



# מצגת שוק ההון

מאי 2019

נכסים ובניין  
מקבוצת DB







## 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 דוחותיה 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 בשוקי 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 (68.83%)
פעילות ליבה	נדל"ן מניב - ניהול, פיתוח, השכרה, רכישה וייזום מגורים - ייזום שכונות מגורים כולל פינוי בינוי
פעילות בישראל	נדל"ן מניב, מגורים ופעילות חקלאית
פעילות בינלאומית	בעיקר ארה"ב





# נכסים ובניין תחומי פעילות

## פעילות בינלאומית

### נכסים מניבים

- מגדל HSBC 80,000 מ"ר
- Tivoli 62,000 מ"ר (חלק החברה 50%)

### עתודות קרקע (עם שותפים)

- עתודות למגורים - 600 יח"ד
- מסחר ומשרדים - 18,000 מ"ר

## נכסים מניבים בישראל

- פארקי הייטק, משרדים ומסחר 1,237,000 מ"ר
- תפוסה כ-97%
- פרויקטים בתכנון, שיווק ובנייה 152,000 מ"ר
- עתודות קרקע כ-617,000 מ"ר זכויות בנייה (לא כולל תב"עות בתהליך)

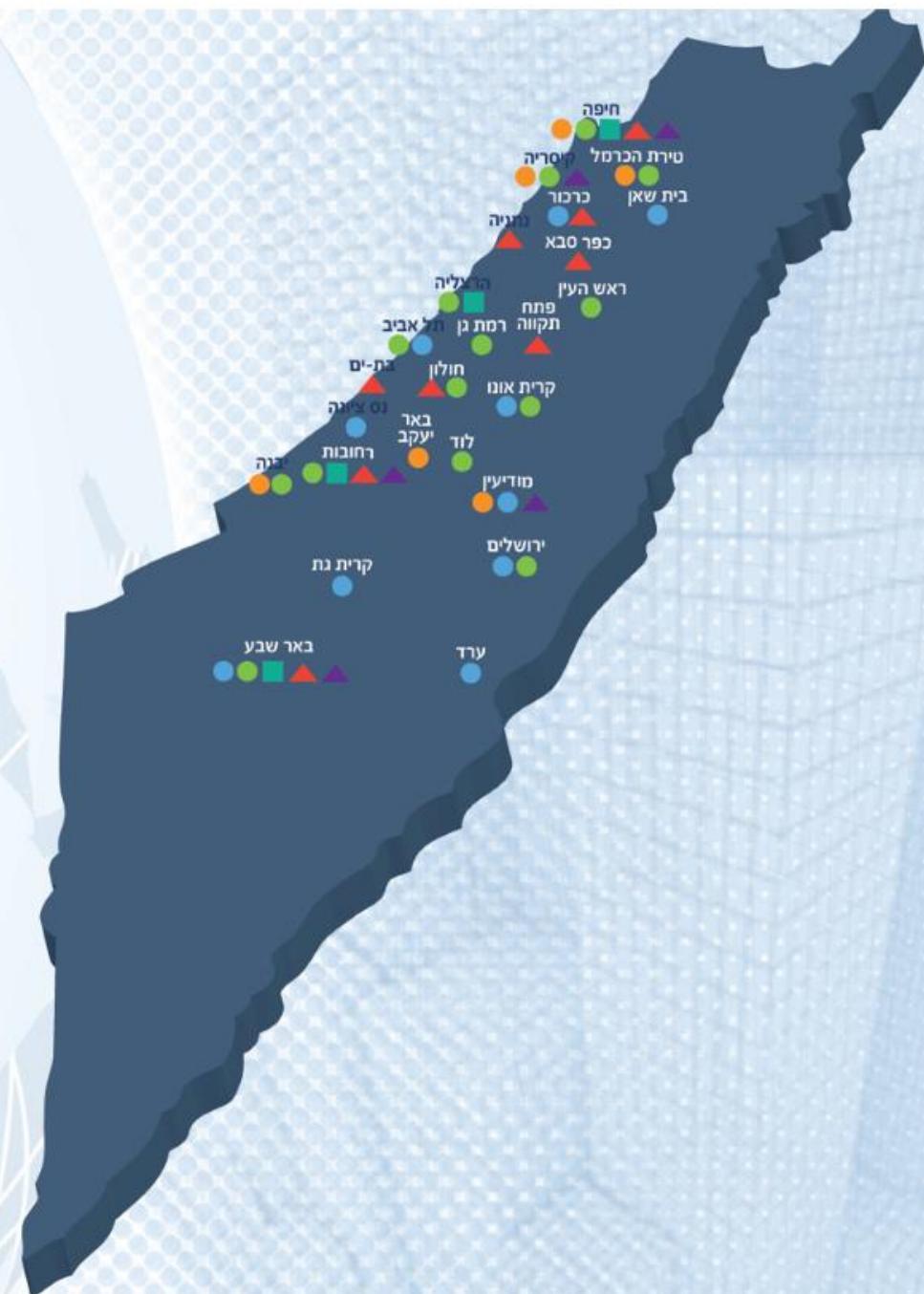
## בנייה למגורים בישראל

- בשיווק ובבנייה כ-645 יח"ד
- מתוכנן נמכרו כ-492 יח"ד
- ייזום פרויקטים נוספים
- קידום פרויקטים גדולים בתחום הפינוי בינוי בהיקף של כ-2,000 יח"ד
- קידום תב"ע למגורים על קרקעות בבעלות החברה

## חקלאות (מהדרין)

- למהדרין כ-10,000 דונם קרקעות חכורות
- מעבדת לאחרים כ-34,000 דונם
- יצואנית מס' 1 של פרי הדר

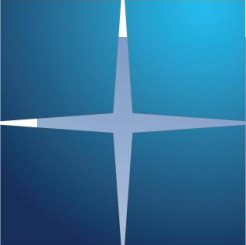




## מקרא:

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





# ישראל

## נכסים מניבים







## נכסים מניבים בישראל

נכסים מניבים	1,237,000 מ"ר
תפוסה	כ-97%
עתודות קרקע (זכויות בנייה)	617,000 מ"ר (לא כולל תב"עות בתהליך)
צמיחה עתידית	בתכנון, שיווק ובנייה 152,000 מ"ר בישראל

ה-NOI צפוי לגדול בכ-130 מ' ש"ח בשנה בהדרגה עד  
2022, מפרויקטים בבנייה ומפרויקטים שאוכלסו





מגורים



תעסוקה



בילוי



ייזום

בבאר שבע

יצירת סביבת חיים אופטימלית

פרויקטים בכל תחומי  
הפעילות של החברה:

פארק היי-טק ומשרדים -

נכס מניב ובבנייה

מתחם בילוי, סרטים וקניות -

נכס מניב

מגורים -

אכלוס, שיווק ובנייה



# פארק היי-טק גב ים נגב ב"ש

קמפוס חיל  
התקשוב

4

2

3

1

בבניה

מגורים

אוכלס

אוכלס







# יכולת ייזום והשבחה

פארק היי-טק גב ים נגב בב"ש (73.25%)

- בשותפות עם העירייה והאוניברסיטה
- עם השלמתו יכלול הפארק 196,000 מ"ר
- 3 בניינים ראשונים בהיקף כ-48,000 מ"ר
- בניין רביעי - 13,000 מ"ר, בהקמה
- שוכרים עיקריים - EMC, אונ' בן גוריון, PayPal,
- WeWork, מלנוקס, NESS, RAD אלביט מערכות, WIX ועוד







# יכולת ייזום והשבחה

ToHa - ת"א (גב ים 50%)

- שטח עילי - 57,000 מ"ר
- חנייה - כ-950 מקומות חנייה
- השכרות - כ-54,000 מ"ר (כ-94%)
- מו"מ על יתרת השטחים
- הוועדה המקומית אישרה להפקדה בתנאים, תב"ע למבנה העילי השני בפרויקט בהיקף של כ-140 אלף מ"ר עילי וכ-1,500 מקומות חניה



# פארק מתם חיפה

256,000 מ"ר

מתם  
מזרח

מתם ים





# יכולת ייזום והשבחה

פארק מתם (50.1%)

## מתם מזרח - בבנייה

- שטח עילי - 25,000 מ"ר
- תת קרקעי - 18,000 מ"ר
- מועד סיום - Q4 2021







# ישפרו

נכסים מניבים	140,000 מ"ר
תפוסה	כ-95%
עתודות קרקע (זכויות בנייה)	160,000 מ"ר
שווי נדל"ן השקעה	1,188 מיליוני ש"ח
סך ההון העצמי	580 מיליון ש"ח
NOI שנתי (מגולס)	76 מיליון ש"ח





## נכסים בסולו

שווי בספרים (מ' ש"ח)	
500	קניון קריית אונו
292	<ul style="list-style-type: none"><li>- בית אבגד</li><li>- פינסקר</li><li>- בית רומנו</li><li>- בית האומות</li><li>- המסגר</li></ul>
790	סה"כ



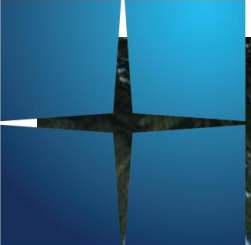


**שמירה על תפוסה גבוהה - 97%**

# מעל 1,250 לקוחות







# ישראל

## מגורים





## מגורים

- 5 פרויקטים בשיווק ובבנייה ברחבי הארץ בהיקף של 645 יח"ד. מתוכם נמכרו 492 יח"ד
- ברבעון הראשון של 2019 נמכרו 44 יח"ד בהיקף כספי של 81 מיליון ש"ח (לעומת 51 יח"ד בהיקף כספי של 89 מיליון ש"ח אשתקד)
- ברבעון הראשון של 2019 אוכלסו 7 יח"ד לעומת 208 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת מעיתוי השלמת פרויקטים







# מגורים

נוה אביבים, נתניה



## מגדל 1

89 יח"ד

86 יח"ד נמכרו

אוכלס

## מגדל 2

89 יח"ד

84 יח"ד נמכרו

אוכלס

## מגדל 3

86 יח"ד

82 יח"ד נמכרו

סיום בנייה - Q1 2019

## מגדל 4

86 יח"ד

47 יח"ד נמכרו

סיום בנייה - Q3 2020





# מגורים

## Open Valley ב"ש



שלב א'

48 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

20

שלב ג'

72 יח"ד

נמכר במלואו

סיום בנייה - Q2 2020

שלב ב'

72 יח"ד

נמכר במלואו

סיום בנייה - Q2 2019





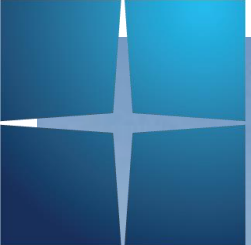
## מגורים

קידום 2 פרויקטים גדולים וייחודיים בתחום  
ההתחדשות העירונית:

**דפנה ארלוזורוב, תל אביב (65%)**

- 5 מתחמים הכוללים 1,226 יח"ד מתוכן 402 יח"ד לדיירים הקיימים
- תכנית עיצוב לכלל המתחמים - **אושרה**
- תכנית עיצוב פרטנית למתחם הראשון הכולל כ-200 יח"ד - **אושרה**
- תכנית איחוד וחלוקה לשני מתחמים נוספים - **אושרה**
- הוצאת היתר למתחם הראשון - **בתהליך**
- חברת תדהר רכשה את זכויות השותף הפרטי בפרויקט (35%)





דפנה ארלוזורוב, הדמיה



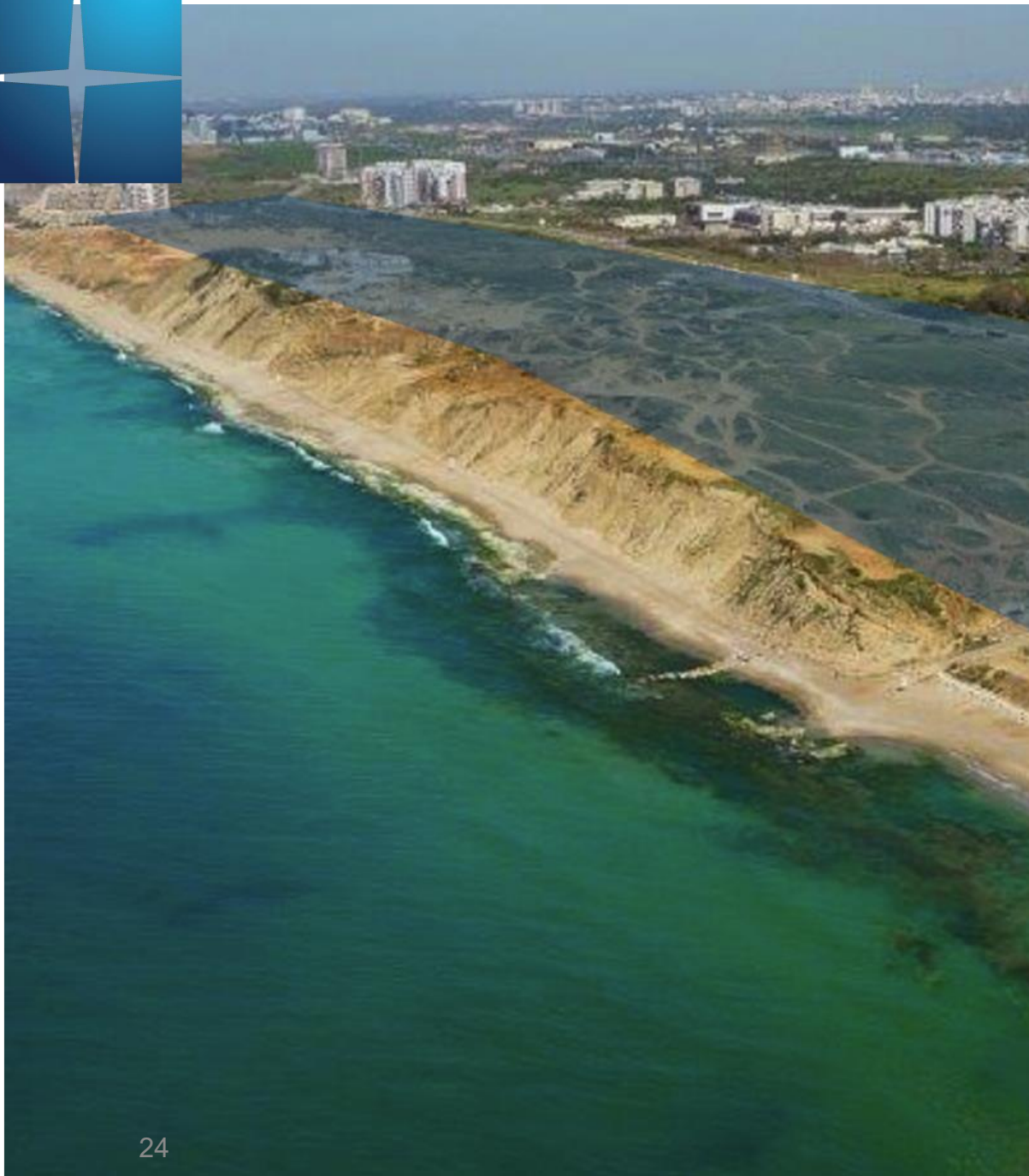
# מגורים

## נחלת יהודה, ראשל"צ

- 800 יח"ד מתוכן 214 יח"ד לדיירים הקיימים
- 2,600 מ"ר שטחי מסחר
- 6,700 מ"ר משרדים
- בנובמבר 2018 אושרה התב"ע
- החברה החלה בקידום תכנית עיצוב ובמקביל מקדמת תכנון מפורט לצורך הוצאת היתר לשלב הראשון







# מגורים

- קידום תב"ע למגורים על קרקעות בבעלות החברה בסמיכות למלון מנדרין, ת"א:
- אושרה תכנית תא/3700 בשטח כולל של 1,900 דונם הכוללת: מגורים, מלונות, משרדים ומסחר
- לחברה ביחד עם שותף 28 דונם אשר ניתן יהיה לבנות עליהם כ-240 יח"ד (חלק החברה 47%)
- התכנית פורסמה להתנגדויות
- לאחר הדיון בהתנגדויות תחל החברה בתכנון מפורט



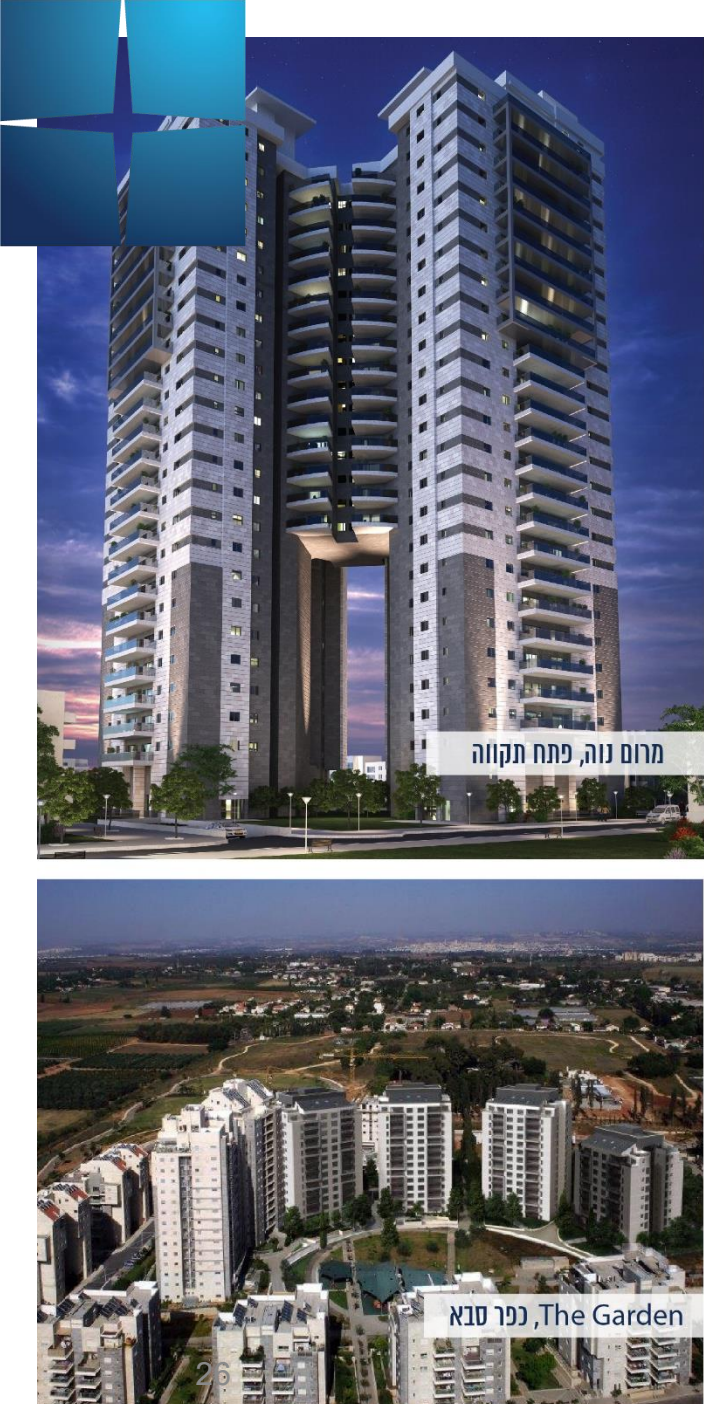
# מגורים

## פינסקר ת"א (63%)

- מבנה לשימור בשטח של כ-4,200 מ"ר
- הממוקם בפינת הרחובות פינסקר ואלנבי
- ייעוד נוכחי: משרדים ומסחר
- החברה פעלה לשינוי הייעוד ממשרדים
- למגורים וקיבלה אישור לבניית 44 יח"ד
- החברה בתהליך של הוצאת היתר







# מגורים

## עתודות קרקע למגורים

מיקום הפרויקט	חלק החברה	זכויות בנייה - יח"ד
קריית אונו	83.3%	52 מתוכננות 112 יח"ד נוספות
מנדרין ת"א	47%	240
מורדות הכרמל	100%	67 דונם מתוכנן - 400 יח"ד





## מימוש נכסים שמיצו הפוטנציאל

- **יבנה** - החברה מכרה ברבעון הרביעי של 2018 מבנים לתעשייה בשטח של 12,700 מ"ר בתמורה ל-86 מיליון ש"ח. מהעסקה נרשם רווח נטו בסך 21 מיליון ש"ח

- **סלמה ת"א** - החברה מכרה ברבעון הרביעי של 2018 מבנה בתמורה ל-33.4 מיליון ש"ח. כמו כן, תתווסף בעתיד תמורה אשר לא תפחת מ-5 מיליון ש"ח בתנאים שסוכמו בין הצדדים. מהעסקה נרשם רווח נטו בסך 6 מיליון ש"ח





# פעילות בינלאומית







# מגדל HSBC

## בשדרה החמישית במנהטן

- שטח המגדל - 80,000 מ"ר

- תפוסה - 100%

- לאחר הארכת תקופת השכירות של בנק HSBC בחמש שנים  
נוספות עד 2025 ה-NOI יגדל החל מ-2020 בכ-11 מיליון דולר לשנה

2021	2019	
\$ 74 מ'	\$ 58 מ'	הכנסות שכ"ד לשנה
\$ 52 מ'	\$ 39 מ'	NOI לשנה

- במגדל שוכרים איכותיים בחוזים לטווח ארוך, כגון:  
Staples, Man Group, Baker McKenzie, HSBC ועוד







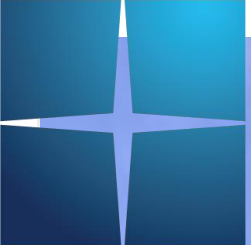
# Tivoli

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

- Triad A+B - מסחר ומשרדים בשטח של 62,000 מ"ר
- שטחי משרדים : 31,000 מ"ר
- שטחי מסחר : 31,000 מ"ר
- תפוסה ליום 31.03.19 : 71%
- השוכרים :
- משרדים : מוסדות פיננסים, עורכי דין ומרפאות
- מסחר : מסעדות, חנויות אופנה ו-RH - שוכר עוגן שהינו מותג מוביל בארה"ב בתחום עיצוב הבית
- בוצעה הערכת שווי ליום 31.3.2019 אשר קבעה שווי של 248 מ' \$. בוצעה הפחתה של 3 מ' ש"ח (חלק החברה)







# חקלאות





# מהדרין

נתוני Q1 2019

- הכנסות - 530 מיליון ש"ח
- רווח גולמי - 85 מיליון ש"ח
- רווח נקי - 67 מיליון ש"ח

מגמות חיוביות	מגמות שליליות
ביקושים ומחירים רווחיים לזני האשכוליות	עודף היצע של זני הקליפים
עליה בכמויות האור והאבוקדו	רמות מחירים נמוכות בזן האור
אפקט חיובי של גשמי הברכה שהביא לחיסכון בעלויות השקיה	ייסוף בשער השקל

- מינוי מנכ"ל חדש - ישראל סנדלר





# איתנות פיננסית לאורך זמן



# גידול בפרמטרים התפעוליים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2019

2018	Q1 2018	Q1 2019	
909	221	232	הכנסות משכ"ד
716	173	180	NOI
708	172	176	Same Property NOI
517	144	97	הכנסות ממגורים
702	167	169	EBITDA
701	182	198	תזרים מזומנים שוטף
116	52	53	רווח נקי מיוחס לבעלים





# נתונים פיננסיים

במיליארדי ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2019

2018	Q1 2018	Q1 2019	
17.2	16.2	16.8	סך נכסים
12.1	11.6	12.2	נדל"ן להשקעה
4.0	3.6	* 3.6	סך ההון
2.0	1.8	* 1.6	הון מיוחס לבעלים
3.2	2.7	3.1	אמצעים נזילים

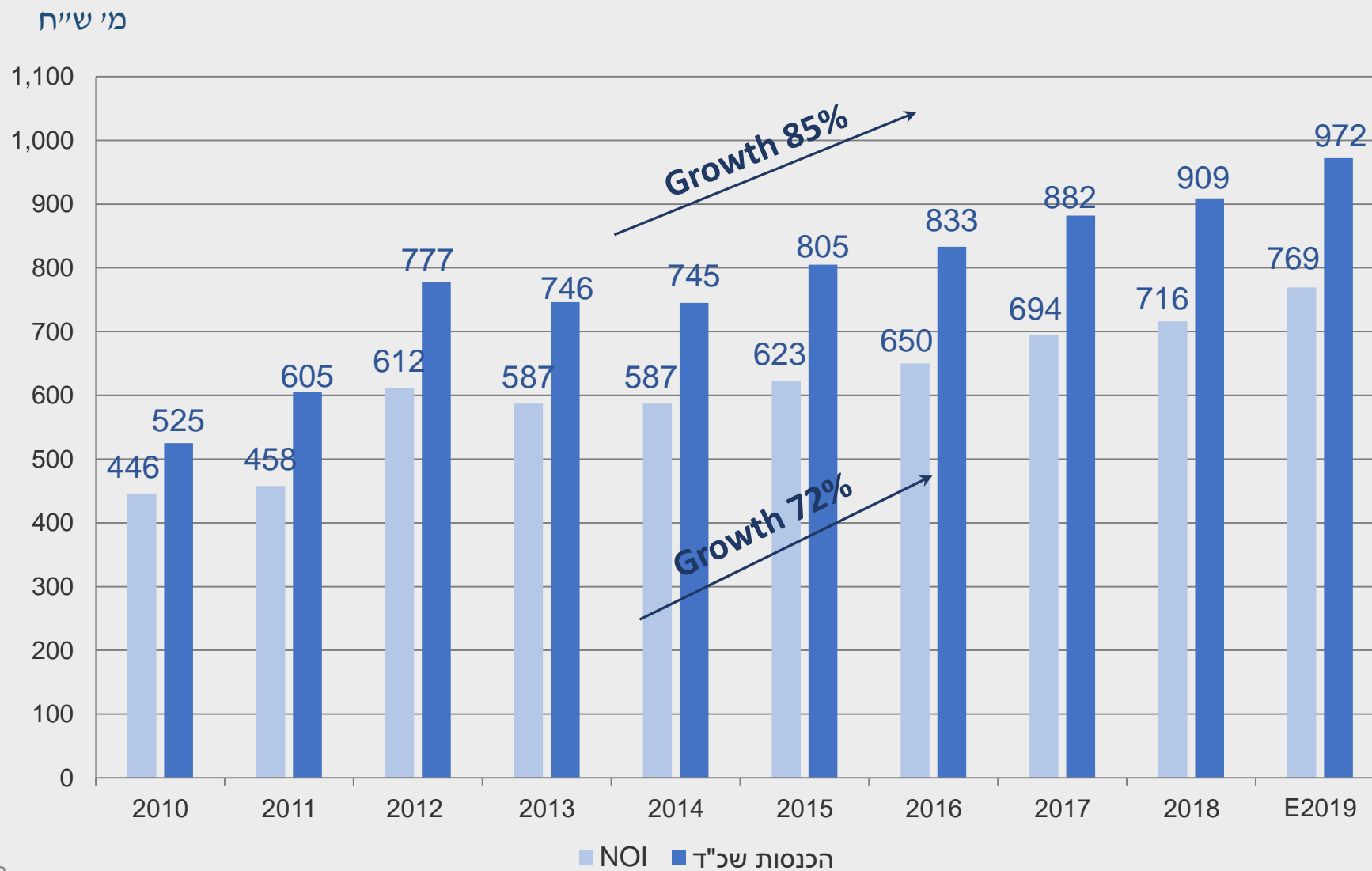
\* הירידה בהון נובעת בעיקרה מיישום הוראות תיקון תקן חשבונאי IAS 28 (הפחתה של 254 מיליון ש"ח).

על פי התקן החדש הלוואות לחברות כלולות (IDBG והודו) נמדדות בנפרד מחלק החברה בתוצאות החברה הכלולה ועל כן ההשקעות הופחתו אל מתחת לשווין ההוגן. בעת מימוש תיזקף התמורה שמעל השווי בספרים בחזרה להון.





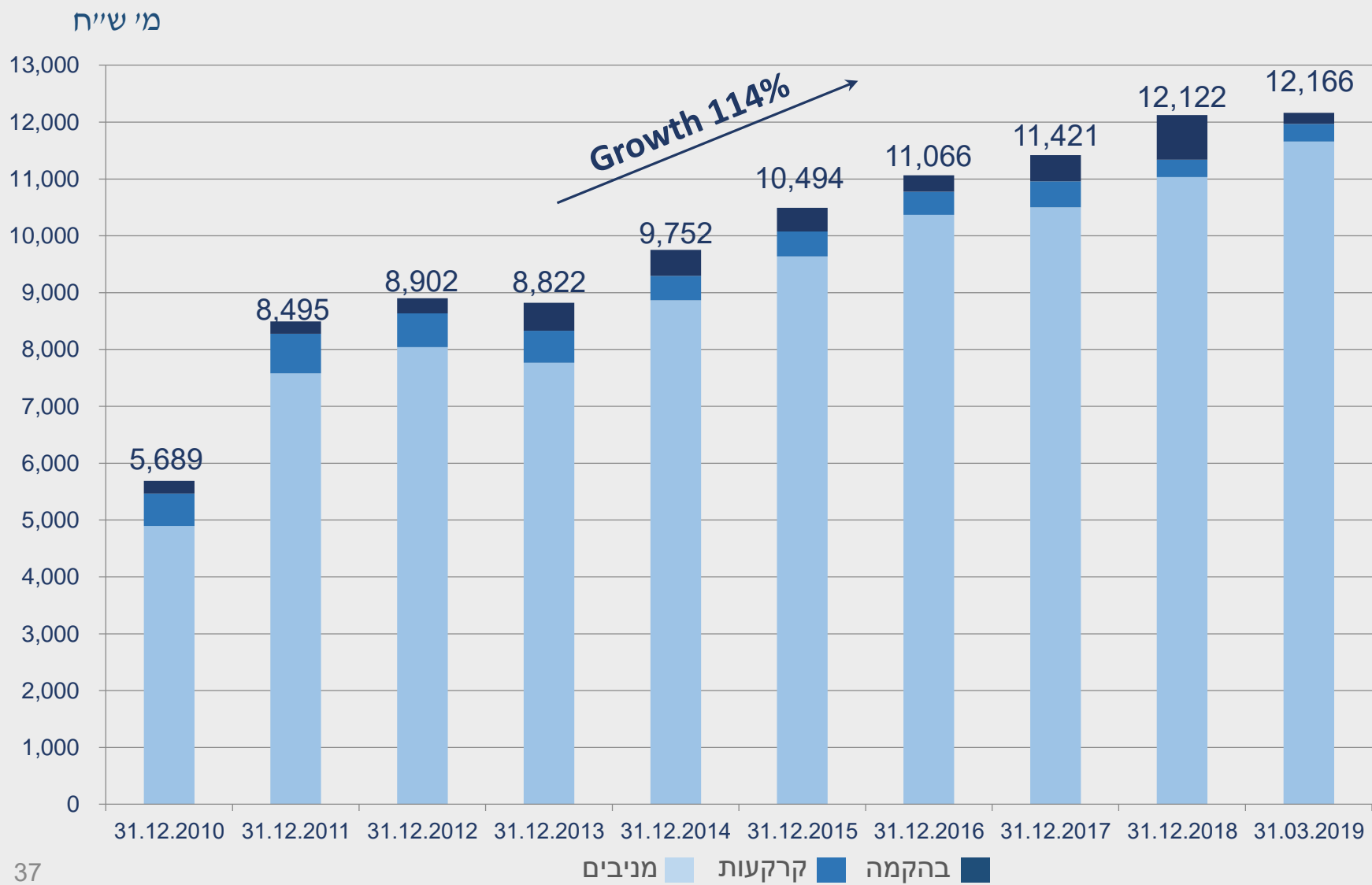
# הכנסות שכר דירה ו-NOI







# נדל"ן להשקעה

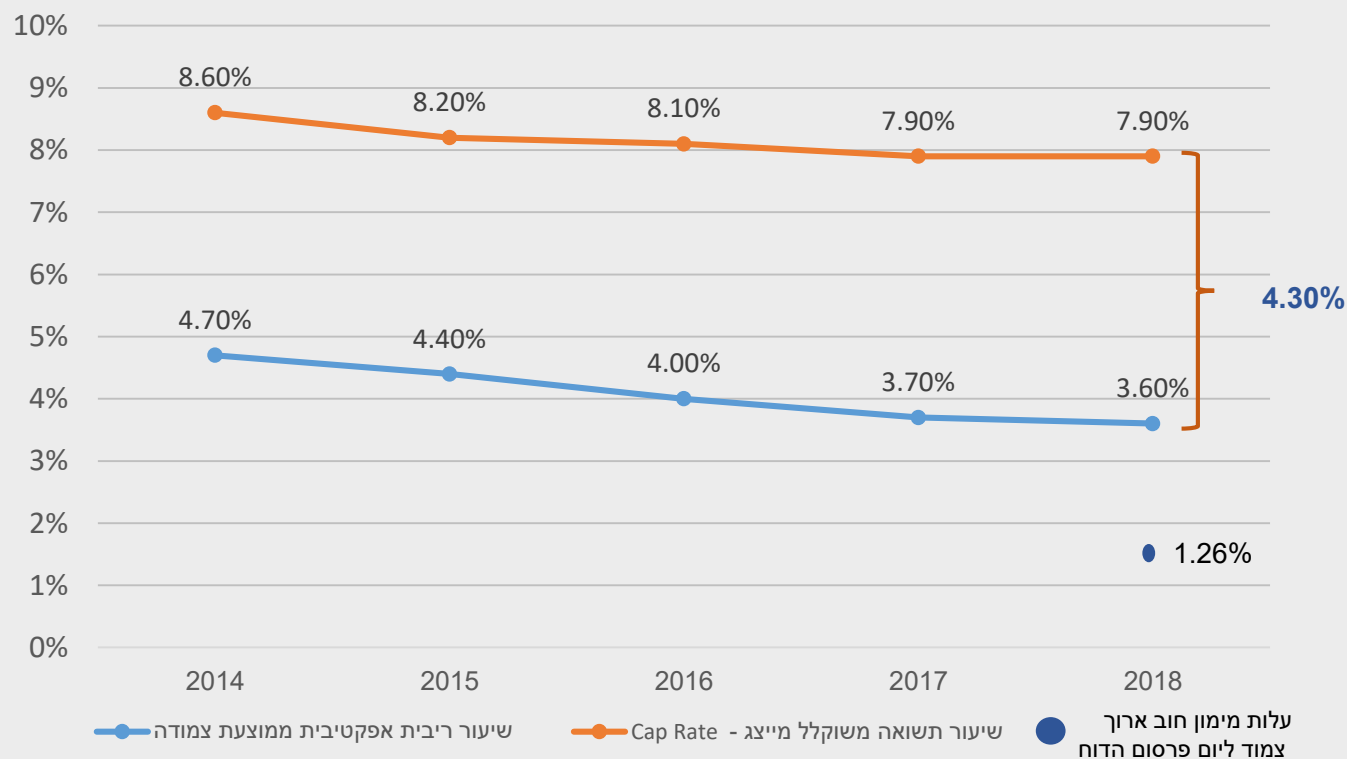






# שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים מול עלות החוב בישראל

המשך הורדת עלויות המימון





# אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2019

קרן סולו מורחב*	קרן מאוחד	
4,655	9,098	אג"ח
466	1,879	בנקים ומוסדות
5,121	10,977	סה"כ חוב פיננסי
1,215	3,064	אמצעים נזילים
3,906	7,913	חוב פיננסי נטו

\* כולל חברות בבעלות מלאה בישראל (100%)

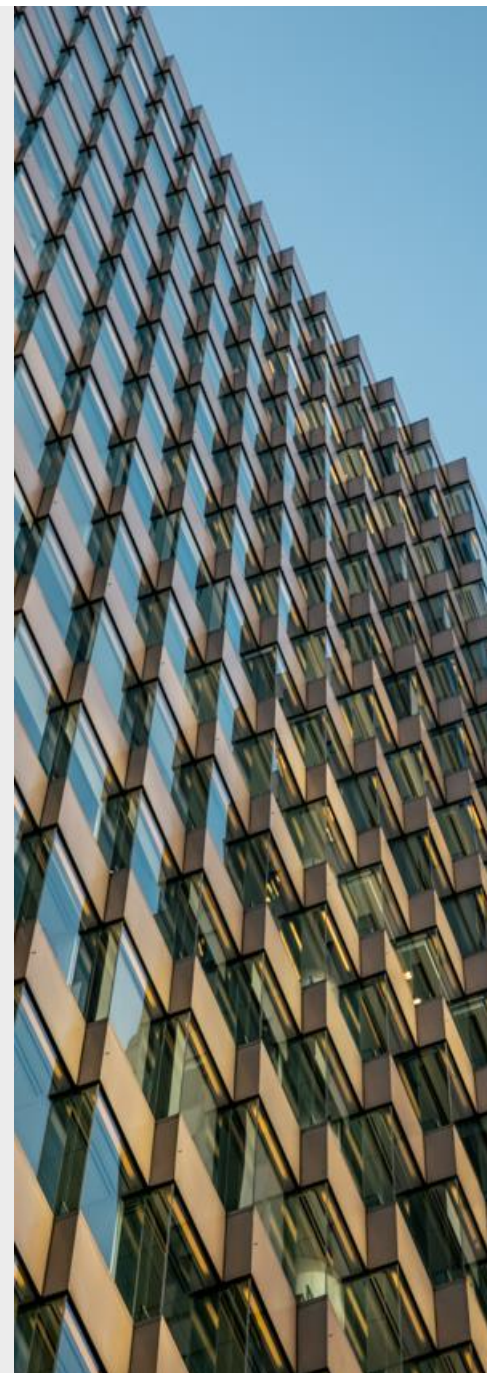
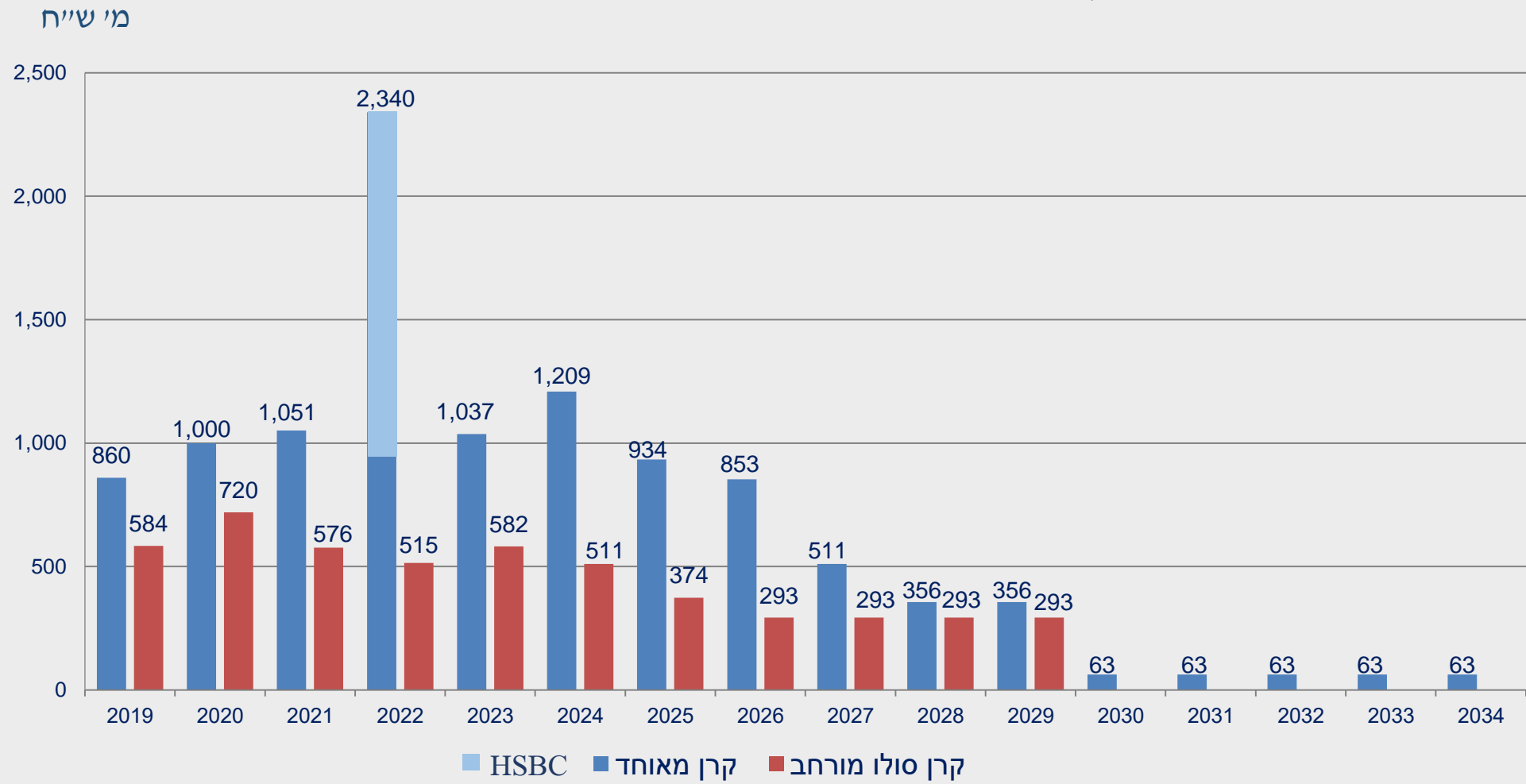






# פירעון התחייבויות פיננסיות - בנקים ואג"ח

תזרימי, במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2019







# מאזן סולו מורחב

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2019

התחייבויות	
אג"ח והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים	6,531
זכאים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	524
התחייבות מס נדחית	481
הון מניות	1,595
זכויות מיעוט	40
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>9,171</b>

נכסים	
מזומנים	1,455
מקרקעין ומלאי בניינים למכירה	255
חייבים ורכוש לא שוטף אחר	395
השקעות בחברות כלולות אחרות	316
השקעה במהדרין	277
השקעה בגב ים	1,195
נדל"ן להשקעה	5,278
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>9,171</b>



# חברות כלולות אחרות

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2019

יתרה מאזנית 31.03.19 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 31.03.19	חלק החברה	
			<b>בחו"ל:</b>
411	278	50%	IDBG
118	-	45%	הודו
			<b>בישראל:</b>
7	7	30.93%	ברטן
30	31	25%	תע"מ
566	316		<b>סה"כ חברות כלולות אחרות</b>





## עם הפנים קדימה

- המשך צמיחה תוך שמירה על איתנות פיננסית
- איתור הזדמנויות עסקיות בארץ ובחו"ל
- ייזום על קרקעות בבעלות החברה בהתאם לביקושים
- השבחת קרקעות בבעלות החברה בתחום המניבים והמגורים







**נכסים ובניין**  
מקבוצת IDB

