



נכסים ובניין  
מקבוצת DB

מצגת שוק ההון

מרץ 2020







## 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 בישראל	נדל"ן מניב וייזום שכונות מגורים כולל פינוי בינוי
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 (74%

### עתודות קרקע (עם שותפים)

- עתודות למגורים - 466 יח"ד
- מסחר ומשרדים - 18,000 מ"ר

## נכסים מניבים בישראל

- משרדים ומסחר 180,000 מ"ר
- תפוסה כ-92%
- עתודות קרקע (זכויות בנייה) -
- 167,000 מ"ר (מוחזקות ע"י ישפרו)
- החזקה ב-34.9% ממניות גב-ים

## 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

**נכסים ובניין**  
מקבוצת IDB







# עמידה בדרישות חוק הריכוזיות

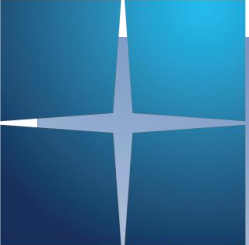


# עמידה בדרישות חוק הריכוזיות

- **גב ים** - ברבעון השלישי של 2019 מכרה החברה כ-16.8% מהון המניות המונפק של גב-ים כך ששיעור ההחזקה בגב-ים ירד מכ-51.7% לכ-34.9% וגב-ים חדלה להיות בשליטת נכסים ובניין. התמורה ברוטו בגין מכירת המניות הסתכמה בכ-680 מיליון ש"ח
- **ישפרו** - באוקטובר 2019 בוצע פדיון אג"ח מוקדם של חברת ישפרו. סך האג"ח שנפדה - 131 מיליון ש"ח
- **מהדרין** - ביום 10 בדצמבר 2019 חולקו מניות מהדרין המוחזקות על ידי החברה כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה
- לעמדת החברה, בעקבות שלושת המהלכים האמורים, החברה עומדת בהוראות חוק הריכוזיות

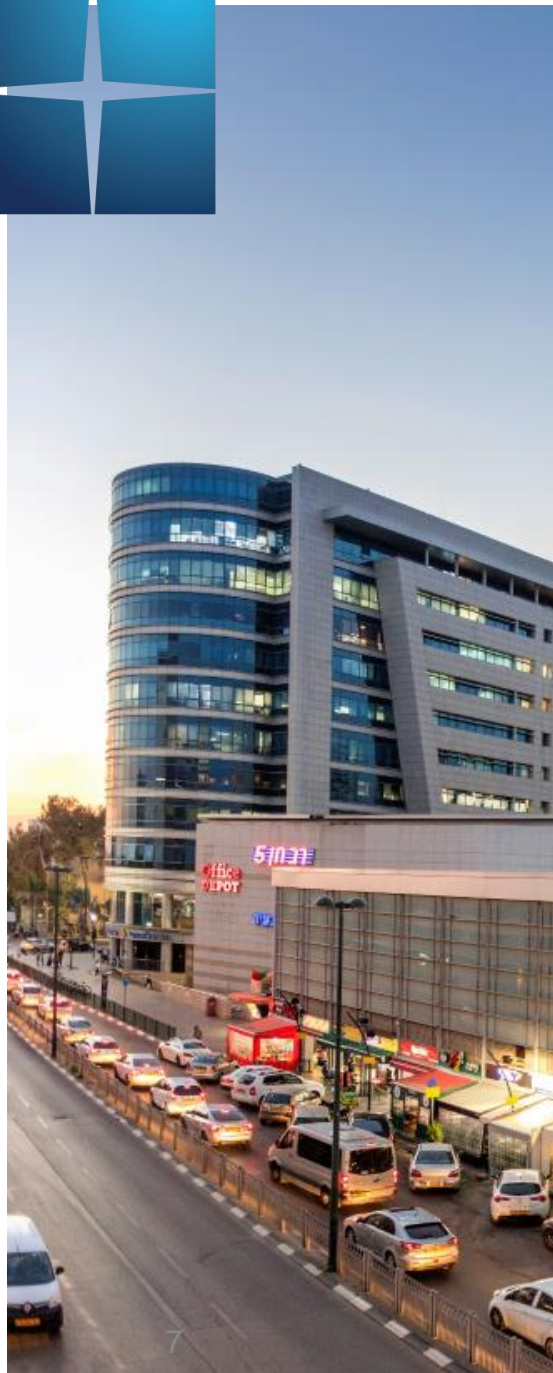






# ישראל

## נכסים מניבים







## נכסים מניבים בישראל

נכסים מניבים	180,000 מ"ר
תפוסה	כ-92%
עתודות קרקע (זכויות בנייה)	167,000 מ"ר (מוחזקות ע"י ישפרו)







## ישפרו

נכסים מניבים	138,000 מ"ר
תפוסה	כ-95%
נדל"ן להשקעה	1,198 מיליוני ש"ח
הון מיוחס לבעלים	603 מיליון ש"ח
NOI שנתי	77 מיליון ש"ח





# מימוש נכסים שמיצו הפוטנציאל

- **קריית אונו** - בנובמבר 2019 מכרה החברה את חלקה בקניון קריית אונו (50%) בתמורה ל-538 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח ברוטו בסך 37 מיליון ש"ח
- **ת"א** - בפברואר 2020 מכרה החברה את חלקה (63.3%) בנכס מניב בשטח עיקרי של כ-4,200 מ"ר, המשמש למשרדים ומסחר, בתמורה ל-57 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח בסך 23 מיליון ש"ח
- **ירושלים** - בפברואר 2020 מכרה החברה את חלקה (50%) בנכס מניב בשטח עיקרי של כ-8,500 מ"ר, המשמש למשרדים ומסחר, בתמורה ל-78.5 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח ברוטו בסך 13 מיליון ש"ח







# ישראל

## מגורים





## מגורים

- 3 פרויקטים בשיווק ובבנייה ברחבי הארץ בהיקף של 301 יח"ד, מהן נמכרו 268 יח"ד. בנוסף משווקות 20 יח"ד שבנייתן הסתיימה
- בשנת 2019 נמכרו 139 יח"ד בהיקף כספי של 270 מיליון ש"ח (לעומת 205 יח"ד בהיקף כספי של 376 מיליון ש"ח בשנת 2018)







# נתניה

נוה אביבים, נתניה



## מגדל 1

89 יח"ד

86 יח"ד נמכרו

אוכלס

## מגדל 2

89 יח"ד

85 יח"ד נמכרו

אוכלס

## מגדל 3

86 יח"ד

83 יח"ד נמכרו

אוכלס

## מגדל 4

86 יח"ד

69 יח"ד נמכרו

החל אכלוס





# באר שבע

Open Valley ב"ש



שלב א'

48 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

14

שלב ג'

72 יח"ד

נמכר במלואו

תחילת מסירות - אפריל 2020

שלב ב'

72 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס



# התחדשות עירונית

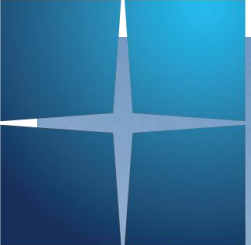
קידום שני פרויקטים גדולים וייחודיים בתחום  
ההתחדשות העירונית:

**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**
- אושרה תב"ע לקו בניין שיזמה העירייה
- החברה הגישה שתי בקשות להיתר בנייה למתחם הראשון. הבקשה להיתר הראשון שכולל מרתפי חניה, קומת קרקע וחמש קומות מגורים אושרה ברשות הרישוי







דפנה ארלוזורוב, הדמיה



# התחדשות עירונית

## נחלת יהודה, ראשל"צ

- 800 יח"ד מהן 214 יח"ד לדיירים הקיימים
- 2,000 מ"ר שטחי מסחר
- 6,500 מ"ר משרדים
- בנובמבר 2018 אושרה התב"ע
- החברה החלה במילוי תנאים למתן היתר
- החברה מקדמת במקביל תכנון מפורט לשלב הראשון







## מנדרין

- 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 אך טרם פורסמה ההחלטה. לאחריו, תחל החברה בתכנון מפורט



# חדרה

חדרה (65%)

- החברה רכשה קרקע לכ- 500 יח"ד בחלקה המזרחי של חדרה
- לקרקע תב"ע מאושרת לבנייה רוויה וצמודי קרקע





# מגורים

## עתודות קרקע למגורים

מיקום הפרויקט	חלק החברה	זכויות בנייה
חדרה	65%	כ-500 יח"ד
קריית אונו	83.3%	52 יח"ד*
קריית אונו	83.3%	לחברה זכויות לבניית ל-26 דירות וכ-4,000 מ"ר מסחר. הופקדה תב"ע לשינוי ל-112 יח"ד ו-300 מ"ר מסחר
מנדרין ת"א	47%	240 יח"ד
מורדות הכרמל	100%	67 דונם מתוכנן - 400 יח"ד

\* בתהליך קבלת היתר





# יכולת ייזום והשבחה

בית נכסים - ת"א

- בשנת 2019 רכשה החברה את חלקו של בנק דיסקונט בנכס
- חלק החברה בנכס : 100%
- עיריית תל אביב מגבשת מדיניות תכנונית לאזור
- על פי המתווה המתגבש ניתן יהיה לקבל תב"ע לכ-49,000 מ"ר, מתוכם 25% למגורים



# בית נכסים - הדמיה







# פעילות בינלאומית







# מגדל HSBC

## בשדרה החמישית במנהטן

- שטח המגדל - 80,000 מ"ר

- תפוסה - 98%

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

**2021**

**2019**

\$ 74 מ' מ

\$ 58 מ' מ

**הכנסות שכ"ד לשנה**

\$ 49 מ' מ

\$ 38 מ' מ

**NOI לשנה**

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







# Tivoli

פרויקט בבעלות IDBG

(74.18% נכסים ובניין, 25.82% 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 31.12.19 : 74%
- השוכרים :
- משרדים : מוסדות פיננסיים, עורכי דין ומרפאות
- מסחר : מסעדות, חנויות אופנה ו-RH - שוכר עוגן שהינו מותג מוביל בארה"ב בתחום עיצוב הבית
- חלקה של החברה ב-IDBG עלה מ-50% ל-74.18% במסגרת מנגנון דילול שהופעל כנגד אשראי שהחברה נתנה בעבר ל-IDBG





## הודו

- כחלק מאסטרטגיית החברה ליציאה מהשקעתה בהודו, מכרה החברה בנובמבר 2019 את החזקותיה בקרקע בעיר מייסור.  
סך התמורה - 3.85 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%)
- בדצמבר החלה החברה בהליך מכירת אחזקותיה בקרקע באיזור שמשאבד, הודו בתמורה (100%) לסך של כ-9 מיליון דולר (חלק החברה כ-43%).





# איתנות פיננסית לאורך זמן

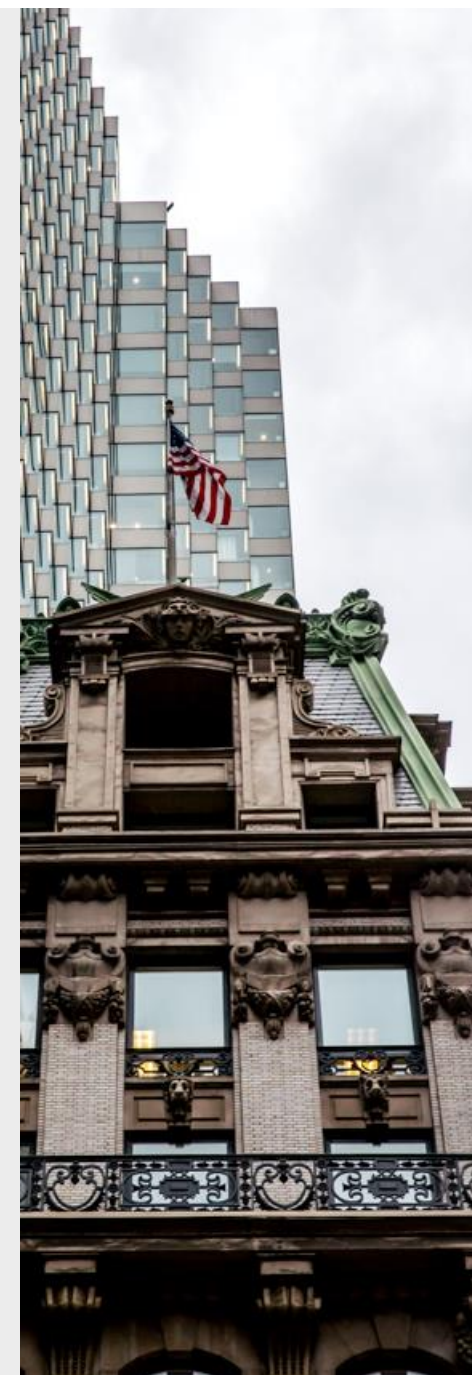


# פרמטרים התפעוליים

דוחות כספיים ליום 31.12.2019, במיליוני ש"ח

2018	2019	
282	291	הכנסות משכ"ד
163	162	NOI
163	162	Same Property NOI
517	336	הכנסות ממגורים
274	274	EBITDA
248	287	תזרים מזומנים שוטף מפעילות מתמשכת
116	*1,048	רווח נקי מיוחס לבעלים

\* הרווח כולל גם את הירידה משליטה בגב-ים וחלוקת מניות  
מהדרין כדיבידנד בעין אשר הביאו לרווח נטו בסך 823 מיליון ש"ח







# נתונים פיננסיים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.12.2019

2018	2019	
17,151	9,405	סך נכסים
12,122	*3,505	נדל"ן להשקעה
3,978	2,338	סך ההון
1,973	2,296	הון מיוחס לבעלים
3,206	2,170	אמצעים נזילים

\* ללא ישפרו



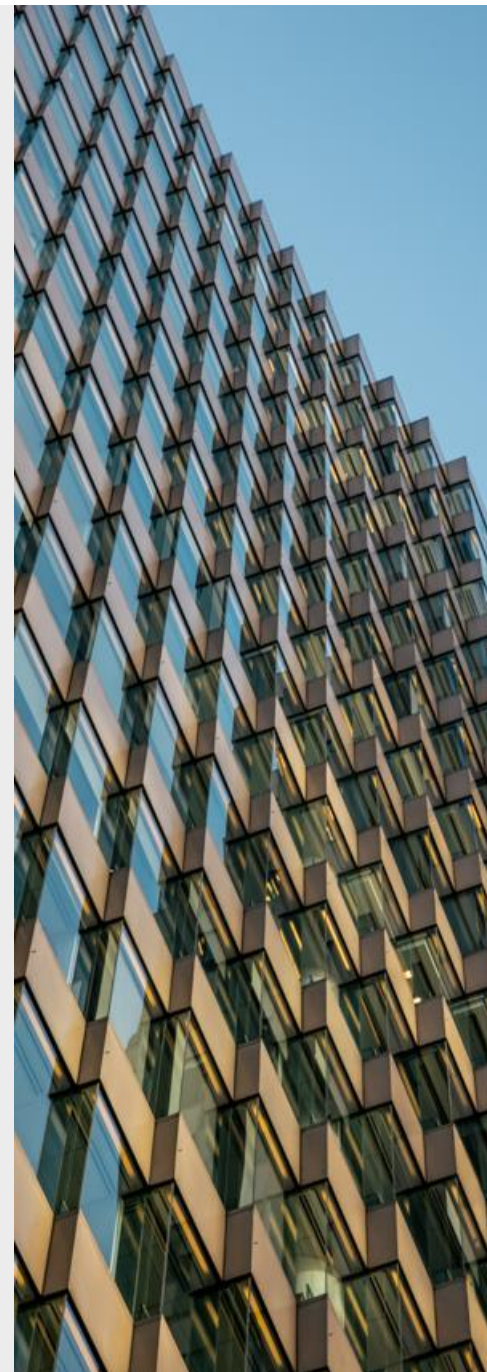




# אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.12.2019

קרן + ריבית	
4,407	אג"ח
101	בנקים ומוסדות
1,333	חוב Non Recourse-HSBC
<b>5,841</b>	<b>סה"כ חוב פיננסי</b>
2,170	אמצעים נזילים
<b>3,671</b>	<b>חוב פיננסי נטו</b>



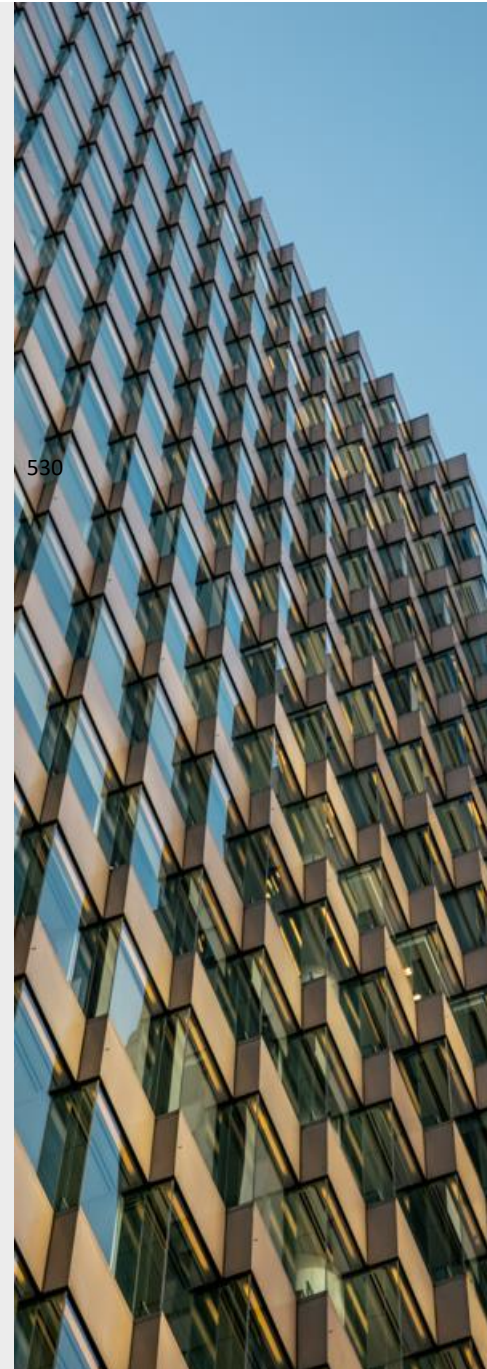
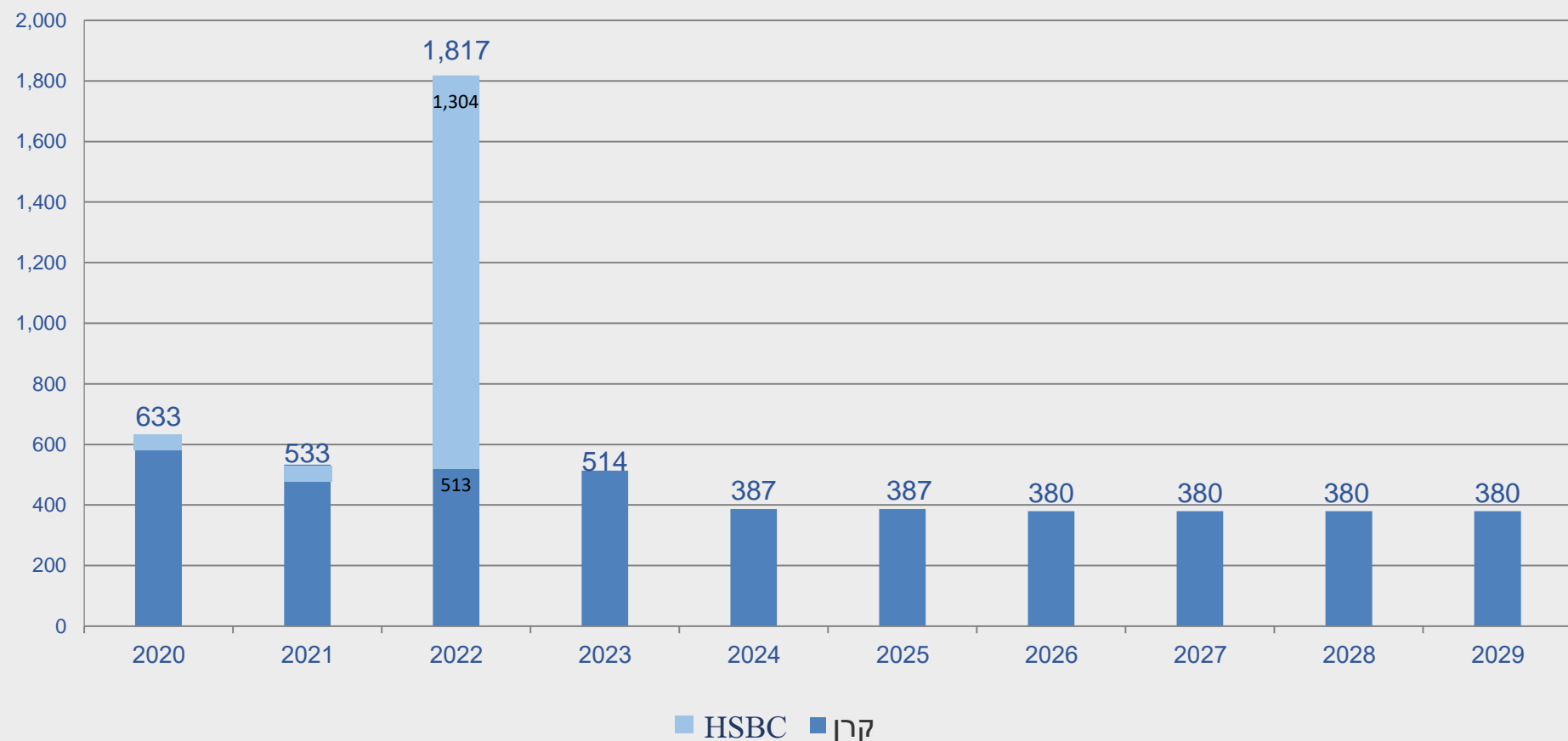




# פירעון התחייבויות פיננסיות - בנקים ואג"ח

תזרימי, במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.12.2019

מ' ש"ח







# מאזן סולו מורחב

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.12.2019

התחייבויות והון		נכסים	
5,841	אג"ח והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים	2,170	אמצעים נזילים
427	התחייבות מסים נדחים	150	מקרקעין ומלאי בניינים למכירה
314	התחייבויות אחרות	260	נכסים אחרים
485	התחייבויות מוחזקות למכירה - ישפרו	1,311	נכסים מוחזקים למכירה - ישפרו
2,296	הון מיוחס לבעלים	1,605	השקעה בגב ים
42	זכויות מיעוט	285	השקעות בחברות כלולות אחרות
		3,624	נדל"ן להשקעה
9,405	סה"כ התחייבויות והון	9,405	סה"כ נכסים



# חברות כלולות אחרות

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.12.2019

יתרה מאזנית 31.12.19 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 31.12.19	חלק החברה	
			<b>בחו"ל:</b>
372	245	50%	IDBG
80	-	45%	הודו
			<b>בישראל:</b>
7	7	31%	ברטן
33	33	25%	תע"מ
<b>492</b>	<b>285</b>		<b>סה"כ חברות כלולות אחרות</b>





**נכסים ובניין**  
מקבוצת IDB

