



מצגת חברה

נובמבר 2019

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 ישרס פועלת בישראל,

ב- 2

תחומי פעילות עיקריים:

מכירת מלאי
דירות למגורים והשכחה
ומכירת **קרקעות למגורים**
(באמצעות רסקו ורסקו מגורים)

הקמה וניהול של
נכסים מניבים
(באמצעות ישרס ועוגן)

בבעלות הקבוצה נכסים מניבים בשטח כולל
המיועד להשכרה של כ- **630** אלפי מ"ר



לקבוצה זכויות בניה נוספות לא מנוצלות לבניית
נכסים מניבים בהיקף של כ- **500** אלפי מ"ר

נכון ליום 30/09/2019,
החברה בהליכי בנייה, תכנון ופיתוח נכסים מניבים
בשטח כולל של כ- **152** אלפי מ"ר בעלות בנייה
משוערת (כולל קרקע) של כ- **1.4** מיליארדי ₪.
NOI חזוי כ- **130** מיליון ₪ בשנה. לאחר סיום בניית
הנכסים החדשים ה- NOI השנתי של
החברה צפוי להסתכם בכ- **500** מיליוני ש"ח.

בבעלות הקבוצה עתודות קרקע
להקמה של כ- **700** יח"ד נוספות
(לא כולל פרויקטי פינוי בינוי)



שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה
(כולל בהקמה) ליום 30/09/2019 מסתכם
בכ- **5.5** מיליארד ₪
(ממוצע משוקלל של שיעורי ההיוון
הינו כ- **7.75%**, בהשוואה
לכ- **7.88%** בתקופה מקבילה אשתקד)

שווי שוק נכון ל- 21 בנובמבר, 2019
כ- **4,291** מיליון ₪
(794 ₪ למניה)



הון עצמי (לבעלי מניות החברה),
ליום 30 בספטמבר, 2019
כ- **2,768** מיליון ₪ (כ- 40% מסך המאזן).
(512 ₪ למניה)



הון עצמי (לבעלי מניות החברה)
בתוספת עתודה למס, נטו
ליום 30 בספטמבר, 2019
כ- **3,382** מיליון ₪ (כ- 49% מסך המאזן).
(626 ₪ למניה)





NOI (Q1-Q3 2019) - כ- 252.4 מיליוני ₪, עלייה של כ- 12.8%,

בהשוואה לכ- 223.7 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד

NOI מנכסים זהים (Q1-Q3 2019) - כ- 235.2 מיליוני ₪, עלייה של כ- 5.8%,

בהשוואה לכ- 222.4 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד (1)

EBITDA (Q1-Q3 2019) - כ- 235.9 מיליוני ₪, עלייה של כ- 15.5%,

בהשוואה לכ- 204.3 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד

שיעור ה- CAP (Q1-Q3 2019) - כ- 7.8% (ללא ניכוי שטחים פנויים)

וכ- 8.3% (בניכוי שטחים פנויים) (2)

FFO ליום 30 בספטמבר, 2019 - כ- 138.9 מיליוני ₪, עלייה של כ- 21.6%,

בהשוואה לכ- 114.2 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד

FFO מותאם ליום 30 בספטמבר, 2019 -

כ- 138.9 מיליוני ₪, עלייה של כ- 16.6%, בהשוואה לכ- 119.2 מיליוני ₪ בתקופה מקבילה אשתקד



מדד ת"א 125

החברה נסחרת ב
של הבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה מדורגת על-ידי מעלות **ilAA**,

בתחזית דירוג יציבה (סדרות אג"ח טו ו- יח

מדורגות **ilAA** בתחזית דירוג יציבה)

ו- Aa3, באופק יציב, על ידי מידרוג (סדרות אג"ח טו ו- יח

מדורגות **Aa2** בתחזית דירוג יציבה)



חוב פיננסי נטו לסך מאזן, ליום

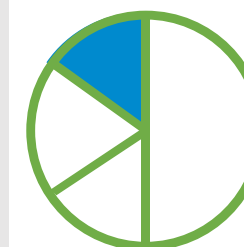
36.2% - 30 בספטמבר, 2019

חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו, ליום

41.3% - 30 בספטמבר, 2019

1. NOI מנכסים זהים – לא כולל נכסים שנמכרו ו/או נרכשו במהלך התקופה.
2. שיעור ה- CAP חושב כסך ה- NOI המייצג ביחס לשווי ההוגן של הנדל"ן המניב בניכוי קרקעות חכויות בנייה, לפירוט אופן החישוב ראה שקף 30.

חלוקת דיבידנד

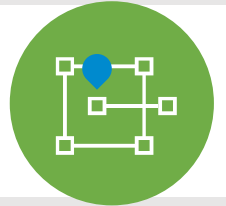


תשואת דיבידנד (1)	דיבידנד למניה (₪)	דיבידנד ששולם בשנת (מיליוני ₪)	דיבידנד למניה (₪)	דיבידנד שהוכרז בגין שנה (מיליוני ₪)	
3.59%	5	24	5	24	2013
3.50%	6.5	31	8	38	2014
3.63%	9.5	45	10	48	2015
3.67%	12	60	13	65	2016
2.96%	12	62	13	69	2017
4.09%	15	81 (3)	18	93 (2)	2018
4.03% (1)	21	114 (4)(3)(2)	14	76 (4)(2)	2019

- (1) סך הדיבידנד ששולם ביחס לשווי השוק הממוצע בכל שנה. נכון לשווי השוק ליום 21/11/2019, תשואת הדיבידנד הינה 2.66%.
- (2) ביום 19 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד, החל משנת 2018 כך שהחל משנת 2018 תודיע החברה, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים, על סכום חלוקת הדיבידנד המינימאלי בגין אותה שנה, אשר יחולק פעמיים בשנה (מחציתו בחודש יוני ומחציתו בחודש דצמבר) זאת בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה טרם כל חלוקה, בנוסף החליט דירקטוריון החברה, כי במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים תשקול החברה חלוקת דיבידנד נוסף בגין השנה שנסתיימה, זאת בנוסף לדיבידנדים שחולקו בהתאם למדיניות הדיבידנד הנ"ל. **במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 2019 אשר יתקיים במרץ, תשקול החברה חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2019.**
- (3) בהמשך לעדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה כאמור, החליט דירקטוריון החברה ביום 20 במרץ 2019 על כוונת החברה לחלק דיבידנד מינימאלי **בגין שנת 2019** בסך כולל של כ- 76 מיליון ש"ח (14 ₪ למניה) אשר מחציתו תשולם בחודש יוני 2019 ומחציתו בחודש דצמבר 2019.
- (3) כולל חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 7 ש"ח למניה, בגין שנת 2018 שאשר דירקטוריון החברה ביום 20 במרץ 2019 ושולם באפריל 2019. הדיבידנד הסתכם לסך של כ- 38 מיליון ש"ח.
- (4) ביום 20 בנובמבר, 2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד בגין שנת 2019 כאמור, חלוקת דיבידנד בסך של 7 ש"ח למניה. הדיבידנד יסתכם לסך של כ- 38 מיליון ש"ח.

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.



* הנתונים כוללים את הנכס בנוה אילן אשר העסקה לרכישתו הושלמה ביום 31 בדצמבר 2018
 ** נתוני האחזים המוצגים בטבלה הינם האחז מתוך הסך הכולל.



31.12.2018		30.09.2019		
NOI	שווי הוגן	NOI	שווי הוגן	
1-12/2018		1-9/2019		
78,855	*1,572,878	77,464	1,597,793	משרדים
26%	31%	31%	31%	
104,501	1,359,166	82,425	1,365,233	פארקים טכנולוגיים
35%	26%	33%	26%	
69,364	981,773	52,983	983,635	תעשייה, מלאכה ואחסנה
23%	19%	21%	19%	
45,486	794,589	38,513	813,075	מסחר
15%	15%	15%	16%	
2,370	77,000	391	77,000	דיור מוגן
1%	1%	0%	1%	
605	350,730	632	394,651	קרקעות
0%	7%	0%	8%	
301,181	5,136,136	252,408	5,231,387	סה"כ

נכסים נבחרים

30 בספטמבר, 2019

גן טכנולוגי, ירושלים (ג.ט.י)

גורם מוביל באזורי תעשייה להיי טק במלחה ירושלים.

בין השוכרים: אקס ליבריס, ויזיוניקס, מכללת אונו, האוניברסיטה הפתוחה, רשות הפטנטים, רשות החברות הממשלתיות, הרשות לחדשנות, בנק הפועלים ורשתות תקשורת זרות



שטח הפרויקט:

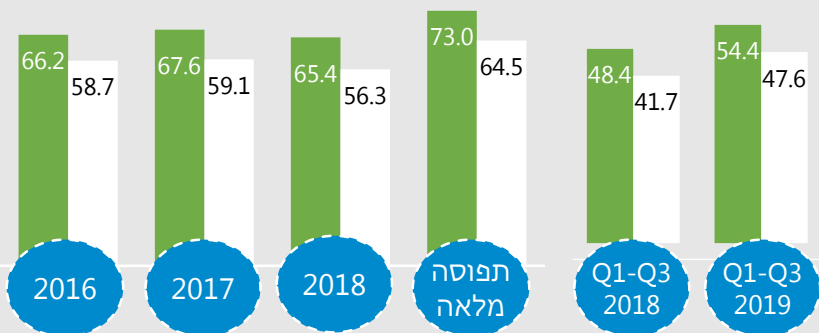
היקף בנוי כולל של כ- 61 אלף מ"ר ו- 1,287 מקומות חנייה.



שיעור תפוסה:
100%



הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



הכנסות NOI

שיעור הוון:
7.8%



שווי הוגן:

782 מיליוני ₪. שווי הוגן (נכס בתכנון) – 74.6 מיליוני ₪.



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. עיריית ירושלים מובילה תב"ע חדשה שמטרתה יצירת מע"ר משני, בתוספת זכויות בניה מהותיות.

נכסים נבחרים ובהקמה

30 בספטמבר, 2019

גן טכנולוגי חוצבים, ירושלים

המתחם כולל 3 מבנים המיועדים לתעשייה עתירת ידע. בחודש אפריל, 2018 התקבלה תב"ע חדשה, המאפשרת הקמת מגדל חדש של 25 קומות (מצ"ב הדמיה), בשטח של כ- 38 אלף מ"ר במקום בניין A, ששטחו היה 7 אלף מ"ר. בשנת 2018 סיימה החברה את הריסת בניין A הישן והחלה בעבודות חפירה ודיפון של מגדל A החדש.

בין השוכרים: מובילאיי, אורקום, ריג'ס, מלם שכר, דלוייט, בנק לאומי, מאפי פארמה, משרד הבריאות ואחרים

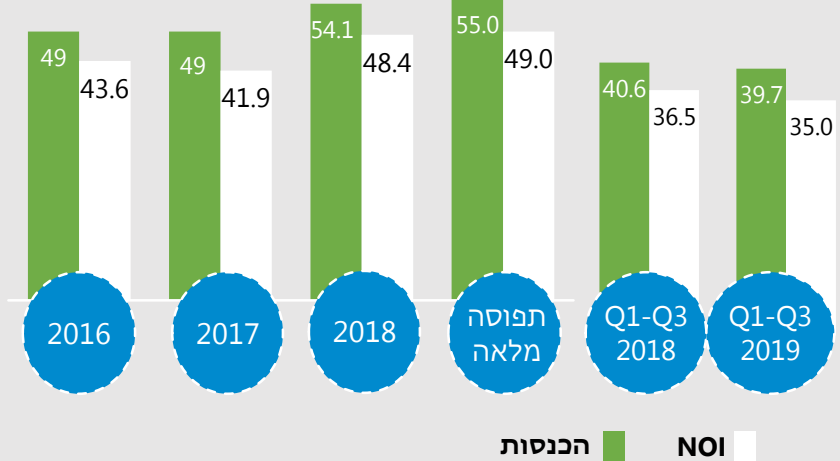
שיעור תפוסה:
95%



שטח הפרויקט:
היקף בנוי כולל של כ- 47 אלף מ"ר (ללא בניין A) ו- 936 מקומות חנייה.



הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שיעור היוון:
7.8%



שווי הוגן:
583 מיליוני ₪.
שווי הוגן (בניין A):
77 מיליוני ₪.



נכסים נבחרים

30 בספטמבר, 2019

רמת החייל, תל אביב

מתחם משרדים ברחוב הברזל, רמת החייל.



בין השוכרים:
מלאנוקס, אסותא, BMC, שוכר ממשלתי וחברות הייטק
נוספות



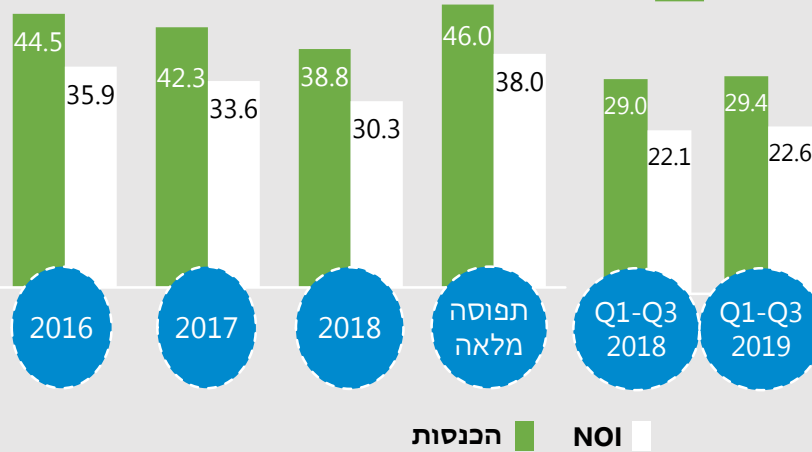
שטח הפרויקט:
כ- 33 אלפי מ"ר
וכ- 874 מקומות חנייה
בנוסף, קיימות זכויות
בנייה של כ- 13 אלף מ"ר



שיעור תפוסה:
*99%



הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שווי הוגן:
489 מיליוני ₪. זכויות בנייה - 16 מיליוני ₪



שיעור היוון:
7.4% לשטחי משרדים ומסחר, 8% לשטחי תעשייה ו-
10% הכנסות מאורחים מזדמנים בחניון



* כולל שוכר ממשלתי חדש בשטח של כ- 6 אלפי מ"ר שצפוי להתחיל לשלם שכירות ברבעון השני של שנת 2020

בין השוכרים: ישראלופט תעשיות, קבוצת גולף, גדות מסופים
לכימיקלים, טמפו משקאות ועוד.



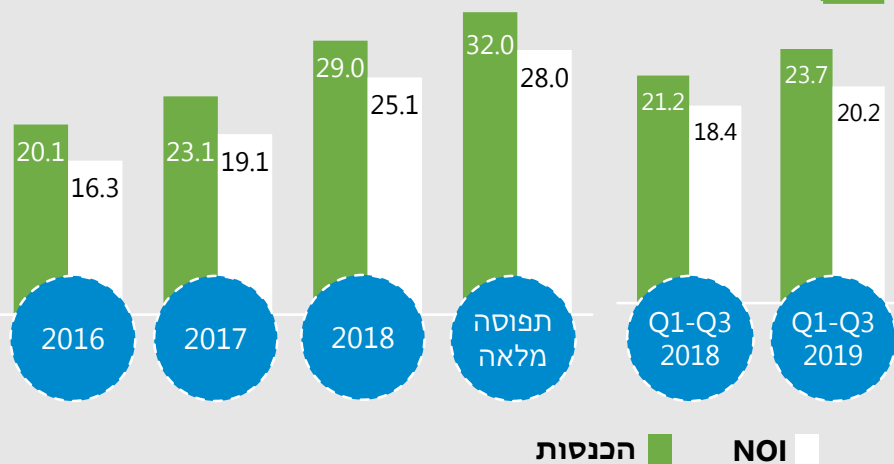
שיעור תפוסה:
90%



שטח הפרויקט:
כ- **39 אלפי מ"ר**
וכ- **750 מקומות חנייה**



הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



הכנסות NOI

שווי הוגן:
323 מיליוני ₪



שיעור היוון:
7.7% - 7.9% למשרדים ומסחר ו- **8%** לחניות.



נכסים נבחרים

30 בספטמבר, 2019

נתניה

מתחם משרדים ותעשייה באזור התעשייה
קריית ספיר.



בין השוכרים: EIM מערכות, פוליפיד, אייבורי מחשבים, מלם תים ומונטרס ישראל

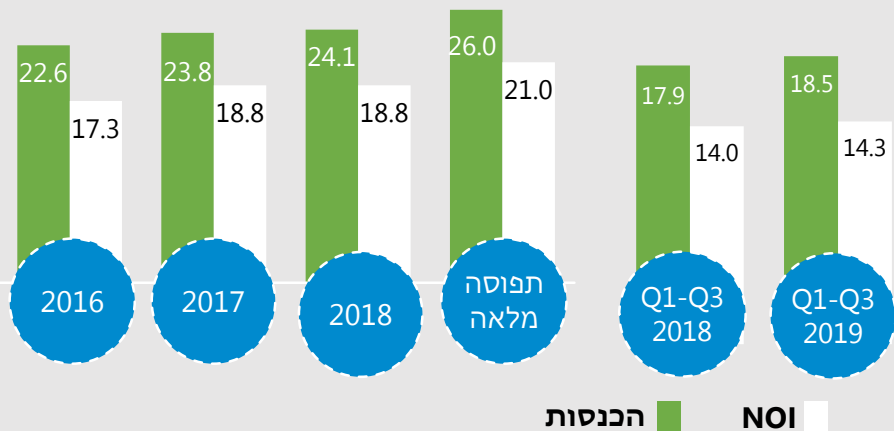


שטח הפרויקט:



מבנה למסחר, משרדים ותעשייה בהיקף בנוי כולל של כ- 35 אלף מ"ר וכ- 700 מקומות חנייה. בנוסף, קיימות זכויות בנייה של כ- 25 אלף מ"ר

הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



הכנסות NOI

שווי הוגן:

שיעור תפוסה: 90%



251 מיליוני ₪ זכויות בנייה - 43 מיליוני ₪



שיעור היוון:

7.7% למסחר, 7.8% למשרדים ו- 8.25% לתעשייה.



נכסים נבחרים

30 בספטמבר, 2019

מתחם עוגן, פ"ת

רחוב הסיבים



נכסים נבחרים

30 בספטמבר, 2019

חולון

מתחם אלביט באזור התעשייה ב', חולון



המבנים הקיימים מושכרים לאלישרא מקבוצת אלביט לתקופה נותרת של כ- 12 שנים + אופציות להארכת ההסכם.

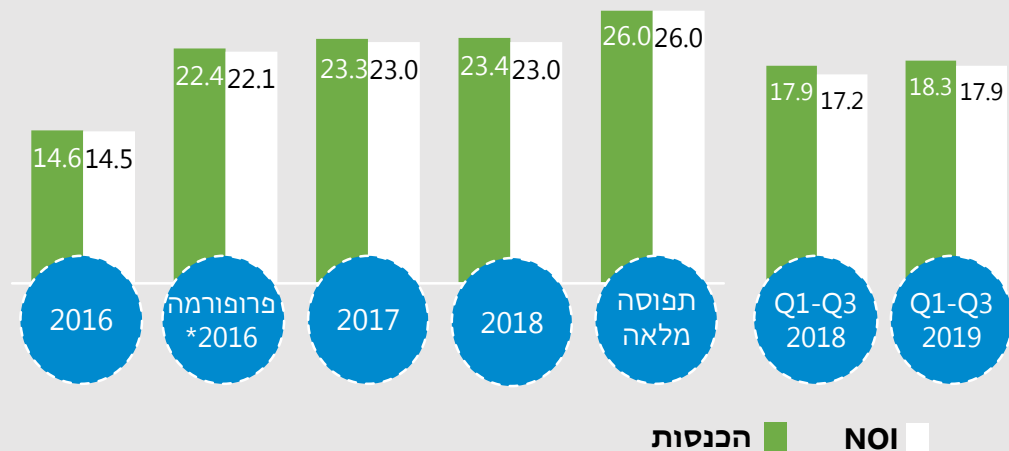


שטח הפרויקט:

היקף בנוי כולל של כ- 54 אלף מ"ר וכ- 1,260 מקומות חנייה. בנוסף, קיימות זכויות בנייה של 26 אלף מ"ר.



הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שווי הוגן: 359 מיליוני ₪ זכויות בנייה - 19 מיליוני ₪



שיעור תפוסה:
94%



שיעור היום:
7% לשטחים מושכרים
ו- 7.75% לשטחים פנויים

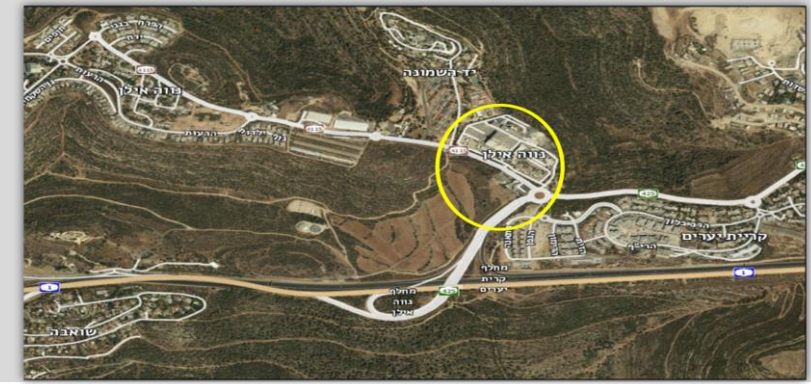


נכסים נבחרים

30 בספטמבר, 2019

נווה אילן

מתחם נווה אילן וקרקע פנויה



בין השוכרים: קשת, רשת, ערוץ 9, אירוקה ואופטנוול.

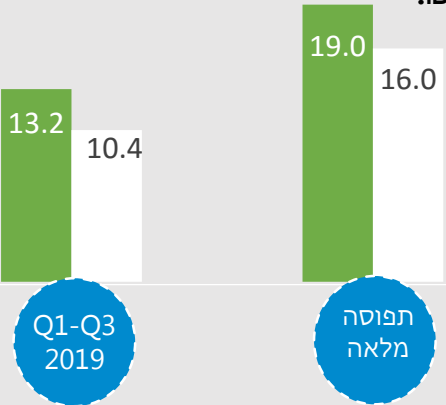
שטח הפרויקט:

שטח כולל של כ- 59 דונם, עליהם בנויים כיום 7 מבנים (אחד המבנים, בשטח של כ- 400 מ"ר, מיועד להריסה לצורך הקמת מבנים חדשים). כמו כן, המתחם כולל כיום שטח בנוי להשכרה של כ- 23.3 אלף מ"ר וכ- 600 מקומות חנייה. בנוסף, קיימות זכויות בנייה של כ- 17.6 אלף מ"ר, וכן כ- 5 אלף מ"ר עבור חניה תת קרקעית.

שטח הקרקע הפנויה:

שטח כולל של כ- 21 דונם. על הקרקע ניתן לבנות כ- 7.8 אלף מ"ר ברוטו בייעוד למלונאות ומסחר.

הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



הכנסות NOI

שווי בספרים: 186 מיליוני ₪
זכויות בנייה - 47 מיליוני ₪
שווי הקרקע הפנויה - 22 מיליוני ₪

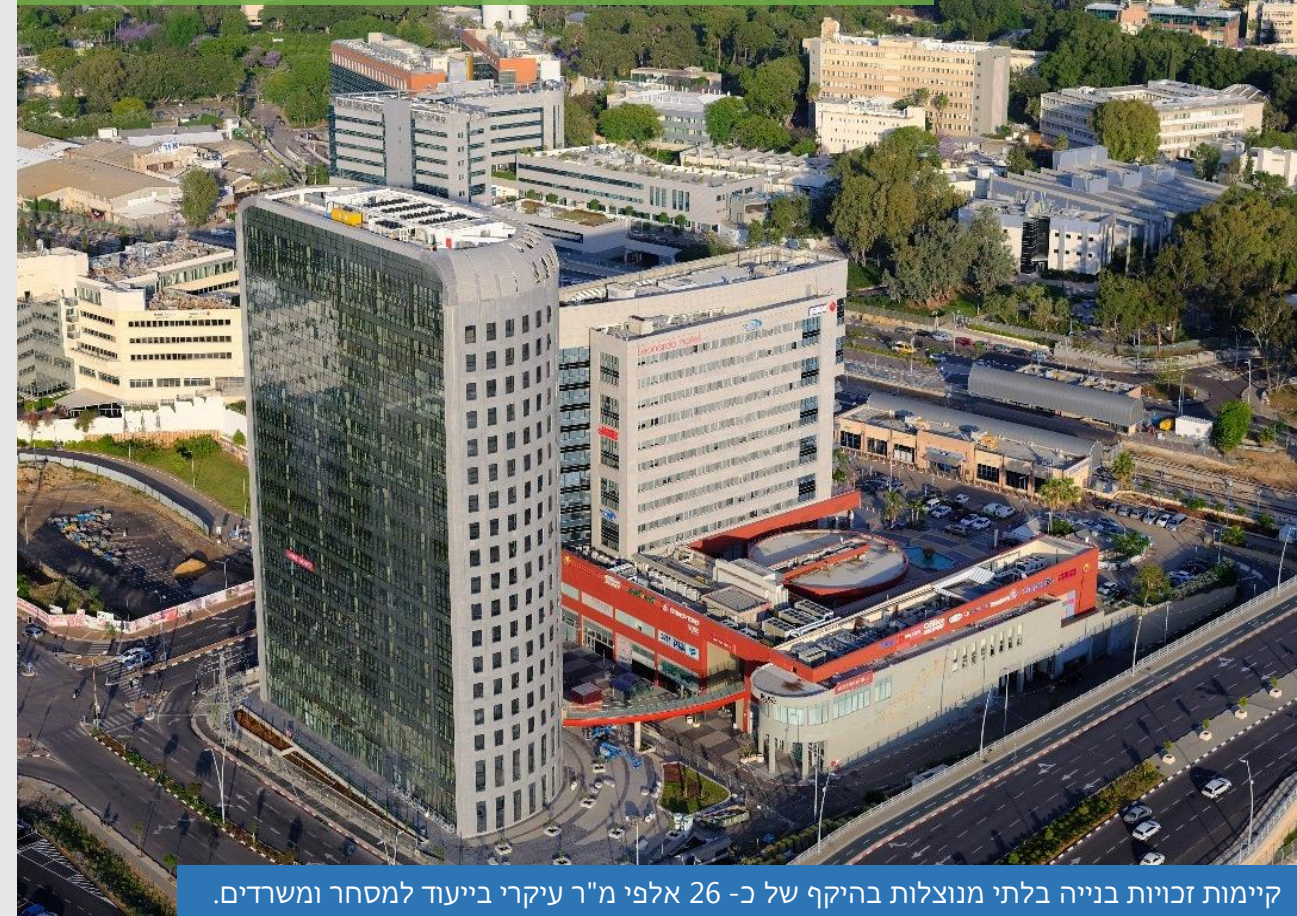
שיעור תפוסה: 95%

נכסים נבחרים ובתכנון

30 בספטמבר, 2019

רחובות

פארק תעשיות מדע, רחובות



קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 26 אלפי מ"ר עיקרי ביעוד למסחר ומשרדים.

בין השוכרים: מלונות
פתאל, מנטור גרפיק, מכבי
שירותי בריאות, אופיס דיפו
וסופר פארם, רולדין ובנק
יהב

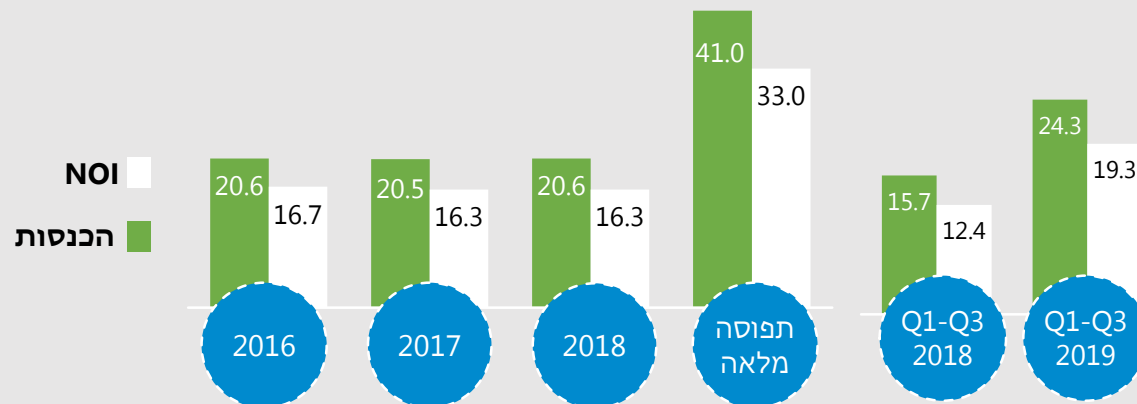
שטח הפרויקט הוותיק:
מבנה למסחר, משרדים
ומלון בשטח בנוי של כ-
18 אלפי מ"ר ו- 536
מקומות חנייה.
שיעור התפוסה בפרויקט
הוותיק הינו **96%**.

שטח הבניין החדש:

במהלך הרבעון השני של 2018 התקבל טופס 4
למבנה החדש שהקימה החברה בשטח כולל של
כ- **21.7 אלפי מ"ר** אשר הוקם ברמת מעטפת וכולל
גם שטחי חניה תת קרקעית ל- **127 מקומות חניה**,
זאת בנוסף ל- **231 מקומות חניה** הבנויים כבר
במסגרת המבנה הקיים ומיועדים לשימוש במבנה
החדש. במבנה החדש נחתמו חוזים **לכ- 50%**
מהשטח. בנוסף, מתנהל מו"מ עם גורמים שונים,
בשלבם שונים, ליתרת השטח.

בין השוכרים בבניין החדש: מכבידנט, MKS,
ריג'וס, XJET, קולפלאנט והפאב ג'ימס.

הכנסות ו- NOI במיליוני ₪:



שיעור תפוסה
ממוצע (כולל
הבניין החדש):
71%

שיעור היוון:
7.25% לשטחים מושכרים
ו- **7.75%** לשטחים פנויים

שווי הוגן כולל הבניין
החדש:
**462 מיליוני ₪, זכויות
בנייה - 22 מיליוני ₪**

נכס בשדרוג

30 בספטמבר, 2019

אגריפס 88

מרכז העיר, ירושלים

שטח הנכס:
מבנה מסחרי ומשרדים בן 3 קומות כולל
קומת קרקע מסחרית ומעל 6 קומות תת
קרקעיות הכוללות מקומות חנייה ושטחי
אחסנה.

שטח להשכרה של כ- **9.5 אלפי**

מ"ר משמש למסחר ומשרדים

וכ- 3 אלפי מ"ר אחסנה. החברה
נמצאת בשלבים סופיים של שדרוג הנכס.

החניון מכיל כ- **700 מקומות**
חנייה.

NOI Q1-Q3 2019 (כולל חניון):

כ- **4.2 מיליוני ₪**

שיעור תפוסה
(כולל חניון):

90% שיעור תפוסה ללא חניון: 77%

שווי הוגן: **134 מיליוני ₪**

יתרת עלויות לגמר השיפוץ:

כ- **1.5 מיליוני ₪**

בהתאם לשמאות,

NOI צפוי (כולל חניות): כ- **10 מיליון ₪**
בשנה.

שיעור היוון: **7% - 7.5%** לשטחים
מושכרים

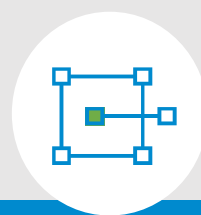
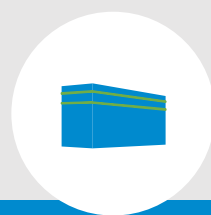
ו- **8%** לשטחים פנויים



נכסים מניבים נוספים



הנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שיעור תפוסה	הכנסות (Q3 2019) מיליוני ש"ח	NOI (Q1-Q3 2019) מיליוני ש"ח	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)	שיעור היוון משוקלל
דימול (מתחם הבורסה ר"ג)	23,000 כולל חניון	93%	12	8.5	160	7.5%
קריית עקרון דרומי	18,000	100%	6.8	6.7	101	8% בשנים 2020-2021, 8.3% משנת 2022 ואילך
קריית עקרון צפוני	5,000	100%	3.7	3.6	45	8.3%
עפולה	48,000	84%	7.1	5.8	105	8.25%
ראש העין	27,000	94%	9.7	8.1	139	8.125%
מגדל שלום 5.5 (קומות)	6,600	96%	4.8	4.4	74	7.5%



נכסים בהקמה

30 בספטמבר, 2019

מתחם אוליבקס

פתח תקווה

חלקה 3
דונם 17.58

חלקה 4
דונם 23.59

ציולם: דוד פכיש

שטח הפרויקט:

עתודות 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. החברה מצויה

בשלבים סופיים של חפירה ודיפון של שלב

א' של הפרויקט בשטח של כ- **35 אלפי מ"ר**.

שווי הוגן: קרקע **134 מיליוני ₪**.

נכסים בהקמה **77 מיליוני ₪**.



נכסים בהקמה

30 בספטמבר, 2019

כפר גנים ג'

פתח תקווה



שטח הפרויקט:

עתודת קרקע בפתח תקווה בשטח כולל

של כ- **11.4 אלפי מ"ר**.

מרכז מסחרי פתוח, בשכונת כפר גנים.

התכנון הינו ל- 3 קומות וחניון תת קרקעי

הכולל **300 מקומות חנייה**.

קומות א ו- ב' מיועדות לשטחי מסחר

ואילו קומה ג' למשרדים ומרפאות. נכון

להיום, החברה חתמה על הסכמי שכירות

עם גורמים שונים בהיקף של כ- 30%

משטחי הפרויקט.

החברה החלה בבניית השלד, גמר צפוי:

2020.



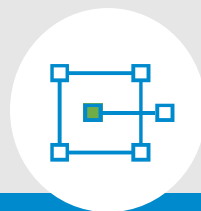
ערך בספרים:

76 מיליוני ₪



קרקעות לפיתוח/

נכסים בהקמה ובתכנון



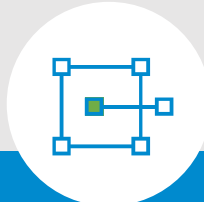
הקרקע	מיקום	שימושים	שלב	שטח להשכרה (מ"ר)	מס' מקומות חנייה	שווי כולל קרקע (מיליוני ₪)	עלות בנייה שהושקעו (מיליוני ₪)	עלות בנייה משוערת לסיום (מיליוני ₪)	לוח זמנים צפוי לסיום הקמה
גן טכנולוגי – חוצבים (בניין A)	ירושלים	משרדים	בנייה	38,000	555	77	11	240	2021
אוליבקס – שלב א'	פתח תקוה	משרדים	בנייה	35,000	860	77	15	249	2021
כפר גנים ג'	פתח תקוה	מסחר	בנייה	9,500	300	76	14	72	2020
גן טכנולוגי – ירושלים (בניינים 6 ו-7)	ירושלים	משרדים	פתוח ותכנון	32,000	726	75	-	220	2022
פארק תעשיות מדע – שלב ג'	רחובות	משרדים	פתוח ותכנון	37,500	614	22	-	260	2022
סה"כ				152,000	3,055	327	40	1,041	

עלות הבנייה והקרקע הכוללת (מיליוני ₪)

1,368

קרקעות עיקריות נוספות נכסים מניבים



 יתרה בספרים (מיליוני ₪)	 שטח קרקע (דונם)	 שטח להשכרה (מ"ר)	 מיקום	 הקרקע
37	54.3	75,300	נהריה	עין שרה
54	14	33,600	פתח תקוה	רחוב היצירה
47	18	18,000	תל אביב	פארק דרום
19	3.5	5,000	קריית מוצקין	שד' בן גוריון
40	17.5	45,500	טירת הכרמל	טירת הכרמל
24	כ- 4,700 מ"ר שטח עיקרי לייעודי מלונאות בתוספת חניות		ירושלים	כתר דוד

יתרת יח"ד לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו

פרויקט	יח"ד שנותרו במלאי ליום 30.09.2019	עלות המלוא המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 30.09.2019	הכנסות צפויות מדירות במלאי (מיליוני ₪)	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (מיליוני ₪)	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
כתר דוד - ימקא	18	88	128	40	31%
רסקו על הים - שלב ג'	4	4	7	3	40%
סך הכול	22	92	135	43	



עתודות קרקע עיקריות למגורים* (לא משוערכות)

(1) חלק הקבוצה 50% - בשותפות עם גב-ים (מספר היחידות שמוצג ב-100%).

לפני היטל השבחה.

(2) החברה נמצאת בסיום עבודות פיתוח וצפויה להתחיל לשווק מגרשים לבנייה עצמית.

ברבעון השני של שנת 2019 הופקעה (4) קרקע בשטח של כ- 22 דונם בתמורה לסך של כ- **4.6** מיליון ₪ ברווח של כ- **1.5** מיליון ₪.

בנובמבר 2018 מכרה ישרס לצד ג' את (5) כל זכויותיה במקרקעין של משרד החוץ בירושלים, למעט קרקע עליה ייבנו 12 יחידות דיור ו- 12 יחידות משרדים.

בנוסף לתמורה במזומן של כ- 161 מיליון ₪, בתוספת מע"מ, ששולמה, צפויה ישרס לקבל 25% מכל התקבולים שיקבל הרוכש מרוכשי יחידות דיור בפרויקט שיקים על המקרקעין ו/או שטחים אחרים בפרויקט, בניכוי סכום המע"מ בגינם. להערכת ישרס, התמורה מתקבולים שתשולם לחברה הבת על ידי הרוכש צפויה להסתכם לסך כולל של כ- **170** מיליון ₪, בתוספת מע"מ, והיא תשולם בהתאם לקצב מכירת יחידות הדיור בפרויקט.

פרויקט	שטח קרקע בדונם	זכויות	עלות בספרים (מיליוני ₪)
רמת הנשיא, חיפה (1)	60	352 יח"ד	29
נווה שאנן – חיפה	17	66 קוטג'ים ומדורגים + 16 יח"ד בבנייה רוויה	24
בית הכרם, ירושלים (2)	6	61 יח"ד	1
צוקי ים, חבצלת השרון	29	72 יח"ד + מסחרי	26
מתחם אורים, טבעון (3)	45	66 יח"ד צמודי קרקע	42
החולה, רמת גן	1	82 יח"ד	43
וונקובו - מוסקבה (4)	854	בנייה רוויה למגורים ולמשרדים	112
ירושלים – כתר דוד	-	בנייה רוויה למגורים (כ- 5,000 מ"ר ברוטו)	29
ירושלים - משרד החוץ (5)	-	12 יח"ד + 12 יחידות משרדים	12
זיכרון יעקב	-	זכויות לכ- 88 יח"ד בתב"ע שאושרה לאחרונה	10

* הקבוצה עוסקת במספר פרויקטים של "פינוי בינוי" והשבחת קרקע בערים רעננה, ראשון לציון, בנימינה וחיפה הנמצאים בשלבים שונים, בהיקף של כ- 1,350 יח"ד.
** בנוסף לעתודות הקרקע העיקריות המפורטות בשקף זה, לחברה מס' קרקעות נוספות לא מהותיות המיועדות למגורים.

עיקרי המאזן

ישר

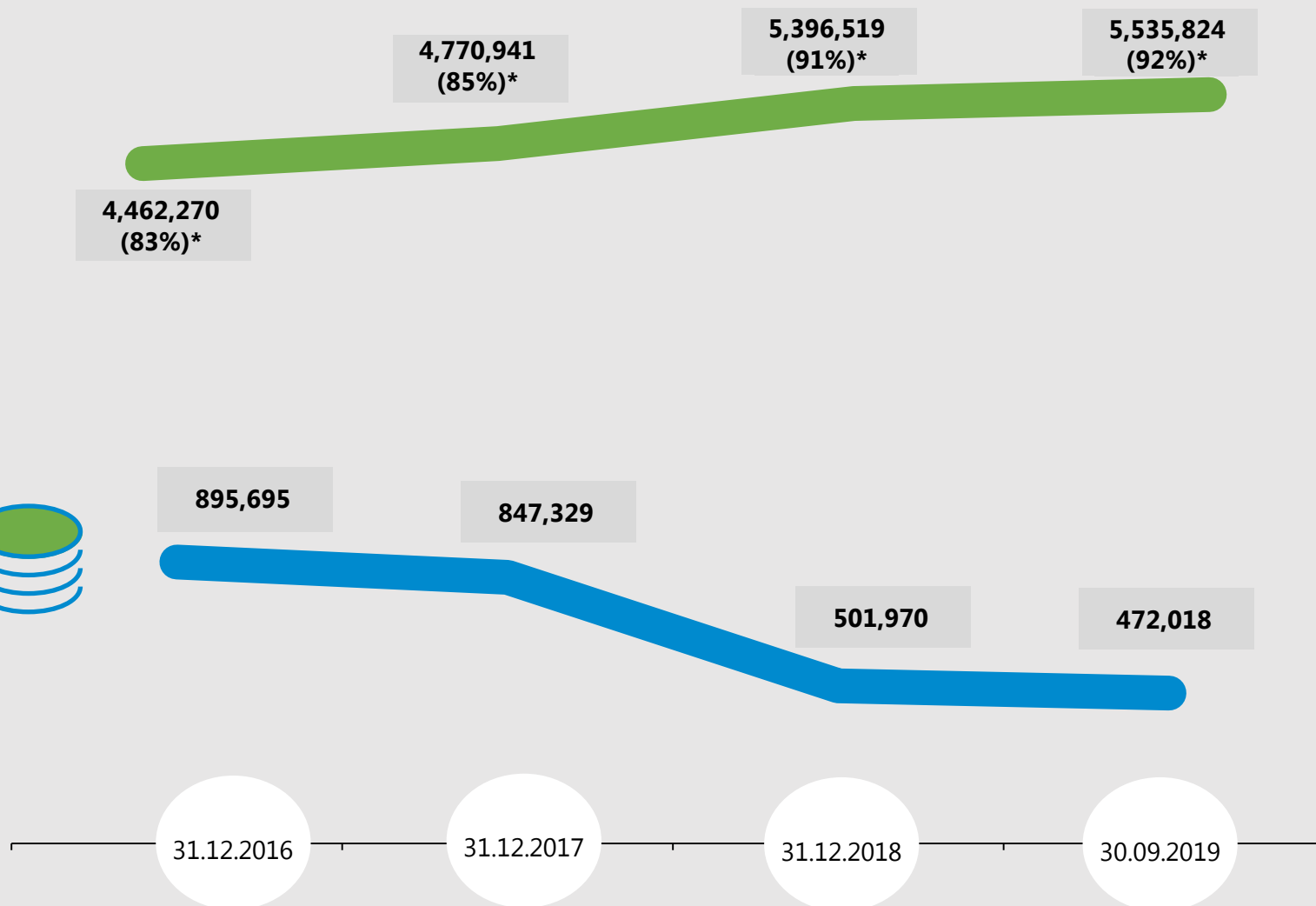
נתונים באלפי ₪

מאזן	30.09.19	31.12.18	31.12.17	31.12.16
מזומנים ושווי מזומנים	686,159	216,558	144,701	227,704
סך הנכסים המיוחסים לנדל"ן מניב	5,535,824	5,396,519	4,770,941	4,462,270
סך הנכסים המיוחסים לנדל"ן למגורים ולמכירה	472,018	501,970	847,329	895,695
התחייבויות פיננסיות	3,210,230	2,674,306	2,506,602	2,736,509
מסים נדחים, נטו	614,004	595,050	510,344	450,776
הון עצמי				
הון עצמי	2,976,168	2,917,138	2,594,831	2,177,358
מזה: זכויות מיעוט	208,308	195,869	185,859	176,649
הון עצמי (מיוחס לבעלי המניות)	2,767,860	2,721,269	2,408,972	2,000,709
היקף נכסים לא משועבדים	3,300,000	3,450,000	3,300,000	2,800,000



הנכסים המיוחדים לנדל"ן מניב ונדל"ן למגורים ולמכירה

נתונים באלפי ₪



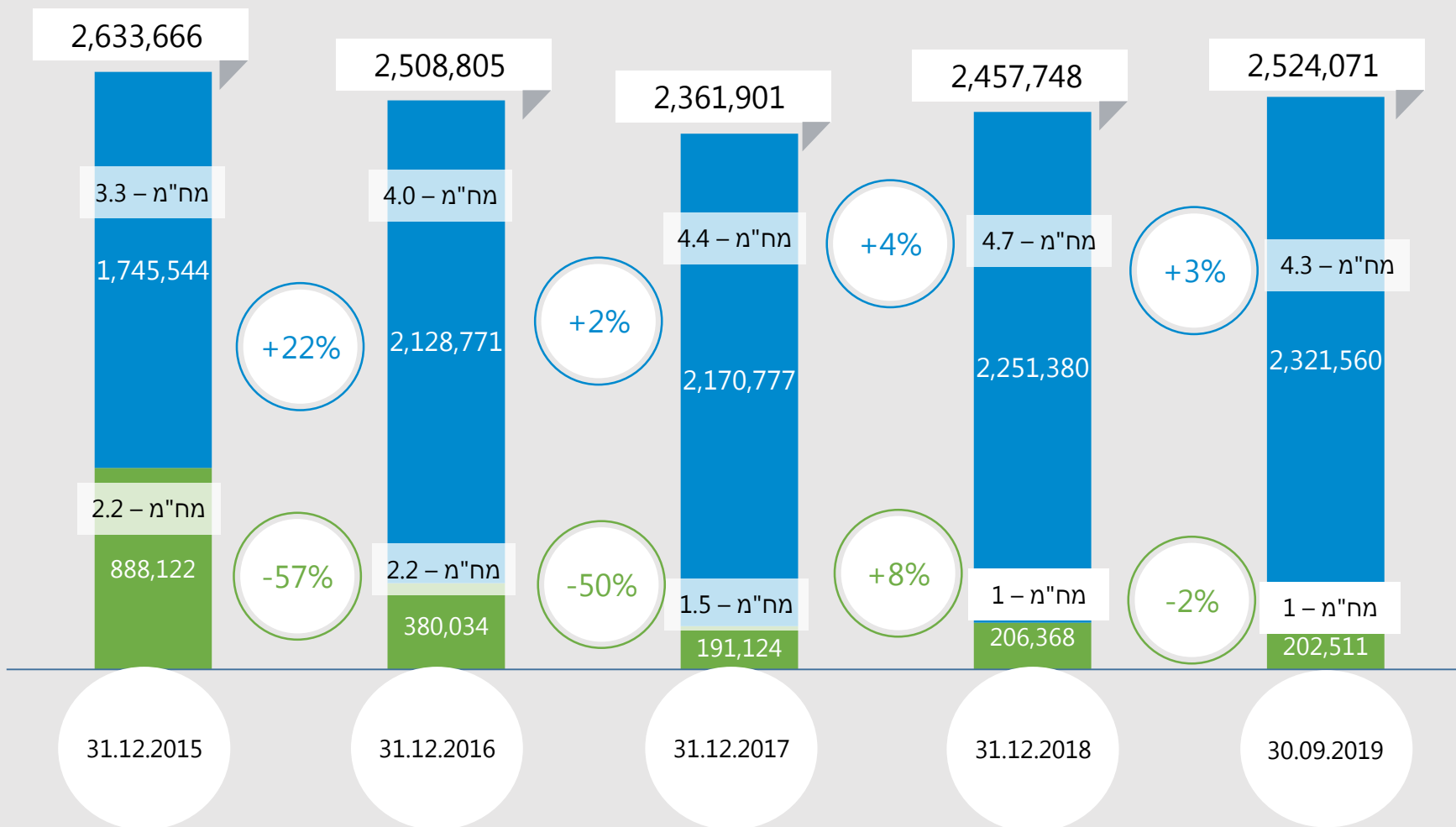
■ נדל"ן מניב
■ נדל"ן למגורים

* משקל הנדל"ן המניב ביחס לסך הנכסים

הרכב החוב הפיננסי נטו והתמהיל

נתונים באלפי ₪

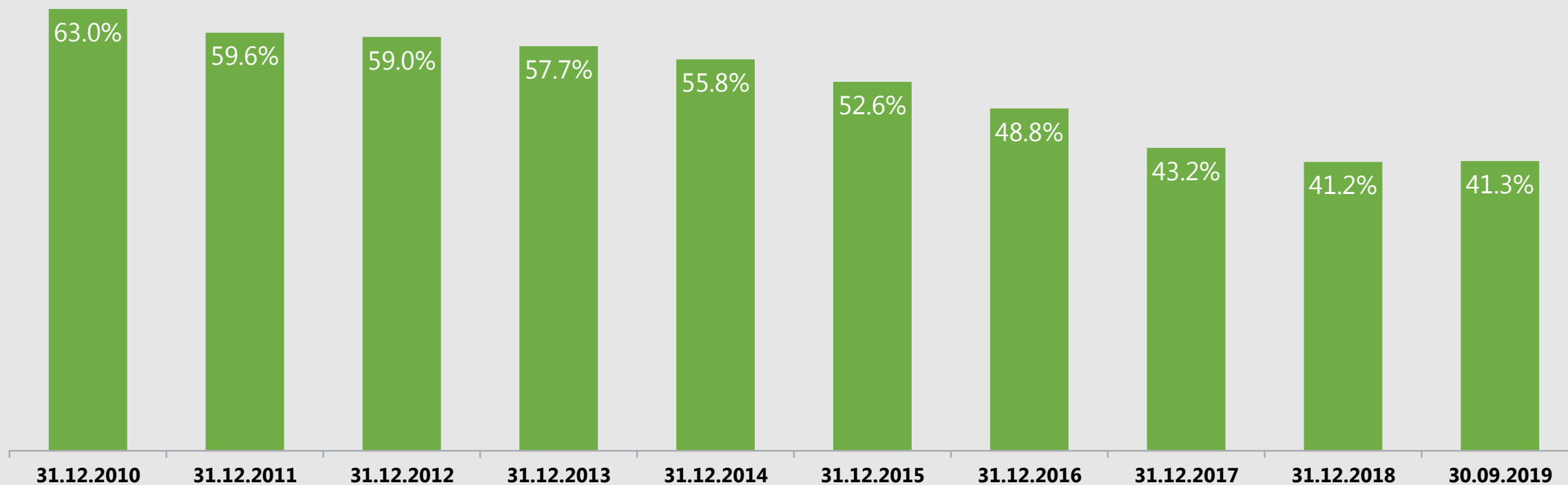
■ אשראי מגופים מוסדיים ואגרות חוב בניכוי מזומן
■ אשראי מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומן



* הריבית האפקטיבית הממוצעת של אגרות החוב ליום 30.09.2019 הינה 2.6%, ב- 31/12/2018, 2.7%, ב- 31/12/2017, 3.27%, וב- 31/12/2016, 3.30%.
 ** הריבית האפקטיבית הממוצעת של אגרות החוב השקליות ליום 30.09.2019 הינה 3.6% (יתרה ברוטו של כ- 802 מיליון ש"ח ומח"מ 2.6 שנים).
 *** הריבית האפקטיבית הממוצעת של אגרות החוב הצמודות והתחייבויות פיננסיות למוסדיים ליום 30.09.2019 הינה 2.1% (יתרה ברוטו של כ- 1,520 מיליון ש"ח ומח"מ 5.3 שנים).

חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו

נתונים באחוזים



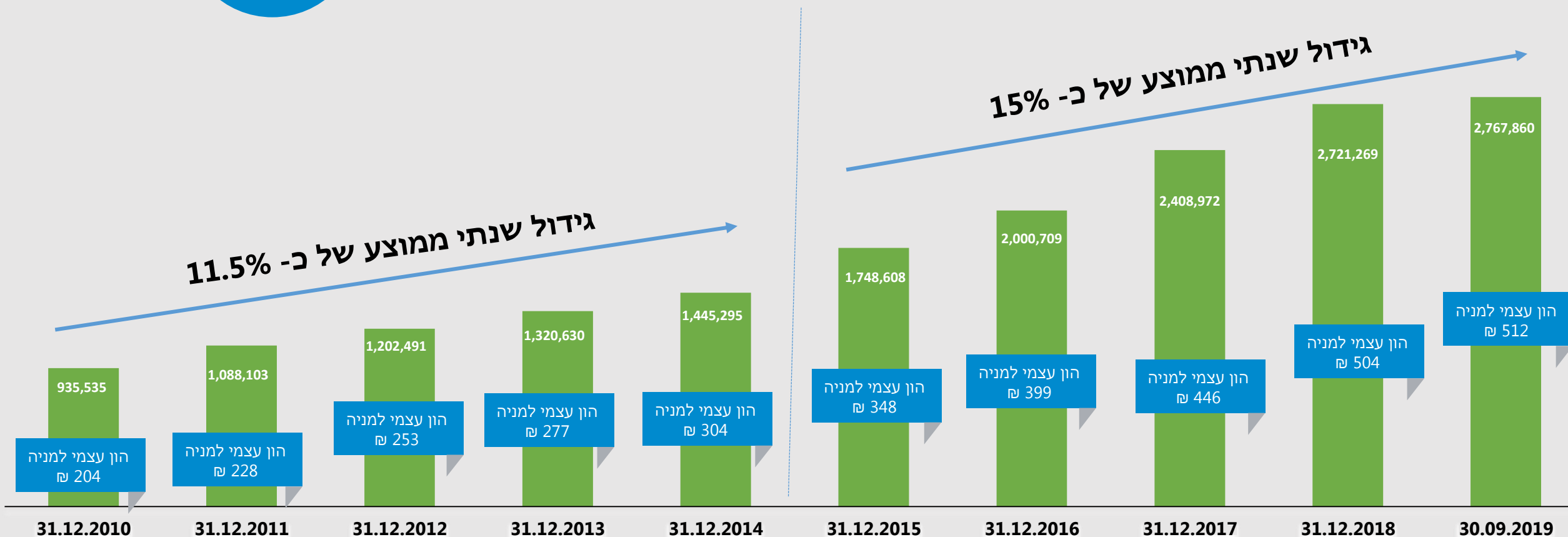
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות

נתונים באלפי ₪ (למעט הון עצמי למניה)



גידול שנתי ממוצע של כ- 11.5%

גידול שנתי ממוצע של כ- 15%



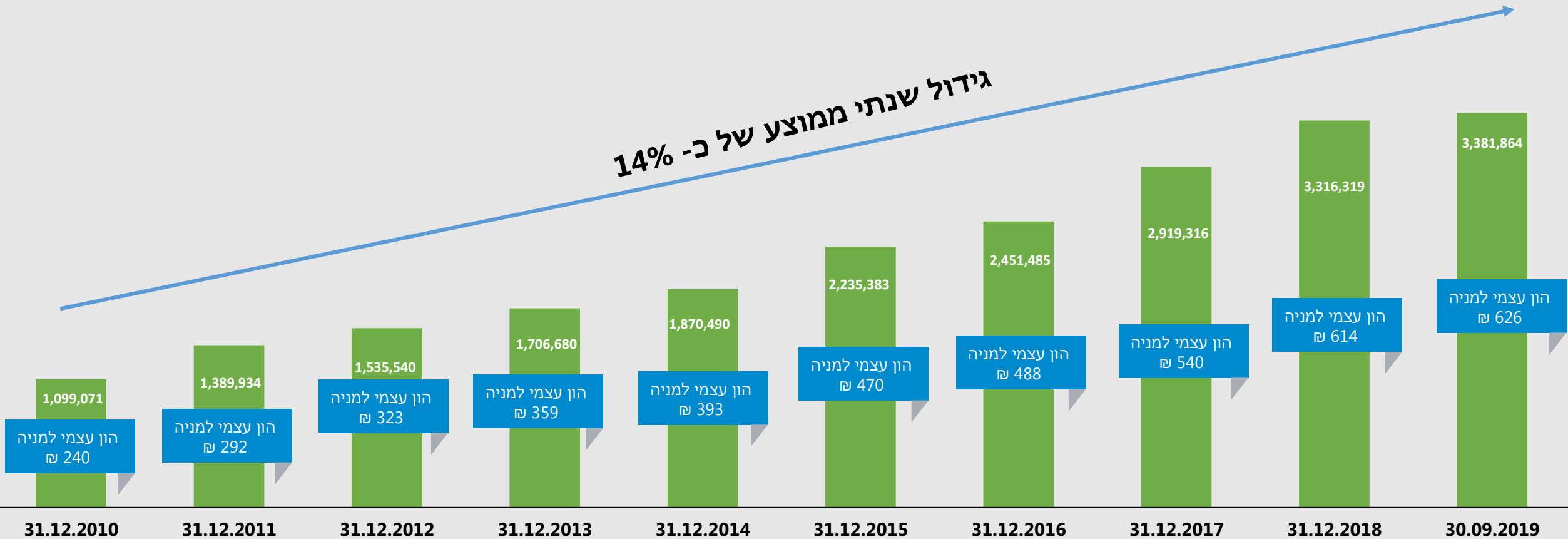
הון עצמי בתוספת עתודה למס, נטו

המיוחס לבעלי מניות

נתונים באלפי ₪ (למעט הון עצמי למניה)



גידול שנתי ממוצע של כ- 14%



עיקרי דוחות רווח והפסד ישר

נתונים באלפי ₪



	2015	2016	2017	2018	Q1-Q3 2018	Q1-Q3 2019	נדל"ן מניב
הכנסות	336,312	345,474	360,983	364,283	271,026	304,202	
רווח גולמי	271,933	281,487	294,420	301,181	223,697	252,408	
נדל"ן למגורים ולמכירה							
הכנסות	260,576	78,537	121,342	339,745	18,112	33,945	
רווח גולמי	41,891	17,976	37,662	52,715	5,777	9,235	
רווח תפעולי	491,566	404,614	515,324	604,859	308,990	246,018	
רווח לפני מסים על ההכנסה	404,986	327,918	410,081	525,220	249,196	171,866	
רווח נקי	304,498	342,337	330,415	408,644	202,924	134,684	
רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	(27,429)	(29,036)	(22,210)	(30,810)	(16,332)	(12,439)	
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה	277,069	313,301	308,205	377,834	186,592	122,245	

שיעור היוון ממוצע (CAP RATE) של פעילות הנדל"ן המניב

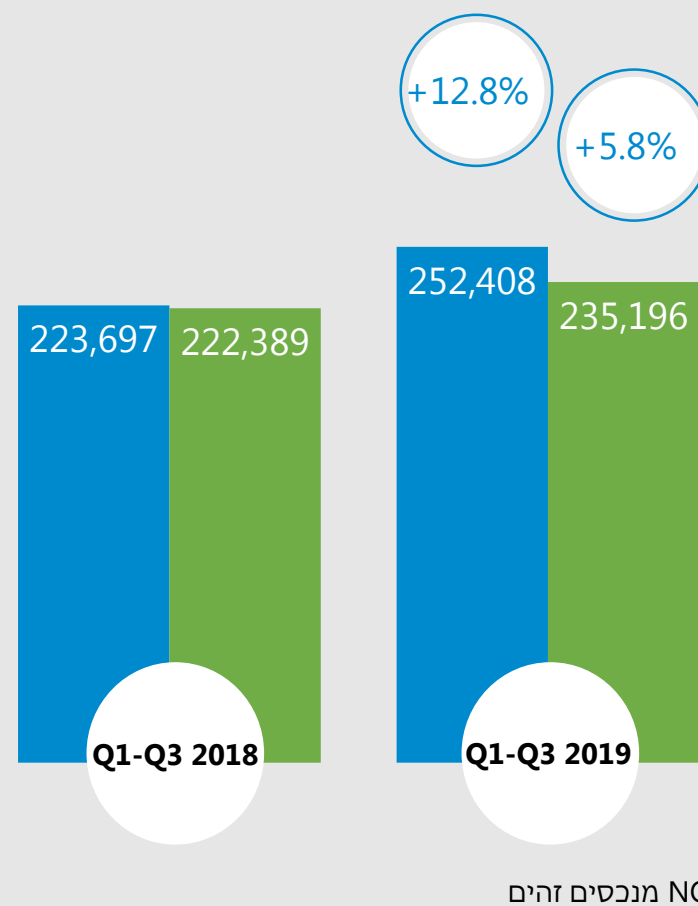


אלפי ש"ח	
5,231,387	סך הנדל"ן להשקעה ליום 30.09.2019
(618,396)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בנייה ובית אבות
4,612,991	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
85,194	NOI בפועל (Q3 2019) ללא בית אבות
4,350	תוספת ל- NOI Q3 עתידי
89,544	סה"כ NOI 2019 מתוקנן
358,178	NOI שנתי פרופורמה
7.8%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) (כולל שטחים פנויים)
8.3%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) (בניכוי שטחים פנויים)



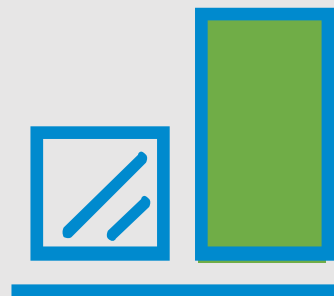
NOI

נתונים באלפי ש"ח



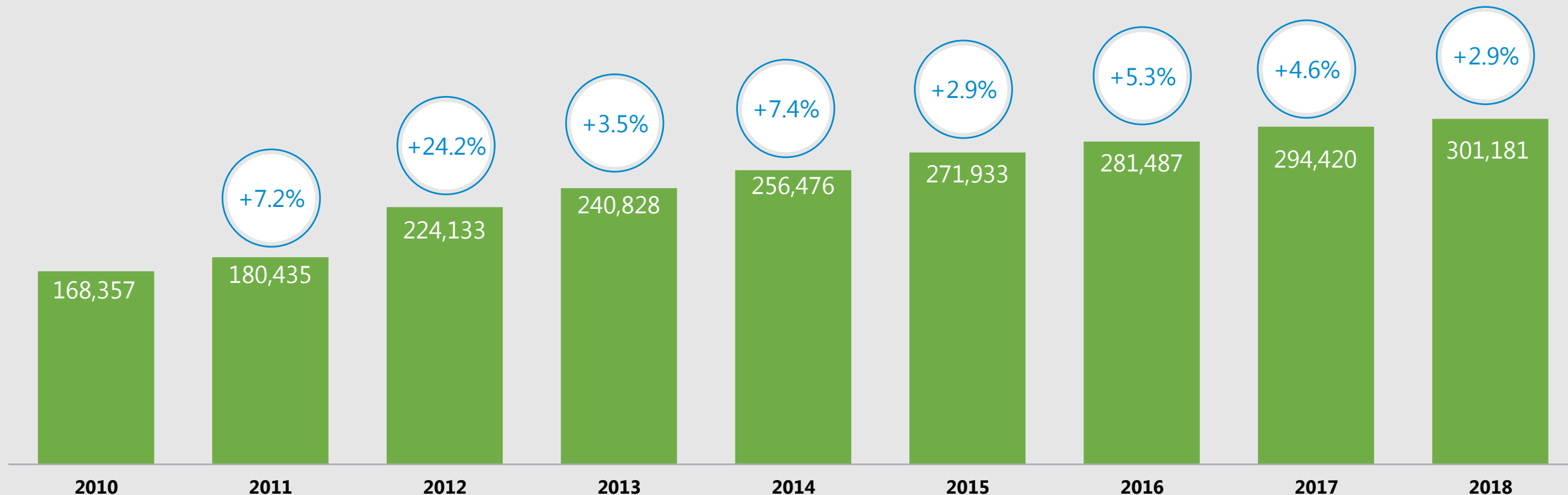
1. NOI בניכוי חלק המיעוט לתשעת החודשים הראשונים של 2019 הינו 232,894 אלפי ש"ח.

2. NOI בניכוי חלק המיעוט לתשעת החודשים הראשונים של 2018 הינו 205,522 אלפי ש"ח.



NOI

נתונים באלפי ש"ח

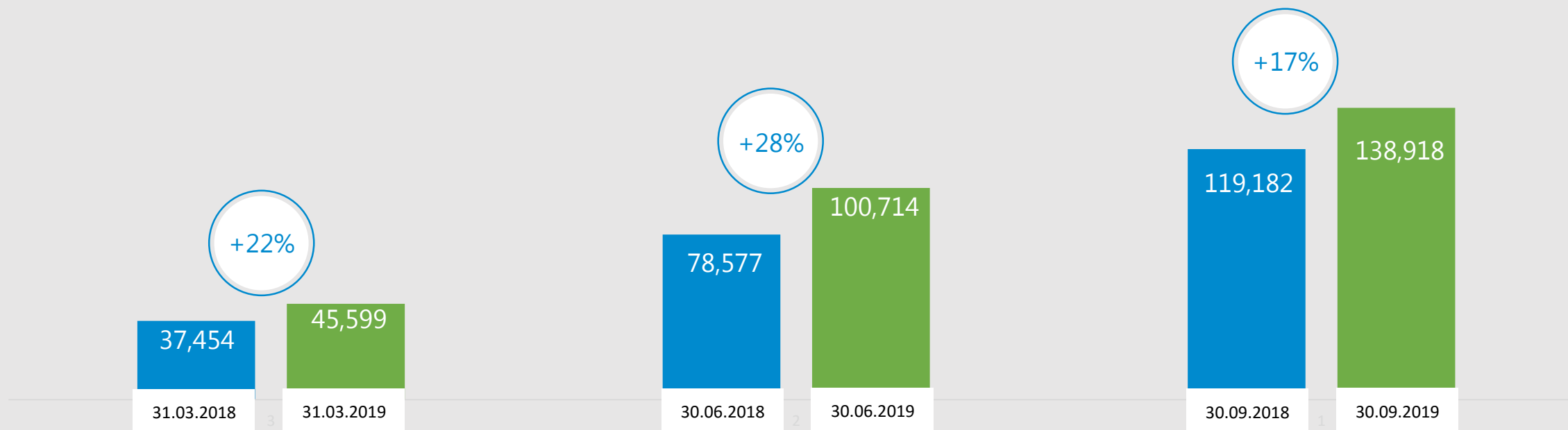
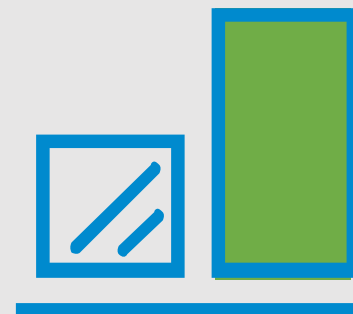


1. NOI בניכוי חלק המיעוט לשנת 2018 הינו 280,255 אלפי ש"ח.

2. NOI בניכוי חלק המיעוט לשנת 2017 הינו 273,607 אלפי ש"ח.

FFO מותאם

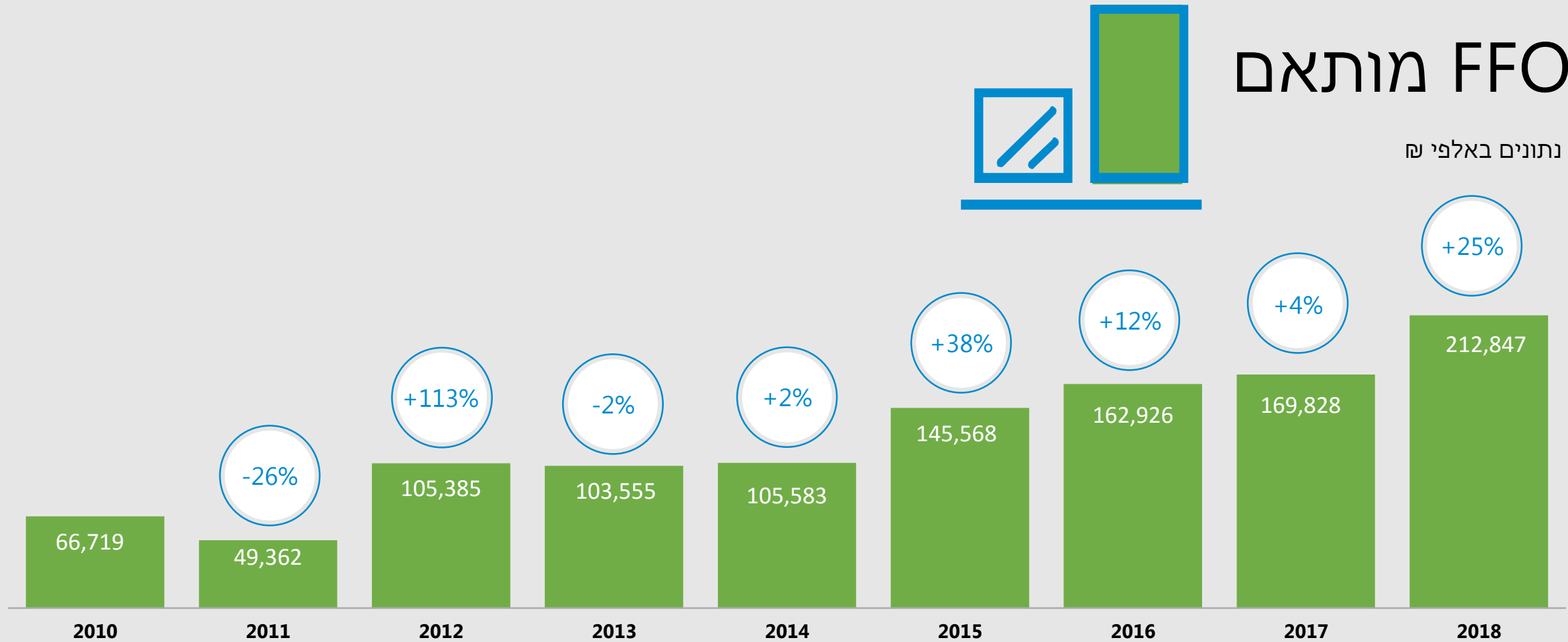
נתונים באלפי ש"ח



- התנודתיות ב- FFO בין הרבעונים במהלך השנה, מושפעת מעיתוי תשלום הריבית בגין אגרות החוב של החברה וממכירת מלאי קרקעות/דירות במגזר הנדל"ן למגורים.
- FFO מותאם בניכוי חלק המיעוט ל- 30/09/2019 הינו 126,999 אלפי ש"ח.
- FFO מותאם בניכוי חלק המיעוט ל- 30/09/2018 הינו 107,214 אלפי ש"ח.

FFO מותאם

נתונים באלפי ₪



1. ה- FFO לשנת 2018 הינו 207,875 אלפי ₪. ה- FFO בניכוי חלק המיעוט לשנת 2018 הינו 188,264 אלפי ₪.
2. ה- FFO לשנת 2017 הינו 153,265 אלפי ₪. ה- FFO בניכוי חלק המיעוט לשנת 2017 הינו 136,399 אלפי ₪.
3. ה- FFO המותאם בניכוי חלק המיעוט לשנת 2018 הינו 193,236 אלפי ₪ בהשוואה ל- 152,962 אלפי ₪ ש"ח בשנת 2017.



ישר

חב' להשקעות בע"מ

תודה

