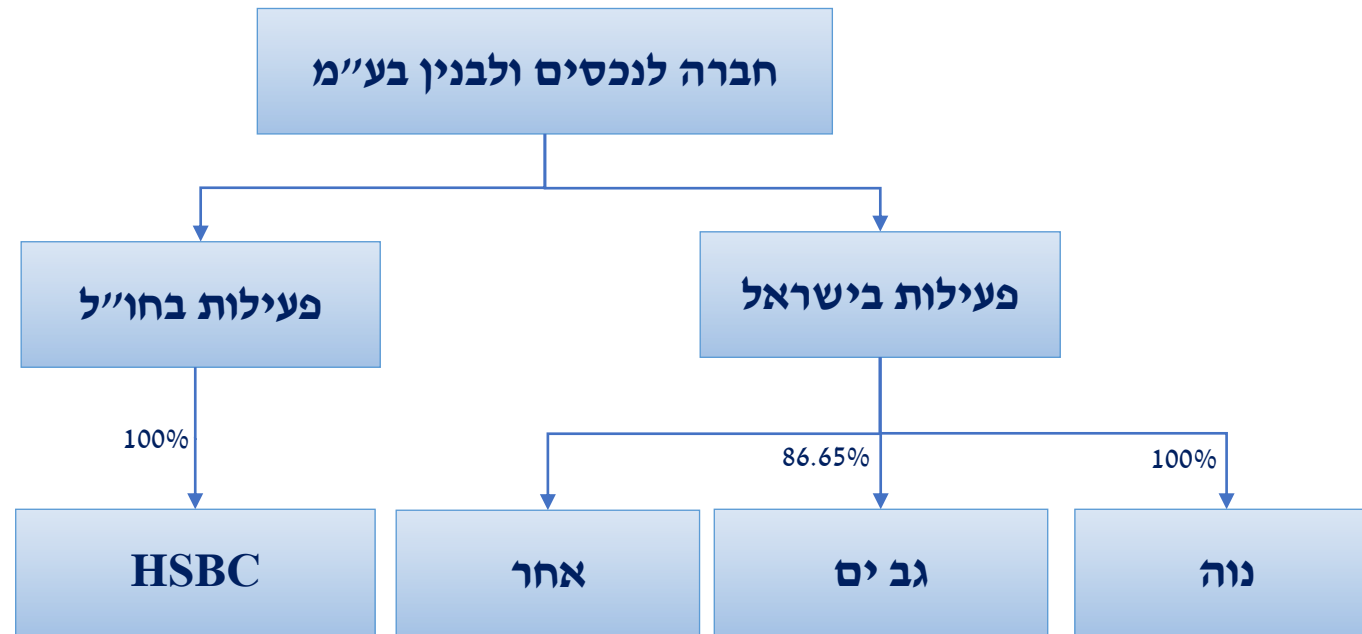
1,233 מיליון ש"ח (ליום 21/5/2023)

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
31.03.2023, במיליוני ש"ח

* 2022	* Q1 2022	Q1 2023	
533	40	178	הכנסות משכ"ד
243	61	68	הכנסות משכ"ד - פעילויות מופסקות
455	34	359	NOI - פעילות נמשכת
127	35	37	NOI - פעילות מופסקת
923	205	249	EBITDA - פעילויות נמשכות
127	35	37	EBITDA - פעילויות מופסקות
1,050	240	286	סה"כ EBITDA
790	204	189	תזרים מזומנים שוטף מפעילות נמשכת
133	12	52	תזרים מזומנים שוטף מפעילות נפסקת
(428)	397	413	תזרים מזומנים מפעילות השקעה נמשכת
751	219	-	תזרים מזומנים מפעילות השקעה נפסקת
(1,210)	(39)	(203)	תזרים מזומנים מפעילות מימון נמשכת
(84)	(13)	(25)	תזרים מזומנים מפעילות מימון נפסקת
914	915	124	רווח נקי מיוחס לבעלים

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

מאזן

דוחות כספיים ליום 31.03.2023, במיליוני ש"ח

31.12.22	31.03.23	התחייבויות והון
12,622	12,643	אג"ח והתחייבויות למוסדות בנקאיים
1,804	1,811	מס נדחה
126	84	התחייבויות אחרות ז"א
572	599	התחייבויות אחרות ז"ק
1,499	1,547	התחייבויות מוחזקות למכירה
3,968	4,120	הון מיוחס לבעלים
2,270	2,257	זכויות מיעוט
22,861	23,061	סה"כ התחייבויות והון

31.12.22	31.03.23	נכסים
2,306	1,999	מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לז"ק *
12,549	13,091	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
4,380	4,380	נכסים בלתי מוחשיים - מוניטין
569	480	נכסים אחרים
199	205	השקעות בחברות כלולות אחרות
2,858	2,906	נכסים מוחזקים למכירה **
22,861	23,061	סה"כ נכסים

* כולל פיקדונות משועבדים בסך של 41 מיליוני ש"ח ביום 31.3.23 ו-73 מיליוני ש"ח ביום 31.12.22

** כולל פיקדונות בסך 188 מיליוני ש"ח ביום 31.3.23 וביום 31.12.22

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-1.1 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-2,000 יח"ד.
- קידום תב"עות שונות על-ידי גב-ים בהיקף של כ-2,550 יח"ד.

 **נכסים ובניין**

גב ים

נתונים ליום 31.03.2023

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

שטחים מניבים	1,090,000 מ"ר
בשלבי הקמה, תכנון ורישוי	516,000 מ"ר
זכויות בנייה זמינות	470,000 מ"ר
נדל"ן להשקעה	13.1 מיליארד ש"ח
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול 1-3/23	178 מיליוני ש"ח
1-3/23 EBITDA	142 מיליוני ש"ח
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת 1-3/23	141 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-3/23	88 מיליוני ש"ח
FFO* לבעלי המניות 1-3/23 לפי גישת רשות ני"ע	52 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-3/23 לפי גישת הנהלת גב-ים **	96 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 1-3/2023 :

115	EBITDA
(16)	הוצאות ריבית נטו
(5)	הוצאות מיסים
2	רווחי כלולות
96	סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-3/23 לפי גישת הנהלת גב-ים
(44)	הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה
52	FFO לבעלי המניות 1-3/23 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 פברואר ביצעה החברה הנפקה של אגרת חוב חדשה (סדרה יי) בהיקף של 1,261 מיליון ש"ח, אשר תמורתה שימשה, בין היתר לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרות וי ו-ז) של החברה בתמורה לסך כולל של 345 מיליון ש"ח.
- בחודש מאי ביצעה החברה פירעון מחצית מהלוואה מתאגיד בנקאי וגופים מוסדיים (סך הפירעון 475 מיליון ש"ח). בעקבות הפירעון ישוחררו לידי החברה, בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, חלק יחסי ממניות חברת גב-ים, אשר שועבדו לטובת הגורמים המממנים להבטחת פירעון ההלוואה. החברה קיבלה לבקשתה אישור להארכת מועד הפירעון של יתרת ההלוואה בסך 475 מיליון ש"ח בחצי שנה.
- בחודש באפריל 2023 פנה דירקטוריון דסק"ש לדירקטוריון החברה בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג שבמסגרתה דסק"ש תמוזג עם ולתוך החברה. למיטב ידיעת החברה, דסק"ש בוחנת חלופות נוספות, לחלופת המיזוג, ובשלב ראשוני זה אין כל ודאות בקשר עם עסקת המיזוג, גיבושה או תנאיה.

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

- תוספת NOI מפרויקטים בייזום : 97 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

- תוספת NOI בייזום : 42 מיליון ש"ח



ToHa (50%)

- שטח תוהא 1 : 89,000 מ"ר
 - בייזום תוהא 2 : 205,000 מ"ר
 - NOI בשנת 2022 : 94 מיליון ש"ח
 - תוספת NOI מפרויקטים בייזום : 280 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
 - תוספת NOI מפרויקטים בייזום : 9 מיליון ש"ח
- * הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 73.25%). בשותפות עם עיריית באר שבע ואוניברסיטת בן גוריון

נכסים קיימים עיקריים

פרויקטים בביצוע



- 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%)



- 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 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): 347 מיליון ש"ח
- NOI (חלק גב-ים): 24 מיליון ש"ח

פרויקטים בביצוע

גב-ים פארק העברית

- שטח : 89,000 מ"ר (מתוכם 57,000 מ"ר עילי)
- מועד סיום : רבעון 2, 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 בפרוייקטי ייזום למגורים בחדרה ובקרית אונו בהיקף כולל של כ- 2,000 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 31 במרס 2023, לנכסים ובניין (יחד עם שותף) 52 יח"ד בשלבי שיווק והקמה בקריית אונו*.
- נכון למועד פרסום הדוח נותרו לחברה 7 יח"ד לשיווק.
- ברבעון ה-1 של שנת 2023 נמכרו 3 יחידות דיור בהיקף כספי של 10 מיליון ש"ח בהשוואה ל-8 יחידות דיור בהיקף כספי של 22 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.
- 98.5% אחוז חתימות דיירים בשניים מהמתחמים.
- במתחם השלישי אושרה מחדש החלטת הנציגות לחתום עם החברה על הסכם פינוי בינוי. החלו חתימות הדיירים על ההסכם החדש, ושיעורן עומד על למעלה מ-53%.
- במתחם 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 תבי"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

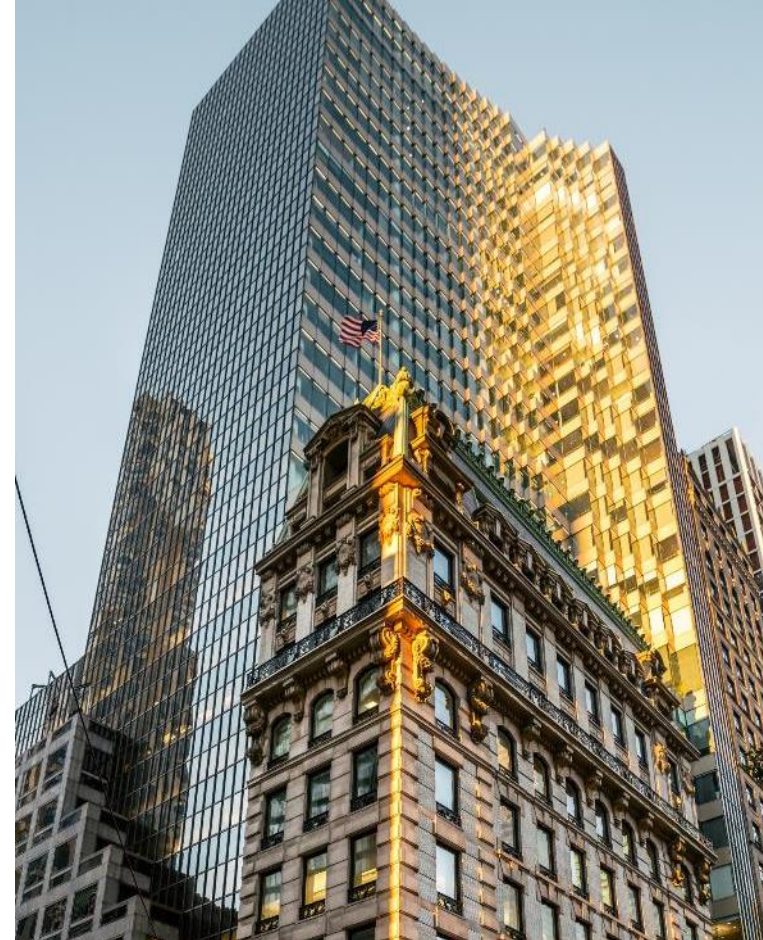


- מגדל HSBC ממוקם בשדרה החמישית במנהטן
- שטח המגדל - 80,000 מ"ר
- תפוסה נכון למועד פרסום הדוח - 95%

2022	Q1 2023	
78 מיליון דולר	20 מיליון דולר	הכנסות שכ"ד *
45 מיליון דולר	10.5 מיליון דולר	* NOI

* לא כולל התאמות IFRS

- בחודש מאי 2022 הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ-63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025.
- החברה מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים לשטחים שיתפנו.
- בשנת 2022, ברבעון הראשון של שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה השכירה כ-49,000 ר"ר בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ-109 דולר לר"ר (כ-4,550 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-98 דולר למ"ר).



HSBC



איתנות פיננסית לאורך זמן

אובליגו ואמצעים נזילים

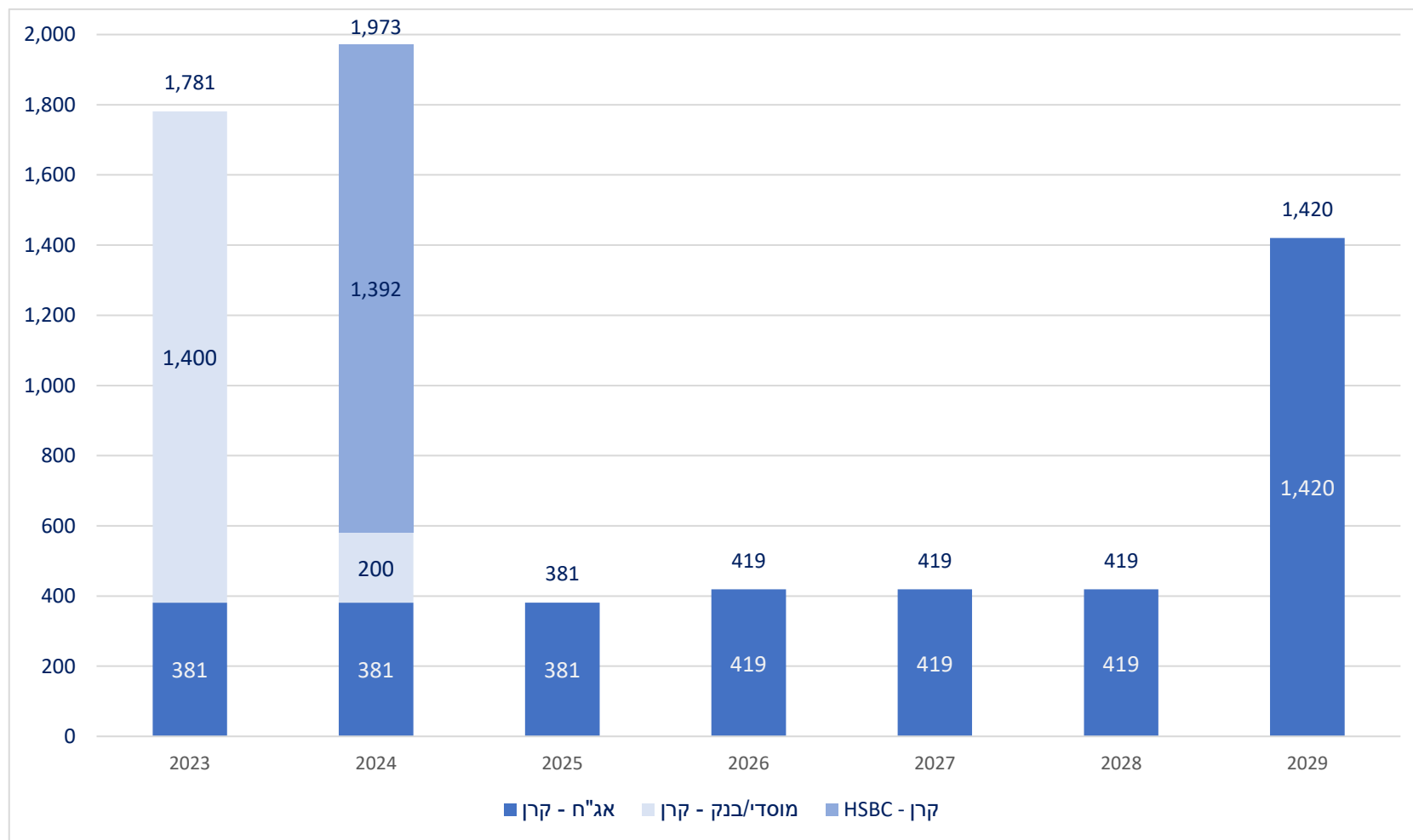
במיליוני ש"ח (קרן + ריבית שנצברה)
31.03.2023

סולו מורחב**	מאוחד	
3,848	11,092	אג"ח
1,614	1,614	בנקים ומוסדיים
*	*	חוב HSBC - Non Recourse
5,462	12,706	סה"כ חוב פיננסי
1,007	1,958	אמצעים נזילים
4,455	10,748	חוב פיננסי נטו
37	41	פיקדונות משועבדים

* לא כולל חוב פיננסי בגין מגדל HSBC בסך 1,373 מיליוני ש"ח המוצג בהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה.

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

מי ש"ח



פירעון התחייבויות פיננסיות - ללא גב-ים

תזרימי (קרן בלבד), במיליוני
ש"ח. דוחות כספיים ליום
31.03.2023

חברות כלולות אחרות

דוחות כספיים ליום 31.03.2023, במיליוני ש"ח

יתרה מאזנית 31.03.23 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 31.03.23 (עפ"י הצגה בדוח הכספי)	חלק החברה	
בחו"ל:			
45	-	45%	הודו
בישראל:			
3	3	31%	ברטן *
89	89	50%	תע"מ
116	116	50%	גב ים ממן
253	208		סה"כ חברות כלולות אחרות

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

תודה

נכסים ובניין