



מצגת חברה ל-31.12.2020

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. 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.

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

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
הדירוג אושרר ב-4.8.2020

דיבידנדים

מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני
דיבידנד מינימלי בגין שנת 2021 בסך של כ-132 מ' ש"ח (74 אג' למניה*)
תשואת דיבידנד כ-4.9%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה
בכ-956 מ' ש"ח (כ-7.33 ש"ח למניה)

תשואת FFO ריאלי

החזוי ל-2021 כ-8.5%**

הקמה

הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל

נכסים מניבים

כ-5.5 מיליארד ש"ח
כ-548,000 מ"ר בכ-97.6% תפוסה

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.64%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם
בכ-2.7 מיליארד ש"ח (14.97 ש"ח למניה)

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** תשואות הדיבידנד וה-FFO (ממוצע טווח התחזית) הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 11.3.2021.
- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.



קורונה Covid-19

השפעת הקורונה על תוצאות החברה לשנת 2020:

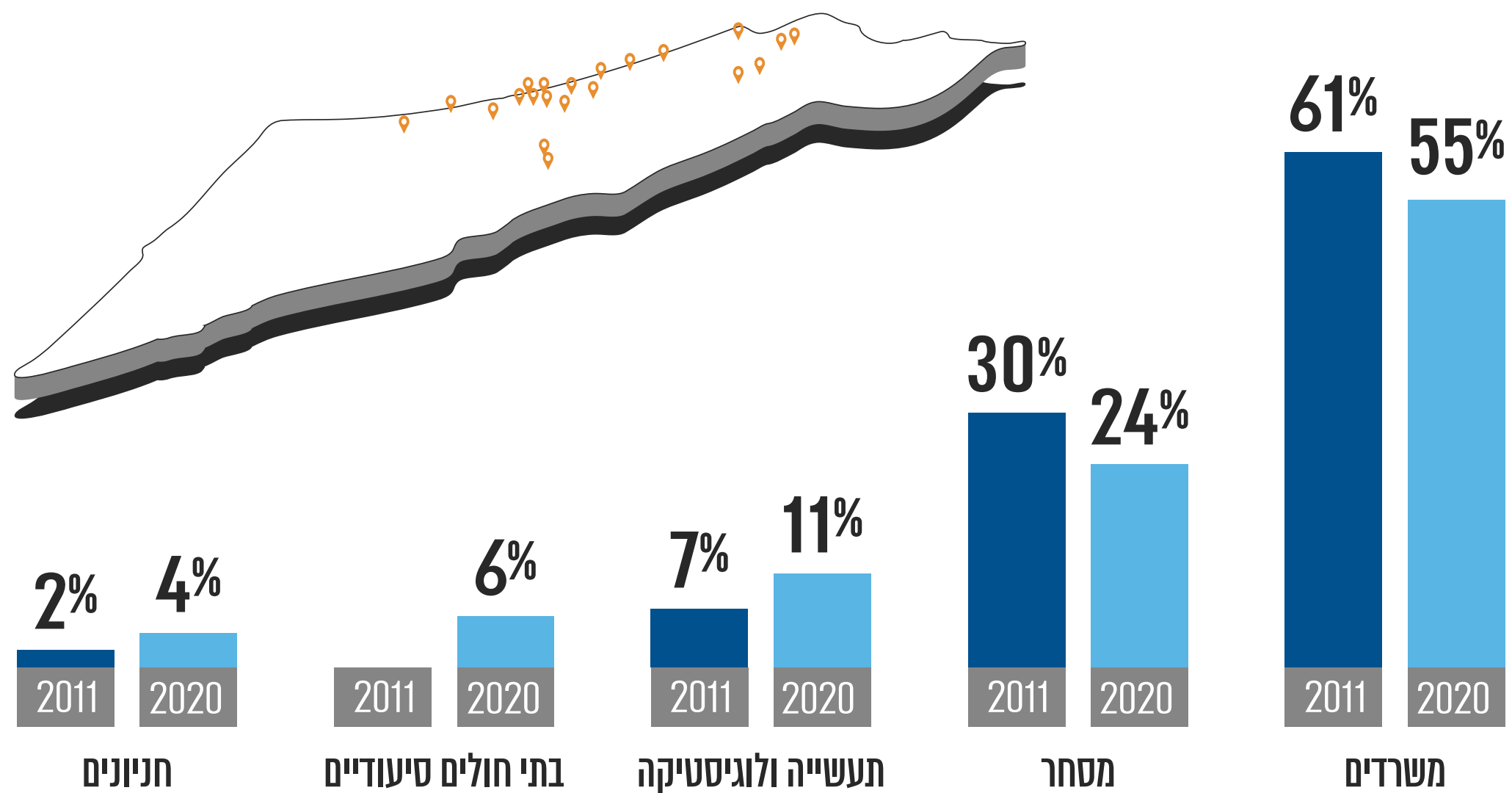
- בתחומי המשרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ובתי חולים סיעודיים, המהווים כ-72% מתיק הנכסים המניבים, ניתנו בעיקר הקלות תזרימיות של כ-11 מ' ש"ח, רובן ברבעון השני. למועד זה נגבו כ-9 מ' ש"ח. אובדן ההכנסות הסתכם בכ-1 מיליון ש"ח בתקופה.
- תחום המסחר, המהווה כ-24% מתיק הנכסים המניבים, מורכב בעיקר ממרכזי קניות פתוחים שנפגעו פחות. כ-30% מהמסחר היא פעילות שהותרה כגון סופרמרקטים ופארמים. אובדן ההכנסות מסתכם בכ-15 מ' ש"ח בגין הקלות שכר דירה שהעניקה החברה בשנת 2020 ושהוכרו בתקופת הדוח.
- בתחום החניונים המהווה כ-4% מתיק הנכסים המניבים, אובדן ההכנסות ב-2020 הסתכם בכ-9 מ' ש"ח בעיקר בשל פגיעה במופע מזדמנים.
- נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.
- ירידה בשווי הנכסים של כ-100 מ' ש"ח.
- מתחילת השנה ועד למועד דוח זה נחתמו כ-130 חוזי שכירות בהיקף של כ-37 א' מ"ר המייצגים שכר דירה שנתי בהיקף של כ-22.6 מיליון ש"ח. בנוסף, נחתמו כ-200 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ-102 א' מ"ר, אשר צפויים להניב שכר דירה של כ-64 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ-1% בשכר הדירה.

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 היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי, וכו').

איתנות פיננסית בצל משבר הקורונה



פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי





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

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

A wide-angle, high-angle photograph of the Tel Aviv skyline at dusk. The sky is a mix of purple, pink, and blue, with scattered clouds. The city is densely packed with buildings, many of which are illuminated with warm yellow and white lights. A prominent, tall, modern skyscraper stands out in the center-right of the skyline. In the foreground, the lower, more residential-looking parts of the city are visible, with smaller buildings and some greenery. A solid blue rectangular box is overlaid on the bottom left of the image, containing white text in Hebrew.

תיק נכסים מגוון

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

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%



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



רוטשילד, תל אביב
היקף השטח: כ-23 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



מגדל היוכל, תל אביב
היקף השטח: כ-67 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



דניאל פריש, תל אביב
היקף השטח: כ-20 א' מ"ר
שיעור בעלות: 40% (חניון 100%)



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

ספיר, הרצליה פיתוח



חשמונאים, תל אביב

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



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

אזה"ת, ראשל"צ מזרח



היקף השטח: 10 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

רמת החייל, תל אביב



היקף השטח: 5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

רמת החייל, תל אביב



היקף השטח: 6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

אזה"ת, נתניה דרום



היקף השטח: 8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%

אפעל, פתח תקווה



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

בית הטרמינל, לוד



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

ראש העין



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

לוד



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

גלובל פארק, לוד



פאואר סנטר, עפולה

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



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

מרכז מסחרי "לב תלפיות", ירושלים



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

מרכז מסחרי "שערי חדרה", חדרה



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

גני שרונה, תל אביב



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

פאזאר סנטר, נתיבות



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

קניין דרכים, G יקנעם



היקף השטח: 14 א' מ"ר
שיעור בעלות: 75%

מרכז מסחרי, גן יבנה



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

קניין G רוטשילד, ראשון לציון



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

פאואר סנטר, מודיעין



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%



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

תרדיון, גוש שגב



היקף השטח: 20 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%

ראשון לציון



היקף השטח: 42 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

אלון תבור



היקף השטח: 40 א' מ"ר
שיעור בעלות: 25%

אלון תבור



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

חדרה



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

תרדיון ושדרות



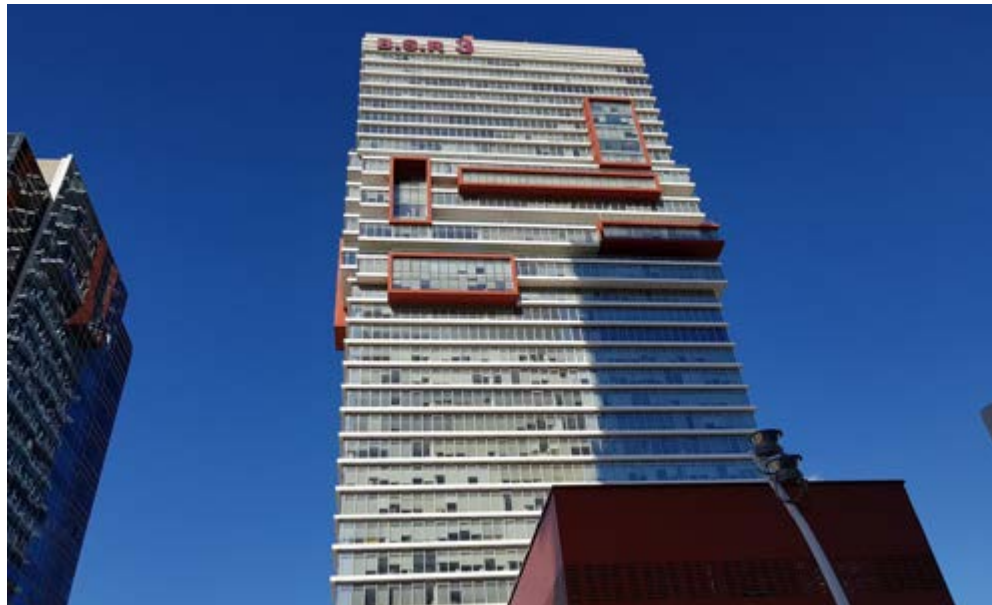
היקף השטח: כ-9.6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 67%

ציפורית



היקף השטח: כ-16 א' מ"ר
שיעור בעלות: 67%

בר-17



כ-277 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%

חניון בסר 4+3, בני ברק



כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%

חניון סיטי טאוואר, רמת גן



כ-835 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%

חניון קרתא, ירושלים



נתונים פיננסיים

ל-31.12.2020

נתונים פיננסיים | תמצית נתונים

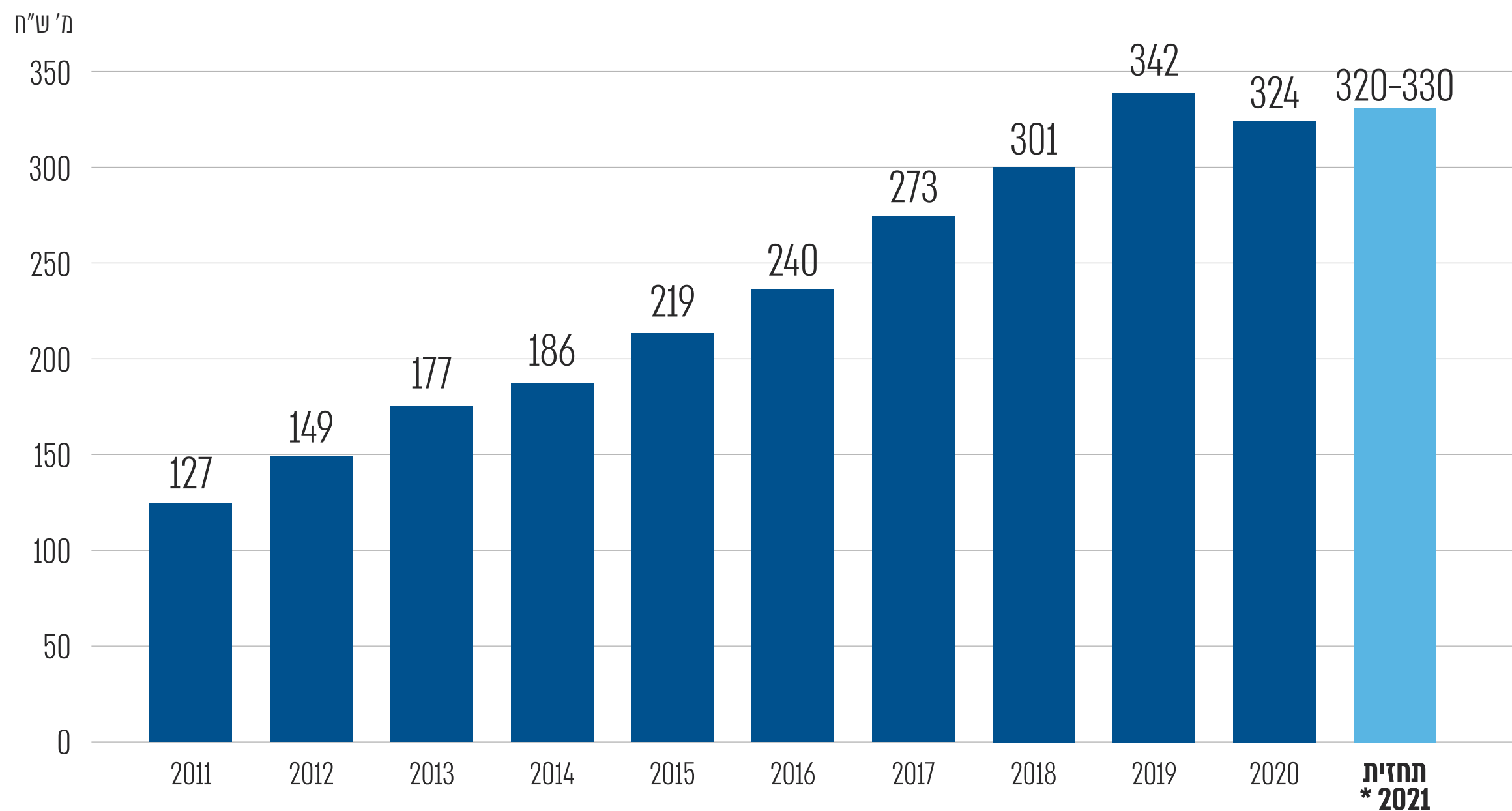
2018	רבעון 4 2019	רבעון 4 2020	אחוזי השינוי 2019-2020	2019	2020	אחוזי השינוי 2019-2020	
300.8	89.0	76.5	(14.1%)	341.9	324.4	(5.1%)	NOI
-	89.1	76.4	(14.3%)	307.4	278.0	(9.6%)	NOI same property
224.4	64.5	53.8	(16.6%)	249.9	231.8	(7.2%)	FFO ריאלי
1.29	0.36	0.30	(16.7%)	1.40	1.30	(7.3%)	FFO ריאלי למניה (₪)

* יצוין כי הפגיעה ב-NOI וב-FFO, הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות.

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.

- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה.

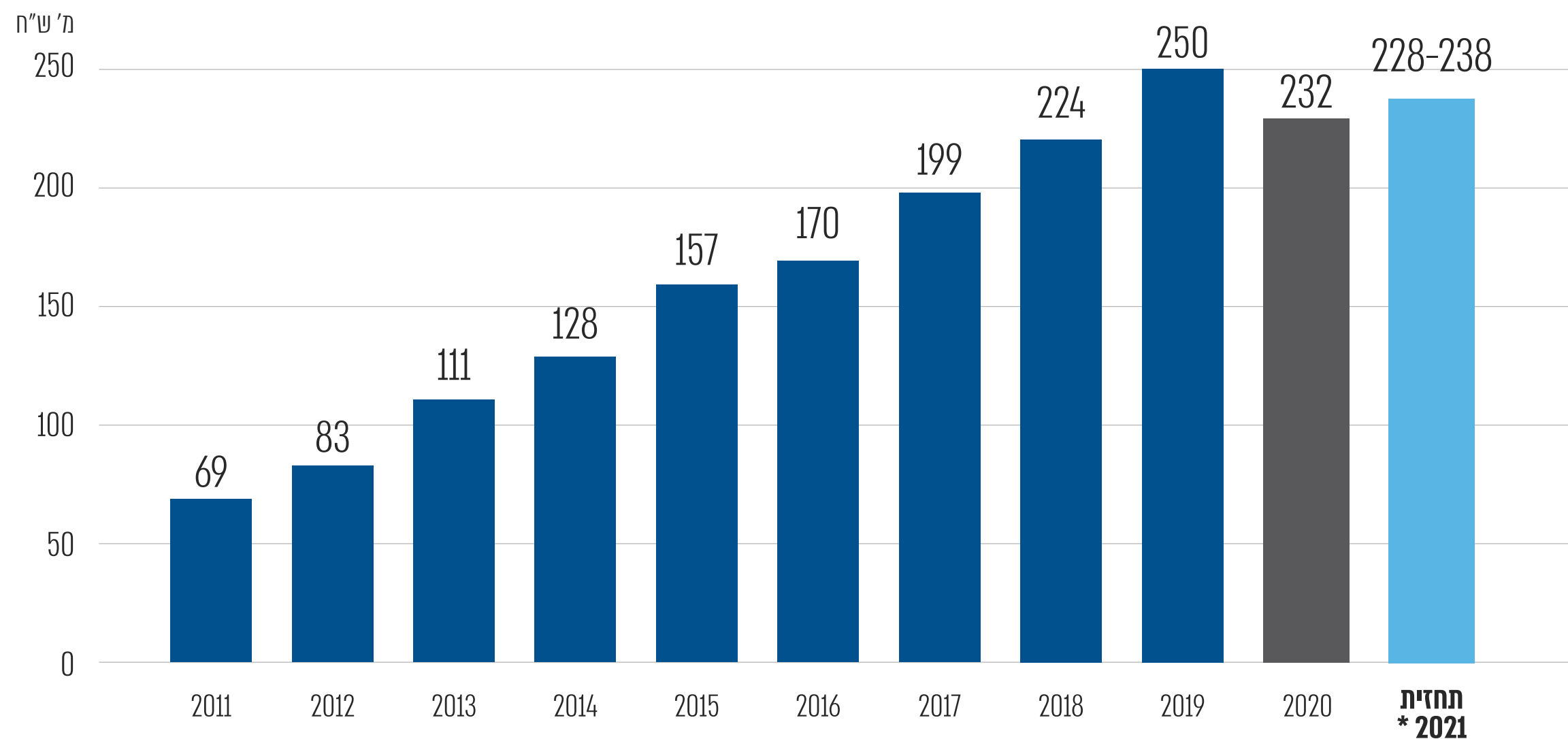
נתונים פיננסיים | ה-NOI



* להנחות בבסיס התחזית ראו דוח דירקטוריון.

- 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 | ה-FFO הריאלי

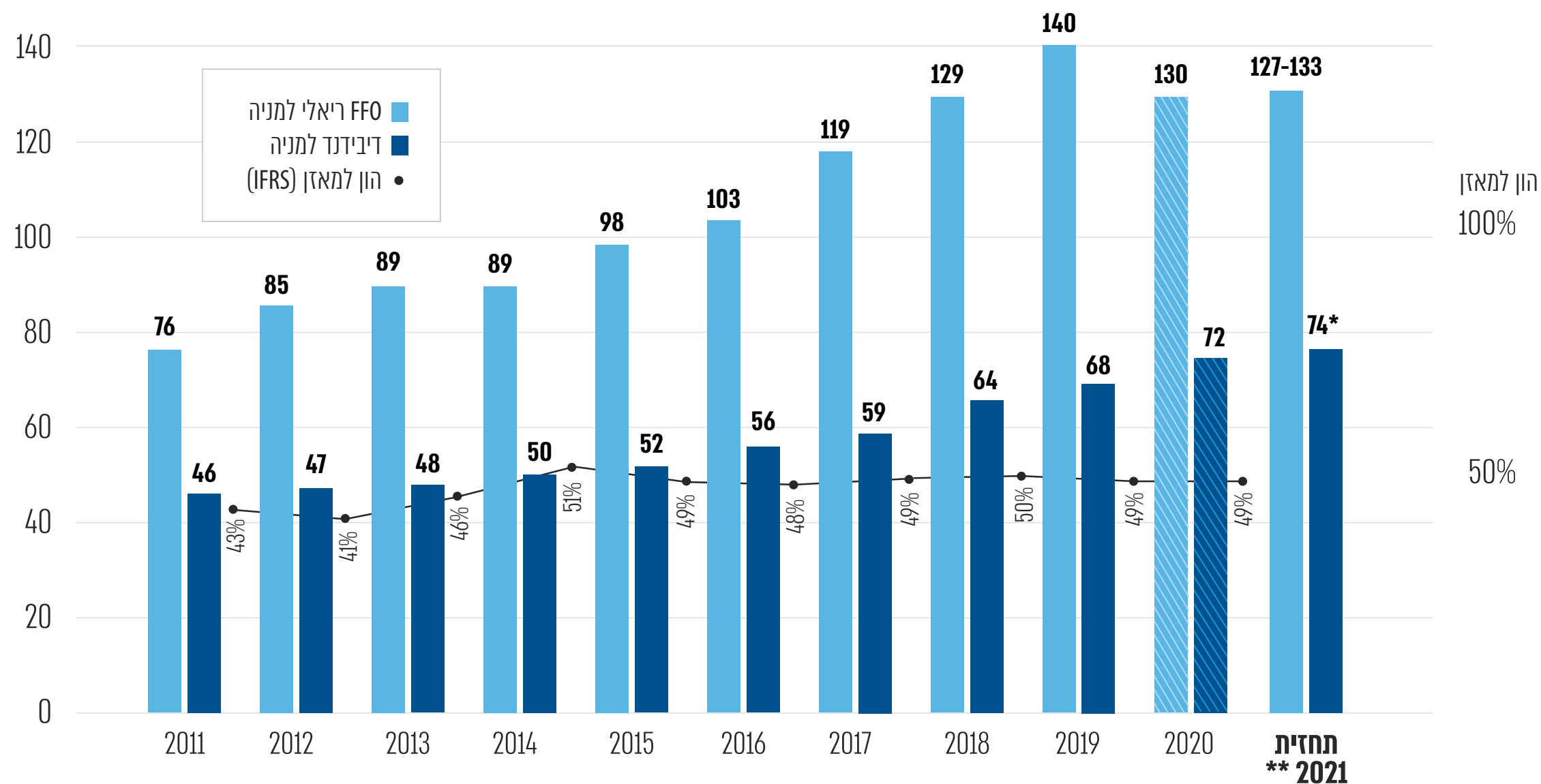


* להנחות בבסיס התחזית ראו דוח דירקטוריון.

- 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 ובתוספת הפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות.

נתונים פיננסיים | תוצאות למניה

אג' למניה



* לפי מספר המניות ביום ההחלטה. הדיבידנד כפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
 ** להנחות בבסיס התחזית ראו דוח דירקטוריון.

איתנות פיננסית

הנכסים המניבים

לא משועבדים (סה"כ כ-5.5 מיליארד ש"ח)
למעט נכסים בשווי של כ-14% בבעלות עם שותפים

יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים

ליום פרסום הדוח כ-300 מ' ש"ח (סולו)

מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)

פנויות ליום פרסום הדוח כ-350 מ' ש"ח (סולו)

התפתחות דירוג החוב

יולי 2017: AA/Stable

יולי 2014: AA-/Stable

יוני 2010: A+/Stable

מאי 2007: A/Stable

הון עצמי למאזן כ-49% (IFRS)

חוב פיננסי נטו ל Cap כ-49.2% (IFRS)

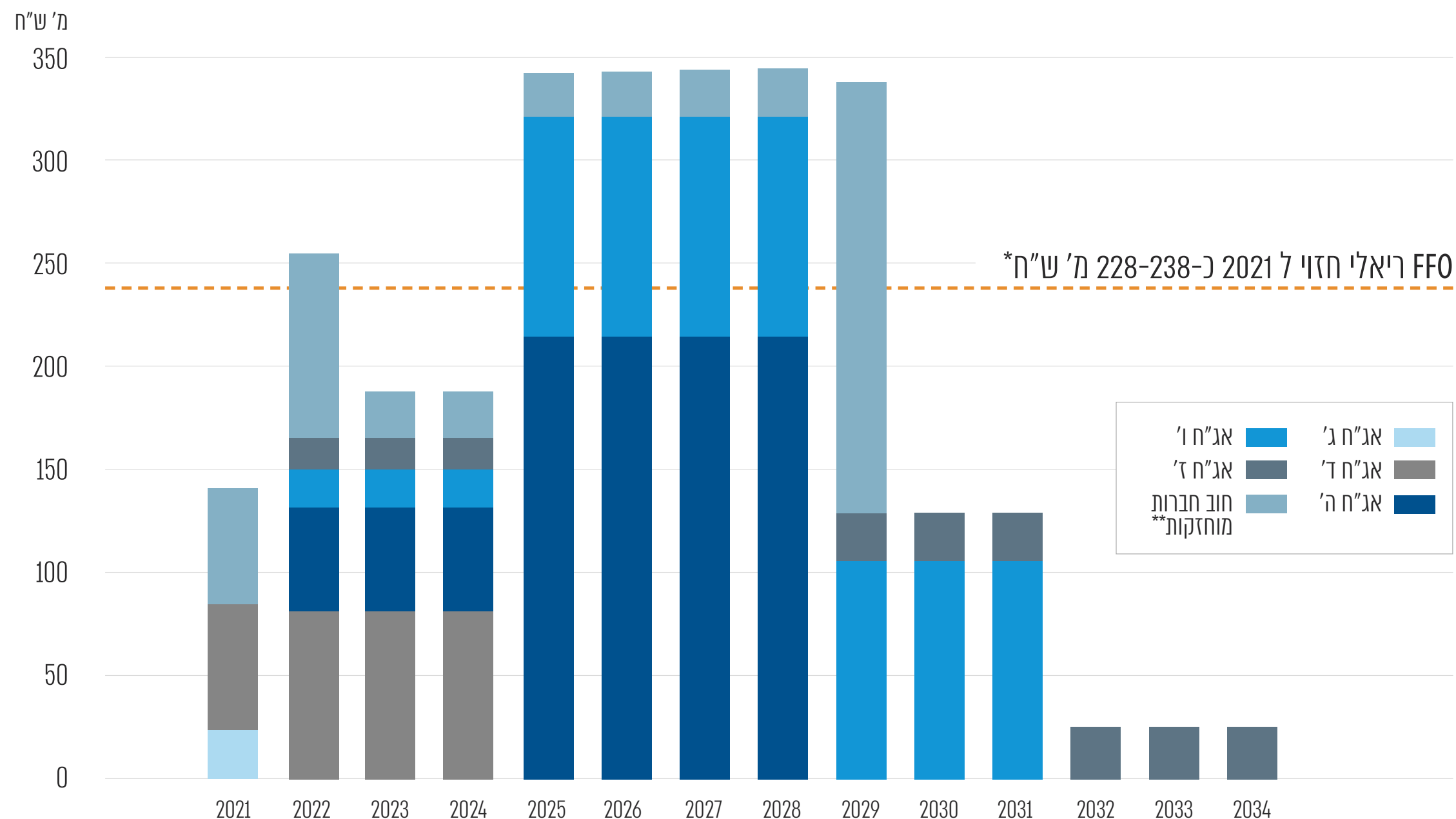
מח"מ חוב משוקלל כ-5.4 שנים

עלות חוב משוקללת כ-1.9% צמודה

עלות חוב שולית כ-0.6% צמודה

(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 8.1, ל-11.3.2021)

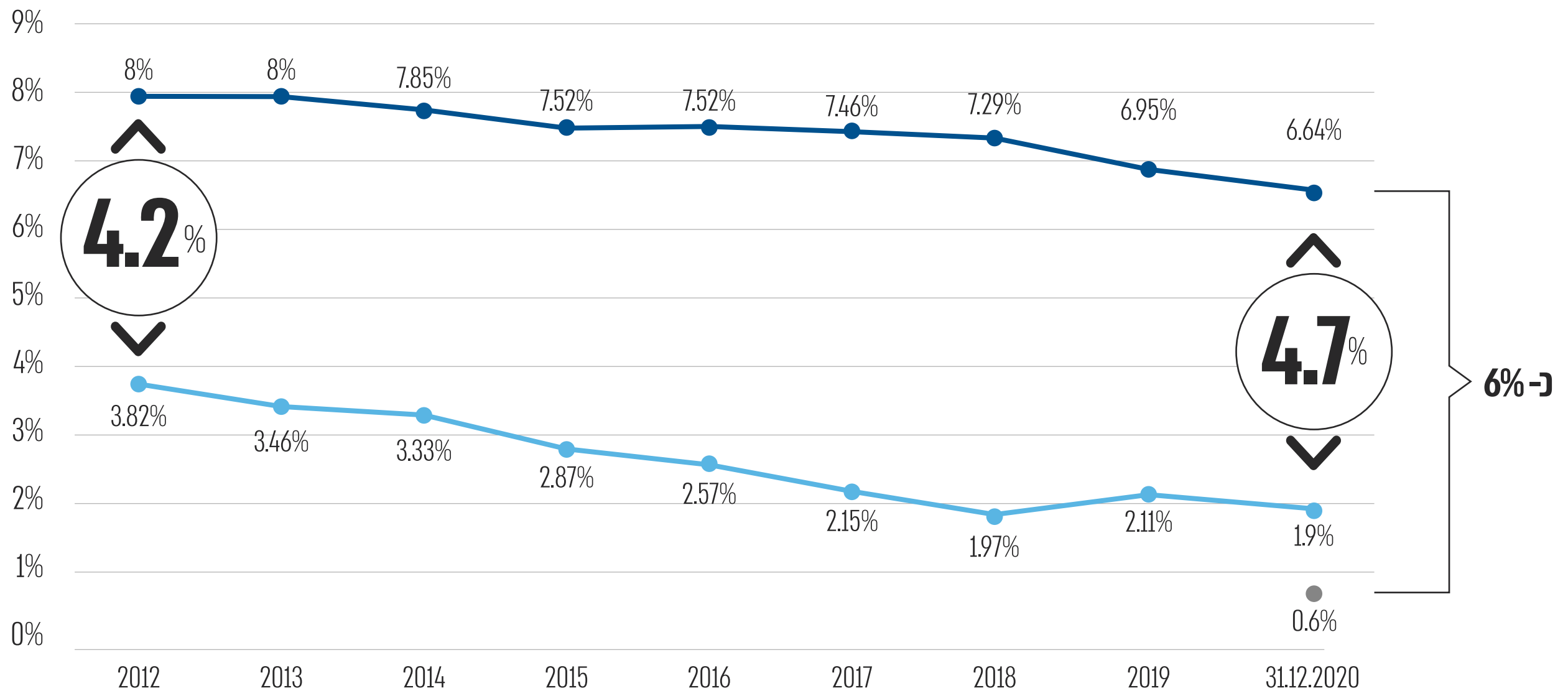
עומס פרעונות חוב לזמן ארוך נמוך ביחס לתזרים



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

- 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 נכון ל-11.3.2021 (אג"ח ז' במח"מ 8.1).
 - הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים.



תודה רבה