



**קבוצת אלביט הדמיה, 2011  
מצגת אסטרטגיה לשנים הקרובות**

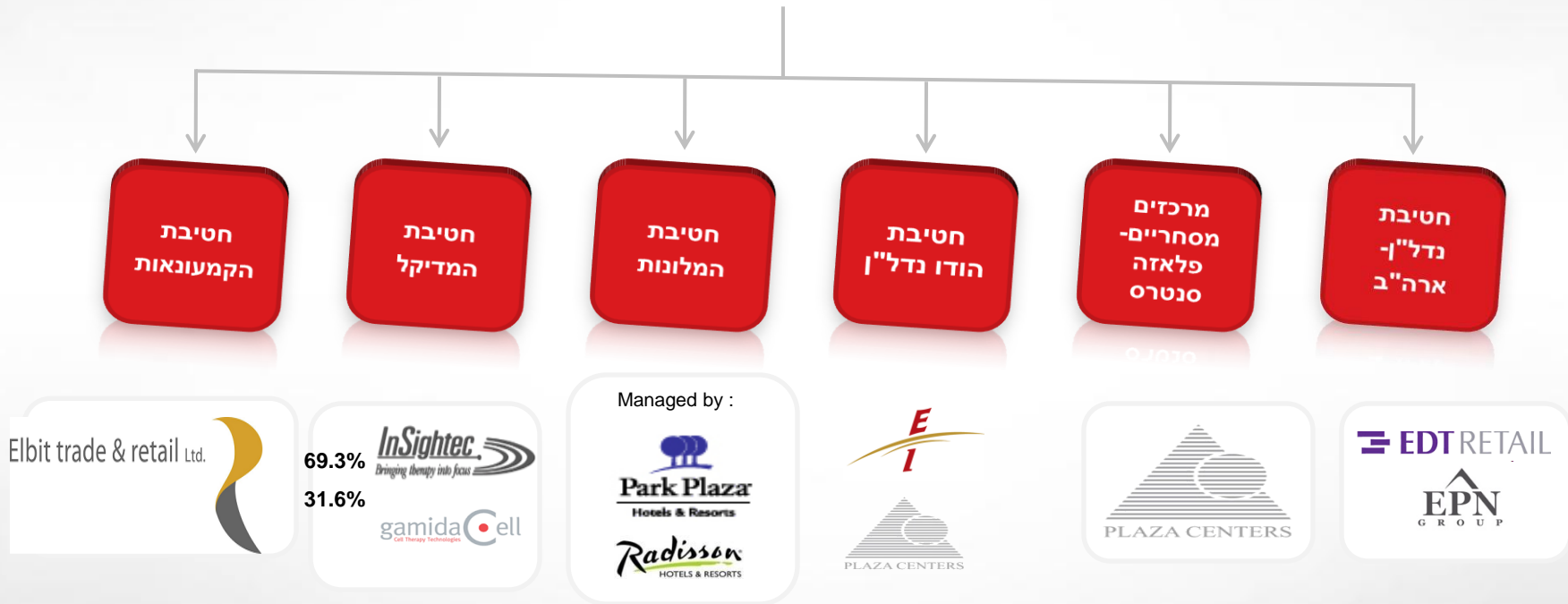
# Disclaimer

- מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, הכולל, בין היתר, תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה, הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה באזורי פעילותה, ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, והכול כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו, ובכלל זה נתונים ופרסומים סטטיסטיים וציבוריים שפורסמו על ידי גופים ורשויות שונות, אשר תוכנם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי ולפיכך החברה אינה אחראית לנכונותם. המידע הצופה פני עתיד הכלול במצגת עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, או יכול שיושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, ואשר אינם בשליטתה של החברה, עקב שינוי באיזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על החברה בתחומי פעילותה. להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת. אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה. מכירת ניירות ערך תעשה אך ורק על-פי התשקיף שפרסומו יאושר על-ידי רשות ניירות ערך.

# אודות אלביט הדמיה

- ✓ אלביט הדמיה הינה חברה יזמית אשר לאורך השנים פועלת בתחום הנדל"ן, יזמה והקימה בין היתר - מרכזים מסחריים ומלונות באירופה, בהיקפים משמעותיים.
- ✓ בין השנים 2004 ל- 2008 מימשה החברה נכסים שבבעלותה, וביצעה עסקאות כגון : *Klepierre* , *Dawnay day* , *aAim* בתמורה להכנסות של כ- 1.2 מיליארד € והניבו לחברה רווחי הון נאים.
- ✓ בעקבות המשבר הפיננסי העולמי החליטה החברה להתמקד בליבת פעילותה ( ייזום נדל"ן במזרח אירופה ובהודו) ובנוסף הקימה זרוע נדל"ן מניב בארה"ב, במטרה לייצר לה תזרים מזומנים שוטף.
- ✓ החברה ממשיכה בפיתוח החטיבה הרפואית, ובשלהי שנת 2010 הפכה לחברה ציבורית תחת השם אלביט מדיקל טכנולוג'יס בע"מ.

## Elbit Imaging Ltd.



# חטיבת נדל"ן ארצות הברית

## רקע

- ✓ במהלך שנת 2008 בלב המשבר הפיננסי העולמי, זיהתה החברה את הפוטנציאל הטמון בשוק המניב בארה"ב. בו היה ניתן לרכוש מרכזים פעילים ומניבים במחירים הולמים וזאת ללא סיכוני היזמות והפיתוח הכרוכים בפעולות ייזום (מזרח אירופה).
- ✓ במהלך שנת 2009, היתוונו את הכניסה לשוק המרכזים המסחריים בארה"ב, לצורך כך הוקם צוות הנהלה מקומי וגובש מתווה העסקה הרצוי על ידי הגדרת קריטריונים אשר כללו בעיקר תיק נכסים מניב עם פוטנציאל השבחה.

## מקורות האקוויטי- 2010

- ✓ הקמת קרן להשקעות בארה"ב בשיתוף עם פלאזה סנטרס ( 43.3% )  
**התחייבות להשקעה של 100 מיליון \$**
- ✓ גיוס שותף מנהל אמריקאי- Eastgate Property LLC (43.3%)  
**התחייבות להשקעה של 100 מיליון \$**
- ✓ גיוס גוף מוסדי בישראל- חברת הביטוח מנורה (13.4%)  
**התחייבות להשקעה של 31 מיליון \$**

גיוס של כ- 231 מיליון \$ הינו חלק מתוכנית לגיוס של עד 400 מיליון \$ לצרכי השקעות נדל"ן בארה"ב

## עסקאות רכישה ←

### עסקת EDT ✓

בחודש יוני 2010 הושלמה עסקת ענק ראשונה בארה"ב בהיקף נכסים של 1.4 מיליארד \$.

### עסקת Charter Hall ✓

בחודש דצמבר 2010 נחתמה עסקה שנייה עם חברת Charter Hall בהיקף נכסים של 75 מיליון \$.

כמו כן, מנהלת החברה מו"מ מתקדמים לרכישת נכסים נוספים. ✓

## ניהול שוטף ←

גיוס הנהלה מקצועית לקרן תוך שמירה על מטה מצומצם בארה"ב. ✓

השבחת הפורטפוליו ב- EDT ✓



- ✓ ביוני 2010, השלימה EPN עסקה להשגת שליטה (48%) בחברת EDT האוסטרלית וכן רכשה 50% בחברת הניהול של נכסי EDT, בשותפות עם חברת DDR (המנהלת למעלה מ- 600 נכסים בארה"ב) בתמורה לכ-120 מיליון \$.
- ✓ EDT מחזיקה ומנהלת 48 מרכזים מסחריים פעילים הפזורים על פני 20 מדינות ברחבי ארה"ב, לפי שווי נכסי כולל של כ- 1.4 מיליארד \$.
- ✓ נכסי EDT מניבים למעלה מ- 100 מיליון \$, תזרים שוטף נקי שנתי (N.O.I).
- ✓ השטח בר השכרה הינו בסך של כ- 1.2 מיליון מ"ר ומושכר למספר שוכרים רב ומגוון.
- ✓ מרכזים אלו הינם בעלי תפוסה של 90% כאשר כ- 80% מההכנסות השנתיות מהשכרה, מגיעות מעוגנים קמעונאיים איכותיים בעלי נוכחות כלל ארצית החתומים על חוזים ארוכי טווח.

מאז רכישת EDT, הושבחה החברה באמצעות הרחבת האשראי לטווח ארוך, השכרת שטחים פנויים וארגון מחדש של מבנה ההנהלה.

## מימון ✓

✓ נפרע חוב ברמת המטה בהיקף של כ- 108 מיליון \$ אשר עמד לפירעון מידי וכיום החברה נקייה מחובות ברמת המטה.

✓ בוצע ריפיינס בשני תיקי נכסים שונים בהיקף של כ- 380 מיליון \$ בריביות משופרות לטווח ארוך. זאת, לאור הערכת החברה כי בשנים הקרובות צפויה עליית ריבית.

## השכרות ✓

✓ החברה הגדילה את שיעורי התפוסה ע"י השכרת שטחים פנויים וחידוש חוזים לשוכרים קיימים.

## שינוי במבנה ההנהלה: ✓

✓ הועבר מטה ניהול החברה מאוסטרליה לארה"ב תוך התמקדות בניהול הנכסים.

# עסקת EDT - נכסים



Merriam Town Center , Kansas



Flatacres Marketplace, Parker,  
Colorado



Riverdale Village Inner, Minnesota



Lakepointe Crossing, Lewisville, Texas



Pioneer Hills, Aurora, Colorado



✓ בחודש דצמבר 2010 חתמה החברה הסכם הבנות עם חברת *CHARTER HALL* האוסטרלית, לרכישת 7 מרכזים מסחריים מסוג *Grocery Anchored Shopping Centers* בארה"ב, בתמורה לשווי נכסי של **75 מיליון \$**.

✓ המרכזים הנרכשים פזורים על פני שלוש מדינות בארה"ב כאשר 4 מהנכסים ממוקמים באטלנטה וסביבתה, 2 נכסים בפורטלנד ו-1 בפלורידה.

✓ הנכסים כוללים שטח בר השכרה של כ- 650 אלפי Sqf (כ- 60,000 מ"ר) וכיום שיעור התפוסה עומד על כ-91%.

✓ המרכזים המסחריים הניבו בשנת 2010 N.O.I של כ- 7 מיליון \$, אשר משקף תשואה של 9.2% על מחיר הרכישה.

## מקורות האקוויטי

- ✓ הגדלת החשיפה של הקבוצה לפעילות בתחום מרכזים מסחריים מניבים בארה"ב והפיכתה לחלק משמעותי מהמאזן, בדרך של הגדלת האקוויטי בקרן מהיקף של 400 מיליון \$ ל- 800 מיליון \$.
- ✓ החברה נמצאת בשלבי מו"מ מתקדמים עם גופים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים לצירופם כמשקיעים בקרן בהיקפים משמעותיים או לצידה של הקרן (Co. Investment)

## עסקאות חדשות ורכישות

- ✓ עסקת EDT תהווה פלטפורמה לרכישת נכסים נוספים מסוג Power - Community Center
- ✓ Center ועסקת Charter Hall תהווה פלטפורמה לרכישת נכסים נוספים מסוג Grocery Center בצפון אמריקה אשר יתאמו את פרופיל ההשקעה שלנו.
- ✓ בכוונתנו לבצע רכישות נוספות הן של תיקי נכסים איכותיים והן של תיקי נכסים בודדים כמו כן יבחנו רכישות של נכסים מסוג - Mall.
- ✓ עם ירידת התשואות בכוונת החברה לממש את הנכסים תוך יצירת רווחי הון.



## ניהול שוטף והשבחה של העסקאות ←

- ✓ טיוב מבנה המימון – ניצול הריבית הנמוכה כיום בארה"ב על מנת לקבל הלוואות ארוכות טווח בריביות נמוכות לנכסים הנרכשים.
- ✓ בכוונת החברה להשכיר שטחים פנויים בנכסים ולהשביח את הנכסים שנרכשו.
- ✓ שיתופי פעולה עם גופים אמריקאים וגופים מובילים אחרים ברכישת נכסים נוספים.



PLAZA CENTERS  
פלאזה סנטרס



# פלאזה סנטרס – תמצית פעילות

✓ לחברה ניסיון מוכח של מעל 15 שנים בייזום בנייה, פיתוח, השכרה, ניהול ומכירה של מרכזי בילוי וסחר, ופעילות ב-8 מדינות במרכז ומזרח אירופה, בנוסף לפעילות בהודו ובארה"ב.

✓ עד היום הקימה החברה 30 מרכזים מסחריים במרכז ומזרח אירופה (יותר מכל חברה אחרת בטריטוריה זו), מתוכם 26 נמכרו לקרנות נדל"ן בינלאומיות תמורת כ- 1.2 מיליארד € ברווח של כ- 360 מיליון €.

✓ החברה נהנית מקשרים מצוינים עם מוסדות בנקאיים המעניקים ליווי פיננסי לפרויקטי החברה, עם רשתות בינלאומיות השוכרות שטחי מסחר במרכזי החברה וכן עם קרנות נדל"ן בינלאומיות הרוכשות את נכסי החברה.

✓ כיום בבעלות החברה 30 פרויקטים בשלבי פיתוח שונים, 4 מרכזים פעילים ו-3 בנייני משרדים.

✓ שוויים הכולל של הפרויקטים בפיתוח בעת השלמתם צפוי להסתכם לסך של 3.7 מיליארד € \* והשטח הבנוי מסתכם לכ- 4.2 מיליון מ"ר.

✓ מניות החברה נסחרות ברשימה הראשית בבורסת לונדון וכן בבורסת ווארשה, אגרות החוב שהנפיקה החברה רשומות למסחר בתל-אביב.

\* עפ"י הערכת שווי שבוצעה ע"י חברת KING STURGE  
נכון ליום ה- 31.12.2009





## מכירת 26 נכסים בסך של

כ-1.2 מיליארד €

- 17.....הונגריה
- 7 .....פולין
- 2 .....צ'כיה





## ✓ לחברה גמישות החלטה באשר להחזקה וניהול המרכזים מול מכירתם.

- בין השנים 1996-2004 החברה פיתחה והפעילה כ- 20 מרכזים מסחריים.
- משנת 2004 ועד שנת 2008, עם ירידת התשואות ועליית המחירים, מימשה החברה את כלל תיק הנכסים שלה והפנתה את האקוויטי לפרויקטים חדשים.
- עם ההשתנות בתנאי השוק בעקבות המשבר הפיננסי, מפעילה כיום החברה 4 מרכזים מסחריים שבנייתם הושלמה ונהנית מהתזרים השוטף
- עם חזרה לרמות מחירים ותשואות רצויים, החברה תפעל למימוש המרכזים המסחריים שבבעלותה.

## ✓ צבר הקרקעות בבעלות החברה נרכש בהון עצמי ואין מינוף בגינו.

## ✓ בעקבות המשבר העולמי החל משלהי 2008, החברה התאימה פעילותה למצב בשווקים והגבילה התחלות הבנייה לפרויקטים העונים לשני קריטריונים עיקריים:

1. פרויקטים הנהנים מביקוש מוגבר מצד שוכרים.
2. פרויקטים המתבססים על ליווי בנקאי חיצוני ואשר דורשים השקעת אקוויטי מינימאלית.



- ✓ החברה ממשיכה בתהליכי תכנון ואישורים, בנוסף לטיוב התוכניות ההנדסיות וכן הגדלת זכויות בניה בפרויקטים.
- ✓ שותפות עם אלביט הדמיה וגופים נוספים בהשקעה בנכסים מסחריים מניבים בארה"ב: תרומה לתזרים המזומנים השוטף ופוטנציאל לרווחי הון מהותיים בעתיד עם מכירת הנכסים.
- ✓ שמירה על יתרות מזומנים גבוהות, רמות מינוף קונסרבטיביות וחלויות חוב הפרוסות היטב. השענות על הון עצמי משמעותי ולא משוערך של כ-650 מיליוני €.

## 2009 – היום

✓ כיום לחברה 3 מרכזים בבניה, אחד בסרביה (יפתח בתחילת 2012), אחד בפולין (יפתח בשלהי 2011) ואחד בהודו אשר צפוי להיפתח במהלך החציון השני של 2011 ולהוות את המרכז המסחרי הראשון של החברה בתת היבשת.

✓ גם בתקופת המשבר, הוכיחה החברה את יכולתה להשיג ליוויי בנקאי לבניית הפרויקטים וחתמה על הסכמי המימון הבאים: סוולקי פולין (42.2 מיליון €), ז'גורז'לץ פולין (35.1 מיליון €), קורגאון פארק, הודו (45 מיליון \$), קרגוויבץ סרביה (33 מיליון €) וטורון פולין (52.5 מיליון €).

## פני עתיד

✓ עם השלמתם של הפרויקטים בבניה יעמוד ה-N.O.I של החברה משבעת הקניונים הפעילים מעל ל-30 מיליון € (לא כולל N.O.I מפעילות ארה"ב).

✓ החברה צופה השלמתם של 12-15 מרכזים מסחריים ב-5 השנים הקרובות במרכז ומזרח אירופה ובהודו.

✓ רכישת נכסים מניבים נוספים בארה"ב עם שותפותיה וביסוס פורטפוליו איכותי ומגוון

## ליברץ פלאזה, צ'כיה



■ תאריך השלמה: מרץ 2009  
■ שטח בר השכרה: 17,000 מ"ר

## ריגה פלאזה, לטביה



■ תאריך השלמה: מרץ 2009  
■ שטח בר השכרה: 49,000 מ"ר

## ז'גורז'לץ פלאזה, פולין



■ תאריך השלמה: מרץ 2010  
■ שטח בר השכרה: 13,000 מ"ר

## סוולקי פלאזה, פולין



■ תאריך השלמה: מאי 2010  
■ שטח בר השכרה: 20,000 מ"ר

## חטיבת הודו

# סיבות מאקרו להשקעה בהודו – מגזר הנדל"ן

מאז 1991 החלה ממשלת הודו להגמיש את תקנותיה בנוגע להשקעות זרות במדינה (FDI), כמו כן החלה בעידוד השקעות אלה באמצעות הזרמת כספים לפיתוח תשתיות, ייעול וקיצור הליכים בירוקרטים והקלות מס

המשבר העולמי שפרץ בסוף שנת 2008 השפיע על הודו בצורה קלה יחסית הודות למערכת פיננסית יציבה ושמרנית שלא הייתה חשופה כמעט לאלמנטים עם סיכון - הודו מתאוששת מהר מהמשבר והדבר בא לידי ביטוי בזמינות של הלוואות בנק, עליה מתמדת בשוקי ההון, גידול קבוע בתמ"ג ועלייה של מחירי הדיור באזורי ביקוש

למעלה מ 1.1 מיליארד תושבים מתוכם כ - 300 מיליון בני מעמד ביניים המהווים כוח קניה ופוטנציאל צמיחה אדירים. מחקר מקיף של חברת מקינזי המתמקד בשוק הצריכה ההודי מעריך כי מעמד הביניים ילך ויגדל לכ- 500 מיליון נפש עד שנת 2025. מעמד זה מהווה מנוע צמיחה משמעותי בכל קנה מידה.

**צמיחה משמעותית של התמ"ג לאורך העשור האחרון**  
**הערכות להמשך צמיחה נעות בשיעור שבין 7% – 9% בין השנים 2011 - 2015**



**כוח עבודה צעיר משכיל ודובר אנגלית שוטפת - 50% מאוכלוסיית הודו (המונה למעלה מ- 1.1 מיליארד נפש) הינם צעירים עד גיל 25.**

**תהליך עיור- כיום 29% מהאוכלוסייה בהודו מתגוררת בערים.**

✓ בהודו כ- 32 ערים המונות למעלה ממיליון נפש (מתוכן מגה ערים כמו מומביי בעלות אוכלוסייה של למעלה מ- 20 מיליון נפש).

**מגזר הנדל"ן- עודף ביקוש של כ- 25 מיליון דירות למגורים (ויש הטוענים שהשיעור הוא יותר מכפול)!**

✓ הקלות מיסוי וזמינות של משכנתאות עבור רוכשי הדירות

✓ חדירה מסיבית של חברות בינ"ל בתחומי הקימעונאות המעודדת את הביקוש למרכזים מסחריים

✓ לקבוצה ניסיון עשיר של 15 שנה בהתמודדות עם שווקים מתפתחים וניצול הזדמנויות



# פרויקטי הקבוצה בהודו - 5 ערים מרכזיות בהודו



Koregaon Park Plaza - Pune



Cochin Island



Chennai



Kharadi Plaza (Matrix) - Pune



Bangalore



Koregaon Park Plaza - Pune

# פרויקטי קבוצת אלביט בהודו - רקע

- ✓ הקבוצה פועלת בתחום המרכזים המסחריים ובתחום המגורים בשותפות מלאה עם פלאזה
- ✓ מאז שנת 2006 ועד היום רכשה הקבוצה בנק קרקעות ב- 5 ערים מרכזיות במרכז ודרום המדינה, ערים אלו נחשבות מבוססות ומשגשגות והדבר בא לידי ביטוי במס' הרב של תאגידים בינ"ל ומקומיים אשר התמקמו בהן
- ✓ עד היום השקיעה הקבוצה כ- 400 מיליון \$ בפיתוח 6 פרויקטי נדל"ן הנמצאים בשלבים שונים של ייזום ובכך מותגה החברה כאחת מיזמיות הנדל"ן הבינלאומיות המובילות בהודו
- ✓ הקבוצה איתרה ונכנסה לשותפויות יחד עם שותפים מקומיים מהמובילים בתחומם בכל מדינה. תרומת הקבוצה בשותפויות אלו, למעט הזרמת הון, מתבטאת בהבאת ידע רב בתחומי התכנון, שיווק, הנדסה וניהול פרויקטים שנצבר לאורך השנים הרבות מפעילות הקבוצה במזרח אירופה
- ✓ החברה ביססה את עצמה ( כפי שעשתה במזרח אירופה) כגוף גדול בעל אוריינטציה מקומית ולא זרה

# קבוצת אלביט בהודו – 2010, פרויקטים עיקריים

**בעיר בנגלור**- מקימה הקבוצה פרויקט מגורים רחב היקף על חטיבת קרקע בהיקף של כ- 665,000 מ"ר אשר תבנה בשלבים. שלב א' של הפרויקט מכיל וילות וצמודי קרקע מסוגים שונים אשר שיווקם יחול בשלהי שנת 2011, תזרים מזומנים משמעותי מהפרויקט צפוי להתקבל החל משנת 2012 ואילך. שאר השלבים ייבנו במקביל ובהתאם לקצב המכירות

**בעיר צ'נאי**- חטיבת קרקע בהיקף של כ- 360,000 מ"ר ובעלת זכויות בניה בהיקף של 900,000 מ"ר המיועדת להקמת שכונת מגורים רחבת היקף אשר תיבנה בסמוך לפארק תעשייה והייטק ( הגדול בעיר צ'נאי). הפרויקט צפוי להימשך כ- 5 שנים ולהניב תזרים מזומנים משמעותי החל משנת 2012.

## בעיר פונה:

קורגאון פארק פלאזה – ✓

**מרכז מסחרי** - הקבוצה עומדת להשיק מרכז מסחרי ראשון בהיקף של כ- 48,000 מ"ר (לא כולל חניון תת קרקעי בשטח של 46,000 מ"ר) **שייפתח בשלהי שנת 2011.** ✓

**משרדים** - כמו כן החלה הקבוצה לשווק את מגדל המשרדים הנבנה מעל המרכז המסחרי בהיקף של 16,500 מ"ר, אשר בנייתו תסתיים בשנת 2013, הפרויקט דלעיל ממומן ע"י הבנק הגדול בהודו. ✓

**קראדי פלאזה** – הקבוצה מפתחת פרויקט נוסף בהיקף של 110,000 מ"ר (לא כולל חניונים) – שלב א' של הפרויקט הינו מגדל משרדים למכירה בהיקף של כ- 30,000 מ"ר נמצא בשלבי בניה ושיווק מתקדמים **ועתיד להיפתח עד סוף השנה.** ✓



הקבוצה סיימה את השלב המשמעותי של רכישת הקרקעות בו נדרשה הקבוצה להשקעות הון עצמי מהותי ללא הכנסות בטווח הקצר וכעת צופה לראות את השקעתה נושאת פרי ✓

הקבוצה סיימה את תהליך הקמתו של צוות מקומי המתמחה בעשיית עסקים במדינה זו ✓

הקבוצה צפויה להתחיל בשיווק יחידות מגורים כבר בשנת 2011 ✓

הקבוצה רואה בהודו מנוע צמיחה לטווח ארוך אשר יחל לייצר תזרים חיובי כבר בשנת 2012 ולכן צפויה הקבוצה לאתר ולהשקיע בקרקעות נוספות בהודו, לטובת פרויקטים שייעודם מרכזים מסחריים, משרדים ומגורים בעלי רווחיות גבוהה בערים מרכזיות בהודו ✓

הקבוצה צופה כי בשנת 2011 ייפתח הקניון הראשון של פלאזה סנטרס בתת היבשת ההודית וכן השלמת בניין משרדים ראשון בעיר פונה ✓

# חטיבת המלונות

✓ **ניסיון הקבוצה** - למעלה מ-18 שנות ניסיון מוכח בבנייה ואחזקת מלונות בערים מערב אירופאיות – החברה פעילה באזור מאז 1993 ובשנת 2000 הרחיבה את פעילותה גם למזרח אירופה.

✓ **הרכב הנכסים** – לחברה 7 מלונות הכוללים 1,794 חדרים (לאחר מימוש שלושת המלונות בלונדון).

✓ **מותג חזק ומוכר** - החברה צברה מוניטין רב וכיום היא מוכרת היטב באירופה המערבית המותג " פארק פלאזה" המחזיק בזיכיון בלעדי דרך הסכם רישיון אזורי עם Carelson (חברת נסיעות ואירוח מובילה מארה"ב). ברומניה ובבלגיה החברה משתפת פעולה עם המותג המוביל "Radisson".

✓ **ניהול מצליח** - המלונות מציגים אחוזי תפוסה גבוהים מהממוצע תוך שהם שומרים על רמת מחירי חדרים תחרותית.

✓ **ניהול אקטיבי** - החברה מחזיקה בין 50% ל- 100% בכל אחד מהמלונות.

✓ **דירוג ומיקום** – מרבית המלונות זכו בדירוג של 4 כוכבים והינם ממוקמים בסמוך למרכזי תחבורה ציבוריים.



מלון	מיקום	מס' חדרים	אחוז שליטה
פארק פלאזה ויקטוריה	אמסטרדם, הולנד	305	50%
פארק פלאזה אוטרכט	אוטרכט, הולנד	120	50%
פארק פלאזה, אמסטרדם איירפורט	שדה תעופה, אמסטרדם	342	50%
פארק פלאזה אסטריד	אנטוורפן, בלגיה	252	100%
פארק In	אנטוורפן, בלגיה	59	100%
מלון דירות סנטר-ויל	בוקרשט, רומניה	292	77%
רדיסון- בוקרשטי	בוקרשט, רומניה	424	77%
סה"כ מלונות פעילים	7	1,794	



✓ לאור השיפור בסביבה העסקית בה אנו פועלים ניתן למכור כיום מלונות בשיעורי תשואות נמוכים המאפשרים את מימוש הרווחיות היזמית של החברה

✓ מלונות החברה מוצגים בעלות ההיסטורית וטומנים בחובם רווחי הון גלומים

✓ לאור זאת, החברה שוקלת בכפוף לתנאי שוק ולמחיר הראוי מימוש הדרגתי של חלק מהמלונות ולייעד את התמורה מהמכירה לפעילות הענפה של הקבוצה בארה"ב.

✓ מימוש במלונות יביא למהלך משולש של:

\* יצירת תזרים עודף משמעותי בגין המימוש

\* הקטנת החוב באופן ניכר

\* הגדלת ההון העצמי של החברה מה שיביא להקטנת שיעורי המינוף משמעותית

✓ בכוונת החברה לבצע מימון מחדש למלון בוקרשטי שברומניה.

## ביצוע ריפיינס של כ- 180 מיליון £ (פאונד) ←

ב- חודש דצמבר 2010 בוצע ריפיינס לשלושת המלונות באנגליה בהיקף של כ- 180 מיליון £ (פאונד) ✓

## מכירת המלונות בלונדון לפארק פלאזה לפי שווי של 230 מיליון £ (פאונד) ←

בדצמבר 2010 נחתם הסכם למכירת החזקות החברה בשלושת המלונות (ריברבנק, ויקטוריה, שרלוק הולמס) בלונדון לחברת פארק פלאזה. ✓

הרכישה בוצעה לפי שווי נכסים (100%) לשלושת המלונות בסך של 230 מיליון £ (פאונד). ✓

החברה צפויה להכיר ברווח הון בגין מכירה זו בסך של 185 מיליון £ ברבעון הרביעי של 2010. ✓

התמורה נטו בגין המכירה תסתכם לכ- 21 מיליון £. ✓

## שיפור הפעילות העסקית ←

בשנת 2010 נמשכה מגמת השיפור במלונות אשר באה לידי ביטוי הן בגידול בשיעור התפוסה ל- 78% והן בהעלאת המחיר הממוצע לחדר (A.R.R) ל-112 € ✓



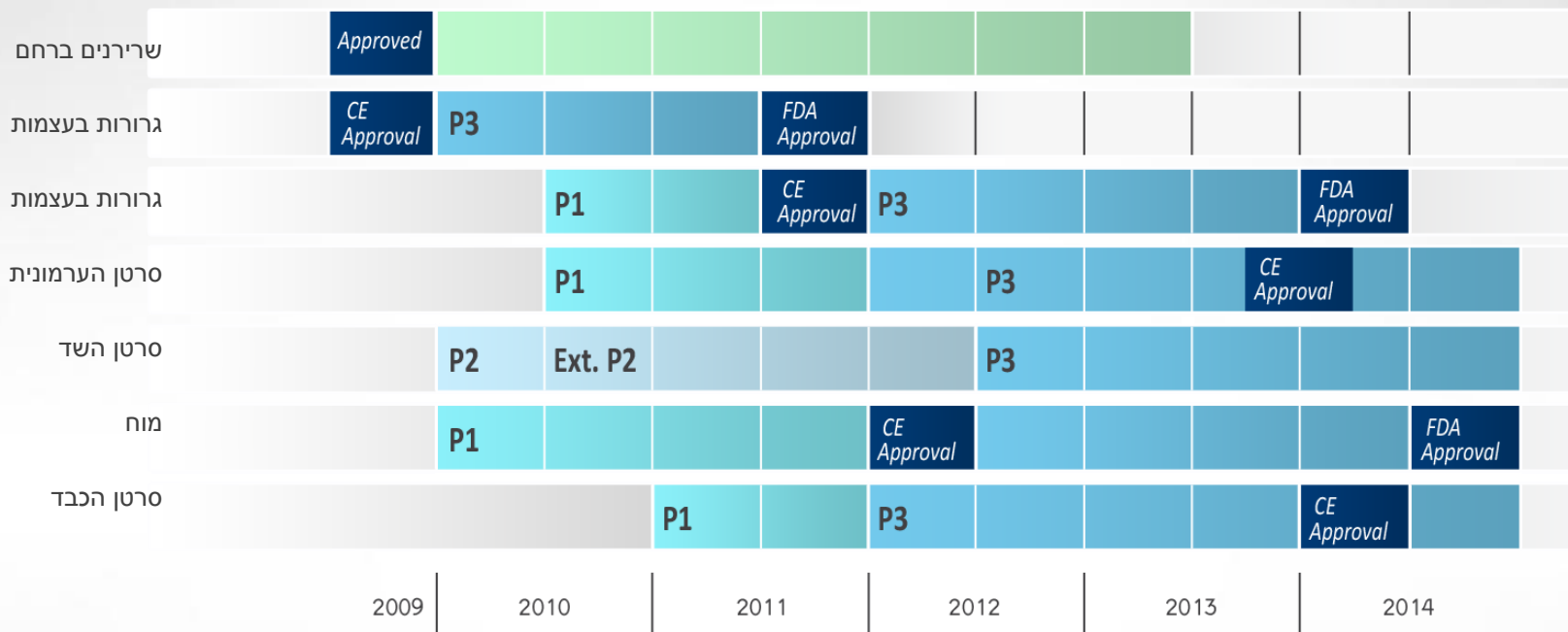
# חטיבת מדיקל

אלביט מדיקל הינה חברת החזקות, אשר מחזיקה נכון למועד זה 69.3% בחברת אינסייטק ו- 31.6% בחברת גמידה סל והינה בעלת המניות הגדולה בשתי החברות

## אודות אינסייטק

- אינסייטק פועלת בתחומי האונקולוגיה הגניקולוגיה והנירולוגיה ומפתחת מערכת טיפול לא פולשני מונחה הדמיה הנקראת ExAblate ✓
- מערכת ה- ExAblate מאפשרת טיפולים בגידולים שפירים וממאירים המטופלים כיום באמצעות טיפולים פולשניים ✓
- GE Healthcare – העולמית היא שותפה אסטרטגית של אינסייטק. ✓
- המוצר הראשון שאושר ע"י ה- FDA הינו בתחום של טיפול בשרירנים ברחם. כ- 6000 מטופלות טופלו בהצלחה ברחבי העולם מאז 2002. ✓
- עד היום נמכרו מעל 80 מערכות ExAblate המותקנות במוסדות רפואיים מובילים בעולם. ✓
- באינסייטק הושקעו עד 31 בדצמבר 2010 כ- \$ 264 M מתוכם: כ- \$147 M הון והלוואות בעלים, כ- \$ 93 M מלקוחות וכ- \$ 24 M ממענקי מו"פ. ✓

# אינסייטק - מפת דרכים לפיתוח טיפולים



- דגם 2000 מאושר לטיפול מיומות בארה"ב, אירופה, ישראל, טיוון, קוריאה, אוסטרליה, ניו זילנד, ברזיל, מקסיקו, רוסיה, יפן וסינגפור. אישור לטיפול פליאטיבי בעצמות ניתן בישראל, אירופה, קוריאה, ברזיל, אוסטרליה וניו זילנד. טיפולי סרטן שד מאושרים בקוריאה אוסטרליה וניו זילנד ✓
- דגם 2100 מאושר בארה"ב, אירופה וישראל לפי ההתוויות למעלה ✓
- תאריכי אישורים עתידיים מבוססים על מיטב ההערכה והניסיון הנצבר ✓



## ← אודות גמידה סל

- ✓ החברה פיתחה טכנולוגיות פורצות דרך והינה אחת החברות המובילות בעולם בטכנולוגיות ומוצרים המבוססים על תאים
- ✓ החברה מפתחת טיפולים למחלות קשות וחשוכות מרפא כמו: סרטן, מחלות דם שונות ומחלות אוטואימוניות.
- ✓ **מוצר ראשון** – StemEx® הינו שתל חליפי לחולים בסרטן דם הזקוקים להשתלת מח עצם ולא נמצא להם תורם מתאים במשפחה. StemEx® נמצא בניסוי קליני מתקדם phase III. המוצר מתוכנן להגיע לשווקים בארה"ב ובאירופה בשנת 2013.
- ✓ גמידה סל הקימה מיזם משותף (Joint Venture) עם חברת טבע לפיתוח ומיסחור של StemEx®. לגמידה סל 50% בעלות במיזם המשותף. בנוסף קיימת שותפות אסטרטגית עם חברת Amgen.
- ✓ **מוצר שני** – NiCord™ לטיפול בחולים עם מחלות אוטואימוניות קשות החל לאחרונה ניסוי קליני ראשון בחולים.
- ✓ לגמידה סל שורה של מוצרים נוספים בשלבים שונים של פיתוח לטיפול בסרטן, מחלות אוטואימוניות, מחלות מטבוליות ועוד מגוון מחלות שבהן יש פוטנציאל לרגנרציה של רקמות.
- ✓ גמידה סל נחשבת לאחת החברות המובילות בעולם בתחום תאי הגזע.

הפיכת חברות המדיקל לחברה ציבורית "אלביט מדיקל טכנולוג'יס בע"מ" בעסקה ששיקפה שווי של 800 מיליון ₪. ✓

אלביט הדמיה יצקה את פעילות המדיקל הכוללת את החזקותיה באינסטיטק (69.3%) ובגמדה סל (31.6%) אל תוך אלביט מדיקל טכנולוג'יס וקיבלה בתמורה כ- 98% מהחברה ( בדילול מלא). ✓

בנובמבר השנה גייסה החברה במסגרת הנפקה פרטית, ממשקיעים פרטיים ומוסדיים סכום של 19 מיליון ₪ לפי שווי חברה של 800 מיליון ₪. ✓

אינסטיטק השיקה שתי מערכות חדשות באירופה בשנת 2010 ExAblate One לרפואת נשים ו ExAblate ORI שמהווה פלטפורמה לחדר ניתוח באולטרסאונד ממוקד ✓

10 חולים טופלו במערכת הפרוסטטה ברחבי העולם במסגרת ניסוי שלב א בהצלחה רבה ✓

תוצאות ניסוי שלב א במוצר ה- StemEx במהלך 2010 בגרורות בעצמות יוגשו ל-FDA במהלך שנת 2011. ✓

התקדמות משמעותית בניסוי קליני פאזה 3 במוצר StemEx®. החברה גייסה עד כה כ-70 חולים מתוך 100 חולים נדרשים לקבלת אישור FDA . ✓

התחלת ניסוי קליני Pilot במוצר NiCordTM ✓

- ✓ בשנת 2010 קיבלה החברה החלטה להפוך את זרוע המדיקל לחברה ציבורית ובכוונת החברה לגייס הון בבורסה במהלך שנת 2011 ואילך.
- ✓ בכוונת אינסייטק להרחיב את מערך ההפצה שלה וכן לבחון אפשרויות שונות לשיווק מוצריה בארה"ב לרבות באמצעות שותפות עם שותף אסטרטגי.
- ✓ המשך האצת פיתוח ה-R&D של האפליקציות עפ"י מפת הדרכים (פרוסטטה, כבד ואפליקציות נוספות)
- ✓ החברה צופה כי גמידה סל תסיים את גיוס החולים והגשת בקשה לאישור FDA בשנת 2011.
- ✓ פיתוח נוסף של מוצר ה-NiCordTM מצוי בתהליך מתקדם.

# אלביט הדמיה - עיקרי תוכנית אסטרטגית לשנים הבאות



ב  
חטיבת ארה"ב

הגדלת החשיפה של הקבוצה לפעילות בתחום מרכזים מסחריים מניבים בארה"ב והפיכתה לחלק משמעותי מהמאזן, בדרך של הגדלת האקוויטי בקרן מהיקף של 400 מיליון \$ ל- 800 מיליון \$ (אקוויטי).

מימוש עסקאות המצויות ב- *Pipeline* וביצוע של עסקאות נוספות וכן הרחבה של תיק הנכסים מהיקפו כיום של 1.5 מיליארד \$, הן בפלטפורמת ה- *Grocery Center* והן בפלטפורמת ה- *Power Center* בצורה משמעותית.

פלאזה סנטרס

השלמת בניית הקניונים המצויים בשלבי הקמה, על ידי פלאזה סנטרס, והגעה ליעד של שווי נכסים מניבים מעל ל- 30 מיליון € N.O.I שנתי.  
עם חזרה לרמות מחירים ותשואות רצויים, החברה תפעל למימוש המרכזים המסחריים שבבעלותה. יישום החלטה אסטרטגית להאצת תהליך הקמת הקניונים הגדולים המתוכננים של החברה במהלך חמש השנים הבאות (בין 12 ל-15 קניונים).

הודו נדל"ן

השלמת שלב קבלת ההיתרים והתחלות בניה בפרויקטים.  
תחילת ביצוע מכירות בפרויקטים למגורים (pre sale) בורטור ובצ'נאי, שהיקפם 1,200,000 מ"ר.  
פתיחת הקניון הראשון בפונה שהיקפו 48,000 מ"ר להשכרה, כהשלמת חלק אסטרטגי בתוכנית פריסת הקניונים של הקבוצה.



חטיבת מלונות

ניצול תנאי השוק האטרקטיביים והמשך מימושים של חלק ממלונות הקבוצה תוך יצירת רווחי הון ותזרים מזומנים משמעותיים אשר יופנו להשקעות נדל"ן בהודו ובארה"ב.

הסדרת מימון מחדש למלון בוקרשטי ברומניה.

אלביט מדיקל

אינסייטק – בכוונת אינסייטק להרחיב את מערך ההפצה שלה וכן לבחון אפשרויות שונות לשיווק מוצריה בארה"ב לרבות באמצעות שותפות עם שותף אסטרטגי.  
גמידה - סיום הניסוי ב- *Phase 3* בדרך לאישור FDA ל- *StemEx*.  
שימוש בפלטפורמה הציבורית לצורך גיוס והצפת שווי לחטיבת המדיקל.



תודה על תשומת הלב