



מקבוצת נכסים ובניין IDB



מצגת לשוק ההון
רבעון 1, 2019



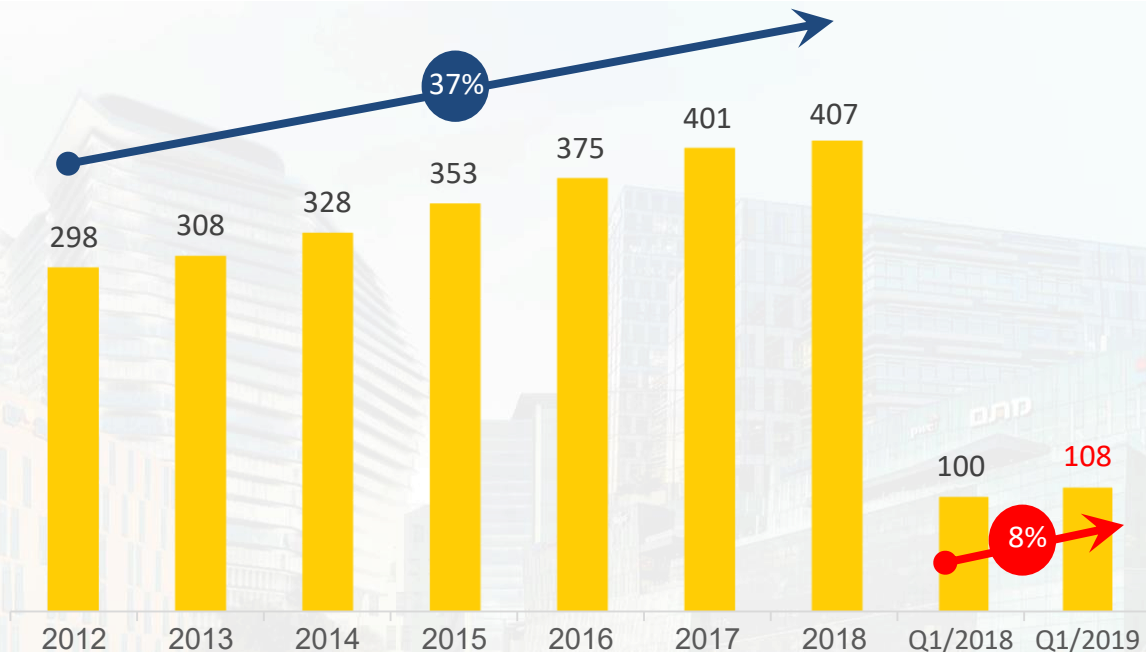
- חברה בת של נכסים ובניין מקבוצת IDB (המחזיקה כ- 51.7% מהון המניות).
- חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בת"א. נכללת במדד ת"א 90. דירוג אג"ח AA (מעלות), Aa2 (מדרוג).
- שווי נדל"ן להשקעה - 6.9 מיליארד ש"ח (100% לא משועבד), צמיחה של 2% ברבעון הראשון של 2019.
- שווי החברה כ- 3.8 מיליארד ש"ח (נכון ל-20/5/19).
- הון עצמי המיוחס לבעלי המניות: כ- 2.3 מיליארד ש"ח.
- מכפיל הון: 1.65.

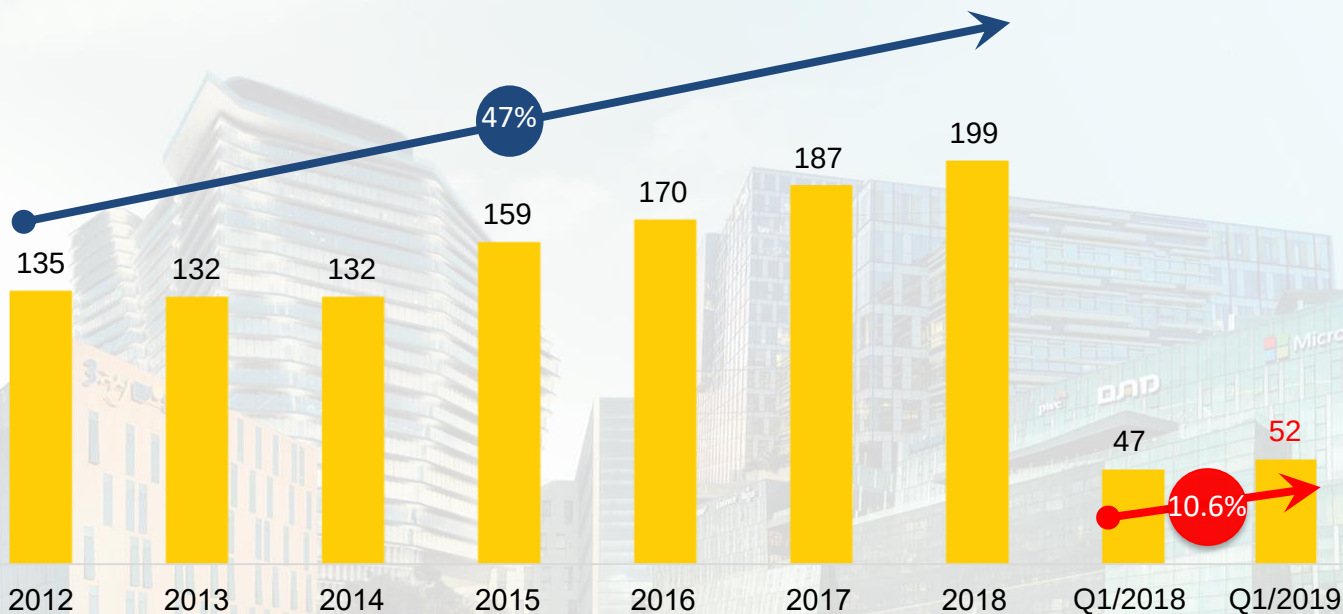
- השלמת 2 פרויקטים בשטח כולל של 101,000 מ"ר (חלק החברה 56,500 מ"ר):
- ToHa1: 89,000 מ"ר, חלקה החברה - 44,500 מ"ר. הושכרו כ-94% משטחי הפרויקט.
- מתם-ים: 12,000 מ"ר. הפרויקט הושכר בשלמותו לחברת אמזון.
- פרויקטים אלו יניבו 56-59 מיליון ש"ח בשנה.
- גידול של 56,500 מ"ר בנכסים המניבים של החברה ל-975,500 מ"ר, שיעור תפוסה של 97%.
- רישוי, תכנון, הקמה ושיווק של 6 פרויקטים, 151,700 מ"ר (חלק גב-ים 127,800 מ"ר), מתוכם 91,500 מ"ר עילי.

הכנסות משכירות	כ- 120 מיליון ש"ח, צמיחה של 6.2%
NOI	כ- 115 מיליון ש"ח, צמיחה של 5.5%
Same Properties NOI	כ- 111 מיליון ש"ח, צמיחה של 1.8%
EBITDA	כ- 108 מיליון ש"ח, צמיחה של 8.0%
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	כ- 106 מיליון ש"ח, צמיחה של 6.0%
FFO מיוחס לבעלי מניות	כ- 52 מיליון ש"ח, צמיחה של 10.6%
רווח נקי לבעלי המניות	כ- 68 מיליון ש"ח, צמיחה של 30.8%

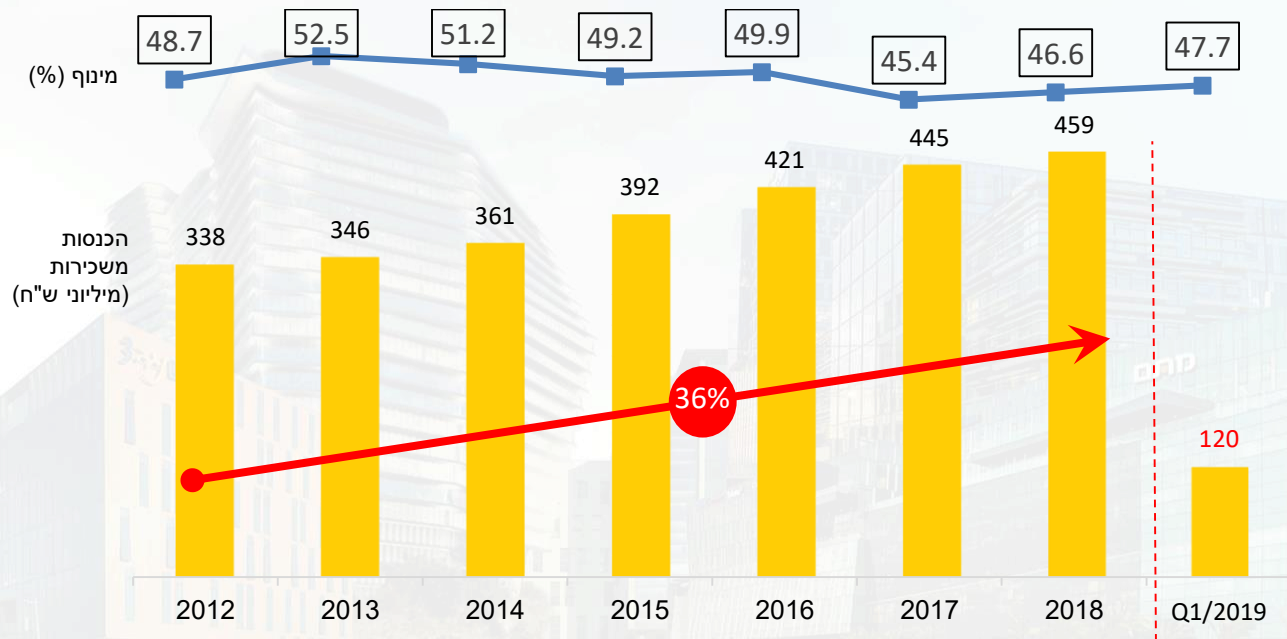
צמיחה בנכסים מניבים ובהכנסות משכירות



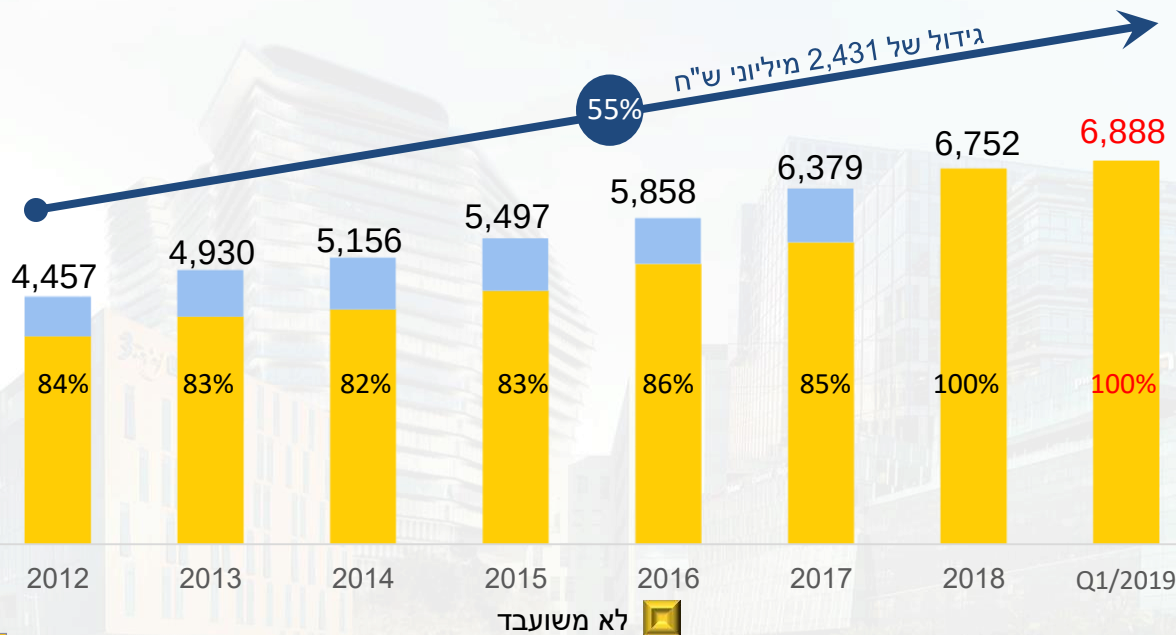




צמיחה בהכנסות משכירות ושיעור מינוף יציב



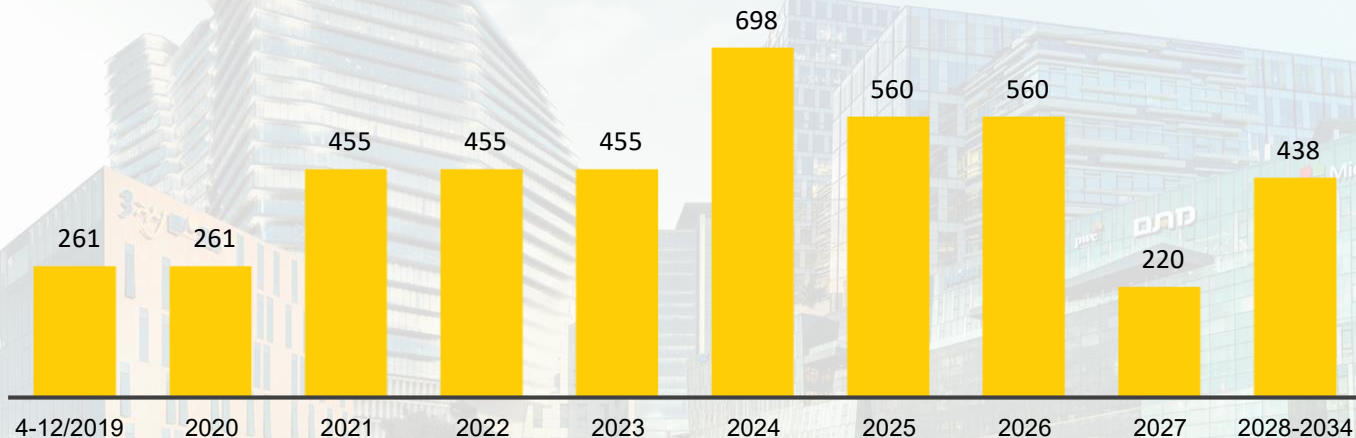
צמיחה בשווי נדל"ן להשקעה במיליוני ש"ח



מח"מ החוב -
4.7 שנים

ריבית אפקטיבית לשנה - 3.3%
(ממוצעת)

חוב פיננסי ברוטו - 4,444 מיליוני ש"ח
חוב פיננסי נטו - 2,836 מיליוני ש"ח



גב ים חיפה
גב ים מתמ
גב ים עפולה
גב ים טירת הכרמל

גב ים קיסריה

גב ים רעננה
גב ים הרצליה

גב ים ראש העין
גב ים ת"א

גב ים חולון
גב ים לוד
גב ים באר יעקב
גב ים נס ציונה
גב ים מודיעין
גב ים רחובות
גב ים בנה
גב ים ירושלים

גב ים נגב

➤ **19** פארקי ומרכזי היי-טק, לוגיסטיקה ותעשייה

➤ **16** ערים

➤ **975,500** מ"ר להשכרה (כולל כ-255,000 מ"ר חניונים) –

גידול של **56,500** מ"ר ברבעון 1-2019 (מ-919,000 מ"ר)

➤ **97%** שיעור תפוסה

➤ **127,800** מ"ר בשלבי רישוי, תכנון והקמה, חלק החברה

במאחד מתוך סה"כ כ-151,700 מ"ר

➤ **455,000** מ"ר זכויות בנייה זמינות (שטחים עיקריים)

➤ **160,000** מ"ר בתהליכי תב"עות, חלק החברה במאחד

מתוך סה"כ 250,000 מ"ר

הלקוחות שלנו: מגוון רחב ואיכותי

445 לקוחות



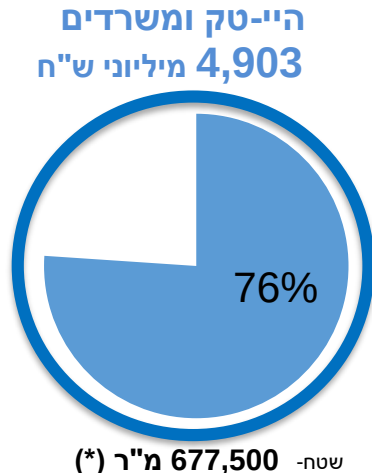
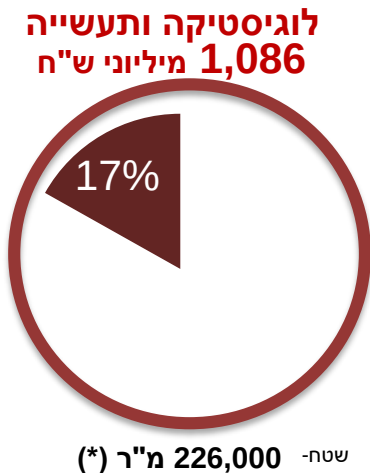
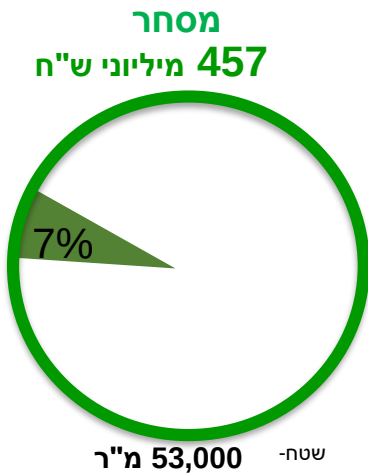
כ- **4.3** שנים

מח"מ הסכמי שכירות (31.12.2018)

כ- **2.0** מיליארד ש"ח

צבר הזמנות (31.12.2018)

שווי נכסים מניבים: **6,446** מיליוני ש"ח



(*) כולל כ-253,000 מ"ר חניונים ולא כולל 19,000 מ"ר (חלק החברה) המוחזקים ע"י חברת גב-ים ממך, בבעלות משותפת, מתוכם: כ-8,300 מ"ר היי טק ומשרדים וכ-10,700 מ"ר לוגיסטיקה ותעשייה.

פרויקטים שהושלמו - ToHa1 ומתם-ים

➤ 2 פרויקטים, **101,000** מ"ר: 69,000 מ"ר עילי, 32,000 מ"ר תת קרקעי,
חלק החברה - **56,500** מ"ר

מתם-ים: 12,000 מ"ר



ToHa1: 89,000 מ"ר

(57,000 מ"ר עילי + 32,000 מ"ר תת קרקעי)



הושלם: ToHa1

הושלם

wework

NATURAL
INTELLIGENCE

Akamai

trax

tufin

MOTOROLA

DIC
Discount Investment
Corporation

שטח בנוי:

כ- 89,000 מ"ר

כ- 57,000 מ"ר עילי

כ- 32,000 מ"ר חניון

הסכמים חתומים עבור כ-

54,000 מ"ר (94%)

* חלק החברה - 50%

דמיה

ToHa2

ToHa2

ToHa1

הועדה המקומית אישרה
להפקדה (בתנאים) תב"ע עבור
הקמת ToHa2 שעיקרה:

- תוספת זכויות בנייה של 140 אלף מ"ר עילי (ברוטו)
- תוספת של כ-1,500 מקומות חניה.

* חלק החברה - 50%

הושלם

שטח בנוי:



כ- 12,000 מ"ר עילי

הושכר לחברת אמזון





➤ **6 פרויקטים בהיקף של**
127,800 מ"ר בתכנון, הקמה
ושיווק (חלק החברה מתוך
151,700 מ"ר)



הכנסות משכירות (1)	יתרת עלויות ליום 31.3.19	עלויות משוערת	שטחים עיליים שהושכרו	מועד משוער לסיום	חלק החברה (בדו"ח כספי מאוחד)	סה"כ	חניה	עילי	הפרויקט
מיליוני ש"ח, בדו"ח כספי מאוחד				מ"ר	שטח (מ"ר)				
24	205	243	-	Q4/2021	43,500	43,500	18,200	25,300	מתם מזרח - 1
8.7	68	87	-	Q2/2020	13,000	13,000	-	13,000	גב-ים נגב - 4
5	19	67	12,000(3)	Q2/2020	15,200	22,000	9,000	13,000	גב-ים חולון - 2(2)
3.4	21	39	7,200	Q3/2019	7,200	7,200	-	7,200	גב-ים מפרץ חיפה - 1
4.8	35	55		Q3/2020	10,000	10,000		10,000	גב-ים מפרץ חיפה - 2
15	213	213		Q4/2021	38,900	56,000	33,000	23,000	גב-ים רעננה - 1
60.9(4)	561	704	19,200		127,800	151,700	60,200	91,500	סה"כ בתכנון, הקמה ושיווק

לאחר השלמה ואכלוס הפרויקטים שבתכנון והקמה:

➤ סך השטחים להשכרה בחברה - **1,104,000 מ"ר**,

➤ ההכנסות משכירות - **כ- 600 מיליון ש"ח בשנה (החל מ-Q1-2022).**

(1) לאחר אכלוס מלא (2) החברה השכירה שטח של כ- 5,300 מ"ר ומכרה שטח של כ- 6,700 מ"ר מהמבנה. העלויות כוללות עלות כוללת של כ- 120 מיליון ש"ח בהפחתת התמורה מהמכירה. (3) כולל 6,700 מ"ר שנמכרו. (4) הכנסות שנתיים משכירות, סולו מורחב - 46.5 מיליון ₪



מרכז הקונגרסים

מתם מזרח - שלב א'
(הדמייה)
43,500 מ"ר

30 דונם, 90,000
מ"ר זכויות בנייה

לאחר השלמת מתם-מזרח (בבנייה):

שטח בנוי: **311,500** מ"ר
כ- 198,300 מ"ר עילי
כ- 113,200 מ"ר חניונים

שטח בנוי: **268,000** מ"ר
כ- 173,000 מ"ר עילי
כ- 95,000 מ"ר חניונים
שיעור תפוסה: **100%**

חלק החברה:
50.1%
(בשיתוף החברה
הכלכלית לחיפה)



הדמיה

שטח בנוי:

כ- **43,500** מ"ר, מתוכו:

כ- **25,300** מ"ר עילי

מועד סיום:

רבעון 4, 2021



Matam-Yam

הדמיה

קמפוס חיל התקשוב

מלון ומרכז כנסים

חלק החברה: 73.25%

(בשיתוף אונ' בן-גוריון ועיריית ב"ש)

שטח בנוי: 
כ- **13,000** מ"ר עילי
מועד סיום: 
רבעון 2, 2020

הדמיה



נכסים בהקמה: גב-ים נגב - 4



שטח בנוי:

כ- 22,000 מ"ר, מתוכו:

כ- 13,000 מ"ר עילי

הושכר: כ- 5,300 מ"ר 

נמכר: כ- 6,700 מ"ר

מועד סיום:

רבעון 2, 2020

הדמיה

נכסים בהקמה: גב-ים חולון - 2



הדמיה

נמל חיפה החדש
(בבנייה)

1
בביצוע

2

נכסים בהקמה: גב-ים מפרץ חיפה - 1

שטח בנוי:

כ- **7,200** מ"ר

מועד סיום:

רבעון 3, 2019

הסכם שכירות: **אלמוג**

הדמיה

נכסים בהקמה: גב-ים מפרץ חיפה - 2

שטח בנוי:

כ- **10,000** מ"ר

מועד סיום:

רבעון 3, 2020

הדמיה



הדמיה

1

שטח כולל:

כ- 74,000 מ"ר, מתוכו:

כ- 41,000 מ"ר עילי

כ- 33,000 מ"ר תת"ק

שלב א:

כ- 56,000 מ"ר, מתוכו:

כ- 23,000 מ"ר עילי

כ- 33,000 מ"ר תת"ק

עסקת קומבינציה, חלק

החברה 69.5%

רבעון 1- 2018	רבעון 1- 2019	
7.6	99	הכנסות משכירות
5.6	94	NOI
2.2	91	Same properties NOI
8.5	89	EBITDA
30.8	68	רווח נקי
10.6	52	FFO

31.12.2018	31.3.2019	
1,452	1,400	אמצעים נזילים
4,031	4,005	חוב פיננסי, ברוטו
2,579	2,605	חוב פיננסי, נטו
5,571	5,689	שווי הוגן נדל"ן להשקעה
693	706	עתודה למס
2,443	2,312	הון עצמי
7,288	7,364	סך הנכסים

מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד).

העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

