מצגת שוק ההון

נובמבר 2017

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 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 (64.44%)
פעילות ליבה	נדל"ן מניב - ניהול, פיתוח, השכרה, רכישה וייזום
פעילות בישראל	נדל"ן מניב, מגורים ופעילות חקלאית
פעילות בינלאומית	ארה"ב

נכסים ובניין תחומי פעילות

נכסים מניבים בישראל

- פארקי הייטק, משרדים ומסחר 1,145,000 מ"ר
- פרויקטים בשיווק ובנייה 133,000 מ"ר
- עתודות קרקע כ-760,000 מ"ר זכויות בנייה

פעילות בינלאומית

<u>נכסים מניבים</u>

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

<u>עתודות קרקע (עם שותפים)</u>

עתודות למגורים - 600 יח"ד

מסחר ומשרדים - 18,000 מ"ר

בנייה למגורים בישראל

- בשיווק ובבנייה כ-1,080 יח"ד
- מתוכן נמכרו כ-750 יח"ד
- ייזום פרויקטים נוספים

חקלאות

למהדרין כ-13,000 דונם קרקעות חכורות. בנוסף מעבדת עבור אחרים כ-34,400 יצואנית מס' 1 של פרי הדר

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 30.09.2017

	Q3 2017	Q3 2016	2016
סך נכסים	16.5	15.4	15.7
נדל״ן להשקעה	11.4	11.0	11.1
סך ההון העצמי	3.6	3.1	3.5
הון עצמי לבעלים	1.7	1.7	1.9
אמצעים נזילים	3.1	1.9	2.1

פרמטרים תפעוליים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.09.2017

	1-9 2017	1-9 2016	Q3 2017	Q3 2016	2016
הכנסות משכ"ד	658	636	225	215	862
NOI	518	483	177	164	650
Same Property NOI	502	483	172	163	630
הכנסות ממגורים	328	234	104	151	337
EBITDA	491	434	170	146	582
תזרים מזומנים שוטף	399	464	133	183	642
רווח נקי מיוחס לבעלים	*62	212	*32	56	263

* לאחר ניכוי הפרשה למס בסך 14 מ' ש"ח בהתאם לכללי חשבונאות לאור בחינת מכירת ישפרו

ישראל נכסים מניבים

נכסים מניבים בישראל

נכסים מניבים	1,145,000 מ״ר
תפוסה	98%
עתודות קרקע	760,000 מ״ר (זכויות בנייה)
צמיחה עתידית	בשיווק ובבנייה כ-133,000 מ״ר בישראל

תוספת הכנסות צפויה בגין פרויקטים שאוכלסו ועדיין לא קיבלו ביטוי בדוחות ובגין פרויקטים בשיווק ובבנייה לאחר אכלוסם (בהדרגה עד 2020) כ-106 מ׳ ש״ח לשנה יתרת השקעה ל-30.9.2017 בגין פרויקטים אלה – 512 מ׳ ש״ח

בילוי

תעסוקה

מגורים

ייזום בבאר שבע

3 פרויקטים בכל תחומי הפעילות של החברה:

- פארק היי-טק ומשרדים – נכס מניב ובבנייה
- מתחם בילוי, סרטים וקניות – נכס מניב
- מגורים – בשיווק ובבנייה

פארק הייטק גב ים נגב ב"ש

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
- אוכלסו 2 בניינים : כ- 33,000 מ"ר (כולל חניון)
- הושכרו 95%
- בניין שלישי - 15,000 מ"ר, בשיווק ובבנייה
- שוכרים עיקריים - EMC, אוני' בן גוריון, PayPal, WeWork, מלנוקס, NESS, RAD אלביט מערכות, WIX ועוד

יכולת ייזום והשבחה

קניון קריית אונו (50%)

- שטח הקניון והמשרדים - 41,900 מ״ר
- הסתיימה בנייתו של מגדל משרדים שני מעל הקניון בשטח של כ-7,400 מ״ר משרדים וכ-1,500 מ״ר מסחר
- הוחל באכלוס בינואר 2017
- תפוסת הקניון והמגדל הראשון - 100%
- תפוסת מגדל משרדים שני - 75%

יכולת ייזום והשבחה

פארק מתם (50.1%) - בשותפות עם עיריית חיפה

שטח בנוי של הפארק - 234,000 מ״ר

- מתם-ים - בבנייה
  שטח עילי - 12,000 מ״ר
  הושכר במלואו ל-Amazon
- מתם מזרח - בתכנון ורישוי
  שטח עילי - 15,000 מ״ר

יכולת ייזום והשבחה

תוצרת הארץ - ת"א (50%)

- בשיווק ובבנייה
- שטח עילי - 53,000 מ"ר
  שטחי חנייה - 32,000 מ"ר
- נחתם מזכר הבנות עם חברת WeWork לשכירות 4 קומות בפרויקט, בשטח כולל של כ- 13 אלף מ"ר, לתקופה של 15 שנה, עם אופציה להארכה. ל- WeWork ניתנה אופציה, עד סוף שנת 2017, להגדלת שטח השכירות ל- 8 קומות

הלקוחות שלנו הם נכס איכותי

1,200 לקוחות

ישראל מגורים

מגורים

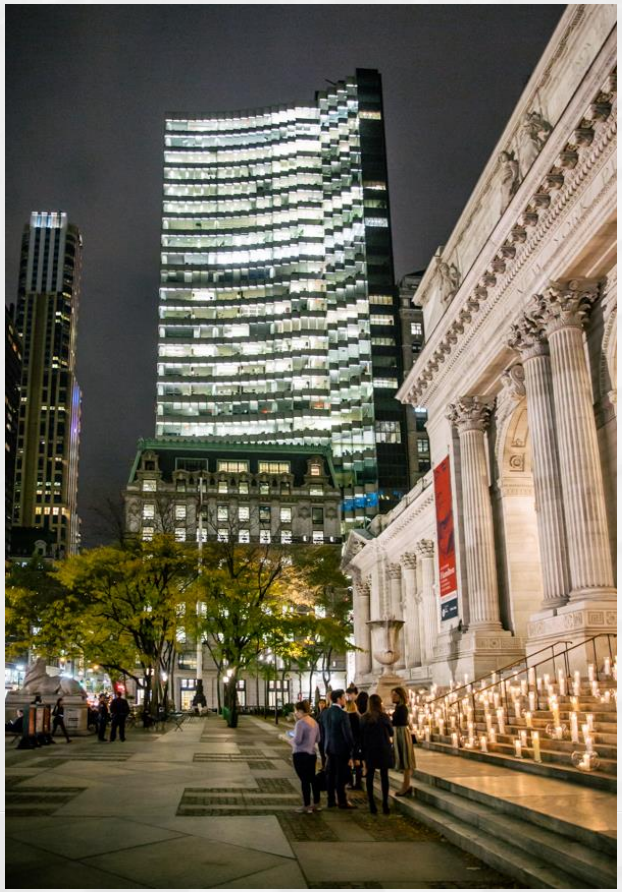
- ליום 30.09.2017 נמכרו כ-750 יח"ד מתוך כ-1,080 יח"ד שבבנייה ובשיווק
- בתשעת החודשים הראשונים של 2017 נמכרו כ-220 יח"ד לעומת כ-410 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד
- ב-Q3 2017 נמכרו 60 יח"ד, בדומה לכל אחד משלושת הרבעונים האחרונים

ייזום מגורים בב"ש

- בפברואר 2016 הוחל בשיווק הפרויקט
- שלבים א' ו-ב' הכוללים 120 יח"ד - בבנייה. נמכרו במלואם
- במאי הוחל בשיווק שלב ג' הכולל 72 יח"ד, מתוכם נמכרו 31 יח"ד

פעילות בינלאומית

מגדל HSBC



- מגדל HSBC בשדרה החמישית במנהטן בשטח של כ-865,000 sf
- תפוסה - 100%
- במגדל שוכרים איכותיים בחוזים לטווח ארוך, כגון: HSBC, Baker McKenzie, Man Group, Staples ועוד
- באפריל 2017 הוארכה תקופת השכירות של בנק HSBC בחמש שנים נוספות עד 2025 כאשר התוספת ל-NOI החל מ-2020 הינה כ-11 מיליון דולר לשנה
- הכנסות שכ"ד לשנה - 58 מי $. לאחר ההארכה - 72 מי $
- NOI לשנה - 37 מי $. לאחר ההארכה - 48 מי $

Tivoli

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

- Triad A+B - מסחר ומשרדים 670,000 sf
- Triad A - 366,000 sf, תפוסה כ-87%
- Triad B - מסחר 155,000 sf, הושכרו 97,000 sf מתוכם 77,000 sf ל-RH, שוכר עוגן ומותג מוביל בארה"ב בתחום העיצוב לבית
  - משרדים 149,000 sf, הושכרו 55,000 sf
- השוכרים:
  - מסחר: מסעדות, חנויות אופנה ועוד
  - משרדים: מוסדות פיננסים, עורכי דין ומרפאות

מימושים

- אנגליה - בספטמבר התקבלה התמורה בסך 24 מ' לישי"ט
- הודו - נחתם הסכם למכירת הקרקע בצ'נאי בשלבים תמורת 45.5 מ' דולר. התקבלה תמורה ע"ח העסקה וכן בגין עסקת היידראבד בסך 14 מ' דולר (חלק החברה 45%)
- כרכור - באוגוסט נחתם הסכם למכירת הנכס. התמורה בסך 51 מ' ש"ח התקבלה
- רומניה - נחתם הסכם למכירת הקרקע תמורת 18 מ' יורו. העסקה הושלמה (חלק החברה 25%)
- קרית גת - מומשו 2 מבני תעשייה בהיקף של 29 מ' ש"ח

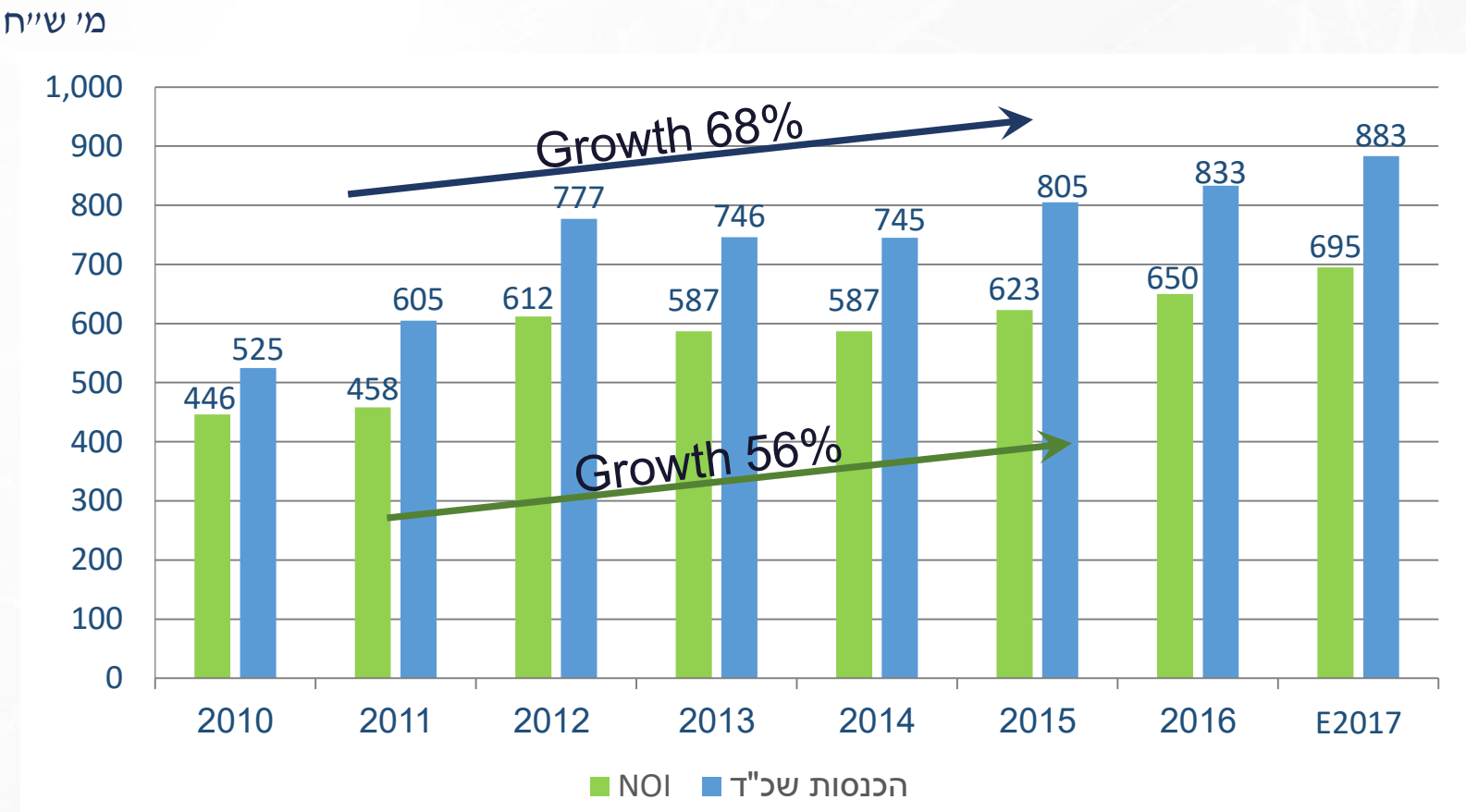
תזרים המזומנים ברוטו שנבע ממימוש נכסים בארץ ובחו"ל מתחילת השנה הסתכם ב-237 מ' ש"ח

מימושים

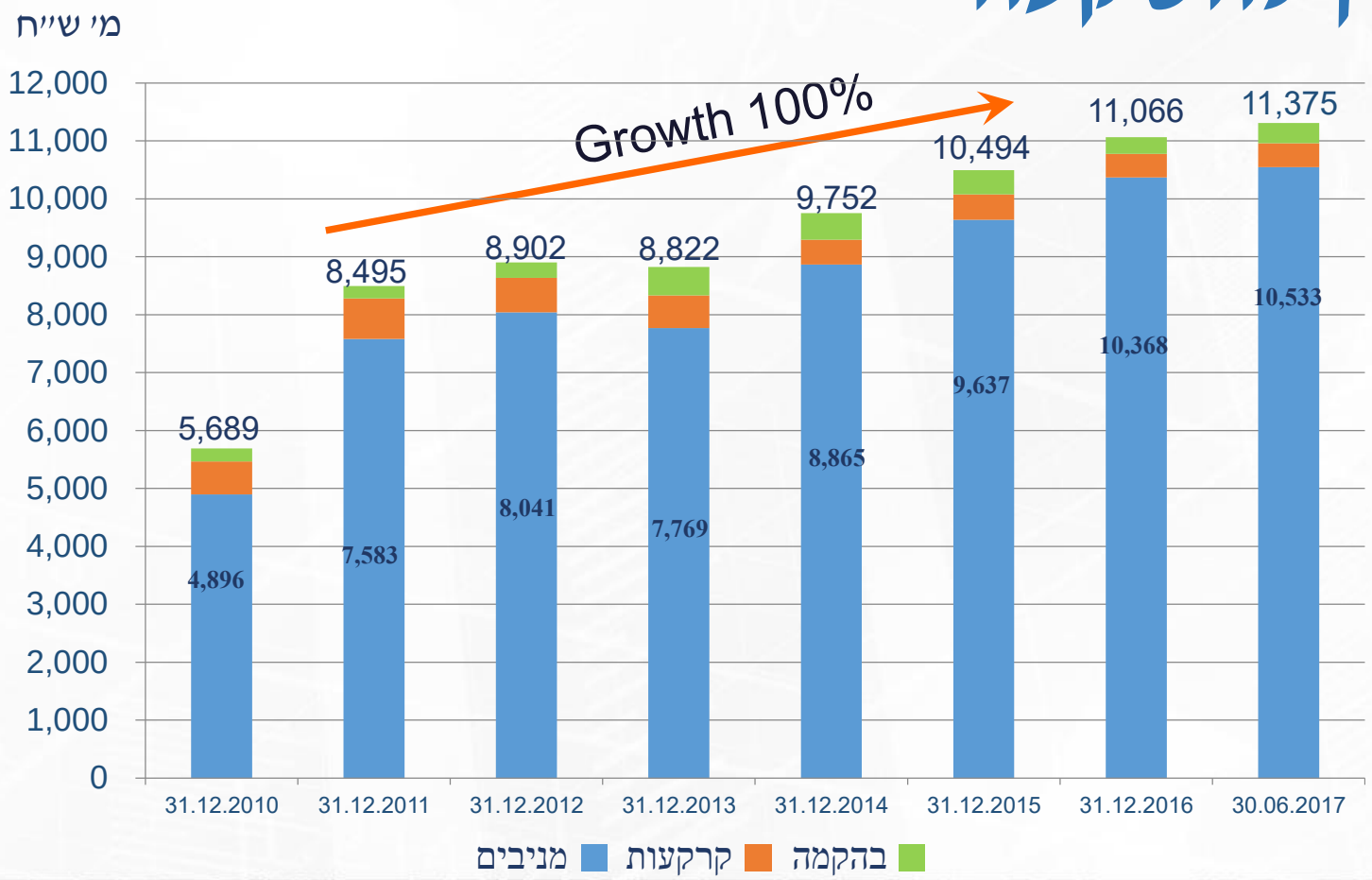
ישפרו - נכסים ובניין ממשיכה בהליך של בחינת מימוש החברה הבת ישפרו. עפ"י התקינה החשבונאית נרשמה הפרשה למס בסך 14 מ' ש"ח

איתנות פיננסית לאורך זמן

הכנסות שכר דירה ו-NOI



נדל"ן להשקעה


מ' ש"ח
12,000
11,000
10,000
9,000
8,000
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
Growth 100%
5,689
8,495
8,902
8,822
9,752
10,494
11,066
11,375
4,896
7,583
8,041
7,769
8,865
9,637
10,368
10,533
31.12.2010
31.12.2011
31.12.2012
31.12.2013
31.12.2014
31.12.2015
31.12.2016
30.06.2017
מניבים
קרקעות
בהקמה

אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.09.2017

	קרן מאוחד	קרן סולו מורחב *
אג"ח	8,253	4,763
בנקים ומוסדות	2,434	511
סה"כ חוב פיננסי	10,687	5,274
אמצעים נזילים	3,096	1,622
חוב פיננסי נטו	7,591	3,652

* כולל חברות בבעלות מלאה בישראל (100%)

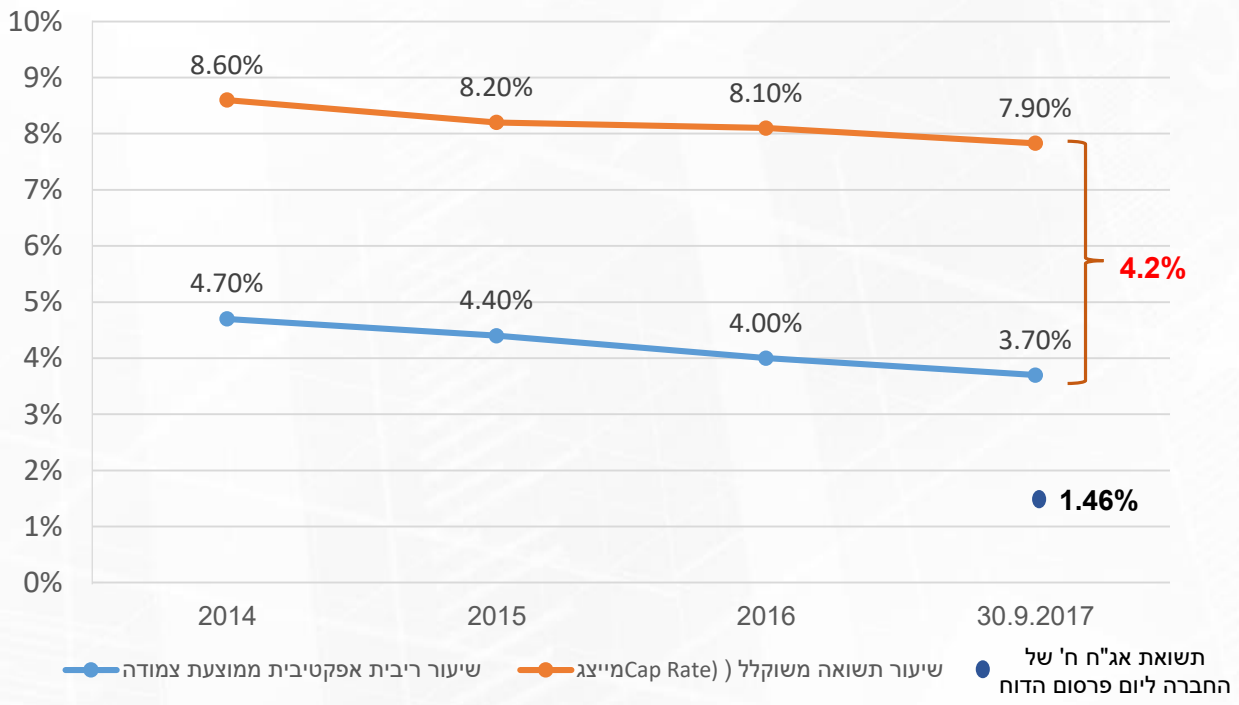
פירעון התחייבויות פיננסיות – בנקים ואג"ח

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.09.2017

תקופה	קרן מאוחד	קרן סולו מורחב
שנה 1	1,352	*861
שנה 2	639	447
שנה 3	604	431
שנה 4	1,019	546
שנה 5	2,358	485
שנה 6 ואילך	4,715	2,504
סה"כ חוב פיננסי	10,687	5,274

* כולל ליווי בנייה למגורים בסך כ-82 מ' ש"ח שייפרע מהמכירות

שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים מול עלות החוב בישראל



חברות כלולות

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.09.2017

	חלק החברה	יתרה מאזנית
בחו"ל:		
IDBG	50%	449
הודו	45%	135
רומניה	50%	2
בישראל:		
מהדרין	45.41%	228
ממן	50%	93
רמת הנשיא	50%	80
תע"מ	50%	58
אחרות		46
סה"כ חברות כלולות		**1,091**

נכסים ובניין

מקבוצת IDB