



מצגת עדכון לאחר
דוחות שנתיים 2017

אפריל 2018



הבהרה משפטית ומידע צופה פני עתיד

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים. מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של Namco Realty Ltd. (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 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.

רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק במסמכי ההנפקה, ובמידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו.

מידע הכלול במצגת זו עשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן שבו הוצג בדיווחיה של החברה אך הוא ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים. יודגש כי התמונות, הגרפים והמידע המצורפים בשקפים 6, 12, 13, 15, 16, לא נכללו בעבר בדיווחיה של חברה ומובאים במצגת זו לראשונה, מוצגים באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה

המידע המתואר בשקף מס' 12 ו-13 להלן בקשר עם ה-NOI שנתי חזוי של נכסים שנרכשו לאחר מועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**הנכסים הנרכשים**") הינו מבוסס על הערכות החברה בקשר עם הכנסות והוצאות הנכסים הנרכשים, והינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה המלאה של החברה. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה, בדבר: (1) חזי שכירות קיימים בנכסים הנרכשים, הוצאות הקשורות להחזקת ותפעול הנכסים וכן בהסתמך על אינפורמציה שהתקבלה מהמוכרים שמהם רכשה החברה את הנכסים הנרכשים; (2) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה בתחום. שינוי בנסיבות, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בשיעורי התפוסה בנכסים הנרכשים ו/או ירידת בדמי השכירות בנכסים הנרכשים ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות שם ולהשפיע באופן מהותי על צפי ה-NOI מהנכסים הנרכשים.

פרופיל חברה

לחברה תיק של
49* נכסים
הפזורים על פני
18 מדינות בארה"ב

כל נכסי החברה
מניבים

מטה מקצועי העובד יחד
שנים רבות, לקבוצה גם
צוותי ניהול מקומיים

בכוונת החברה לפעול להגדלת
תיק הנכסים המניבים
ע"י רכישה של נכסים בעלי
פרופיל עסקי דומה

הקבוצה הינה בשליטה ובבעלותו של
יגאל נמדר
הפעיל בענף הנדל"ן בארה"ב
מעל ל- 17 שנים

תיק נכסים מפוזר
ללא תלות משמעותית
בשוכרים ספציפיים

מרבית הנכסים הם מסוג
קניונים ומרכזי קניות
לחברה גם
2 בנייני משרדים

תמהיל השוכרים
מגוון שוכרים כגון:
Foot Locker, AT&T, H&M, GNC
Old Navy, American Eagle
JCPenney, Sears Victoria's Secret



תזרים שיורי מהנכסים
המניבים*

כ-53 מ' דולר

NOI בניכוי תשלומי ריבית לבנקים,
פירעון קרן בנקאית וחלק המיעוט
בתזרים

FFO לשנת 2017

כ-67 מ' דולר

סך ההון עצמי
כ-456 מ' דולר

וסה"כ נכסים

של כ-903 מ' דולר

דירוג החברה

iA+

רמת מינוף נמוכה

חוב נטו ל- CAP נטו

ליום 31/12/2017

עומד על כ-41%

NOI לשנת 2017

כ-86 מ' דולר

NOI שנתי

על בסיס תיק הנכסים הנוכחי

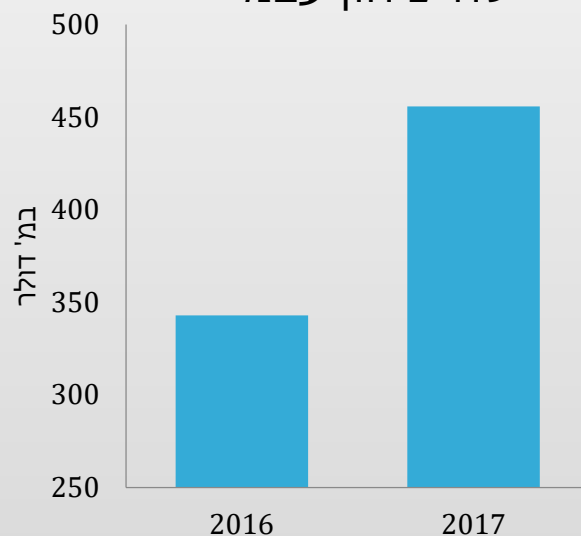
כ-110 מ' דולר

פרופיל חברה נתונים פיננסיים

NW Arkansas Mall

התפתחויות פיננסיות עיקריות

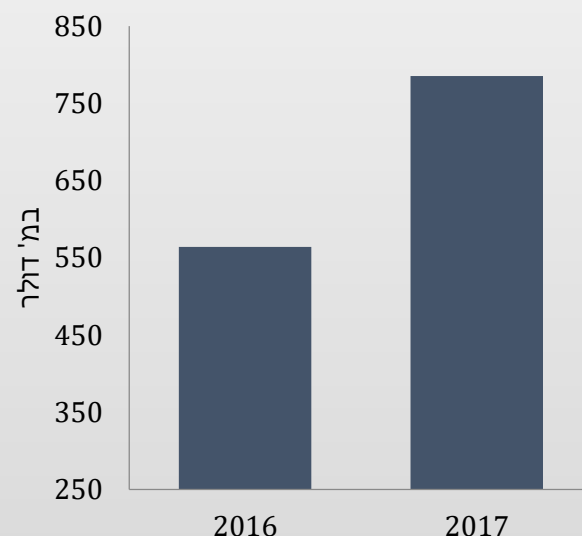
סה"כ הון עצמי



33%

גידול

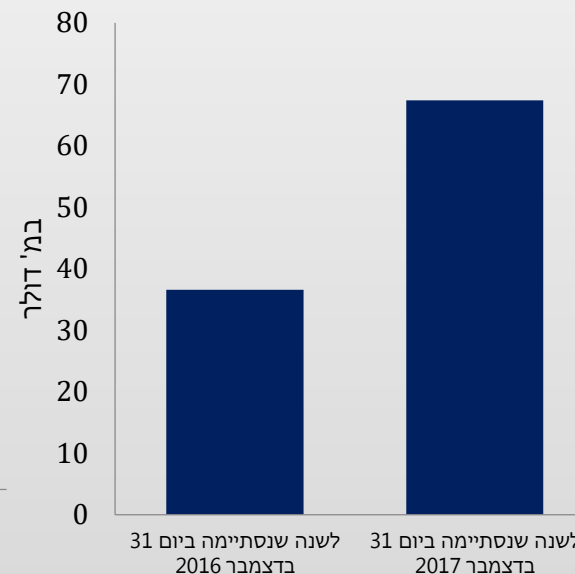
נדל"ן להשקעה



39%

גידול

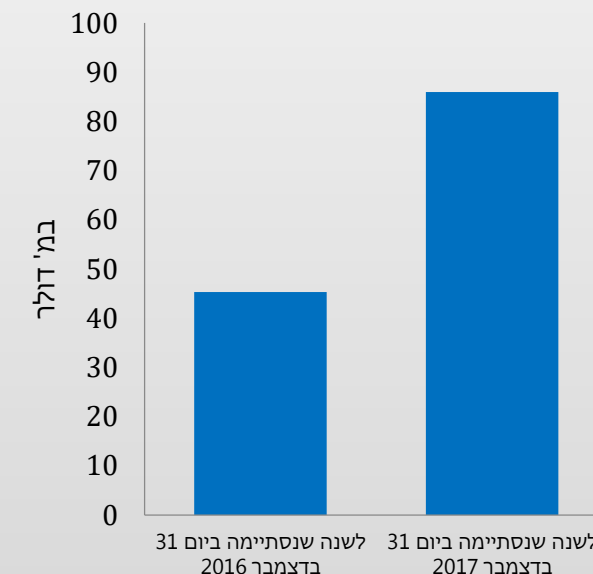
FFO



84%

גידול

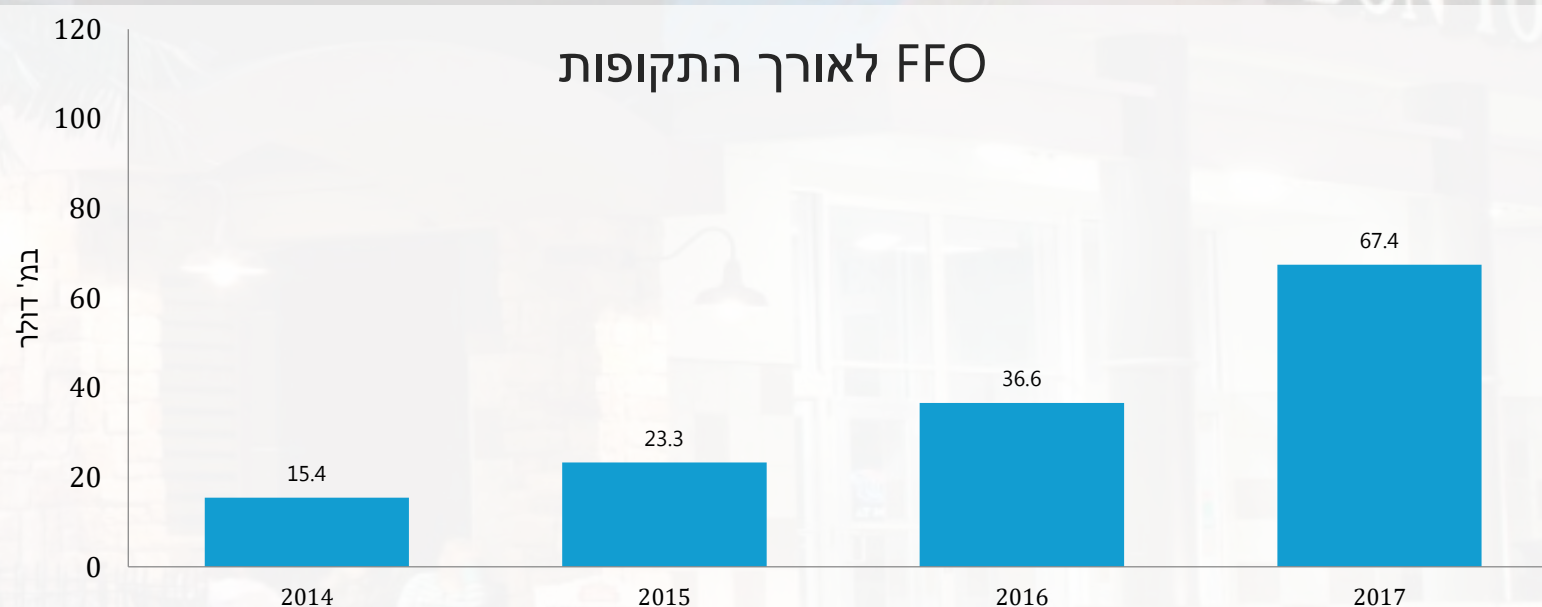
NOI



90%

גידול

צמיחה לאורך זמן בפרמטרים התפעוליים



אסטרטגיית החברה



אסטרטגיית החברה



בכוונת החברה להמשיך לפעול
**לאיתור נכסי נדל"ן
מניבים מסוג
נכסים מסחריים
בעלי פוטנציאל
השבחה בעסקאות
הזדמנותיות.**

באמצעות הניסיון הניהולי
והמומחיות של הקבוצה ובעל השליטה,
החברה תפעל להשבחת הנכסים
והשאת הערך.



**עסקאות מסוג זה אינן מתאימות
למרבית הגופים הגדולים
שכן הן דורשות
טיפול פרטני בנכס והשבחתו.**



בחלק מהנכסים החברה פועלת
**למכירת חלק ספציפי מהנכס
תוך יצירת רווח משמעותי.**

מכירה המייצרת תזרים מיידי המיועד להקטנת המינוף בנכס
ללא אובדן מהותי ב- NOI.



**מרבית הרכישות של הקבוצה
מתאפיינות בקניית נכסים במחירים
אטרקטיביים המייצרים תזרימי
מזומנים בהיקפים גבוהים**

**תוך כוונה להביא
להשאת ערך**

הקבוצה מתמחה ברכישת קניונים ומרכזים
מסחריים בעסקאות הזדמנותיות:

נכסים שנכנסו לקשיים בגלל ניהול ליקוי.

רכישת נכסים מקרנות REIT המממשות נכסים
שאינם בליבת העסקים שלהן.

נכסים שנוצרה בהם בעיה הדורשת
התמודדות והשבחה.

סיכום רכישות ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א')

שם נכס	מדינה	שיעור החזקה	מועד רכישת הנכס	שיעור תפוסה	NOI במ' דולר	יתרת חוב ליום 31/12/17 במ' דולר	עלות רכישה במ' דולר	חלק החברה בעלות הרכישה במ' דולר
River Oaks Mall	אילינוי	70%	פברואר 2017	88%	5.0	18.7	27.0	18.9
Gulf View Square Mall	פלורידה	70%	פברואר 2017	96%	3.5	10.4	15.0	10.5
Westland Mall	מישיגן	47.5%	דצמבר 2016	99%	5.5	0.0	35.0	16.6
WV Crossroads Realty	וירג'יניה	70.00%	ינואר 2017	80%	3.7	17.0	24.8	17.3
Waterloo Center	איווה	70%	ינואר 2017	92%	2.0	6.6	10.3	7.2
Beaver Valley Mall	פנסילבניה	70%	ינואר 2017	71%	4.5	11.1	24.2	17.0
Newburgh Mall	ניו יורק	47.50%	פברואר 2017	91%	1.2	0.0	7.4	3.5
Landings	אילינוי	90%	פברואר 2017	85%	1.5	3.4	8.3	7.4
Conestoga	נברסקה	95%	יוני 2017	98%	2.4	6.8	12.0	11.4
Logan Valley Mall	פנסילבניה	70%	אוגוסט 2017	100%	6.5	0.0	37.2	26.0
Fallen Timbers	אוהיו	90%	דצמבר 2017	99%	2.7	14.9	21.0	18.9
Cache Valley Mall	יוטה	55%	דצמבר 2017	97%	3.0	0.0	20.0	11.0
Tuscola Outlet	אילינוי	90%	דצמבר 2017	76%	1.2	4.7	6.3	5.6
*Heritage Mall	אורגון	55%	מרץ 2018	79%	1.4	0.0	11.9	6.6
*Wenatchee Valley Mall	ושינגטון	55%	מרץ 2018	100%	2.2	0.0	19.1	10.5
*Chapel Hills Mall	קולרדו	70%	אפריל 2018	86%	5.4	0.0	33.5	23.5
סה"כ	--	--	--	--	51.7	93.5	312.8	211.9

ממועד הנפקת אג"ח א', רכשה החברה 16 נכסים מניבים (3 נכסים לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017).

סה"כ עלות הרכישה הסתכמה בכ-312.8 מ' דולר (חלק החברה כ-211.9 מ' דולר) והיקף ה-NOI הצפוי בגין הנכסים הינו כ-51.7 מ' דולר- מחיר המשקף תשואת NOI של כ-16.5% על עלות הרכישה.

במטרה להשביח את הנכסים החברה פועלת להשכרת שטחים פנויים, הפחתת הוצאות תפעול, מכירת חלקות חיצוניות ("Out Parcels") והפחתת מיסי נדל"ן ברמת הנכס.

סיכום מכירת חלקות חיצוניות

שם הנכס	עלות היסטורית של הנכס (אלפי דולר)	שם החלקה שנמכרה	מועד המכירה	תמורת המכירה (אלפי דולר)	שיעור מתוך הקניון שנמכר	NOI שנוצר מהחלקה (אלפי דולר)	שיעור תשואה
Chambersburg	8,800	Lot 5-A	פבר-17	180		חלקה פנויה	
Uniontown	26,500	Mattress Firm	מרץ-17	3,550	2%	142.5	8%
		Five Guys				91.4	
		Wendys				67.0	
Towanda	12,550	PS Bank	יוני-17	800	1%	55.8	7%
River Street	1,575	Wal-Mart Parcel	יולי-17	660		חלקה פנויה	
Beaver Valley	18,500	National Tire & Battery	אוג-17	1,480	1%	100.0	7%
Landings	8,250	Chase Bank	אוג-17	2,083	1%	125.0	6%
Westland	34,500	Longhorn Steakhouse	אוג-17	1,466	1%	88.0	6%
WV Crossroads	23,760	Bank of Raleigh	אוג-17	348	1%	13.9	4%
Council Bluffs	8,653	McDonalds	ספט-17	665	1%	40.2	6%
Towanda	12,550	McDonalds	ספט-17	930	1%	50.6	5%
Beaver Valley	18,500	Arby's	ספט-17	1,010	0%	67.8	7%
Waterloo	10,260	Tires Plus	ספט-17	1,214	2%	85.0	7%
Landings	8,250	Burger King	ספט-17	1,445	1%	72.5	5%
Phillipsburg Mall	11,600	Kohls	אוק-17	2,600	15%	165.7	6%
Malone Plaza	3,250	Kmart	נוב-17	2,050	48%	319.4	16%
Voorhees	6,680	The Learning Experience	דצמ-17	2,600	2%	268.8	10%
Council Bluffs	8,653	חלקה פנויה	פבר-18	475		חלקה פנויה	
Gulf View	15,000	JC Penney	פבר-18	1,800		חלקה פנויה	
Westland	34,500	Kohl's	פבר-18	14,000	3%	1.0	7%
Beaver Valley	18,500	Tropical Fun Zone AND Beaver Valley Auto Mall	פבר-18	2,200	6%	0.2	9%
Northfiled	8,136	Cinemark	מרץ-18	3,600	5%	0.3	9%
סה"כ	298,967	---	---	45,156	---	1,755	---

עסקאות נבחרות חדשות



Tuscola Outlet

מיקום: אילינוי

שיעור החזקה בנכס: 90%

מועד רכישת הנכס: דצמבר, 2017

שיעור תפוסה*: 76%

NOI חזוי שנתי** (במ' דולר): 1.2

עלות רכישה (במ' דולר): 6.3 (חלק החברה כ-5.6).



Cache Valley Mall

מיקום: יוטה

שיעור החזקה בנכס: 55%

מועד רכישת הנכס: דצמבר, 2017

שיעור תפוסה*: 97%

NOI חזוי שנתי** (במ' דולר): 3

עלות רכישה (במ' דולר): 20 (חלק החברה כ-11).



Fallen Timbers

מיקום: אוהיו

שיעור החזקה בנכס: 90%

מועד רכישת הנכס: דצמבר, 2017

שיעור תפוסה*: 99%

NOI חזוי שנתי** (במ' דולר): 2.7

עלות רכישה (במ' דולר): 21 (חלק החברה כ-19).



Chapel Hills Mall

מיקום: קולורדו

שיעור החזקה בנכס: 70%

מועד רכישת הנכס: אפריל, 2018

שיעור תפוסה*: 86%

NOI חזוי שנתי** (במ' דולר): 5.4

עלות רכישה (במ' דולר): 33.5 (חלק החברה כ-23.5).



Wenatchee Valley Mall

מיקום: ושינגטון

שיעור החזקה בנכס: 55%

מועד רכישת הנכס: מרץ, 2018

שיעור תפוסה*: 100%

NOI חזוי שנתי** (במ' דולר): 2.2

עלות רכישה (במ' דולר): 19.1 (חלק החברה כ-10.5).



Heritage Mall

מיקום: אורגון

שיעור החזקה בנכס: 55%

מועד רכישת הנכס: מרץ, 2018

שיעור תפוסה*: 79%

NOI חזוי שנתי** (במ' דולר): 1.4

עלות רכישה (במ' דולר): 11.9 (חלק החברה כ-6.6).



* נכון למועד פרסום המצגת. ** מידע חזוי הנתון לשינויים.
נכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן.

דירוג החברה: ilA+/Stable במעלות S&P

"תיק נכסים המושכר ברובו לרשתות וחנויות קמעונאיות, עם פיזור גיאוגרפי, פיזור שוכרים ופיזור ענפי פעילות של השוכרים"

"בסיס EBITDA שנתי גבוה יחסית לקבוצת ההשוואה"

"פעילות החברה מייצרת תזרים מזומנים גבוה יחסית לקבוצת ההשוואה גם בתרחשי קיצון"

"יחסי הכיסוי והמינוף ימשיכו להיות טובים יחסית לקבוצת ההשוואה"

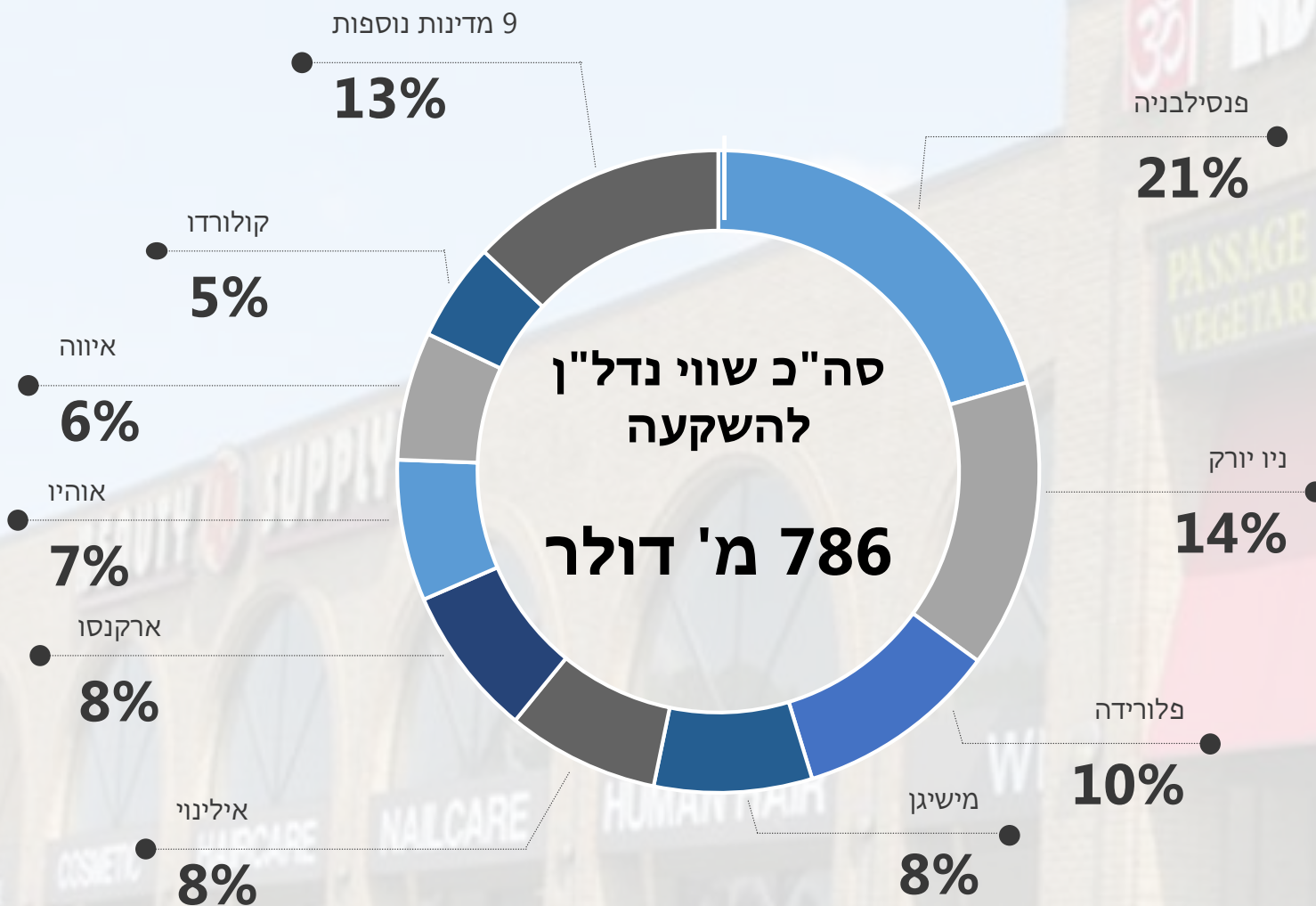
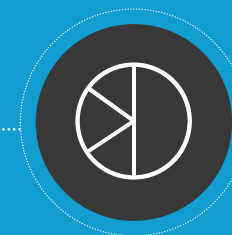
"היקף חלויות בינוני-נמוך ביחס לתזרים המזומנים בשנתיים הקרובות"

מתוך דוח הדירוג של מעלות S&P, אוגוסט 2017

תיק נכסי החברה

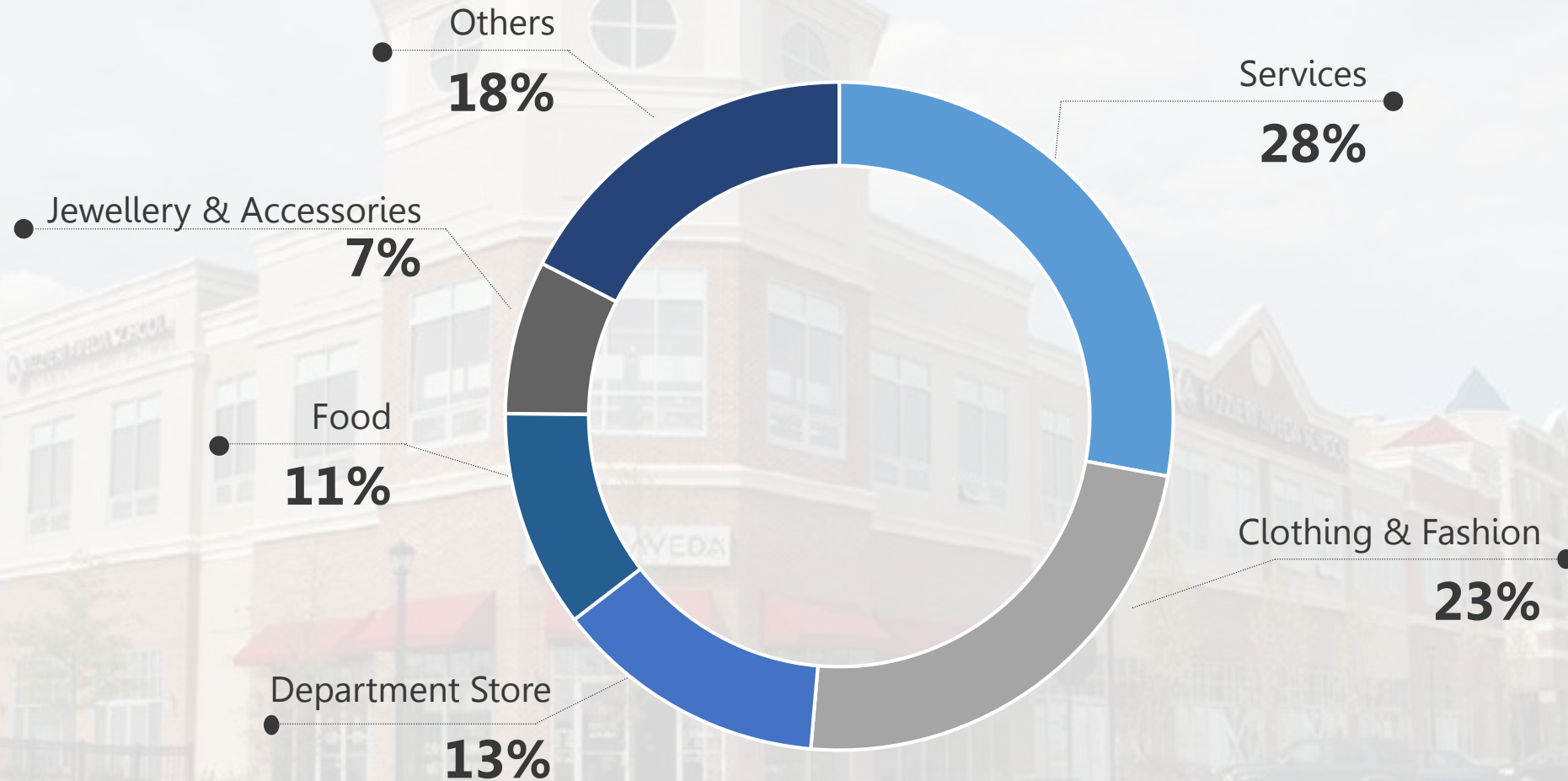
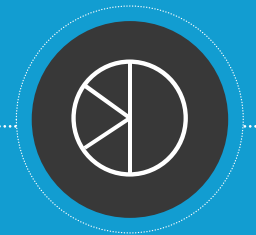
פילוח נכסים לפי מיקום

(נתונים ליום 31/12/2017)
על בסיס שווי הוגן*)



התפלגות שוכרים לפי ענף

(נתונים ליום 31/12/2017)
על בסיס הכנסות*)



מבין
שוקרי
החברה

BED BATH &
BEYOND®

OLD NAVY

JPMorganChase

JCPenney



EXPRESS

VANS®

GNC

H&M



K
kmart™

VS VICTORIA'S
SECRET

FOREVER 21

BANANA REPUBLIC
BR

PET SMART

Abercrombie & Fitch



SUBWAY

DICK'S
SPORTING GOODS



T-Mobile®

THE BONTON

Payless
SHOESOURCE

FedEx
Corporation

★ macy's

Bath & Body Works®

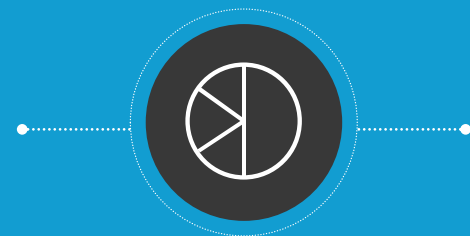
amazon

#	שם נכס	מדינה	שיעור החזקה	שיעור תפוסה	שווי הוגן במ' דולר	יתרת חוב בספרים	LTV	NOI
1	NW Arkansas	ארקנסו	47.50%	66%	59.6	28.8	48%	6.1
2	Citadel Mall	קולורדו	47.50%	84%	38.9	14.3	37%	4.6
3	River Oaks Mall	אילינוי	70%	88%	38.7	18.7	48%	*4.4
4	Uniontown Mall	פנסילבניה	47.50%	90%	33.1	11.8	36%	3.3
5	Westland Mall	מישיגן	47.50%	93%	32.5	-	-	*6.1
6	Logan Valley Mall	פנסילבניה	70%	99%	32.0	-	-	*8.1
7	Islandia	ניו יורק	70%	100%	31.0	12.0	39%	1.5
8	Beaver Valley Mall	פנסילבניה	70%	71%	30.1	10.9	36%	*5.0
9	Lakes Mall	מישיגן	90%	96%	30.0	19.8	66%	4.1
10	College Square Mall	איווה	47.50%	76%	28.6	11.8	41%	1.8
11	Regency Shopping Mall	פלורידה	45%	83%	28.5	-	-	1.6
12	Gulf View Square Mall	פלורידה	70%	96%	23.3	10.4	45%	*3.4
13	Crossroads Mall West Virginia	וירג'יניה	47.50%	97%	22.9	16.7	73%	*4.2
14	Severance Town Center	אוהיו	90%	73%	22.9	7.9	34%	2.8
15	Nittany Centre	פנסילבניה	95%	88%	21.5	11.1	52%	3.1
16	Fallen Timbers	אוהיו	90%	92%	20.4	14.8	73%	4.1
17	Cache Valley Mall	יוטה	55%	88%	20.0	-	-	3.1
18	North Hanover Centre	פנסילבניה	95%	91%	19.6	11.1	57%	2.1
19	Towanda Strip Mall	פנסילבניה	90%	93%	14.8	6.5	44%	1.6
20	West Palm Beach Strip Mall	פלורידה	95%	100%	14.8	8.5	58%	1.4
21	Jacksonville Shopping Strip	פלורידה	98%	60%	14.0	5.9	42%	1.2
22	West 46th	ניו יורק	90%	65%	14.0	6.8	49%	0.7
23	John Gold	ניו יורק	90%	20%	13.1	6.8	52%	0.1
24	Council Bluffs Mall	איווה	50%	36%	13.1	1.0	7%	0.4

תיק נכסי החברה

נכון ליום 31/12/2017

בתוספת 3 נכסים שנרכשו ב- 2018

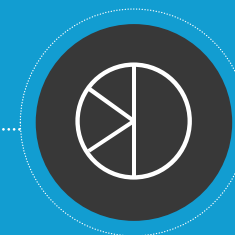


* הנכס נרכש במהלך שנת 2017. נתון ה-NOI הינו בהתאם להערכות החברה.

תיק נכסי החברה

נכון ליום 31/12/2017

בתוספת 3 נכסים שנרכשו ב- 2018



#	שם נכס	מדינה	החזקה שיעור	שיעור תפוסה	שווי הוגן במ' דולר	יתרת חוב בספרים	LTV	NOI
25	Newburgh Mall	ניו יורק	47.50%	93%	12.1	1.6	13%	*2.2
26	Centereach Commons	ניו יורק	100%	83%	12.0	-	-	0.7
27	Voorhees Center	ניו ג'רזי	47.50%	60%	11.2	6.7	60%	0.1
28	Phillipsburg Mall	ניו ג'רזי	45%	83%	11.0	-	-	0.3
29	Northfield Mall	אילינוי	47.50%	81%	10.5	4.6	44%	2.1
30	Conestoga	נברסקה	95%	98%	10.4	6.6	63%	*2.6
31	Chambersburg Mall	פנסילבניה	45%	68%	10.1	4.6	46%	1.3
32	Alameda Shopping Center	אוקלהומה	100%	75%	9.6	6.9	71%	0.6
33	Crossroads Mall (Waterloo Iowa)	איווה	70%	93%	9.0	6.5	71%	*2.2
34	Broadville Building	ניו יורק	100%	100%	8.7	4.8	55%	0.6
35	Tuscola Outlet	אילינוי	90%	73%	6.3	4.7	75%	1.4
36	Dixie Village Shopping Strip	קרוליינה הצפונית	100%	84%	6.3	4.5	72%	0.6
37	Park Hillside	ניו יורק	100%	100%	6.2	3.7	60%	0.4
38	Coram 112	ניו יורק	100%	100%	6.1	3.1	51%	0.4
39	Malone Plaza	ניו יורק	90%	41%	5.9	-	-	0.6
40	Webster Plaza Strip Mall	מסצ'וסטס	97%	85%	5.8	1.3	22%	0.3
41	River Street Strip Mall	אוהיו	97%	60%	5.3	0.7	13%	0.7
42	Lafayette Center	אינדיאנה	97%	48%	4.9	3.0	60%	0.3
43	Broom 302	ניו יורק	90%	100%	4.8	2.4	50%	0.2
44	Landings	אילינוי	90%	78%	4.8	3.2	68%	*1.6
45	West Mansfield Shopping Strip	אוהיו	97%	52%	4.4	1.5	35%	0.4
46	Gallia	אוהיו	97%	100%	2.8	1.9	68%	0.4
פרטים אודות נכסים שנרכשו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי - לפרטים נוספים ראו שקף 13 למצגת זו.								
47	Heritage Mall**	אורגון	55%	79%	11.9	-	-	1.4
48	Wenatchee Valley Mall**	ווישינגטון	55%	100%	19.1	-	-	2.2
49	Chapel Hills**	קולרדו	70%	86%	33.5	-	-	5.4
--	חלק החברה בדמי הניהול							
	סה"כ***							
				81%	850	307.7	36%	110.8

* הנכס נרכש במהלך שנת 2017. נתון ה-NOI הינו בהתאם להערכות החברה. ** נתוני השווי ההוגן מוצגים לפי עלות רכישת הנכס, נתון ה-NOI הינו בהתאם להערכות החברה ושיעור התפוסה נכון למועד פרסום המצגת. *** כולל נתונים בגין נכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן.

איתנות פיננסית



ליום 31 בדצמבר			נתונים מאוחדים באלפי דולר ארה"ב
2015	2016	2017	
13,922	113,206	93,959	מזומנים ושווי מזומנים
470,486	564,129	785,525	נדל"ן להשקעה
503,992	691,222	902,631	סה"כ נכסים
199,154	222,155	287,156	הון המיוחס לבעלים
310,909	342,880	455,670	סה"כ הון
36%	39%	41%	חוב נטו ל- CAP נטו

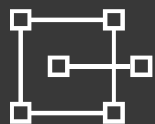
נתונים תוצאתיים

עיקריים



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			נתונים מאוחדים באלפי דולר ארה"ב
2015	2016	2017	
51,547	83,967	143,007	הכנסות מדמי שכירות ומשירותים נלווים
30,604	51,077	91,107	רווח גולמי
124,183	9,649	32,820	רווח מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
147,183	44,826	90,242	רווח נקי
87,946	36,267	57,921	רווח נקי לבעלים של החברה האם





פיזור וגיוון מקורות הכנסה
49* נכסים הפזורים
ב-18 מדינות בארה"ב.



אסטרטגיה של השאת ערך
ניסיון ייחודי ברכישות הזדמנויות
ובדגש על מחיר אטרקטיבי.



איתנות פיננסית גבוהה הבאה לידי ביטוי
בסך הון העצמי של כ- **456 מ' דולר**
ומינוף נמוך של כ- **41% חוב נטו**
ל-CAP נטו



תיק נכסים המורכב רק
מנכסי נדל"ן מניבים.



תזרים מזומנים חופשי גבוה
ביחס לשירות פרעונות האג"ח.



Deal Flow חזק
הגדלת תיק הנכסים ע"י רכישה של נדל"ן
מניבים במחיר הזדמנותי תוך כדי ביצוע פעולות
להשאת ערך הנכסים בטווח הקצר-בינוני.



תודה

