



הבורסה לניירות ערך

55 שנה למסחר של ישרס
בבורסה לניירות ערך



ישרס

חב' להשקעות בע"מ

מצגת חברה

מאי, 2017

הבהרה משפטית

מצגת זו אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישת ו/או הקצאת ניירות ערך כלשהם של החברה ו/או הזמנה לקבל הצעות כאמור, והיא מיועדת למסירת מידע בלבד במסגרת מתן הסברים על החברה. כמו כן, מצגת זו אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים אשר פרסמה החברה לציבור הכוללים את המידע המלא אודות החברה.

יכול ובמצגת זו קיימים נתונים או מידע שאופן הצגתם שונה מהאופן שבו נכללו הדוחות שפורסמו על ידי החברה לציבור. בכל מקרה של סתירה בין הדוחות הכספיים המבוקרים והסקורים ודוח הדירקטוריון של החברה לבין הנתונים שבמצגת זו, יגברו הנתונים שבדוחות הכספיים המבוקרים והסקורים ובדוח הדירקטוריון של החברה.

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 הנם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות שבהם פועלת החברה באזורי פעילותה, ועובדות ונתונים מאקרו – כלכליים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

המידע צופה פני עתיד הכלול במצגת זו מבוסס במידה מהותית בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה, על הציפיות והערכות הנוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות בכל אחד מהפרמטרים האמורים, ועל השתלבותן של ההתפתחויות, כאמור, בימים אלה.

לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת.



חברה להשקעות בע"מ
(להלן: "החברה")
נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב

קבוצת ישר עוסקת, בישראל,

ב- 2

תחומי פעילות עיקריים:



בבעלות הקבוצה נכסים מניבים בשטח כולל
המיועד להשכרה של כ- **600 אלפי מ"ר**

לקבוצה זכויות בניה נוספות לא מנוצלות לבניית
נכסים מניבים בהיקף של **511 אלפי מ"ר**

נכון ליום 31/03/2017, החברה מקימה שני
נכסים מניבים בשטח של כ- **50 אלפי מ"ר**



ליום 31/03/2017 הקבוצה פעילה
ב- 2 אתרי בניה למגורים - כאשר חלקה
מסתכם ב- **117 יח"ד**

בבעלות הקבוצה עתודות קרקע,
ללא פרויקטי פינוי בינוי, להקמה של
כ- **900 יח"ד** נוספות



שווי שוק נכון ל- 22 במאי, 2017
כ- **2,250 מיליון ₪**
(431 ₪ למניה)



הון עצמי (לבעלי מניות החברה),
ליום 31 במרץ, 2017
כ- **2,011 מיליון ₪**
(400.5 ₪ למניה)



שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה
(כולל בהקמה) ליום 31/03/2017 מסתכם
בכ- **4.4 מיליארד ₪**
(ממוצע משוקלל של שיעורי ההיוון
הינו כ- **8.03%**, בהשוואה
לכ- 8.29% בתקופה מקבילה אשתקד)



NOI (Q1 2017) - כ- 73.9 מיליוני ₪
בהשוואה לכ- 67.5 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד.

NOI מנכסים זהים Q1 2017 - כ- 70.3 מיליוני ₪
בהשוואה לכ- 67.5 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד.

EBITDA Q1 2017 - כ- 74.2 מיליוני ₪
בהשוואה לכ- 86.3 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד.

FFO ליום 31 במרץ, 2017 - כ- 22 מיליוני ₪
בהשוואה לכ- 74.8 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד.

FFO מותאם (כולל תשלום ריבית בגין 2016 ששולם ב- 2017 ותשלום ריבית בגין רבעון שני 2017 ששולם ברבעון ראשון 2017) ליום 31 במרץ, 2017 - כ- 44.7 מיליוני ₪
בהשוואה לכ- 74.8 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד.



הון עצמי (לבעלי מניות החברה),
ליום 31 במרץ, 2017 הסתכם לסך של
כ- 2 מיליארד ₪, 400.5 ₪ למניה,
(כ- 35.6% מסך המאזן).

ביום 3 במאי, 2017 הנפיקה החברה כ- 205 אלפי מניות בנות 1 ₪ ע"נ וכן כ- 410 אלפי כתבי אופציה הניתנים למימוש (כל אחד) למניה במחיר מימוש של 450 ₪ לכל כתב אופציה, זאת עד למועד המימוש שנקבע ליום 28 באוגוסט, 2017 (כולל). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 90 מיליון ₪ (לא כולל עלויות הנפקה). זאת לצורך הגדלת שיעור החזקות הציבור במניות החברה וכן את הסחירות במניות לאור הרפורמה במדדים שבוצעה על ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב



חוב פיננסי נטו לסך מאזן, ליום
31 במרץ, 2017 - **45.0%**

חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו, ליום
31 במרץ, 2017 - **49.2%**

החברה מדורגת על-ידי מעלות - **ilAA**,
בתחזית דירוג יציבה
ו- **A1**, באופק יציב, על ידי
מידרג.

החברה נסחרת ב
מדד ת"א 125
של הבורסה לניירות ערך
בתל אביב.



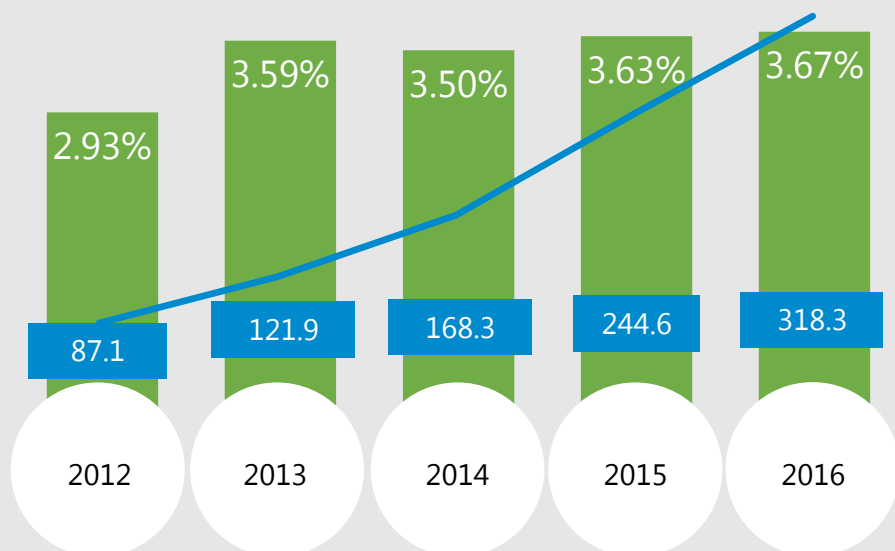
חלוקת דיבידנד

ביום 21 בנובמבר 2013 החליט דירקטוריון החברה על עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כך שהחל מיום 1 בינואר 2014 החברה תשאף לחלק מדי שנה, החל משנת 2014 כאמור, לבעלי מניותיה

דיבידנד בשיעור של כ- 35% מסך ה- FFO של החברה

תשואת דיבידנד*

שער מניה ממוצע



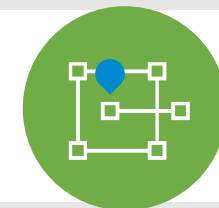
דיבידנד למניה (₪)	דיבידנד ששולם (מיליוני ₪)	דיבידנד למניה (₪)	דיבידנד שהוכרז לשנת (מיליוני ₪)	
3	14	3	14	2012
5	24	5	24	2013
6.5	31	8	38	2014
9.5	45	10	48	2015
12	60	13	65	2016
3	15	2	10.5	2017



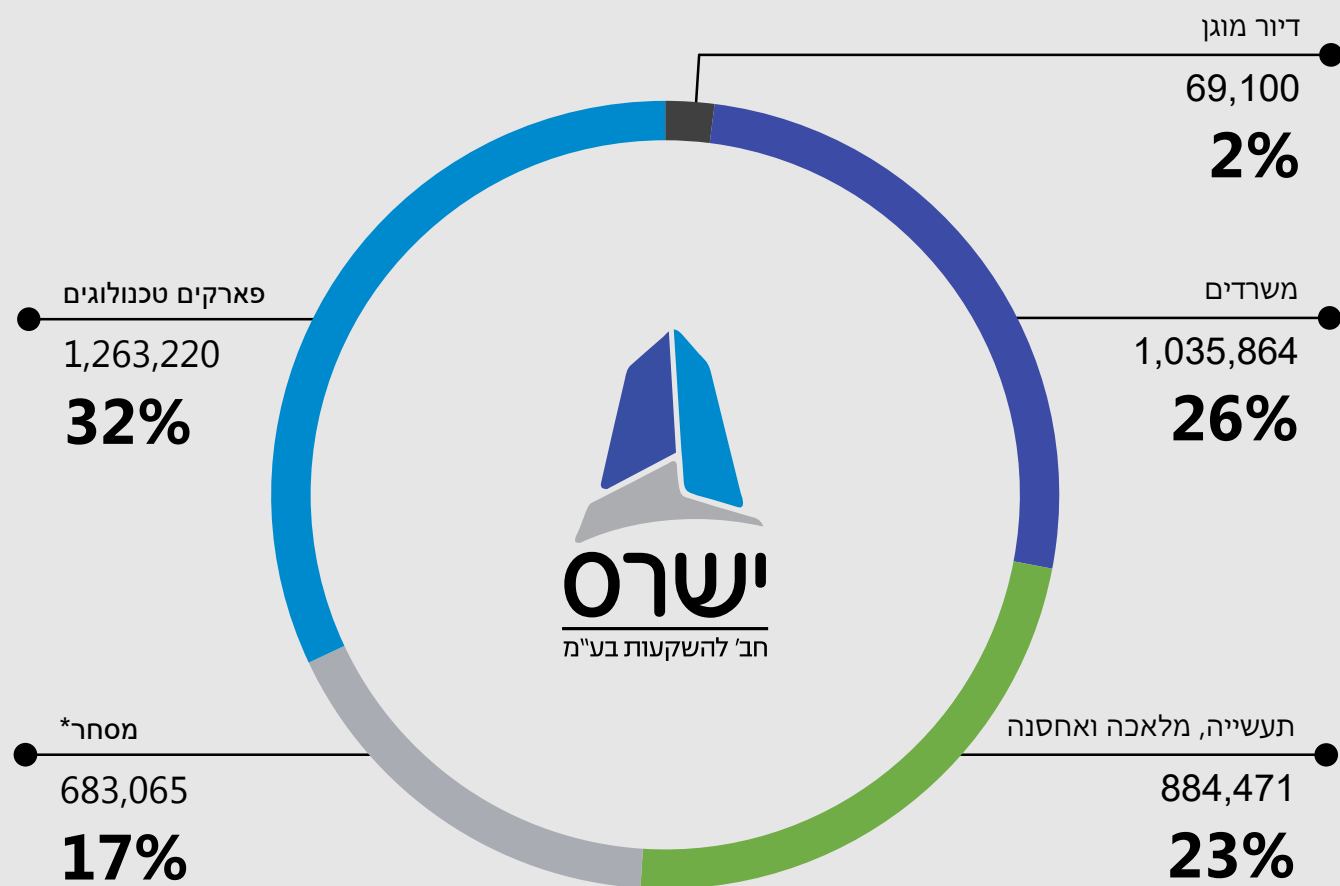
* סך הדיבידנד ששולם ביחס לשווי השוק הממוצע בכל שנה.

תחום הנדל"ן המניב

לקבוצה פיזור והיצע של מגוון **נכסי נדל"ן**
במיקומים אטרקטיביים עבור מגזרים שונים
המאפשר את הקטנת החשיפה לשינויים בהיקפי הפעילות.



הקבוצה מתקשרת עם **שוכרים בעלי בסיס**
פיננסי איתן, בעיקר בשכירויות **לטווח ארוך**,
חאת תוך הקפדה על בטוחות נאותות.



* נתוני השווי ההוגן של הנדל"ן המניב (ללא קרקעות) נכונים ליום 31 בדצמבר, 2016

נכסים נבחרים

31 במרץ, 2017

גן טכנולוגי, ירושלים (ג.ט.י)

גורם מוביל באזורי תעשייה להיי טק
במלחה ירושלים.



בין השוכרים: IBM, אקס ליבריס, ויזיוניקס, מכללת אוננו, האוניברסיטה הפתוחה, רשות הפטנטים, רשות החברות הממשלתיות, בנק הפועלים, בנק לאומי ורשתות תקשורת זרות



שיעור תפוסה:

95%

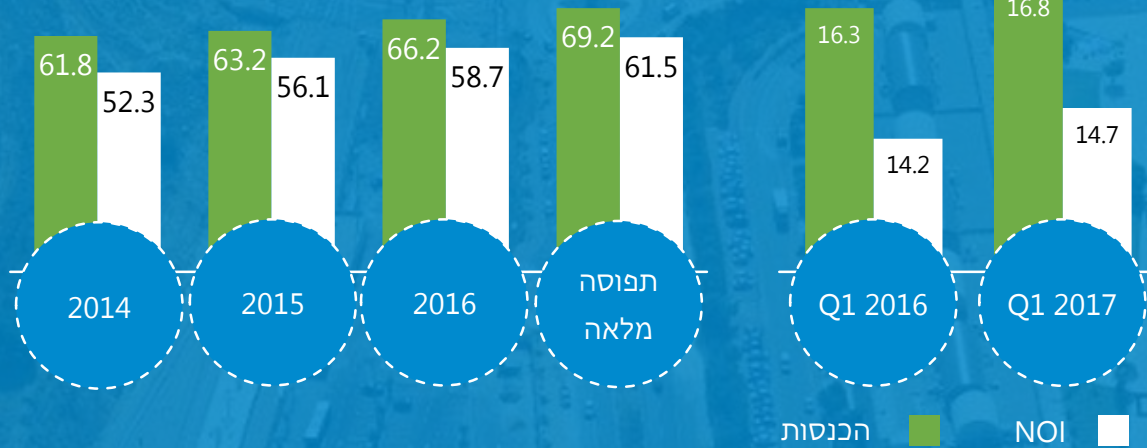


שטח הפרויקט:

היקף בנוי כולל של כ- **61 אלף מ"ר**
ו- **1,287 מקומות חנייה**.



הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שיעור היוון:

8.15%



שווי הוגן:

712 מיליוני ₪



נכסים נבחרים

31 במרץ, 2017

גן טכנולוגי, ירושלים (ג.ט.י)

גורם מוביל באזורי תעשיה להיי טק
במלחה ירושלים.

יתרת זכויות הבניה במתחם ג.ט.י על פי התוכנית הקיימת
מאפשרת הקמת בניינים בשטח עיקרי של כ- **26.5 אלף מ"ר**
ושטחי שירות של כ- **30 אלף מ"ר**



שווי הוגן (נכס בהקמה): **75.6 מיליוני ₪**



נכסים נבחרים

31 במרץ, 2017

גן טכנולוגי חוצבים, ירושלים

המתחם כולל 3 מבנים המיועדים לתעשייה עתירת ידע. בחודש פברואר, 2017 אושרה תב"ע חדשה, אשר צפויה לכלול מגדל של 25 קומות, בשטח של כ- 38 אלף מ"ר במקום בניין A, ששטחו 8 אלף מ"ר, הקיים כיום בנכס

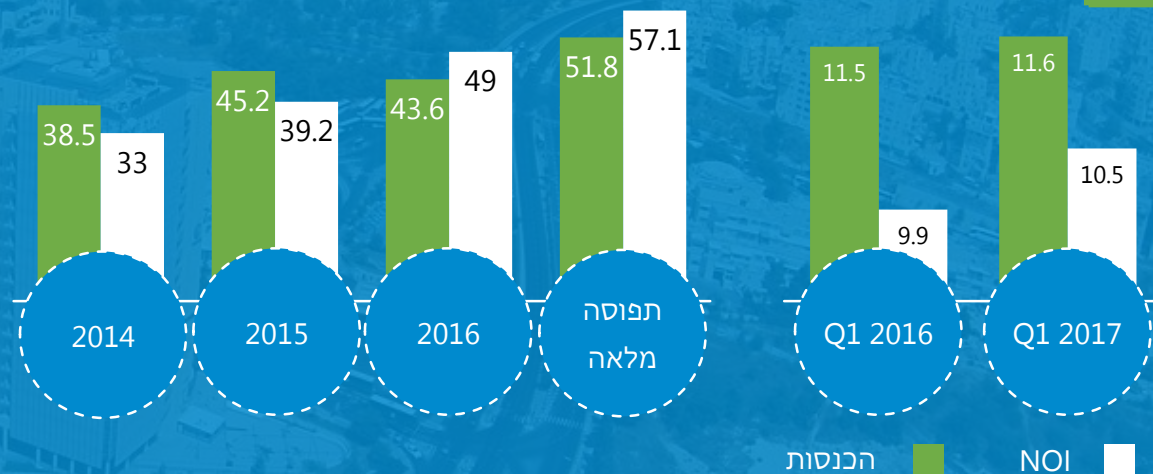
בין השוכרים: אומריקס, בנק ישראל, אינטל, מלם תים, דלוייט, בנק לאומי, בנק הפועלים ואחרים

שיעור תפוסה: **84%**

שטח הפרויקט:

היקף בנוי כולל של כ- **54 אלף מ"ר** ו- **936 מקומות חנייה**.

הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שיעור היוון: **8.15%**

שווי הוגן: **552 מיליוני ₪**

בין השוכרים: מלאנוקס, אסותא, BMC, IBM וחברות הייטק נוספות



נכסים נבחרים

31 במרץ, 2017

רמת החייל, תל אביב

מתחם משרדים ברחוב הברזל, רמת החייל.

שיעור תפוסה:

94%



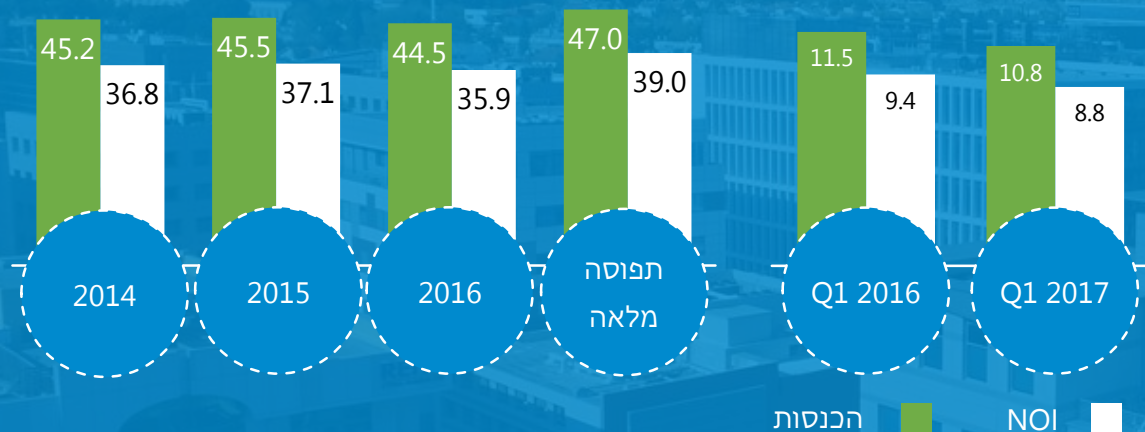
שטח הפרויקט:

כ- 33 אלפי מ"ר



וכ- 828 מקומות חנייה

הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שווי הוגן: 479 מיליוני ₪



שיעור היוון:

7.6% לשטחי משרדים ומסחר, 8% לשטחי תעשייה ו-

10% הכנסות מאורחים מזדמנים בחניון



נכסים נבחרים

31 במרץ, 2017

מתחם עוגן, פ"ת

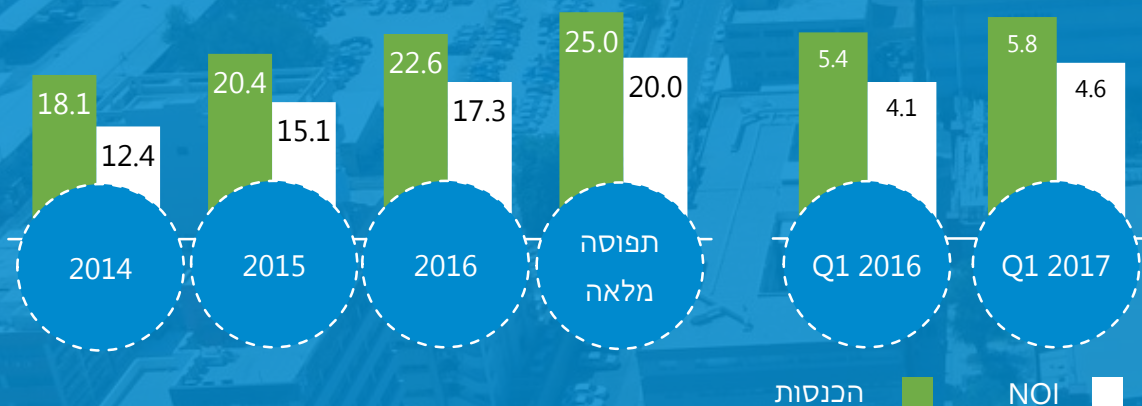
רחוב הסיבים

בין השוכרים: EIM מערכות, אייבורי מחשבים, מלם תים ורותם בקרים ממוחשבים

שטח הפרויקט:

מבנה למסחר, משרדים ותעשייה בהיקף בנוי כולל של כ- **35 אלף מ"ר** וכ- **520 מקומות חנייה**. בנוסף, קיימות זכויות בנייה של כ- **23 אלף מ"ר**

הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שיעור תפוסה: **86%**

שווי הוגן: **259.5** מיליוני ₪

שיעור היוון: **7.75%** למסחר, **8%** למשרדים ו- **8.5%** לתעשייה.

נכסים נבחרים

31 במרץ, 2017

חולון

מתחם אלביט באזור התעשייה ב', חולון



המבנים הקיימים מושכרים לאלישרא מקבוצת אלביט לתקופה של 15 שנה.



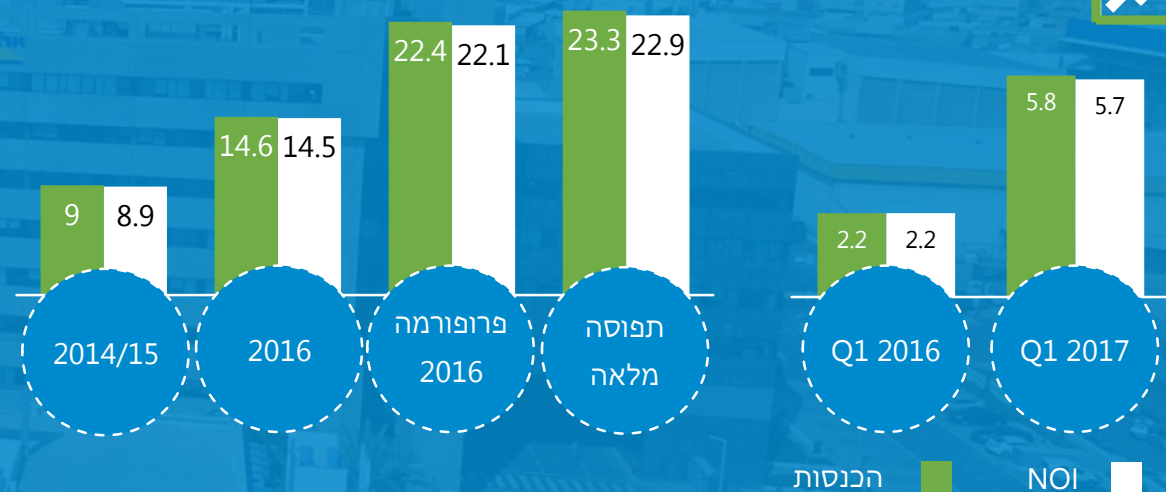
שטח הפרויקט:

היקף בנוי כולל של כ- **54 אלף מ"ר** וכ- **1,100 מקומות חנייה**.



בנוסף, קיימות זכויות בנייה של **26 אלף מ"ר**.

הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שווי הוגן: **331 מיליוני ₪** זכויות בנייה - **19 מיליוני ₪**



שיעור תפוסה:

94%



שיעור היוון:

7.5%



נכסים נבחרים

31 במרץ, 2017

רחובות

פארק תעשיות מדע, רחובות



בין השוכרים: מלונות פתאל, מנטור גרפיק, טיב טעם ומכבי שירותי בריאות.



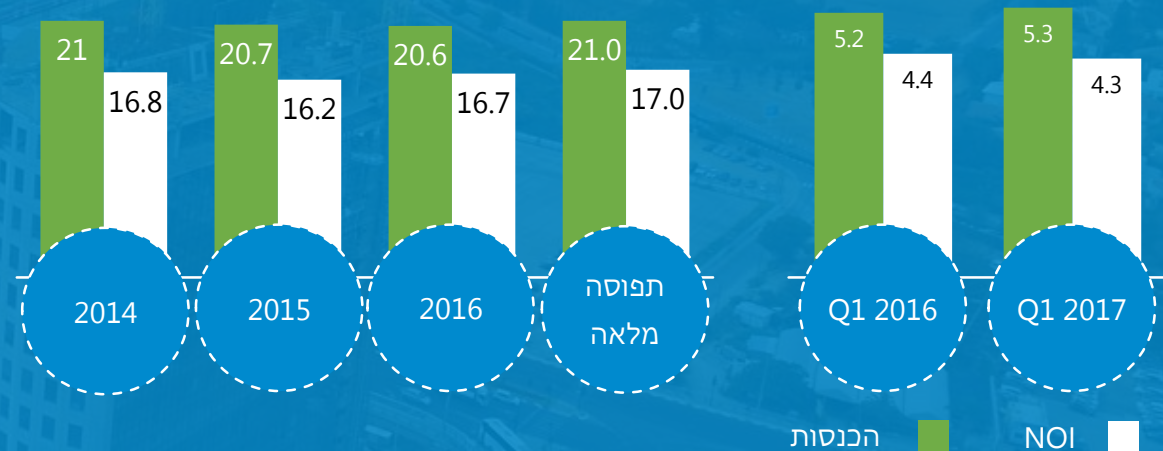
שטח הפרויקט:

מבנה למסחר, משרדים ומלון בשטח בנוי של כ-18 אלפי מ"ר



ו-536 מקומות חנייה.

הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שיעור תפוסה:

99%



שווי הוגן:

220 מיליוני ₪



שיעור היוון:

7.75% לשטחים מושכרים ו-8.25% לשטחים פנויים



נכסים נבחרים

31 במרץ, 2017

רחובות

פארק תעשיות מדע, רחובות

שטח הפרויקט:

החברה מקימה מבנה חדש בשטח כולל של כ- **20.8 אלפי מ"ר**

המבנה מוקם ברמת מעטפת ויכלול גם שטחי

חניה תת קרקעית ל- **127 מקומות חניה**,

זאת בנוסף ל- **231 מקומות חניה** הבנויים כבר במסגרת המבנה

הקיים ומיועדים לשימוש במבנה החדש. הקמת השלד צפויה להסתיים בסוף שנת

2017. בנוסף, קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 28 אלפי מ"ר עיקרי

בייעוד למסחר ומשרדים.

שווי הוגן:

נכס בהקמה - **96 מיליוני ₪**, זכויות בנייה - **23 מיליוני ₪**



נכסים נבחרים

31 במרץ, 2017

מתחם אוליבקס

פתח תקווה

שטח הפרויקט:



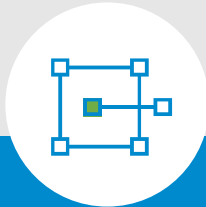
עתודת קרקע בפתח תקווה (2 מגרשים) בשטח כולל של כ- **41.5 דונמים**.
על פי התב"עות שבתוקף ייעוד הקרקע הינו למבני תעשייה, כאשר זכויות הבנייה
על המקרקעין הן בשטח בנייה עילי של כ- **120 אלפי מ"ר**. בהתאם לתכנון,
ברבעון השלישי תחל החברה בבניית שלב א' של הפרויקט בשטח של
כ- **33 אלפי מ"ר**.

ערך בספרים: **86 מיליוני ₪**



קרקעות עיקריות נוספות לפיתוח לנכסים מניבים



 יתרה בספרים (מיליוני ₪)	 שטח להשכרה (מ"ר)	 מיקום	 הקרקע
32	54,300	נהריה	עין שרה
* 44	36,300	חולון	אזור תעשייה
46	33,600	פתח תקוה	רחוב היצירה
39	18,000	תל אביב	פארק דרום
50	11,400	פתח תקוה	כפר גנים ג'
19	3,400	קרית מוצקין	שד' בן גוריון

* ביום 4 באפריל, 2017 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת, בהסכם אופציה למכירת מלוא זכויותיה בקרקע זאת בתמורה לסך של 60.7 מיליון ₪, בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן. בתמורה לקבלת האופציה שילם הרוכש במועד חתימת הסכם האופציה סך של 1.5 מיליון ₪, בתוספת מע"מ אשר לא יוחזר לו בכל מקרה ולא יהווה חלק מהתמורה בגין הקרקע.

* הנתונים מתייחסים לחלק החברה בעסקה המשותפת, פרט למספר יחידות הדיור שמוצג לפי 100%.

בניה למגורים - ריכוז פרויקטים פעילים

מיקום הפרויקט	חלק החברה	יחידות הדיור בפרויקט	יח"ד מכורות ליום 31.03.2017	מכירות של יח"ד לאחר יום 31.03.2017	הכנסות צפויות (מיליוני ש"ח)	הוצאות צפויות (מיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (מיליוני ש"ח)	שיעור ביצוע הנדסי ליום 31.03.2017	מועד סיום הקמה צפוי
רסקו על הים נהריה שלב ג'	100%	46	31	1	72.5	52.5	20	71%	2017
רמת הנשיא, חיפה, שלב 3 *	50%	142	108	3	108	78	30	76%	2017
סך הכול		188	139	4	180.5	130.5	50		

יתרת יח"ד לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו

פרויקט	יח"ד	מספר יח"ד מכורות ליום 31.03.2017	מספר יח"ד שנמכרו לאחר יום 31.03.2017	מספר יח"ד שנמסרו ונזקפו	היקף כספי כולל (מיליוני ש"ח)	שיעור רווח גולמי	יח"ד שהרווח בגינן טרם נזקף (מיליוני ש"ח)	הערך בספרים של יח"ד שהרווח בגינן טרם נזקף (מיליוני ש"ח)
כתר דוד - ימק"א	140	112	-	111	702	33%	29	139





עתודות קרקע עיקריות למגורים* (לא משוערכות)

פרויקט	שטח קרקע בדונם	זכויות	עלות מתואמת (מיליוני ₪)
רמת הנשיא, חיפה**	60	352 יח"ד	21
נווה שאנן - חיפה	17	66 קוטג'ים ומדורגים + 16 יח"ד	21
בית הכרם, ירושלים	6	61 יח"ד	1***
צוקי ים, חבצלת השרון	29	72 יח"ד + מסחרי	26
מתחם אורים, טבעון	45	66 יח"ד צמודי קרקע	29
ירושלים - משרד החוץ	11	כ- 266 יח"ד	244***
החולה, רמת גן	1	64 יח"ד	43
ונוקובו - מוסקבה	876	בנייה רוויה למגורים ולמשרדים	119
ירושלים - מתחם A בפרויקט ימק"א	-	בנייה רוויה למגורים ומלונאות בהיקף של 7 אלף מ"ר	68

- * הקבוצה מעורבת במספר פרויקטים של "פינוי בינוי" בערים רעננה, ראשון לציון, בנימינה וחיפה הנמצאים בשלבים שונים, בהיקף של כ- 1,400 יח"ד.
- ** חלק הקבוצה 50% בשותפות עם גב-ים (פרט למספר היחידות שמוצג ב- 100%).
- *** לפני היטל השבחה.

עיקרי המאזן

ישר

נתונים באלפי ש

מאזן	31.12.15	31.12.16	31.03.17
מזומנים ושווי מזומנים	160,916	227,704	202,112
נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה	4,129,461	4,376,812	4,363,146
התחייבויות פיננסיות	2,794,582	2,736,509	2,744,748
מסים נדחים, נטו	486,775	450,776	451,364
הון עצמי			
הון עצמי	1,882,714	2,177,358	2,177,627
מזה: זכויות מיעוט	134,106	176,649	167,041
הון עצמי (מיוחס לבעלי המניות)	1,748,608	2,000,709	2,010,586
היקף נכסים לא משועבדים	2,056,000	2,800,000	2,800,000



עיקרי דוחות רווח והפסד ישר

נתונים באלפי ₪

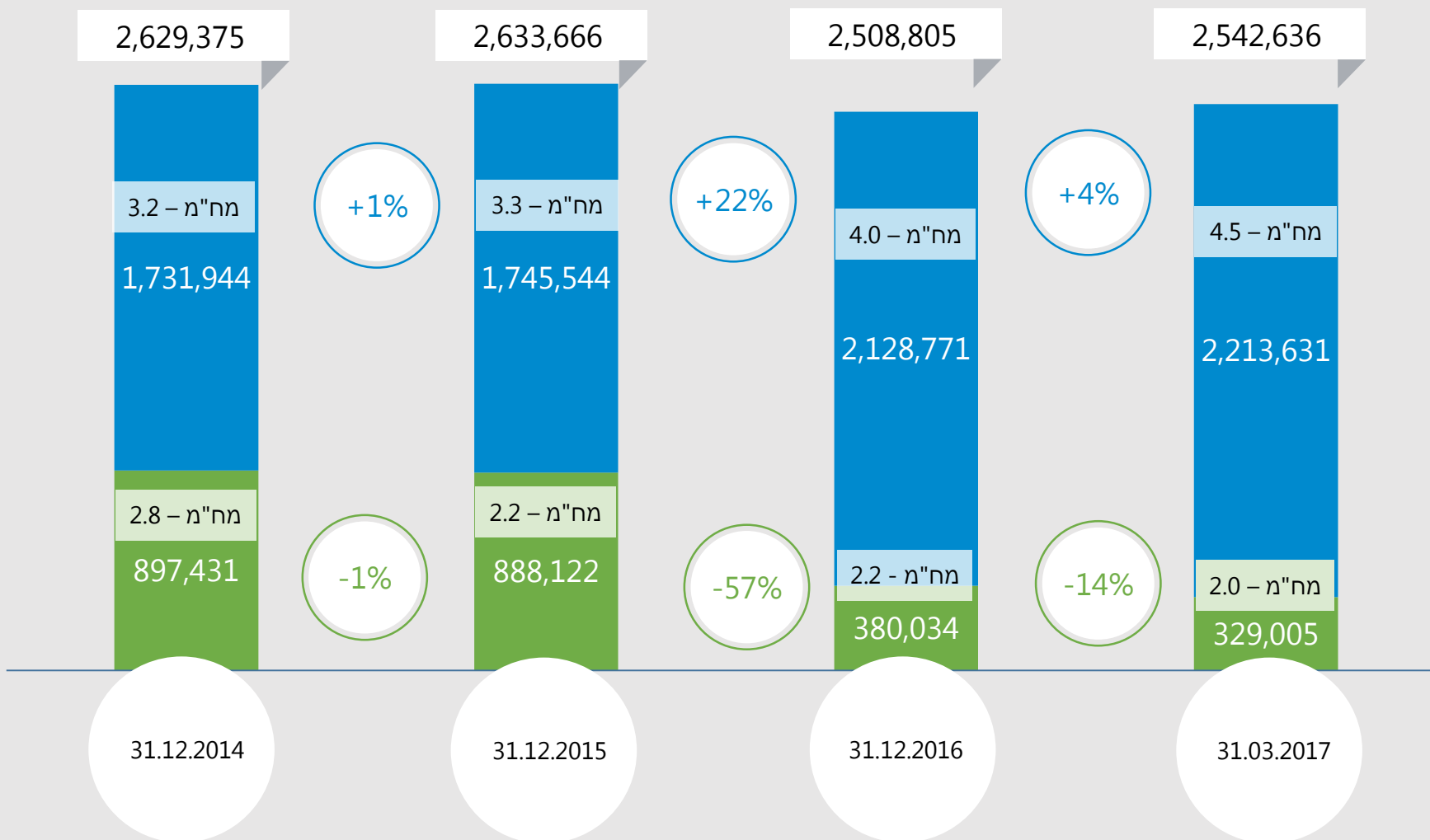


	2014	2015	2016	Q1 2016	Q1 2017	נדל"ן מניב
הכנסות	321,380	336,312	345,474	83,893	89,482	
רווח גולמי	256,476	271,933	281,487	67,501	73,888	
	נדל"ן למגורים ולמכירה					
הכנסות	115,286	260,576	78,537	41,203	29,615	
רווח גולמי	44,006	41,891	17,976	11,451	8,811	
רווח תפעולי	375,939	491,566	404,614	86,113	73,920	
רווח לפני מסים על ההכנסה	270,076	404,986	327,918	86,131	35,638	
רווח נקי	191,099	304,498	342,337	95,103	28,328	
רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	(35,530)	(27,429)	(29,036)	(7,580)	(3,392)	
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה	155,569	277,069	313,301	87,523	24,936	

הרכב החוב הפיננסי נטו והתמחיל

נתונים באלפי ש"ח

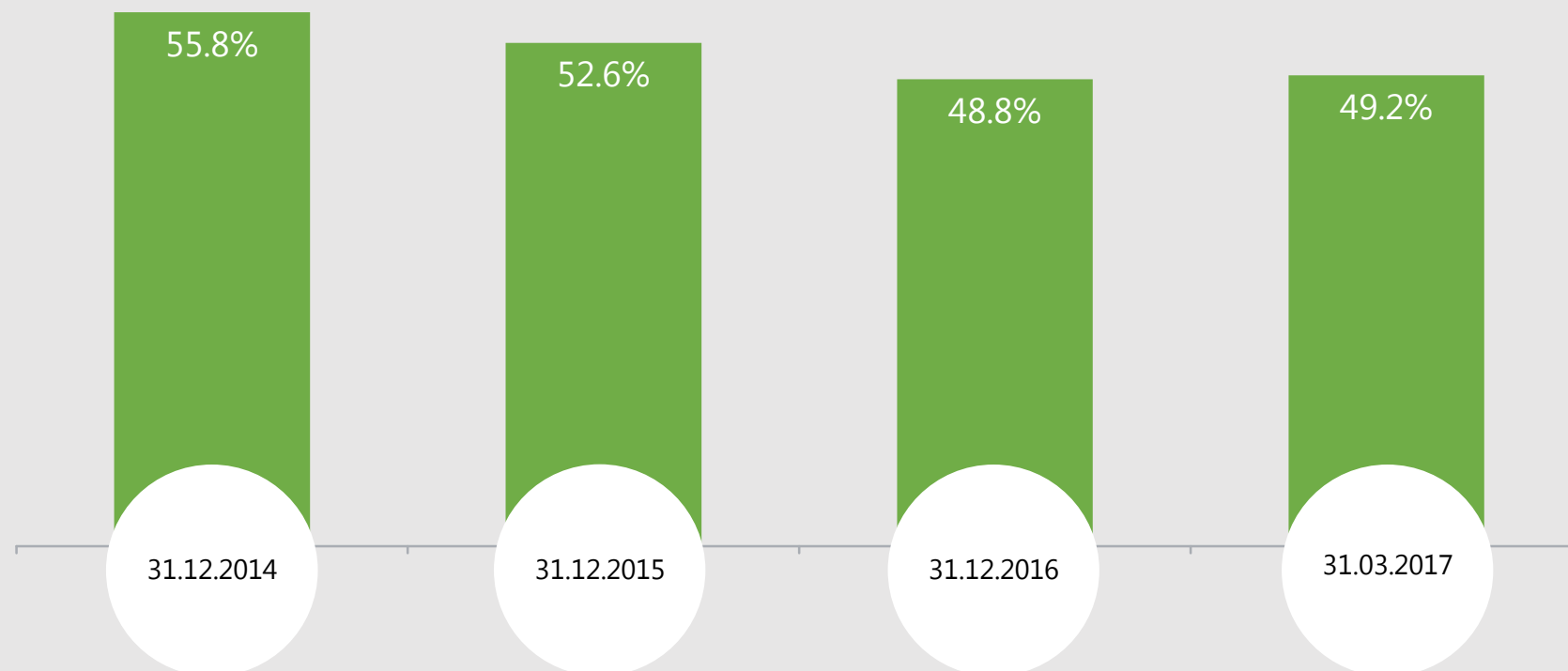
■ אשראי מגופים מוסדיים ואגרות חוב
■ אשראי מתאגידים בנקאיים



* הריבית האפקטיבית הממוצעת של אגרות החוב ליום 31.03.2017 הינה 3.40%, בהשוואה ל- 3.62% ב- 31/12/2016 ו- 4.17% ב- 31/12/2015.

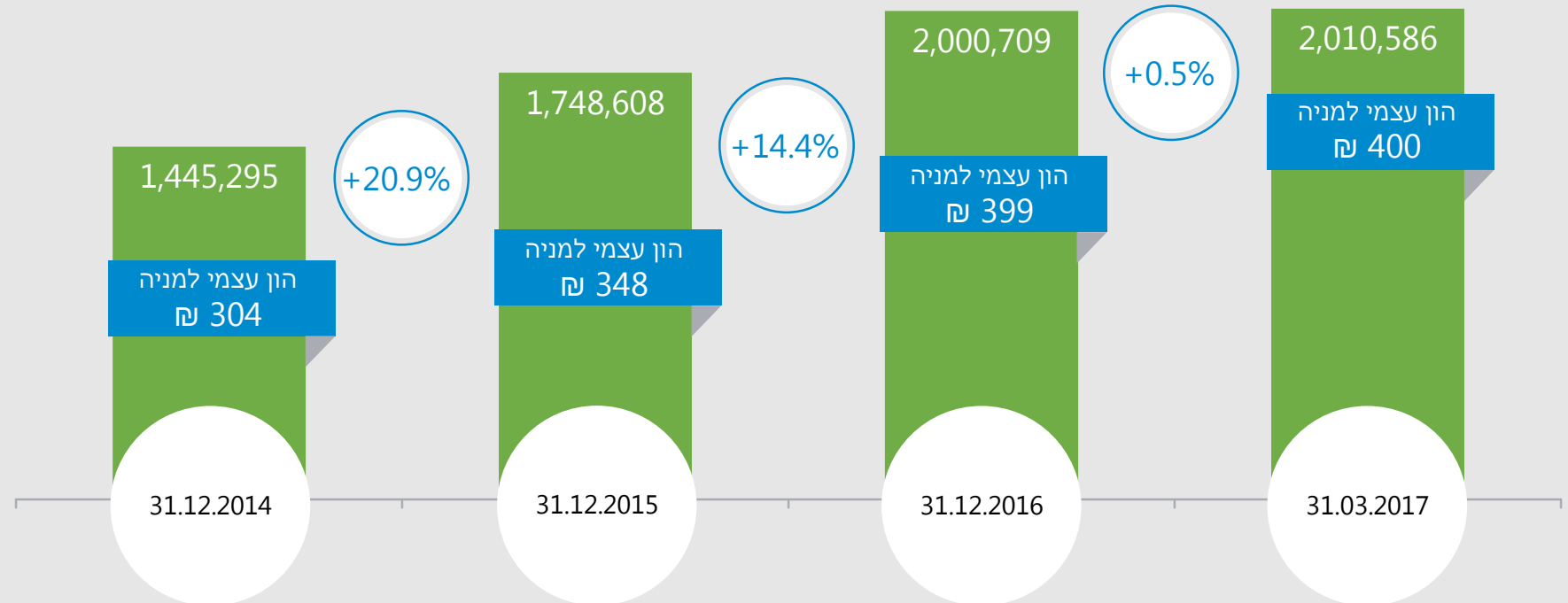
חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו

נתונים באחוזים



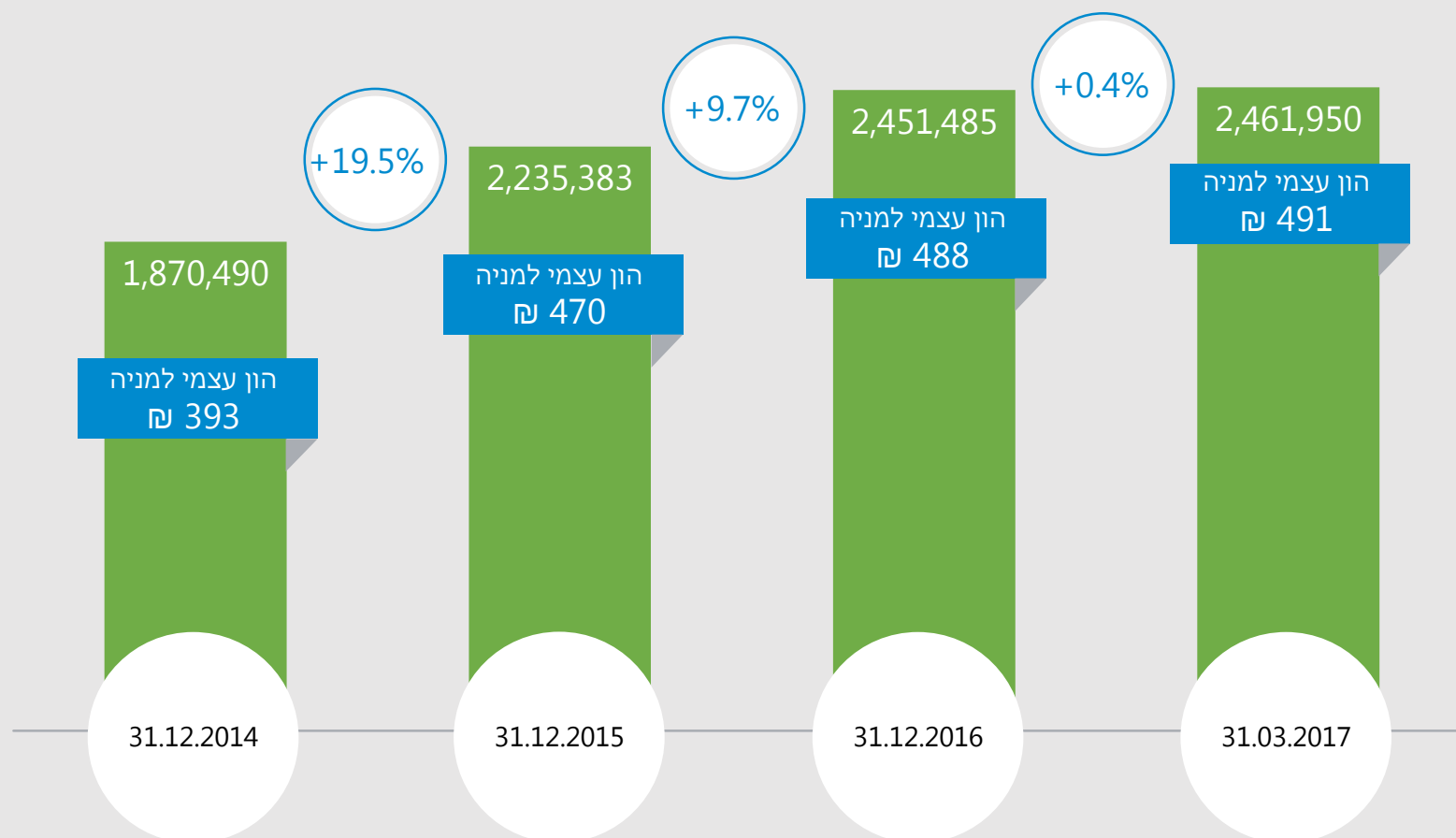
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות

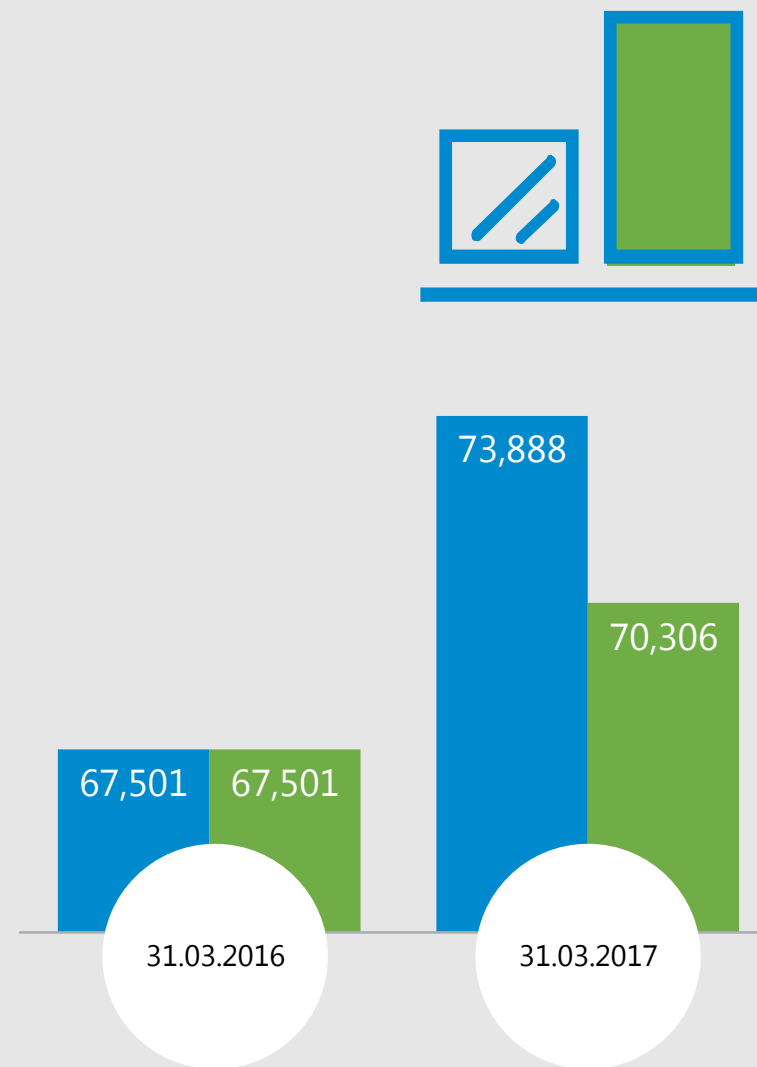
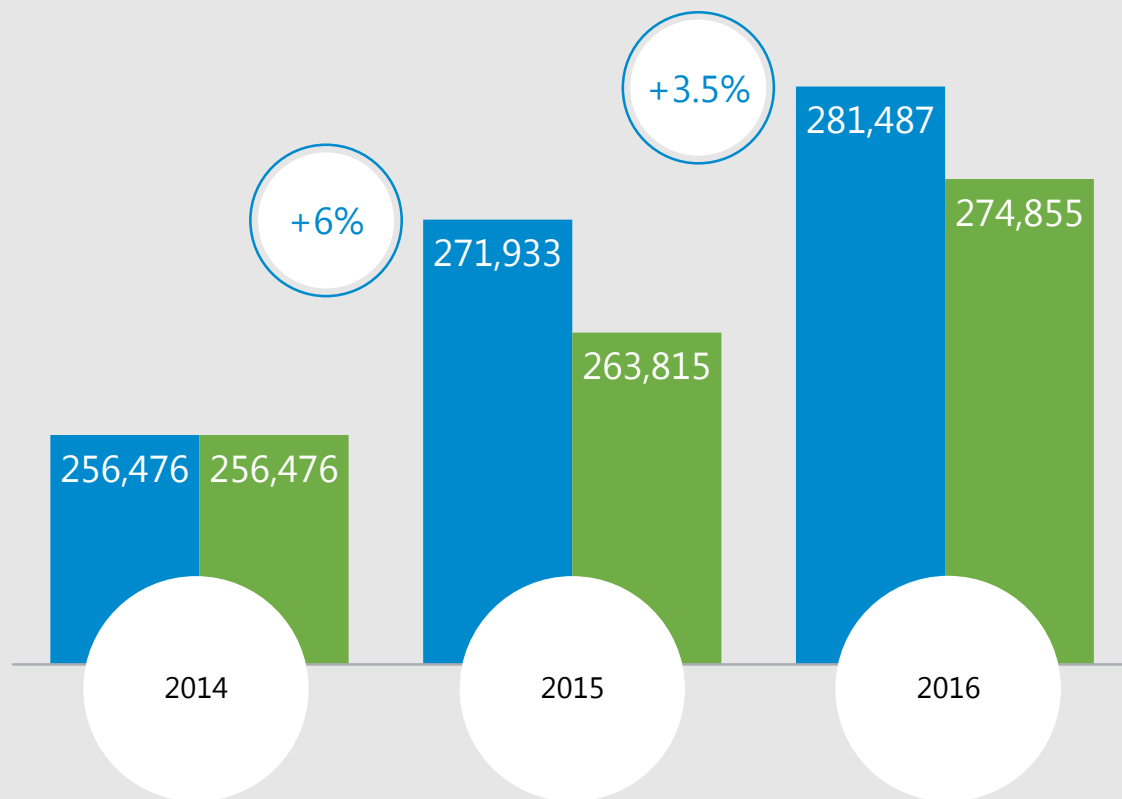
נתונים באלפי ₪



הון עצמי בתוספת עתודה למס, נטו המיוחס לבעלי מניות

נתונים באלפי ₪





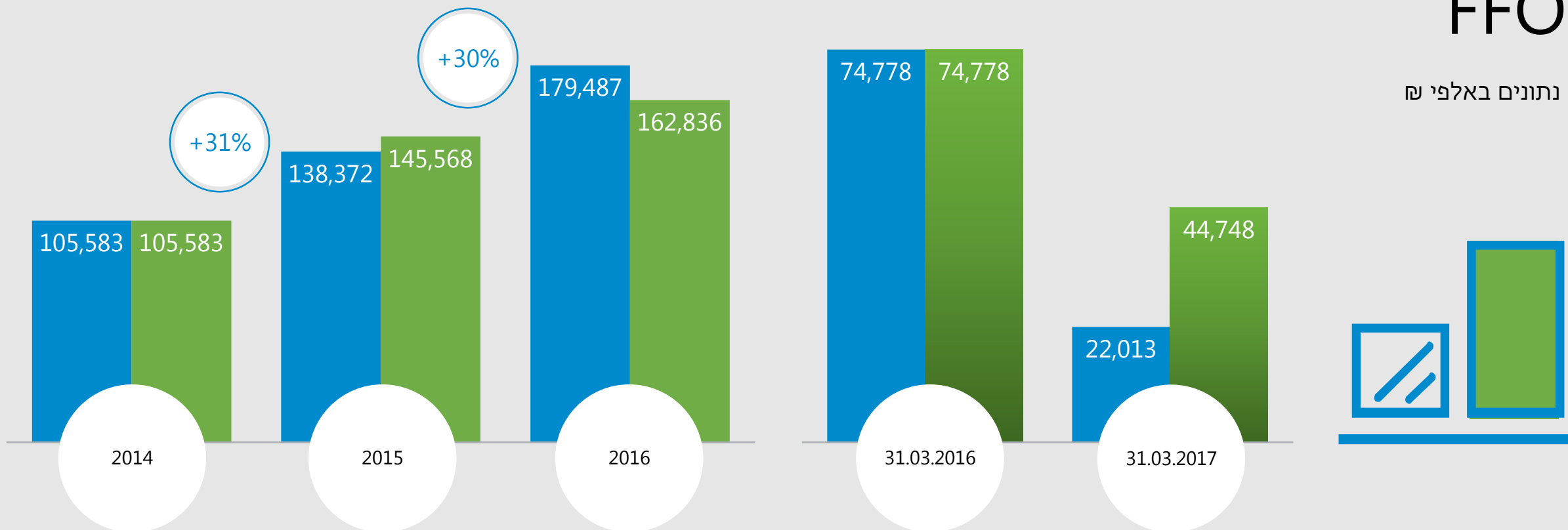
NOI

נתונים באלפי ₪

NOI מנכסים זהים NOI

FFO

נתונים באלפי ₪



FFO ללא מסים חד פעמים ששולמו בגין סדר שומות בשנת 2015 וללא ריבית ששולמה חלף שנת 2016. ב- 31.03.2017 כולל ה- FFO תשלום ריבית בסך של כ- 17 מיליון ₪ שנדחו מיום 31.12.2016 ל- 01.01.2017 וכ- 6 מיליון ₪ ששולמו ברבעון הראשון של 2017 במקום תשלום שהיה אמור לחול ברבעון השני של שנת 2017, זאת בעקבות פדיון מוקדם של אג"ח סדרה יב'

FFO (Blue) FFO (Green)



ישר

חב' להשקעות בע"מ

תודה

