

מרץ 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 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

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

### עתודת קרקע (עם שותפים)

עתודות למגורים - 2,700 יח"ד  
מסחר ומשרדים - 18,000 מ"ר

## נכסים מניבים בישראל

- פארקי הייטק, משרדים ומסחר 1,160,000 מ"ר
- פרויקטים בשיווק ובנייה 112,000 מ"ר
- עתודות קרקע כ-655,000 מ"ר זכויות בנייה

## חקלאות

מהדרין מעבדת כ-48,000 דונם  
מזה בבעלותה כ-13,600 דונם  
יצואנית מס' 1 של פרי הדר

## בנייה למגורים בישראל

- בשיווק ובבנייה כ-1,230 יח"ד
- מתוכנן נמכרו כ-740 יח"ד
- ייזום פרויקטים נוספים





### 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 31.12.2016

2015	2016	
15.1	15.7	סך נכסים
10.5	11.1	נדל"ן להשקעה
3.0	3.5	סך ההון העצמי
1.7	1.9	הון עצמי לבעלים
2.2	2.1	אמצעים נזילים

דיבידנד שאושר לחלוקה – 150 מ' ש"ח





## פרמטרים תפעוליים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.12.2016

2015	2016	
818	862	הכנסות משכ"ד
623	650	NOI
620	630	Same Property NOI
216	337	הכנסות ממגורים
577	582	EBITDA
608	642	תזרים מזומנים שוטף
188	263	רווח נקי מיוחס לבעלים





ישראל נכסים מניבים





## נכסים מניבים בישראל

נכסים מניבים	1,160,000 מ"ר
תפוסה	97%
עתודות קרקע	655,000 מ"ר (זכויות בנייה)
צמיחה עתידית	בשיווק ובבניה כ-112,000 מ"ר (כולל חניונים) בישראל
אכלוסים	בשנת 2016 אוכלסו 3 פרויקטים (מסחר, משרדים, לוגיסטיקה) בשטח של 44,000 מ"ר

תוספת הכנסות בגין הפרויקטים שאוכלסו והפרויקטים בבנייה לאחר  
אכלוסם כ-100 מ' ש"ח לשנה





## ייזום בבאר שבע

3 פרויקטים בכל תחומי הפעילות של החברה :

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



# פארק הייטק גב ים נגב ב"ש



שכונת מגורים  
נזה





## יכולת ייזום והשבחה

פארק היי-טק גב ים נגב בב"ש (73.25%)

- בשותפות עם העירייה והאוניברסיטה
- עם השלמתו יכול 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, אונ' בן גוריון, PayPal, WeWork, מלנוקס, RAD, אלביט מערכות, 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 בב"ש



- שלב א' - עיר סרטים, בילוי וקניות  
נפתח ב-29.6.2016
- 29,000 מ"ר, הושכרו 96%
- 2,000 מקומות חנייה עיליים
- מתחם הקולנוע מופעל על ידי תיאטראות ישראל  
וכולל 18 אולמות קולנוע (אולמות 4D, חדרי  
צפייה VIP ואולם ייחודי של IMAX Digital)
- בין השוכרים: אליטל, שגב קונספט, גומבה,  
Big Shop, PLUGIN ועוד





## יכולת ייזום והשבחה

קניון קריית אונו (50%)

- שטח הקניון 33,000 מ"ר
- הסתיימה בנייתו של 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 - 12,000 מ"ר







## יכולת ייזום והשבחה

תוצרת הארץ - ת"א (50%)

- בשיווק ובבניה
- שטח עילי - 53,000 מ"ר
- שטחי חניה - 950 מקומות חניה







# הלקוחות שלנו הם נכס איכותי

## 1,150 לקוחות







ישראל  
מגורים





## ישראל מגורים

- ליום 31.12.2016 נמכרו כ-740 יח"ד מתוך כ-1,230 יח"ד שבבנייה ובשיווק
- בשנת 2016 נמכרו כ-480 יח"ד לעומת כ-360 אשתקד
- ייזום מגורים בב"ש
- בפברואר 2016 הוחל בשיווק הפרויקט
- 120 יח"ד הוצאו למכירה, מתוכן נמכרו 101 יח"ד





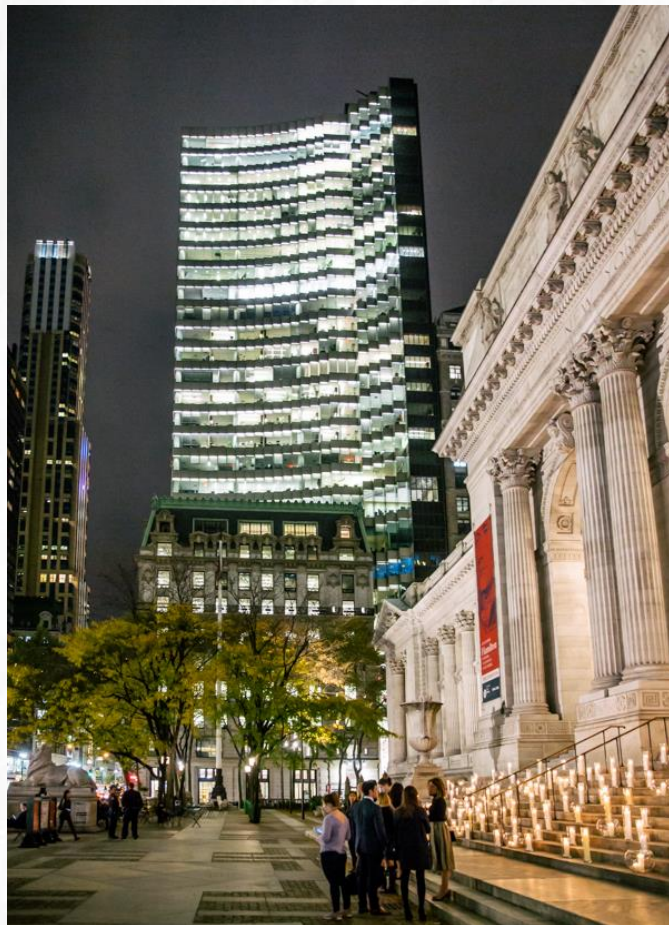
# פעילות בינלאומית







## מגדל HSBC



- מגדל HSBC בשדרה החמישית במנהטן בשטח של כ-865,000 sf
- תפוסה – 100%
- הכנסות שכ"ד לשנה – 58 מ' \$
- NOI לשנה – 37 מ' \$
- במגדל שוכרים איכותיים בחוזים לטווח ארוך, כגון: HSBC, Baker McKenzie, Man Group, Staples ועוד





# Tivoli

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

- Triad A+B - מסחר ומשרדים sf 670,000
- Triad A - sf 366,000, תפוסה כ-87%
- Triad B - מסחר sf 155,000, הושכרו sf 95,000 מתוכם sf 77,000 ל-RH, שוכר עוגן ומותג מוביל בארה"ב בתחום העיצוב לבית
- - משרדים sf 149,000, הושכרו sf 52,000
- השוכרים:
  - מסחר: מסעדות, חנויות אופנה ועוד
  - משרדים: מוסדות פיננסים עורכי דין ומרפאות







RH





340

RH





# פעילות בינלאומית

## מגורים

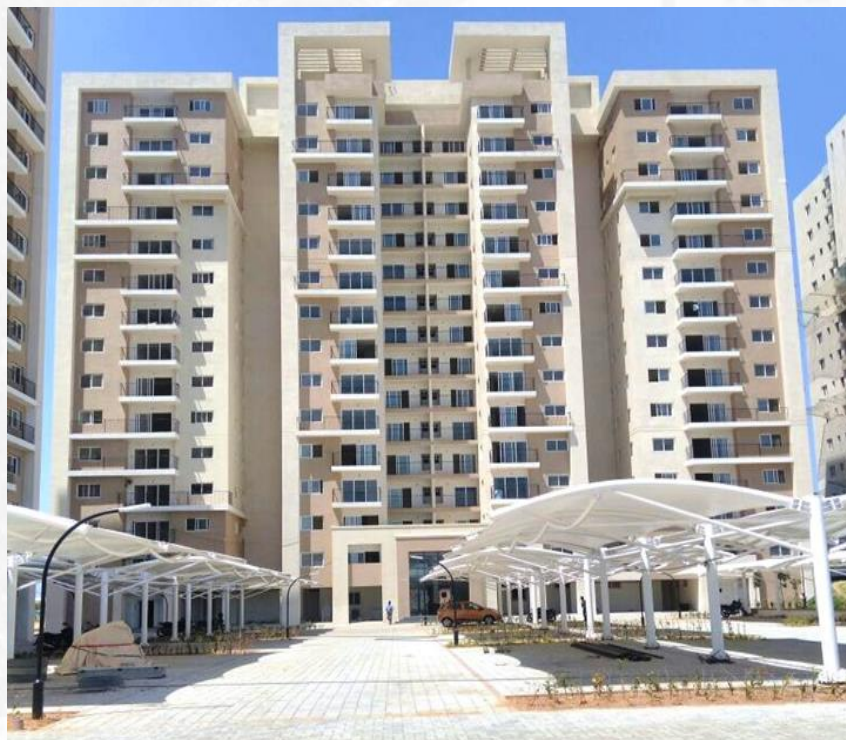




## הודו

פעילות בהודו (45%)

- צ'נאי - 2,200 יח"ד
- שלב א' - כ-390 יח"ד, מתוכן נמכרו כ-355 יח"ד ואוכלסו החל מ-Q3 2016 150 יח"ד
- שלב ב' - 164 יח"ד מתוכן נמכרו 32 יח"ד. אכלוס צפוי – 2019
- פרויקט מגורים בהיידראבד נמכר בינואר 2016 תמורת 34 מ' \$





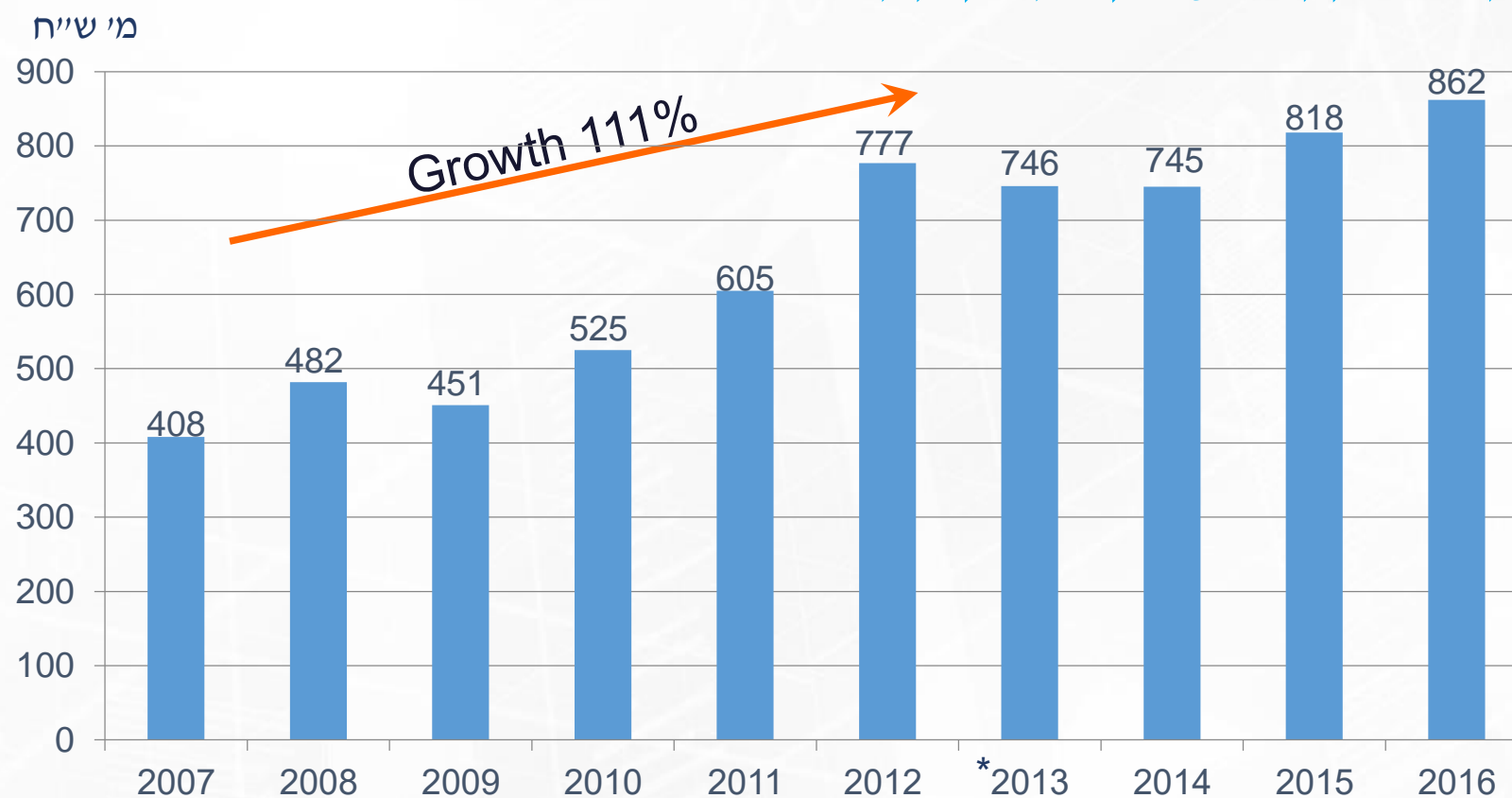
The background is a vibrant blue with a complex pattern of overlapping lines and shapes. It features several upward-pointing arrows in various shades of blue, some solid and some outlined. There are also faint, semi-transparent line graphs and bar charts. Numerical values like '2.36215', '5.2684', '4.25123', '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

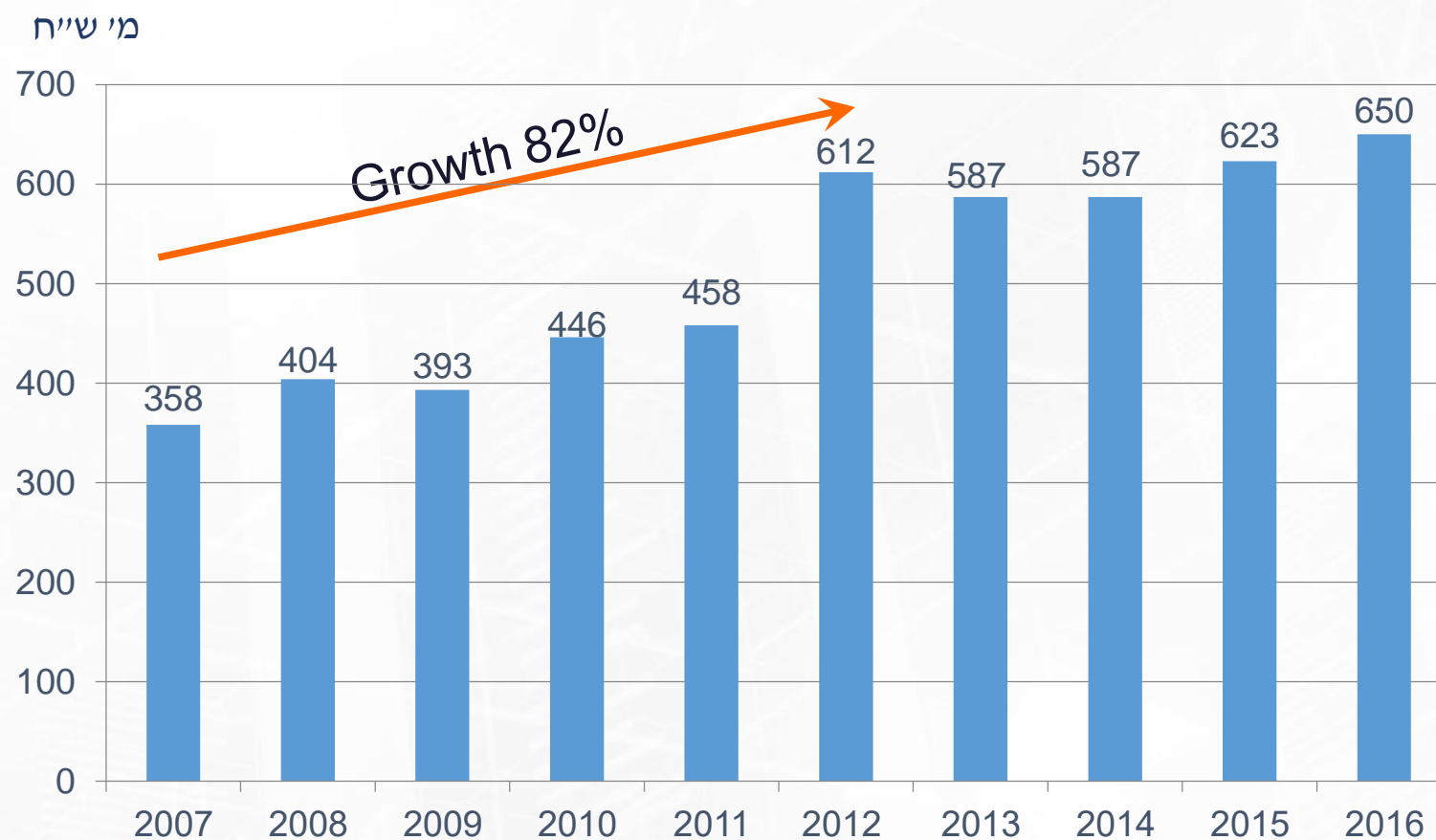


\* הירידה נובעת מנכסים שמומשו, בעיקר בארניים





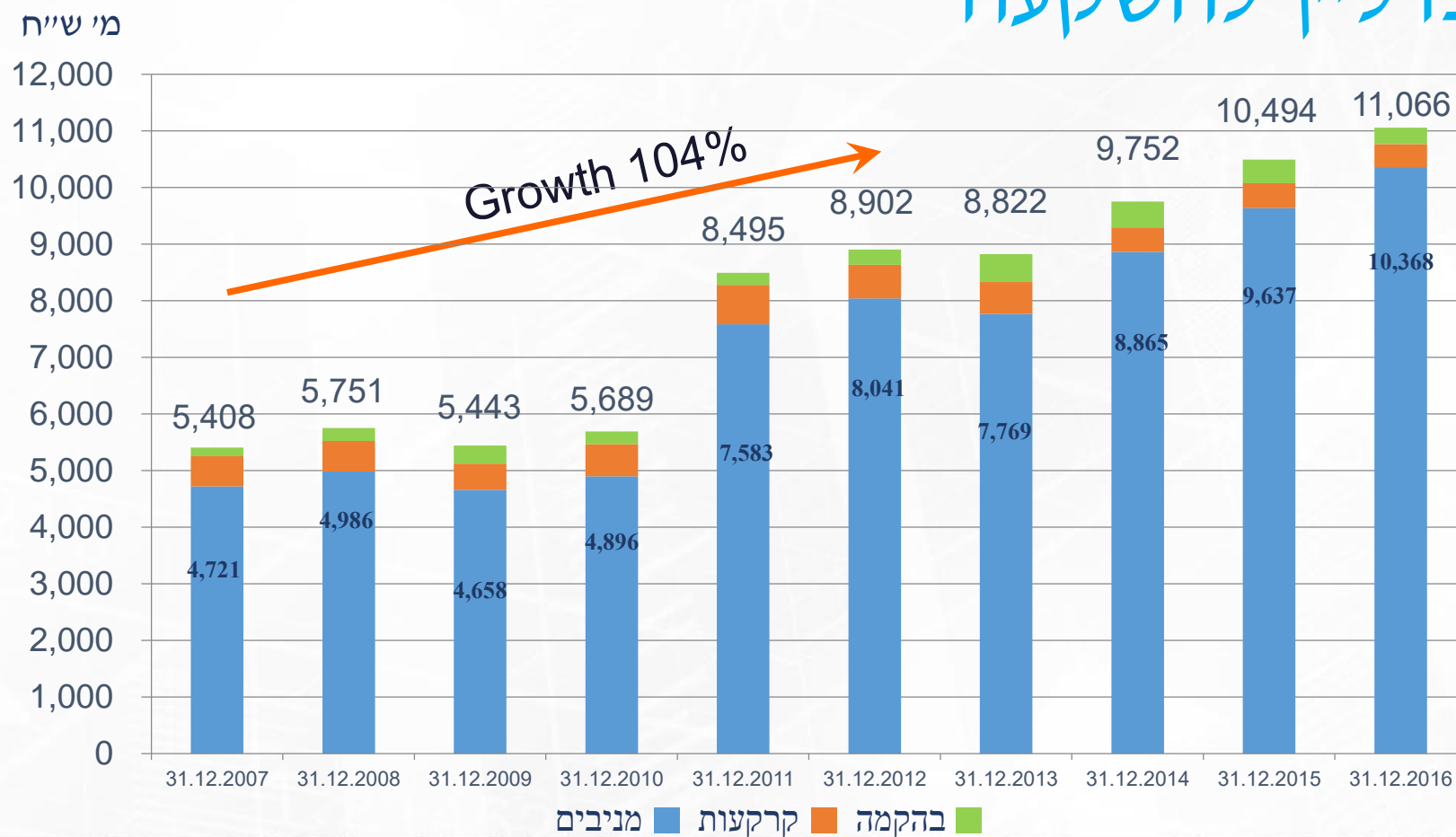
# NOI







## נדל"ן להשקעה







## אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.12.2016

קרן סולו מורחב *	קרן מאוחד	
4,657	7,569	אג"ח ומוסדות
274	2,319	בנקים
4,931	9,888	סה"כ חוב פיננסי
1,197	2,070	אמצעים נזילים
3,734	7,818	חוב פיננסי נטו

\* כולל חברות בבעלות מלאה בישראל (100%)





## פירעון התחייבויות פיננסיות – בנקים ואג"ח

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.12.2016

תקופה	קרן מאוחד	קרן סולו מורחב
שנה 1	1,188	718 *
שנה 2	714	404
שנה 3	503	400
שנה 4	788	697
שנה 5	972	568
שנה 6 ואילך	5,723	2,144
סה"כ חוב פיננסי	9,888	4,931

\* כולל ליווי בנייה למגורים בסך כ-76 מ' ש"ח שיפרע 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

