



מצגת חברה 30.6.2022

ריט 1 - קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

הבהרה משפטית

הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית 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. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

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 והמידיים.

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-7 מיליארד ש"ח
כ-609,000 מ"ר בכ-97.2% תפוסה
כ-900 שוכרים

דירוג

AA/Stable ע"י מעלות S&P, אשרור דירוג באוגוסט 2022

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-3.8%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכ-1.2 מיליארד ש"ח

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.55%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-3.4 מיליארד ש"ח (18.4 ש"ח למניה)

תשואת FFO ריאלי

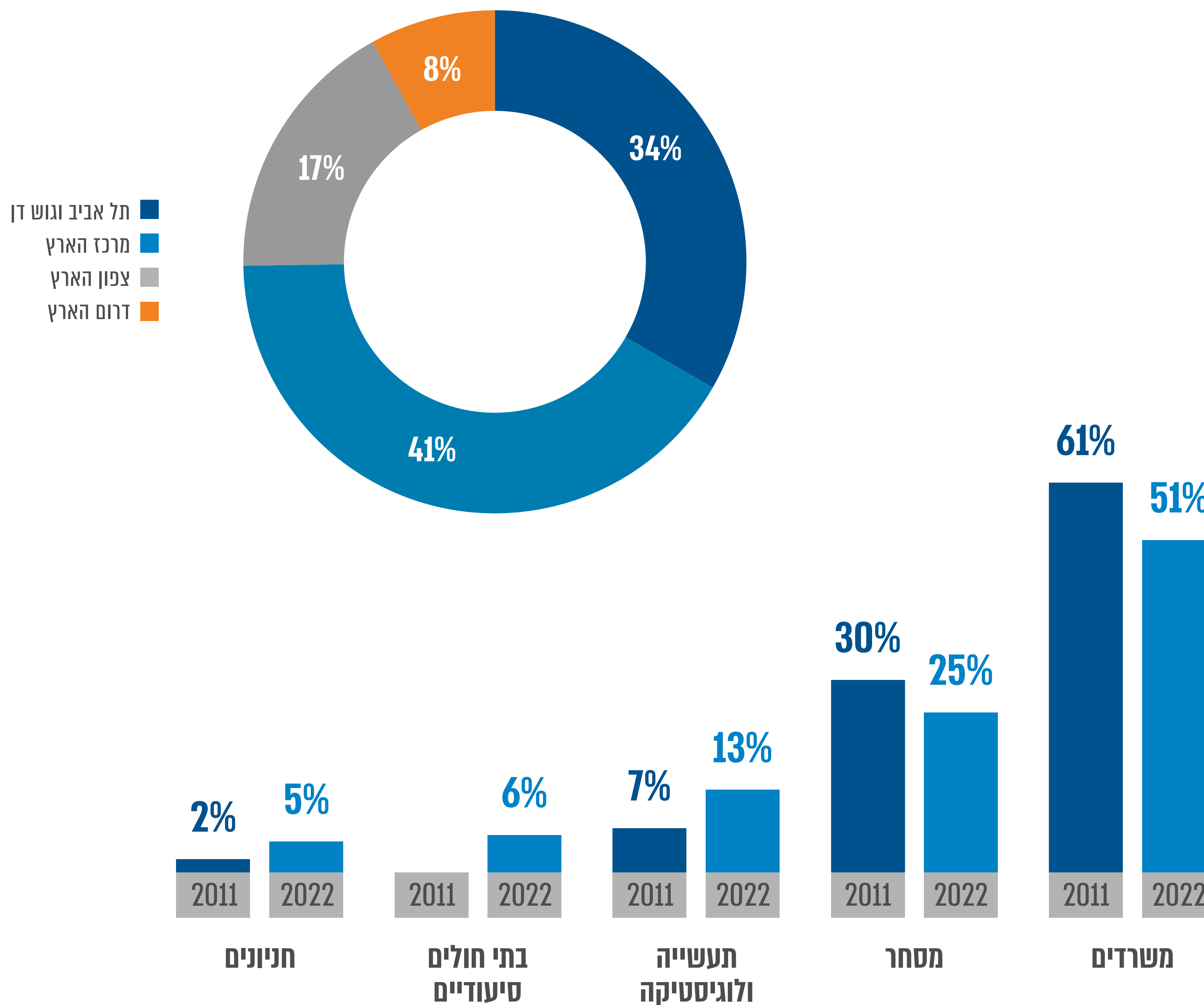
החזוי ל-2022 כ-7.7%**

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

** תשואות הדיבידנד וה-FFO (ממוצע טווח התחזית) הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 11.8.2022.

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

פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי



- נכון ל 30.6.22, לפי שווי הוגן.
- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים
אלא אם צוין אחרת.

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



המנופים, הרצליה

תיק נכסים מגוון

משרדים

מרכזי מסחר

מבני תעשייה ולוגיסטיקה

בתי חולים סיעודיים

חניונים

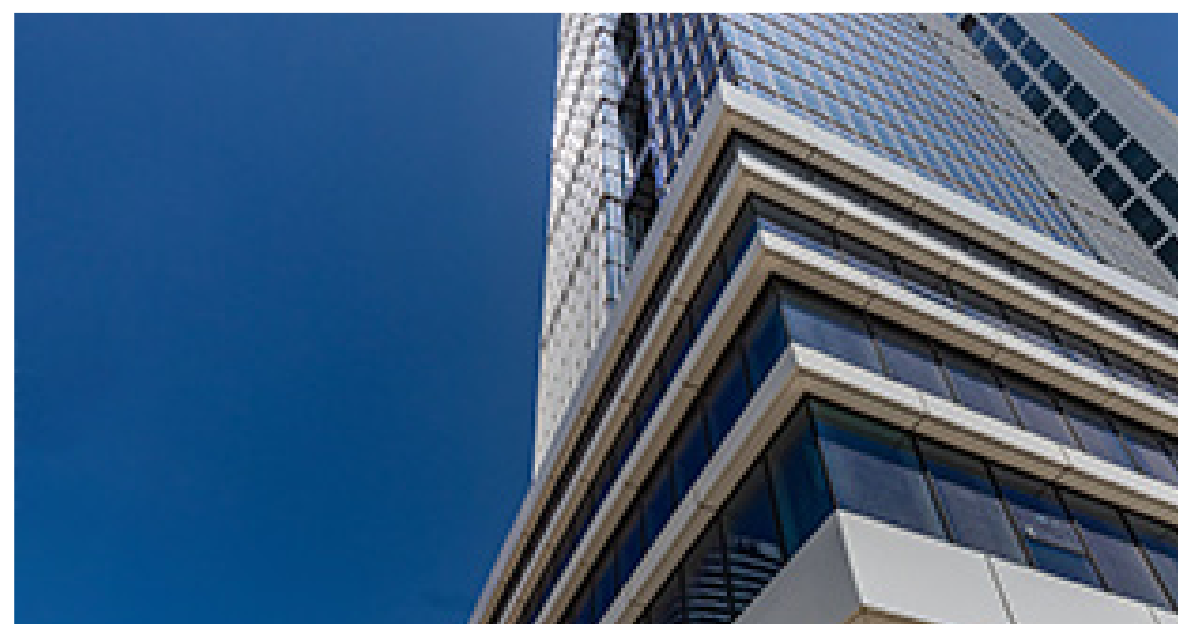
נכסים שנרכשו בתקופה*



מגדל דניאל פריש בתל אביב

פברואר 2022 - רכישת 5 קומות נוספות במגדל, בשטח של כ-3,570 מ"ר, בתמורה לכ-66 מ' ש"ח.

יוני 2022 - רכישת קומה נוספת, בשטח של כ-720 מ"ר, בתמורה לכ-16 מ' ש"ח. ה-NOI השנתי הצפוי מהקומות משקף תשואה של כ-5%. לאחר הרכישה מחזיקה החברה בכ-16 קומות (מתוך 25) במגדל וכ-235 חניות.



חניון סקיי טאואר בתל אביב

אפריל 2022 - השלמת רכישה של 90% מחניון תת קרקעי שבו כ-400 חניות, במתחם יצחק שדה (חסן עראפה) בתל-אביב, בתמורה לכ-61 מיליון ש"ח. להערכת החברה, ה-NOI השנתי החזוי לאחר אכלוס המתחם, צפוי לשקף תשואה של כ-8%.



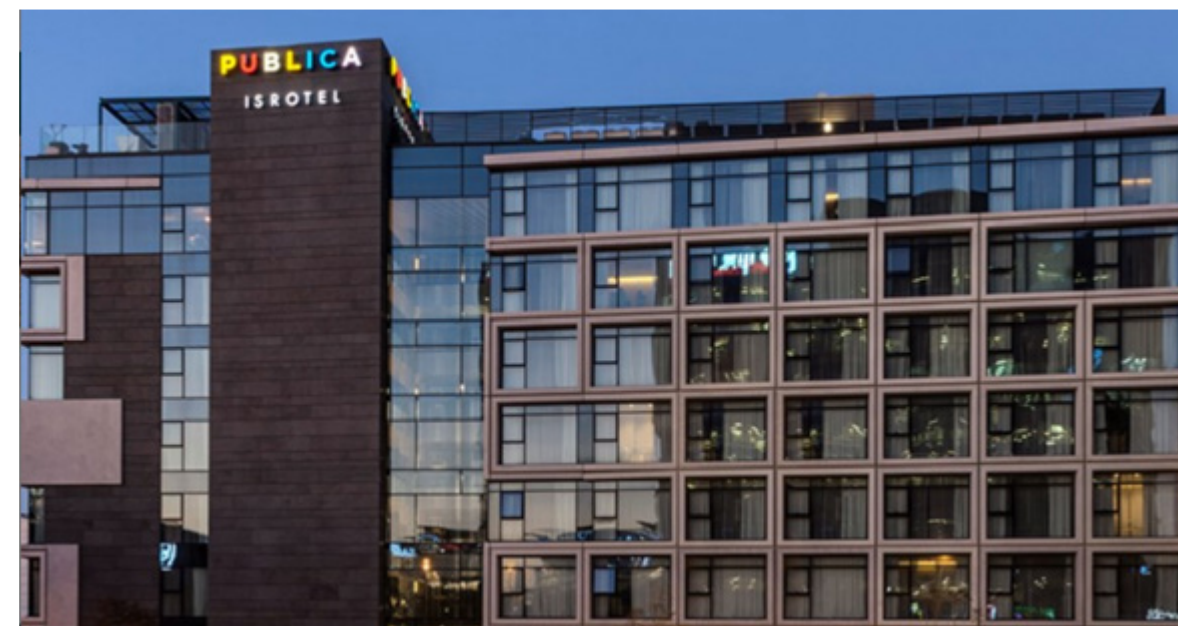
חניון הכיכר בתל אביב

יולי 2022 - התקשרות לרכישת 67.5% מחניון של כ-540 חניות וכן תחנת דלק וחנות נוחות, בתמורה לכ-86 מ' ש"ח, שישולמו בעת השלמת העסקה הצפויה בספטמבר 2022.

* 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.

נכסים שנרכשו בתקופה*



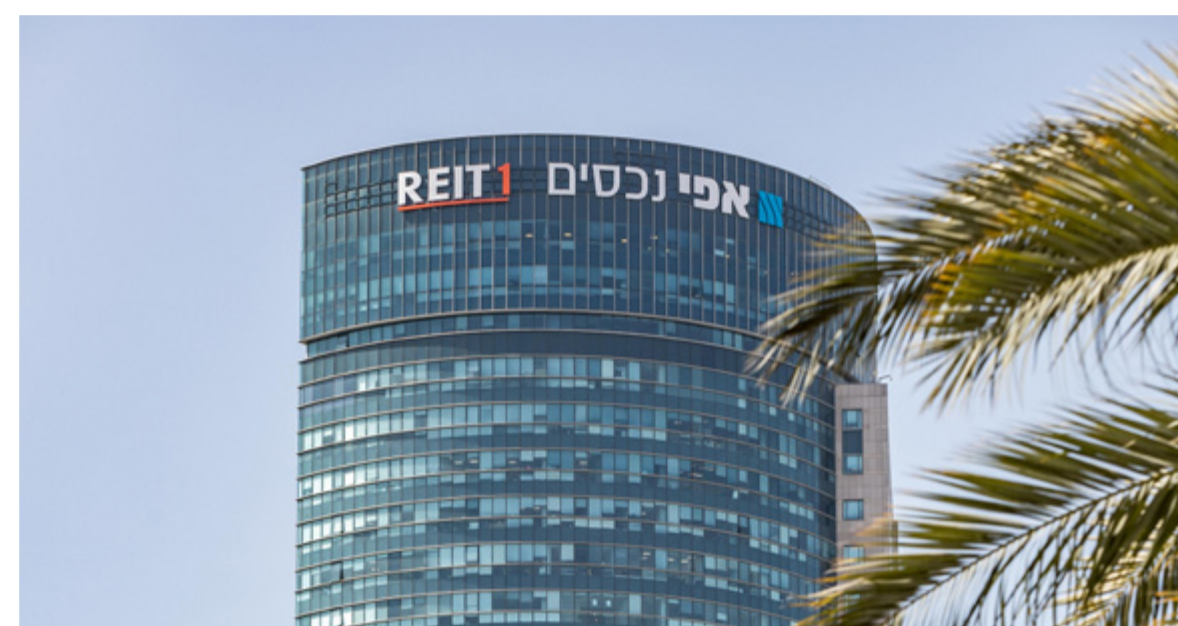
מלון פאבליקה בהרצליה פיתוח

אוגוסט 2022 - רכישת 50% בבניין שכולל כ-16,600 מ"ר וכ-153 חניות, המושכר למלון פאבליקה בניהול ישרוטל וקומת מסחר של כ-1,000 מ"ר, תמורת הרכישה משקפת לחלקה של החברה בנכס שווי של כ-115 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי הצפוי מהנכס משקף תשואה של כ-5.2%.



מתחם אינפיניטי ברעננה

אוגוסט 2022 - רכישת כ-6,600 מ"ר וכ-175 חניות בתמורה לכ-82 מיליון ש"ח.



מגדל היובל בתל אביב

אוגוסט 2022 - התקשרות, יחד עם השותף במגדל, אפי נכסים, לרכישת 3 קומות של בנק מרכנתיל בתמורה כוללת של כ-170 מ' ש"ח (חלק החברה 50%) שישולמו במועד המסירה הצפוי ב-2023.

* 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.



איןפיניטי טאואר (חלק ריט 1 50%)

שטח להשכרה: כ-60,000 מ"ר

עלות משוערת: כ-450 מ' ש"ח

עלות שהושקעה: כ-310 מ' ש"ח

שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-61%

פארק ירוק עם אזורי הסעדה וישיבה

בעלות משוערת של כ-25 מ' ש"ח

צפי סיום: מחצית ראשונה של 2023

LEED SILVER

שדרוג איןפיניטי קמפוס

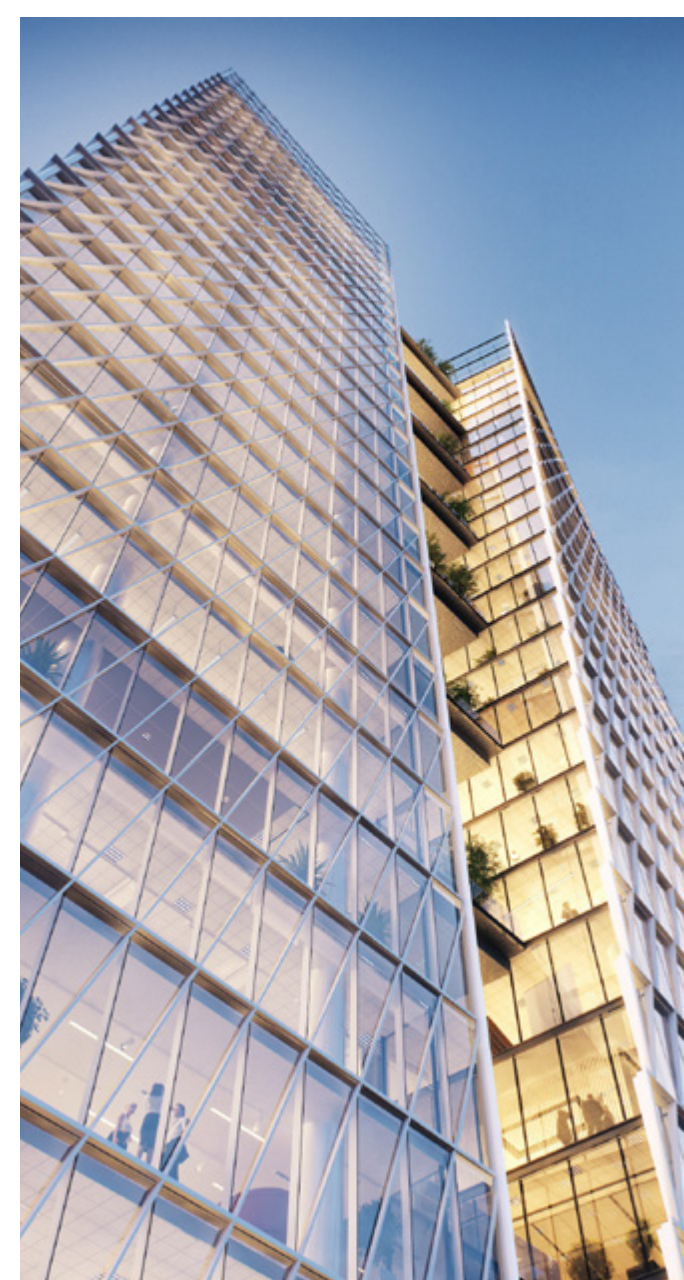
ואיןפיניטי פלאזה (חלק ריט 1 66%)

שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר

עלות משוערת: כ-230-250 מ' ש"ח

שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-25% (לא כולל אמדוקס)

תקופת העבודות: 2023 עד אמצע 2024



איןפיניטי פארק צומת רעננה

1. איןפיניטי טאואר

2. איןפיניטי קמפוס

3. איןפיניטי פלאזה

- 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-66%. היתרה בבניה באיןפיניטי טאואר

- 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.



רוטשילד, 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: 65% (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%

האומנות, נתניה דרום

היקף השטח: 6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

חשמונאים, תל אביב

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

המלאכה, 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%

טוליכמן, ראשון לציון

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%



Friendly, גן יבנה

היקף השטח: 14 א' מ"ר
שיעור בעלות: 75%



עמק סנטה, 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%



לב תלפיות, ירושלים

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

מגוון נכסים מרכזי מסחר

מגוון נכסים מרכזי מסחר

שערי חדרה, חדרה

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

גלובוס 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%

מרכז מסחרי SOHO, נתניה

היקף השטח: כ-14.7 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מרכז מסחרי, גני תקווה

היקף השטח: כ-9 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



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%

ציפורית

היקף השטח: כ-9.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 67%
בנוסף, 100 דונם לתעשייה ולוגיסטיקה

תרדיון

היקף השטח: כ-13 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

שדרות

היקף השטח: כ-11.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

חדרה

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

נאות חובב

היקף השטח: כ-15.6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%



חניון בסר 3+4, בני ברק

כ-277 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון סיטי טאואר, רמת גן

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון קרתא, ירושלים

כ-835 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%

מגוון נכסים חניונים



נתונים פיננסיים

30.6.2022-7

נתונים פיננסיים

תמצית נתונים

שנת 2021	רבעון 2 2021	רבעון 2 2022	אחוזי השינוי 2021-2022	מחצית 1 2021	מחצית 1 2022	אחוזי השינוי 2021-2022	
349.2	87.0	102.0	17.2%	161.9	197.5	22.0%	NOI
-	86.1	95.0	10.3%	159.8	182.6	14.3%	NOI same property
254.1	64.5	77.9	20.8%	116.8	148.9	27.5%	FFO ריאלי
1.41	0.36	0.42	16.7%	0.65	0.80	23.1%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.
- 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

30.6.21

30.6.22

127

149

177

186

219

240

273

301

342

324

349

405-410

162

198

נתונים פיננסיים

NOI

עדכון התחזית לשנת 2022:

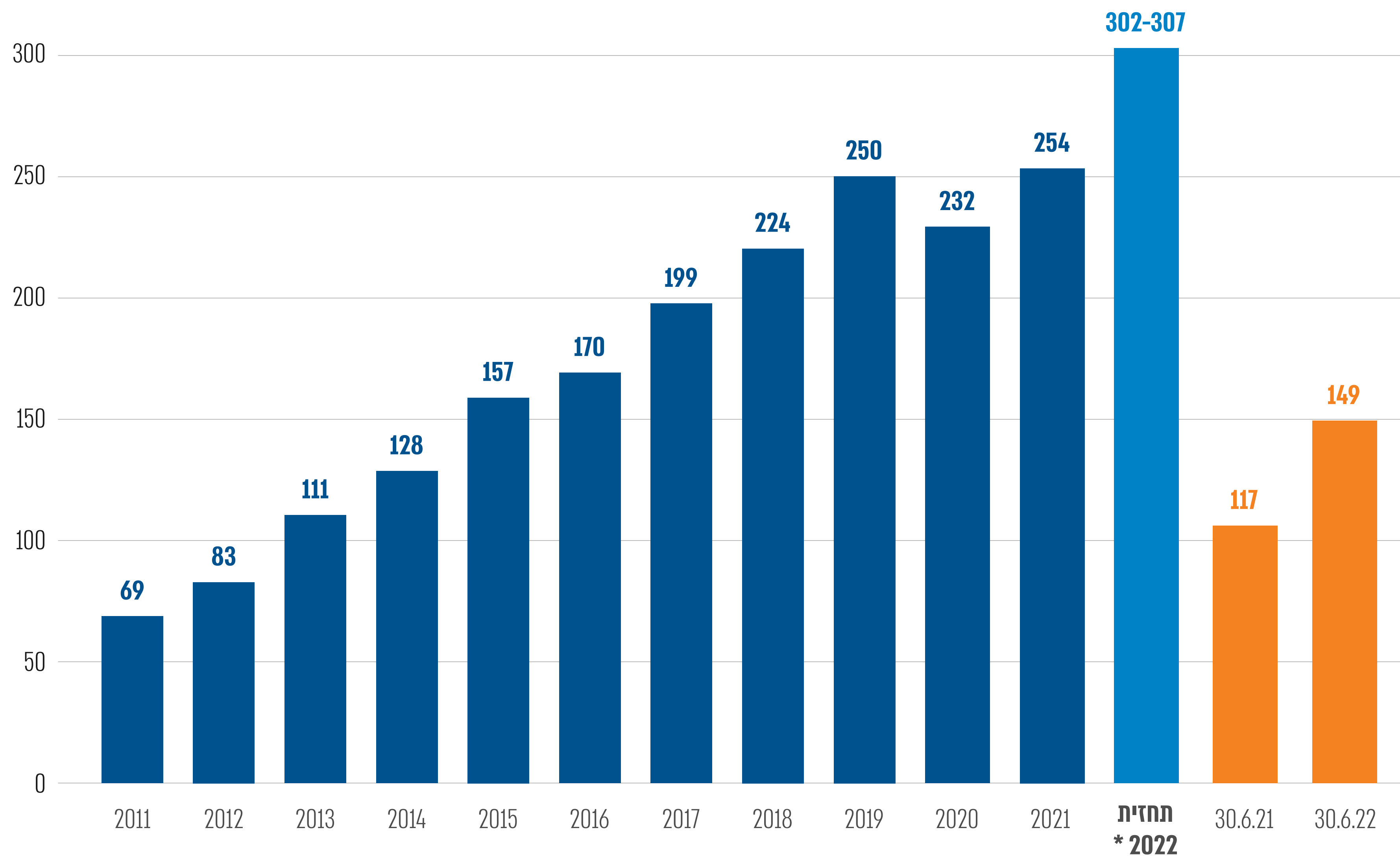
מכ-400 מ' ש"ח

לכ-410 מ' ש"ח

* להנחות בבסיס 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



נתונים פיננסיים

FFO ריאלי

עדכון התחזית לשנת 2022:
מכ-294-304 מ' ש"ח
לכ-302-307 מ' ש"ח

* 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.

אג' למניה

160

140

120

100

80

60

40

20

0

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

תחזית
* 2022

30.6.21

30.6.22

163-166

80**

65

37

80

40

הון למאזן
100%

50%

נתונים פיננסיים

תוצאות למניה

עדכון התחזית ל-2022:
מכ-159-164 אג' למניה
לכ-163-166 אג' למניה

FFO ריאלי למניה

דיבידנד למניה

הון למאזן (IFRS)

* להנחות בבסיס התחזית ראו סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון.
** לפי מספר המניות ביום ההחלטה.
הדיבידנד כפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.

איתנות פיננסית

הון עצמי למאזן כ-49% (IFRS)

חוב פיננסי נטו ל Cap כ-50.3%

מח"מ חוב משוקלל כ-4.6 שנים

עלות חוב משוקללת כ-1.66% צמודה

עלות חוב שולית כ-1.5% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 7, ל-11.8.2022)

הנכסים המניבים

רובם לא משועבדים למעט נכסים בשווי של כ-12%
בבעלות עם שותפים

יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים

ליום פרסום הדוח כ-110 מ' ש"ח (סולו)

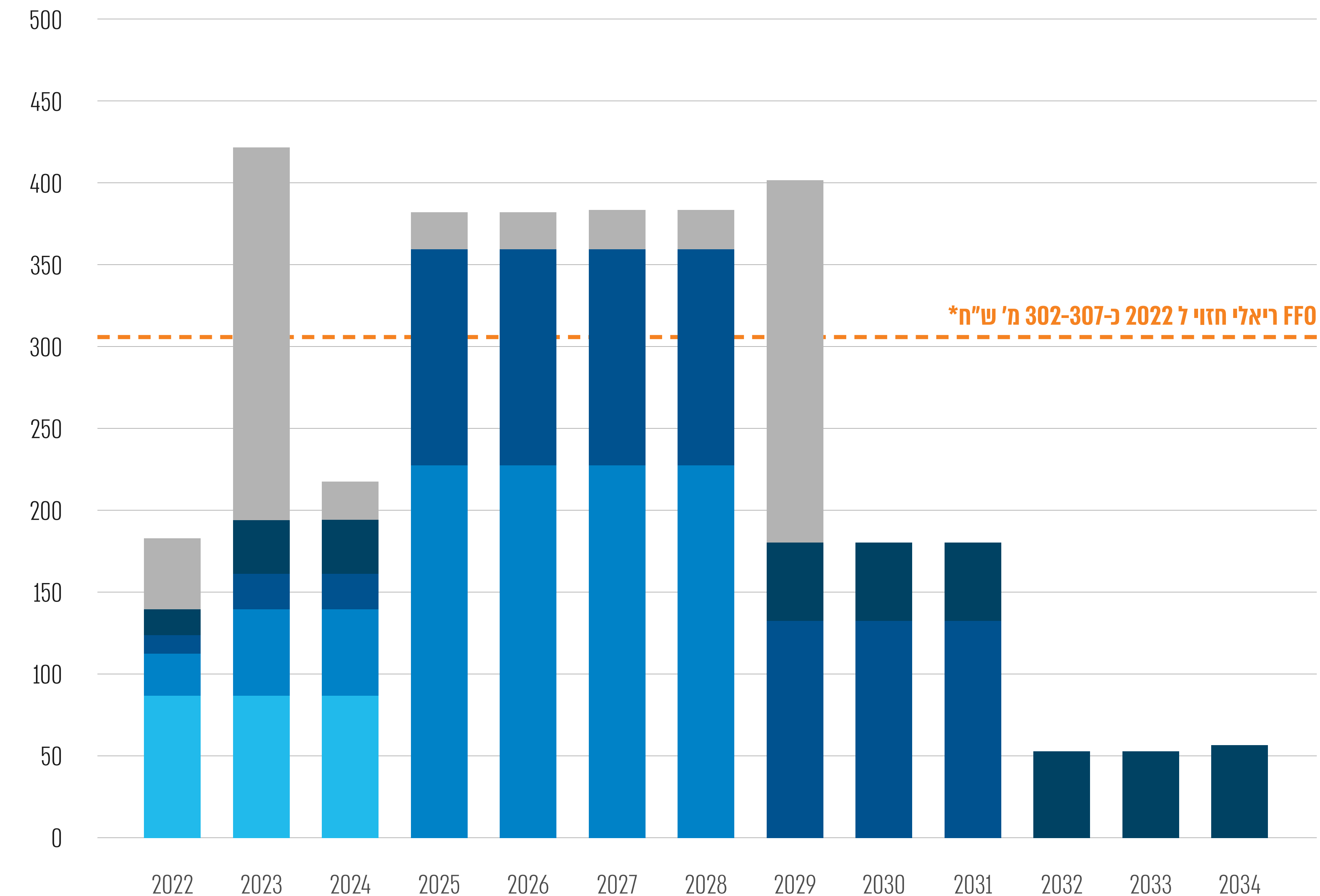
מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)

פניות ליום פרסום הדוח כ-170 מ' ש"ח (סולו)

התפתחות דירוג החוב

- מיולי 2017: AA/Stable, אושרר באוגוסט 2022
- יולי 2014: AA-/Stable
- יוני 2010: A+/Stable
- מאי 2007: A/Stable

מ' ש"ח

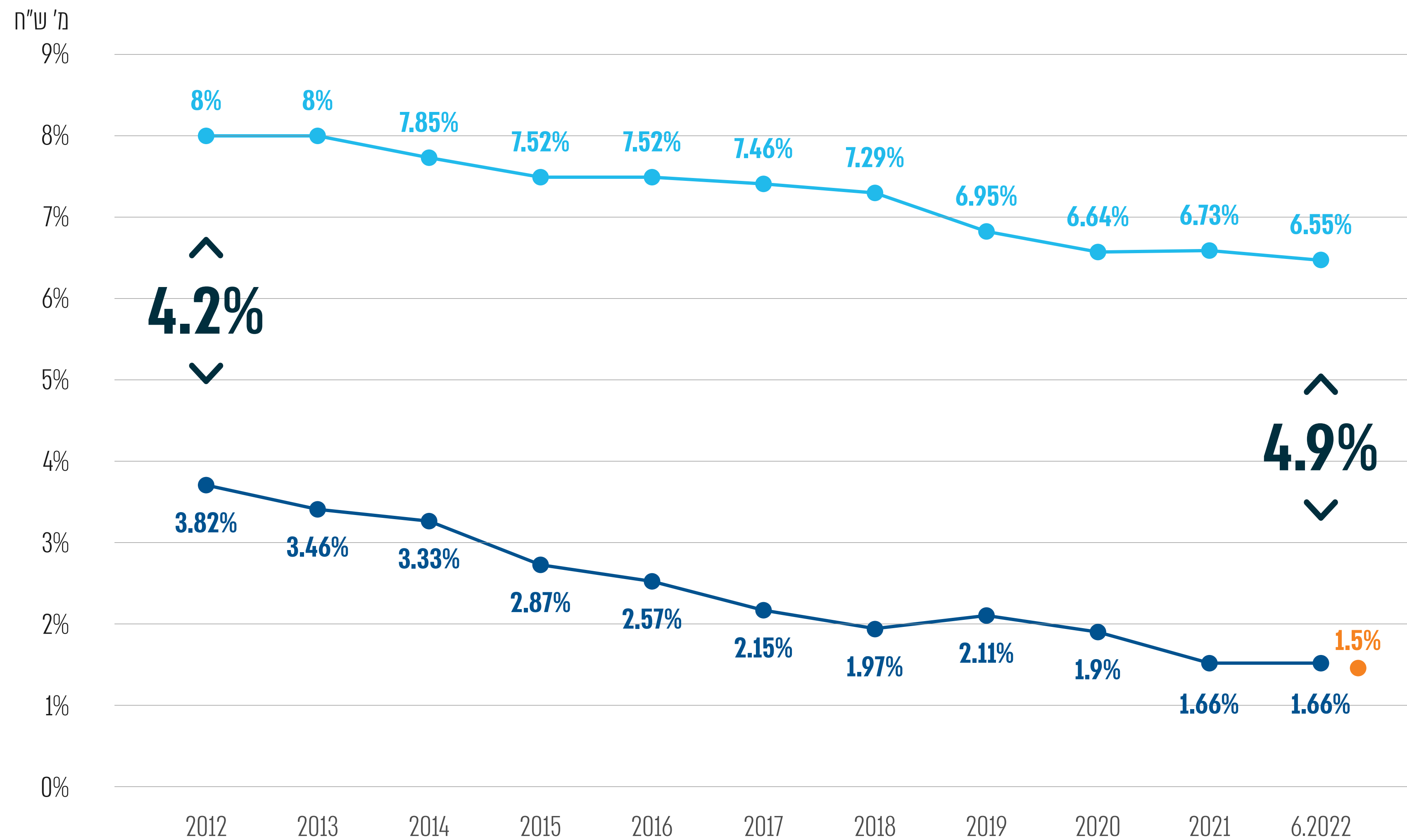


עומס פרעונות חוב לזמן ארוך נמוך ביחס לתזרים

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-2023 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) נכון ל-11.8.2022

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה.



תודה רבה
