# מצגת חברה ל-30.9.2021

## ריט 1 - קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

# הבהרה משפטית

**הערכות החברה אודות הפגיעה הצפויה בהכנסותיה מנדל"ן מניב המושכר לשימושים השונים במסגרת התוצאות הכספיות החזויות והערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם ובהנחה שלא יוטל סגר נוסף. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות היקף התפשטות המגיפה, משך משבר הקורונה, הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרור השלכות מהותיות על שוכרי החברה ועל החברה.**

**לפרטים נוספים אודות הערכות החברה בקשר עם השפעת נגיף הקורונה על החברה ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 וכן סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2021 וכן סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 כפי שפורסם ביום 15 בנובמבר 2021.**

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה לציבור או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק לצרכי מסירת מידע. האמור במצגת זו אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של משקיע והיא אינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה. המידע הכלול במצגת זו הינו תמציתי ואין בו כדי להחליף את המידע המלא אודות החברה, כפי שנכלל בדוחותיה התקופתיים, הרבעוניים והמיידיים.

המצגת עשויה לכלול מידע ונתונים בנוגע לחברה שהינו נוסף או המוצג באופן שונה מן האופן שבו הוצג בדיווחי החברה לציבור עד כה ו/או בעריכה שונה ו/או בפילוח שונה ו/או ברמת פירוט שונה מזו שהוצגה עד כה בדיווחי החברה.

# כרטיס ביקור

## הקמה
הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל

## נכסים מניבים
כ-5.9 מיליארד ש"ח
כ-578,000 מ"ר בכ-96.6% תפוסה

## שיעור התשואה
המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.98%

## הון עצמי
איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם
בכ-2.8 מיליארד ש"ח (15.61 ש"ח למניה)

## בורסה
כלולה במדד ת"א 125, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל, תל דיב ותל בונד 40

## דירוג
אג"ח מדורגות AA/Stable ע"י מעלות S&P, אושרר ב- 08.2021

## דיבידנדים
מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני
דיבידנד מינימלי בגין שנת 2021 בסך של כ-132 מ' ש"ח (74 אג' למניה*)
תשואת דיבידנד כ-3.6%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכמיליארד ש"ח

## תשואת FFO ריאלי
החזוי ל-2021 כ-6.8%**
לפי רבעון שלישי 2021 מגולם שנתית כ- 7.2%

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** תשואות הדיבידנד וה-FFO (ממוצע טווח התחזית) הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 11.11.2021.
- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.

# השפעת הקורונה על תוצאות החברה בתשעת החודשים הראשונים של 2021

**מאז תום הסגר ברבעון הראשון ועד למועד פרסום הדוח, ניכרת מגמת חזרה לשגרה במרכזי המסחר והחניונים של החברה, מלווה ברמת פעילות כלכלית גבוהה, עלייה בצריכה הפרטית ועלייה משמעותית בפדיונות.** המגבלות על הנסיעות לחו"ל צפויות להמשיך לתמוך בצריכה הפרטית ולהגדיל את הביקושים לפעילויות נופש ופנאי בישראל.

- בתחומי המשרדים, תעשיה ולוגיסטיקה ובתי חולים סיעודיים, המהווים כ-73% מתיק הנכסים המניבים, לא נרשמה פגיעה בתוצאות בתקופת הדוח. ניכרת עליה בביקוש למשרדים, בעיקר במרכז, בין היתר, בשל הצמיחה בתחום ההיי טק וחזרת עובדים למשרדים.

- תחום המסחר, המהווה כ-23% מתיק הנכסים המניבים, כולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים. אובדן ההכנסות בתקופה, בשל הסגר ברבעון הראשון של השנה, הסתכם בכ-6 מ' ש"ח בגין הקלות שכר דירה שהעניקה החברה ושהוכרו בדוח של הרבעון הראשון של 2021. מאז לא ניתנו הקלות בשכר הדירה בסכומים מהותיים.

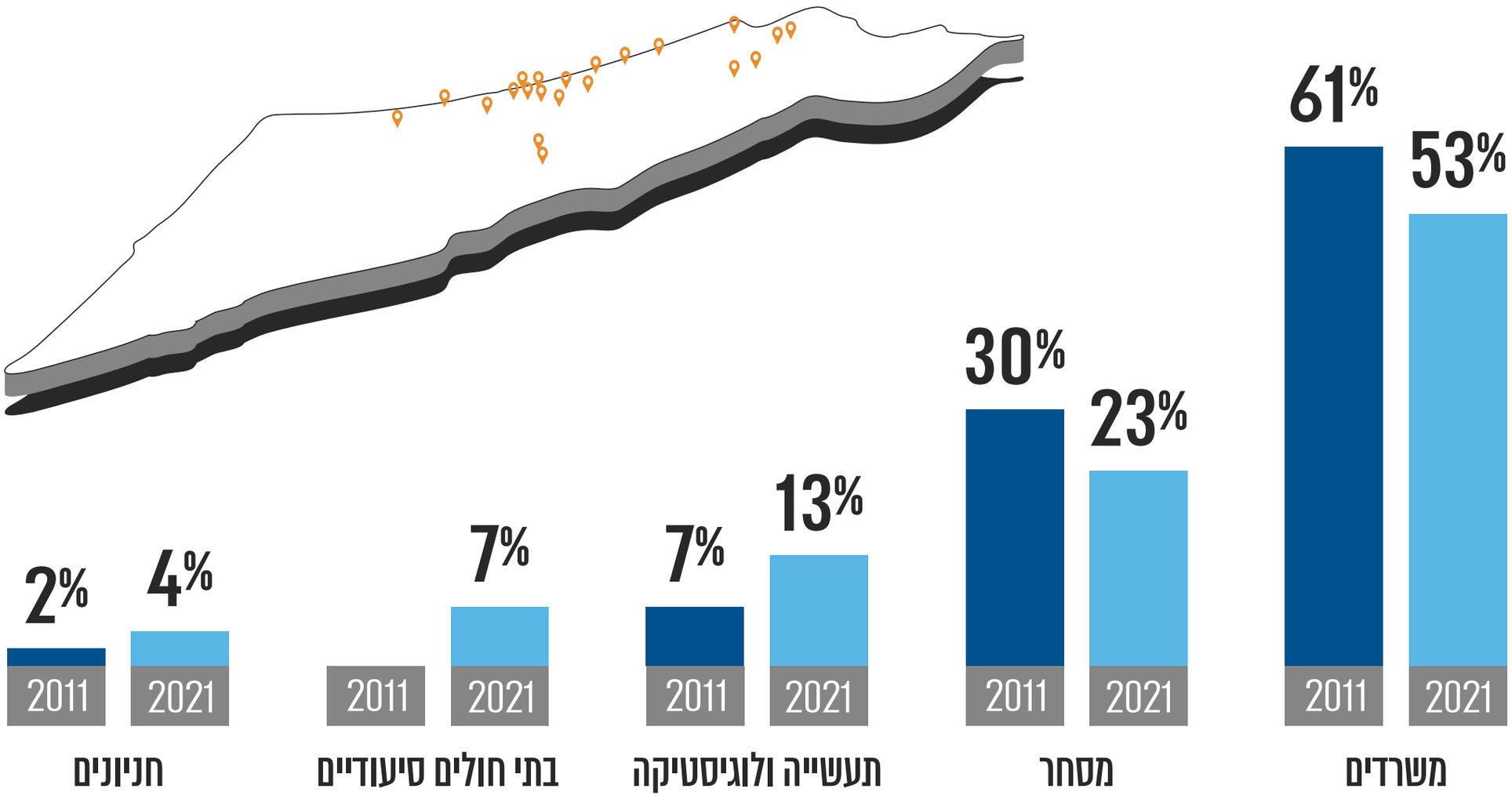
- בתחום החניונים המהווה כ-4% מתיק הנכסים המניבים, אובדן ההכנסות הסתכם בכ-3 מ' ש"ח בשל פגיעה במופע מזדמנים בעיקר בזמן הסגר ברבעון הראשון של 2021.

- נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.

| חוזים חדשים ומתחדשים עד למועד פרסום הדוח | | מספר הסכמים | סך מ"ר | צפי הנבה שנתי ב מ' ש"ח | שינוי ריאלי ממוצע |
|---|---|---|---|---|---|
| Q3.21 | חדשים | 32 | 7 | 7 | |
| | הארכות | 38 | 15 | 10 | 5.4% |
| 1-9.21 | חדשים | 131 | 31 | 26 | |
| | הארכות | 175 | 69 | 44 | 3.4% |

לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית ותוצאותיה של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם (לרבות התפשטות מחודשת של הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי, וכו').

# פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי




נכון ל-30.9.2021, לפי שווי הוגן.

# השקעה בריט 1 מאפשרת השקעה סחירה בנדל"ן מניב מגוון, בניהול מקצועי

## אסטרטגיית צמיחה:

- רק בישראל
- פיזור גאוגרפי
- פיזור סקטוריאלי

## בכפוף להוראות החוק:

- מינוף מקסימלי עד 60% חוב מהמאזן
- ייזום של עד 5% מהיקף הנכסים
- אין בעלי שליטה
- חובת חלוקת דיבידנדים
- פטור ממס חברות
- מיסוי חד שלבי ברמת בעלי המניות בלבד

# תיק נכסים מגוון

משרדים, מרכזי מסחר, בתי חולים סיעודיים,
מבני תעשייה ולוגיסטיקה וחניונים

# נכסים שנרכשו בתקופה*

## לוגיסטיקה בנאות חובב

**מרץ 2021** - רכישת נכס מושכר בשטח כולל של כ 15.6 א' מ"ר לאחסנה באזור התעשייה נאות חובב בעלות של כ 80 מ' ש"ח. יתרת תקופת השכירות הינה כ 9 שנים + 2 תקופות אופציה. תשואת ה NOI השנתית בגין הנכס היא כ 5.8%.

## בית חולים סיעודי בחיפה

**מאי 2021** - רכישת מחצית מבית חולים סיעודי בלב העיר חיפה ובו 12 מחלקות שונות וכ 410 מיטות אשפוז בתמורה לכ 85 מ' ש"ח. השוכר אחראי באופן מלא לניהול הנכס ותפעולו. יתרת תקופת ההשכרה הינה כ 10 שנים. תשואת ה NOI השנתית הנובעת מהנכס לחברה הינה כ 7%.

## תעשיה ואחסנה באזור התעשיה ציפורית

**יוני 2021** - חברת בת (מוחזקת בשיעור 67%) רכשה 20 דונם ועליהם מבנים לתעשיה ואחסנה בשטח של כ 9.5 א' מ"ר באזור התעשייה ציפורית בתמורה לכ 33 מ' ש"ח. בנוסף, רכשה החברה 67% ממניותיה של חברה פרטית שבבעלותה 100 דונם בייעוד תעשיה בתמורה לכ 67 מ ש"ח ואשר בכוונתה לבנות עליהם מבני תעשיה ואחסנה בהיקף של כ 75 א' מ"ר.

* עד למועד פרסום הדוח הכספי.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין, וכן ביחס להיקפו ולהשפעתו של משבר הקורונה.

# נכסים שנרכשו בתקופה*

## קרקע באשקלון בייעוד תעסוקה ומסחר

**אוגוסט 2021** - רכישה, יחד עם שותף, של 67% המהווים את יתרת המניות בחברה פרטית בתמורה לכ 138 מ' ש"ח. בבעלות החברה הפרטית מחצית מקרקע בשטח של כ 57 דונם וקרקע סמוכה בשטח של 56 דונם. לאחר הרכישה מחזיקה ריט 1 ב 90% מהון מניות החברה הפרטית. בכוונת החברה הפרטית להקים על הקרקע מבנים להשכרה.

## מרכז מסחרי, SOHO, באזור התעשיה נתניה

**אוקטובר 2021** - התקשרות לרכישת 50% ממרכז מסחרי בנתניה, צמוד לאיקאה בשטח של כ 14.7 א' מ"ר וכ 424 חניות, בתמורה לכ 126 מ' ש"ח. שיעור התפוסה הינו כ 96% וה NOI השנתי הצפוי מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של כ 6.5%.

* עד למועד פרסום הדוח הכספי.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין, וכן ביחס להיקפו ולהשפעתו של משבר הקורונה.

# COMING SOON **INFINITY PARK 2023 רעננה**

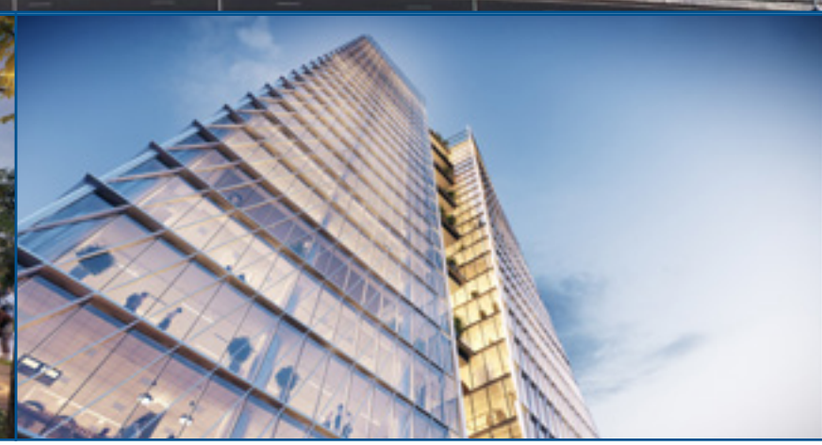
**כ-55 דונם**

כ-150,000 מ"ר* של
**שטחי משרדים ומרחבי עבודה**

מתוכם כ-10,000 מ"ר של
**שטחי מסחר, בילוי ופנאי**

כ-6 דונם של
**פארק ירוק**

רכבת ישראל
**15 דקות מתל אביב**



* כ-90 א' מ"ר בנויים, למועד זה. חלק החברה הינו כ-60%.

- המידע המתואר לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, הכולל את כוונות והערכת החברה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

## המנופים, הרצליה פיתוח

**היקף השטח:** כ- 17 א' מ"ר

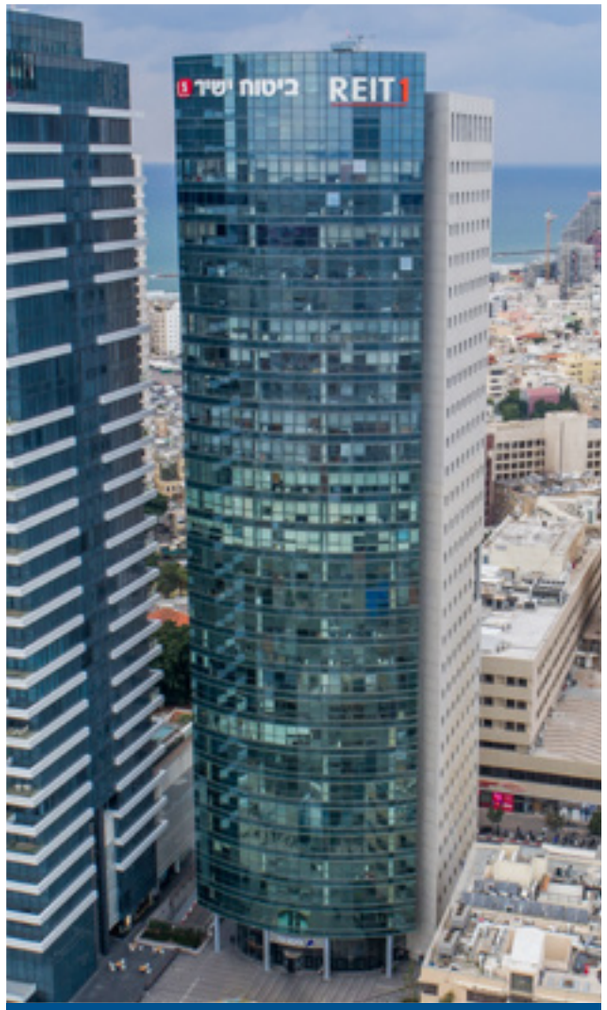
**שיעור בעלות:** 50%

## דניאל פריש, תל אביב

**היקף השטח:** כ-20 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 40% (חניון 100%)

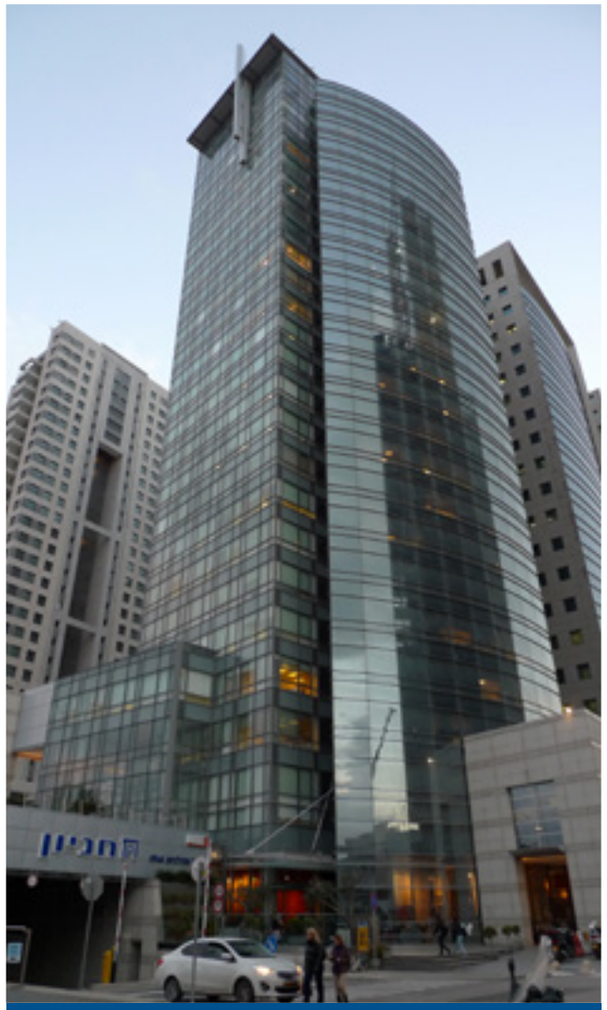
## מגדל היובל, תל אביב

**היקף השטח:** כ-67 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 50%




## רוטשילד, תל אביב

**היקף השטח:** כ-23 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 50%



## הארבעה, תל אביב

**היקף השטח:** כ-17 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 35% (חניון 50%)

## חשמונאים, תל אביב

**היקף השטח:** כ-8 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 60%

## ספיר, הרצליה פיתוח

**היקף השטח:** כ-7.5 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## אזה"ת, ראשל"צ מזרח

**היקף השטח:** כ-17 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

רמת החייל, תל אביב

**היקף השטח:** 5 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

רמת החייל, תל אביב

**היקף השטח:** 10 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 50%

אפעל, פתח תקווה

**היקף השטח:** 8 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 65%

אזה"ת, נתניה דרום

**היקף השטח:** 6 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## ראש העין

**היקף השטח:** כ-8 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## בית הטרמינל, לוד

**היקף השטח:** כ-8 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## גלובל פארק, לוד

**היקף השטח:** כ-21 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 50%

## המלאכה, לוד

**היקף השטח:** 16 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

# פאואר סנטר, עפולה

**היקף השטח:** כ-22 א' מ"ר

**שיעור בעלות:** 60%

## מרכז מסחרי "שערי חדרה", חדרה

**היקף השטח:** כ- 13.4 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## מרכז מסחרי "לב תלפיות", ירושלים

**היקף השטח:** כ- 17 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## פאואר סנטר, נתיבות

**היקף השטח:** 14 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## גני שרונה, תל אביב

**היקף השטח:** כ- 6.2 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 50%

מרכז מסחרי, גן יבנה

**היקף השטח:** 14 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 75%

קניון דרכים, G יקנעם

**היקף השטח:** כ- 16 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 49%

פאואר סנטר, מודיעין

**היקף השטח:** כ- 11 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 50%

קניון G רוטשילד, ראשון לציון

**היקף השטח:** כ- 8.5 א' מ"ר מסחר
וכ- 4.5 א' מ"ר משרדים
**שיעור בעלות:** 49%

## נס ציונה

**היקף השטח:** 19 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 80%

## חיפה

**היקף השטח:** 13 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 50%

## נשר

**היקף השטח:** 22 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 50%

## אשדוד

**היקף השטח:** 12 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## ראשון לציון

**היקף השטח:** 20 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 65%

## תרדיון, גוש שגב

**היקף השטח:** 44 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## בר-לב

**היקף השטח:** כ-14.3 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 67%

## אלון תבור

**היקף השטח:** 42 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 50%

## אלון תבור

**היקף השטח:** 40 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 25%

## תרדיון ושדרות

**היקף השטח:** כ-25 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## ציפורית

**היקף השטח:** כ-19.1 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 67%

## נאות חובב

**היקף השטח:** 15 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 100%

## חדרה

**היקף השטח:** כ-7 א' מ"ר
**שיעור בעלות:** 95%

## חניון סיטי טאוואר, רמת גן

כ-400 מקומות חניה
**שיעור בעלות:** 100%

## חניון בסר 3+4, בני ברק

כ-277 מקומות חניה
**שיעור בעלות:** 100%

## חניון קרתא, ירושלים

כ-835 מקומות חניה
**שיעור בעלות:** 100%

# נתונים פיננסיים

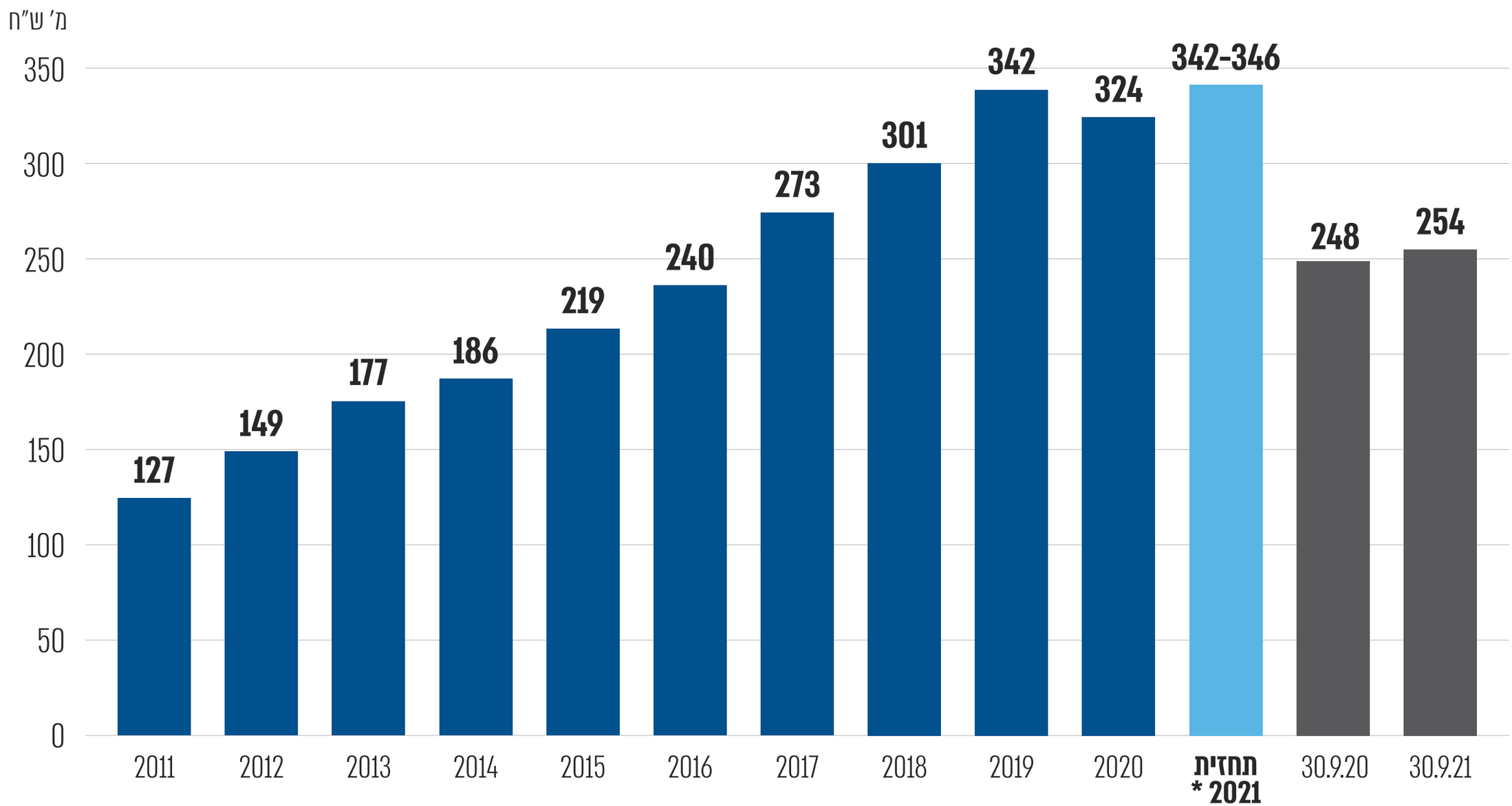
ל-30.9.2021

# נתונים פיננסיים | תמצית נתונים

| | אחוזי השינוי 2020-2021 | 1-9 2021 | 1-9 2020 | אחוזי השינוי 2020-2021 | רבעון 3 2021 | רבעון 3 2020 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NOI | 2.5% | 254.3 | 248.0 | 12.7% | 92.4 | 82.0 | 324.4 |
| NOI same property | 0.4% | 248.9 | 247.9 | 9.0% | 89.6 | 82.2 | - |
| FFO ריאלי | 3.1% | 183.5 | 178.0 | 11.0% | 66.7 | 60.1 | 231.8 |
| FFO ריאלי למניה (₪) | 2.9% | 1.02 | 1.00 | 10.7% | 0.37 | 0.34 | 1.30 |

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.
- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה.

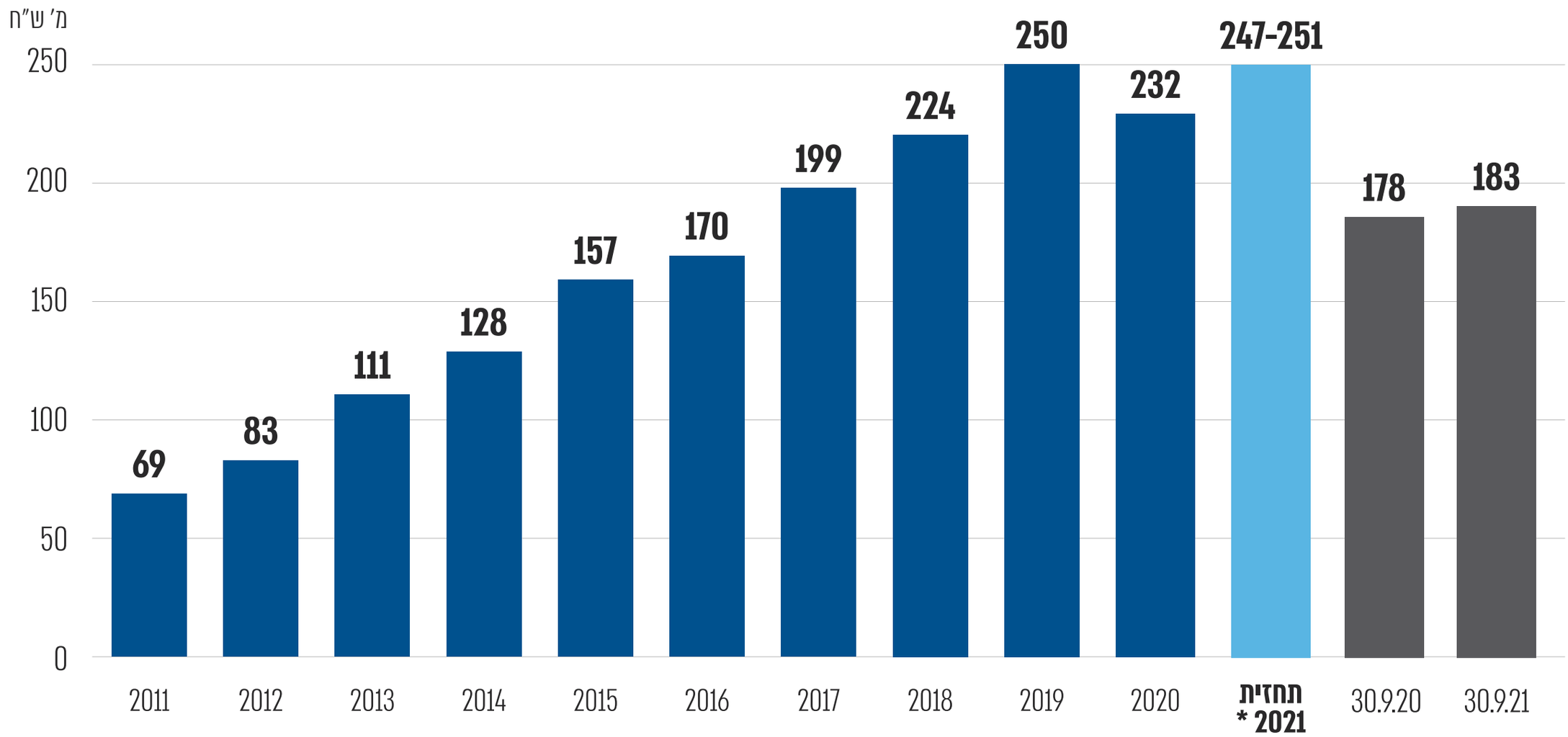
# נתונים פיננסיים | NOI




*** התחזית המעודכנת, לעומת 332-338 מ' ש"ח בעדכון באוגוסט 2021 ו-320-330 מ' ש"ח בתחזית המקורית שפורסמה במרץ 2021. להנחות בבסיס התחזית ראו דוח דירקטוריון שבדוח הכספי.**

- ה-NOI הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן לרווח הנובע מהשכרת נכסים והפעלתם (הכנסות מהנכסים בניכוי הוצאות תפעול הנכסים).
- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה.

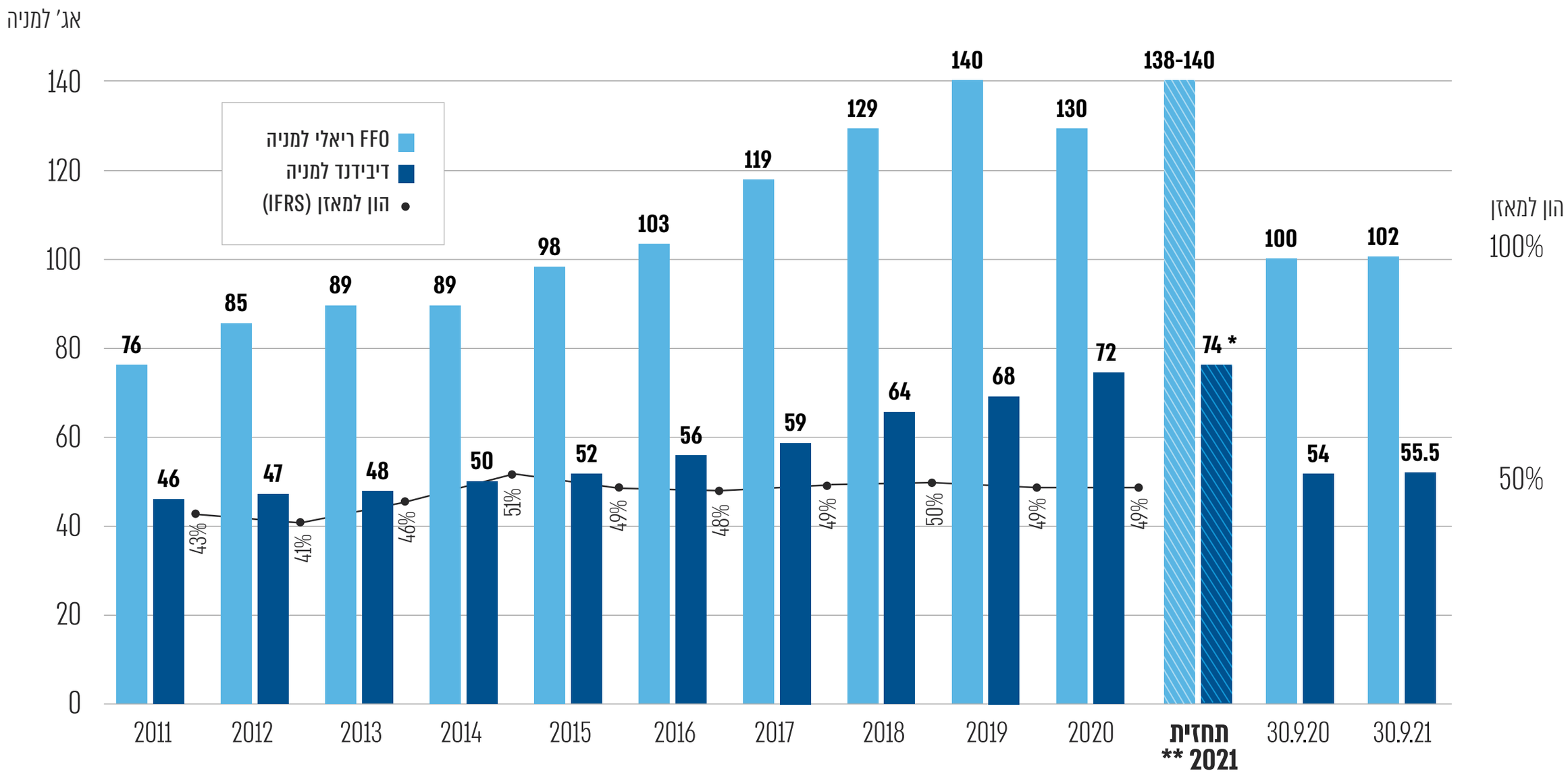
# נתונים פיננסיים | FFO הריאלי




*** התחזית המעודכנת, לעומת 240-246 מ' ש"ח בעדכון באוגוסט 2021 ו-228-238 מ' ש"ח בתחזית המקורית ממרץ 2021. להנחות בבסיס התחזית ראו דוח דירקטוריון שבדוח הכספי.**

- ה-FFO הריאלי הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן והוא מבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות וכאלו שאינן תזרימיות לרבות שינויים בשווי הוגן והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות.

# נתונים פיננסיים | תוצאות למניה




* לפי מספר המניות ביום ההחלטה. הדיבידנד כפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.

** התחזית המעודכנת, לעומת 134-137 אג' למניה בעדכון מאוגוסט 2021 ו-127-133 אג' למניה בתחזית המקורית ממרץ 2021. להנחות בבסיס התחזית ראו דוח דירקטוריון שבדוח הכספי.

# איתנות פיננסית

## הון עצמי למאזן כ-48% (IFRS)

## חוב פיננסי נטו ל Cap כ-53%

## מח"מ חוב משוקלל כ-5.2 שנים

## עלות חוב משוקללת כ-1.82% צמודה

**עלות חוב אג"ח משוקללת כ-1.53% צמודה**

## עלות חוב שולית שלילית כ- 0.01%- צמודה

(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 7.6, ל- 11.11.2021)

## הנכסים המניבים

**לא משועבדים (סה"כ כ-5.9 מיליארד ש"ח)**

למעט נכסים בשווי של כ- 14% בבעלות עם שותפים

## יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים

**ליום פרסום הדוח כ-180 מ' ש"ח (סולו)**

## מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)

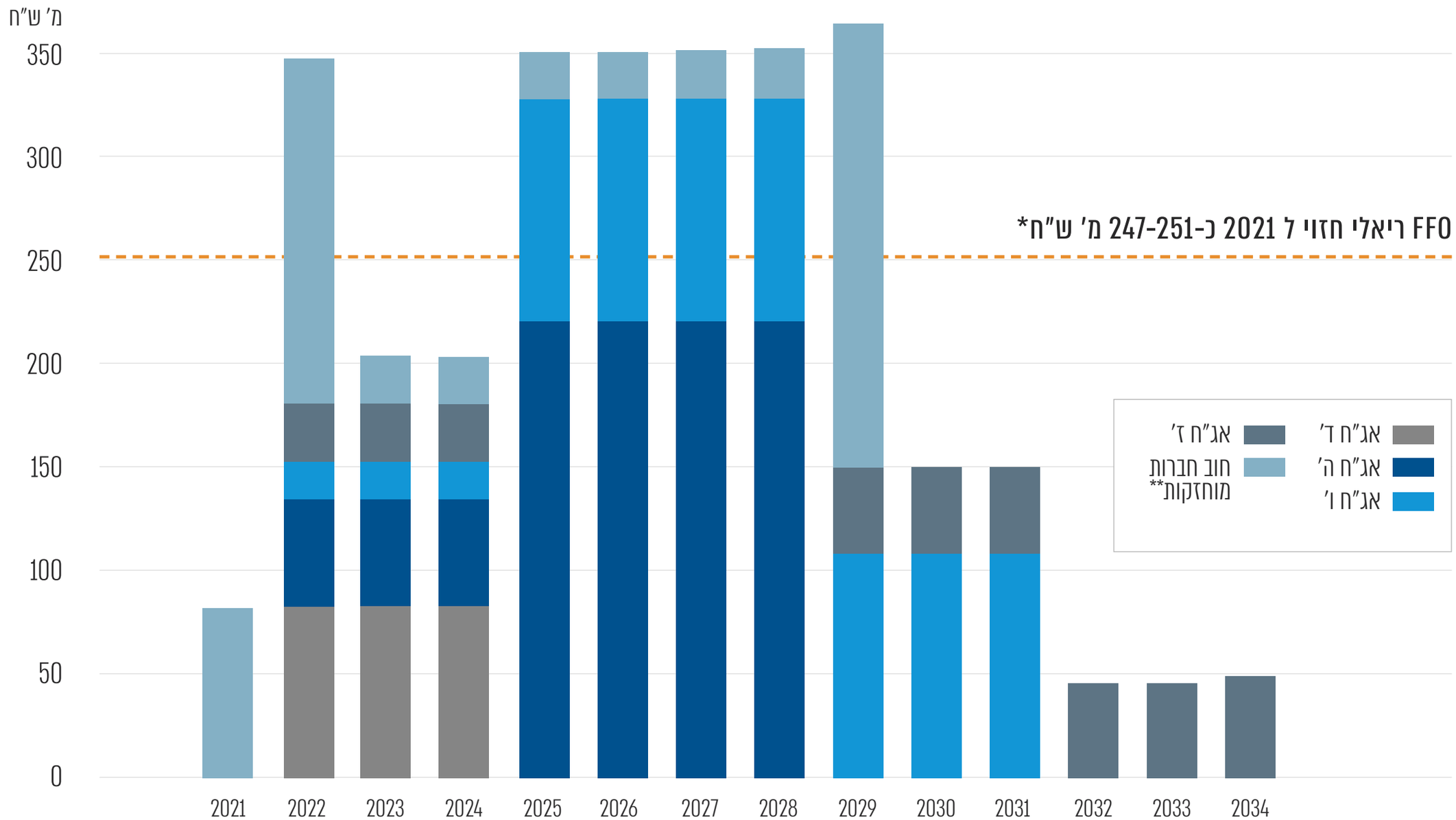
**פנויות ליום פרסום הדוח כ-193 מ' ש"ח (סולו)**

## התפתחות דירוג החוב

**מיולי 2017:** AA/Stable
**יולי 2014:** AA-/Stable
**יוני 2010:** A+/Stable
**מאי 2007:** A/Stable

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה למעט אם צוין אחרת.

# עומס פרעונות חוב לזמן ארוך נמוך ביחס לתזרים

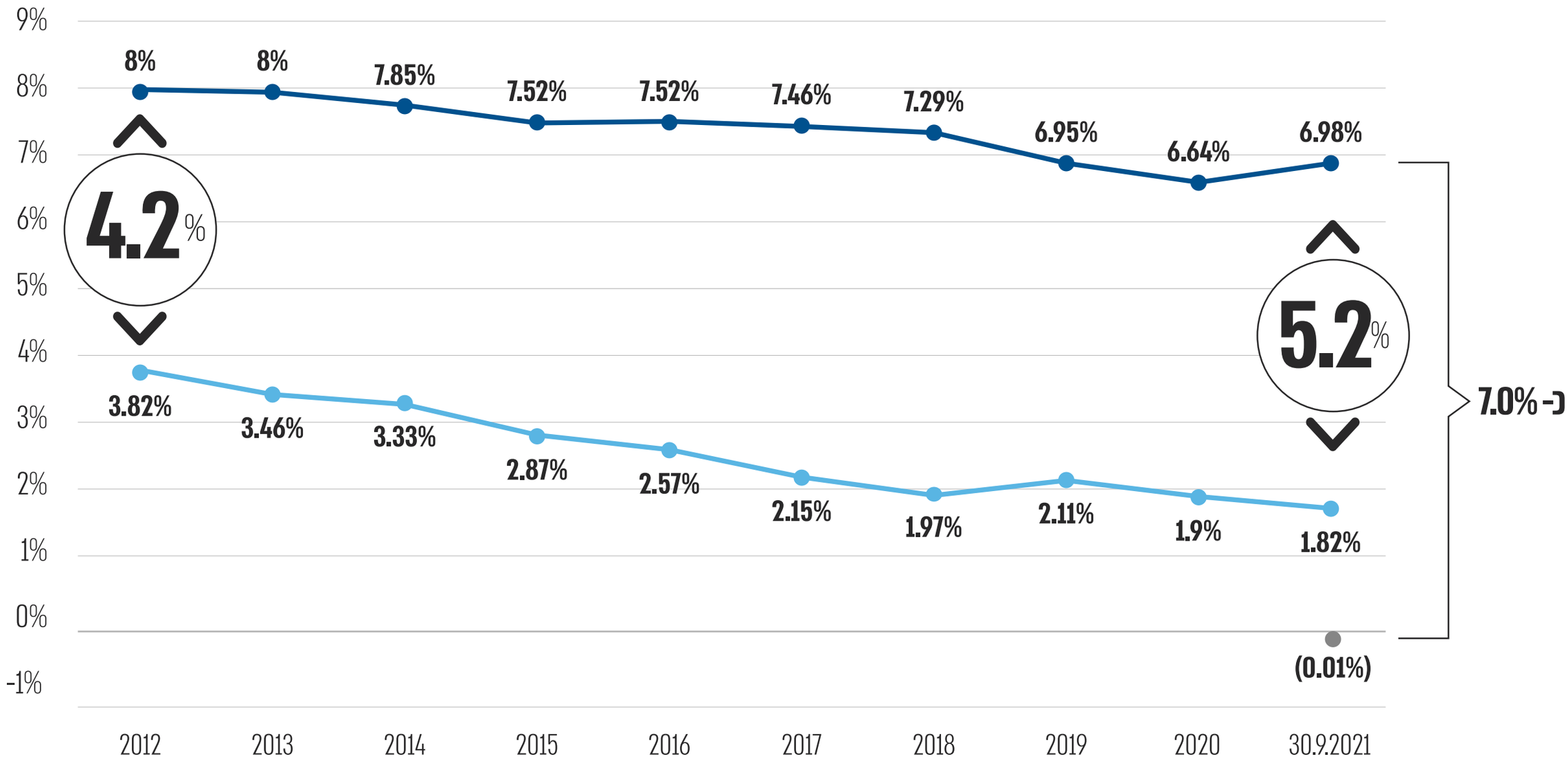



*** לפני חלוקת דיבידנד כמתחייב בחוק. כולל הפחתה שנתית שוטפת של פרמיה על אג"ח.**

**** חלק החברה. בשנים 2021-2022 כולל חוב קצר בנקאי.**

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה.

# שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים מול עלות החוב המשוקללת




- שיעור תשואה משוקלל (cap rate) הנגזר מהנכסים המניבים של החברה.
- עלות חוב ארוך צמודה אפקטיבית משוקללת.
- עלות חוב צמודה (אג"ח ז' מח"מ 7.6) נכון ל 11.11.2021

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים

# תודה רבה