



## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

מצגת חברה לשוק ההון

עדכון חודש יוני 2020

המידע צופה פני העתיד במצגת זו מבוסס על הערכות והנחות עדכניות וסובייקטיביות של הנהלת החברה נכון למועד המצגת, אשר על אף שהחברה סבורה שהנן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. מידע הצופה פני עתיד אינו בשליטה מלאה של החברה והוא כרוך בסיכונים ובחוסר ודאות, ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עלול לגרום לכך שתוצאות החברה בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור במצגת.

כל מידע הצופה פני עתיד מכוון אך ורק לתאריך שאליו הוא מתייחס. למעט התחייבות לגלות מידע כנדרש על פי דיני ניירות הערך החלים על החברה, החברה איננה מתחייבת לעדכן או לשנות כל מידע הנכלל במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות. כמו כן, מובהר כי תכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

למעט סימני מסחר שבבעלות החברה, סימני מסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת לצורך הבנת ההקשר בלבד. אין לפרש שימוש בסימני מסחר כאמור כאישור או כאימות ביחס לתוכנות החברה, שירותי החברה או ניירות הערך של החברה.

מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או למכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. הצעה כאמור תעשה אך ורק באמצעות התשקיף אותו תפרסם החברה, לאחר קבלת ההיתרים הנדרשים מרשות ניירות ערך והבורסה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין האמור במצגת זו לבין התשקיף, יגבר האמור בתשקיף. המצגת גם אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה, אלא היא מיועדת למסירת מידע בלבד..

- מצגת זו הוכנה על ידי מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה, פעילותה ותוצאותיה הכספיות.

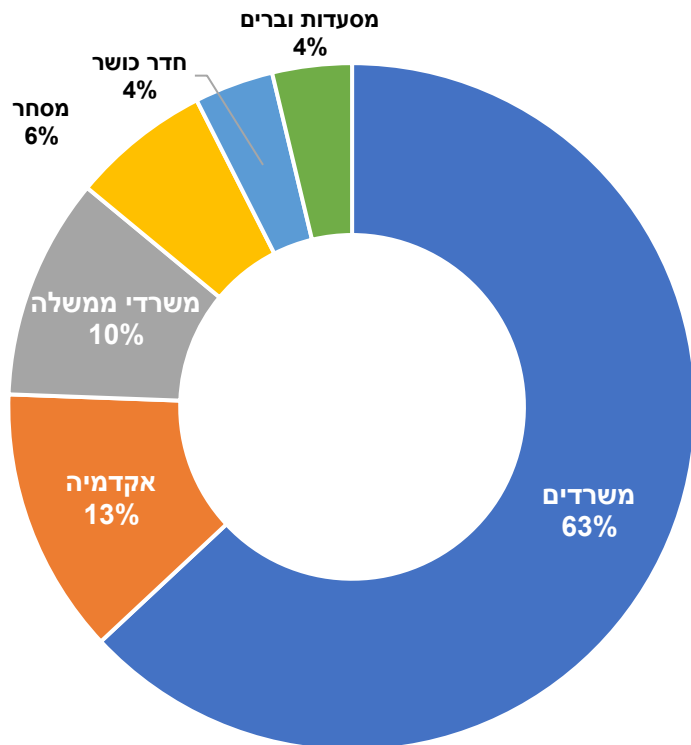
- מצגת זו והמידע הכלול בה, אינם מיועדים להחליף את הצורך לעיין בדיווחים פורמאליים שפרסמה החברה לציבור בבורסה, ובכלל זה בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2019 ולרבעון הראשון לשנת 2020 (אשר פורסמו בימים 29 במרץ 2020 ו-27 במאי 2020, בהתאמה), בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. ככל וקיימת סתירה בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה של החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים.

- המידע הנכלל במצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות השקעה וכן, אינו מהווה תחליף לבדיקה עצמאית, לאיסוף מידע וניתוח עצמאי שלו או לייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע ולהפעלת שיקול דעת עצמאי על ידי כל משקיע.

- במצגת כלולות תוכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה ו/או לתשואות הצפויות מפעילותה, בהתבסס על פעילות החברה היום, המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות תחזיות, מטרות עסקיות, הערכות, אומדנים ולרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפיים, סקירות וכן, כל מידע אחר בכל צורה בה הוא מובא, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. במקרים מסוימים, ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד באמצעות השימוש במונחים כגון: "צפוי", "סבור", "מאמין", "עשוי", "מעריך", "מצפה", "מתכוון", "ממשיך", "יכול", "מתכנן", "צופה" ומונחים וביטויים דומים.

- **רבעון ראשון -** ברבעון הראשון של 2020, עלה ה FFO לכ-5 מיליון ש"ח לרבעון (סולו מורחב) לעומת כ-9 מיליון ש"ח בכל שנת 2019.
- **פעילות בנקאית**
  - במהלך הרבעון השני שעבדה החברה שני נכסים בישראל לבנקים וקיבלה מימון ארוך טווח.
  - במהלך הרבעון השני הבנק בארה"ב אישר מימון מחדש לנכס ששוויו עלה משמעותית.
- **גביה -** היקף גביית שכר הדירה בחודש מאי עמד על כ-90% בישראל וכ-80% בארה"ב.
- **רכישה עצמית -** בחודש יוני, רכשה החברה כ-11 מיליון ש"ח אגרות חוב, בעיקר מסדרה ד'.
- **ה - FFO של החברה (סולו מורחב) בשנת 2020 צפוי להיות גבוה בכ-60% - 40% משנת 2019** <sup>(1)</sup>

(1) לפי הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2020 בתוספת אומדן לשלושת הרבעונים הנוספים לשנת 2020, בהתבסס על נתוני הגבייה של דמי השכירות בחודשים אפריל ומאי בשנת 2020



- לחברה 11 נכסים מניבים בישראל.

- 86% משוכרי החברה בישראל הינם משרדי ממשלה, חברות עסקיות ומוסדות אקדמיה (1)

- נכון להיום, כ-95% מהשוכרים של החברה חזרו לפעילות.

- בחודשים אפריל ומאי החברה הסכימה לדחות ולפרוס מחדש כ-20% מהיקף שכר הדירה החודשי לחודשים מאוחרים יותר בשנת 2020.

- שיעור הגביה לחודשים אפריל ומאי עמד על מעל 90%, כולל דחיה של חלק משכר הדירה כאמור.

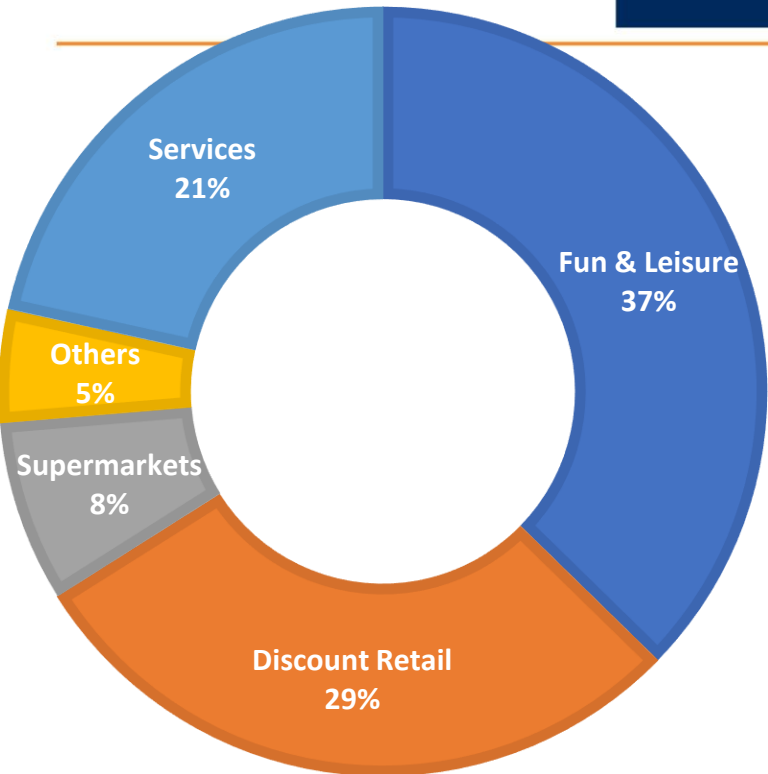
- החברה צופה כי גם בחודש יוני שיעור הגביה יעמוד על מעל 90%.

- ברבעון השני של 2020 החברה שעבדה שני נכסים בישראל לבנק והגדילה את היקף המזומנים בכ-70 מיליון ש"ח נוספים (2)

- החברה ויתרה על שכר דירה לחודשים אפריל ומאי בגין שוכרים בודדים בהיקף של כ-200 אלפי ש"ח ומעריכה שהיקף כולל של ויתור על שכר דירה לשנת 2020 לא יעלה על 500 אלפי ש"ח (פחות מ-1% משכר הדירה השנתי).

(1) ליום 31.03.2020 לפי היקף מ"ר

(2) במידה והחברה תעמוד בתנאים מסוימים, היקף החוב יגדל לאחר 6 חודשים ל-80 מיליון ₪



- לחברה 13 נכסים בארה"ב בשיעורי בעלות של 50% - 100%.
- 29% משוכרי החברה במרכזים בארה"ב הינם חנויות מוזלות, 21% נותני שירותים, 8% סופרמרקטים וכ-37% הם מתחום הבידור והשירותים (1)

- נכון להיום, כ-90% מהשוכרים של החברה חזרו לפעילות. (2)

- שיעור הגביה לאפריל עומד על כ-70%, כולל דחיה בהסכמה של כ-10% משכר הדירה.
- שיעור הגביה למאי עומד על כ-80%, כולל דחיה בהסכמה של כ-20% משכר הדירה לחודש זה.
- החברה צופה כי בחודש יוני שיעור הגביה יעמוד על לפחות 80%, כאשר היקף שכר הדירה שנדחה יהיה כ-20%.

- בחודש יוני בצעה החברה **מימון מחדש לנכס בוירג'יניה ביץ'**,

- הנכס נרכש בשנת 2019 בעלות של כ-12 מיליון דולר ובמימון של כ-7.5 מיליון דולר,
- לאור הגידול בשיעור התפוסה וחיזוק ה NOI של הנכס לאחר רכישתו, עלה שווי הנכס לכ-23 מיליון דולר, והבנק אישר הגדלת המימון לכ-12.6 מיליון דולר, עם אפשרות לגידול נוסף לכ-17.5 מיליון דולר ברבעון הראשון של 2021 (3).
- החברה סבורה, כי האישור כאמור מהווה אינדקציה לשווי ואיכות הנכס.

- החברה ויתרה על שכר דירה לחודשים אפריל ומאי בגין שוכרים בודדים בהיקף של כ-700 אלפי ש"ח ומעריכה שההיקף הכולל של ויתור על שכר דירה לשנת 2020 לא יעלה על 4,000 אלפי ש"ח (פחות מ- 4% משכר הדירה השנתי)

(1) ליום 31.03.2020 לפי היקף מ"ר

(2) נכון למועד הדוח



# MISHORIM

INVESTMENTS



## תודה רבה

