



נובמבר 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 (64.44%)
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 - 18,000 מ"ר

נכסים מניבים בישראל

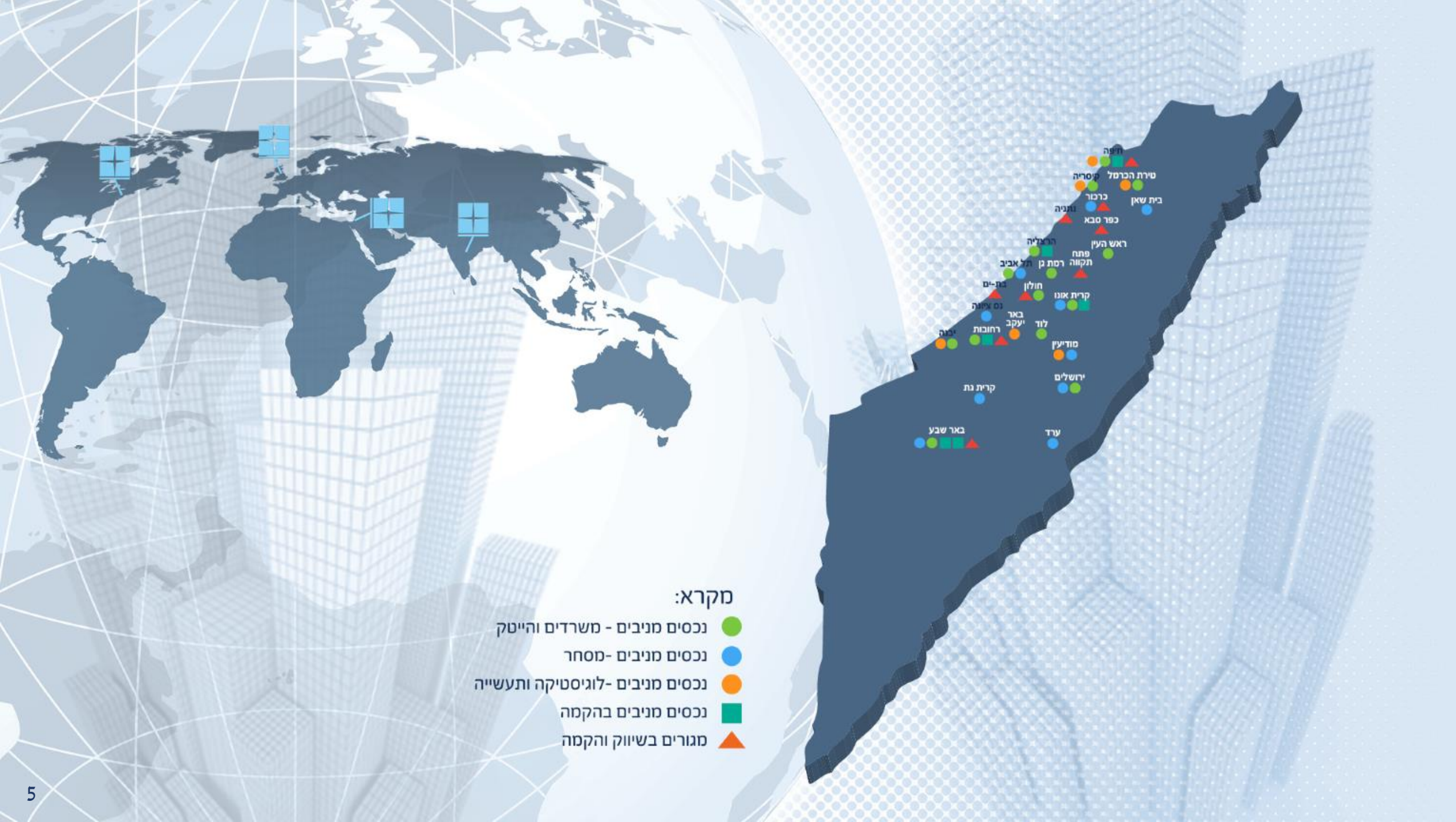
- פארקי הייטק, משרדים ומסחר 1,157,000 מ"ר
- פרויקטים בבנייה - 110,000 מ"ר
- עתודות קרקע כ-670,000 מ"ר זכויות בנייה

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-1,020 יח"ד
- מתוכנן נמכרו כ-610 יח"ד
- ייזום פרויקטים נוספים





נתונים פיננסיים

במיליארדי ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.09.2016

2015	Q3 2015	Q3 2016	
15.1	15.1	15.4	סך נכסים
10.5	10.4	11.0	נדלי"ן להשקעה
3.0	2.9	3.1	סך ההון העצמי
1.7	1.7	1.7	הון עצמי לבעלים
2.2	2.3	1.9	אמצעים נזילים



פרמטרים תפעוליים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.09.2016

2015	Q3 2015	Q3 2016	1-9 2015	1-9 2016	
818	207	215	609	636	הכנסות משכ"ד
623	156	164	472	483	NOI
216	111	151	181	234	הכנסות ממגורים *
577	152	146	436	434	EBITDA
608	158	183	431	464	תזרים מזומנים שוטף
188	40	56	162	212	רווח נקי מיוחס לבעלים

* רישום ההכנסות לפי IFRS תלוי בקצב האכלוס



ישראל נכסים מניבים



נכסים מניבים בישראל

נכסים מניבים	1,157,000 מ"ר
תפוסה	97%
עתודות קרקע	670,000 מ"ר (זכויות בנייה)
צמיחה עתידית	בשיווק ובבנייה : כ-110,000 מ"ר (כולל חניונים)

יזום בבאר שבע



נכסים ובניין 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
- עם השלמתו יכלול הפארק 192,000 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 - עיר הסרטים הראשונה בבי"ש

- שלב א' - עיר סרטים, בילוי וקניות
נפתח ב-29.6.2016
- 28,000 מ"ר, הושכרו 89%
- מתחם הקולנוע מופעל על ידי תיאטרות ישראל
וכולל 18 אולמות קולנוע (אולמות 4D, חדרי
צפייה VIP ואולם ייחודי של IMAX Digital)





יכולת ייזום והשבחה

ישפרו פלאנט בי"ש - מתחם בילוי, סרטים וקניות





יכולת ייזום והשבחה

קניון קריית אונו (50%)

- שטח הקניון 33,000 מ"ר
- מגדל משרדים שני מעל הקניון בשטח של כ-7,400 מ"ר משרדים וכ-1,500 מ"ר מסחר





יכולת ייזום והשבחה

פארק מתם (50.1%)

- שטח בנוי - 234,000 מ"ר
- בשותפות עם עיריית חיפה
- מתם-ים - בשיווק ובבנייה
- שטח עילי - 10,000 מ"ר





יכולת ייזום והשבחה

תוצרת הארץ – ת"א (50%)

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





הלקוחות שלנו הם נכס איכותי





ישראל
מגורים



ישראל מגורים

- ליום 30.09.2016 נמכרו כ-610 יח"ד מתוך כ-1,020 יח"ד שבבנייה ובשיווק
- בתשעת החודשים הראשונים של 2016 נמכרו כ-410 יח"ד, לעומת כ-260 יח"ד אשתקד
- על-פי ה-IFRS רישום ההכנסות מושפע מעיתוי אכלוס הדירות

ייזום מגורים בב"ש

- בפברואר 2016 הוחל בשיווק הפרויקט
- 116 יח"ד הוצאו למכירה. מתוכן נמכרו 90 יח"ד



פעילות בינלאומית





מגדל HSBC



- מגדל HSBC בשדרה החמישית במנהטן בשטח של כ-865,000 sf
- תפוסה – 100%
- הכנסות שכ"ד – 58 מ' \$
- NOI – 37 מ' \$
- במגדל שוכרים איכותיים בחוזים לטווח ארוך, כגון: HSBC, Baker McKenzie, Man Group, Staples ועוד
- הצעה לבנק HSBC להארכת הסכם השכירות
- בוצעה הערכת שווי ליום 30.9.2016 אשר קבעה שווי של 855 מ' \$



Tivoli

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

■ Triad A - מניב

- מסחר ומשרדים sf 366,000
- הושכרו כ-86% למסעדות, חנויות אופנה ומשרדים של מוסדות פיננסיים ועו"ד



■ Triad B – נפתח באוקטובר 2016

- מסחר sf 155,000, הושכרו sf 84,000
- sf 77,000 ל-RH, שוכר עוגן ומותג מוביל בארה"ב בתחום העיצוב לבית
- משרדים sf 149,000, הושכרו sf 41,000



RH



340

RH



TIVOLI

BY INSPIRED
BY DESIGN

50





פעילות בינלאומית

מגורים



הודו



פעילות בהודו (45%)

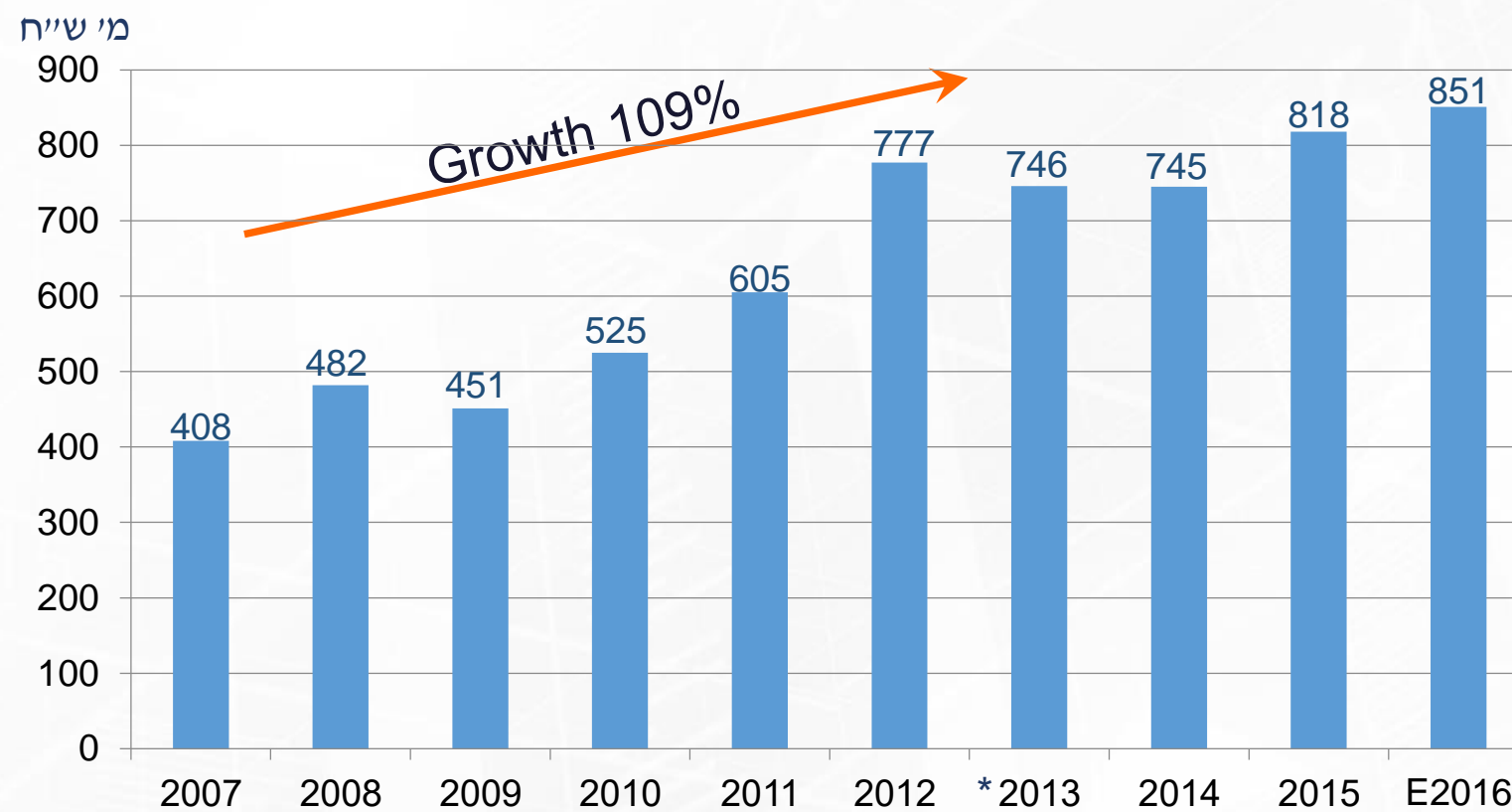
- צ'נאי - 2,200 יח"ד
- שלב א' - כ-390 יח"ד בשיווק ובנייה מתוכן נמכרו כ-350 יח"ד. הוחל באכלוס ב-Q3 2016
- שלב ב' - 164 יח"ד מתוכן נמכרו 41 יח"ד. אכלוס צפוי - 2018

The background is a vibrant blue with a complex pattern of overlapping lines and shapes. It features several upward-pointing arrows in various shades of blue, some solid and some outlined. There are also faint, semi-transparent line graphs and bar charts. Numerical values like 2.36215, 5.2684, 4.25123, 1.21452, and 0.25689 are scattered across the image, appearing as if they are part of the data being visualized. The overall effect is one of dynamic growth and financial analysis.

איתנות פיננסית לאורך זמן



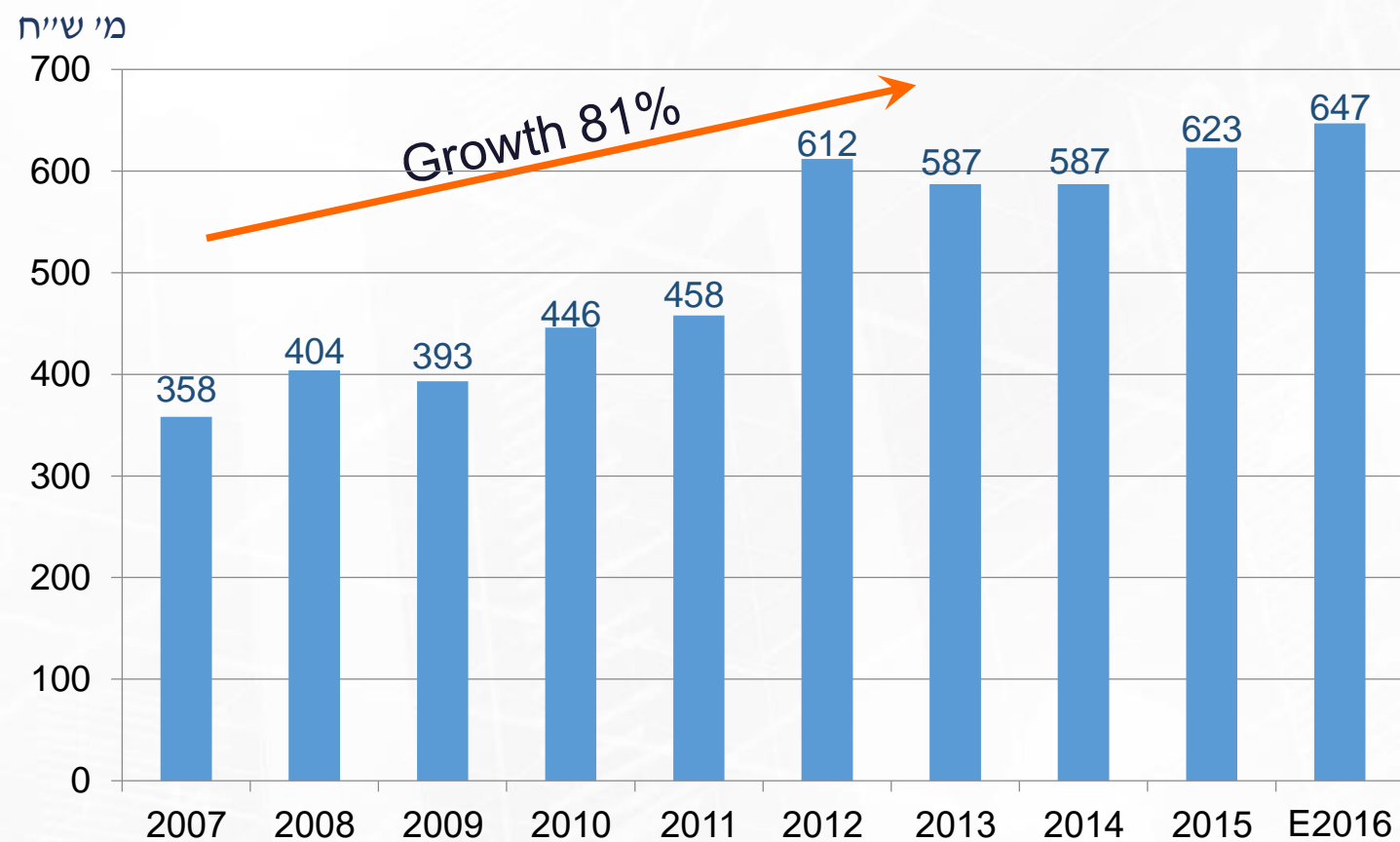
הכנסות שכר דירה



* הירידה נובעת מנכסים שמומשו, בעיקר בארנ"ס

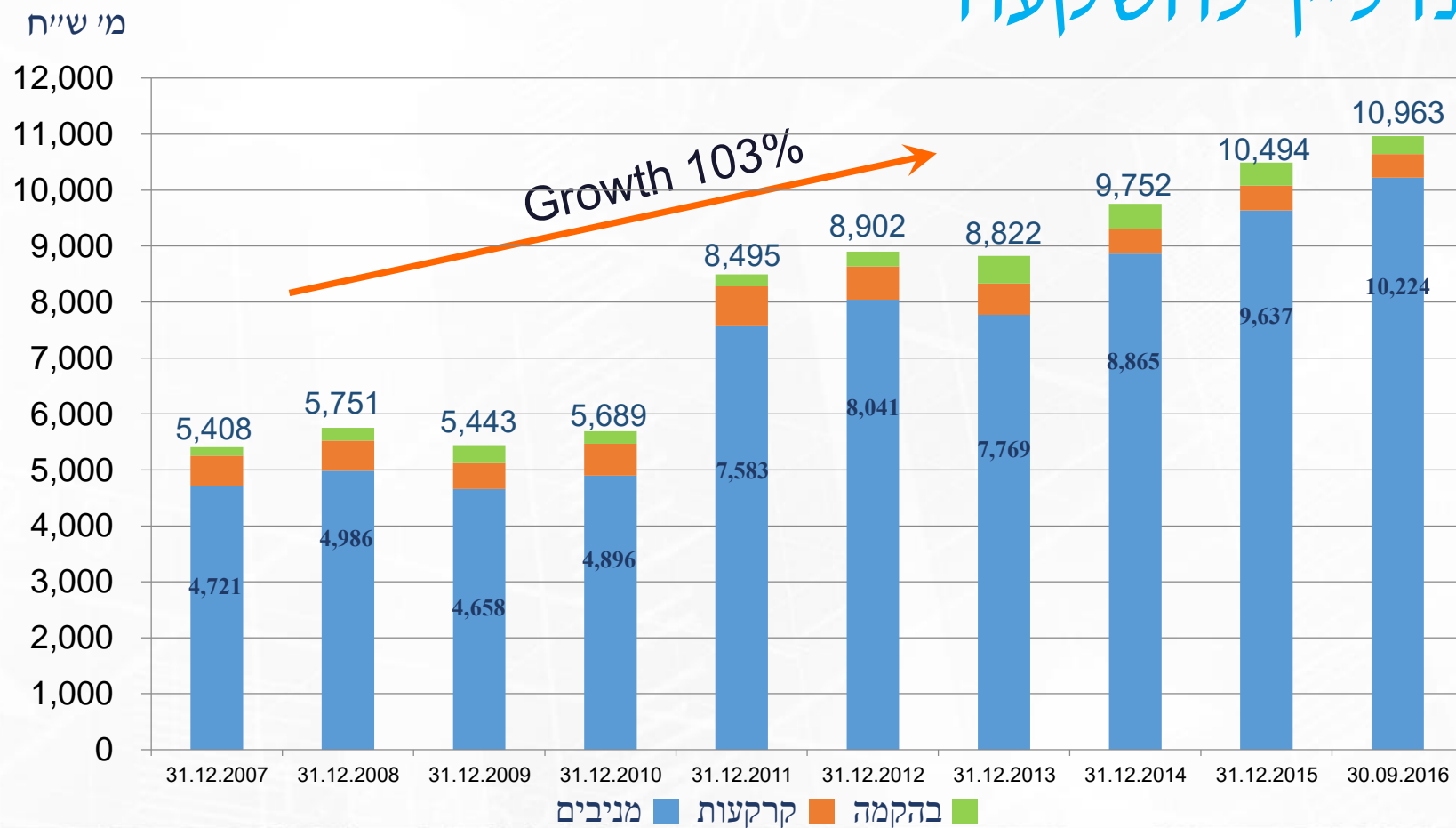


NOI





נדל"ן להשקעה





אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.09.2016

קרן מאוחד	קרן סולו מורחב*	
7,621	4,591	אג"ח ומוסדות
2,325	316	בנקים
9,946	4,907	סה"כ חוב פיננסי
1,851	866	אמצעים נזילים
8,095	4,041	חוב פיננסי נטו

* כולל חברות בבעלות מלאה בישראל (100%)



פירעון התחייבויות פיננסיות – בנקים ואג"ח

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.09.2016

תקופה	קרן מאוחד	קרן סולו מורחב
שנה 1	1,176	732 *
שנה 2	1,054	638
שנה 3	414	306
שנה 4	520	430
שנה 5	955	549
שנה 6 ואילך	5,827	2,252
סה"כ חוב פיננסי	9,946	4,907

* כולל ליווי בנייה למגורים בסך כ-103 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

