



מצגת חברה 30.9.2024

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 והמלחמה 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, לרבות הימשכות המלחמה, התפתחותה לזירות נוספות, עוצמתה, הנחיות ממשלת ישראל, היקף גיוס המילואים וקיומן של מגבלות על תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ כתוצאה מכך.

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.

ריט 1 מרכינה ראש לזכר הנרצחים והחללים, מייחלת להחזרתם של החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום ובמהרה של חיילינו.



כרטיס ביקור

הקמה

הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל (REIT- Real Estate Investment Trust)

בורסה

כלולה במדד ת"א 125, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל, תל דיב ותל בונד 100

נכסים מניבים

58 נכסים בשווי של כ-8.4 מיליארד ש"ח
כ-681 א' מ"ר בכ-96.4% תפוסה (כ-97.8% בניטרול נכסים שהקמתם הושלמה באוגוסט 23)
כ-950 שוכרים

אשרור דירוג ביולי 2024

דירוג מנפיק: AA/Negative מעלות S&P
דירוג סדרות אג"ח: AA מעלות S&P

דיבידנדים

חלוקת דיבידנד רבעוני צומח 15 שנים ברצף
דיבידנד מינימלי בגין שנת 2024 בסך של כ-163 מ' ש"ח
(84 אג' למניה*, לעומת 82 אג' בשנת 2023)
תשואת דיבידנד כ-4.9%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכ-1.6 מיליארד ש"ח

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.75%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-4.0 מיליארד ש"ח (20.46 ש"ח הון למניה)

העלאת תחזיות לשנת 2024

תחזית ה- NOI עלתה מכ-472 מ' ש"ח באוגוסט לכ-480 מ' ש"ח
תחזית ה- FFO הריאלי בגישת ההנהלה*** עלתה מכ-327 מ' ש"ח באוגוסט לכ-331 מ' ש"ח (מכ-1.68 לכ-1.70 ש"ח למניה)
משקף תשואת FFO של כ-9.9%**

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** ביחס למחיר מניה נכון ל 12.11.2024.
*** ל-FFO בגישת רשות ני"ע ר' שקף 20.

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.
- שטחי החברה ושעורי התפוסה אינם כוללים כ-38 א' מ"ר אשר מצויים בתהליכי שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.
- תחזית ה- NOI וה- FFO המוצגות הינן אמצע הטווח.

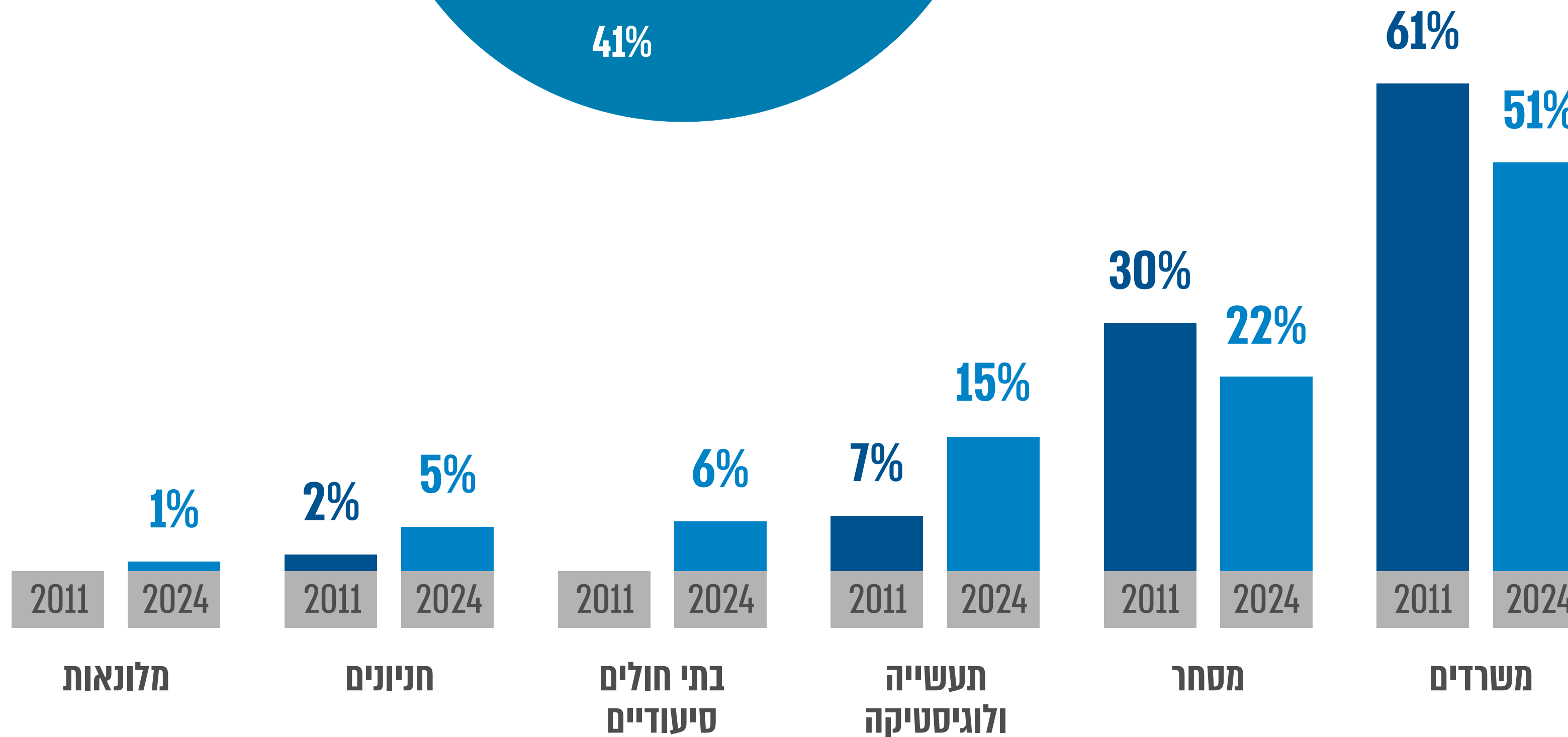
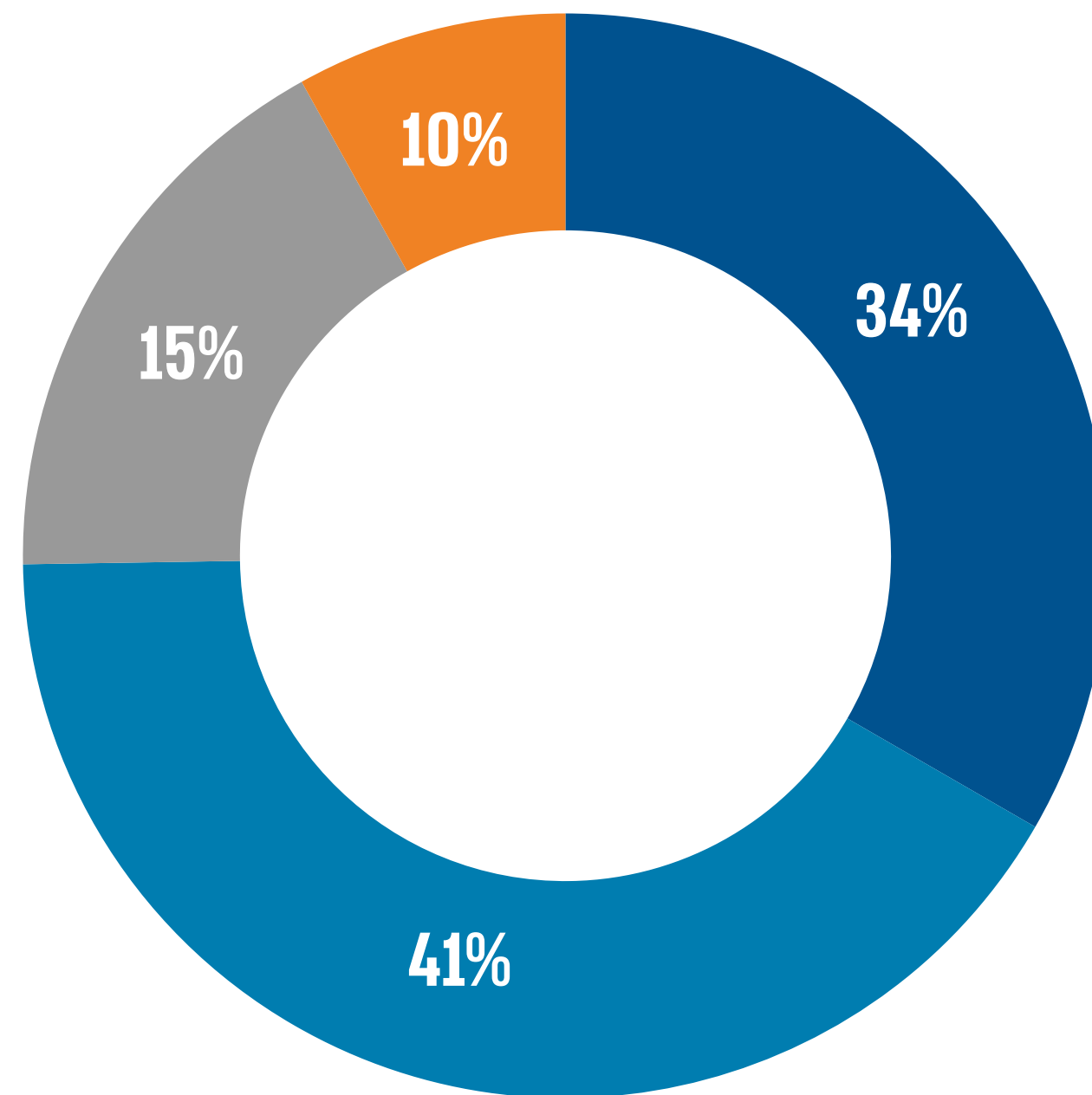
פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי

רוב הנכסים ממוקמים
במרכז הארץ, ת"א וגוש דן

הגדלת הפיזור במהלך השנים
בדגש על תעשייה ולוגיסטיקה

סקטור התעשייה ולוגיסטיקה
צפוי להמשיך ולצמוח בהתבסס
על פרויקטים בתהליך

תל אביב וגוש דן
מרכז הארץ
צפון הארץ
דרום הארץ



בכפוף להוראות החוק:

- מינוף מקסימלי עד 60%
- 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
- ניצול הזדמנויות ייזום, בכפוף להוראות החוק
- קידום השבחות בנכסים קיימים



השקעה בריט 1

ריט 1 הינה קרן הריט הראשונה והגדולה בישראל

הקרן נהנית מצוות ניהול מקצועי ומנוסה

הקרן מציגה לאורך השנים יכולות השבחה וצמיחה בתוצאות ודיבידנדים

תיק נכסים מגוון

משרדים

מרכזי מסחר

מבני תעשייה ולוגיסטיקה

בתי חולים סיעודיים

חניונים

מלונאות



המנופים, הרצליה

אינפיניטי פארק

צומת רעננה

1. אינפיניטי טאואר

ההקמה הושלמה באוגוסט 2023



2. אינפיניטי קמפוס



3. אינפיניטי פלאזה



ה- NOI השנתי החזוי לחברה מהמתחם
לאחר השלמת המגדל והשיפוץ הינו כ-
75-80 מ' ש"ח (בהנחת תכוסה מלאה)

אינפיניטי טאואר

(נתונים ל 100%. חלק החברה 50%)

שטח להשכרה: כ-61,000 מ"ר

עלות הקמה: כ-465 מ' ש"ח

שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-69% (כ-70% משטח המשרדים)

פארק ירוק עם אזורי הסעדה וישיבה

עלות משוערת: כ-40 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-25 מ' ש"ח)

צפי סיום הפארק: Q1.2025

שדרוג אינפיניטי קמפוס

ואינפיניטי פלאזה

(נתונים ל 100%. חלק החברה 66%)

שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר

עלות משוערת: כ-240-250 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-180 מ' ש"ח)

שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-36%

צפי סיום: Q1.2025



- כ-55 דונם

- כ-150,000 מ"ר שטחי משרדים

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

- כ-6 דונם פארק ירוק

- נגישות גבוהה. על צומת כבישים
ראשיים (4 ו-531). במתחם תחנה של
רכבת ישראל

- 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-73 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%

חשמונאים, תל אביב

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

המנופים, הרצליה פיתוח

היקף השטח: כ-17 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

אפעל, פתח תקווה

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

טוליכמן, ראשון לציון

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

ספיר, הרצליה פיתוח

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

האומנות, נתניה דרום

היקף השטח: 6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

רמת החייל, תל אביב

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

המלאכה, ראש העין

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

רמת החייל, תל אביב

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

בית הטרמינל, לוד

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

בית הרופאים, רמת החייל,

תל אביב

היקף השטח: כ-9 א' מ"ר
שיעור בעלות: כ-33%



Friendly, גן יבנה

היקף השטח: כ-16.7 א' מ"ר
שיעור בעלות: 75%



עמק סנטר, עפולה

היקף השטח: כ-22 א' מ"ר
בנוסף, כ-11 דונם קרקע צמודה
שיעור בעלות: 60%



גני שרונה, תל אביב

היקף השטח: כ-6.2 א' מ"ר
שיעור בעלות: 83%



WEST DESIGN, ראשון לציון

היקף השטח: כ-24 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%

מגוון נכסים מרכזי מסחר

מגוון נכסים מרכזי מסחר מלונאות

לב תלפיות, ירושלים

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

פאואר סנטר, מודיעין

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

שערי חדרה, חדרה

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

קניון G רוטשילד, ראשון לציון

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

גלובוס סנטר, נתיבות

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

מרכז מסחרי SOHO, נתניה

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

קניון דרכים, G יקנעם

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

מלון פאבליקה, הרצליה (בניהול ישרוטל)

היקף השטח: כ-16.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מרכז מסחרי, גני תקווה

היקף השטח: כ-9 א' מ"ר
בנוסף, כ-12 דונם קרקע צמודה
שיעור בעלות: 50%



כפר מסריק

היקף השטח: כ-31 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



הר טוב

היקף השטח: כ-30 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



תרדיון, גוש שגב

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



נאות חובב

היקף השטח: 18.2 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

מגוון נכסים תעשייה לוגיסטיקה

מגוון נכסים

תעשייה

לוגיסטיקה

אלון תבור

היקף השטח: 47 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

אלון תבור

היקף השטח: 46 א' מ"ר
שיעור בעלות: 25%

ציפורית

היקף השטח: כ-9.6 א' מ"ר
בנוסף, 20 דונם לתעשייה ולוגיסטיקה
שיעור בעלות: 67%

ציפורית

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

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%

גדרות

היקף השטח: כ-18 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

בר לב

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

בית שמש

היקף השטח כ-50 א' מ"ר (מושכר)
שיעור בעלות: 40%
סיום הקמה צפוי: 2025

כפר מסריק

לוגיסטיקה ותעשייה

שטח (GLA):	11,700 מ"ר	3,000 מ"ר	8,800 מ"ר	7,800 מ"ר
שנת סיום:	2024	2026 (חזוי)	2022	2019



קרקע נרכשה ב 2018 סיום בשלבים	GLA (מ"ר)	עלות הפרוייקט*	NOI 2024	NOI Run rate	יתרה להשקעה בניין 2026	NOI שנתי לאחר 2026	תשואה על העלות
נתונים ל 100%, חלק החברה 50%	31,300	200	כ-12.3	כ-13.7	כ-21	כ-16.5	כ-8.3%

* אומדן לכל המתחם, כולל עלות קרקע
- 100% תפוסה
- כל הנתונים במ' ש"ח



הר טוב

לוגיסטיקה

קרקע נרכשה ב 2018 סיום הקמה: 08.2023	GLA (מ"ר)	עלות הפרוייקט**	*NOI Run rate	תשואה על העלות	שווי הוגן
נחונים ל 100%, חלק החברה 50%	30,000	כ-147	כ-15.6	כ-10.6%	211

* בהנחת תפוסה מלאה, כיום 91%
** כולל עלות הקרקע
- כל הנחונים במ' ש"ח



חיפה

היקף השטח: 13 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



נס ציונה

היקף השטח: 19 א' מ"ר
שיעור בעלות: 90%



אשדוד

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



נשר

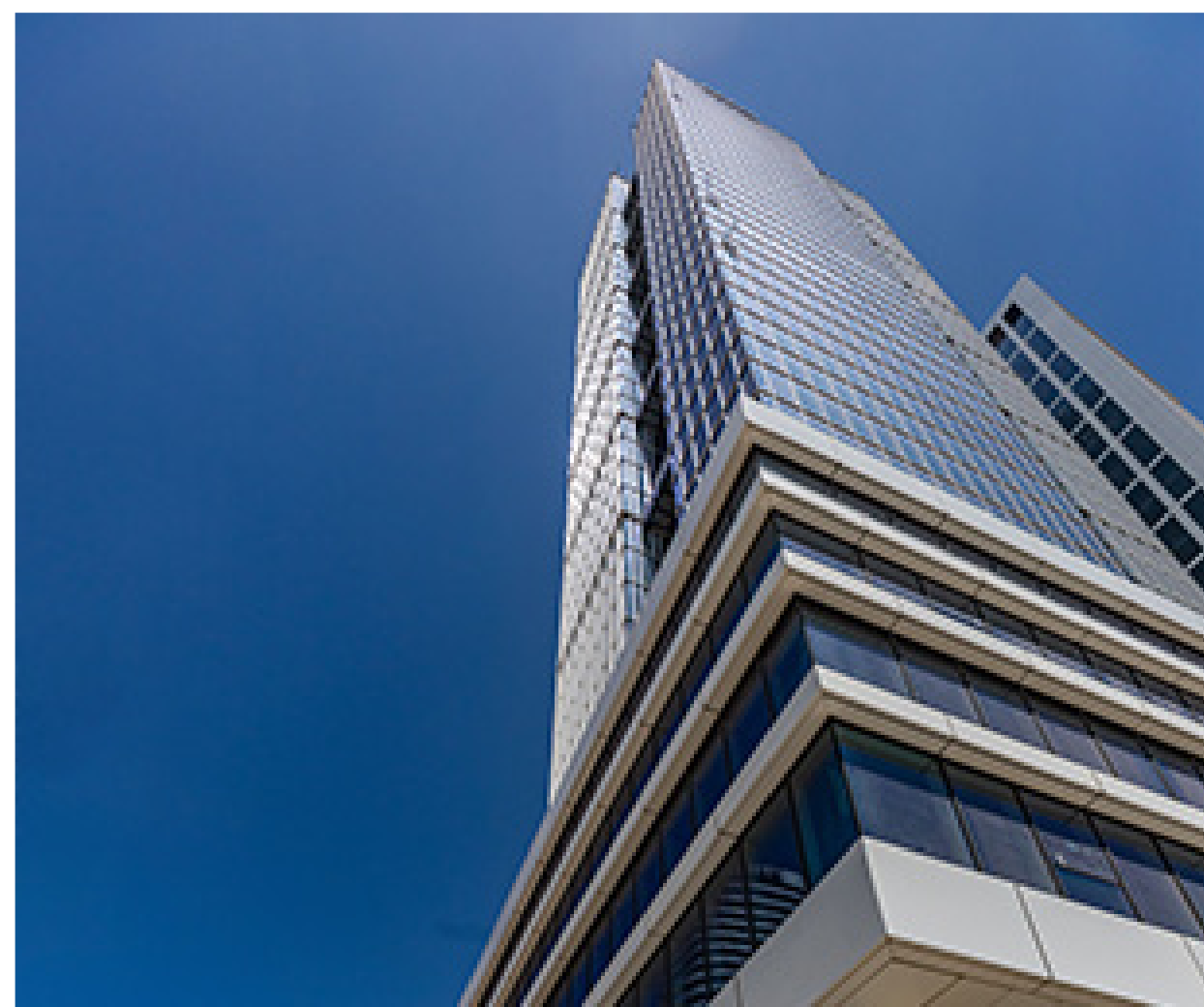
היקף השטח: 22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים בתי חולים סיעודיים



חניון הכיכר, תל אביב

כ-540 מקומות חניה
שיעור בעלות: 67.5%



חניון סקיי טאואר, תל אביב

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 90%

מגוון נכסים חניונים



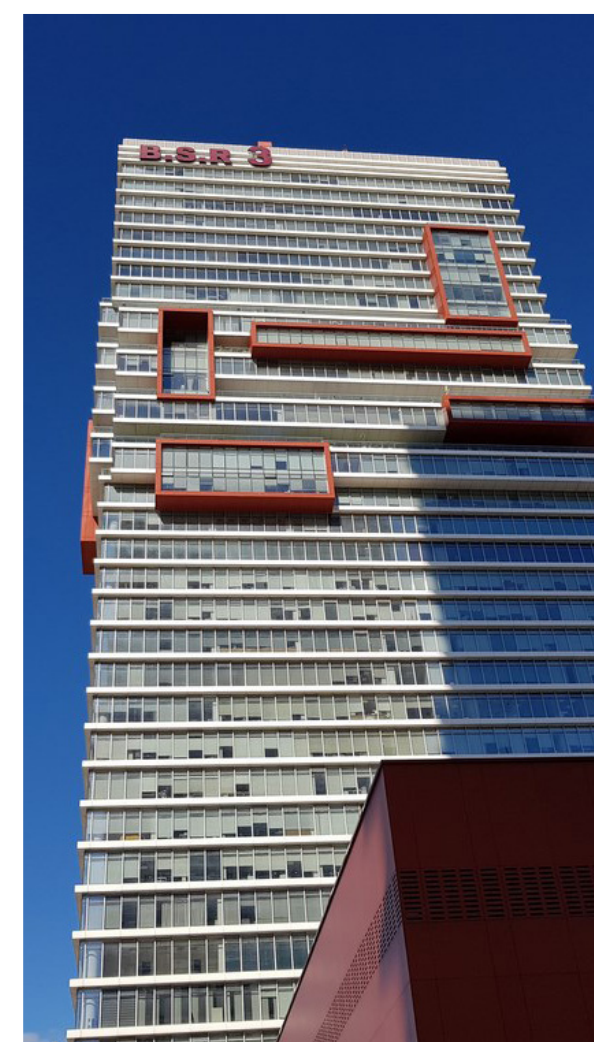
חניון סיטי טאואר, רמת גן

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון קרתא, ירושלים

כ-835 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון בסר 3+4, בני ברק

כ-277 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



נתונים פיננסיים

שנת 2023	Q3 2023	Q3 2024	שיעור השינוי 2023-2024	1-9/23	1-9/24	שיעור השינוי 2023-2024	
423.0	107.2	126.0	17.5%	320.8	355.6	10.8%	NOI
-	106.4	112.7	5.9%	311.7	325.4	4.4%	NOI same property
293.9	74.5	87.9	17.9%	226.9	248.2	9.4%	FFO ריאלי
1.52	0.39	0.45	17.5%	1.17	1.27	8.1%	FFO ריאלי בגישת ההנהלה למניה (ש"ח)



נתונים פיננסיים

תמצית נתונים

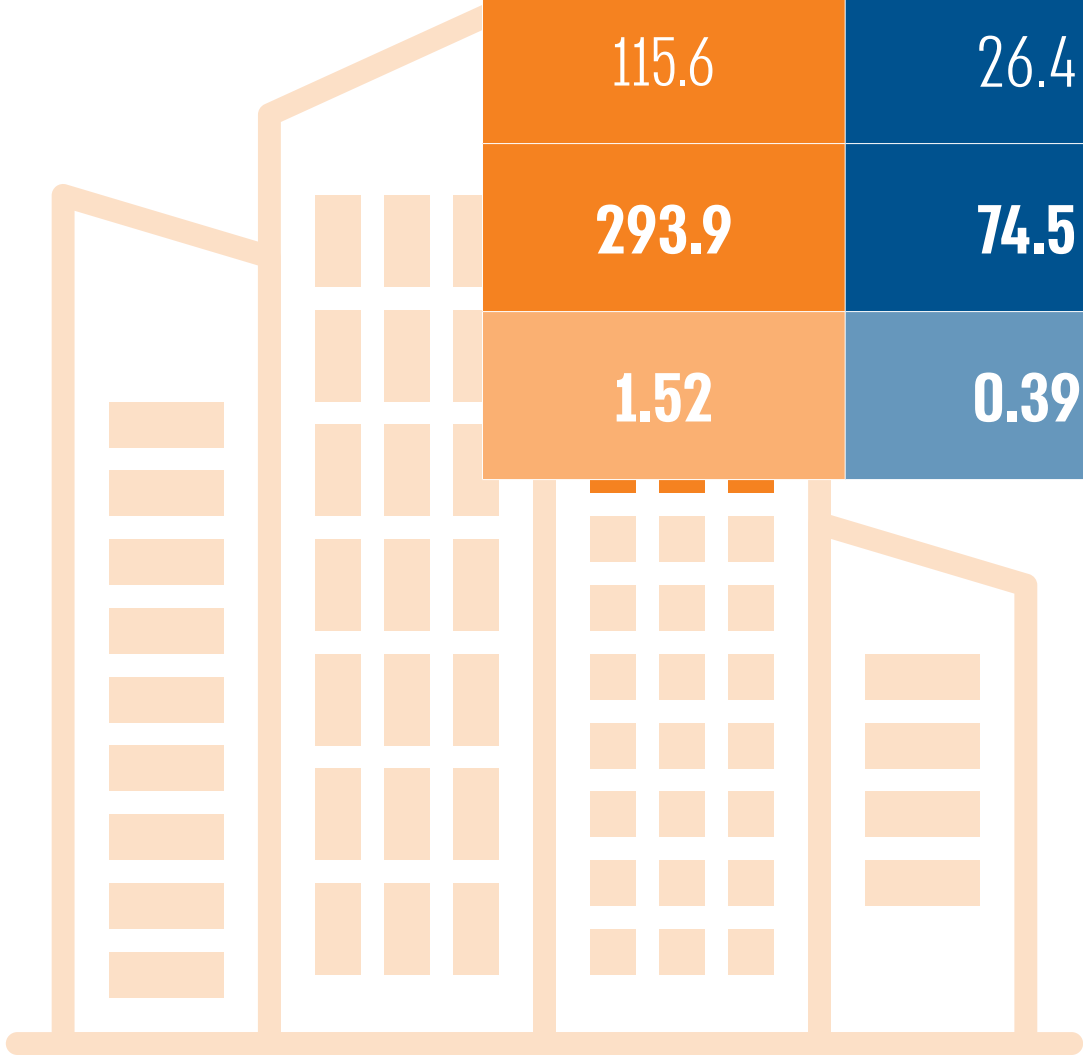
המשך צמיחה בתוצאות מנכסים קיימים וחדשים ועל אף שטח פנוי שנמצא בשיפוץ באינפיניטי פארק ברעננה

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

נתונים פיננסיים

חישוב FFO

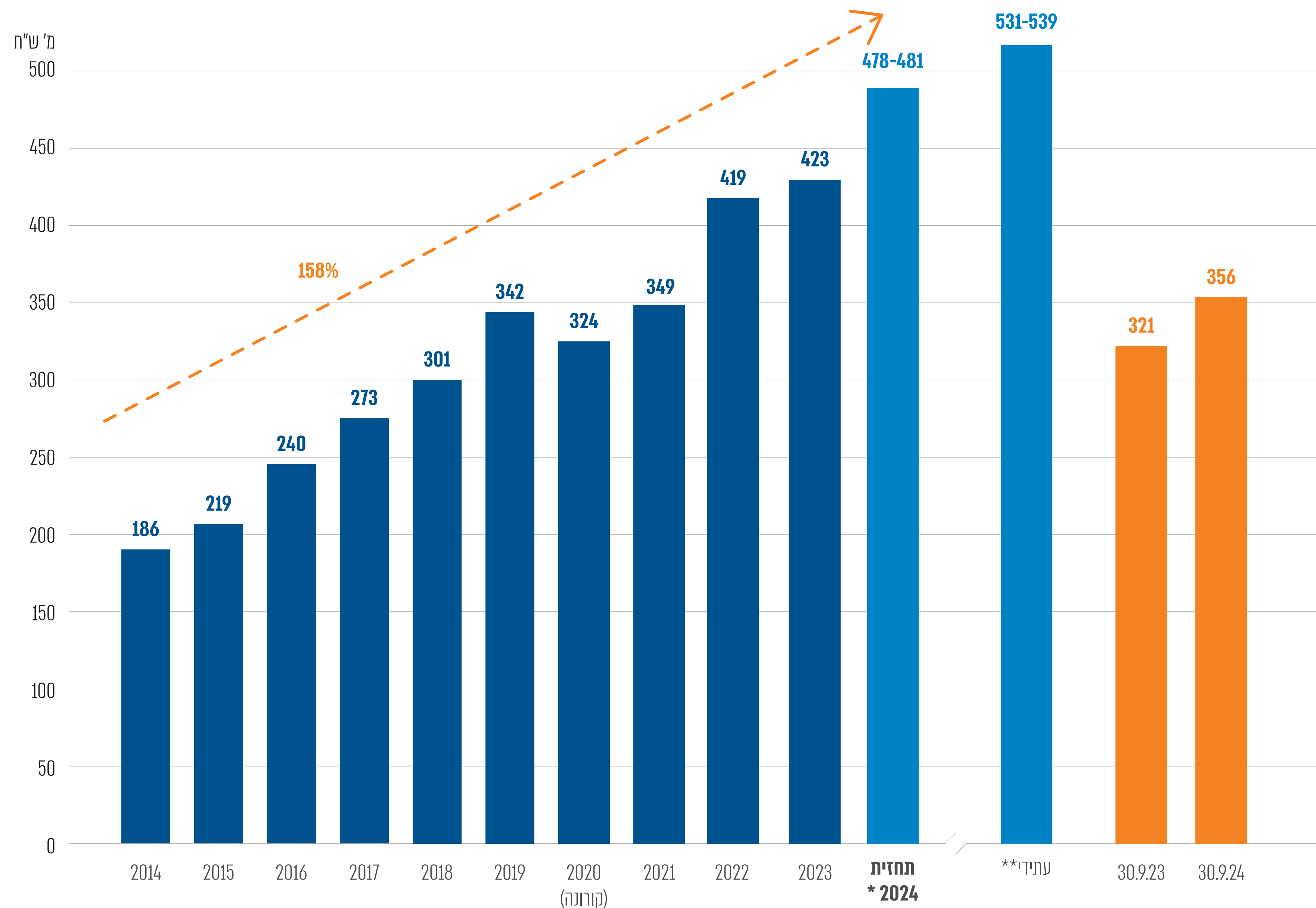
2023	Q3 2023	Q3 2024	1-9/23	1-9/24	FFO נומינלי בגישת רשות ניירות ערך
153.9	41.9	23.9	96.1	106.4	התאמות נוספות:
					תשלום מבוסס מניות
					התאמות אחרות
21.4	5.6	4.5	16.8	13.6	FFO נומינלי בגישת ההנהלה
3.0	0.6	0.7	2.2	2.1	FFO נומינלי למניה (ש"ח)
178.3	48.1	29.1	115.1	122.1	בנטרול הפרשי הצמדה*
0.92	0.25	0.15	0.59	0.63	FFO ריאלי בגישת ההנהלה
115.6	26.4	58.8	111.8	126.1	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
293.9	74.5	87.9	226.9	248.2	
1.52	0.39	0.45	1.17	1.27	



* הפרשי הצמדה למדד של הלוואות, לרבות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.

- ה FFO הריאלי הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן המבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות וכאלו שאינן תזרימיות לרבות שערך נכסים והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות.



נתונים פיננסיים

NOI

צמיחה למרות פינוי שוכר מהותי

העלאת התחזית לשנת 2024

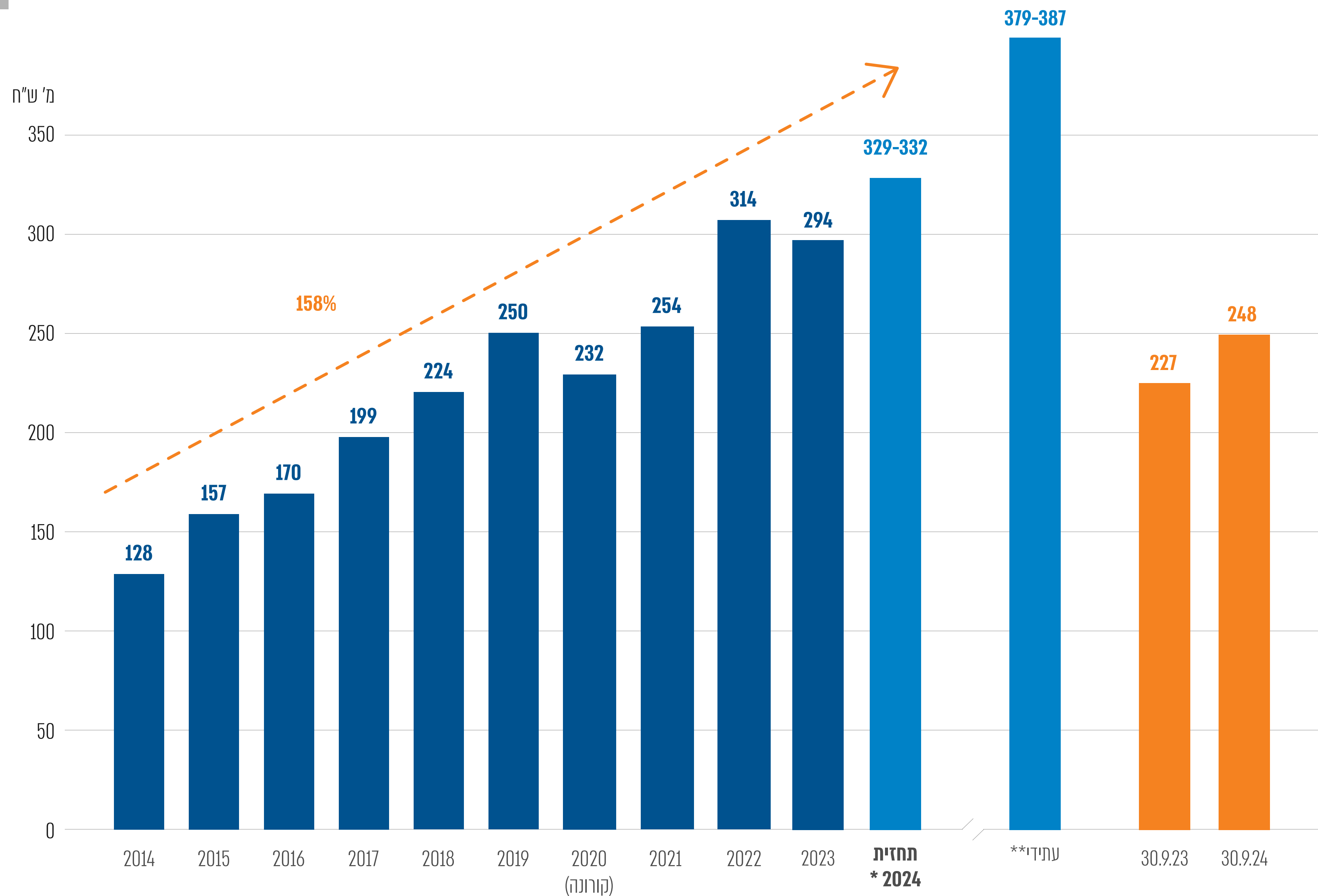
לכ-478-481 מ' ש"ח

(מכ-469-474 מ' ש"ח בעדכון באוגוסט

וכ-452-462 מ' ש"ח במרץ)

* כוללת NOI בסך של כ-34 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לעומת כ-13 מ' ש"ח ב-2023 וכ-48 מ' ש"ח ב-2022) בעקבות פינוי שטחי אמדוקס. בתוספת הנבה ממתחם רעננה ונכסים שנרכשו/בהקמה (בתפוסה מלאה) ובגריעת הנבה של שטחים במגדל היוכל לאור מימוש אופציה לרכישתם ע"י המדינה.

- 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.
- 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.



נתונים פיננסיים

FFO ריאלי (בגישת ההנהלה)

העלאת התחזית לשנת 2024

ל-329-332 מ' ש"ח

(מכ-324-329 מ' ש"ח בעדכון באוגוסט

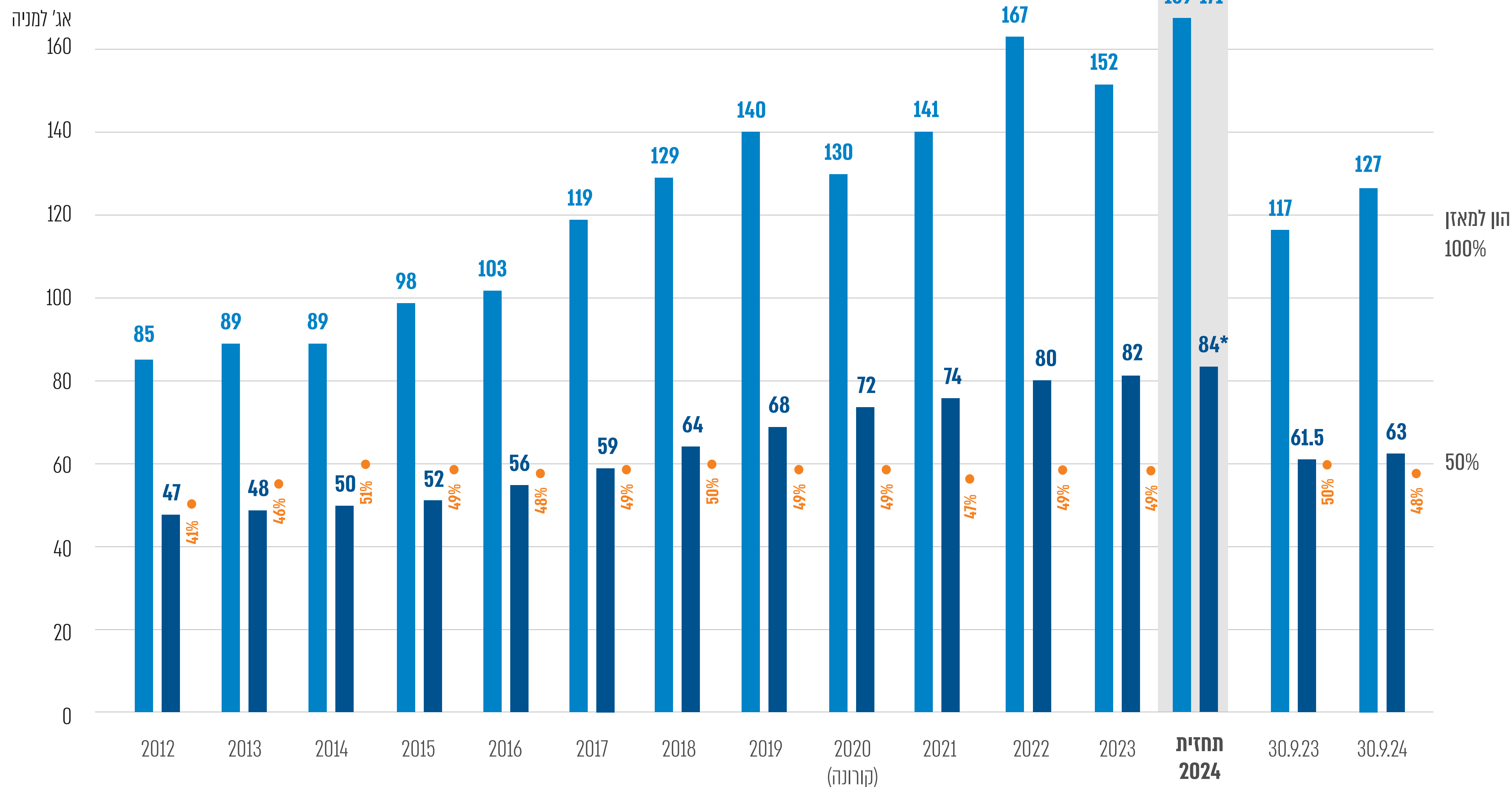
וכ-303-313 מ' ש"ח במרץ)

* כוללת NOI בסך של כ-34 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לעומת כ-13 מ' ש"ח ב 2023 וכ-48 מ' ש"ח ב 2022) בעקבות פינוי שטחי אמדוקס. בתוספת הנבה ממתחם רעננה ונכסים שנרכשו/בהקמה (בתפוסה מלאה) ובגריעת הנבה של שטחים במגדל היוכל לאור מימוש אופציה לרכישתם ע"י המדינה.

- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה.
- 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.

נתונים פיננסיים

תוצאות למניה



העלאת התחזית לשנת 2024 ל-1.69-1.71 ש"ח למניה

מ-1.67-1.69 ש"ח למניה בעדכון באוגוסט
וכ-1.61-1.56 ש"ח למניה במרץ.

FFO ריאלי למניה בגישת ההנהלה
דיבידנד למניה
הון למאזן (IFRS)

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

איתנות פיננסית

הון עצמי למאזן כ-48% (IFRS)

מח"מ חוב משוקלל כ-3.9 שנים

עלות חוב משוקללת כ-2.02% צמודה

עלות חוב שולית כ-3.3% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 6.5, ל-12.11.2024)

הנכסים המניבים לא משועבדים*

מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)
פניות ליום פרסום הדוח כ-820 מ' ש"ח (סולו)
יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים כ-30 מ' ש"ח (סולו)

דירוג סדרות אג"ח AA

התפתחות דירוג מנפיק

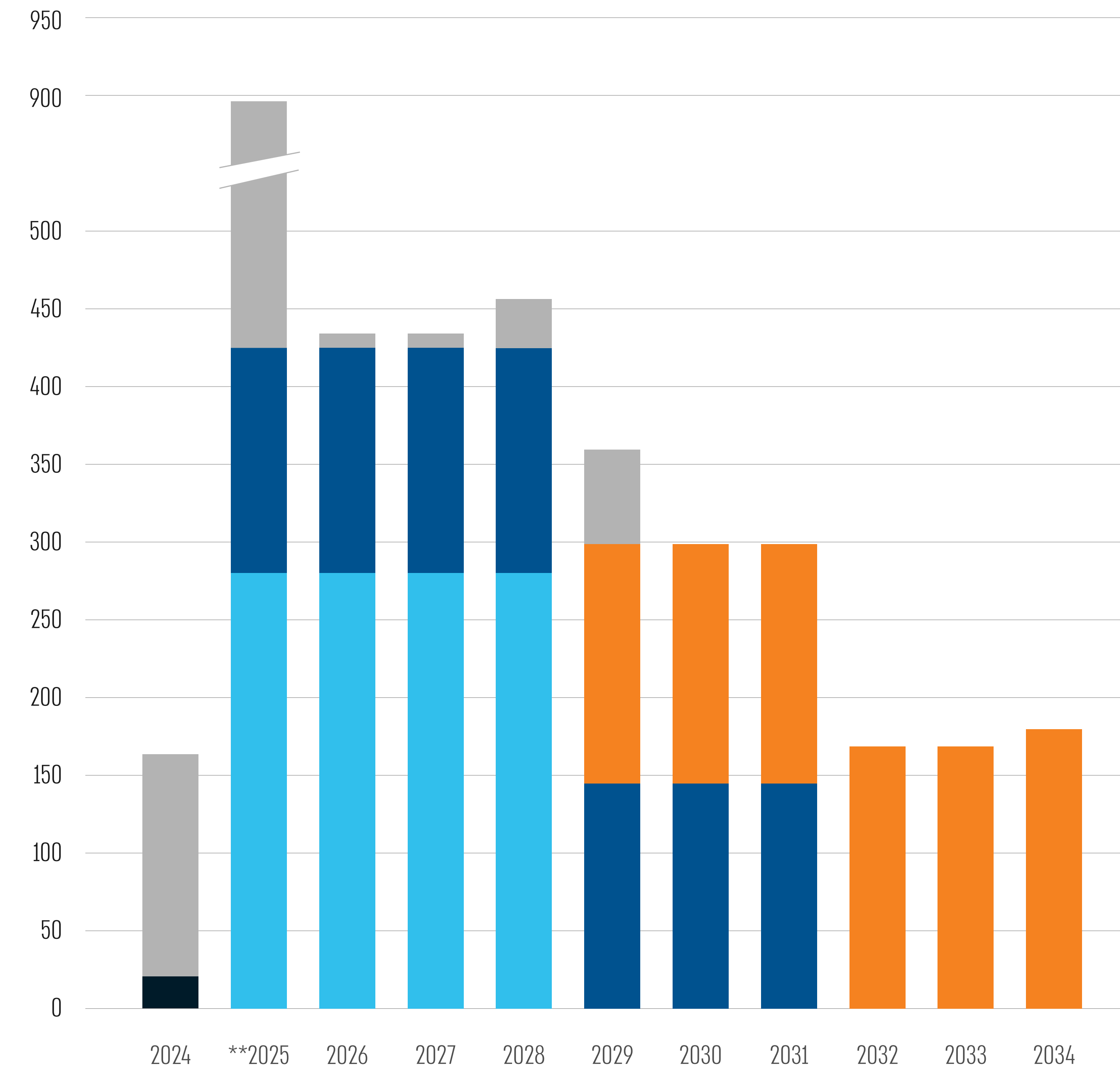
- אוגוסט 2023: AA/Negative
- יולי 2017: AA/Stable
- יולי 2014: AA-/Stable
- יוני 2010: A+/Stable
- מאי 2007: A/Stable



* למעט חלק בנכס מניב של החברה וכ 14% בחברות מוחזקות עם שותפים

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

מ' ש"ח



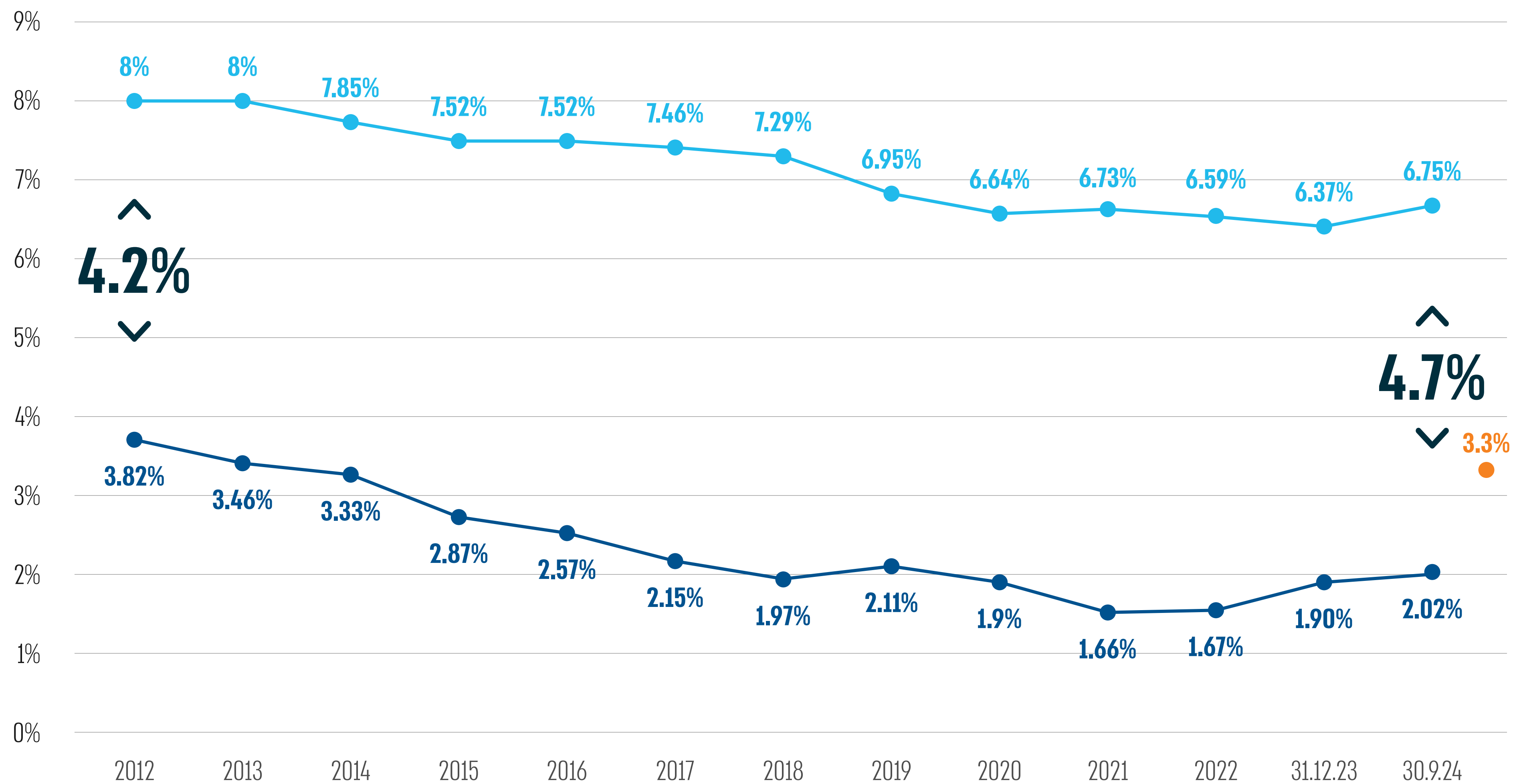
פרעונות חוב לזמן ארוך

אג"ח' ■
 אג"ח' ■
 אג"ח' ■
 אחר ■
 חוב חברות מוחזקות* ■

* חלק החברה. בשנת 2024-2025 כולל חוב בנקאי קצר, מתחדש.
 ** כולל כ-300 מ' ש"ח, חלק החברה בחוב בחברה מוחזקת, שסווג לזמן קצר בעקבות הודעה על מימוש אופציה של המדינה לרכישת החלק המושכר לה במגדל היובל. החוב הנ"ל אמור להפרע מתקבולי המכירה.

- 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 6.5) נכון ל-12.11.2024



תודה רבה

לפרטים נוספים:
נירית ברגמן, רו"ח, מנהלת תחום שוק ההון
niritb@reit1.co.il | 03-7686700