

כנס גאון הזדמנויות השקעה באג"ח



ק ב ו צ ת ד נ י ר ק ו



נובמבר 2007

החברה מתכבדת לצרף מצגת אשר בכוונתה להציג בכנס משקיעים ואנליסטים שמארגן גאון בית השקעות בע"מ אשר יתקיים ביום ראשון, 18 בנובמבר, 2007.

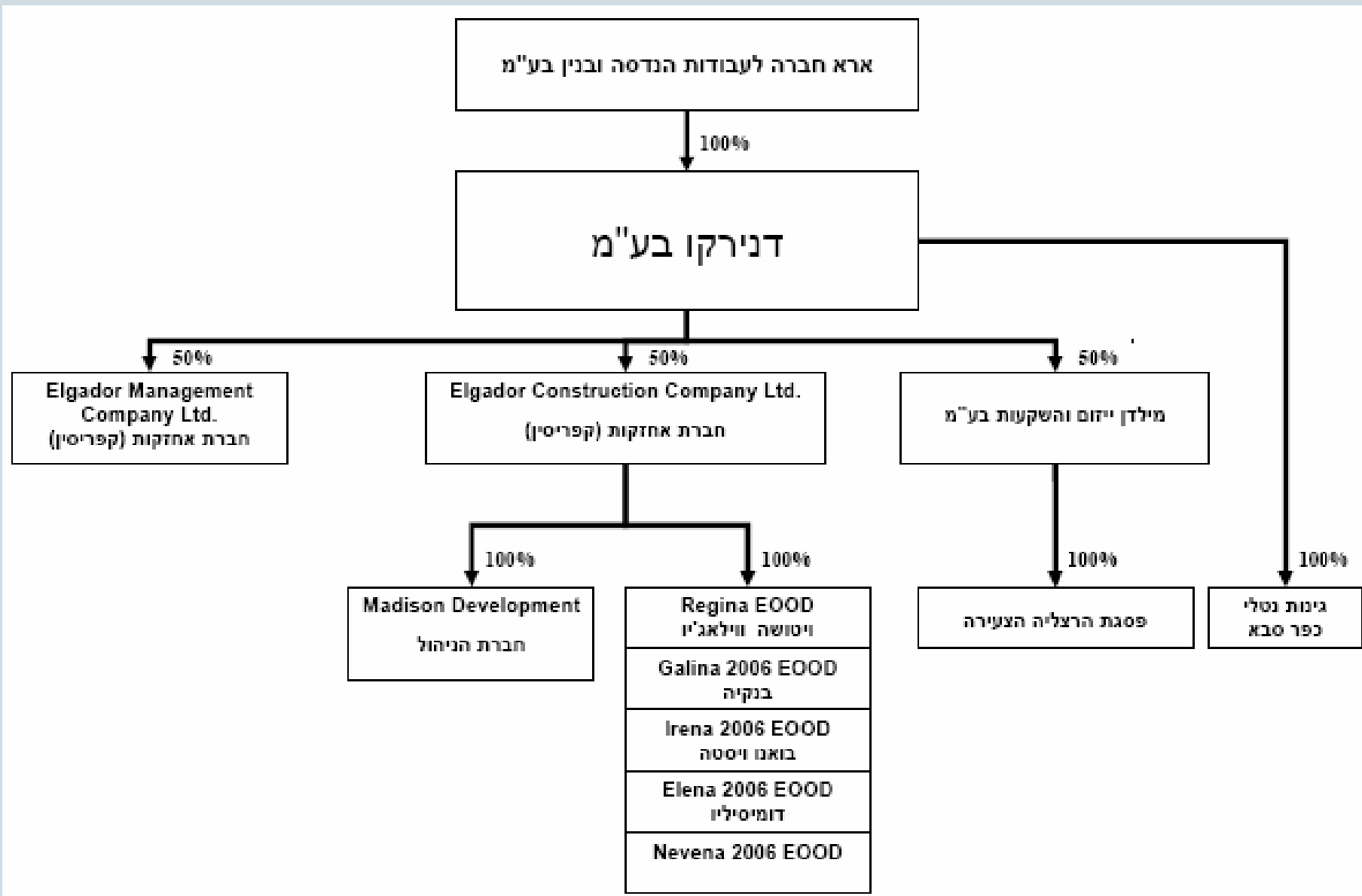
הבהרה לעניין מידע צופה פני עתיד: במצגת כלולות הערכות תחזיות ותוכניות של החברה ביחס לנכסיה, המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. לפיכך, אין כל וודאות הערכות תוכניות ותחזיות אלה יתממשו בעתיד והן עשויות להיות שונות מאלו שהוצגו במצגת זו. לעניין זה מופנית תשומת לב במיוחד לפרטים הבאים: מועדי תחילת הבניה בפרויקטים ומועדי סיום הבניה המפורטים לצד הפרויקטים הינם מידע צופה פני עתיד שעלול שלא להתממש הואיל והמועדים האמורים תלויים בקבלת היתרים ואישורים מצד ג' וכן תלויים בגורמים אחרים שאינם בשליטת החברה כמו למשל בזמינות כח אדם.

אשר לשתי הטבלאות שבסוף המצגת ואשר בהן מפורטים נתונים כמותיים ונתונים כספיים לגבי פרויקטים מדובר במידע צופה פני עתיד אשר אין כל ודאות שיתממש. לגבי הרווח הגולמי המצוין ואשר מתבסס על הכנסות והעלויות הצפויות יצוין כדלקמן:

המידע לגבי ההכנסות הצפויות מדירות שטרם נמכרו בפרויקטים הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.4.11 לתשקיף החברה 21.11.2006..

לגבי חלק מהעלויות הצפויות טרם נערכו התקשרויות מחייבות המידע לגבי העלויות הצפויות האמורות הינן מידע המבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות. תחזית החברה עשויה שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקט ו/או בעלויות הביצוע של הפרויקט אשר שימשו בסיס לחיזוי העלות כאמור, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.4.11 לתשקיף החברה מיום 21.11.2006.





האנשים

יצחק רזין, מייסד ונשיא הקבוצה. בעל תואר יקיר ענף הכנייה מטעם התאחדות הקבלנים והכונים בישראל. ממשיך לתרום לקבוצה מניסיונו הרב שנצבר בעשרות שנות פעילות.



יצחק רזין, מייסד החברה

אלי רזין, יו"ר מועצת המנהלים. בעל נסיון רב בכיזום, ניהול וכיצוע פרויקטים של גדל"ן בהיקפים גדולים בישראל ומחוצה לה. בשנים האחרונות מרכז את פעילות הקבוצה בחו"ל.



אלי רזין, יו"ר מועצת המנהלים

מוטי רזניק, מנכ"ל החברה. בעל ידע וניסיון של שנים רבות בענף הכניין והנדל"ן. חבר נשיאות ויו"ר ועדת הכלכלה בהתאחדות הקבלנים והכונים בישראל.



מוטי רזניק, מנהל כללי

חברת האם

ארא - חברה לעבודות הנדסה ובנין בע"מ

אחזקות בדנירקו - בעלות מלאה 100% שנת יסוד - 1969

סיווגים - הגבוהים ביותר בענפי הבניה והגשרים וברוב ענפי התשתיות, בהיקף כספי בלתי מוגבל.

קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות, הסמכה ל - ISO 2000.

נסיון - מחברות הבניה הותיקות והמובילות בישראל.

פעילות - בניה למגורים, גשרים, מבני צבור, מסחר, משרדים ותשתיות.

היקף עבודות - מתחילת שנות ה-90 בנתה ארא כ - 250,000 מ"ר למגורים (לא כולל ביצוע

עבודות הנדסיות) בהיקף כספי של כ - 1,2 מליארדי ש"ח.

לקוחות עיקריים - משרד הבינוי והשיכון, חברת החשמל, משרד הביטחון, מפעלי ים המלח ועוד.

מתחילת שנות התשעים בנתה ארא אלפי דירות מגורים בכל רחבי הארץ
 בשטח כולל של כ-250,000 מ"ר בהיקף כספי של כ-1.2 מיליארד ש"ח





**בניית בתי חולים, דיור מוגן,
בתי ספר ומתנסים בכל רחבי
הארץ.**

ייזום וביצוע של מכונים לטיהור
שפכים, גשרי כביש ורכבת
ומרכזים לוגיסטיים.



האסטרטגיה והחזון

- מתמקדים בייזום ושווק של דיור איכותי
- מחויבים למצוינות, אמינות ושירות לאורך זמן
- פועלים באמצעות אנשי מקצוע מהשורה הראשונה
- בוחרים בקפדנות פרויקטים ברווחיות גבוהה לביצוע בטווח קצר

למה סופיה?

- בירת בולגריה
- אוכלוסייה של 1.8 מיליון תושבים
- הגדלה מדי שנה
- גידול מהיר בביקושים לדיור איכותי
- שוק משכנתאות תחרותי ומתרחב
- השקעות גדולות בעקבות הצטרפות לשוק האירופאי בינואר 2007.
- לזוי בנקאי לפרויקטים 75-80%
- הלוואות בנקאיות NON RECOURSE



פרויקט VITOSHA

**שכונת ויטושה
סופיה, בולגריה**

פרויקט מגורים המבוצע באמצעות
חברת "רגינה" הבולגרית.

שטח הקרקע 3,400 מ"ר
שטח הבניה 8,300 מ"ר
מעל הקרקע 2,700 מ"ר
מתחת לקרקע 4 מספר בניינים
68 מספר דירות
תחילת בניה נובמבר 2007
סיום מתוכנן מאי 2009



פרויקט VILLAGIO

**שכונת ויטושה
סופיה, בולגריה**

פרויקט מגורים המבוצע באמצעות
חברת רגינה הבולגרית.

שטח הקרקע	1,600 מ"ר
שטח הבניה	6,400 מ"ר
מספר דירות	42 דירות
תחילת בניה	אפריל 2008
סיום מתוכנן	דצמבר 2009



פרויקט Buena Vista

שכונת VITOSHA סופיה, בולגריה

פרויקט מגורים המבוצע באמצעות
חברת אירנה הבולגרית.

6,500 מ"ר	שטח הקרקע
14,000 מ"ר	שטח הבניה:
5,000 מ"ר	מעל הקרקע
4 בניינים	מתחת לקרקע
117 דירות	מספר בניינים
ספט. 2006	מספר דירות
יולי 2008	תחילת בניה
	סיום מתוכנן



פרויקט Buena Vista

שלט הפרסום באתר
הבניה

ברקע הר ויטושה



Buena Vista

**Когато избираш Дом
настоявай за Повече**

0878 700 777

MADISON
www.madisonbg.eu

София 1000, ул. „Лозитана“ №7
телеф: 02 988 42 24; факс: 02 988 35 53
e-mail: office@madisonbg.eu; www.madisonbg.eu

Дата на откриване на строителната площадка: 31.07.2006 год.
Номер и дата на разрешението за строеж: №157/26.04.2006 год. и №158/26.04.2006 год.
Точен адрес на строителната площадка: УТМ 1-1232, кв. 124, местност „Витоша - ВЕЦ Симеоново“ гр. София
Възложител: „Ирена 2006“ ЕООД, гр. София, ул. „Кико Борис Г“ № 99, ет. 3
Вид на строежа: Пететажни жилищни сгради с магазини и подземни гаражи (4-та катер.)
Строител: „Хидрострой-П“ ЕООД, гр. София, ул. „Ангел Канчев“ №5
Проектант: „Сектор Арх“ ЕООД, гр. София, ул. „Дружелюб“ №16
Консултант: „Консултантска инженерна група“ ООД, София, ул. „Вилнева“ №12
Координатор по безопасност и здраве по време на строителството (име и адрес): Любомир Тодоров, гр. София, ул. „Ангел Канчев“ №5
Планирана дата за започване на строителството: 01.09.2006 год.
Планирана продължителност на работа на строителната площадка: 21 месеца
Максимален брой работещи на площадката: 200
Брой строители и лица, самостоятелно упражняващи трудова дейност на площадката: 200
Подизпълнители: 6

- Градини и зелени площи (включително собствени градини на всички първи етажи в комплекса)
- Различни видове апартаменти с 1, 2 и 3 спални, от 70 кв.м. до 270 кв.м. (от такива като за сам човек до такива за семейства с няколко деца)
- Подземен паркинг
- Магазини
- Охрана

פרויקט Buena Vista

עבודות בנייה באתר

בצילום, השלד הגמור של בנינים C, D הצפוניים.
 נכון להיום כל עבודות הבניה במבנים אלה הושלמו, כולל הכנות לחשמל, מים ואלומיניום.

בחזית הצילום, תחילת ביצוע השלד של בנינים A, B הדרומיים.
 הבניינים היום לקראת גמר השלד.



DOMICILIO
סופיה, בולגריה

פרויקט מגורים המבוצע באמצעות
חברת אלנה הבולגרית.

היתר הבניה צפוי להתקבל בקרוב
נבחר קבלן מבצע
כל תכניות הביצוע לבנייה מוכנות



DOMICILIO

העמדת הבתים

שטח הקרקע 9,300 מ"ר
 שטח הבניה 28,300 מ"ר
 מספר בניינים 3 בניינים
 מספר דירות 139 דירות
 תחילת בניה דצמבר 2007
 סיום מתוכנן יוני 2009



BANKYA

סופיה, בולגריה



רכישת קרקע בשטח של 87.5 דונם לצורך שינוי ייעוד לבניה למגורים ובניית שכונה איכותית סגורה של בתים צמודי קרקע.

הקרקע נמצאת בפרבר Bankya שבסופיה המפורסם באיכות המים והאוויר שבו.

הקרקע נרכשה באמצעות חברת גלינה הבולגרית.

עלות הרכישה 4.5 מיליון יורו.
מועד הרכישה יוני 2007

BANKYA

סופיה, בולגריה

בתכנון – שכונה סגורה של 150 קוטג'ים בשטח של כ-30,000 מ"ר
 תחילת בניה ינואר 2008
 סיום מתוכנן מאי 2010

שווי המכירות 29 מיליון יורו



ברטיסלבה

- בירת סלובקיה בקירבה מיידית לווינה
- שיפור מתמשך בכלכלה המקומית
- מדיניות מס הכנסה אחיד (19%)
- השקעות גדולות של חברות בינלאומיות
- אוכלוסייה הגדלה בהתמדה
- צמיחה מתמשכת בתוצר ובהכנסה לנפש
- גידול מהיר בביקושים לדיור איכותי
- שוק משכנתאות תחרותי ומתרחב



גינות נטלי כפר סבא

**פרויקט מגורים יוקרתי
בצפון מערב כפר סבא**

שטח הקרקע	3,410 מ"ר
שטח הבניה:	
מעל הקרקע	7,353 מ"ר
מתחת לקרקע	1,900 מ"ר
מספר בניינים	3 בניינים
מספר דירות	45 דירות
תחילת בניה	יוני 2008
סיום מתוכנן	אפריל 2009



הרצליה הצעירה

**פרויקט בהרצליה הצעירה
60 דירות ברמה גבוהה**

מבוצע באמצעות חברת מילדן.

שטח הקרקע 7,937 מ"ר
שטח הבניה:

מעל הקרקע 8,353 מ"ר

מתחת לקרקע 5,000 מ"ר

מספר בניינים 4 בניינים

מספר דירות 60 דירות

תחילת בניה דצמבר 2007

סיום מתוכנן יולי 2009



**שווק הפרויקט התחיל ומתקדם
בהצלחה רבה**

נתונים כמותיים

מספר דירות	סך הכל שטח בנוי (מ"ר)	שטחי מרתפים (מ"ר)	ס"ה שטחים על קרקעיים (מ"ר)	שטחים מסתוריים (מ"ר)	שטחים למגורים (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	פרויקט
בולגריה							
117	19,000	5,000	14,000	2,000	12,000	6,500	בואנו ויסטה
139	28,300	8,300	20,000	2,500	17,500	9,300	דומיסיליו
150	30,000	-	30,000	920	30,000	87,500	בנקיה
68	11,000	2,700	8,300	1,000	7,300	3,400	ויטושה
42	6,430	-	6,430	-	6,430	1,600	וילג'יו
516	94,730	16,000	78,730	6,420	73,230	108,300	סך הכל

ישראל

60	13,353	5,000	8,353	-	13,353	7,937	פסגת הרצליה
45	8,685	1,835	6,850	-	8,685	3,410	גני נטלי כפר סבא
105	22,038	6,835	15,203	-	22,038	11,347	סך הכל

נתונים כספיים

אחוזי רווח נטו	רווח נטו (אלפי ₪)	סך הכל השקעות (אלפי ₪)	הוצאות ניהול (אלפי ₪)	אחוז רווח גולמי	רווח גולמי (אלפי ₪)	השקעה ישירה (אלפי ₪)	מכירות (אלפי ₪)	פרויקט
----------------	-------------------	------------------------	-----------------------	-----------------	---------------------	----------------------	-----------------	--------

בולגריה (הנתונים באלפי ₪)

24%	€ 2,550	€ 10,550	€ 360	29%	€ 2,910	€ 10,190	€ 13,100	בואנו ויסטה
28%	€ 4,050	€ 14,450	€ 900	37%	€ 4,950	€ 13,550	€ 18,500	דומיסיליו
29%	€ 6,520	€ 22,550	€ 2,650	46%	€ 9,170	€ 19,900	€ 29,070	בנקיה
28%	€ 1,610	€ 5,650	€ 500	41%	€ 2,110	€ 5,150	€ 7,260	ויטושה
31%	€ 1,040	€ 3,400	€ 180	38%	€ 1,220	€ 3,220	€ 4,440	ווילג'יו
28%	€ 15,770	€ 56,600	€ 4,590	39%	€ 20,360	€ 52,010	€ 72,370	סך הכל

ישראל (הנתונים באלפי ₪)

10%	₪ 5,000	₪ 48,900	₪ 3,100	18%	₪ 8,100	₪ 45,800	₪ 53,900	פסגת הרצליה
17%	₪ 8,200	₪ 49,000	₪ 2,800	24%	₪ 11,000	₪ 46,200	₪ 57,200	גני נטלי כפר סבא
13%	₪ 13,200	₪ 97,900	₪ 5,900	21%	₪ 19,100	₪ 92,000	₪ 111,100	סך הכל

תודה על תשומת הלב

