



מצגת שוק ההון

אוגוסט 2019

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 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 וודאות 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 1,235,000 מ"ר
- תפוסה כ-97%
- פרויקטים בתכנון, שיווק ובנייה 154,000 מ"ר
- עתודות קרקע כ-643,000 מ"ר זכויות בנייה (לא כולל תב"עות בתהליך)

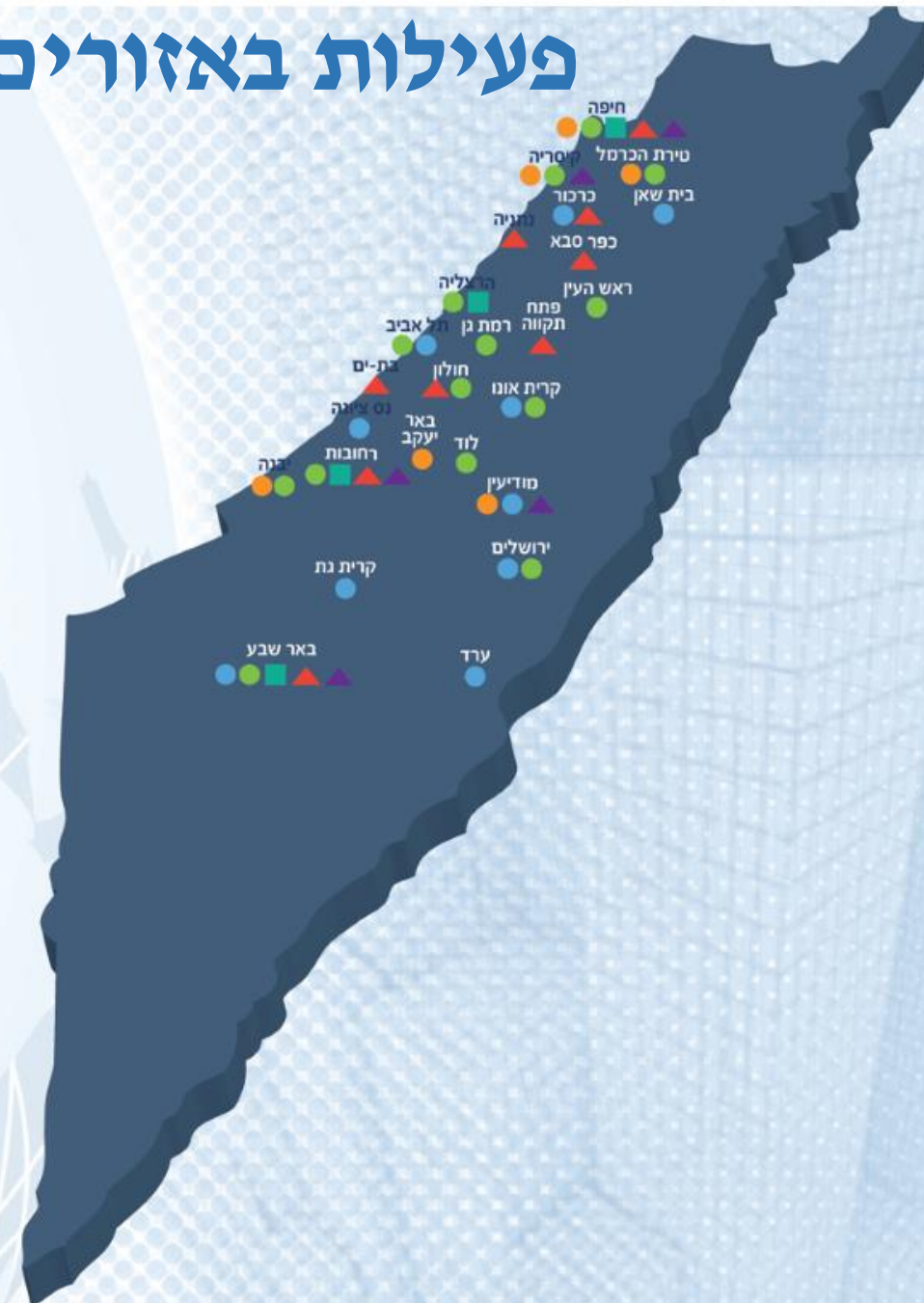
בנייה למגורים בישראל

- כ-300 יח"ד בשלבי בנייה
- 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)

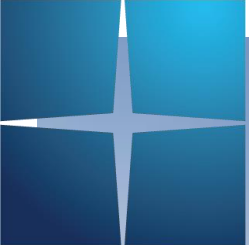
- למהדרין כ-10,000 דונם קרקעות חכורות
- מעבדת לאחרים כ-34,000 דונם
- יצואנית מס' 1 של פרי הדר

פעילות באזורים המרכזיים בישראל



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	1,235,000 מ"ר
תפוסה	כ-97%
עתודות קרקע (זכויות בנייה)	643,000 מ"ר (לא כולל תב"עות בתהליך)
צמיחה עתידית	בתכנון, שיווק ובנייה 154,000 מ"ר בישראל

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





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



פארק היי-טק גב ים נגב ב"ש

קמפוס חיל
התקשוב

4

2

3

1

בבניה

מגורים

אוכלס

אוכלס





יכולת ייזום והשבחה

ToHa - ת"א (גב ים 50%)

- שטח עילי - 57,000 מ"ר
- חנייה - כ-950 מקומות חנייה
- השכרות - מלוא שטחי המשרדים הושכרו
- הוועדה המקומית אישרה להפקדה בתנאים, תב"ע למבנה השני בפרויקט בהיקף של כ-140 אלף מ"ר עילי וכ-1,500 מקומות חניה

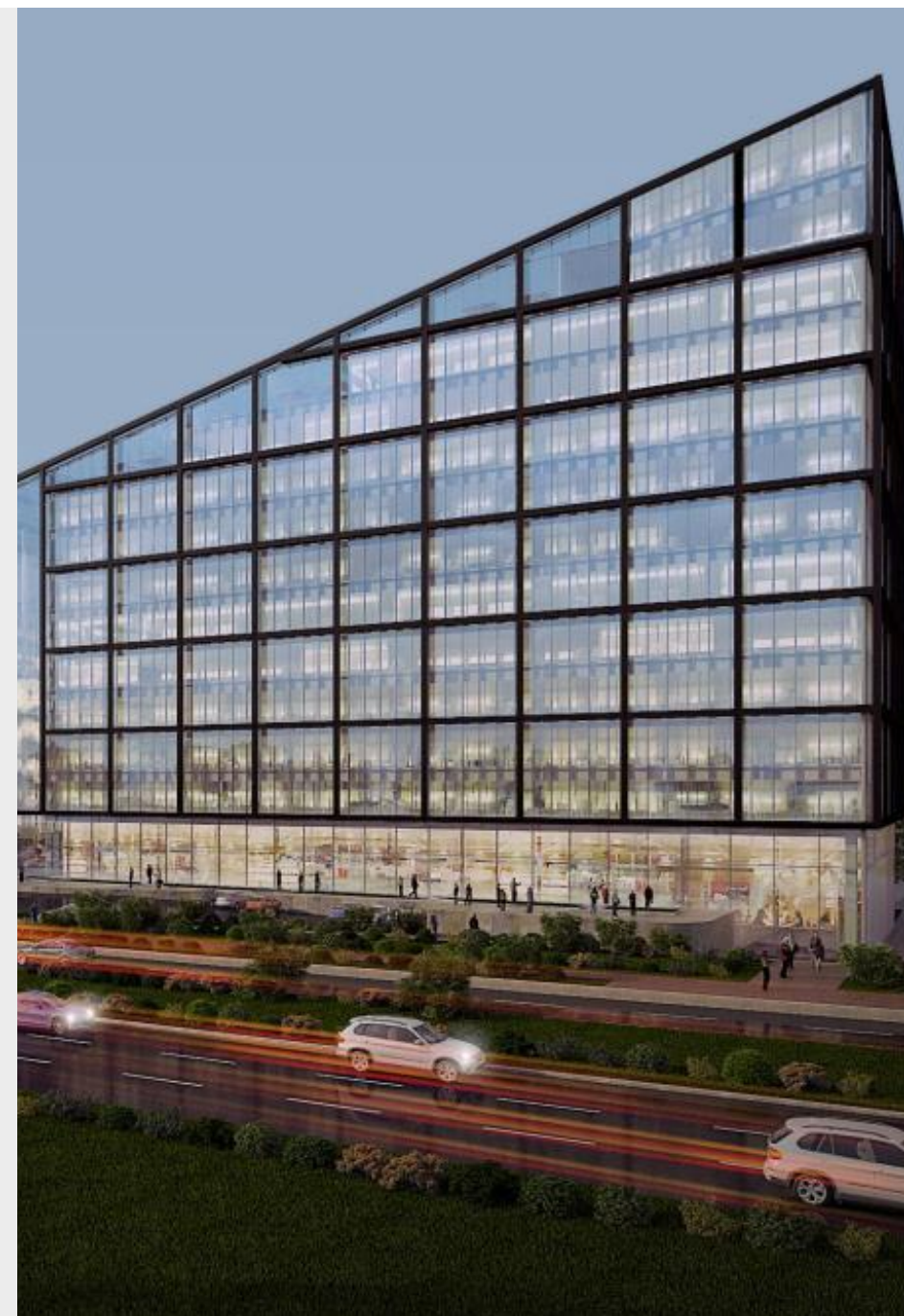


יכולת ייזום והשבחה

פארק מתם (גב ים 50.1%)

מתם מזרח - בבנייה

- שטח עילי - 28,000 מ"ר
- תת קרקעי - 18,000 מ"ר
- מועד סיום - Q4 2021

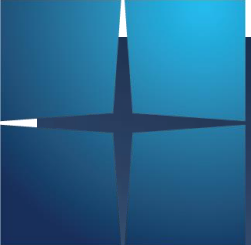


פארק מתם חיפה

256,000 מ"ר

מתם
מזרח

מתם ים



יכולת ייזום והשבחה

גב ים רעננה - שלב א' (גב ים 69.5%)

- שטח עילי - 23,000 מ"ר
- תת קרקעי - 33,000 מ"ר
- מועד סיום - Q4 2021



ישפרו

נכסים מניבים	138,000 מ"ר
תפוסה	כ-95%
עתודות קרקע (זכויות בנייה)	167,000 מ"ר
שווי נדל"ן השקעה	1,197 מיליוני ש"ח
סך ההון העצמי	587 מיליון ש"ח
NOI שנתי (מגולס)	76 מיליון ש"ח



נכסים בסולו

שווי בספרים (מ' ש"ח)

500

קניון קריית אונו

298

- בית אבגד
- פינסקר
- בית רומנו
- בית האומות
- המסגר

798

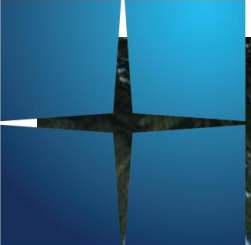
סה"כ



שמירה על תפוסה גבוהה - 97%

מעל 1,250 לקוחות





ישראל

מגורים



מגורים

- 3 פרויקטים בשיווק ובבנייה ברחבי הארץ בהיקף של 301 יח"ד, מהן נמכרו 247 יח"ד. בנוסף משווקות 48 יח"ד שבנייתן הסתיימה
- במחצית הראשונה של 2019 נמכרו 93 יח"ד בהיקף כספי של 174 מיליון ש"ח (לעומת 105 יח"ד בהיקף כספי של 194 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד)
- במחצית הראשונה של 2019 אוכלסו 69 יח"ד לעומת 379 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

83 יח"ד נמכרו

החל אכלוס

מגדל 4

86 יח"ד

57 יח"ד נמכרו

צפי סיום - Q3 2020



מגורים

Open Valley ב"ש



שלב א'

48 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

20

שלב ג'

72 יח"ד

נמכר במלואו

צפי סיום - Q2 2020

שלב ב'

72 יח"ד

נמכר במלואו

החל אכלוס



מגורים

קידום 2 פרויקטים גדולים וייחודיים בתחום
ההתחדשות העירונית:

דפנה ארלוזורוב, תל אביב (65%)

- 5 מתחמים הכוללים 1,226 יח"ד מהן

402 יח"ד לדיירים הקיימים

- תכנית עיצוב לכלל המתחמים - **אושרה**

- תכנית עיצוב פרטנית למתחם

הראשון הכולל כ-200 יח"ד - **אושרה**

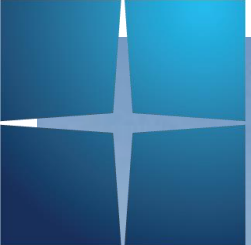
- תכנית איחוד וחלוקה לשני מתחמים

נוספים - **אושרה**

- הוצאת היתר למתחם הראשון - **בתהליך**

- חברת תדהר רכשה את זכויות השותף

הפרטי בפרויקט (35%)



דפנה ארלוזורוב, הדמיה

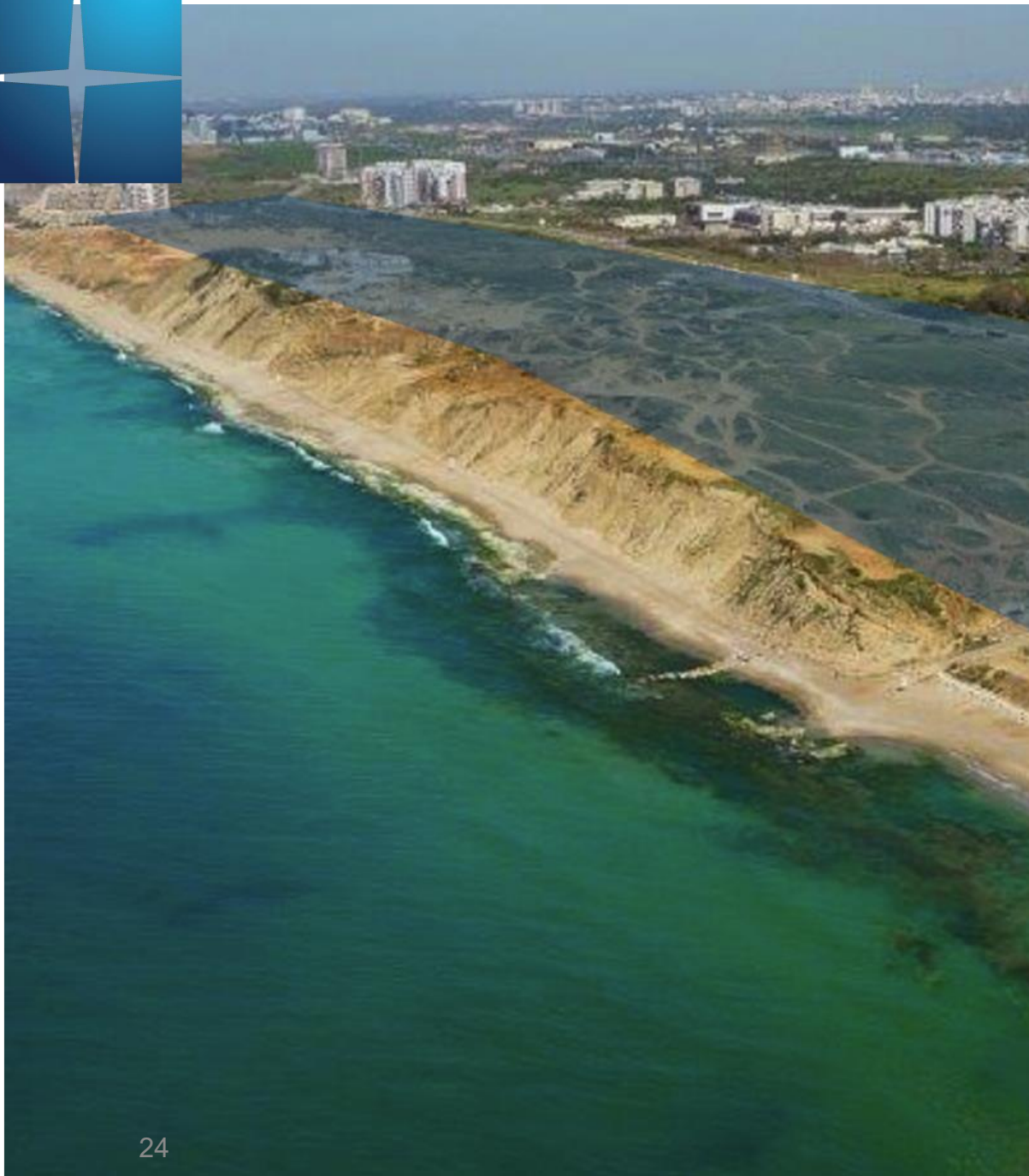


מגורים

נחלת יהודה, ראשל"צ

- 800 יח"ד מהן 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
- התקיים דיון בהתנגדויות כאשר טרם פורסמה ההחלטה. לאחריו, 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



יכולת ייזום והשבחה

בית נכסים - ת"א

- במרץ רכשה החברה את חלקו של בנק דיסקונט בנכס
- חלק החברה בנכס כיום: 100%
- עיריית תל אביב מגבשת מדיניות תכנונית לאזור הנכס
- על פי המתווה המתגבש ניתן יהיה לקבל תב"ע לכ-49,000 מ"ר, מתוכם 25% למגורים





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



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

- בוצעה הערכת שווי ליום 30.6.2019 על-פיה שווי המגדל הוא
\$ 935 מ', שערך נטו בסך 26 מ' ש"ח



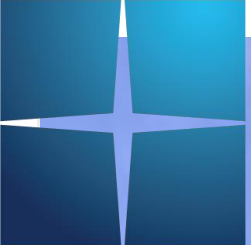


Tivoli

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 30.06.19 : 73%
- השוכרים :
- משרדים : מוסדות פיננסים, עורכי דין ומרפאות
- מסחר : מסעדות, חנויות אופנה ו-RH - שוכר עוגן שהינו מותג מוביל בארה"ב בתחום עיצוב הבית





חקלאות



מהדרין

נתוני H1 2019

- הכנסות: 846 מיליון ש"ח, 316 מיליון ש"ח ב-Q2
- רווח גולמי: 11 מיליון ש"ח, (74) מיליון ש"ח ב-Q2
- הפסד נקי: (4) מיליון ש"ח, (72) מיליון ש"ח ב-Q2

מגמות חיוביות	מגמות שליליות
ביקושים ומחירים רווחיים לזני האשכוליות	עודף היצע בשווקים
עליה בכמות יצוא האבוקדו	ייסוף בשער השקל

- ישראל סנדלר מונה כמנכ"ל



איתנות פיננסית לאורך זמן

מכירת מניות גב ים

- ביולי 2019 מכרה החברה כ-11.7% מהון המניות המונפק של גב-ים
- שיעור ההחזקה בגב-ים ירד מכ-51.7% לכ-40%
- התמורה ברוטו בגין מכירת המניות הסתכמה בכ-456 מיליון ש"ח
- כתוצאה מהמכירה האמורה צפויה החברה לרשום ברבעון השלישי של שנת 2019 גידול בהון המיוחס לבעלים בסך 173 מיליון ש"ח

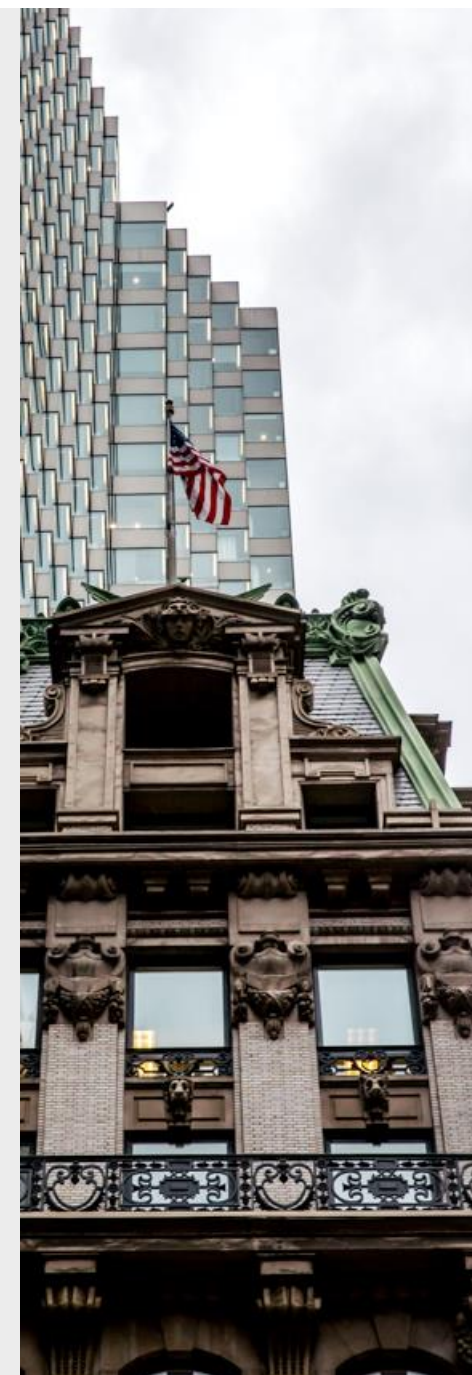




גידול בפרמטרים התפעוליים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2019

2018	Q2 2018	Q2 2019	H1 2018	H1 2019	
909	222	238	443	470	הכנסות משכ"ד
716	178	190	352	370	NOI
708	175	180	349	358	Same Property NOI
517	123	114	267	211	הכנסות ממגורים
702	179	186	346	355	EBITDA
701	182	227	364	425	תזרים מזומנים שוטף
116	23	17	75	70	רווח נקי מיוחס לבעלים



נתונים פיננסיים

במיליארדי ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2019

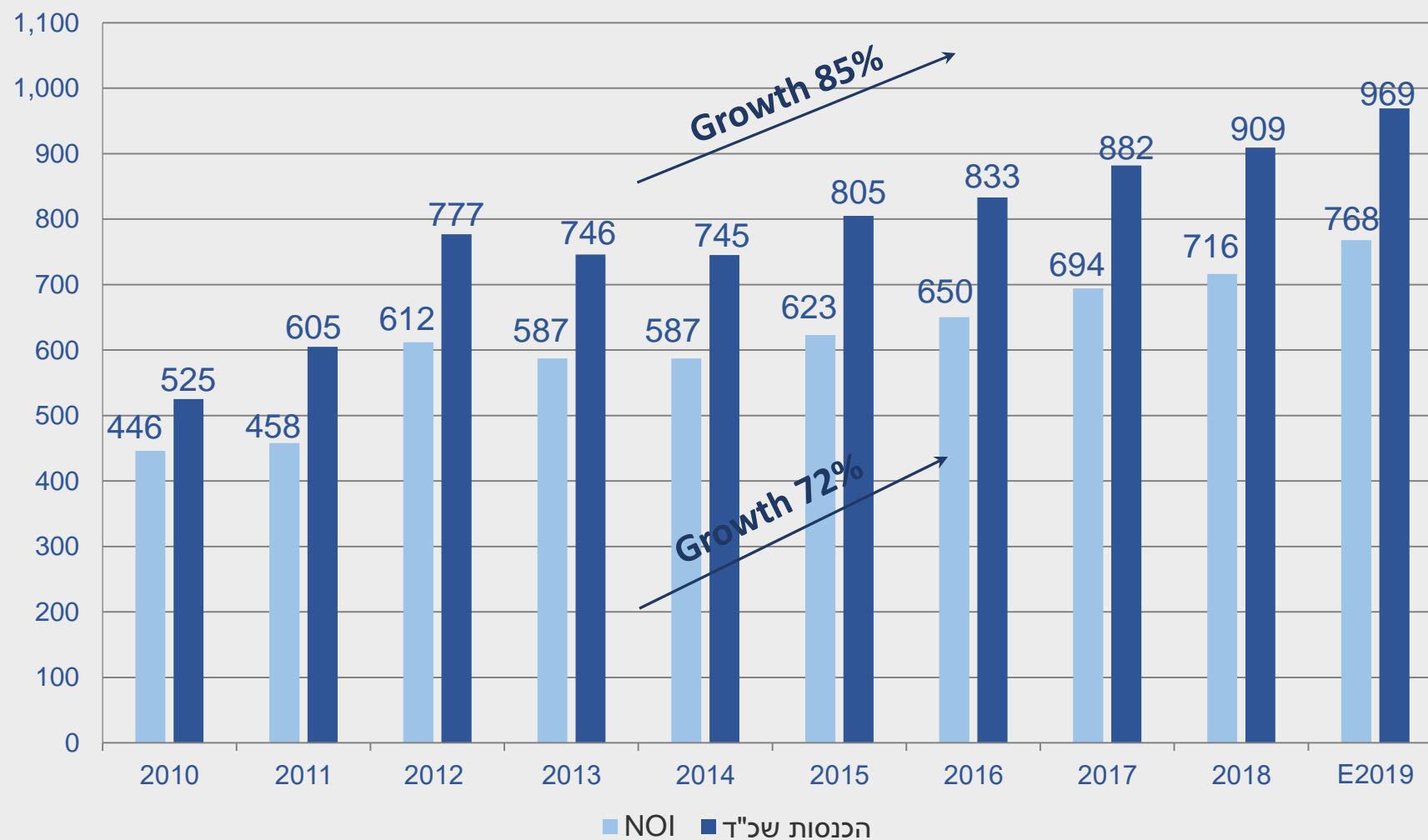
2018	H1 2018	H1 2019	
17.2	16.3	16.4	סך נכסים
12.1	11.9	12.3	נדל"ן להשקעה
4.0	3.8	3.6	סך ההון
2.0	1.9	1.6	הון מיוחס לבעלים
3.2	2.5	2.6	אמצעים נזילים





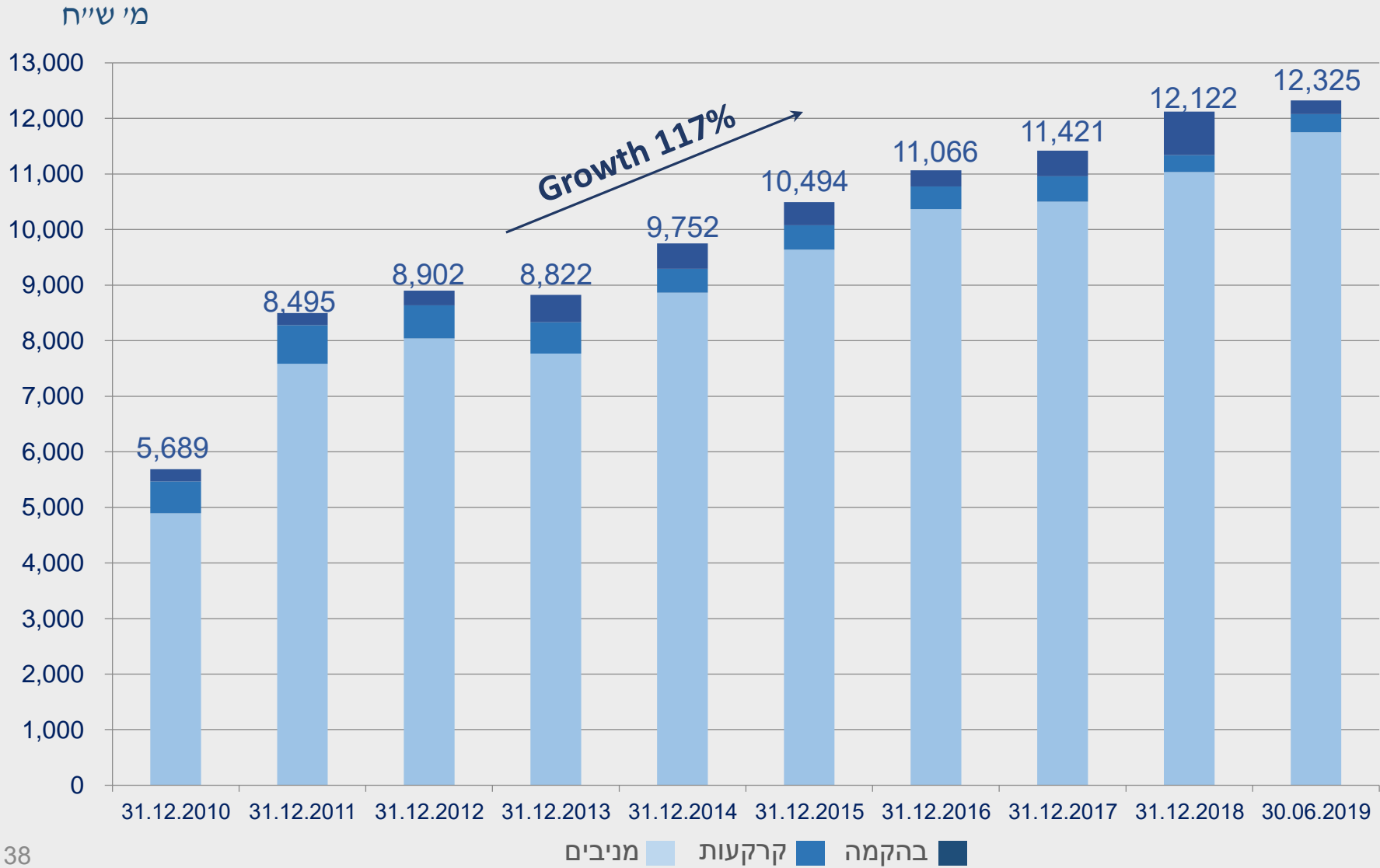
הכנסות שכר דירה ו-NOI

מ' ש"ח





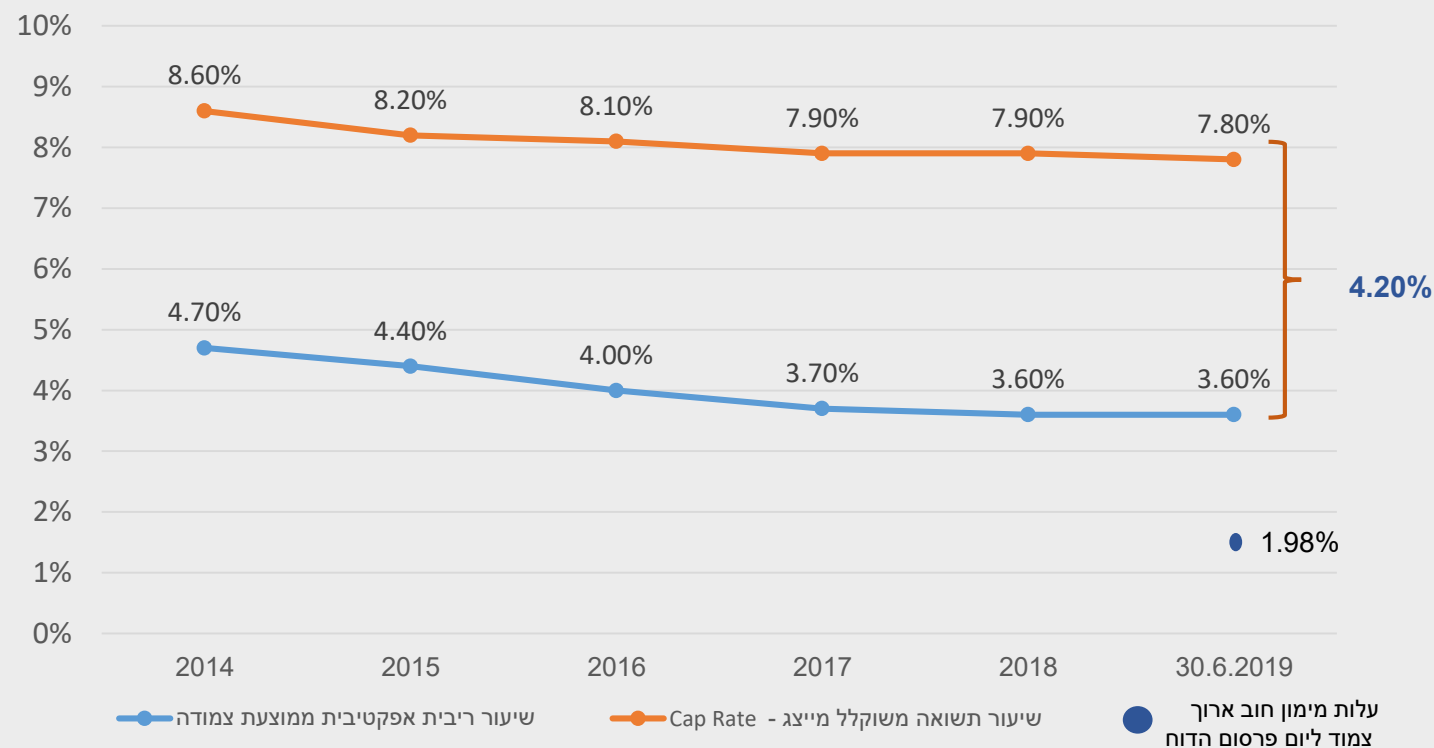
נדל"ן להשקעה





שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים מול עלות החוב בישראל

המשך הורדת עלויות המימון





אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2019

קרן סולו מורחב*	קרן מאוחד	
4,758	8,985	אג"ח
437	1,821	בנקים ומוסדות
5,195	10,806	סה"כ חוב פיננסי
1,248	2,629	אמצעים נזילים
3,947	8,177	חוב פיננסי נטו

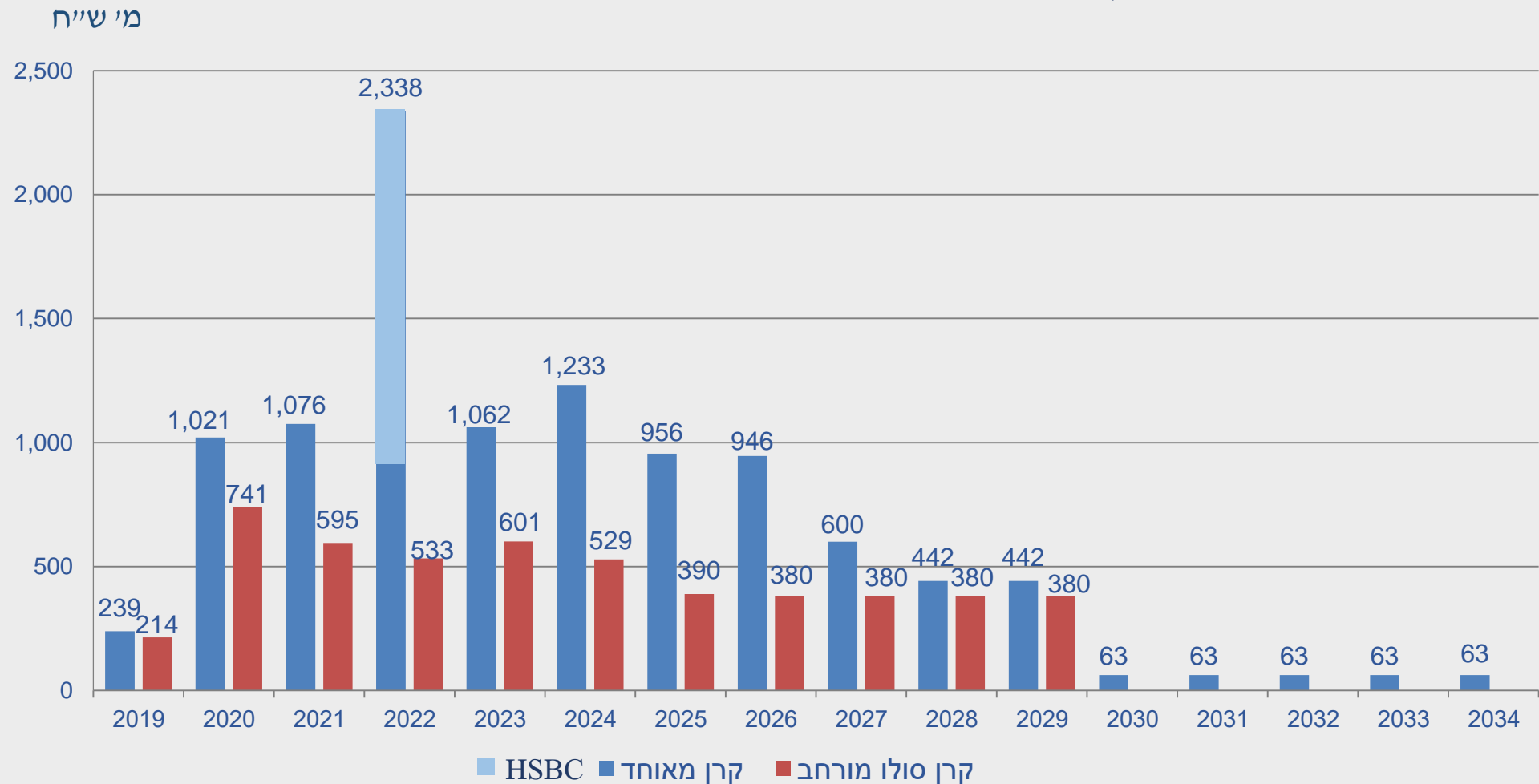
* כולל חברות בבעלות מלאה בישראל (100%)





פירעון התחייבויות פיננסיות - בנקים ואג"ח

תזרימי, במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2019





מאזן סולו מורחב

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2019

התחייבויות	נכסים
6,579	מזומנים
432	מקרקעין ומלאי בניינים למכירה
491	חייבים ורכוש לא שוטף אחר
1,575	השקעות בחברות כלולות אחרות
43	השקעה במהדרין
	השקעה בגב ים
	נדל"ן להשקעה
9,120	סה"כ הנכסים
	סה"כ התחייבויות

חברות כלולות אחרות

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2019

יתרה מאזנית 30.06.19 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 30.06.19	חלק החברה	
			בחו"ל:
404	274	50%	IDBG
115	-	45%	הודו
			בישראל:
7	7	30.93%	ברטן
30	31	25%	תע"מ
556	312		סה"כ חברות כלולות אחרות



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

