



EXTEL הנפקה לציבור של אגרות חוב מדורגות A2/stable - מרץ 2015

הבהרה משפטית

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים. מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של אקסטל לימיטד (להלן: "החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו מהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה.

המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") אינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה ואינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הינו מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בכלל ובחברה נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד.

ביחס לאמור בשקפים מס' 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 (פרויקטים שטרם החלו שיווקם ופרויקטים שהחלו בשיווקם) - יצוין כי היקף המכירות, והרווח הגולמי הצפוי הרווחים ומועדי ההכרה בהכנסות וברווחים החזויים, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") מתבססים על מחירי המכירה הנוכחיים של דירות בפרויקטים אשר שיווקם החל וכן על מחירי מכירה של דירות בפרויקטים דומים באזורים סמוכים בקשר לפרויקטים ששיווקם טרם החל בהתבסס על ניסיון העבר של החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים המשמשים בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט יהיה שונה לרעה באופן משמעותי מקצב המכירות המשמש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק האמריקאי והעיר ניו יורק בכללותם ו/או במצב שוק הדירות למגורים בניו יורק ובאזור בו ממוקמות הדירות ו/או במועד קבלת האישורים לביצוע המכירות ו/או במידה והעלויות בפועל יהיו גבוהות מהעלויות הצפויות נכון להיום על ידי החברה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 7.18 בטיטת התשקיף. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק במסמכי ההנפקה, ובמידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו.

EXTELL LIMITED*

- החברה פועלת בעיקר במנהטן, ניו יורק ובחלקים נוספים של העיר ומתמקדת בייזום למגורים ופיתוח מסחרי וכן בתחום הנדל"ן המניב
- שווי נכסי נקי (NAV) של כ-2 מיליארד דולר (נכון ליום 31.12.2014)
- ההון העצמי נכון ליום 31 בדצמבר 2014 הינו כ-894 מיליון דולר (ללא זכויות מעוט)
- המהווה כ-43% מהמאזן גידול של כ-40% לעומת ההון העצמי (נכון ליום 31 בדצמבר 2013)
- הרווח הנקי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2014 הסתכם בכ-206 מיליון דולר
- אגרות החוב מדורגות בדירוג A2/Stable ע"י מידרוג
- EDC - פיתחה מתחילת פעילותה מעל 20 מיליון ר"ר**
- EDC - נבחרה ליזם הכי פעיל בניו יורק לשנת 2013***

* אקסטל לימיטד הינה חברה בשליטה מלאה של מר גארי ברנט שהקים בשנת 1989 את EXTELL DEVELOPMENT COMPANT (להלן: "EDC"). EDC הינה חברת הניהול ומתן השירותים, אשר מעמידה שירותים לחברה

** כל 10 רגל רבוע, שווה 0.92 מטר רבוע

*** ע"פ מגזין The real Deal

GARY BARNETT

יזם מוביל שהקים את EDC בסוף שנות ה-80. מעורב בכל הצדדים של העסקה - משלב הרכישה דרך המימון העיצוב ועד המכירה

נבחר כאיש הנדל"ן* החזק ביותר בניו יורק לשנת 2013



קבוצת Extell מונה כ- 120 עובדים, עם התמחות בכל התחומים ובפרט ב:

- < רכישות
- < מימון
- < פיתוח נכסים
- < עיצוב
- < בניה
- < שיווק ומכירות
- < ניהול נכסים
- < משפטי
- < חשבונאי

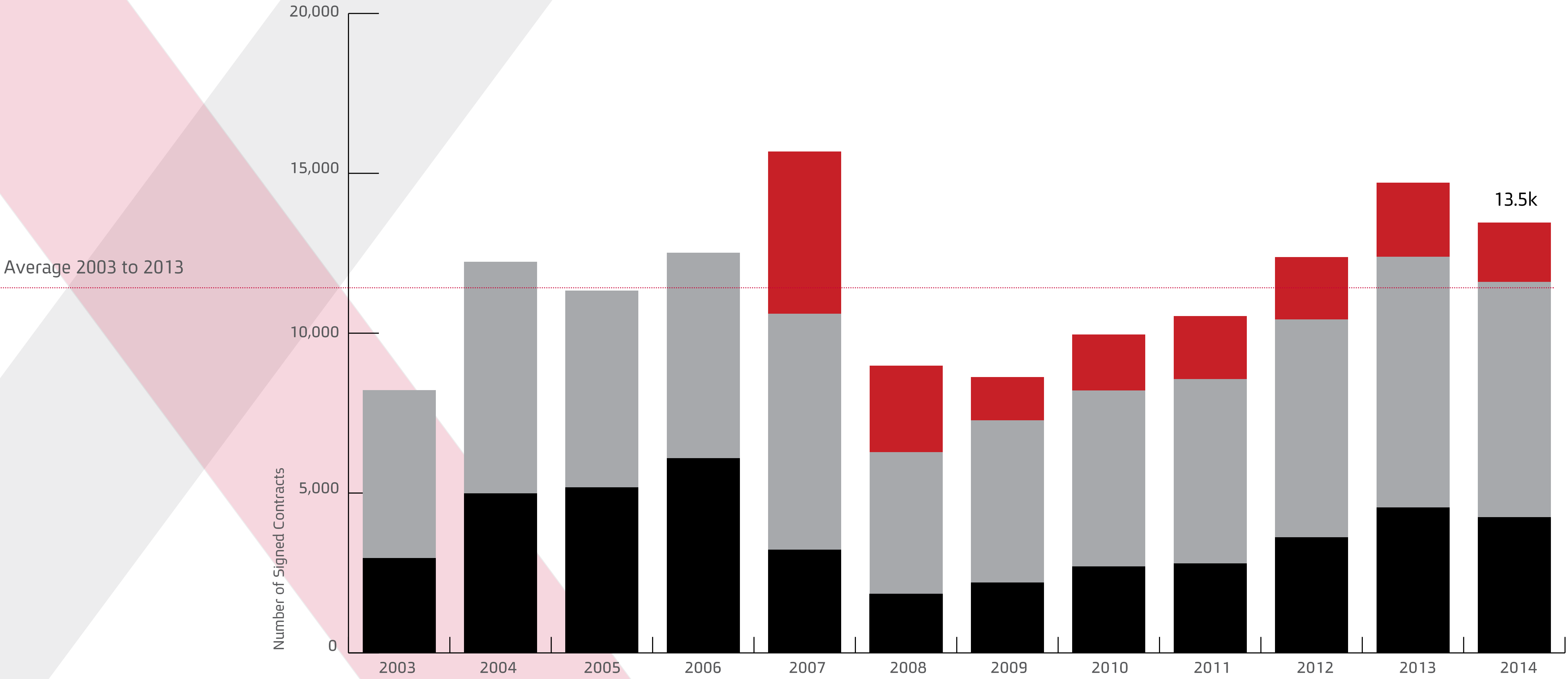
* NEW YORK OBSERVER



EXTELL Manhattan Real Estate Market

פילוח מכירות במנהטן

משנת 2003, נחתמים בממוצע במנהטן 11,500 חוזים.

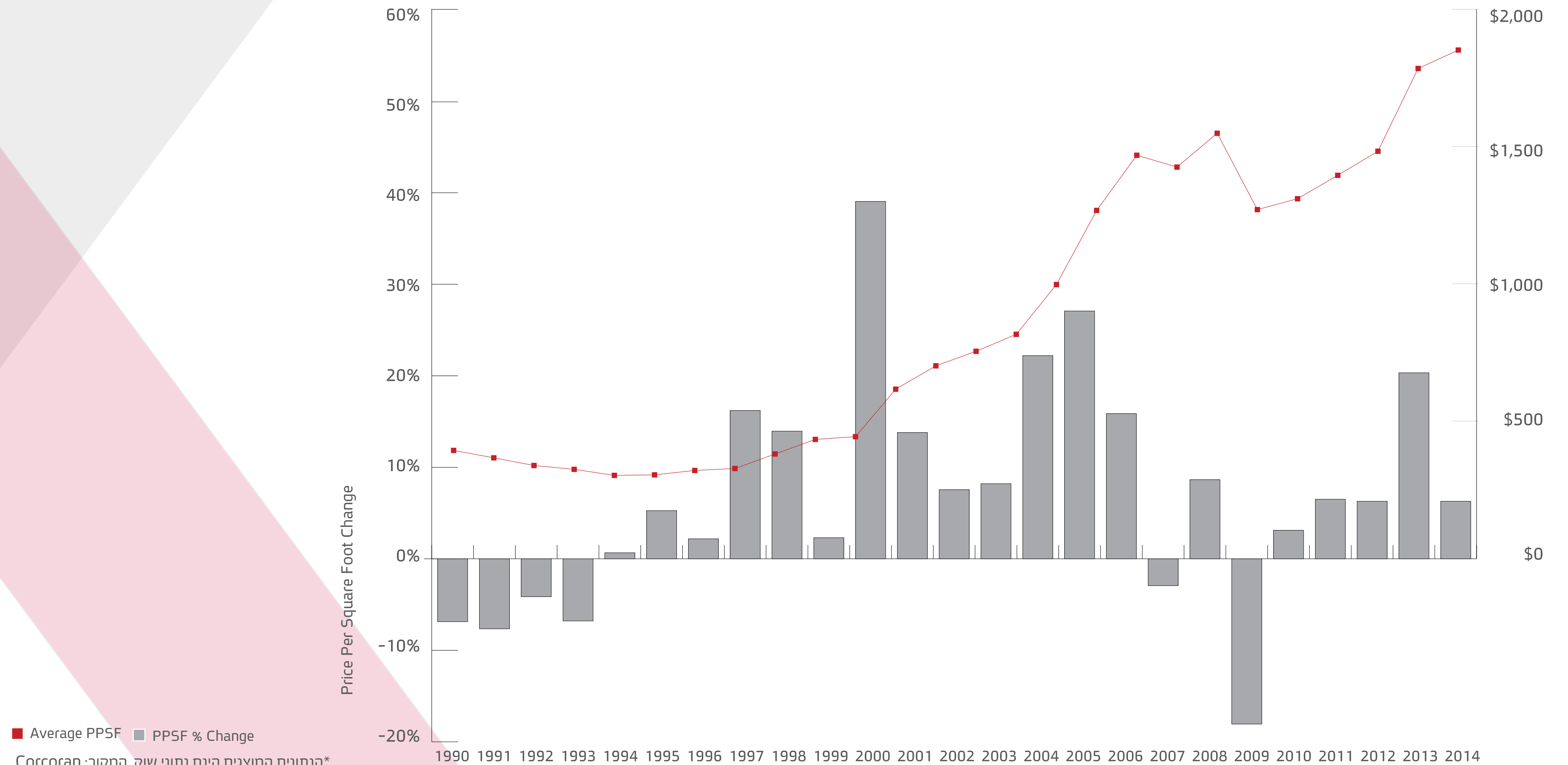


*הנתונים המוצגים הינם נתוני שוק. המקור: Corcoran

New Development Co-ops Condos

שוק מחירי הדירות במנהטן למטר רבוע בשנים האחרונות

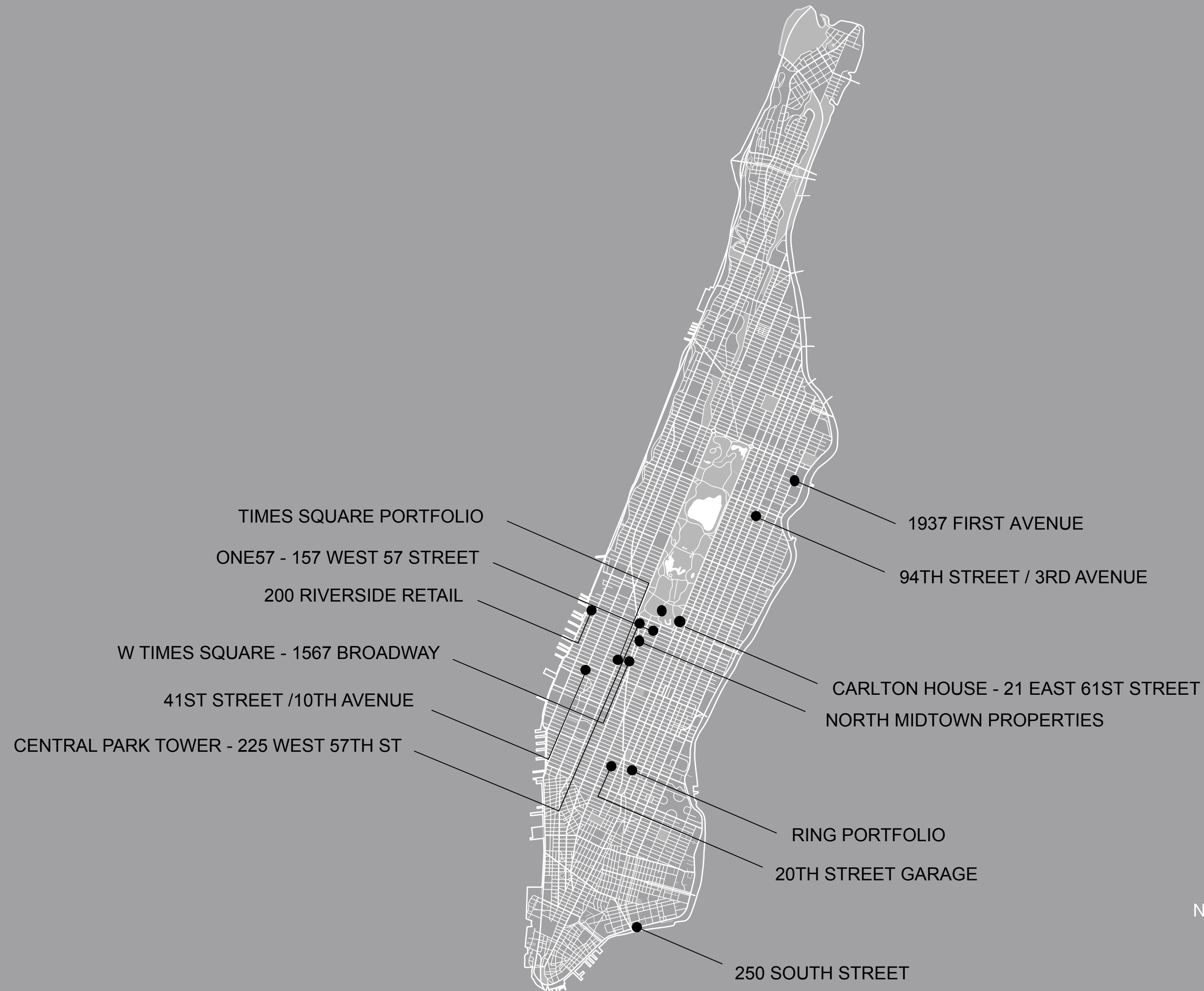
- משנת 1989 עד 2014 ממוצע מחירי הדירות (condos) לרגל מרובע עלה ב- 383%, שיעור צמיחה שנתי ממוצע של 6.5%.
- בשנת 2013, המחיר הממוצע לדירה עלה ביותר מ- 20% לעומת 2012 והגיע לשיא של \$ 1,784 לרגל רבוע.
- בשנת 2014 עלה ממוצע מחיר הדירה לרגל מרובע ב-6% לעומת 2013 ל- \$ 1,897 לרגל מרובע.





EXTELL NYC Properties

EXTELL LIMITED NYC PROPERTIES



Note: EXCLUDES BOSTON INTERCONTINENTAL PROJECT
EXCLUDES PIER VILLAGE PROJECT
EXCLUDES 125 STREET / LEXINGTON AVENUE

*התרשים הינו נכון ליום 31 בדצמבר 2014
**הנתונים אינם כוללים נכס קטן הממוקם בקווינס

EXTELL LIMITED NYC PROPERTIES-DEVELOPMENT

שם הפרויקט	מצב	סטאטוס	ייעוד
One 57	בשלבי סיום ומסירה	השלמה סופית - רבעון 2/2015	דירות אולטרה-יוקרה, מלון של רשת הייאט (המלון נמכר ואינו בבעלות החברה)
Central Park Tower	תחילת ביצוע	בבניה - שלב היסודות	דירות אולטרה-יוקרה, 7 קומות מסחר מכורות לנורדסטרום
Carlton House	בשלבי ביצוע	השלמה סופית - רבעון 3/2015	דירות יוקרה למכירה, חלק מסחרי נמכר
94 th street / third avenue	קרקע	סיום הריסה	דירות יוקרה, מסחר
250 south street	תכנון מתקדם	התחלת הריסה	דירות יוקרה, דיור בר השגה, מסחר וחנייה

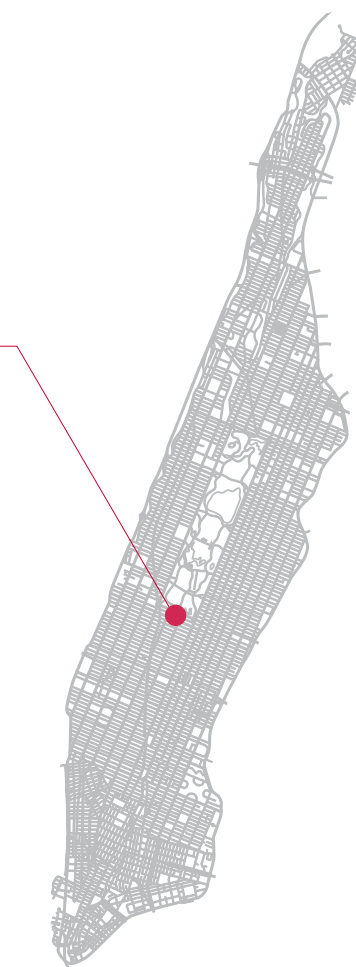
EXTELL LIMITED NYC PROPERTIES-INCOME PRODUCING ASSETS

שם הפרויקט	מצב	סטאטוס	ייעוד	NOI (\$MM)**	הערות
W hotel Times Squire	מניב	מושכר ל-STARWOOD עד 2026	מלון	16	חלק החברה כ-41%
Intercontinental Boston *	מניב	מושכר עד 2100 לאינטרקונטיננטל	מלון	16	חלק החברה כ-67%, החל משנת 2022 עולה ה-NOI לכ-21 מיליון דולר
Ring Portfolio	מניב	4 מתוך 6 הבניינים מושכרים ל-25 שנה עם אופציות להארכה ל-99 שנים	דמי השכירות עבור 4 מתוך 6 הבניינים הם Triple Net	4	החברה מחזיקה באמצעות חברה מוחזקת 50% בשישה בניינים השייכים ל-Ring Portfolio
20 th street garage	מניב	מושכר עד 2032	חניון	1.8	
200 Riverside	מניב	מושכר עד 2031	מסחרי	0.3	
Pier Village	מניב + קרקע	מניב	דירות ומסחר מניב (stabilized)	1.2	התזרים הינו על השנה בלבד, חלק החברה כ-50%
125 street / lexington avenue	מניב	מושכר עד 2023	מסחרי	1	חלק החברה כ-87%
41 th street / 10 th avenue	מניב בהקמה	בבניה	דירות יוקרה להשכרה, מסחר, מתקן קהילתי	-	
East 124 th	לפיתוח עתידי			-	
Midtown Manhattan	מניב	פיתוח ראשוני	נכסים להשכרה	-	חלק החברה כ-87%
First Avn. 99 Street	מניב	מושכר לעיריית ניו יורק עד 2016	השכרה	-	

* מסווג בדוחות הכספיים כנכס פיננסי
** לפי 100%



ONE 57

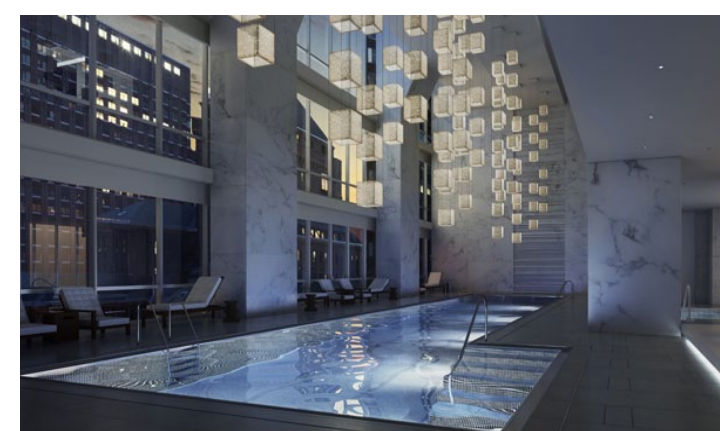
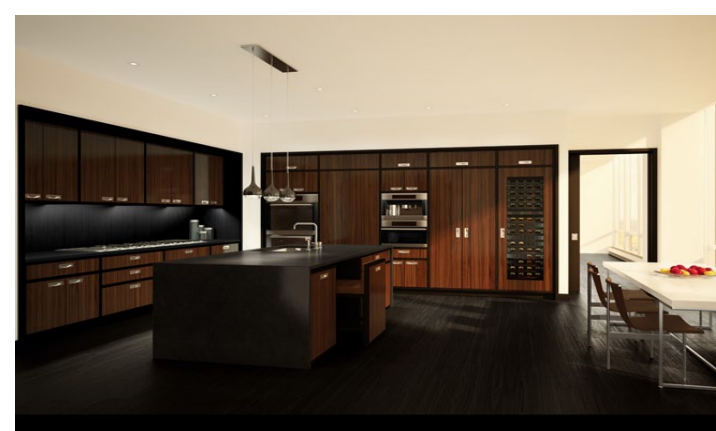


נתונים כללים

- אחוז החזקה 12% בהון, 50.1% בהצבעה
- הקרקע וזכויות האוויר נרכשו החל מ-1998 עד 2010
- מגדל של 854,000 ר"ר, הגבוה ביותר בניו-יורק
- ייעוד נוכחי - דירות למכירה, דירות להשכרה
- 94 יחידות אולטרה יוקרתיות מיועדות למכירה
- היקף החוזים עד עתה משקף מחיר של מעל 6,000 דולר לר"ר
- 38 יחידות מיועדות להשכרה
- בניית הנכס צפויה להסתיים ברבעון 2/2015

נתונים פיננסיים*

- הכנסות - 2.6 מיליארד דולר
- עלות - 1.5 מיליארד דולר
- רווח גולמי - כ- 952 מ' דולר
- שיעור רווח גולמי צפוי: 36%

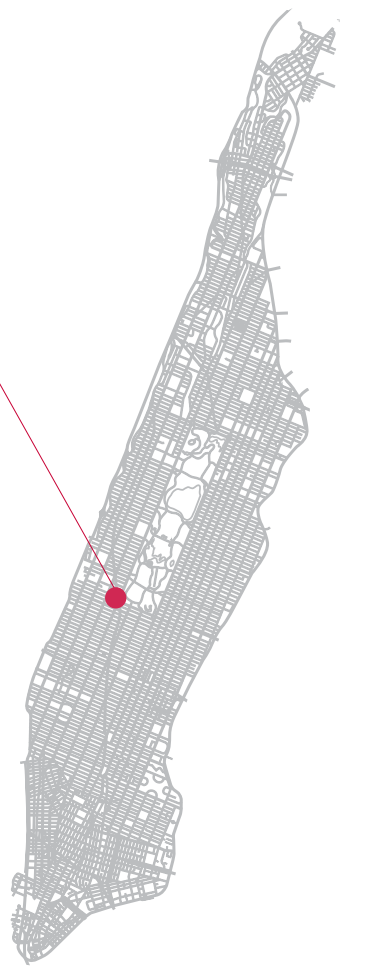


* לפי 100%



CENTRAL PARK TOWER

225 West 57th STREET

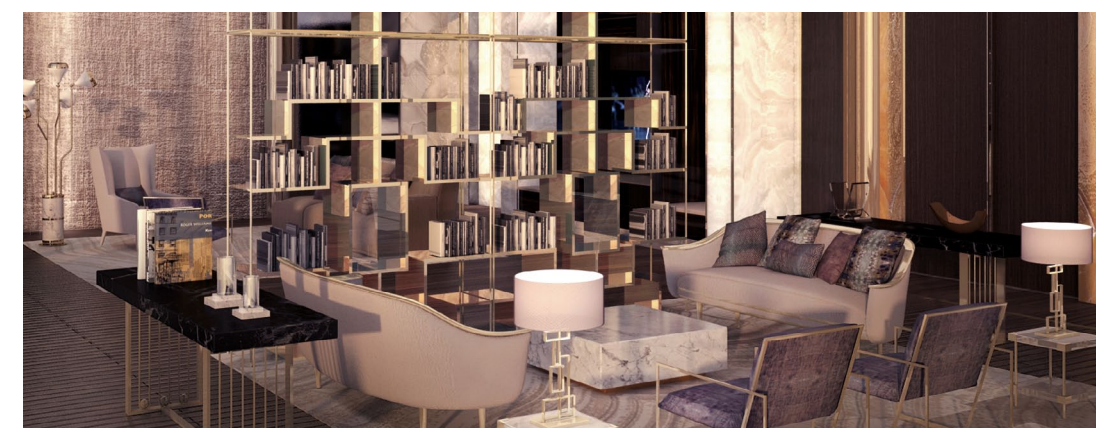


נתונים כלליים

- אחוז החזקה 87%
- רכישה בשלבים של קרקע וזכויות אוויר החל משנת 2005
- מגדל בשטח של 1,155,000 מיליון ר"ר שיהיה גבוה יותר אף ממגדל 57 one
- 7 קומות ראשונות נמכרו ל NORDSTROM להקמת חנות הדגל שלה בתמורה ל-394.5 מיליון דולר
- 184 דירות יוצעו למכירה
- מועד השלמת צפוי - סוף שנת 2018;

נתונים פיננסיים*

- הכנסות צפויות - כ-4 מיליארד דולר
- שיעור רווח גולמי לא יפחת מ- 30%

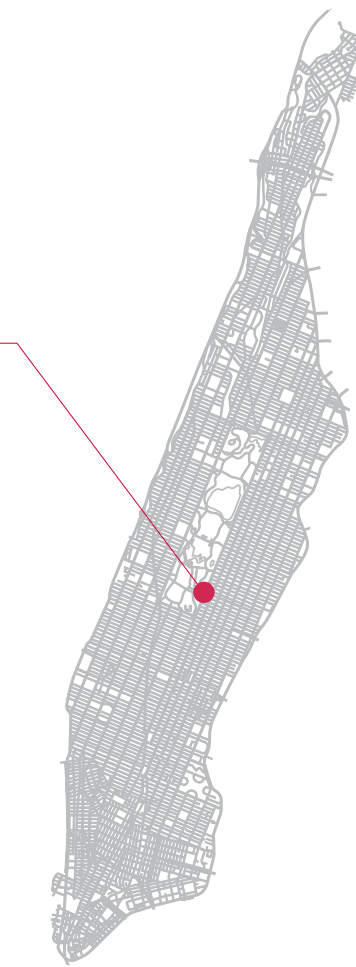


* לפי 100%



CARLTON HOUSE

21 East 61ST STREET

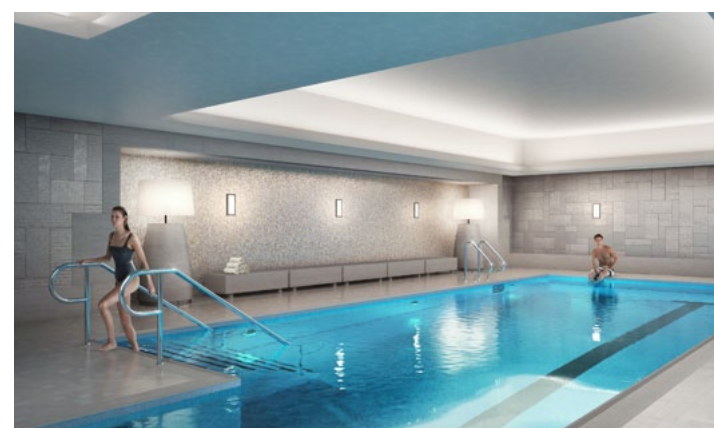


נתונים כלליים

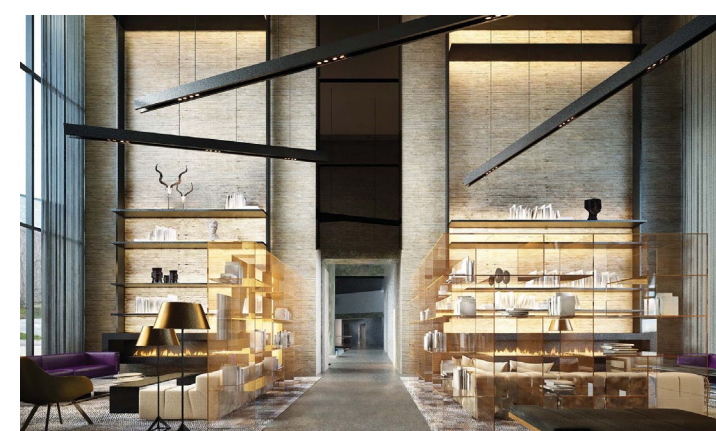
- אחוז החזקה 4.74% בהון, 26.3% ברווח הגולמי
- רכישה: יולי 2010
- 68 דירות יוקרה למגורים ובית לשימור ושטחי מסחר אשר נמכרו ב-2012

נתונים פיננסיים*

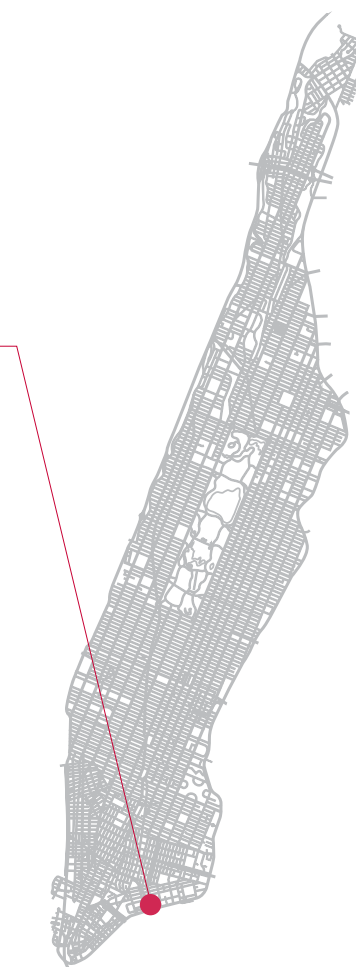
- יושלם ויסתיים ברבעון שלישי 2015
- עלות - 426 מיליון דולר
- הכנסות - ממכירת דירות 978 מיליון דולר
- רווח גולמי שטרם הוכר: 445 מיליון דולר (חלק החברה בתזרים הינו כ-70 מיליון דולר)
- שיעור רווח גולמי צפוי - כ- 33.94%
- 95% ביצוע



* לפי 100%



250 SOUTH STREET



נתונים כלליים

- אחוז החזקה 100% בכפוף ל-6%-4% השתתפות ברווחים למוכרים
- רכישת זכויות בעלות לקרקע בחודש מרץ 2013
- בניית בניין קונדו בעל 70 קומות בשטח של 1.3 מיליון ר"ר ברוטו
- סה"כ 815 דירות למכירה
- 64,000 ר"ר ברוטו של שטחי נוחות כגון חדרי כושר וכד'
- 50,000 ר"ר ברוטו חנויות
- 75,000 ר"ר ברוטו שטחים פתוחים גינות ומשחקים
- בניית בנין נוסף של 204 דירות לדיור לבר השגה
- חניון

נתונים פיננסים

- הכנסה צפויה כ- 2 מיליארד דולר
- עלות צפויה 1.2 מיליארד דולר
- רווח גולמי צפוי 691 מיליון דולר
- שיעור רווח גולמי צפוי - כ- 34%
- מועד השלמה צפוי - רבעון רביעי 2018



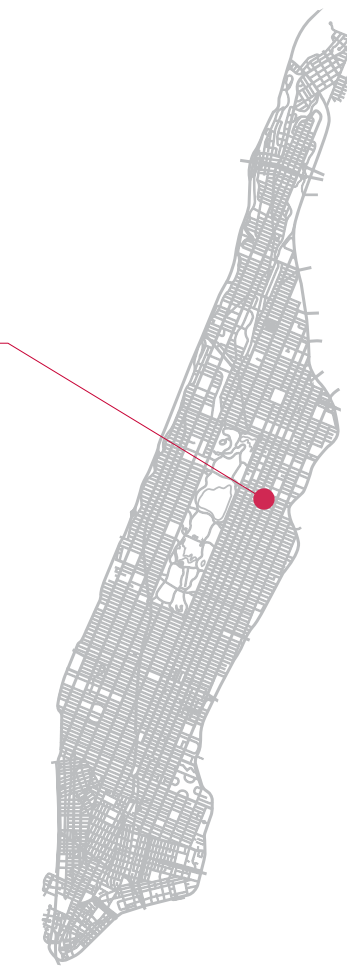
94TH STREET / THIRD AVENUE

נתונים כלליים

- ביוני 2014 מכרה החברה 80% מההחזקה בפרויקט
- כיום מחזיקה החברה בכ-20% מהפרויקט
- החברה זכאית ל-50% מהרווח הצפוי לאחר החזר השקעות הון (לרבות 12% תשואה על ההשקעה)
- רכישת קרקע וזכויות אויר במהלך השנים 2004-2013
- הקמת מגדל מגורים בשטח 246,969 ר"ר
- 84 דירות קונדו יוקרתיות, 21 יחידות ברות השגה
- שטח מסחרי של 14,000 ר"ר

נתונים פינוסים

- מועד השלמה צפוי - רבעון רביעי 2017
- הכנסה צפויה - 571 מיליון דולר
- רווח גולמי צפוי של 175 מיליון דולר



סיכום פרויקטים יזמים

שם הפרויקט	מועד השלמה צפוי	הכנסות צפויות באלפי דולרים*	רווח גולמי צפוי באלפי דולרים*
One 57	2015	2,609,852	951,888
Central Park Tower	2019	4,392,806	לפחות 30%
Carlton House	2015	978,298	445,077
250 south street	2018	2,012,666	691,132
94 th street / third avenue	נמצא בשלבי הריסה	571,400	175,877
סה"כ		10,565,016	

* לפי 100%



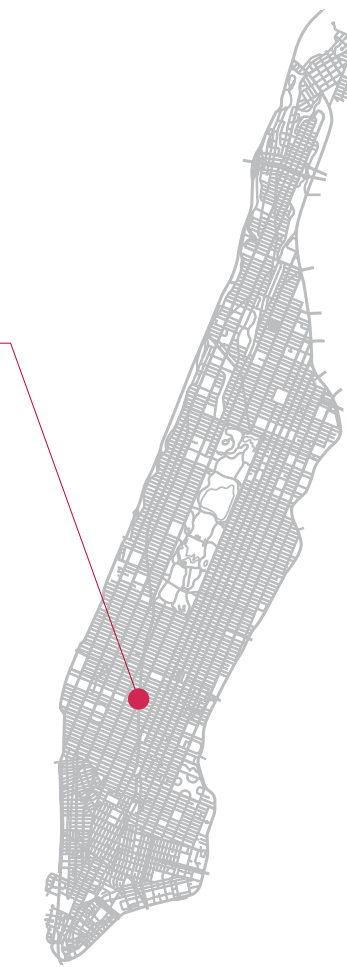
≡XT≡LL Income Producing Assets



W HOTEL TIMES SQUARE

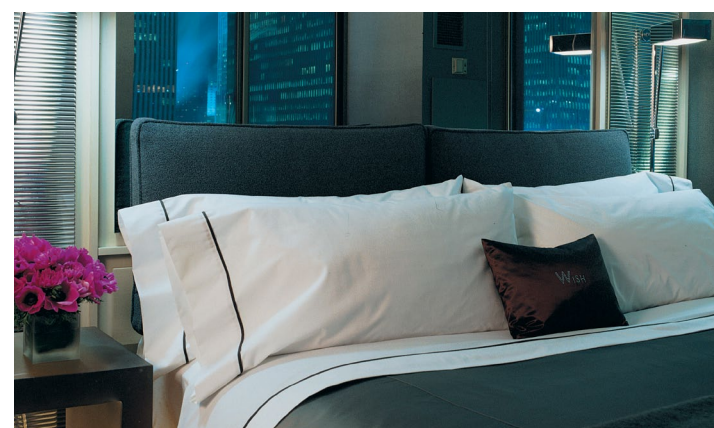
נתונים כלליים

- אחוז החזקה 41% בהון
- רכישת קרקע וזכויות אוויר נרכשו ב-1997
- מלון של 400,000 ר"ר, 54 קומות
- 509 חדרים
- השלט בגובה 300 רגל נמכר ביותר מ-80 מיליון דולר (בשנת 2000)
- TRIPLE NET LEASE עד שנת 2026 לסטארוד



נתונים פיננסיים

- NOI - 16 מיליון דולר נכון ל-31.12.14
- שווי הוגן - 535 מיליון דולר נכון ל-31.12.14





INTERCONTINENTAL BOSTON*

נתונים כלליים

- אחוז החזקה 60.1% בהון, 50% בהצבעה
- הקרקע נרכשה ב-2002 מחברת בוסטון מדיסון
- בניית 444,948 ר"ר
- 424 חדרי מלון
- הוחקר לרשת אינטרקונטיננטל בחכירה נטו שבה החוכר נושא בכל הוצאות עד שנת 2100

* מסווג כנכס פיננסי



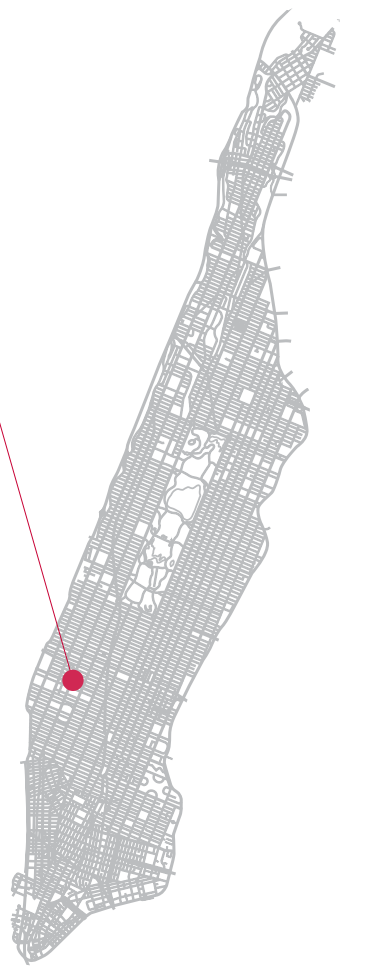
41ST STREET / TENTH AVENUE

נתונים כלליים

- אחוז החזקה 100%
- חכירת הקרקע בחודש יולי 2011, רכישת זכויות אויר ביולי 2012,
- זכויות אויר נוספות ירכשו עד רבעון 2/2015
- מגדל מגורים להשכרה בן 52 קומות
- מגורים - 584,006 ר"ר
- מסחרי - 6,414 ר"ר
- ציבורי - 27,555 ר"ר
- התחלת חפירה ויסודות ספטמבר 2013

נתונים פיננסים

- שווי הוגן - 190 מ' דולר
- עלות - 480 מ' דולר



EXTELL LIMITED & SUBSIDIARIES NET ASSET VALUE

שם הפרויקט	שווי נכסי נקי (באלפי דולרים)	שווי בספרים (באלפי דולרים)	אחוז החזקה בהון
125 th Street & Lexington Avenue	26,729	26,729	87.09%
19-25 West 20 th Street	13,418	13,418	100.00%
1937 First Avenue	3,669	3,669	100.00%
250 South Street	206,376	58,330	96.52%
45 th Street & Eighth Avenue	148,160	148,160	100.00%
North Midtown Manhattan Assets	64,183	64,183	100.00%
Ring Portfolio	21,371	21,371	87.09%
41 Street / Tenth Avenue	154,836	154,836	100.00%
Carlton House	49,659	18,264	26.84%
94 th Street & Third Avenue	20,255	-3,037	20.00%
Astoria Retail Unit	748	748	50.00%
Boston InterContinental	44,447	41,989	67.51%
Central Park Tower	730,536	101,777	87.09%
One 57	243,251	33,292	27.76%
One 57 Retail & Garage Units	46,000	7,458	100.00%
Pier Village	28,755	28,755	50.00%
Riverside Retail Unit	7,162	7,162	87.09%
W Hotel	172,738	172,738	41.19%
נכסים (התחייבויות אחרות)	(10,332)	(10,332)	
סה"כ	1,976,977	894,526	

נכון ליום 31.12.2014 *השווי הנכסי הנקי הינו חלק החברה

עסקאות אחרונות

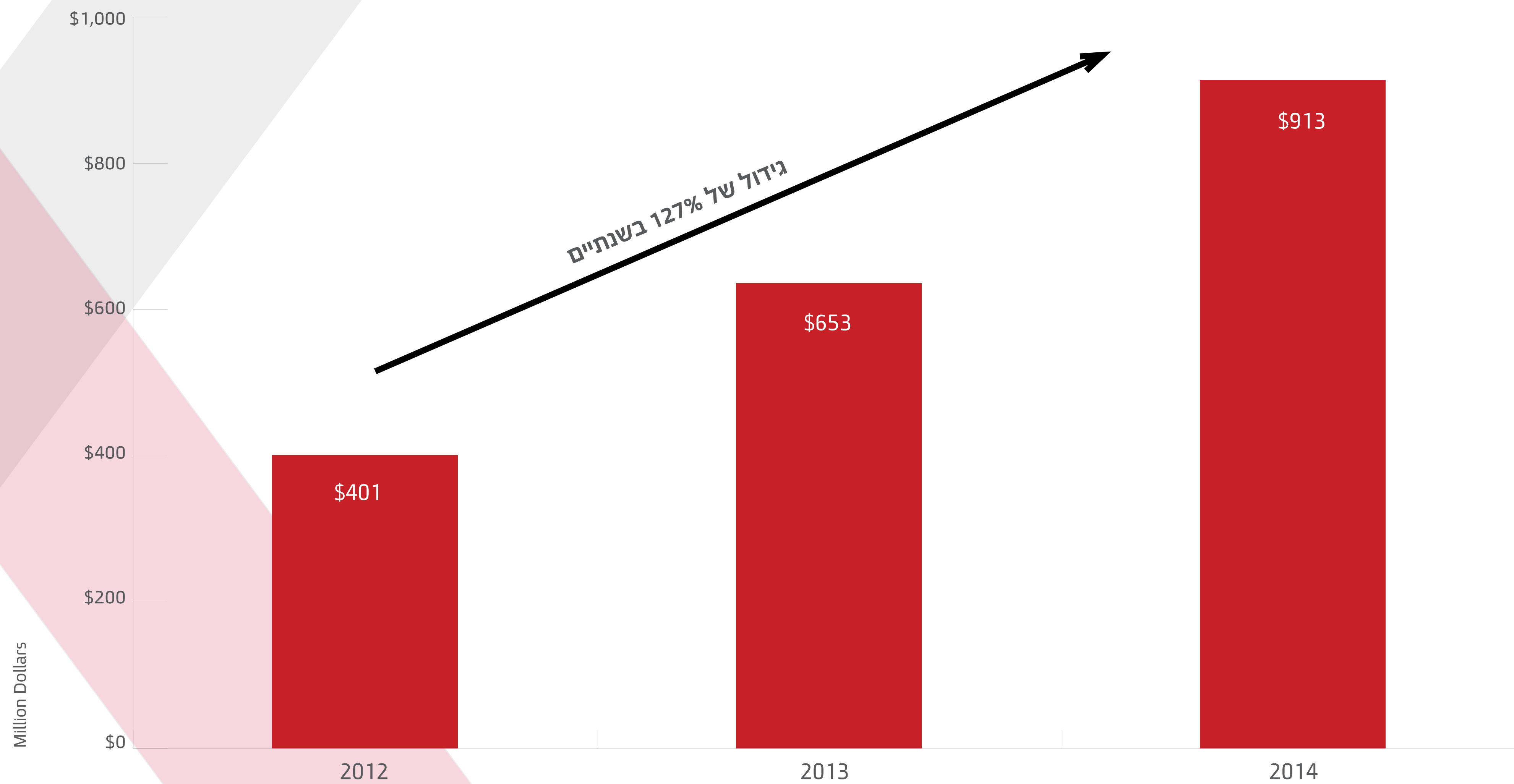
שם הפרויקט	
East 124 th	ב-15 בספטמבר, 2014, רכשה החברה נכס להשקעה הממוקם ב- East 124 th בתמורה כספית של 10 מ' דולר.
Pier Village* (acquired with proceeds from sale of 80 West End)	ב-28 באוגוסט, 2014 התקשרה חברה כלולה של החברה בהסכם. לרכישת שני נכסים מניבים, הממוקמים בלונג בראנץ', ניו-ג'רזי בסכום של 200 מ' דולר. הנכס כולל 4 בנייני מגורים נפרדים הכוללים 320 דירות להשכרה, 31 יחידות למסחר, 1,116 מקומות חניה וכן עוד שני בניינים הכוללים 172 דירות להשכרה ו-414 מקומות חניה. השווי ההוגן של הנכס הינו כ- 175 מ' דולר נכון ליום 31.12.14.
Midtown Manhattan	ביום 17 בספטמבר, 2014 התקשרה החברה בשני הסכמי רכישה עם צדדים שלישיים, במסגרתם תרכוש החברה שני נכסים ב- MIDTOWN מנהטן, ניו יורק בתמורה כוללת של כ- 52,600 אלפי דולר. ב-8 באוקטובר, 2014, השלימה החברה את העסקה והחל ממועד זה החברה מחזיקה ב-100% מהזכויות בנכסים הנרכשים.
Ring Portfolio*	4 מתוך 6 הנכסים מושכרים ל- 25 שנים עם אופציה להארכת התקופה עד 99 שנים. השווי ההוגן של הנכס הינו כ- 106 מ' דולר נכון ליום 31.12.14. NOI שנתי הינו כ- 4 מ' דולר.

* החברה מחזיקה 50% מהפרויקט



EXTELL FINANCIALS

גידול בהון העצמי



*כולל זכויות מינוח

מאזן דצמבר 2014 באלפי דולר

נכסים שוטפים			דצמבר 2013	דצמבר 2014
הוצאות מראש ונכסים אחרים			5,026	34,839
מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה			347,048	476,831
מזומן מוגבל בשימוש			78,466	61,675
מזומנים			1,544	257,394
סה"כ נכסים שוטפים			432,084	830,739

סה"כ נכסים לא שוטפים			דצמבר 2013	דצמבר 2014
נדל"ן להשקעה			198,090	737,564
מלאי מקרקעין			217,869	195,819
השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות			317,292	311,051
נגזרים			-	5,221
מזומן מוגבל בשימוש			158,343	-
נכסים אחרים			10,229	-
סה"כ נכסים לא שוטפים			901,823	1,249,655

סה"כ מאזן			1,333,907	2,080,394
-----------	--	--	-----------	-----------

התחייבויות שוטפות			דצמבר 2013	דצמבר 2014
זכאים ויתרות זכות			14,673	53,378
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים			502,166	457,873
מקדמות מלקוחות			102,500	124,500
הכנסה נדחית			-	12,753
סה"כ התחייבויות שוטפות			619,339	648,504
סה"כ התחייבויות			680,213	1,166,675

התחייבויות לא שוטפות			דצמבר 2013	דצמבר 2014
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים			17,784	195,417
אגרות חוב			-	260,758
התחייבות בגין חכירה מימונית			43,090	45,464
הכנסה נדחית			-	16,275
חבויות אחרות			-	275
סה"כ התחייבויות לא שוטפות			60,874	518,171

הון המיוחס לבעלי מניות החברה			דצמבר 2013	דצמבר 2014
הון מניות ופרמיה על מניות			221,269	409,408
יתרת רווח			414,764	485,118
סה"כ			636,033	894,526
זכויות שאינן מקנות שליטה			17,661	19,193
סה"כ הון			653,694	913,719

סה"כ מאזן			1,333,907	2,080,394
-----------	--	--	-----------	-----------

דוח רווח והפסד ל-31 בדצמבר 2014 באלפי דולר

31.12.2013	31.12.2014	
24,475	98,297	הכנסות
(13,484)	(50,734)	עלות ההכנסות
10,991	47,563	רווח גולמי
26,033	44,207	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
62,879	112,016	חלק החברה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו
	(13,443)	הוצאות הנהלה וכלליות
140,185	13,032	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
240,088	203,375	רווח תפעולי
401	849	הכנסות מימון
(7,938)	(13,278)	הוצאות מימון
	15,735	הפרשי שער
232,551	206,681	רווח נקי
232,551	206,681	סה"כ רווח כולל
		רווח נקי ורווח כולל המיוחס ל:
221,737	199,844	בעלי מניות החברה
10,814	6,837	זכויות שאינן מקנות שליטה
232,551	206,681	

מתוך דו"ח הדירוג

- דירוג החברה מושפע לחיוב מאיכות ומיצוב תיק הנכסים וכן לנראות הגבוהה של התזרים, הצפויים להביא ליחסי כיסוי מהירים בשנים הקרובות ביחס לצרכי שירות החוב
- היקף הון עצמי משמעותי ורמות מינוף נמוכות, ממתנים את החשיפה למחזור עסקים שלילי
- ותק וניסיון בולט לחיוב של ההנהלה כחברה יזמית משמעותית בניו יורק והטמעת פלטפורמה לניהול, רכישה, השבחה וייזום
- יתרות נזילות משמעותיות ביחס לצרכי שירות החוב
- מידרוג מציינת לחיוב את הזרמת ההון שניתנה ע"י בעל השליטה (מר גארי ברנט) אשר הזרים את חלקו ב-2 קרקעות שהיו בבעלותו מחוץ לחברה הזרמת הון זו הינה בהיקף של למעלה מכ-135 מיליון דולר
- לחברה פורטפוליו איכותי, הכולל נכסים ופרויקטים במיצוב גבוה במספר מגזרים ובאזורי ביקוש במנהטן

סיכום

- מובילות שוק לאורך שנים
- תיק מגוון של נכסים בתיכנון, בביצוע ולקראת השלמה וכן נכסים מניבים
- פעילות באחד משוקי הנדל"ן הנזילים בעולם
- מאזן חזק ומינוף נמוך
- נגישות מצוינת למקורות מימון
- דירוג A2/STABLE
- יכולת מימוש נכסים
- הזרמת הון בהיקף של כ- 135 מ' דולר ע"י בעל השליטה ללא תמורה

EXTELL

תודה