



מצגת חברה 30.9.2023

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 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 (REIT- Real Estate Investment Trust).

בורסה

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

נכסים מניבים

בשווי של כ-8.1 מיליארד ש"ח
כ-655,000 מ"ר בכ-95.7% תפוסה (כ-97.5% בניטרול נכסים שהקמתם הסתיימה ברבעון השלישי)
כ-940 שוכרים

דירוג

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

דיבידנדים

מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני
דיבידנד מינימלי בגין שנת 2023 בסך של כ-159 מ' ש"ח
(82 אג' למניה*, לעומת 80 אג' בשנת 2022)
תשואת דיבידנד כ-5.5%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכ-1.4 מיליארד ש"ח

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.63%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-4.0 מיליארד ש"ח (20.6 ש"ח למניה)

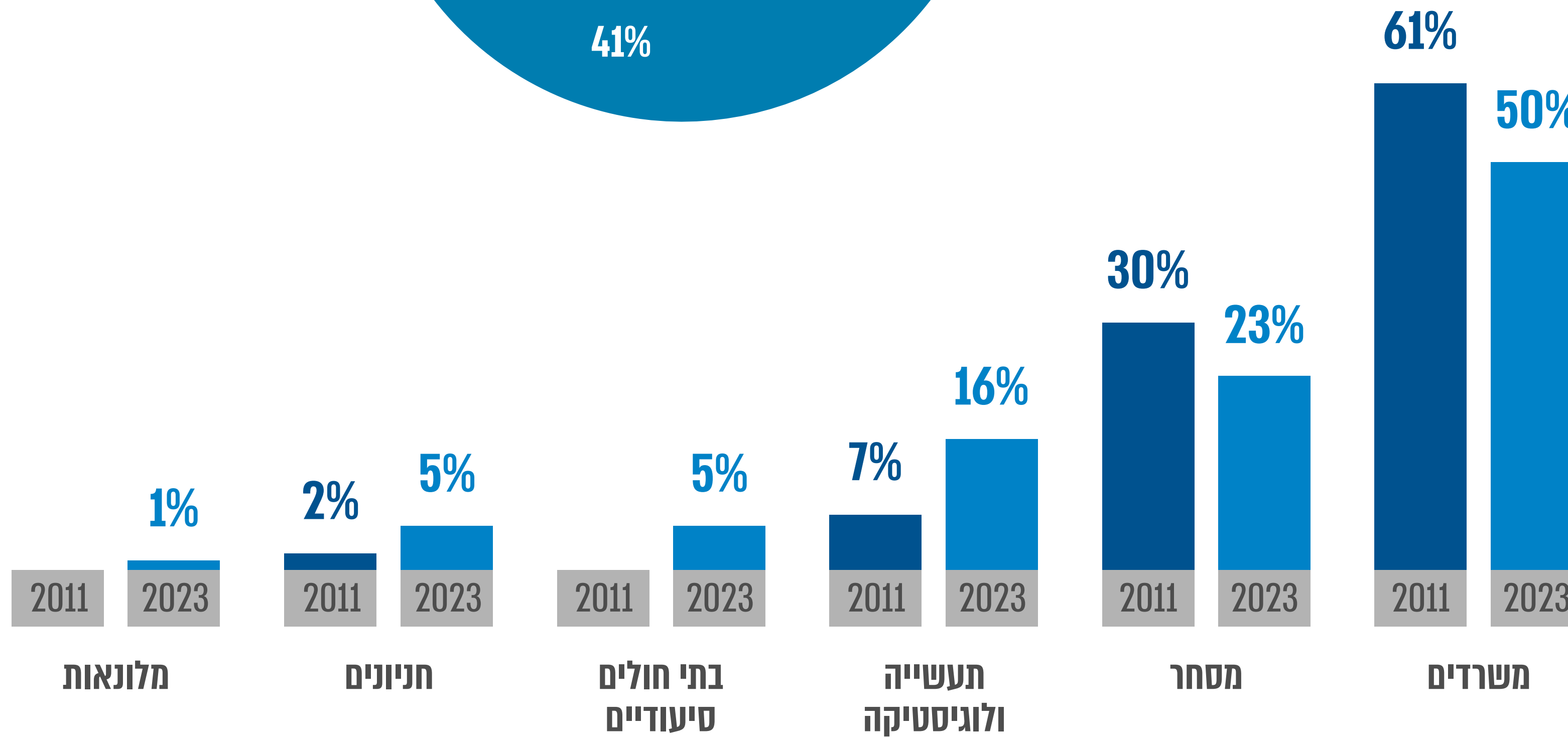
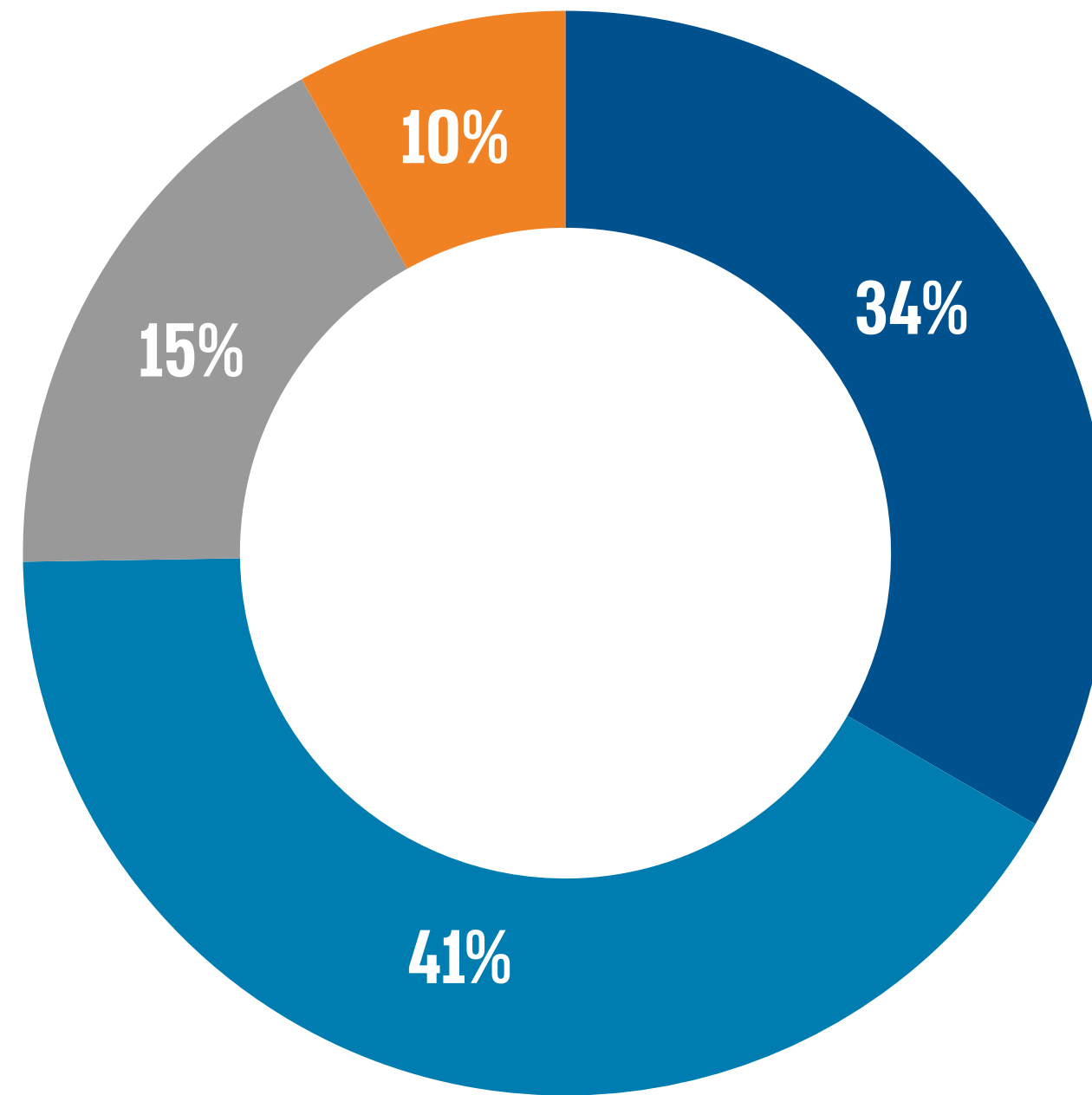
תשואת FFO ריאלי בגישת ההנהלה***

החזוי ל-2023 כ-10.2%**

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** תשואות הדיבידנד וה-FFO (ממוצע טווח התחזית) הן ביחס למחיר מניה נכון ל-13.11.2023.
*** FFO בגישת רשות ני"ע ר' שקף 21.

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.
- שטחי החברה ושעורי התפוסה אינם כוללים כ-51,000 מ"ר אשר מצויים בתהליכי שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי



השקעה בריט 1

השקעה סחירה בנדל"ן
מניב מגוון, בניהול מקצועי

אסטרטגיית צמיחה:

- רק בישראל
- פיזור גאוגרפי
- פיזור סקטוריאלי
- ניצול הזדמנויות ייזום, בכפוף להוראות החוק
- קידום השבחות בנכסים קיימים

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

מבני תעשייה ולוגיסטיקה

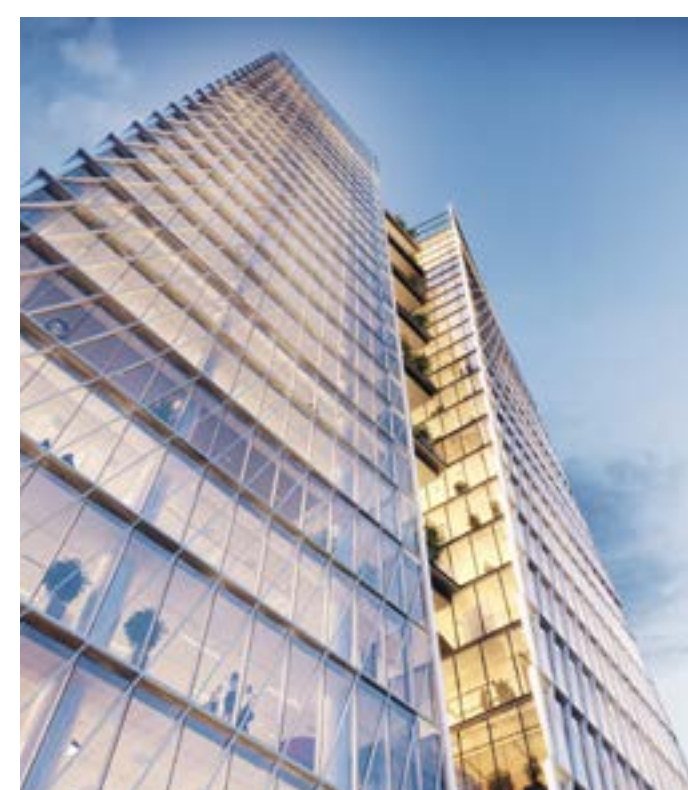
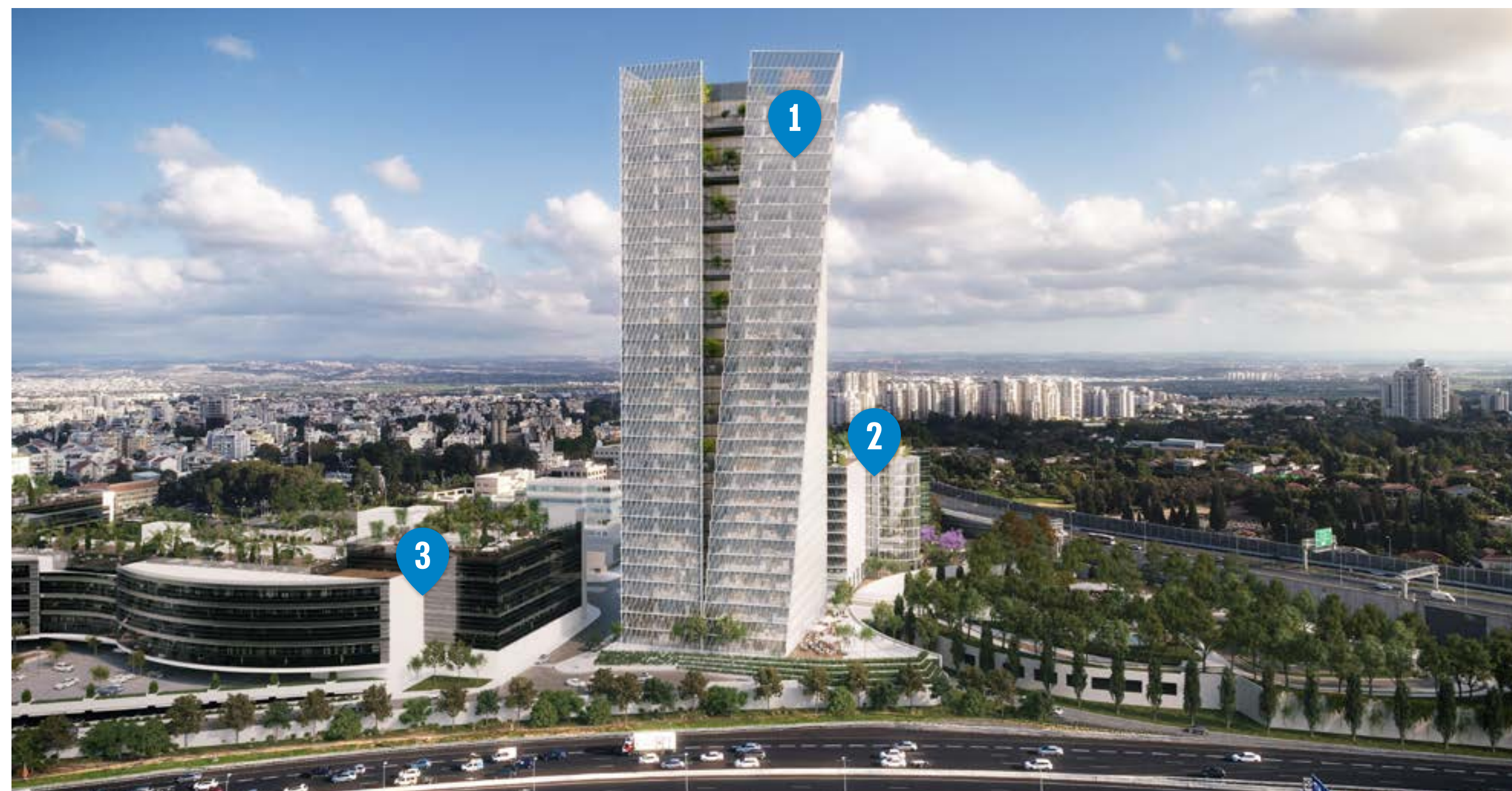
בתי חולים סיעודיים

חניונים

מלונאות



המנופים, הרצליה



צפי ה NOI השנתי מהמתחם
לאחר השלמת המגדל והשיפוץ
(בהנחת תפוסה מלאה) הינו
כ- 70-75 מ' ש"ח (חלק ריט 1)



אין פיניטי טאואר (חלק ריט 1 50%)

LEED SILVER

שטח להשכרה: כ-61,000 מ"ר
עלות משוערת: כ-460 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-413 מ' ש"ח)
שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-67% (כ-69% משטח המשרדים)
פארק ירוק עם אזורי הסעדה וישיבה
עלות משוערת: כ-35 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-10 מ' ש"ח)
צפי סיום: מחצית השנייה של 2024

שדרוג אין פיניטי קמפוס ואין פיניטי פלאזה (חלק ריט 1 66%)

שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר
עלות משוערת: כ-230-250 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-89 מ' ש"ח)
שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-32%
צפי סיום: מחצית שניה של 2024



1. אין פיניטי טאואר

ההקמה הושלמה באוגוסט 2023

שוכרי אין פיניטי טאואר:



MINDSPACE

Deloitte.

2. אין פיניטי קמפוס

3. אין פיניטי פלאזה

אין פיניטי פארק צומת רעננה

- 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

- 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

המלאכה, לוד

היקף השטח: כ-16 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%
נמכר במאי 2023

גלובל פארק, לוד

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

אפעל, פתח תקווה

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

חשמונאים, תל אביב

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

טוליכמן, ראשון לציון

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

האומנות, נתניה דרום

היקף השטח: 6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

המלאכה, ראש העין

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

בית הטורמינל, לוד

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

המנופים, הרצליה פיתוח

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

ספיר, הרצליה פיתוח

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

רמת החייל, תל אביב

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

רמת החייל, תל אביב

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

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 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

ראשון לציון, WEST DESIGN

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

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
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים

מרכזי מסחר

מלונאות

לפני

מרלו"ג מגה מקבוצת רבוע כחול ראשל"צ

תהליך השבחה





אחרי

WEST
DESIGN
ראשל"צ

תהליך השבחה





תשואה*

8.5%

על עלות הרכישה

11.6%

על העלות הכוללת

6.5%

על השווי ההוגן



NOI*

8

בעת הרכישה

17

לאחר ההשבחה



הנכס

95

52

147

263

116

עלות הרכישה
(12.2014)

עלויות השבחה

עלות כוללת

שווי הוגן
(30.9.2023)

רווחי שערך
מאז הרכישה

WEST DESIGN ראשל"צ

נתונים פיננסיים

במ' ש"ח (ל-100%)
חלק ריט 1 65%

* תחזית בהנחת תפוסה מלאה (כ-87% תפוסה נכון ל 30.9.2023)



תרדיון,

גוש שגב

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



נאות חובב

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



כפר מסריק

היקף השטח: כ-31.2 א' מ"ר
(כ-16.6 א' מ"ר בנוי וכ-14.6
א' מ"ר בביצוע)
שיעור בעלות: 50%



הר טוב

סיום ההקמה: 08.2023
היקף השטח: כ-30 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים

תעשייה

לוגיסטיקה

מגוון נכסים תעשייה לוגיסטיקה

בר לב

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

תרדיון

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

אלון תבור

היקף השטח: 42 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

שדרות

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

אלון תבור

היקף השטח: 40 א' מ"ר
שיעור בעלות: 25%

חדרה

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

ציפורית

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

גדרות

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

ציפורית

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



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%

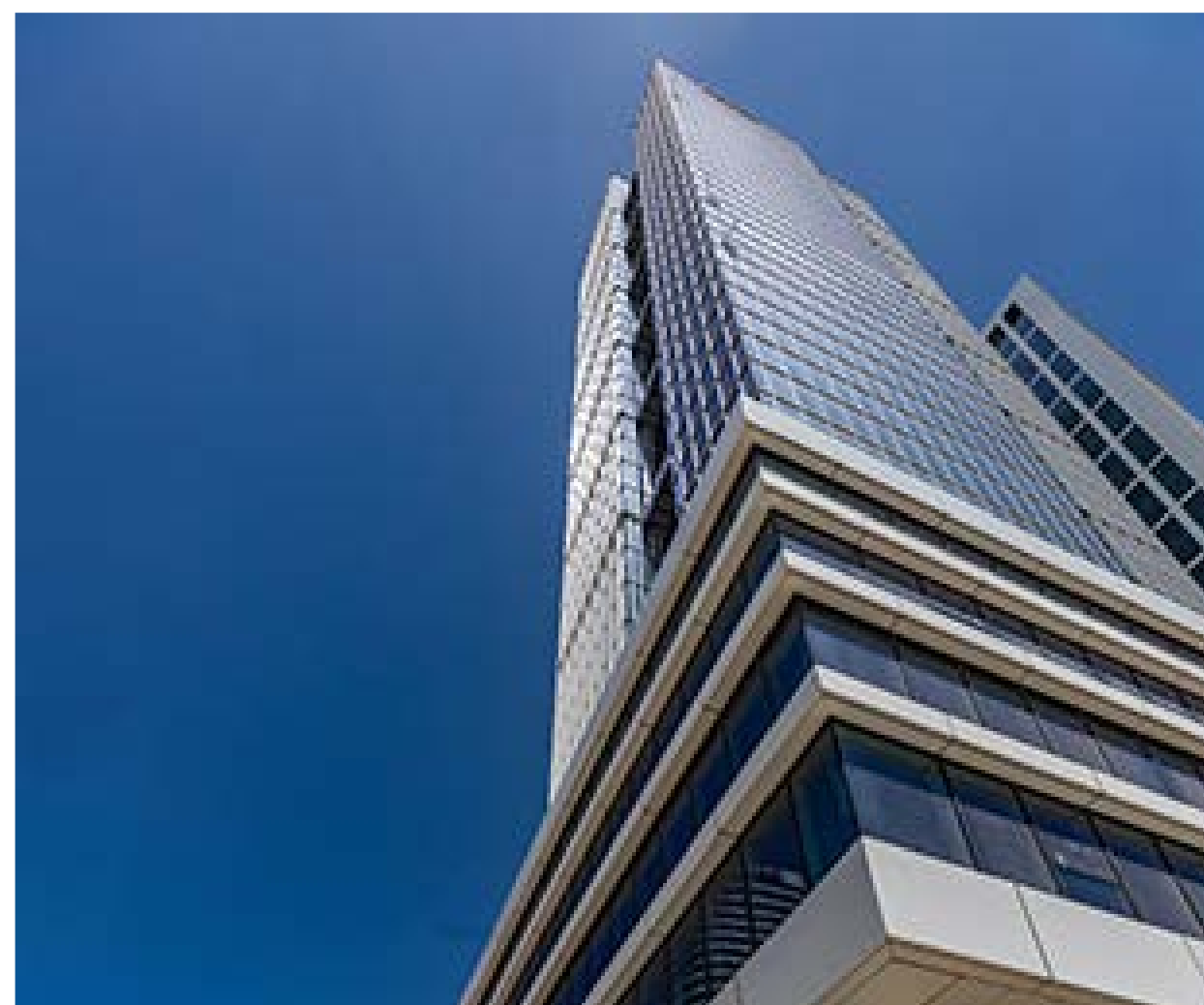
מגוון נכסים בתי חולים סיעודיים

מגוון נכסים חניונים



חניון הכיכר, תל אביב

כ-540 מקומות חניה
שיעור בעלות: 67.5%



חניון סקיי טאואר, תל אביב

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 90%



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

נתונים פיננסיים

תמצית נתונים

2022	רבעון 3 2022	רבעון 3 2023	אחוזי השינוי 2022-2023	1-9/2022	1-9/2023	אחוזי השינוי 2022-2023	
418.7	110.6	107.2	(3.1%)	308.2	320.8	4.1%	* NOI
-	96.9	100.5	3.7%	267.7	287.8	7.5%	NOI same **property
133.5	41.2	41.9	1.7%	87.8	96.1	9.5%	FFO בגישת רשות ניירות ערך
314.4	83.9	74.5	(11.2%)	232.8	226.9	(2.5%)	FFO ריאלי בגישת ההנהלה***
1.67	0.44	0.39	(11.4%)	1.24	1.17	(5.6%)	FFO ריאלי בגישת ההנהלה למניה*** (ש"ח)

* העליה נובעת בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים וכן מהנבה מלאה של נכסים חדשים שנרכשו, ועל אף פינוי של שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה ומכירת נכס בלוד. ברבעון הירידה נובעת מפינוי שטחי אמדוקס.

** בניטרול שטח שנמצא בתהליכי שיפוץ והשבחה ברעננה.

*** השבתת הנכס ברעננה לצרכי השיפוץ ועליה בהוצאות המימון הן הסיבות העיקריות לירידה. באשר ל FFO למניה, נרשם גידול במספר המניות בשל גיוס הון באוגוסט 2022.

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

נתונים פיננסיים

חישוב FFO

2022	Q3 2022	Q3 2023	1-9/2022	1-9/2023	FFO נומינלי בגישת רשות ניירות ערך
133.5	41.2	41.9	87.8	96.1	התאמות נוספות:
8.7	1.1	5.6	3.1	16.8	תשלום מבוסס מניות
2.3	0.6	0.6	(0.4)	2.2	התאמות אחרות
144.5	42.9	48.1	90.5	115.1	FFO נומינלי בגישת ההנהלה
169.9	41.0	26.4	142.3	111.8	בנטרול הפרשי הצמדה*
314.4	83.9	74.5	232.8	226.9	FFO ריאלי בגישת ההנהלה
1.67	0.44	0.39	1.24	1.17	FFO ריאלי למניה בגישת ההנהלה (ש"ח)
188.2	189.1	194.0	186.4	193.8	מספר מניות משוקלל (מ')

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

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.

מ' ש"ח

500

450

400

350

300

250

200

150

100

50

0

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

תחזית
* 2023

30.9.22

30.9.23

שנה
מיוצגת**

127

149

177

186

219

240

273

301

342

324

349

419

420-428

308

321

475-488

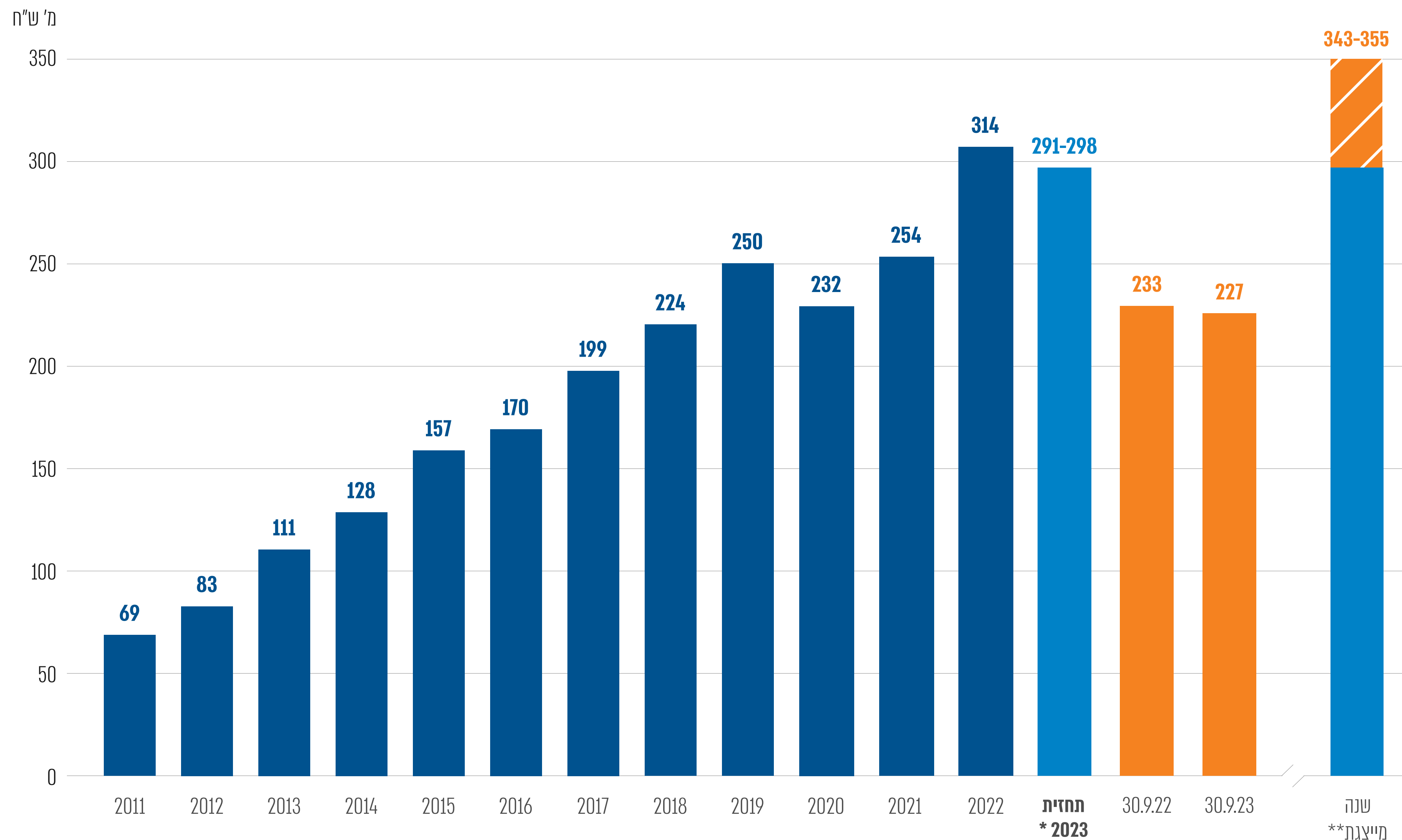
נתונים פיננסיים

NOI

* המעודכנת לעומת אוגוסט 2023. כוללת NOI בסך של כ-15 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לעומת כ-48 מ' ש"ח בשנת 2022, בעקבות פינוי שטחי אמדוקס. התחזית באוגוסט היתה 425-430 מ' ש"ח.

** בהתבסס על התחזית הנוכחית ובתוספת מתחם אינפיניטי לאחר השלמת המגדל והשיפוץ (בהנחת תפוסה מלאה). ר' גם שקף מס 7 וסעיף 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.
- 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

* המעודכנת לעומת אוגוסט 2023. כוללת NOI בסך של כ-15 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לעומת כ-48 מ' ש"ח בפועל בשנת 2022, בעקבות פינוי אמדוקס. התחזית באוגוסט היתה 298-302 מ' ש"ח.

** בהתבסס על התחזית הנוכחית ובתוספת מתחם אינפיניטי לאחר השלמת המגדל והשיפוץ (בהנחת תפוסה מלאה). ר' גם שקף מס 7 וסעיף 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.

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

אג' למניה

160

140

120

100

80

60

40

20

0

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

תחזית
*2023

30.9.22

30.9.23

85

47

140

68

130

72

141

74

167

80

150-154

82**

124

60

117

61.5

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

82

82

82

82

47

48

50

52

56

59

64

72

74

80

איתנות פיננסית

הון עצמי למאזן כ-50% (IFRS)

מח"מ חוב משוקלל כ-4.3 שנים

עלות חוב משוקללת כ-1.73% צמודה

עלות חוב שולית כ-3.6% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 6.7, ל-13.11.2023)

הנכסים המניבים

לא משועבדים למעט נכסים בשווי של כ-13% בבעלות עם שותפים

יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים
ליום פרסום הדוח כ-80 מ' ש"ח (סולו)

מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)
פנויות ליום פרסום הדוח כ-555 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

מ' ש"ח

500

450

400

350

300

250

200

150

100

50

0

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

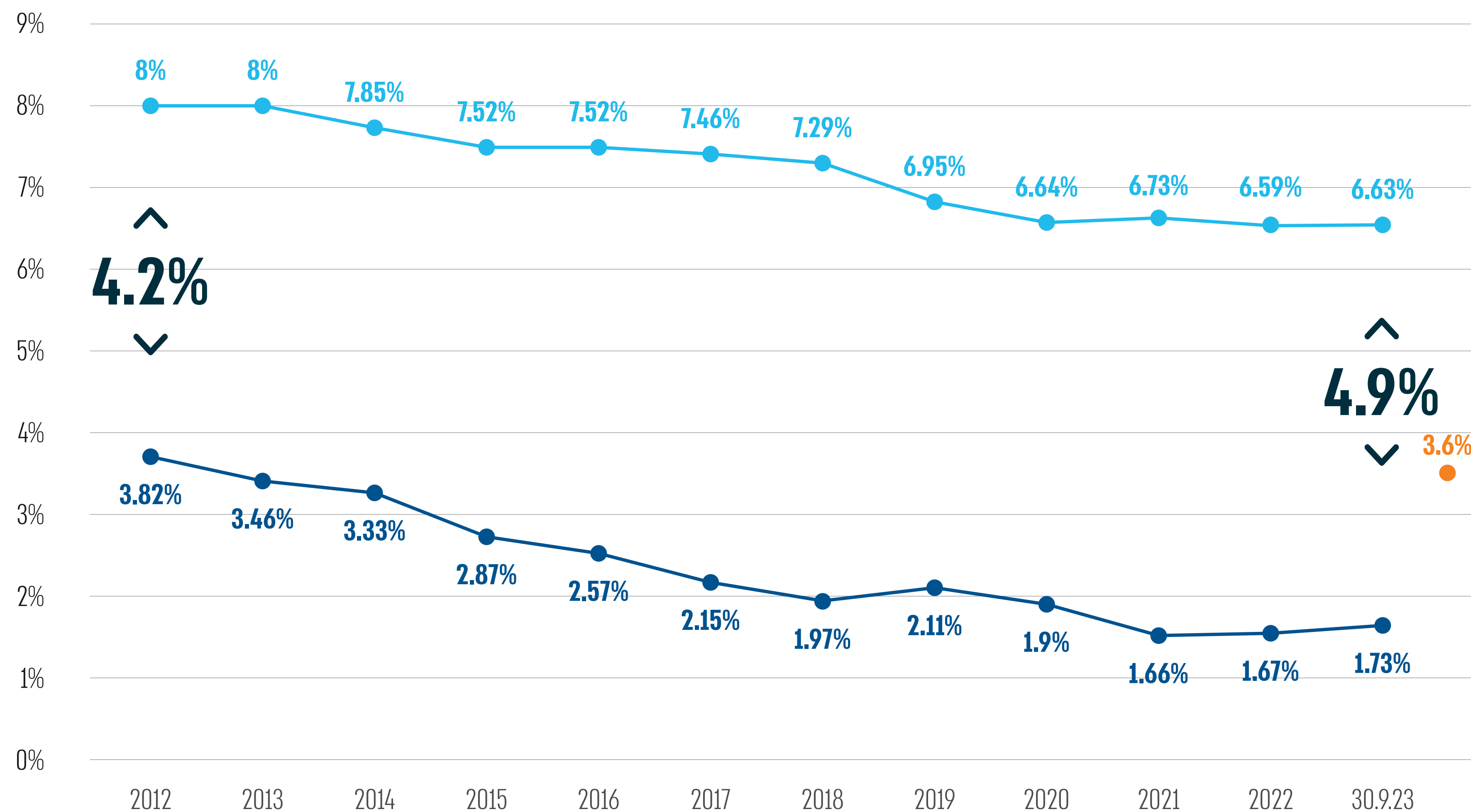
עומס פרעונוות חוב לזמן ארוך נמוך ביחס לתזרים



* חלק החברה. בשנים 2023-2024 כולל חוב
בנקאי קצר, מתחדש.

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של
החברה וכוללים הרחבת סדרות אג"ח לאחר תאריך
הדוח.

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 6.7) נכון ל-13.11.2023



תודה רבה
