

נצבא החזקות 1995 בע"מ

מצגת חברה – יולי 2007



NITSBA

מצגת זו 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 ואיננה בשליטת החברה .

מידע צופה פני עתיד זה מבוסס בין היתר על ציפיות והערכות של החברה לגבי מצבה הנוכחי של החברה, 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.

בעלי מניות

63.6% * איירפורט סיטי ←

9.6% אשטרום ←

26.8% ציבור ←

* באמצעות נצבא חברה להתנחלות בע"מ, בה מחזיקה איירפורט סיטי בכ- 96%.

אבני דרך

- בשנת 1995 מתאגדת נצבא החזקות 1995 בע"מ ("החברה") כחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של נצבא חברה להתנחלות בע"מ ("נצבא התנחלות"), חברה פרטית שבעלי מניותיה היו חברי וגמלאי אגד . עם הקמת החברה הועברו לבעלותה נכסי מקרקעין ומניות החברות הבנות שהיו בבעלות נצבא התנחלות, אשר כללו, בין היתר, נכסים שהיו מושכרים לאגד (תחנות מרכזיות, קניונים, מוסכים ומשרדים) ונכסי מקרקעין רבים נוספים.
- בשנת 1997 נרשמת החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- בשנת 2003 מרחיבה החברה את תחומי פעילותה לבניה למגורים.
- בשנים 2004-2005 מרחיבה החברה את פעילותה מחוץ לישראל ורוכשת באמצעות NITSBA EUROPE נכסים מניבים בצרפת.
- בשנת 2006 רוכשת איירפורט סיטי את השליטה בנצבא התנחלות ובאמצעותה - את השליטה בחברה.

עוצמה עסקית

צבר קרקעות גדול בפריסה ארצית-חטיבות קרקע גדולות במיקומים מרכזיים

שווי חבוי בפרויקטים ובקרקעות להשבחה

קרקעות המיועדות לבניה למגורים במרכזי ערים

נכסים מניבים בפריסה ארצית, ליעודים מגוונים, המושכרים בעיקרם לשוכרים בעלי חוסן פיננסי (אגד, בנקים, מוסדות ממשלה, רשתות מובילות במשק) ומניבים תזרים מזומנים יציב.

נכסים מניבים בצרפת המושכרים בעיקר לפראנס טלקום, המניבים תשואה גבוהה ובחלקם בעלי פוטנציאל השבחה.

פרופיל עסקי

- עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום, פיתוח, ניהול והשבחת נדל"ן מניב. מ-2003 פועלת החברה גם בבניה למגורים.
- לחברה כ- 70 נכסים מניבים וקרקעות לפיתוח בישראל במיקומים אטרקטיביים במרכזי הערים ובפריסה ארצית.
- לחברה קרקעות בישראל בשטח כולל של כ- 1,085 אלפי מ"ר (כולל הקרקעות הבנויות).
- לחברה נדל"ן מניב בישראל בהיקף של כ-170 אלפי מ"ר בנויים (שטחים עיקריים).
- ישראל- נכסי הנדל"ן של החברה כוללים :
 - נכסים תחבורתיים – 30 תחנות מרכזיות, מוסכים וחניונים לתחבורה ציבורית, במרכזי ערים ברחבי ישראל.
 - מרכזי מסחר וקניונים- 9 מרכזים מסחריים וקניונים בערים מרכזיות בישראל.
 - בנייני משרדים- 12 בנייני משרדים במרכזי ערים ראשיות בישראל.
 - נכסים נוספים- מגרשים ושטחים להשכרה לשימושים שונים .
 - פרויקטים בהקמה- פרויקטי בניה ליעודי מסחר, משרדים ומגורים.
- צרפת – בנייני משרדים ולוגיסטיקה, המושכרים בעיקר ל- France Telecom, הכוללים כ- 200 אלפי מ"ר מבונה על קרקעות בשטח כולל של כ- 377 אלפי מ"ר.

נכסים תחבורתיים

- 19 תחנות מרכזיות ברחבי ישראל, בשטח קרקע של כ-290 אלפי מ"ר.
- 11 מרכזי שרות, מוסכים וחניונים לתחבורה ציבורית בשטח קרקע של כ-300 אלפי מ"ר.
- הסכמי שכירות לטווח ארוך עם אגד ומפעילי תחבורה ציבורית נוספים.
- דמי השכירות המשולמים ע"י אגד מתעדכנים מידי 10 שנים, בהתאם לשמאויות הנערכות בכל מועד עדכון.
- לחברה זכות לפינוי מוקדם של אגד מהנכסים המושכרים, בהודעה של שנתיים מראש, בכפוף לכך שתעמיד לרשות אגד מקרקעין חליפיים.
- בחודש מאי 2007 נקבע ע"י שמאי מוסכם כי דמי השכירות המשולמים ע"י אגד בגין נכסים שונים אשר חוזי השכירות בגינם חודשו בדצמבר 2004, יעמדו על סך של כ-13.3 מליון דולר לשנה (לעומת סך של כ-5 מליון דולר ששולם קודם לכן), דהיינו תוספת של כ-8.3 מליון דולר לשנה.
- דמי השכירות בגין יתרת הנכסים המושכרים לאגד מסתכמים בכ-7.3 מליון דולר לשנה והם יעודכנו בהתאם בשנים הבאות.
- סה"כ הכנסות החברה מדמי שכירות בגין הנכסים המושכרים לאגד (לאחר העדכון מחודש מאי 2007 כאמור) מסתכמות בכ-21 מליון דולר לשנה.
- הכנסות החברה מנכסים תחבורתיים בשנת 2006 (לפני עדכון חוזה אגד כאמור) הסתכמו בכ-64 מיליון ₪.

מרכזי מסחר וקניונים

- 9 מרכזים מסחריים בפריסה ארצית, בשטח כולל להשכרה של כ- 76 אלפי מ"ר (מתוכו חלקה של החברה כ- 54 אלפי מ"ר).
- שעור תפוסה כ-98%
- כ- 500 שוכרים, ביניהם חברות מובילות בישראל בתחום המזון, האופנה והפנאי, בנקים ועוד.
- הכנסות החברה ממרכזים מסחריים בשנת 2006 הסתכמו בכ- 88 מיליון ₪.

משרדים

- 12 בנייני משרדים בשטח כולל להשכרה של כ- 70 אלפי מ"ר (מתוכו חלקה של החברה כ- 54 אלפי מ"ר).
- הבניינים ממוקמים במרכזי ערים ובעיקר בתל-אביב (בית אגד, בית ישראל, בית הפרמידה, בית נצבא (נ.י.פ.)), ירושלים (קריית הממשלה, בית יהב), רמלה (קריית ממשלה), חיפה ורחובות.
- שיעור תפוסה כ – 99%.
- כ-70 שוכרים וביניהם חברות מובילות בישראל בתחומי הבנקאות והאשראי, חברות סלולר וכן מוסדות ציבור ומשרדי ממשלה.
- הכנסות החברה ממשרדים בשנת 2006 הסתכמו בכ- 26 מיליון ₪.

נכסים נוספים

- מתחם בן כ- 29 דונם בחולון, מתוכו מושכר לשופרסל דיל מבנה בשטח של כ- 7,000 מ"ר וכן שטחי חנייה.
- 50% ממתחם בשטח של כ- 55 דונם בטירת הכרמל, הכולל מבנה תעשייה בשטח של כ-15 אלף מ"ר, המושכר לצדדי ג'.
- שטחים להשכרה ליעודים שונים (אולם אירועים, מוסכים, תעשייה קלה מחסנים ומפעלים)
- מגרשים המשמשים כחניונים
- שטחים המושכרים לתחנות דלק (מתחם המרכבה בחולון וכן 2 תחנות דלק בהקמה בתלפיות ובמלחה)
- פרויקט בחיפה (שכונת חטיבת כרמלי) המיועד להשכרה לעמידר כמקבץ דיור (הפרויקט צפוי להניב הכנסות בסכום של כ- 4 מליון ₪ לשנה, מהרבעון השלישי של 2007 שנת ואילך).
- זכויות בקרקע במתחם הלאום בירושלים המשמשת כיום כחניון ל"אגד".
- הכנסות החברה מהנכסים הנוספים הסתכמו בשנת 2006 בכ- 15 מליון ₪.

ייזום- פרויקטים בהקמה למגורים ולמסחר במבשרת ציון, ראשון לציון, ונתניה.

נתניה- שער הים -פרויקט מגורים יוקרתי על
חוף ימה של נתניה הכולל כ-200 דירות מגורים
ושטחים מסחריים (עסקת קומבינציה).

מבשרת ציון (רכס חלילים)- שלב א' - כ- 50
דירות מגורים מתוכן נמכרו עד כה כ- 43
(לחברה קרקע סמוכה עליה ניתן להקים כ- 60
דירות מגורים).

ראשון לציון (רחוב הרצל)- 48 דירות מגורים, כ-
2,000 מ"ר מסחר וכ- 2,000 מ"ר משרדים
(עסקת קומבינציה עם חברת צבי צרפתי ואח',
חלקה של החברה 35%).
קיימת תב"ע בשלבי אישור סופיים לבניית 108
דירות נוספות.

צרפת - 17 בנייני משרדים ולוגיסטיקה :

מיקום	קרקע (באלפי מ"ר-מעוגל)	שטח בנוי (באלפי מ"ר-מעוגל)	הערות
LA BOURGET	93	60	(1)
L'ISLE D'ABEAU	19	8	
MASSY	7	10	ניתן לבנות כ- 8,000 מ"ר נוספים
EYSINES	49	16	(2)
BLAGNAC LAFAYETTE	22	5	ניתן לבנות כ- 15,000 מ"ר נוספים.
ANTONY	5	4.5	(2)
BLAGNAC DURAND	67	26	(2)
ANNONAY	10	2.6	
MONTIGNY LE BRETONNEUX	10	7	(2)
MONTPELLIER	39	15	(2)
VAUX LE PENIL	14	6	(2)
PARIS MONTPARNASSE		1,662	קומה 28 בבנין משרדים בן 58 קומות במרכז פריז.
VILLENEUVE SAINT GERMAIN	11	3	ניתן לבנות כ- 3,800 מ"ר נוספים.
MONTRouGE PELLETAN	5	9	
VIRY CHATILLON	7	5	(2)
NANTERRE	11	9	ניתן לבנות כ- 17,000 מ"ר נוספים.
VARDIER MONTRouGE	2.5	5.6	

(1) נחתם מכתב כוונות למכירה – 33 מיליון אירו
 (2) נחתם מכתב כוונות למכירה – 115.6 מיליון אירו

■ הכנסות החברה מדמי שכירות בגין הנכסים בצרפת הסתכמו בשנת 2006 בכ- 107 מליון ₪.

■ בחודש יוני 2007 נחתם מכתב כוונות שעניינו מכירת מניותיה של החברה הבת שבבעלותה הנכס בלה בורגיה, על פי שווי נכס של 33 מליון אירו. בחודש יולי 2007 נחתם מכתב כוונות שעניינו מכירת 7 נכסים המושכרים לפראנס טלקום בתמורה בסך של כ- 115.6 מליון אירו.

- באשר לנכסים אשר פראנס טלקום הודיעה על פינויים במרס 2008 :

- **NANTERRE** ו- **MASSY** – החברה בוחנת חלופות לניצול זכויות הבניה בנכסים אלו או המשך השכרת המבנים הקיימים. דמי השכירות של בניינים חדשים באזורים אלו, עשויים לעלות ב- 50% ויותר על דמי השכירות המשולמים כיום.

- **Tour Montpellier, Villeneuve, Montrouge** – להערכת החברה ניתן יהיה להשכיר נכסים אלו בדמי שכירות שאינם פחותים מאלו המשולמים כיום.

שינוי פני החברה

■ בספטמבר 2006 נמכרה השליטה בנצבא התנחלות (המחזיקה בכ- 63.35% ממניות החברה) לאירפורט סיטי בע"מ, בתמורה ששיקפה שווי של כ- 1 מיליארד ₪ לחברה. שווי השוק של החברה נכון להכנת מצגת זו הינו כ- 1.6 מיליארד ₪.

■ אירפורט סיטי הינה חברה ציבורית הנמנית על קבוצת אקויטל (הכוללת 8 תאגידי נסחרים בישראל וחברה הנסחרת בנאסד"ק) הנשלטת ע"י איש העסקים מר חיים צוף. יו"ר דירקטוריון החברה הינו איש העסקים מר קובי מימון. מר מירון שנידר, מנכ"ל איירפורט סיטי מכהן כמ"מ מנכ"ל החברה.

■ הנהלתה החדשה של החברה פועלת להעלאת שווי החברה, במספר מישורים:

- שיפור וייעול תפעולם השוטף של החברה ונכסיה.
- שיפור מערך הגבייה של החברה.
- מיצוי הכנסות מנכסים קיימים – הגדלת דמי שכירות מהנכסים הקיימים, מכירת פרסום חוצות על בנייני החברה, שיפור תמהיל האכלוס, הגדלת התפוסות והשבחת הנכסים הקיימים.
- הכנת תוכניות בניין עיר (ת.ב.ע.) חדשות קידום תוכניות בניה.
- שיפור תנאים עסקיים מול נותני שירותים שונים.
- גיוס כח אדם מקצועי ואיכותי.
- הפחתה משמעותית בהוצאות הנהלה וכלליות.
- הוזלת עלויות מימון – חוסנה הפיננסי של קבוצת אקויטל תרם להפחתה משמעותית בעלויות במימון.

אסטרטגיה עסקית

השכרת נכסי הנדל"ן המניב של החברה בהסכמי שכירות ארוכי טווח, לשוכרים בעלי חוסן כלכלי.

ייזום פרויקטים ליעודי מסחר, תחנות דלק ומגורים

מימוש זכויות הבניה במקרקעין שבבעלות החברה וקידום תוכניות בניין עיר למיקסום פוטנציאל הבניה בנכסי החברה

פיתוח והשבחת הנכסים הקיימים של החברה.

איתור ורכישת מקרקעין בישראל ומחוצה לה.

פוטנציאל השבחת נכסים

בנכסי הנדל"ן של החברה גלום פוטנציאל השבחה משמעותי והחברה בוחנת אפשרויות שונות לקידום תוכניות בניין עיר, תוכניות בנייה ופיתוח והשבחה של נכסים קיימים, לרבות:

* תחנה מרכזית הרצליה - בשטח קרקע של כ- 27,000 מ"ר - קידום תב"ע ל- 300 יחידות דיור לפחות וכ- 1,500 מ"ר מסחר.

* תחנה מרכזית כפר – סבא - בשטח קרקע של כ- 17,000 מ"ר - קיימת תוכנית מאושרת להקמת פרויקט הכולל כ- 165 יחידות מגורים, מרכז מסחרי ומסוף תחבורתי.

* תחנה מרכזית בת-גלים חיפה - בשטח קרקע של כ- 57,000 מ"ר - קידום תב"ע להקמת פאואר סנטר בשטח של כ- 25,000 מ"ר בשילוב פארק ביוטכנולוגיה שיכלול כ- 150,000 מ"ר משרדים ושטחי תעסוקה.

* חניון ומוסך תלפיות ירושלים – קרקע בשטח של כ- 60,000 מ"ר - גיבוש עקרונות לקידום תב"ע להקמת פרויקט בשטח מבונה של כ- 100,000 מ"ר שיכלול מרכז מסחרי (כ-40,000 מ"ר) וכן כ-700 יחידות דיור.

- * **בית אגד תל – אביב – בשטח קרקע של כ- 10,600 מ"ר-**
קיימת תב"ע מאושרת להקמת פרויקט שיכלול משרדים , מלונאות/מגורים ומסחר בשטח מבונה כולל של כ- 70,000 מ"ר (ברוטו).
החברה מתכננת הקמת מגדל בן 65 קומות שיכלול מלון (5 כוכבים De Lux), דירות יוקרה ומשרדים ולצידו מרכז מסחרי בשטח של כ- 2,500 מ"ר.
- * **תחנה מרכזית באר שבע - קרקע בשטח של כ- 27,000 מ"ר-**
גיבוש עקרונות לקידום תב"ע להקמת מרכז מסחרי בשילוב עם משרדים ומרכז תחבורתי, בשטח של כ- 50,000 – 40,000 מ"ר.
- * **תחנה מרכזית עפולה- קרקע בשטח של כ- 12,000 מ"ר-**
קידום פרויקט להקמת מרכז מסחר ותחבורה, בשטח מבונה של כ- 15,000- 10,000 מ"ר.
- * **חניון ומוסך נתניה- קרקע בשטח של כ- 40,000 מ"ר (בסמיכות לתחנת רכבת)-**
קידום תב"ע להקמת פאואר סנטר בהיקף של כ- 20,000 מ"ר ומגדלי משרדים בשטח מבונה של כ- 30,000 מ"ר .

- **תחנה מרכזית טבריה- בשטח קרקע של כ- 16,000 מ"ר –**
קיימת תביעה מאושרת להקמת קניון ומשרדים בהיקף של כ- 25,000 מ"ר.

- * **תחנה מרכזית אילת- בשטח קרקע של כ- 17,000 מ"ר-**
קידום תביעה להקמת קניון בשטח של כ- 30,000 מ"ר, משרדים וכ- 300-400 יחידות דיור.

* **קניון ראשל"צ מערב - קרקע בשטח של כ- 34,000 מ"ר -**
קידום פרויקט להרחבת הקניון בקומה נוספת והקמת מגדל בן
22 קומות שיכלול כ- 300 יחידות דיור לסטודנטים. במתחם
מתוכננת תחנת רכבת עם חיבור לתוואי איילון דרום. (קיימת
תב"ע שהומלצה ע"י ועדה מקומית והנמצאת לקראת העברתה
לוועדה המחוזית).

* **תחנה מרכזית נתניה - קרקע בשטח של כ- 14,000 מ"ר -**
קידום תב"ע למרכז מסחרי (כולל מסוף תחבורתי), משרדים
ו-3 מגדלי מגורים בהיקף כולל של כ- 30,000-40,000 מ"ר .

* **המושבה הגרמנית בחיפה - קרקע בשטח של כ- 5,000 מ"ר -**
קידום תב"ע להקמת מלון בשטח של כ- 15,000 מ"ר שיכלול
כ- 180 חדרים ושטחי מסחר ומגורים.

תמצית מאזן מאוחד (מיליוני ₪) 31/03/07

	התחייבויות והון		נכסים
946	התחייבויות שוטפות	365	רכוש שוטף
2,048	התחייבויות לזמן ארוך	20	רכוש מיועד למימוש
35	זכויות מיעוט	193	השקעות ז"א
1,050	הון עצמי	3,501	נדל"ן להשקעה
4,079		4,079	

תמצית דוחות רווח

והפסד

YEAR 2006 - אלפי ₪	Q1 2006 - אלפי ₪	Q1 2007 - אלפי ₪	
300,419	72,805	77,533	הכנסות מדמי שכירות
36,451	14,643	397	הכנסות ממכירת דירות
336,870	87,448	77,930	
			הוצאות אחזקה וניהול נכסים
42,226	10,544		פחת
54,022	13,249	12,060	אחרות
29,900	12,488	22	עלות הדירות שנמכרו
126,148	36,281	12,082	
210,722	51,167	65,848	רווח גולמי
16,844	6,498	2,667	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
193,878	44,669	63,181	רווח מפעולות רגילות
129,838	34,214	28,046	הוצאות מימון נטו
64,040	10,455	35,135	רווח לפני הכנסות אחרות, נטו
65,590	37,335		הכנסות אחרות, נטו
129,630	47,790	35,135	רווח לפני מסים על ההכנסה
40,359	15,553	8,996	מסים על ההכנסה
89,271	32,237	26,139	רווח לאחר מסים ההכנסה
(8,362)	(4,254)	(1,465)	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(82)	(94)	(970)	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו
80,827	27,889	23,704	רווח מפעילות נמשכת
564	564		השפעה מצטברת לתחילת התקופה בשל שנוי בכללי חשבונאות, נטו
81,391	28,453	23,704	תוצאת נקי
			OFF

התפלגות הכנסות בשנת 2006 (במיליוני ₪)

