



מצגת חברה 31.12.2021

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 החזיות 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 2021 וכן סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, כפי שפורסם ביום 14 במרץ 2022.

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

בורסה

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

נכסים מניבים

כ-6.4 מיליארד ש"ח
כ-590,000 מ"ר בכ-97.3% תפוסה

דירוג

אג"ח מדורגות AA/Stable ע"י מעלות S&P

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.73%

דיבידנדים

מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני
דיבידנד מינימלי בגין שנת 2022 בסך של כ-148 מ' ש"ח
(80 אג' למניה*, עליה של כ 8% לעומת שנת 2021)
תשואת דיבידנד כ-3.9%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכמיליארד ש"ח

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-3.2 מיליארד ש"ח (17.18 ש"ח למניה)

תשואת FFO ריאלי

החזוי ל-2021 כ-7.8%**
(ממוצע טווח התחזית)

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

** תשואות הדיבידנד וה-FFO (ממוצע טווח התחזית) הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 10.3.2022.

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.

השפעת הקורונה

2021

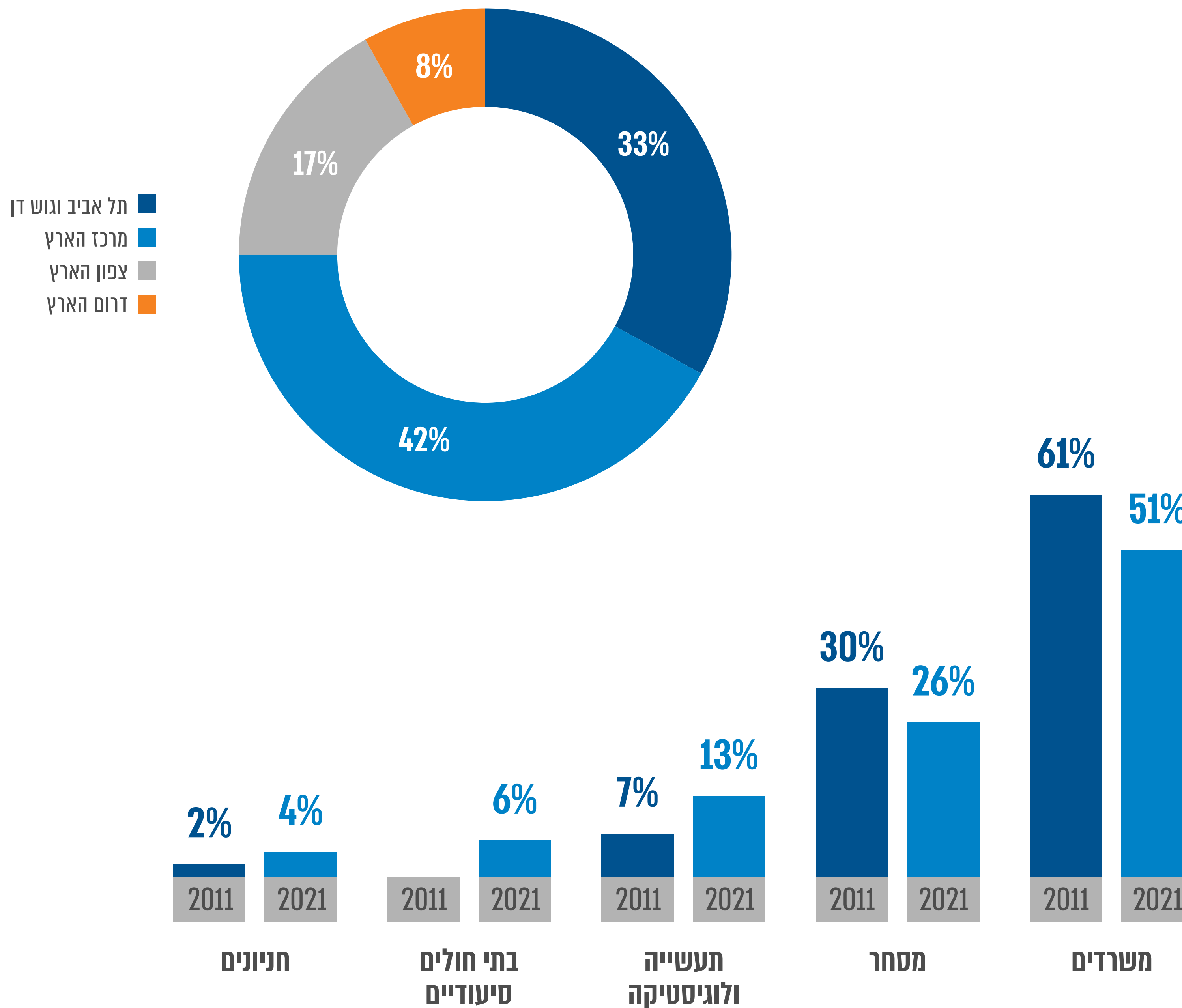
מאז תום הסגר ברבעון הראשון ועד למועד פרסום הדוח, ניכרת מגמת חזרה לשגרה במשרדים, במרכזי המסחר והחניונים של החברה, מלווה ברמת פעילות כלכלית גבוהה, עלייה בצריכה הפרטית ועלייה משמעותית בפדיונות. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.

- בתחום המשרדים, המהווה כ-51% מתיק הנכסים המניבים, החזרה לשגרה שלוותה בצמיחה מואצת, בעיקר בענף ההיי טק, הובילה לעליה בביקוש, בתפוסות ובדמי השכירות.
- תחומי התעשייה והלוגיסטיקה ובתי החולים הסיעודים מהווים כ-19% מתיק הנכסים המניבים. בתעשייה ובלוגיסטיקה התעצמו הביקושים וחלה עליה בשכר הדירה. בבתי החולים הסיעודיים נרשמה יציבות.
- תחום המסחר, המהווה כ-26% 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.

חוזים חדשים ומתחדשים עד למועד פרסום הדוח		מספר הסכמים	אלפי מ"ר	צפי הנבה שנתי ב-מ' ש"ח	שינוי ריאלי ממוצע
2021	חדשים	178	43	38	
	הארכות	248	91	59	3.6%

- 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



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

אסטרטגיית צמיחה:

- רק בישראל
- פיזור גאוגרפי
- פיזור סקטוריאלי

השקעה בריט 1

השקעה סחירה בנדל"ן
מניב מגוון, בניהול מקצועי



תיק נכסים מגוון

משרדים

מרכזי מסחר

מבני תעשייה ולוגיסטיקה

בתי חולים סיעודיים

חניונים

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%.



תעשייה ואחסנה באזור התעשייה ציפורית

יוני 2021 - חברת בת (מוחזקת בשיעור 67%) רכשה 20 דונם ועליהם מבנים לתעשייה 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 תעשייה בתמורה לכ 67 מ' ש"ח ואשר בכוונתה לבנות עליהם מבני תעשייה 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 ומלוא הזכויות בקרקע 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 התעשייה נתניה

אוקטובר 2021 - רכישת 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%.

מרכז מסחרי בגני תקווה

דצמבר 2021 - השלמת רכישה, מרני צים מרכזי קניות בע"מ, של 50% ממרכז מסחרי חדש בגני תקווה, בשטח של כ 9,000 מ"ר בתמורה לכ 113 מ' ש"ח. ה NOI המובטח לחברה ב 5 השנים הראשונות משקף תשואה שנתית של כ 6.5%.



ינואר 2022 - רכישת קרקע, באמצעות חברה פרטית, בשטח של כ 12.5 דונם סמוך למרכז בתמורה לכ 124 מ' ש"ח. בכוונת החברה הפרטית להקים על הקרקע מבנים להשכרה. ריט 1 מחזיקה ב 45% מהחברה הפרטית. היתרה מוחזקת בידי רני צים מרכזי קניות בע"מ.



מגדל דניאל פריש בתל אביב

פברואר 2022 - רכישת 5 קומות נוספות במגדל, בשטח של כ 3,750 מ"ר, בתמורה לכ-66 מ' ש"ח. ה NOI השנתי מהקומות משקף תשואה של כ 5.1%. לאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-15 קומות מתוך 25 וב-235 מקומות חניה.

* 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.



אינפיניטי פארק

צומת רעננה

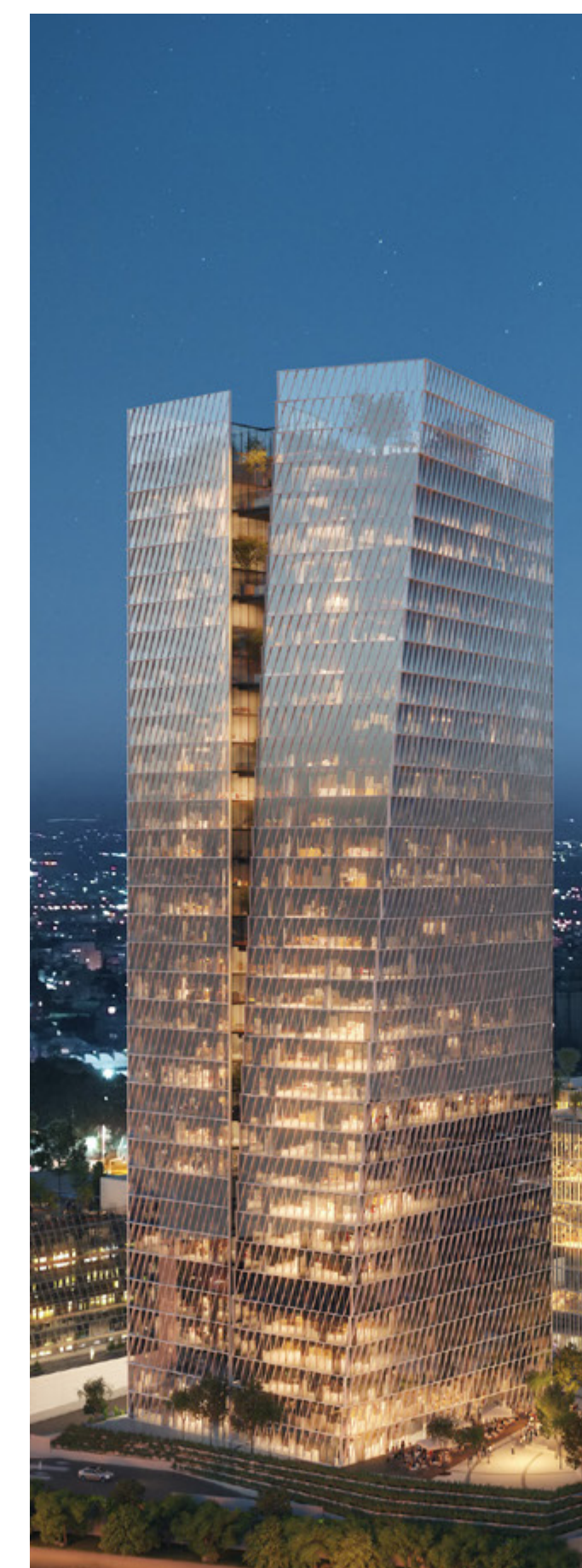
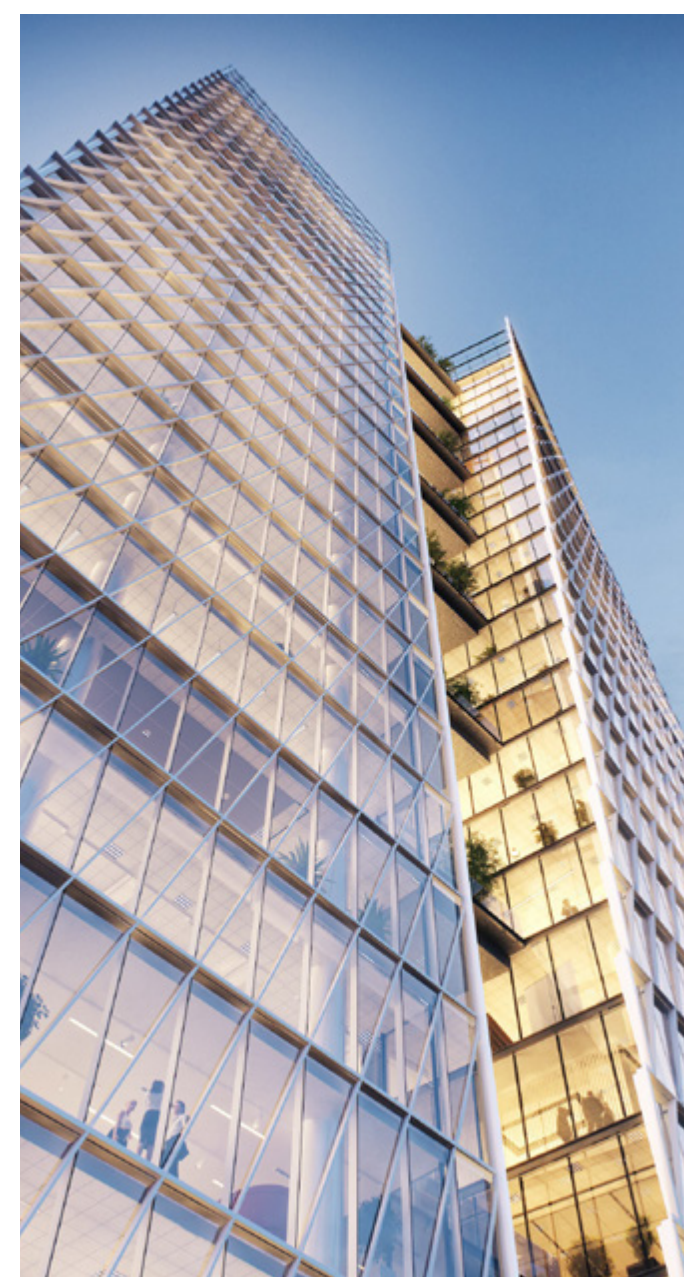
1. אינפיניטי טאוור
2. אינפיניטי פלאזה
3. אינפיניטי קמפוס

אינפיניטי טאוור (חלק ריט 1 50%)

שטח להשכרה: כ-60,000 מ"ר
 עלות משוערת: כ-450 מ' ש"ח
 עלות שהושקעה: כ-210 מ' ש"ח
 שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-55%
 פארק ירוק עם אזורי הסעדה וישיבה
 בעלות משוערת של כ-25 מ' ש"ח
 צפי סיום: מחצית ראשונה של 2023
LEED SILVER

שדרוג אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה (חלק ריט 1 60%)

שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר
 עלות משוערת: כ-220-240 מ' ש"ח
 שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-20% (לא כולל אמדוקס)
 תקופת העבודות: 2023 עד אמצע 2024



- כ-55 דונם
- כ-150,000 מ"ר* של שטחי משרדים
- מתוכם כ-10,000 מ"ר של שטחי מסחר, בילוי ופנאי
- כ-6 דונם של פארק ירוק
- נגישות גבוהה. על צומת כבישים ראשיים (4 ו-531). במתחם תחנה של רכבת ישראל.

* כ-90 א' מ"ר בניינים, למועד זה. חלק החברה הינו כ-60%. היתרה בבניה באינפיניטי טאוור

- 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.



חטשילד, תל אביב

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



מגדל היוכל, קרית הממשלה, תל אביב

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



הארבעה, תל אביב

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



דניאל פריש, תל אביב

היקף השטח: כ-20 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60% (חניון 80%)

מגוון נכסים משרדים

מגוון נכסים משרדים

גלובל פארק, לוד

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

רמת החייל, תל אביב

היקף השטח: 10 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

המנופים, הרצליה

היקף השטח: כ-17 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%

חשמונאים, תל אביב

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

אזה"ת, ראש העין

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

ספיר, הרצליה פיתוח

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

בית הטרמינל, לוד

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

אזה"ת, ראשל"צ מזרח

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

המלאכה, לוד

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

רמת החייל, תל אביב

היקף השטח: 5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%



מרכז מסחרי, גן יבנה

היקף השטח: 14 א' מ"ר
שיעור בעלות: 75%



פאזאר סנטר, עפולה

היקף השטח: כ-22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%



גני שרונה, תל אביב

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



מרכז מסחרי "לב תלפיות", ירושלים

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

מגוון נכסים מרכזי מסחר

מגוון נכסים מרכזי מסחר

מרכז מסחרי "שערי חדרה",

חדרה

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

פאואר סנטר, נתיבות

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

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%



חיפה

היקף השטח: 13 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



נס ציונה

היקף השטח: 19 א' מ"ר
שיעור בעלות: 80%



אשדוד

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



נשר

היקף השטח: 22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים בתי חולים סיעודיים



תרדיון,

גוש שגב

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



ראשון לציון

היקף השטח: 20 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%

מגוון נכסים

תעשייה

ולוגיסטיקה



כפר מסריק

היקף השטח: כ-30 א' מ"ר
(8 א' מ"ר בנוי)
שיעור בעלות: 50%



בר-לב

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

מגוון נכסים

תעשייה

ולוגיסטיקה

אלון תבור

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

אלון תבור

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

ציפורית

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

תרדיון ושדרות

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

חדרה

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



חניון בסר 3+4,

בני ברק

כ-277 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון סיטי

טאוואר,

רמת גן

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון קרתא,

ירושלים

כ-835 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%

מגוון נכסים חניונים



נתונים פיננסיים

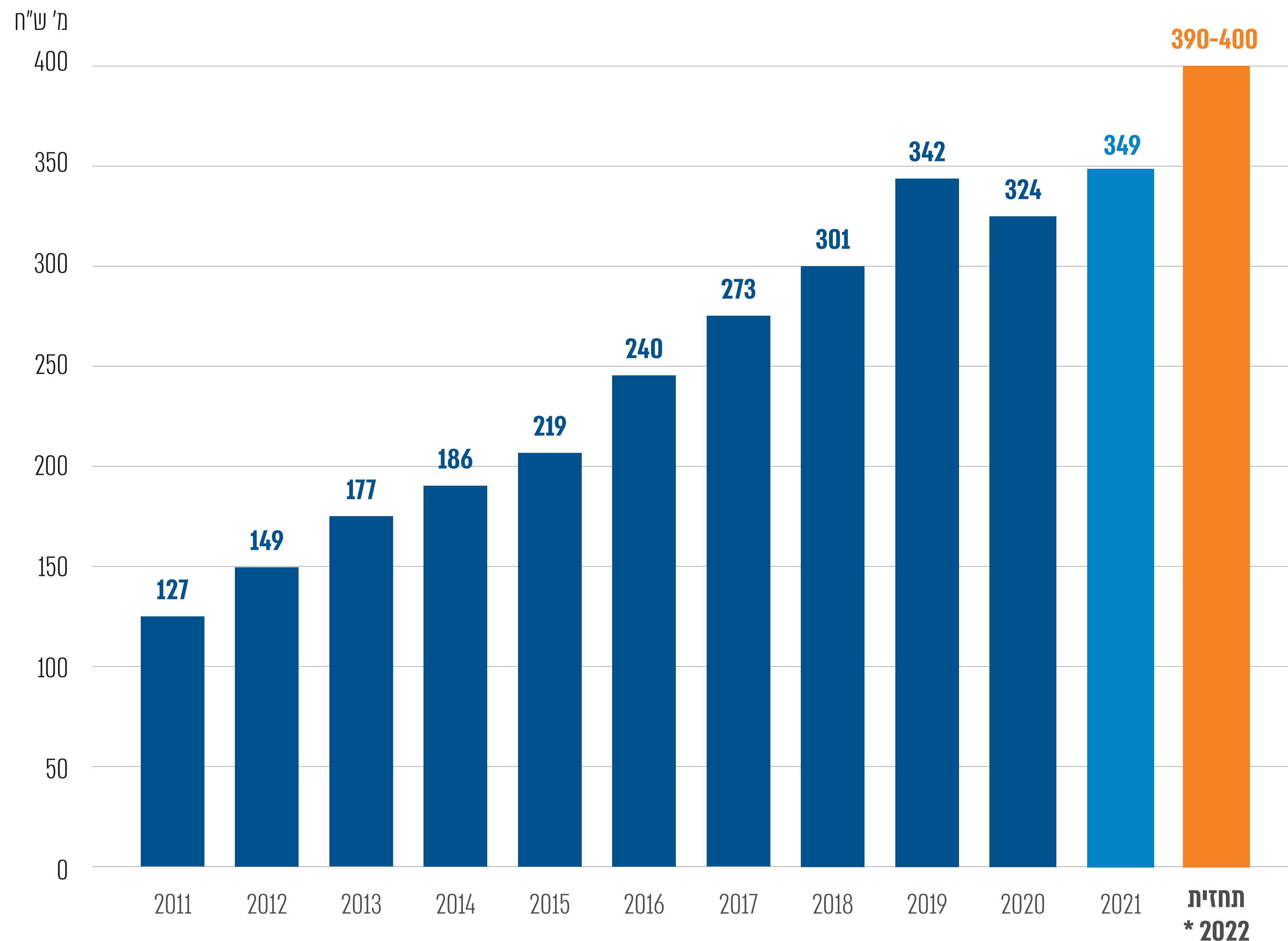
31.12.2021-7

נתונים פיננסיים

תמצית נתונים

רבעון 4 2019	רבעון 4 2020	רבעון 4 2021	אחוזי השינוי 2020-2021	שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	אחוזי השינוי 2020-2021	
89.0	76.5	94.9	24.1%	341.9	324.4	349.2	7.6%	NOI
-	76.5	91.4	19.5%	-	324.3	340.1	4.9%	NOI same property
64.5	53.8	70.6	31.2%	249.9	231.8	254.1	9.6%	FFO ריאלי
0.36	0.30	0.39	30.7%	1.40	1.30	1.41	9.3%	FFO ריאלי למניה (₪)

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



נתונים פיננסיים

NOI

* להנחות ובסיס התחזית ראו סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון.

- 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.

מ' ש"ח

400

350

300

250

200

150

100

50

0

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

תחזית
* 2022

69

83

111

128

157

170

199

224

250

232

254

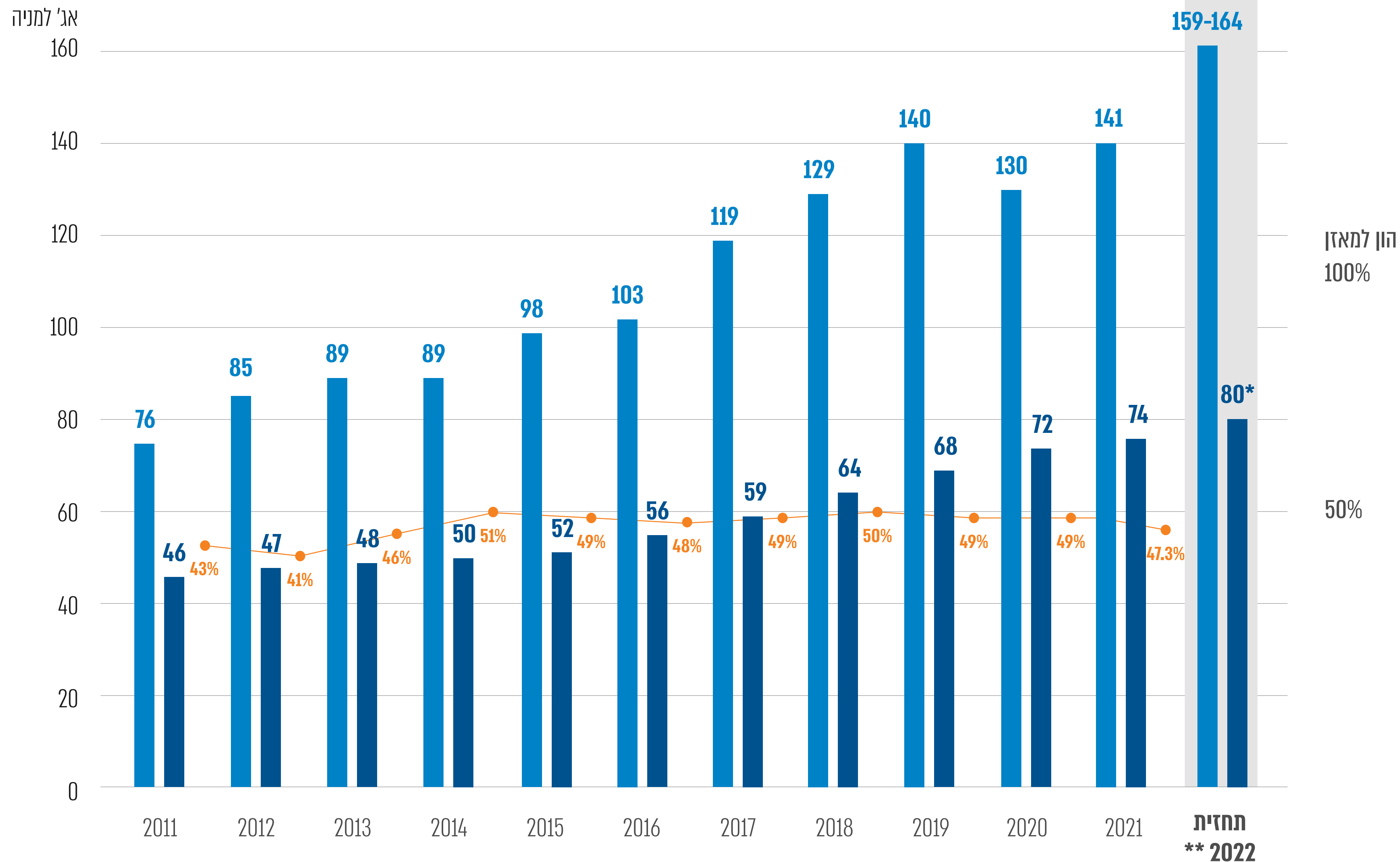
294-304

נתונים פיננסיים

FFO ריאלי

* להנחות בבסיס התחזית ראו סעיף 1.1
בדוח הדירקטוריון.

- 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.

** להנחות בבסיס התחזית ראו סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון.

איתנות פיננסית

הון עצמי למאזן כ-47.3% (IFRS)

חוב פיננסי נטו ל Cap כ-49.6%

מח"מ חוב משוקלל כ-5.1 שנים

עלות חוב משוקללת כ-1.66% צמודה
עלות חוב אג"ח משוקללת כ-1.37% צמודה

עלות חוב שולית כ-0.6% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 7.2, ל-10.3.2022)

הנכסים המניבים

לא משועבדים (סה"כ כ-6.4 מיליארד ש"ח)
למעט נכסים בשווי של כ-12% בבעלות עם שותפים

יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים

ליום פרסום הדוח כ-200 מ' ש"ח (סולו)

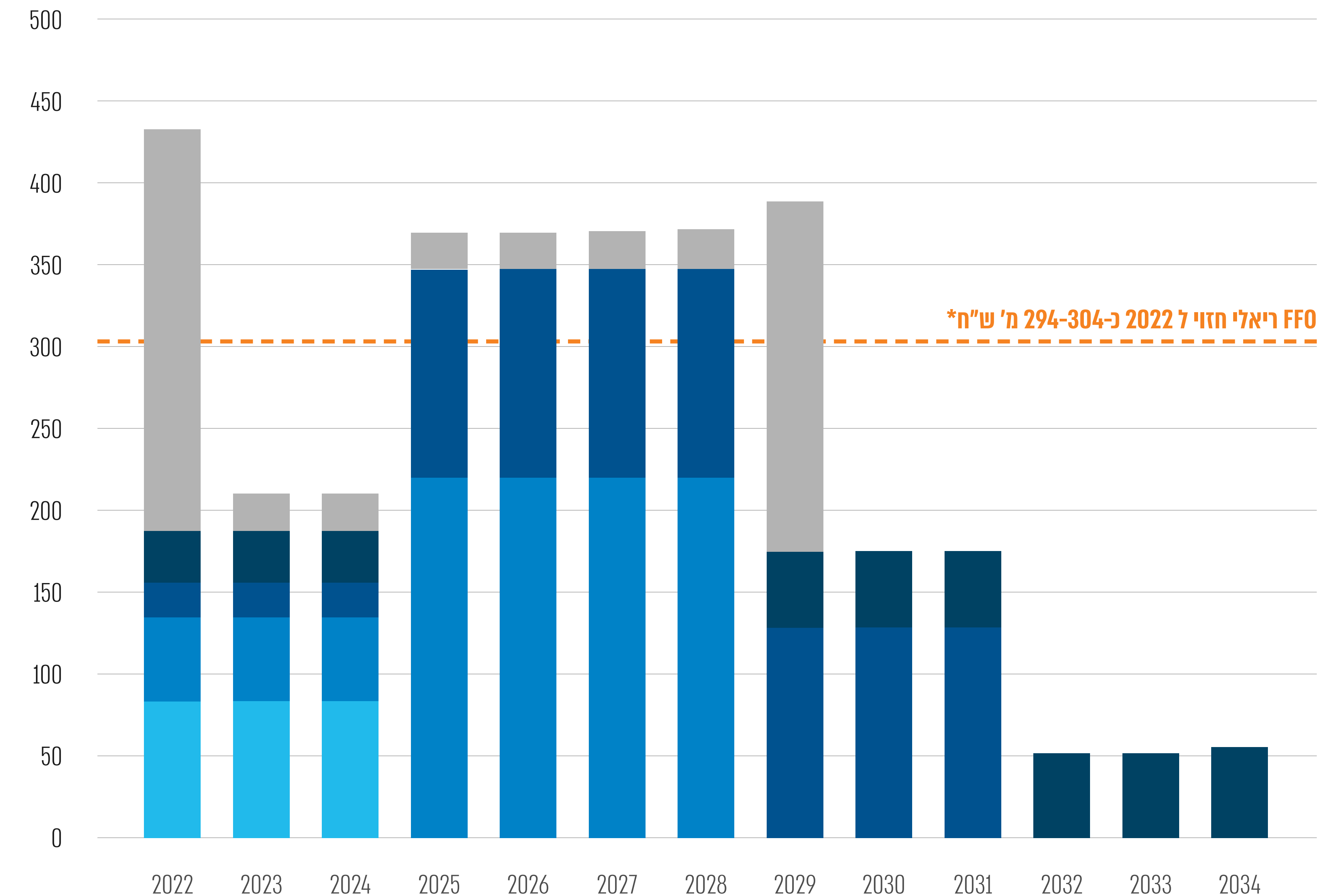
מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)

פניות ליום פרסום הדוח כ-275 מ' ש"ח (סולו)

התפתחות דירוג החוב

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

מ' ש"ח



עומס פרעונות חוב לזמן ארוך נמוך ביחס לתזרים

אג"ח ד'
אג"ח ה'
אג"ח ו'
אג"ח ז'

חוב חברות מוחזקות**

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

** חלק החברה. ב-2022 כולל חוב קצר בנקאי.

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה.

מ' ש"ח

9%

8%

7%

6%

5%

4%

3%

2%

1%

0%

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

4.2%

5.1%

6.1%-

8%

8%

7.85%

7.52%

7.52%

7.46%

7.29%

6.95%

6.64%

6.73%

3.82%

3.46%

3.33%

2.87%

2.57%

2.15%

1.97%

2.11%

1.9%

1.66%

0.6%

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 7.2) נכון 10.3.2022

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה.



תודה רבה
