

LIGHTSTONE

מצגת עדכון לשוק ההון

נובמבר 2021



הבהרה משפטית ומידע צופה פני עתיד

מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של Lightstone Enterprises Limited (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 במידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו.

מצגת זו עשויה לכלול נתונים נוספים שלא הוצגו בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ו/או מידע המוצג באופן שונה מהאופן בו הוצג בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, בין היתר, לאור חוסר מהותיות שמטבע הדברים טרם פורסמו ומובאים במצגת זו לראשונה, ובכלל זאת המידע האמור בשקופית 4 ביחס לפילוח תיק הנכסים של החברה והמידע האמור בשקופית 13 ביחס להיקף מכירות ויתרת החוב הנוכחית בפרויקט 130 William. המידע האמור בשקופית 14 ביחס להערכת החברה לגבי מועד הכרה בהכנסות עתידיות בפרויקט 130 William, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "מידע צופה פני עתיד") ומשקף הערכה של החברה, המבוססת על תחזיות החברה והמידע הקיים בידיה היום בדבר קצב מכירות בפרויקט. המידע האמור בשקופית 11 ביחס להערכת החברה לשיפור בתוצאות פורטפוליו הנכסים H&T לרבות לוחות הזמנים לשם כך, הינו מידע צופה. המידע האמור, המבוסס בין היתר על הערכות החברה ויועציה באשר לשוק בו נמצא פורטפוליו הנכסים וליכולת החברה וקבוצת לייטסטון לשפר את ביצועי פורטפוליו הנכסים כאמור וכן על מצגים שקיבלה החברה מהמוכר ומצדדי ג' אחרים, לגבי מצב הנכסים לגבי סטטוס השלמת התנאים המתלים בעסקה. המידע האמור בשקופית 11 בדבר התנאים למימון העסקה ומימון מחדש של חלק מנכסי החברה הקיימים, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על מצגים שקיבלה החברה מגוף מממן פוטנציאלי. הערכות החברה האמורות עשויות שלא להתממש, והנתונים עשויים להיות בפועל שונים מאלה שהעריכה החברה, בין היתר אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק האמריקאי ו/או במצב השווקים בה פועלת החברה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד כולו או חלקו או באופן שונה מכפי שנצפה, או אי התממשותו, יושפעו, בין היתר מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, המשך התפתחות משבר הקורונה וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על החברה בתחומי פעילותה. לחברה אין ודאות כי הערכותיה, תוכניותיה וציפיותיה יתממשו ולפיכך תוצאות הפעילות עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה.

כרטיס ביקור



1 החברה, בבעלות מר דיוויד ליכטנשטיין, הינה חלק מקבוצת לייטסטון, הנחשבת לאחת מקבוצות הנדל"ן הפרטיות הגדולות בארה"ב.

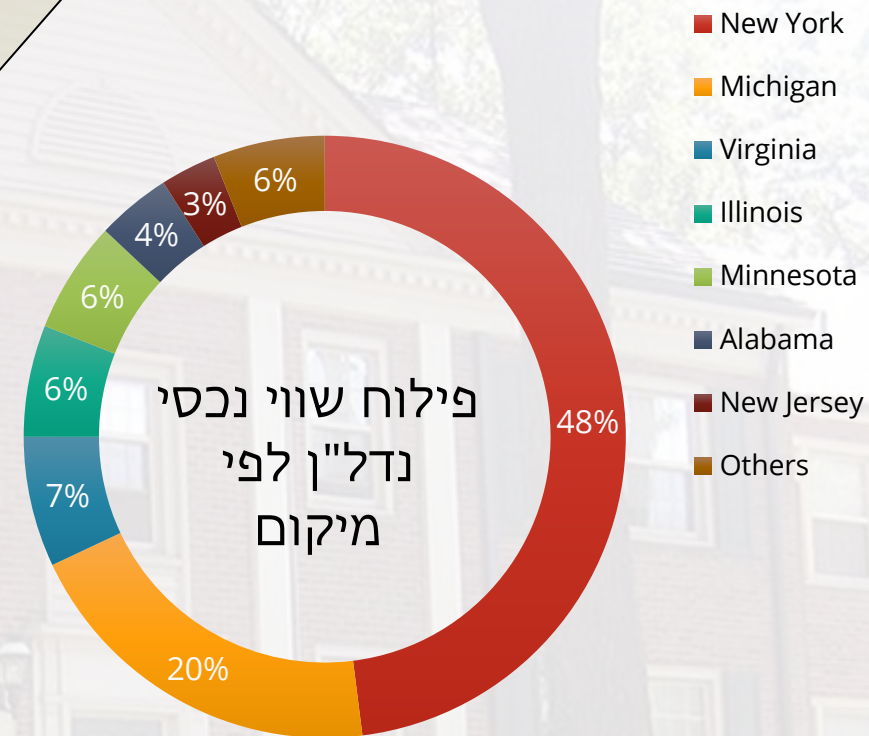
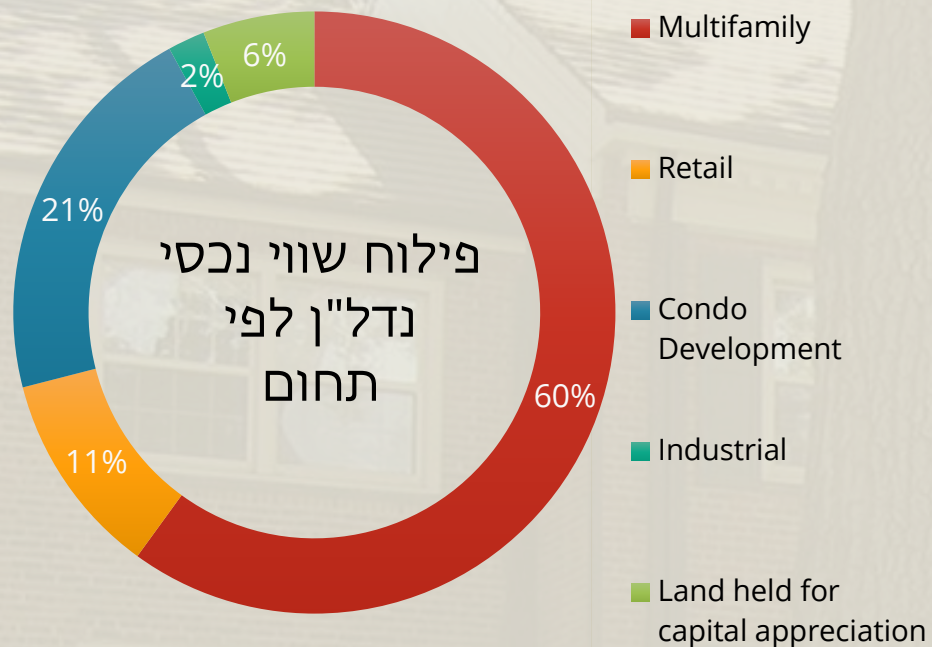
2 החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, הכולל רכישה, השבחה, פיתוח והשכרת מבנים מניבים למגורים (בתי דירות), נכסי Industrial, וכן מרכזים מסחריים פתוחים. כמו כן לחברה דירות קונדו זמינות למכירה בדאוונטאון מנהטן (130 William Street).

3 החברה מחזיקה כ-10,243 יחידות דיור להשכרה וכן למעלה מ-2.2 מיליון ר"ר של מבנים מסחריים ונכסי Industrial בארצות הברית. עם השלמת רכישת פורטפוליו H&T, אם וככל שתושלם, המתוארת בשקפים 10-11 היקף יחידות הדיור יעמוד על כ-18,053.

4 נכון ליום 30/06/2021, סה"כ ההון העצמי של החברה הינו כ-1.079 מיליארד דולר (מתוכו כ-968 מ' דולר הון בעלי מניות). ה-NOI (כולל חלק החברה בחברות כלולות) לחציון ראשון 2021 בגילום שנתי הינו כ-101.4 מיליון דולר וה-FFO בגילום שנתי עומד על סך של כ-47.7 מיליון דולר. יחס החוב נטו ל- CAP נטו עומד על כ-54.2%.

5 החברה מדורגת בדירוג A+ במעלות S&P.

פילוח תיק הנכסים



לאחר השלמת העסקה המתארת בשקפים 10-11
תחום ה-Multifamily צפוי לגדול באופן משמעותי.

הנתונים ליום 30.06.2021 וכוללים את חלק החברה בחברות כלולות.

נתונים פיננסיים



סיכום נתונים פיננסים עיקריים למחצית הראשונה של שנת 2021

54.2%

חוב נטו ל-CAP*

\$968M

הון עצמי בעלי
המניות

\$47.7M

FFO

מחצית שנת 2021 בגילום שנתי*

\$101.4M

NOI

מחצית שנת 2021 בגילום שנתי*

התפתחות הכנסות ו-NOI מנכסים מיביים



* הנתונים כוללים את חלק החברה בחברות כלולות.
 ** הירידה בהכנסות ו-NOI ברבעון הראשון של 2020 נבעה בעיקר ממכירת נכסי Cove ו-Belford Tower. התמורות מהמכירות הושקעו מאוחר יותר בנכסי מולטיפמילי ונכסי Industrial. בהשוואה לנכסי המולטיפמילי שנמכרו, נכסי ה-Industrial אינם מייצרים את אותה רמה של NOI באופן מיידי לאחר הרכישות, אך כבר סיפקו צמיחה משמעותית בשווי ו-IRR.
 *** הירידה בהכנסות ו-NOI ברבעון השלישי של 2020 נבעה בעיקר על ידי הכנסות נמוכות מהצפוי של דיירים והתאוששות שוכרים בתיק נכסי המסחר, כמו גם ירידה בשיעורי התפוסה והשכירות בשוק השכירות היוקרתי בניו יורק עקב מגפת COVID-19. נכון לרבעון השלישי, 2021 נכסי המסחר טרם התאוששו באופן מלא לרמות טרום הקורונה אך שיעורי התפוסה בנכסי המגורים היוקרתיים בניו יורק חזרו לרמתם טרום הקורונה.

מאזן-סעיפים נבחרים

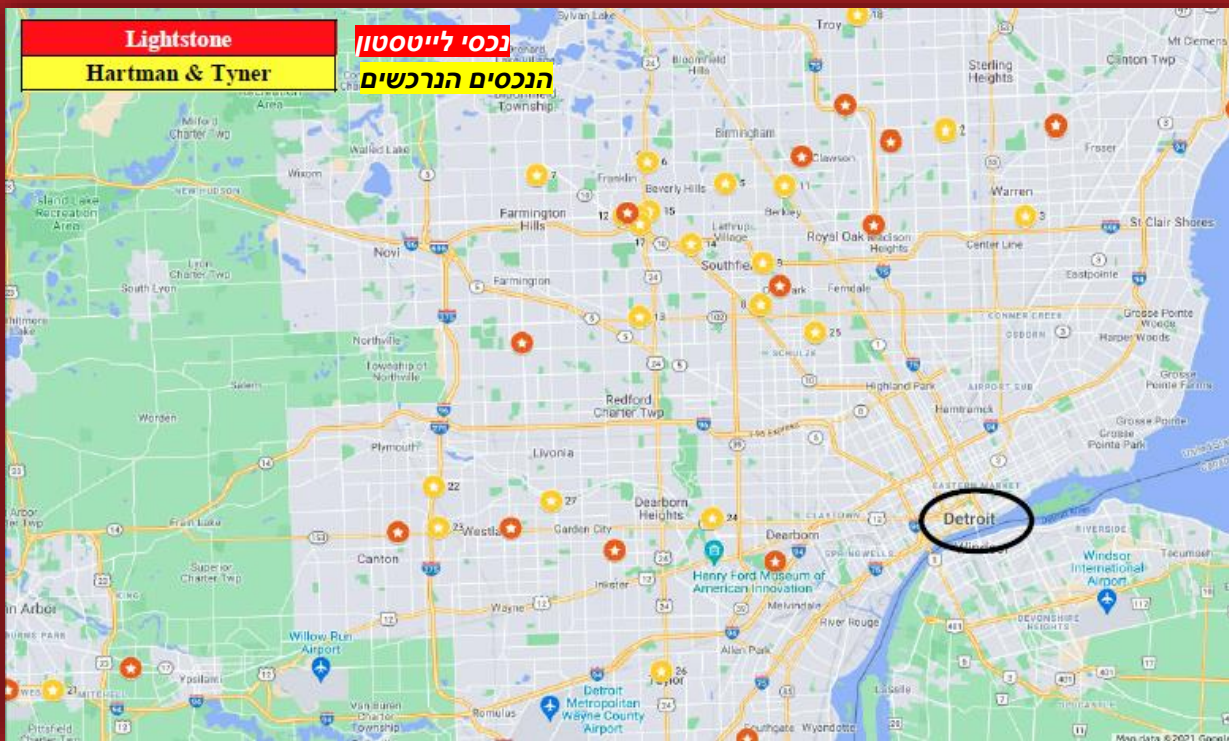
ליום 31 בדצמבר					ליום 30 ביוני		נתונים נבחרים (אלפי דולר ארה"ב)
2016	2017	2018	2019	2020	2020	2021	
194,887	74,822	114,512	185,999	152,171	129,408	69,435	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	42,928	75,780	45,603	ניירות ערך סחירים
1,297,830	1,752,007	1,485,317	1,558,349	1,601,904	1,493,997	1,603,863	נדל"ן להשקעה
-	-	382,454	539,408	595,901	582,763	489,125	מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר
115,129	163,557	178,367	176,371	122,655	130,471	127,284	השקעה בחברות כלולות
46,351	40,407	62,251	66,960	45,308	53,092	78,906	סעיפים אחרים
1,654,197	2,030,793	2,222,901	2,527,087	2,560,867	2,465,511	2,414,216	סה"כ מאזן
634,194	857,219	960,252	1,101,281	1,166,570	1,113,741	1,044,520	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
240,285	267,229	211,862	293,382	274,378	253,894	230,033	סה"כ אגרות חוב
28,782	29,970	44,389	66,008	57,194	58,180	60,626	סעיפים אחרים
903,261	1,154,418	1,216,503	1,460,671	1,498,142	1,425,815	1,335,179	סה"כ התחייבויות
734,595	854,406	907,313	956,603	952,732	930,072	968,059	הון עצמי המיוחס לבעלים
16,341	21,969	99,085	109,813	109,993	109,624	110,978	זכויות שאינן מקנות שליטה
750,936	876,375	1,006,398	1,066,416	1,062,725	1,039,696	1,079,037	סה"כ הון עצמי

רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		נתונים נבחרים (אלפי דולר ארה"ב)
2016	2017	2018	2019	2020	2020	2021	
99,837	121,863	155,360	159,636	148,486	75,402	75,777	הכנסות משכירות ומשירותים אחרים
-	-	-	-	16,072	-	128,659	מכירה של מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר
99,837	121,863	155,360	159,636	164,558	75,402	204,436	סה"כ הכנסות
(53,299)	(55,535)	(71,402)	(70,086)	(62,215)	(30,509)	(33,763)	הוצאות תפעול נכסים
-	-	-	-	(18,614)	-	(130,218)	עלות המכר - מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר*
(53,299)	(55,535)	(71,402)	(70,086)	(80,829)	(30,509)	(163,981)	סה"כ הוצאות תפעול
46,538	66,328	83,958	89,550	83,729	44,893	40,455	רווח גולמי
(3,875)	(3,683)	(5,896)	(7,370)	(7,831)	(4,034)	(5,151)	הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות
76,196	120,411	3,086	29,462	27,779	(9,139)	5,789	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
118,859	183,056	81,148	111,642	103,677	31,720	41,093	רווח תפעולי
20,649	21,102	20,767	11,020	(7,506)	(603)	4,616	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות
-	-	-	-	(14,840)	(14,840)	-	תרומת צדקה של נכסים אחרים
(35)	(1,358)	2,679	2,493	3,237	(1,046)	1,993	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
362	464	1,150	2,061	2,467	1,632	1,024	הכנסות מימון
(37,419)	(44,454)	(48,705)	(45,672)	(52,372)	(22,723)	(34,271)	הוצאות מימון
(1,109)	(25,996)	17,843	(17,331)	(18,366)	742	3,773	רווחים (הפסדים) מהפרשי שער
101,307	132,814	74,882	64,213	16,297	(5,118)	18,228	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	-	-	-	(698)	(3,156)	529	רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח (הפסד) כולל אחר
101,307	132,814	74,882	64,213	15,599	(8,274)	18,757	סה"כ רווח (הפסד) כולל

* סעיף עלות המכר מגלם גם השפעה של שערוך של כ-49.2 מיליון דולר והוצאות ריבית מהוונות של אגרות חוב של כ-48.4 מ' דולר שהגדילו כתוצאה מכך את בסיס העלות בספרים. להערכת הנהלת החברה, בדו"ח רווח והפסד הרווח הגולמי בגין הנכס Williams 130 אינו משקף את הרווחים התזרימיים של הפרויקטים. לפרטים נוספים ראו שקף 13.

עסקת H&T portfolio Michigan



עסקת - H&T portfolio*

החברה התקשרה בעסקה לרכישת פורטפוליו של נכסי מגורים להשכרה (Multifamily) המורכב מ-7,810 יחידות ב-27 נכסים בתוך 19 תתי-שווקים חזקים בפרברי דטרויט, משיגן, עבור כ-1 מיליארד דולר. לחברה תיק נכסים באזורים זהים ובמיקומים צמודים ועל בסיס הידע הקיים בחברה וניצול יכולות ניהול של קבוצת לייטסטון, היא צופה להביא לגידול משמעותי ב-NOI של תיק נכסים זה.

להערכת הנהלת החברה, תיק הנכסים הנרכש נוהל באופן שמרני מאוד במשך שנים רבות, במסגרתו ההנהלה הנוכחית העדיפה שמירה על שיעורי תפוסה ושימור שוכרים חלף מיקסום הכנסות ע"י גידול בשכר הדירה. במשך עשרות שנים, סגנון בעלות זה יצר פער משמעותי בדמי השכירות ובהכנסות אחרות לעומת דמי השכירות אותם גובה לייטסטון בתיק נכסי ה-Multifamily שלה בפרוורים של דטרויט, משיגן הכולל 5,418 דירות. ה-NOI הקיים עומד בקירוב על 47 מ' דולר ובכוונת החברה כאמור להביא לגידול משמעותי בו.

הרכישה תמומן על ידי הלוואה בטווח של כ-675 מ' דולר עד 725 מ' דולר עם תקופה ראשונית של שנתיים ועוד שלוש אפשרויות הארכה של שנה כל אחת ובריבית של ליבור +2.60% בקירוב. את ההלוואה ניתן יהיה לפרוע מראש בכל עת. כמו כן, החברה בוחנת את האפשרות למכור חלק מפורטפוליו H&T במהלך ה-12 חודשים הבאים.

בקשר לרכישה הנ"ל, בכוונת החברה לממן מחדש את ההלוואה על חלק מתיק הנכסים הנוכחי שלה בדטרויט, משיגן. יתרת ההלוואה הנוכחית עומדת על כ-118 מיליון דולר. בהתבסס על האינדיקציות העדכניות, החברה מתכננת למחזר את ההלוואה בריבית של ליבור + 2.60% ובתמורה כוללת בטווח של כ-310 ל-340 מיליון דולר אשר צפוי להניב לחברה תזרים מעל ל-160 מ' דולר.



130 WILLIAM

עדכוני



130 William

עדכונים

מיקום: הרובע הפיננסי, מנהטן

בניין מגורים שהושלם באופן מהותי הכולל 244 דירות למכירה (310 אלף ר"ר למגורים) ו-21 אלף ר"ר של שטח מסחרי וכ-14 אלף ר"ר של שטחי Amenities.

שיעור בעלות: 100%.

סה"כ הכנסות חזויות: 670 מ' דולר.

סה"כ הוצאות הקמה חזויות: 586 מ' דולר (לא כולל שערך נדל"ן והוצאות ריבית מהוונות של אג"ח).
יתרת החוב ליום 30/09/2021 עומד על כ-151.7 מ' דולר.

היקף מסירות וחזים חתומים נכון ליום 8 בנובמבר, 2021 הינו 174 יחידות דיור.

נכון ליום 30/06/2021, החברה הכירה בהכנסות בגין מסירת דירות בהיקף של כ-145 מ' דולר. להערכת החברה יתרת ההכנסות צפויה להיות מוכרת בשנים 2022-2023.

מימון – עדכון:

ביום 9 באוגוסט 2021 השלימה החברה מימון מחדש להלוואת הבנייה על ידי התקשרות בהלוואת מלאי בסכום של כ-166.4 מיליון דולר מול מלווה צד ג', כספי ההלוואה שימשו להחזר מלוא הלוואת הבנייה הקיימת בנכס בסכום של 139.4 מיליון דולר בעת המימון מחדש. מועד הפירעון של ההלוואה הוא 9 ביוני 2023 ויש לחברה שתי הארכות של שנה בכפוף לתנאים מסוימים. להלוואת המלאי ריבית ממוצעת משוקללת של ליבור (חודש) + 4.25%. **ביום 18 במרץ 2021**, הוארך מועד הפירעון הסופי של מימון EB-5 בפרויקט (בסכום של כ-100 מיליון דולר) עד ליום 30 ביוני 2022, בדרך של מימוש האופציה הראשונה מבין שתיים להארכת החזר סופי בשנה כל אחד.





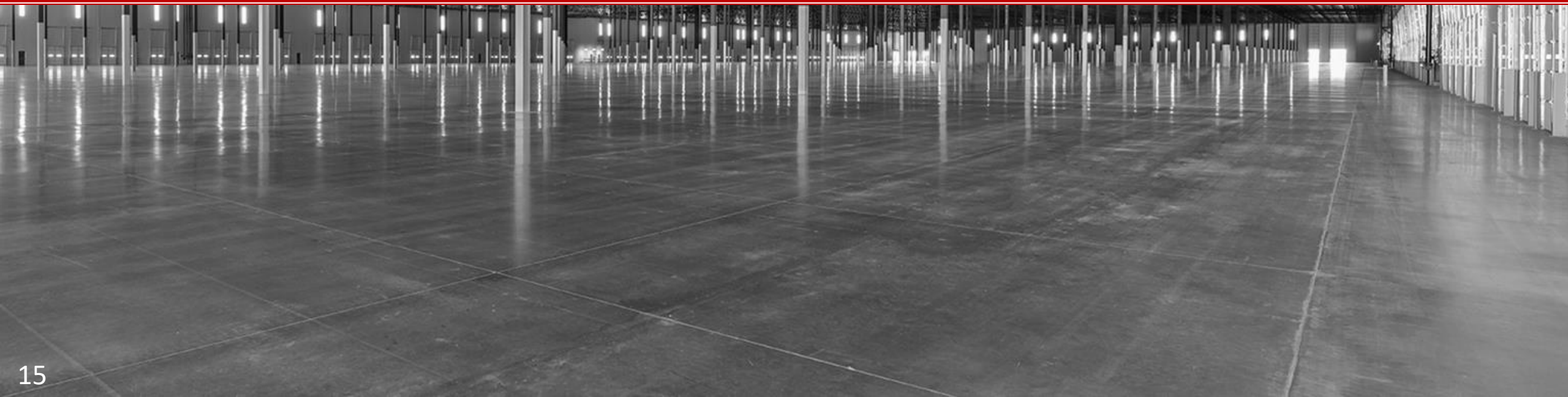
Amenities

הפרוייקט כולל מגוון של שירותים לדיירים, בין היתר: Lounge פנימי וחיצוני, קולנע פרטי, סימולציית גולף, אזור פעילות לילדים, Rooftop terrace, ספא, מרכז כושר ובריאות, סטודיו יוגה, מגרש כדורסל, שומר בכניסה 24/7, Pet SPA, מתקני אכסון פרטיים, אכסון אופניים, on site resident manager, שירותי קונסיירג' ועוד.





עסקאות חדשות נבחרות-נכסי לוגיסטיקה



החברה מגדילה את פעילותה בנכסי Industrial /Logistics בארצות הברית

באוקטובר 2020, החברה רכשה נכס לוגיסטיקה בדאלאס תמורת 24.6 מיליון דולר ומימנה אותו בהלוואה של 14.4 מיליון דולר.

באוקטובר 2020, החברה רכשה נכס לוגיסטיקה ב-Charlotte תמורת 33.9 מיליון דולר ומימנה אותו בהלוואה של 26 מיליון דולר. **ביוני 2021 מכרה החברה את הנכס תמורת כ-42 מיליון דולר.**

ביוני 2021, החברה רכשה נכס תעשייתי הממוקם במיאמי, תמורת 20 מיליון דולר ומימנה אותו בהלוואה של 15.6 מיליון דולר.



01 תיק נכסים בהיקף משמעותי המפוזר על פני 15 מדינות בארה"ב. החברה פועלת להגדיל את מרכיב הדירות להשכרה מסך תיק הנכסים.

01

02 צוות ניהולי מנוסה: החברה הינה חלק מקבוצת לייטסטון - אחת מקבוצות הנדל"ן הפרטיות הגדולות בארה"ב.

02

03 החברה השלימה למעשה את פרויקט William 130 והיא מוכרת כעת את הדירות שנותרו. הלוואת בנייה מומנה עם הלוואת מלאי אשר זולה יותר.

03

04 איתנות פיננסית: יחס חוב נטו ל-Cap של 54.2%, הון עצמי בהיקף משמעותי של כ-968 מ' דולר.

04

05 החברה מדורגת A+ במעלות S&P.

05

תודה רבה

