



# מאי 2016

נכסים ובניין  
מקבוצת IDB







## מידע צופה פני עתיד

מצגת זו נועדה למסירת מידע בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. המצגת הינה תמציתית ואינה מיועדת להחליף את הצורך בעיון בדיווחיה של החברה לציבור לרבות דו"חותיה התקופתיים, הרבעוניים, תשקיף המדף של החברה ופרסומים אחרים ככל שפורסמו ע"י החברה.

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 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 בשווקי הנדל"ן בהם פועלת החברה, תנודות בביקושים ובהיצעים של נכסים מניבים וגורמים נוספים אחרים.

לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממצגת זו.





## נכסים ובניין

הקמה	1961
בעלות	חברה ציבורית בשליטת דסק"ש (כ-76.5%)
פעילות ליבה	נדל"ן מניב – ניהול, פיתוח, השכרה, רכישה וייזום
פעילות בישראל	נדל"ן מניב, מגורים ופעילות חקלאית
פעילות בינלאומית	ארה"ב, הודו, אנגליה



# נכסים ובניין תחומי הפעילות

## פעילות בינלאומית

### נכסים מניבים

בעיקר מגדל HSBC בשטח של כ-80,000 מ"ר

### עתודות קרקע ופרויקטים בייזום

עתודות למגורים - 3,200 יח"ד מסחר ומשרדים - 40,000 מ"ר

## נכסים מניבים בישראל

- פארקי הייטק, משרדים ומסחר 1,100,000 מ"ר
- פרויקטים בבנייה - 218,000 מ"ר
- עתודות קרקע כ-650,000 מ"ר זכויות בנייה

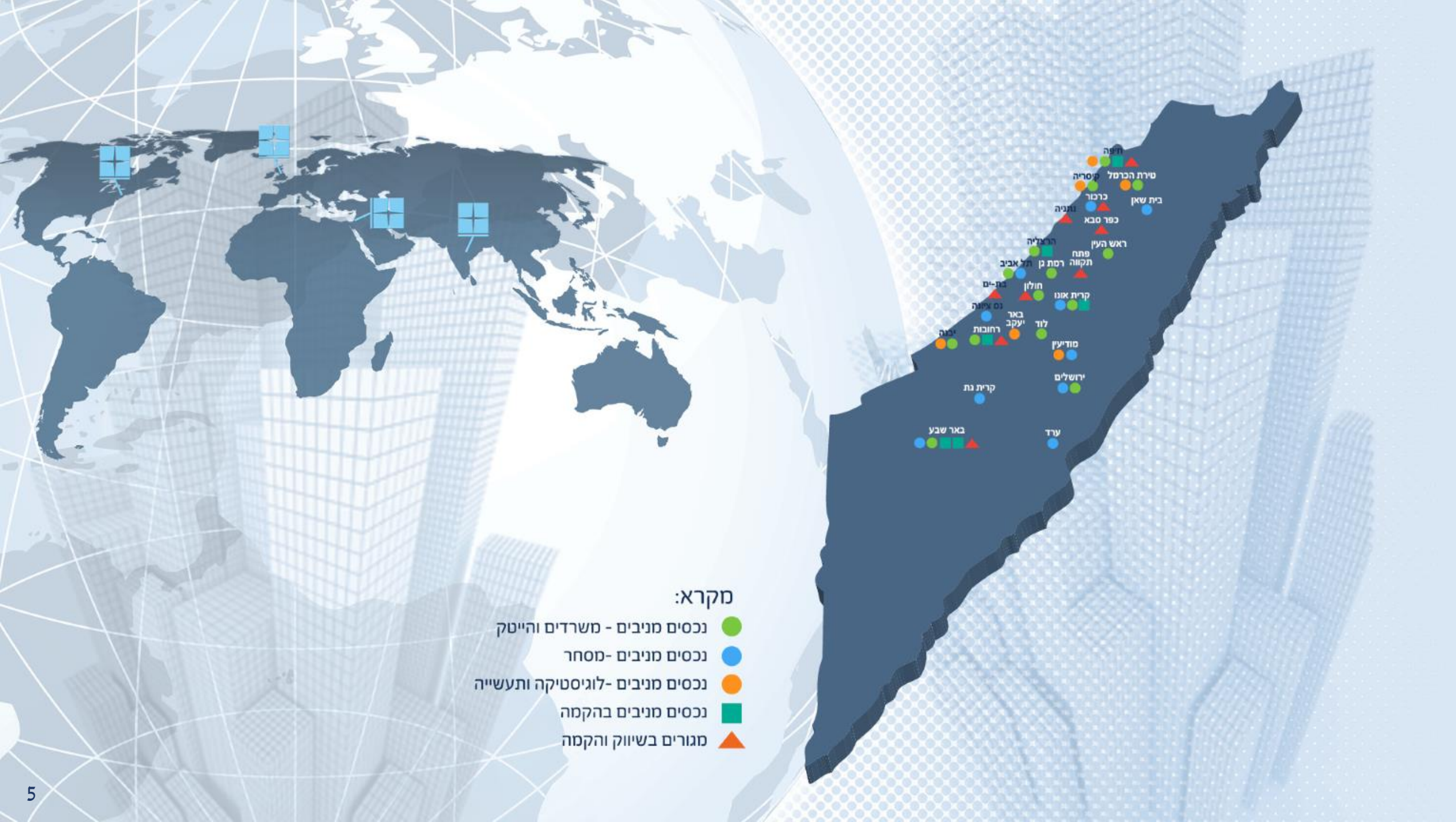
## חקלאות

מהדרין מעבדת כ-51,000 דונם מזה בבעלותה כ-14,000 דונם יצואנית מס' 1 של פרי הדר

## בנייה למגורים בישראל

- בשיווק ובבנייה כ-1,230 יח"ד
- עתודות כ-890 יח"ד
- ייזום 2 פרויקטים גדולים של פינוי בינוי





### מקרא:

- נכסים מניבים - משרדים והייטק
- נכסים מניבים - מסחר
- נכסים מניבים - לוגיסטיקה ותעשייה
- נכסים מניבים בהקמה
- ▲ מגורים בשיווק והקמה



## נתונים פיננסיים

במיליארדי ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2016

2015	Q1 2015	Q1 2016	
15.1	14.3	14.6	סך נכסים
10.5	9.9	10.4	נדל"ן להשקעה
3.0	2.8	2.9	סך ההון העצמי
1.7	1.7	1.7	הון עצמי לבעלים
2.2	1.9	1.7	אמצעים נזילים





## פרמטרים תפעוליים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2016

2015	Q1 2015	Q1 2016	
818	202	210	הכנסות משכ"ד
623	157	156	NOI
581	154	155	Same Property NOI
216	50	24	הכנסות ממגורים *
577	142	138	EBITDA
608	131	148	תזרים מזומנים שוטף
188	113	114	רווח נקי מיוחס לבעלים

\* רישום ההכנסות לפי IFRS תלוי בקצב האכלוס



ישראל  
נכסים מניבים





## נכסים מניבים בישראל

נכסים מניבים	1,100,000 מ"ר
תפוסה	97%
עתודות קרקע	650,000 מ"ר (זכויות בנייה)
צמיחה עתידית	בשיווק ובבנייה : כ-218,000 מ"ר (כולל חניונים)

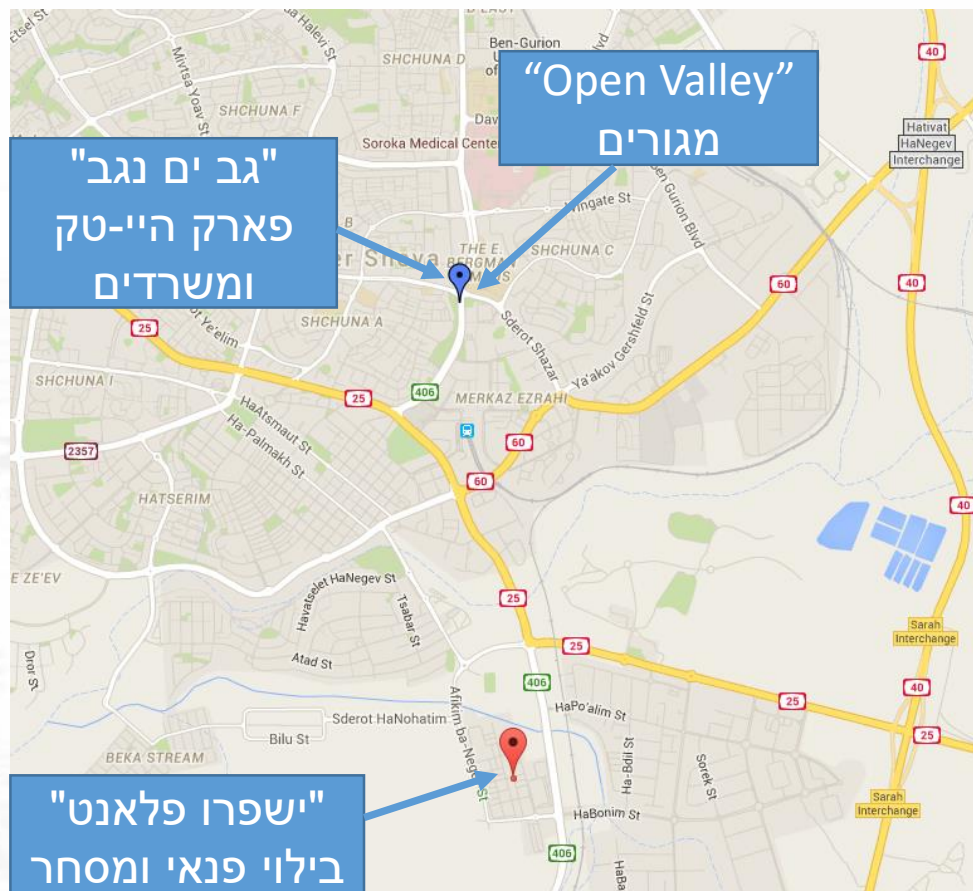




## ייזום בבאר שבע

החברה יוזמת ובונה 3 פרויקטים בעיר  
באר שבע בשלושת תחומי פעילותה:

- פארק היי-טק ומשרדים
- מתחם בילוי, סרטים וקניות
- מגורים





# פארק הייטק גבים נגב"ש

אוניברסיטת  
בן גוריון

תחנת  
רכבת

1

2

3

שכונת  
מגורים נוח





## יכולת ייזום והשבחה

פארק היי-טק גב ים נגב בב"ש (70%)

- בשותפות עם העירייה והאוניברסיטה
- יכול 192 אלף מ"ר
- אוכלסו 2 בניינים : כ- 33,000 מ"ר (כולל חניון)
- בניין ראשון - הושכרו 97%
- בניין שני - הושכרו 92%
- שוכרים עיקריים - EMC, אוני' בן גוריון, PayPal, WeWork ועוד
- בניין שלישי - 15,000 מ"ר, בשיווק ובבנייה





# ישפרו פלאנט ב"ש

עיר הסרטים של באר שבע







## יכולת ייזום והשבחה

ישפרו פלאנט ב"ש - מתחם בילוי, סרטים וקניות

- שלב א' - עיר סרטים, בילוי וקניות
- 28,000 מ"ר, הושכרו 84%
- פתיחה צפויה - יוני 2016
- מתחם הקולנוע יופעל על ידי תיאטרות ישראל ויכלול 18 אולמות קולנוע (אולמות 4D, חדרי צפייה VIP ואולם ייחודי של IMAX Digital)
- שלב ב' - פאוור סנטר 15,000 מ"ר, הושכרו 21%







## יכולת ייזום והשבחה

קניון קריית אונו (50%)

- מגדל משרדים שני מעל הקניון בשטח של כ-7,400 מ"ר משרדים וכ-1,500 מ"ר מסחר.  
הבנייה צפויה להסתיים ביוני 2016



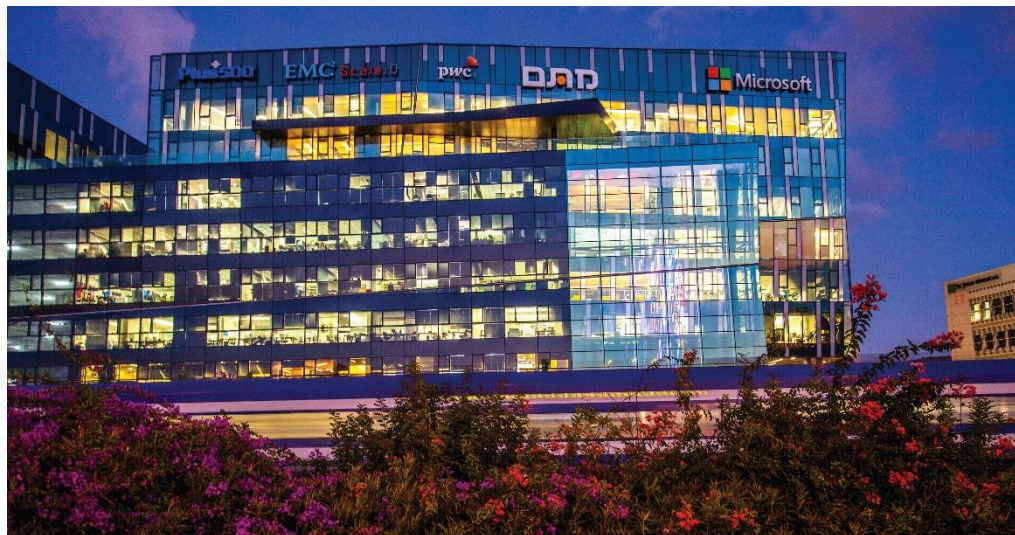




## יכולת ייזום והשבחה

פארק מתם (50.1%)

- בשותפות עם עיריית חיפה
- מתם-ים – בשיווק ובבנייה
- שטח עילי - 10,000 מ"ר
- שטחי חניה - 8,000 מ"ר



מתם מערב





## יכולת ייזום והשבחה

תוצרת הארץ – ת"א (50%)

- שטח עילי - 53,000 מ"ר
- שטחי חניה - 32,000 מ"ר - בבנייה







# הלקוחות שלנו הם נכס איכותי







ישראל  
מגורים





## ישראל מגורים

- ליום 31.03.2016 נמכרו כ-700 יח"ד מתוך כ-1,230 יח"ד שבבנייה
- ברבעון הראשון של 2016 נמכרו כ-150 יח"ד (לעומת כ-80 יח"ד אשתקד)
- על-פי ה-IFRS רישום ההכנסות מושפע מעיתוי אכלוס הדירות





# פעילות בינלאומית







## מגדל HSBC



- מגדל HSBC בשדרה החמישית במנהטן בשטח של כ-865,000 sf
- תפוסה – 100%
- הכנסות שכ"ד (שנה מייצגת) – 58 מ' \$
- NOI (שנה מייצגת) – 37 מ' \$
- במגדל שוכרים איכותיים בחוזים לטווח ארוך, כגון: HSBC, Baker McKenzie, Man Group, Staples ועוד
- הוגשה הצעה לבנק HSBC להארכת הסכם השכירות





# Tivoli

פרויקט בבעלות IDBG (50% נכסים ובניין, 50% אידיבי פיתוח)

## ■ Triad A - מניב

- מסחר ומשרדים sf 368,000

- הושכרו כ-85% למסעדות, חנויות אופנה ומשרדים

של מוסדות פיננסיים ועו"ד



## ■ Triad B - בבנייה

- מסחר sf 173,000, הושכרו sf 84,000

- sf 77,000 ל-RH, שוכר עוגן ומותג מוביל בארה"ב

בתחום העיצוב לבית

- משרדים sf 131,000, הושכרו sf 31,000

- צפי פתיחה ב-Q4 2016





# פעילות בינלאומית

## מגורים





## הודו

פעילות בהודו (45%)



- צ'נאי - 2,200 יח"ד
- שלב א' - כ-390 יח"ד בשיווק ובנייה מתוכן נמכרו כ-310 יח"ד. אכלוס צפוי - יוני 2016
- שלב ב' - 164 יח"ד מתוכן נמכרו 40 יח"ד. אכלוס צפוי - 2018



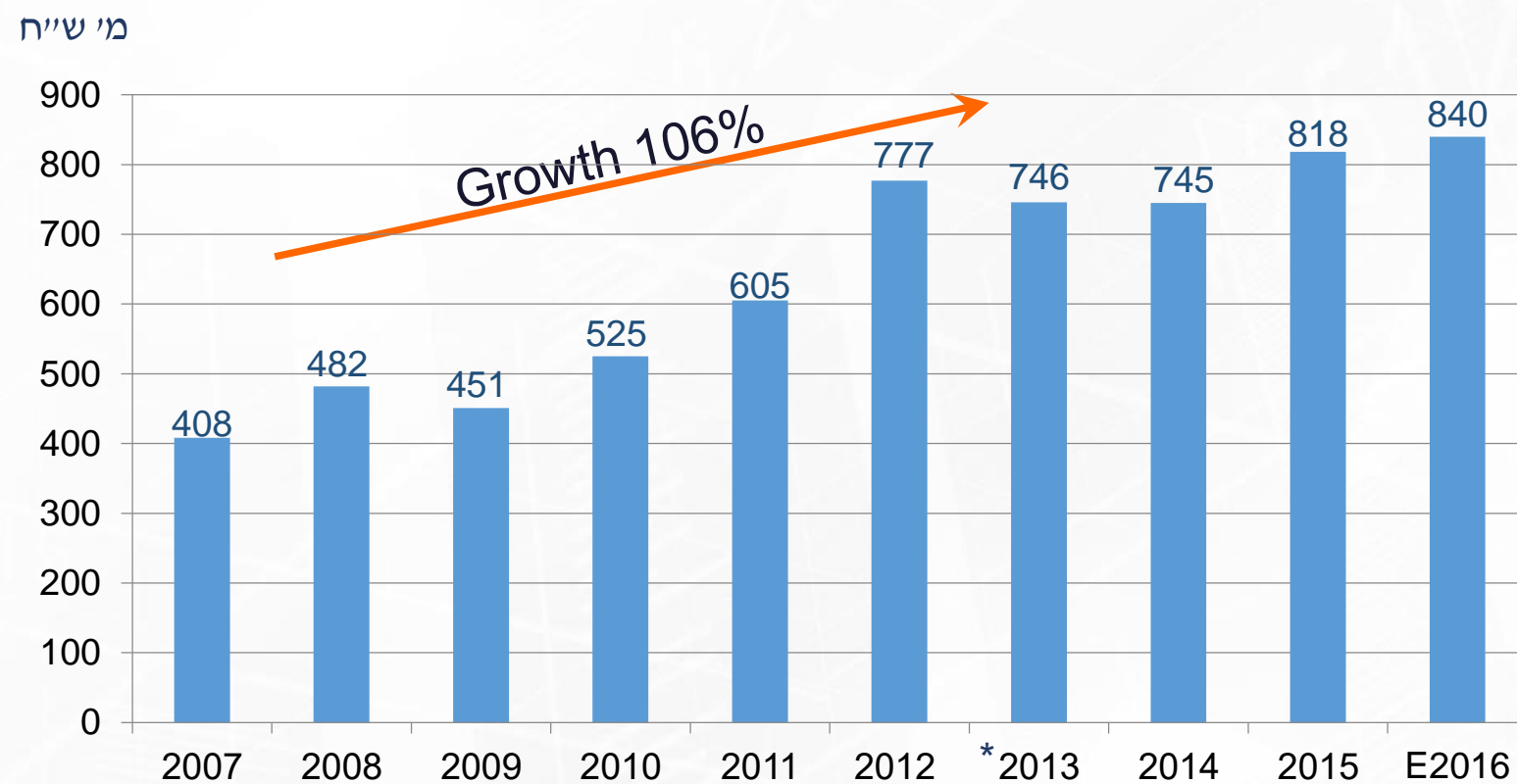
The background is a vibrant blue with a complex pattern of overlapping white and light blue lines. These lines form various geometric shapes, including rectangles and triangles, creating a grid-like effect. Several large, semi-transparent upward-pointing arrows are scattered across the image, suggesting growth and progress. Faint, stylized representations of bar charts and line graphs are also visible, adding to the financial theme. The overall composition is dynamic and modern.

# איתנות פיננסית לאורך זמן





## הכנסות שכר דירה

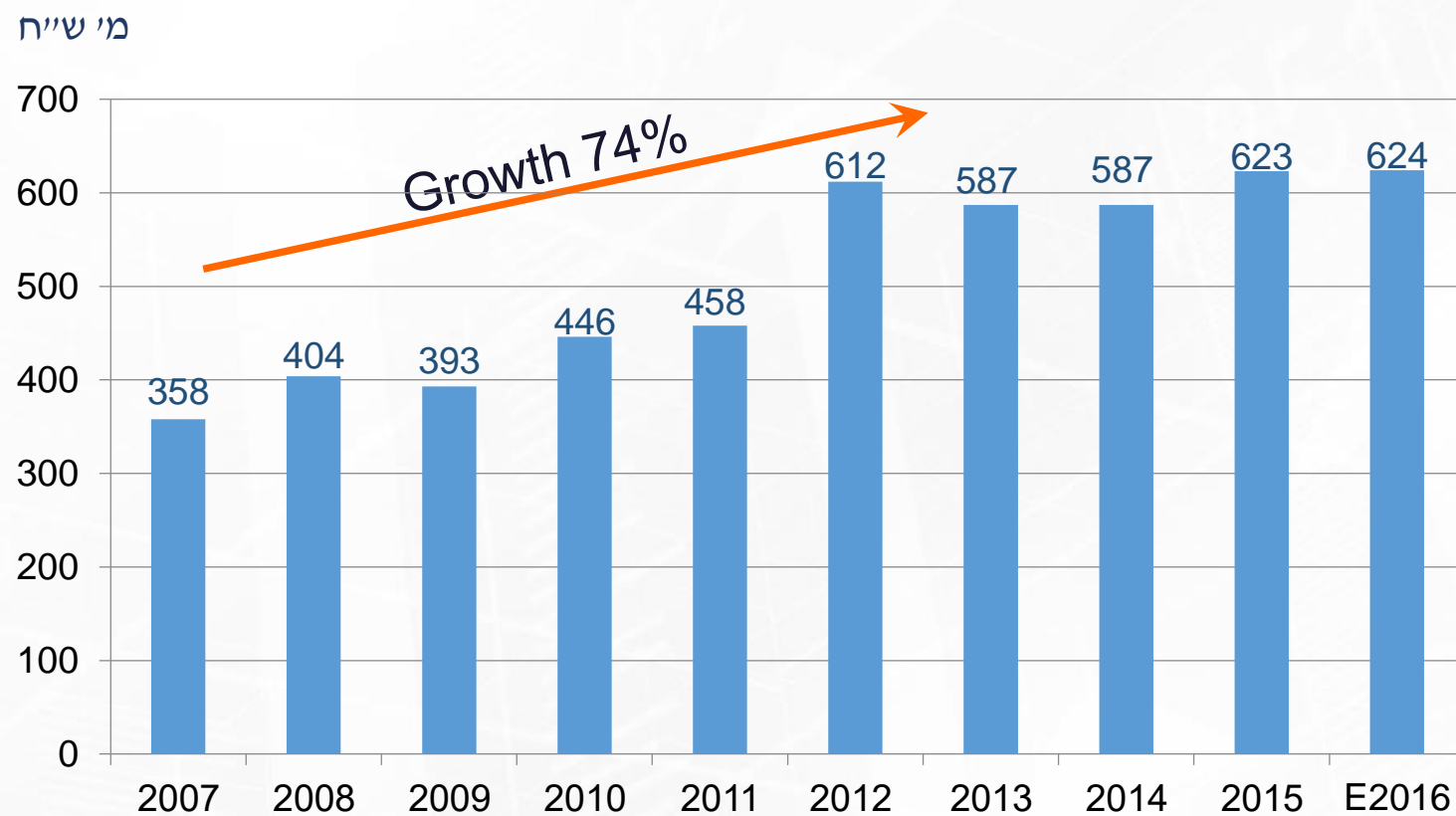


\* הירידה נובעת מנכסים שמומשו, בעיקר בארניים





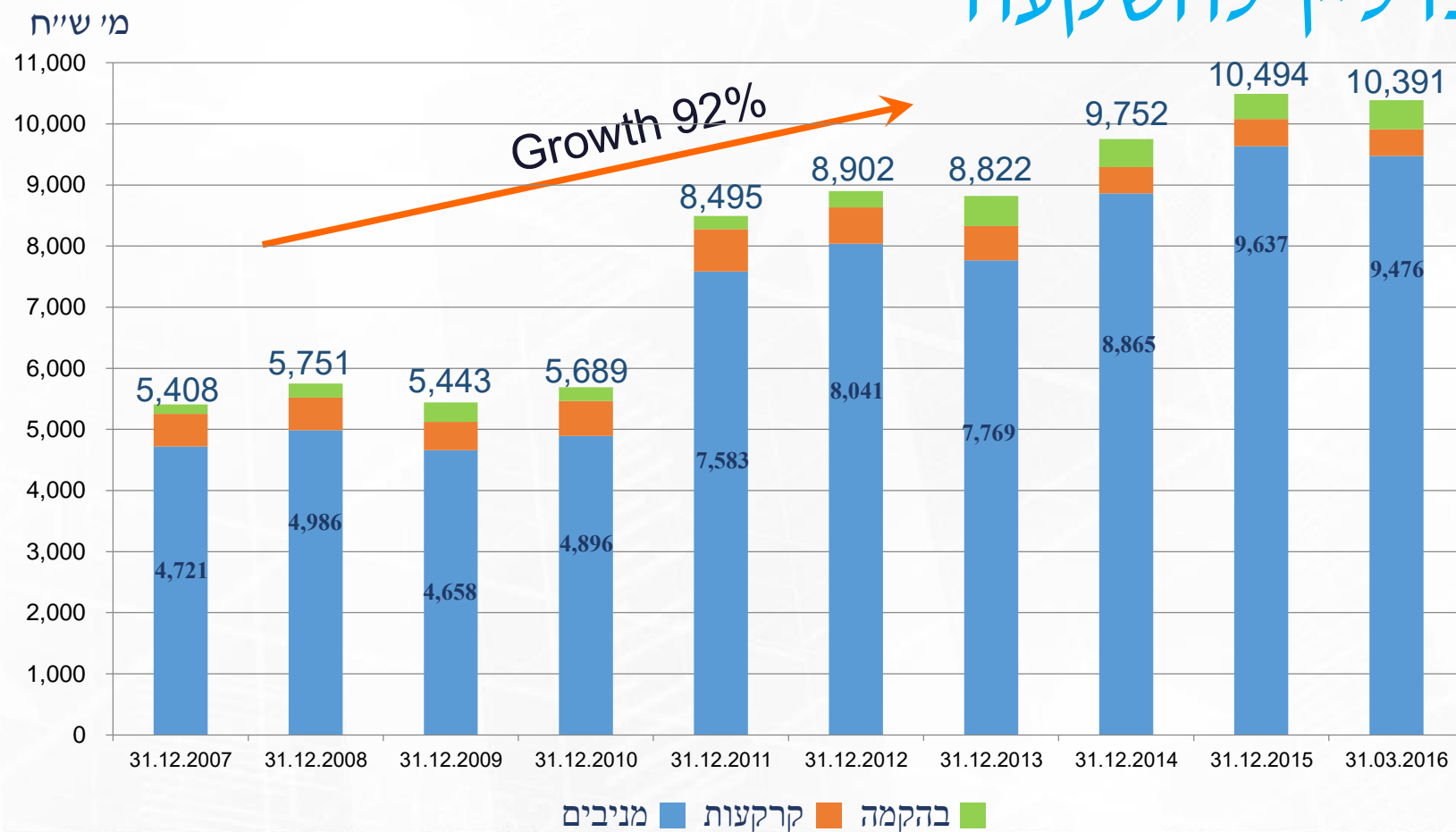
# NOI







## נדל"ן להשקעה







## אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2016

קרן מאוחד	קרן סולו מורחב*	
6,695	4,584	אג"ח ומוסדות
2,742	635	בנקים
9,437	5,219	סה"כ חוב פיננסי
1,737	1,274	אמצעים נזילים
7,700	3,945	חוב פיננסי נטו

\* כולל חברות בבעלות מלאה בישראל (100%)





## פירעון התחייבויות פיננסיות – בנקים ואג"ח

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2016

תקופה	קרן מאוחד	קרן סולו מורחב
שנה 1	1,502	* 1,057
שנה 2	1,034	633
שנה 3	430	304
שנה 4	369	301
שנה 5	995	681
שנה 6 ואילך	5,107	2,243
סה"כ חוב פיננסי	9,437	5,219

\* כולל החזר הלוואת ז"ק בסך 301 מ' ש"ח כנגד שעבוד נכס  
וכולל ליווי בנייה למגורים בסך כ-121 מ' ש"ח שייפרע מהמכירות



The background is a vibrant blue with a complex pattern of overlapping white and light blue lines. These lines form various geometric shapes, including rectangles and triangles, creating a grid-like effect. Several large, semi-transparent upward-pointing arrows are scattered across the image, suggesting growth and progress. Faint, stylized representations of bar charts and line graphs are also visible, adding to the financial or technological theme. The overall composition is dynamic and modern.

צמיחה עתידית לאורך זמן





## צמיחה לאורך זמן תוך שמירה על איתנות פיננסית

### צמיחה

מימוש  
נכסים  
שמיצו את  
הפוטנציאל

רכישת  
נכסים,  
השבחת  
נכסים

גידול  
בהכנסות  
שכ"ד

המשך  
הייזום  
בארץ

### שימור והשבחת פעילות הליבה - יציבות

תפוסה  
גבוהה  
97%

הסכמי  
שכירות  
ארוכי טווח

שוכרים  
איכותיים

נכסים  
באזורי  
ביקוש





# העוצמה שביציבות

נכסים ובניין  
מקבוצת IDB

