



נכסים ובניין
מקבוצת DB



מצגת שוק ההון

יוני 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.



התפרצות נגיף הקורונה

הרבעון הראשון של שנת 2020 התאפיין, עד להתפרצות נגיף הקורונה, ביציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שבאה לדי ביטוי הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסה. לאורך הרבעון הראשון ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהובילו ליציבות מחירים ולשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים.

נגיף הקורונה (COVID-19) פקד את העולם במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020. הנגיף הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה המסכנת את הבריאות העולמית ונחשב כאירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות אשר מסכן את יציבותן הכלכלית של מדינות ברחבי העולם. מדינות רבות, לרבות מדינות ישראל וארה"ב, נקטו ועודן נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, ובין היתר סגירת גבולות בין מדינות, הגבלות על תנועת אזרחים במרחב הציבורי והפרטי, הגבלה על מספר אספים בהתכנסויות, צמצום משמעותי של התחבורה הציבורית ועוד וכן, בפעולות שונות במטרה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות שנבעו כתוצאה ממשבר הקורונה, לרבות באמצעות מתן מענקים, הלוואות בערבות מדינה, הנחות במיסים ועוד.

ביום 7 במאי 2020 עם ירידת קצב ההדבקה בנגיף הקורונה בישראל, החלה פתיחת המשק הישראלי תחת הגבלות שהגדיר משרד הבריאות. כמו כן, נכון למועד זה, העיר ניו-יורק נמצאת בשלב 1 תחת תוכנית הפתיחה מחדש של מדינת ניו-יורק ובלאס-וגאס, ביום 15 במאי 2020, שב פרויקט טיבולי בחזרה לפעילות, בכפוף למגבלות שנקבעו על-ידי הרשויות. החברה עוקבת מקרוב אחר ההשפעה של הקורונה על פעילותה העסקית ונמצאת בקשר ישיר עם שוכריה מתחילתו של המשבר.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של נגיף הקורונה על פעילותה, שכן הדבר תלוי בהתפתחויות עתידיות שאינן ניתנות לחיזוי בתקופה זו. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.



נכסים ובניין

הקמה	1961
בעלות	חברה ציבורית בשליטת דסק"ש (72.3%)
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 כ-74%)
- עתודות קרקע (עם שותפים)
- עתודות למגורים - 466 יח"ד
- מסחר ומשרדים - 18,000 מ"ר

נכסים מניבים בישראל

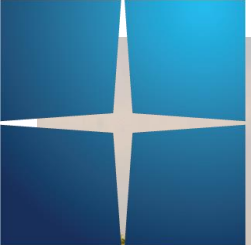
- משרדים ומסחר 170,000 מ"ר
- תפוסה כ-92%
- עתודות קרקע (זכויות בנייה) -
- 167,000 מ"ר (מוחזקות ע"י ישפרו)
- החזקה בכ-29.9% ממניות גב-ים

בנייה למגורים בישראל

- 62 יח"ד נכון להיום בשלבי בנייה
- ייזום פרויקטים נוספים
- קידום פרויקטים גדולים בתחום הפיננסי בינוי בהיקף של כ-2,000 יח"ד
- קידום תב"ע למגורים על קרקעות בבעלות החברה

נכסים ובניין
מקבוצת IDB



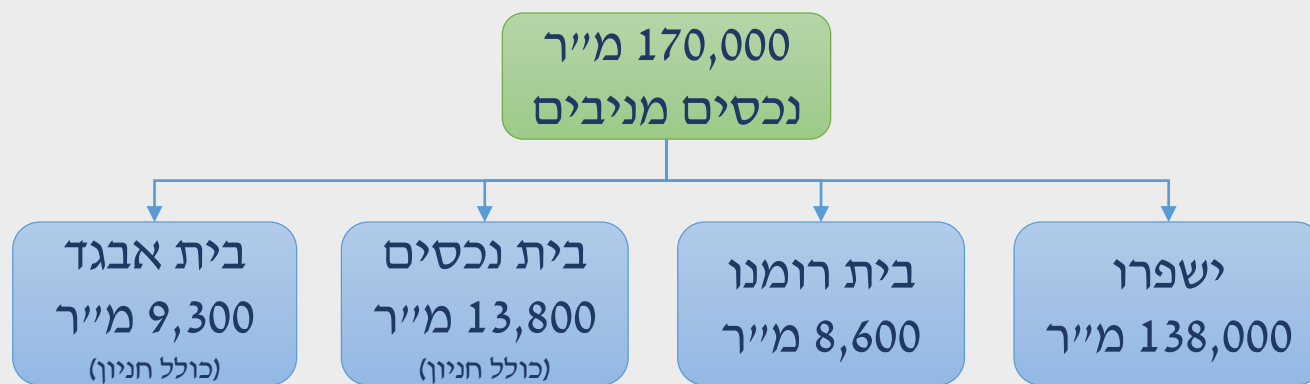


ישראל

נכסים מניבים

נכסים מניבים בישראל

נכסים מניבים	כ-170,000 מ"ר
תפוסה	כ-92%
עתודות קרקע (זכויות בנייה)	167,000 מ"ר (מוחזקות ע"י ישפרו)
נכסים מניבים בגב ים (חברה כלולה)	995,000 מ"ר (מייצג 100% מנכסי גב ים)





ישפרו

נכסים מניבים	138,000 מ"ר
תפוסה	כ-95%
נדל"ן להשקעה	1.2 מיליארד ש"ח

באפריל 2020 התקשרה נכסים ובניין בהסכם עם ה"ה כידן דהרי וירון אדיב למכירת מלוא החזקותיה בחברת ישפרו בסך 800 מיליון ש"ח





מימוש נכסים שהפוטנציאל בהם מוצה

- **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
בשנת 2019

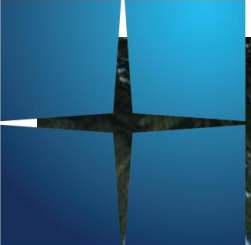
- **ירושלים** - בפברואר 2020 מכרה החברה את חלקה (50%)
בנכס מניב בשטח עיקרי של כ-8,500 מ"ר, המשמש
למשרדים ומסחר, בתמורה ל-78.5 מיליון ש"ח.
בעקבות המכירה רשמה החברה רווח ברוטו בסך 13 מיליון
ש"ח בשנת 2019



43.80

מימוש מניות גב ים

במאי 2020 מכרה החברה כ-5% מהון המניות המונפק של גב-ים
כך ששיעור החזקתה בגב-ים ירד מ-34.9% ל-29.9%. התמורה
ברוטו בגין מכירת המניות הסתכמה בכ-191 מיליון ש"ח. כתוצאה
מהמכירה האמורה צפויה החברה לרשום ברבעון השני של שנת
2020 הפסד בסך של כ-32 מיליון ש"ח (בהתבסס על ההון של גב-ים
ליום 31/3/2020)



ישראל

מגורים



מגורים

- נכון להיום לחברה 62 יח"ד בשלבי שיווק והקמה שונים, מהן נמכרו כ-58 יח"ד. בנוסף משווקת החברה 29 יח"ד שהקמתן הושלמה
- ברבעון הראשון של 2020 נמכרו 14 יח"ד בהיקף כספי של 24 מיליון ש"ח (לעומת 42 יח"ד בהיקף כספי של 78 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד). הירידה בהיקף המכירות מיוחסת לירידה במלאי יחידות הדיור הזמינות למכירה



רחובות

רחובות שלי



בניין 1

34 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

בניין 2

34 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

בניין 3

60 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

בניין 4

76 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

בניין 5

81 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

בניין 6

62 יח"ד

58 יח"ד נמכרו

סיום בניה Q2 2021



נתניה

נווה אביבים



מגדל 1

89 יח"ד

87 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

74 יח"ד נמכרו

החל אכלוס



באר שבע

Open Valley



שלב א'

48 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

15

שלב ג'

72 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

שלב ב'

72 יח"ד

נמכר במלואו

אוכלס

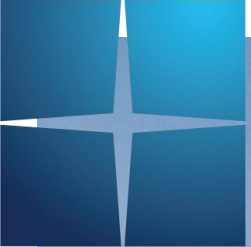
התחדשות עירונית

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, 654 יח"ד למכירה ו-170 יח"ד להשכרה
- 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 (מתחם מס' 502). הבקשה להיתר הראשון שכולל מרתפי חניה, קומת קרקע וחמש קומות מגורים אושרה ברשות הרישוי. בקשה להיתר שני מקומה 6 ומעלה הוגשה
- אחוז החתימות במתחם הראשון עומד על 97% והחברה פועלת להשלמת חתימות הדיירים





מתחם 502

דפנה ארלוזורוב, הדמיה

התחדשות עירונית

נחלת יהודה, ראשל"צ

- 800 יח"ד מהן 214 יח"ד לדיירים
הקיימים ו-586 יח"ד למכירה
- 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%)

- בנובמבר 2019 רכשה החברה קרקע לכ-500 יח"ד בחלקה המזרחי של חדרה בסכום של כ-85 מיליון ש"ח
- לקרקע תב"ע מאושרת לבנייה רוויה וצמודי קרקע
- בתום 24 חודשים ממועד החתימה זכאית החברה לסיים את ההתקשרות ולקבל את מלוא התמורה אלא אם כן התקיימו תנאים מסוימים בהקשר להיתרי בניה ופיתוח הקרקע



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

Q1 2020

\$ 74 מ'

\$ 14 מ'

הכנסות שכ"ד

\$ 49 מ'

\$ 11 מ'

NOI

- במגדל שוכרים איכותיים בחוזים לטווח ארוך, כגון:

Staples, Man Group, Baker McKenzie, HSBC ועוד

- בוצעה הערכת שווי ליום 31.3.2020 אשר קבעה למגדל שווי של

905 מ' \$, שערך שלילי ברוטו בסך 35 מ' \$. ההפחתה נובעת

בעיקר מירידה בתחזיות הצמיחה ומחירי השכירות לשנים הבאות





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 31.03.20 : 73%
- השוכרים :
- משרדים : מוסדות פיננסיים, עורכי דין ומרפאות
- מסחר : מסעדות, חנויות אופנה ו-RH - שוכר עוגן שהינו מותג מוביל בארה"ב בתחום עיצוב הבית
- בוצעה הערכת שווי ליום 31.3.2020 אשר קבעה שווי של 233 מ' \$. חלק החברה בהפחתה - 11 מ' ש"ח
- ההפחתה נובעת בעיקרה מירידה בצפי ההכנסות מדמי שכירות נטו



איתנות פיננסית לאורך זמן

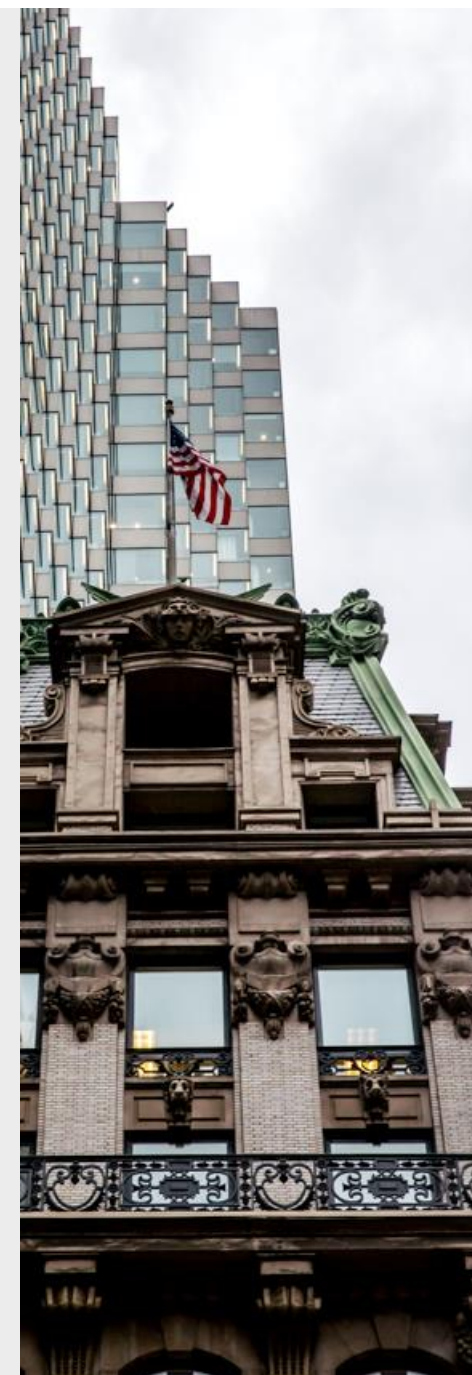
פרמטרים התפעוליים

דוחות כספיים ליום 31.03.2020, במיליוני ש"ח

2019	Q1 2019	Q1 2020	
291	73	71	הכנסות משכ"ד
162	39	41	NOI
162	38	40	Same Property NOI
336	91	35	הכנסות ממגורים
274	35	109	EBITDA
287	67	114	תזרים מזומנים שוטף מפעילות נמשכת
*1,048	53	**(144)	רווח (הפסד) 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

** עיקר ההפסד נובע כתוצאה מהשפעת נגיף הקורונה: ירידה בשווי תיק ניירות הערך של החברה וירידת ערך בשווי ההון של נכסי הנדל"ן של החברה, ברובו בגין שווי ההון של מגדל HSBC





נתונים פיננסיים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2020

2019	Q1 2020	
9,405	9,249	סך נכסים
3,505	3,405	נדל"ן להשקעה *
2,338	2,147	סך ההון
2,296	2,103	הון מיוחס לבעלים
2,170	2,222	אמצעים נזילים

* ללא ישפרו





אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2020

קרן + ריבית	
4,392	אג"ח
57	בנקים ומוסדות
1,373	חוב Non Recourse-HSBC
5,822	סה"כ חוב פיננסי
2,222	אמצעים נזילים
3,600	חוב פיננסי נטו

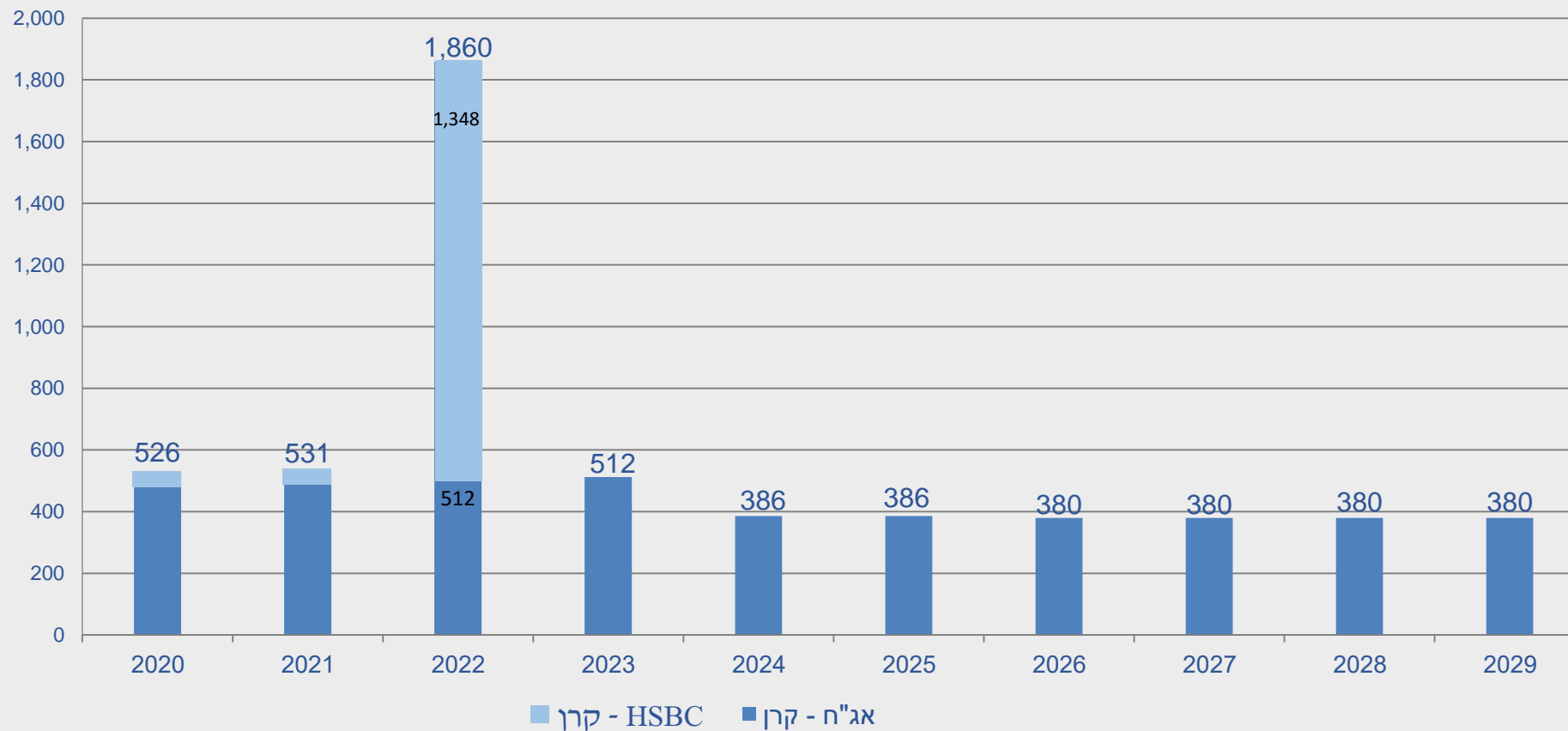




פירעון התחייבויות פיננסיות - HSBC ואג"ח

תזרימי, במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2020

מ' ש"ח





מאזן סולו מורחב

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2020

התחייבויות והון		נכסים	
5,822	אג"ח והתחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים	2,222	אמצעים נזילים
389	התחייבות מסים נדחים	143	מקרקעין ומלאי בניינים למכירה
420	התחייבויות אחרות	251	נכסים אחרים
471	התחייבויות מוחזקות למכירה - ישפרו	1,266	נכסים מוחזקים למכירה - ישפרו
2,103	הון מיוחס לבעלים	1,564	השקעה בגב ים
44	זכויות מיעוט	281	השקעות בחברות כלולות אחרות
		3,522	נדל"ן להשקעה
9,249	סה"כ התחייבויות והון	9,249	סה"כ נכסים

חברות כלולות אחרות

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 31.03.2020

יתרה מאזנית 31.03.20 ללא יישום IAS 28	יתרה מאזנית 31.03.20	חלק החברה	
			בחו"ל:
371	240	50%	IDBG
82	-	45%	הודו
			בישראל:
7	7	31%	ברטן
34	34	25%	תע"מ
494	281		סה"כ חברות כלולות אחרות





נכסים ובניין
מקבוצת IDB

