



מצגת חברה 31.12.2023

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 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 (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

57 נכסים בשווי של כ-8.2 מיליארד ש"ח
כ-658,000 מ"ר בכ-95.5% תפוסה (כ-97.7% בניטרול נכסים חדשים)
כ-950 שוכרים

דירוג

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-5.6%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכ-1.4 מיליארד ש"ח

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.37%
(6.56% בניטרול קיטון בהכנסות בגין חניונים ברבעון הרביעי בשל המלחמה)

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-4.0 מיליארד ש"ח (20.5 ש"ח למניה)

תשואת FFO ריאלי בגישת ההנהלה***

החזוי ל-2024 כ-10.5%**

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** תשואות הדיבידנד וה-FFO (ממוצע טווח התחזית) הן ביחס למחיר מניה נכון ל 12.3.2024.
*** ל-FFO בגישת רשות ני"ע ר' שקף 18.

- 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.

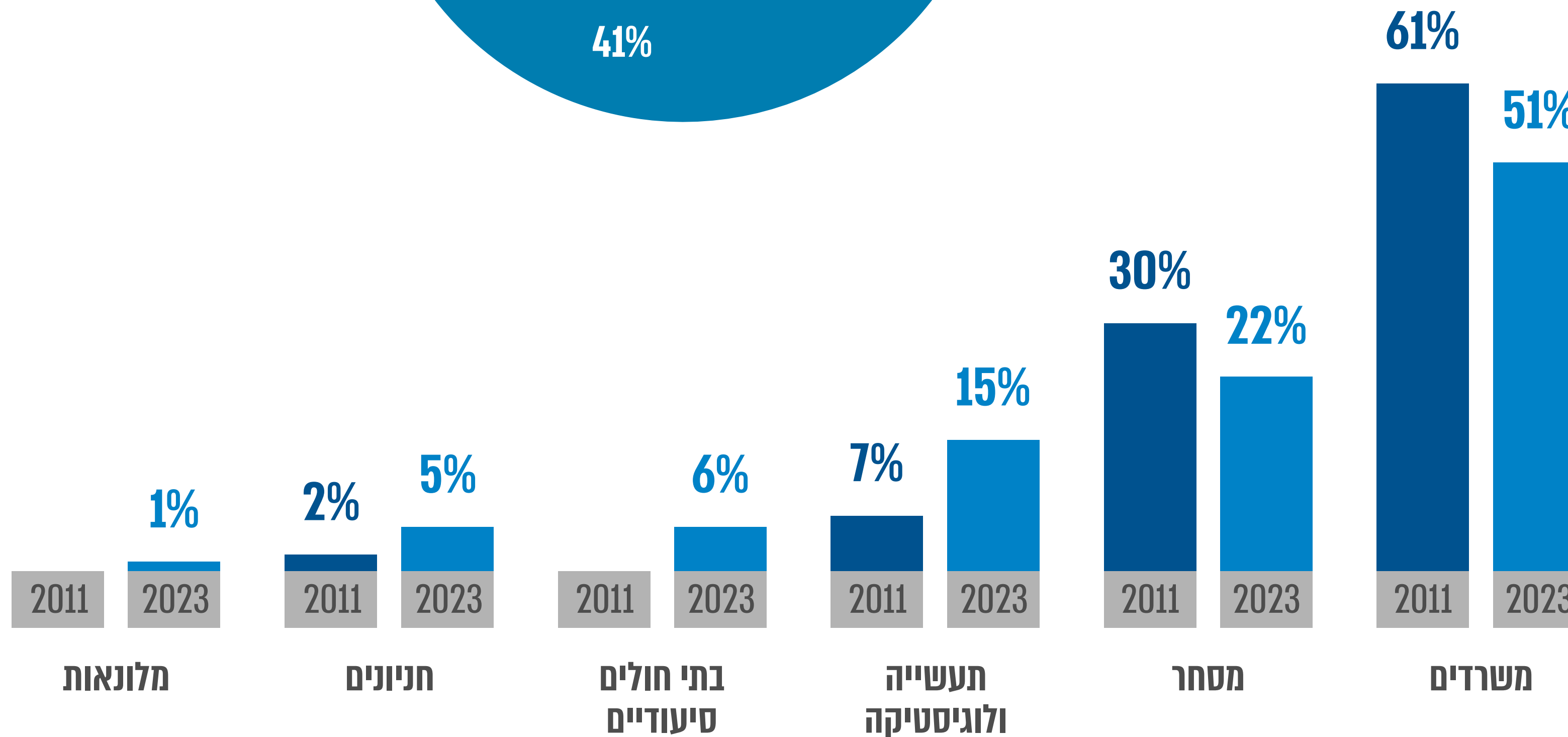
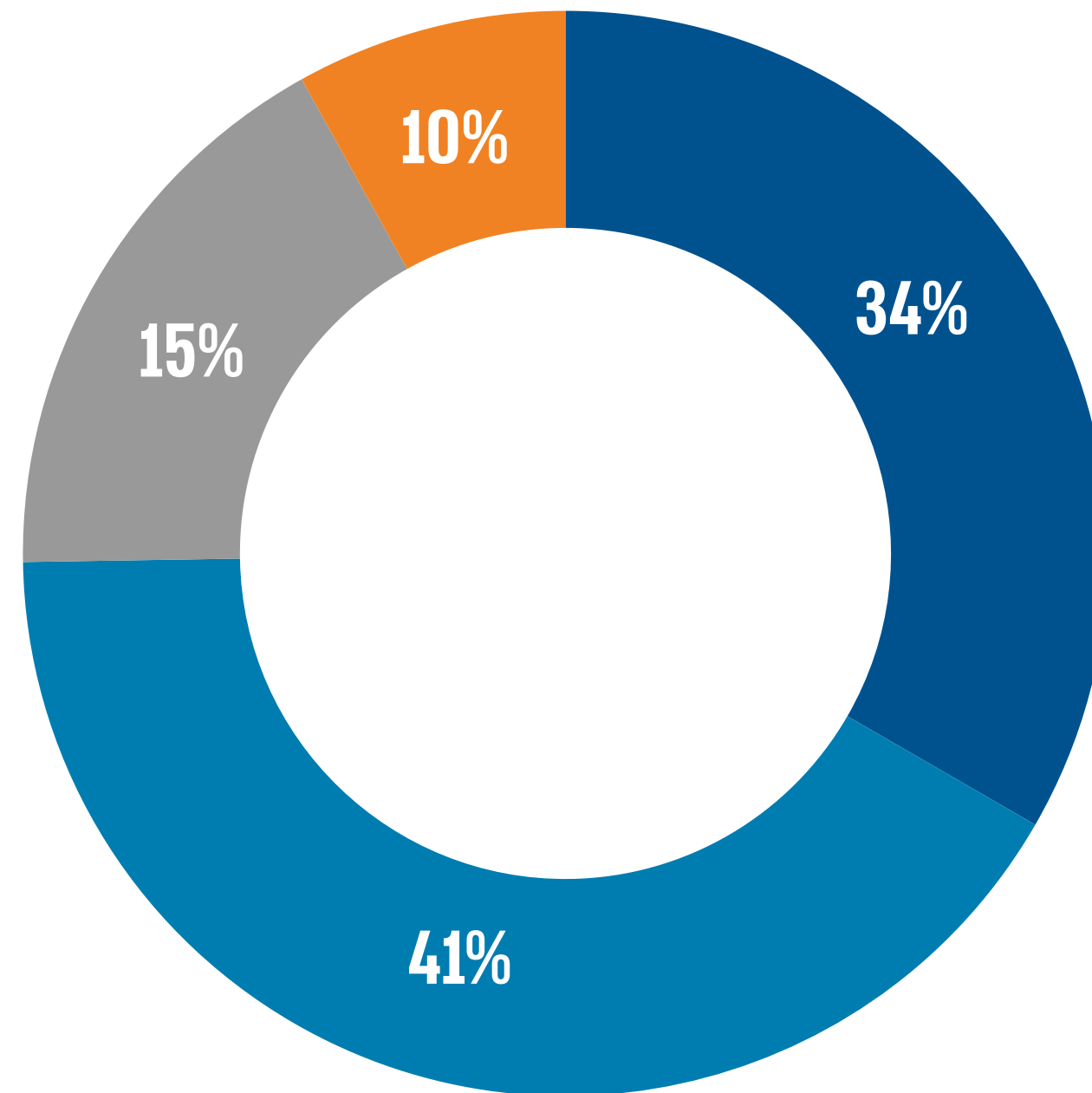
פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי

75% מהנכסים 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% 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
- 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



צפי ה NOI השנתי מהמתחם לאחר השלמת המגדל והשיפוץ (בהנחת תפוסה מלאה) הינו כ- 75-80 מ' ש"ח (חלק ריט 1)

אינפיניטי טאואר

(נתונים ל 100%. חלק ריט 1 50%)

LEED SILVER

שטח להשכרה: כ-61,000 מ"ר

עלות הקמה: כ-465 מ' ש"ח

שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-67% (כ-69% משטח המשרדים)

פארק ירוק עם אזורי הסעדה וישיבה

עלות משוערת: כ-40 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-13 מ' ש"ח)

צפי סיום הפארק: Q4.2024

שדרוג אינפיניטי קמפוס

ואינפיניטי פלאזה

(נתונים ל 100%. חלק ריט 1 66%)

שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר

עלות משוערת: כ-240-260 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-114 מ' ש"ח)

שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-32%

צפי סיום: Q4.2024



- 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

- 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%

נמכר

המלאכה, לוד

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

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 הטורמינל, 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: 50%



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-30 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



הר טוב

סיום ההקמה: 08.2023
שיעור התפוסה: 91%
היקף השטח: כ-30 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



תרדיון, גוש שגב

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



נאות חוב

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

מגוון נכסים תעשייה לוגיסטיקה

מגוון נכסים

תעשייה

לוגיסטיקה

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
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



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

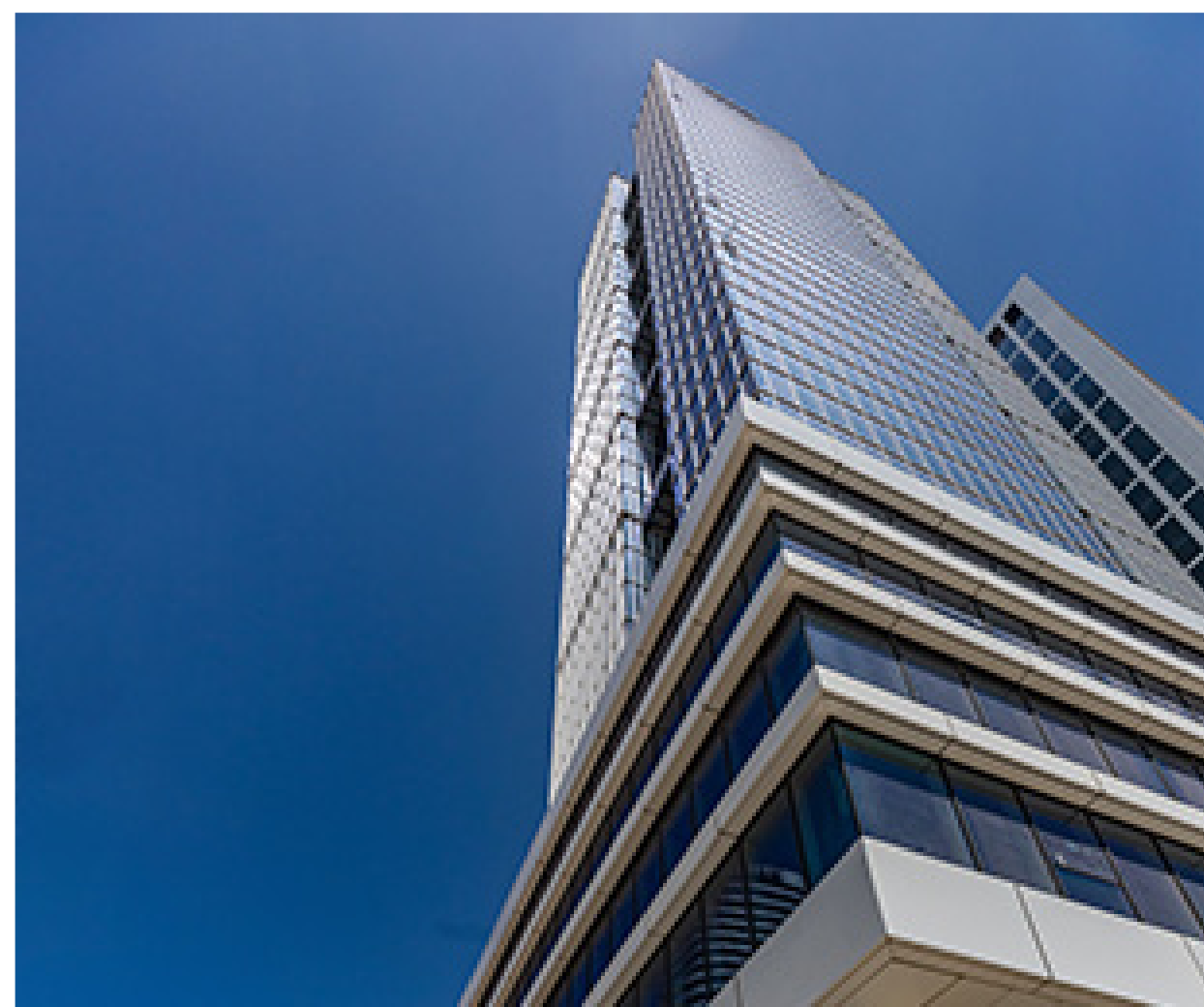
היקף השטח: 22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים בתי חולים סיעודיים



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



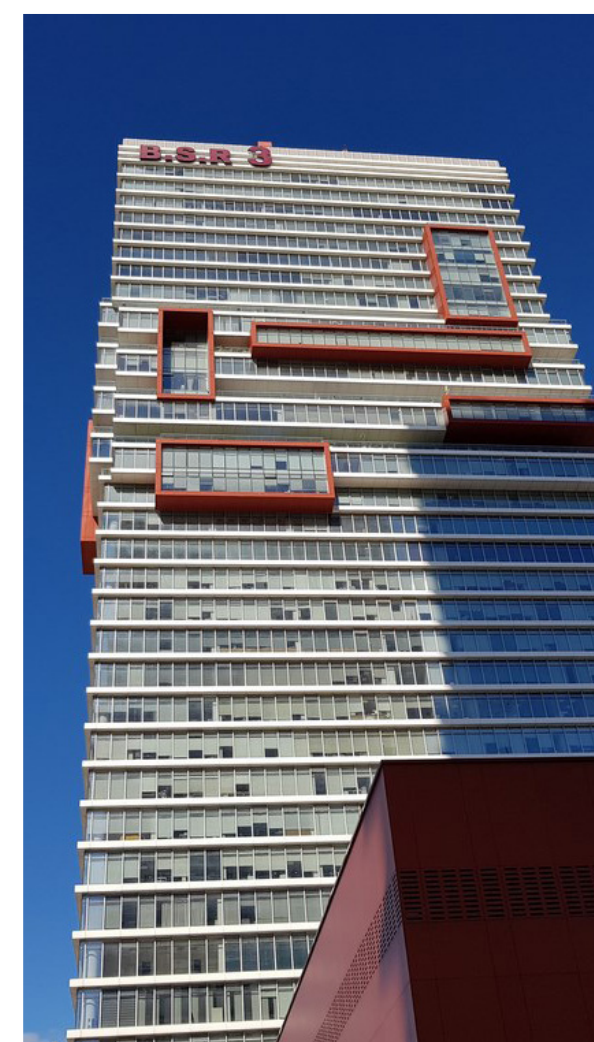
חניון סיטי טאואר, רמת גן

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

Q4.2021	Q4.2022	Q4.2023	אחוזי השינוי 2022-2023	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	אחוזי השינוי 2022-2023	
94.9	110.6	102.3	(7.5%)	349.2	418.7	423.0	1.0%	* NOI
-	95.3	96.6	1.3%	-	356.9	378.8	6.1%	NOI same **property
63.5	45.7	57.8	26.5%	185.6	133.5	153.9	15.3%	FFO בגישת רשות ניירות ערך
70.6	81.6	67.0	(17.9%)	254.1	314.4	293.9	(6.5%)	FFO ריאלי בגישת ההנהלה***
0.39	0.42	0.35	(18.2%)	1.41	1.67	1.52	(9.0%)	FFO ריאלי בגישת ההנהלה למניה*** (ש"ח)

נתונים פיננסיים

תמצית נתונים

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

** בניטרול שטח שנמצא בתהליך 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.

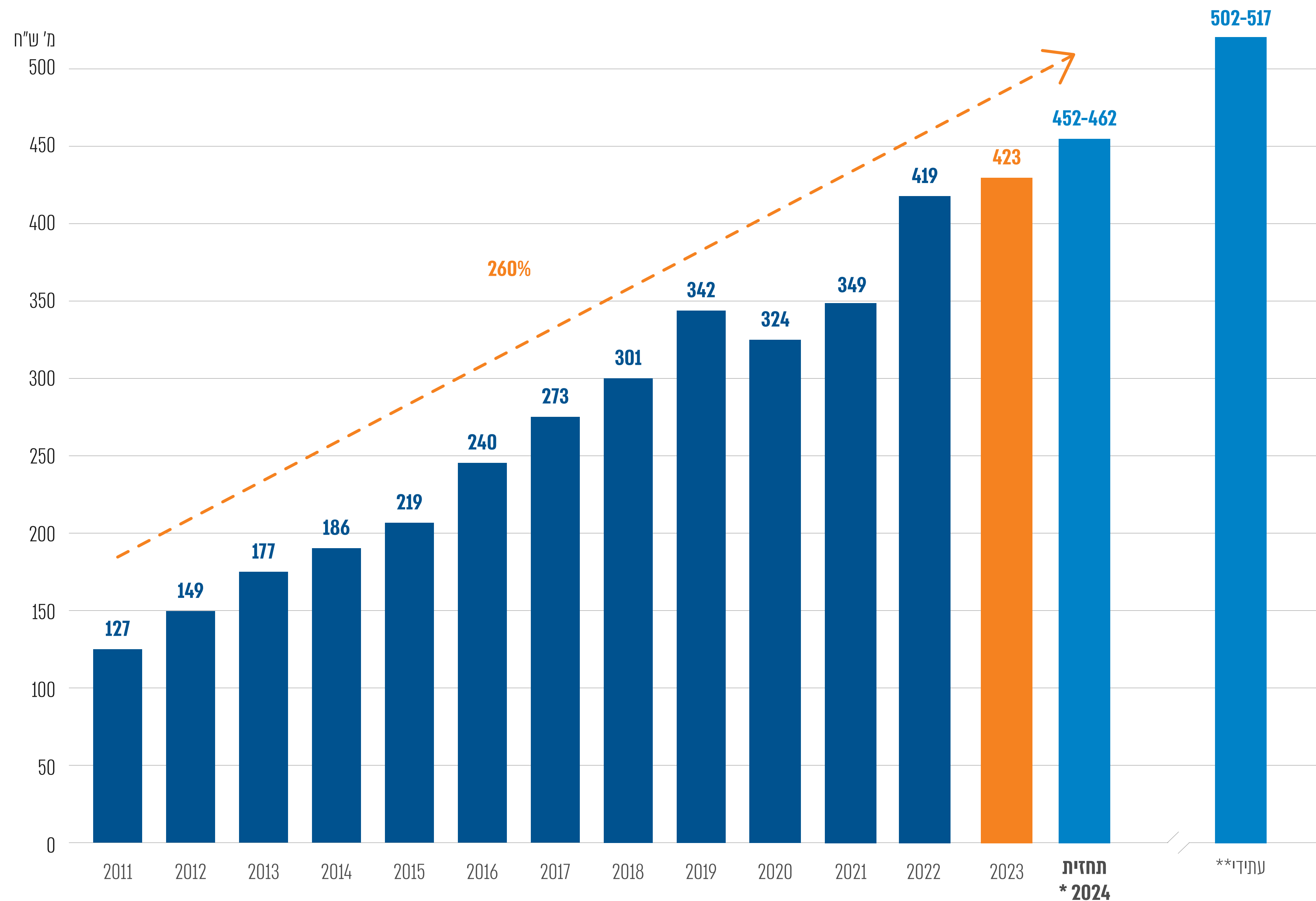
נתונים פיננסיים

חישוב FFO

2021	2022	Q1.2023	Q2.2023	Q3.2023	Q4.2023	2023	FFO נומינלי בגישת רשות ניירות ערך
185.6	133.5	34.0	20.2	41.9	57.8	153.9	התאמות נוספות:
6.1	8.7	5.6	5.6	5.6	4.6	21.4	תשלום מבוסס מניות
(8.4)	2.3	0.5	1.1	0.6	0.8	3.0	התאמות אחרות
183.3	144.5	40.1	26.9	48.1	63.2	178.3	FFO נומינלי בגישת ההנהלה
70.8	169.9	38.3	47.2	26.4	3.8	115.6	בנטרול הפרשי הצמדה*
254.1	314.4	78.4	74.1	74.5	67.0	293.9	FFO ריאלי בגישת ההנהלה
1.41	1.67	0.40	0.38	0.39	0.35	1.52	FFO ריאלי למניה בגישת ההנהלה (ש"ח)

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

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.



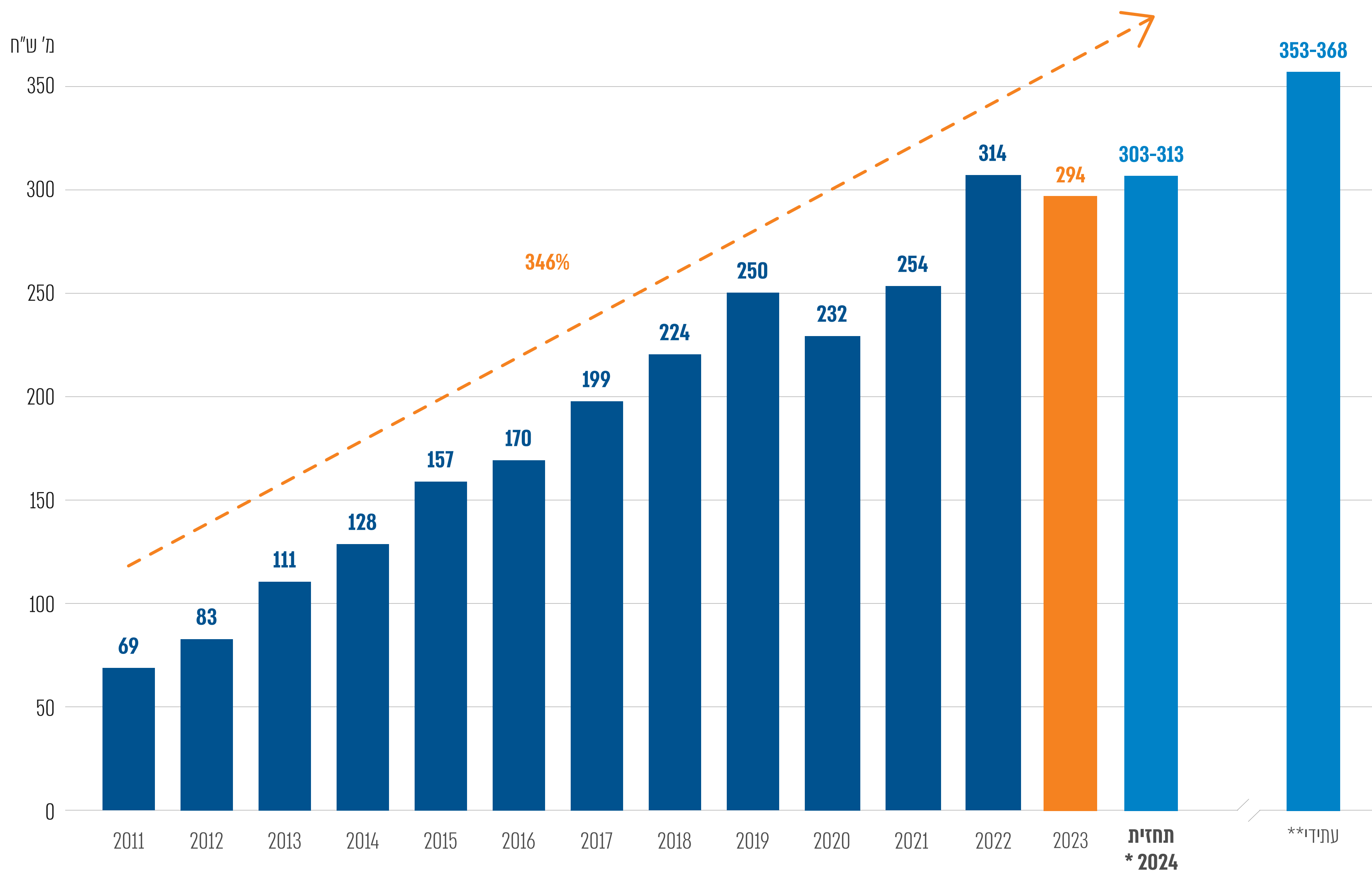
נתונים פיננסיים

NOI

צמיחה ב 2023 למרות פינוי שוכר
מהותי והשפעת המלחמה

* כוללת NOI בסך של כ-33 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) ובגרירת הנבה של שטחים 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)

ירידה ב 2023 בשל פינוי שוכר מהותי ועליה בהוצאות המימון

* כוללת NOI בסך של כ-33 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 לאור מימוש אופציה לרכישתם ע"י המדינה.

- 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.
- 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.

אג' למניה

160

140

120

100

80

60

40

20

0

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

תחזית
2024

נתונים פיננסיים

תוצאות למניה

הון למאזן
100%

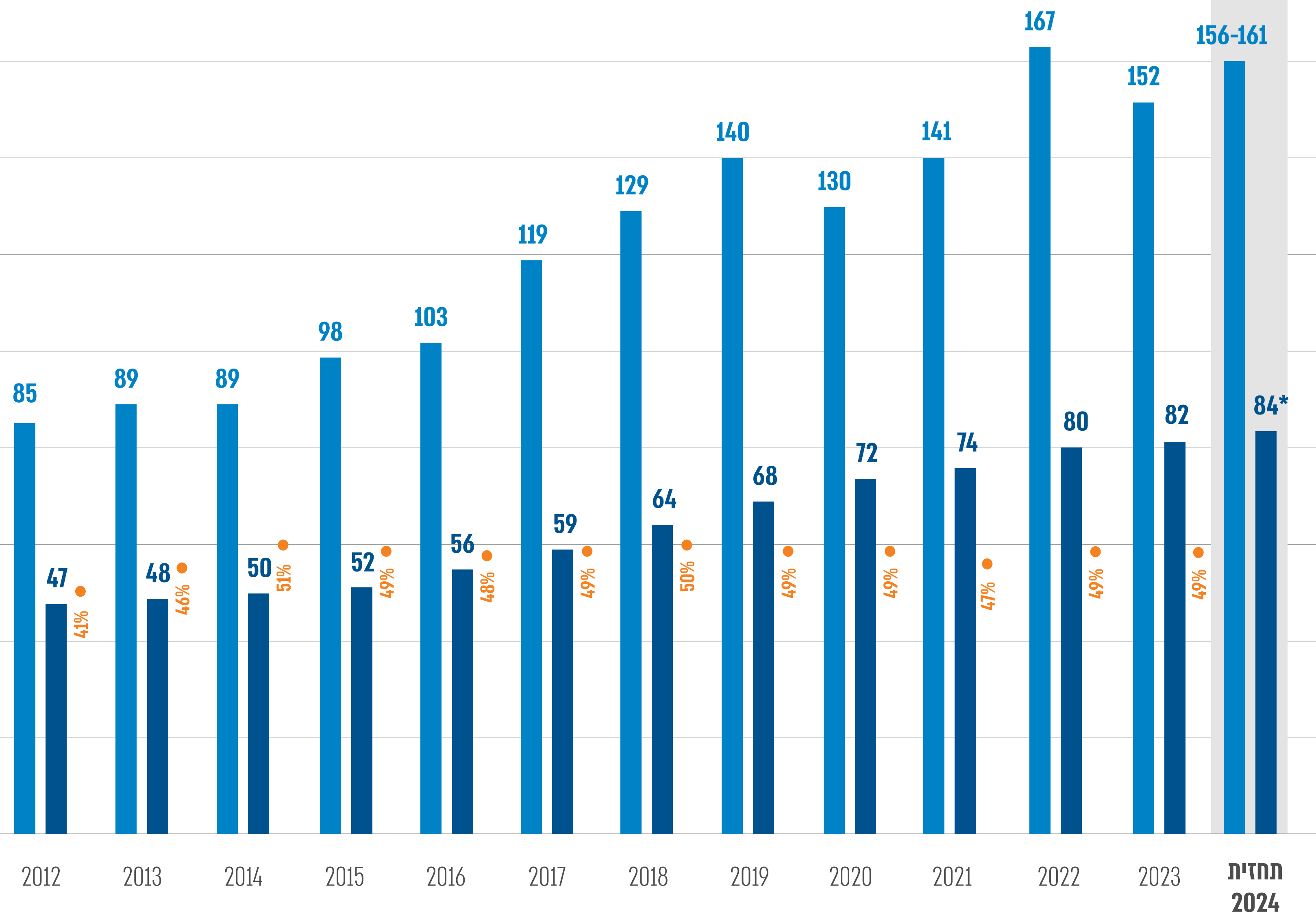
50%

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-49% (IFRS)

מח"מ חוב משוקלל כ-4.1 שנים

עלות חוב משוקללת כ-1.9% צמודה

עלות חוב שולית כ-2.8% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 6.4, ל-12.3.2024)

הנכסים המניבים
רובם לא משועבדים

יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים
ליום פרסום הדוח כ-30 מ' ש"ח (סולו)

מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)
פניות ליום פרסום הדוח כ-750 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

600

550

500

450

400

350

300

250

200

150

100

50

0

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

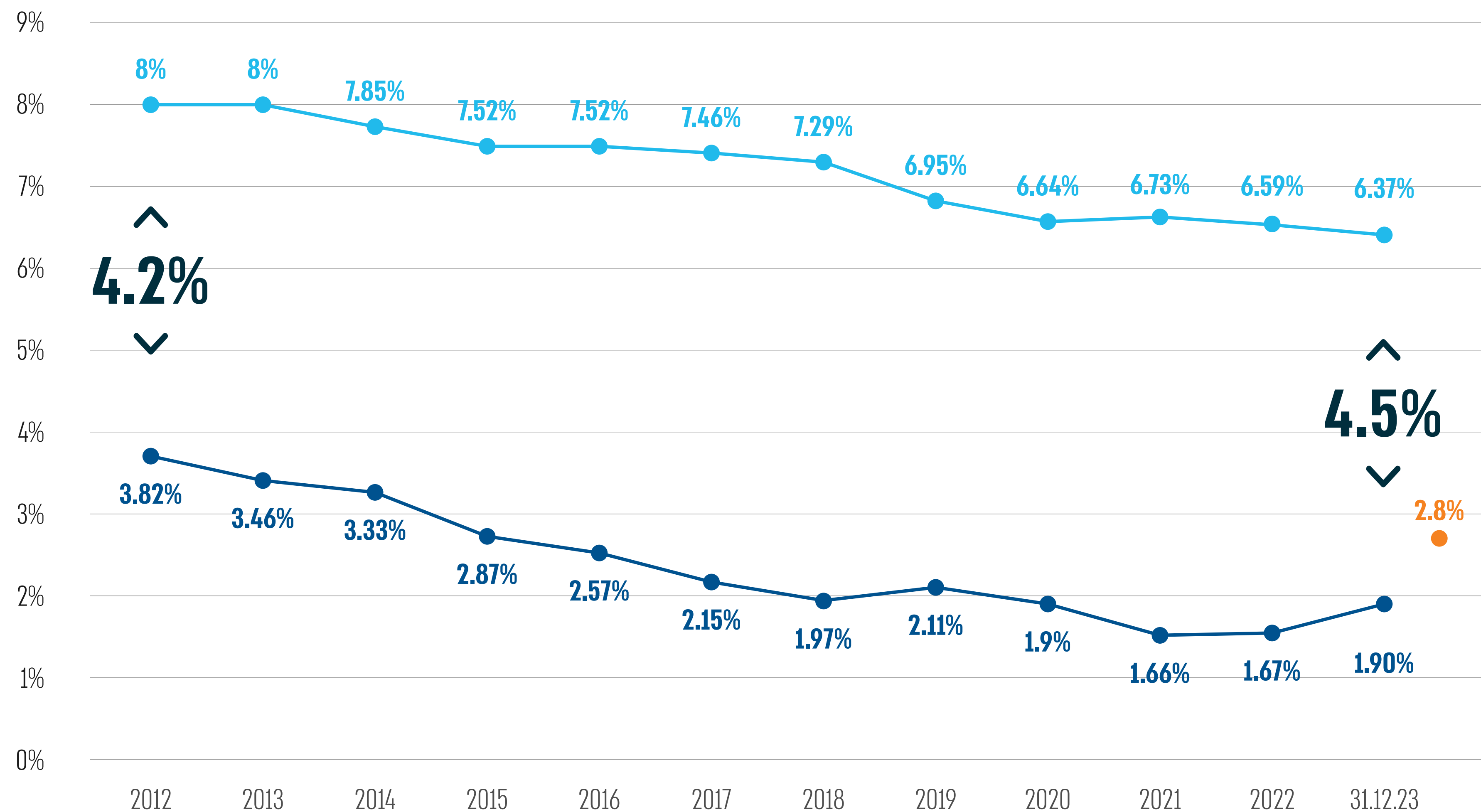
פרעונות חוב לזמן ארוך



* חלק החברה. בשנת 2024-2025 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

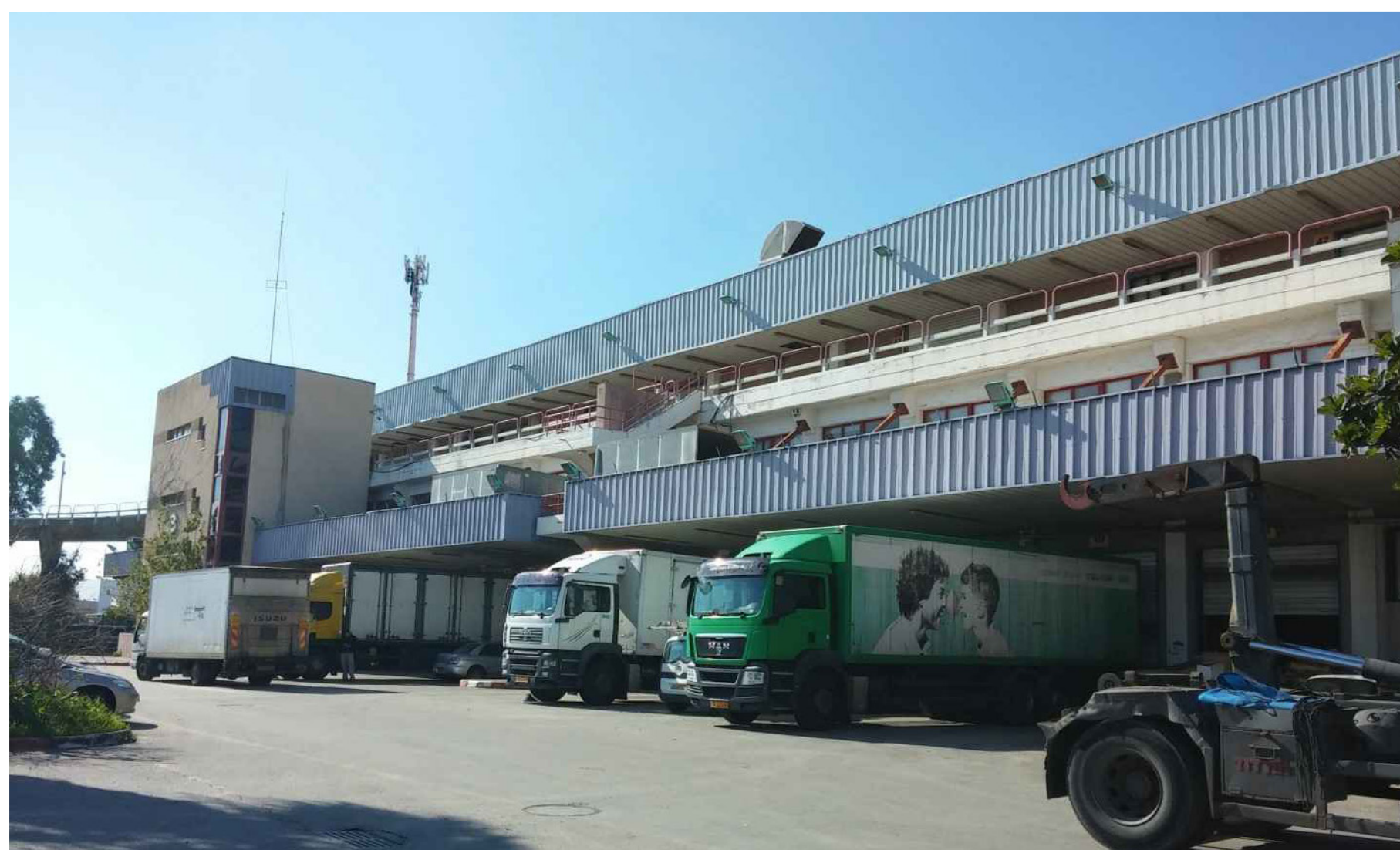
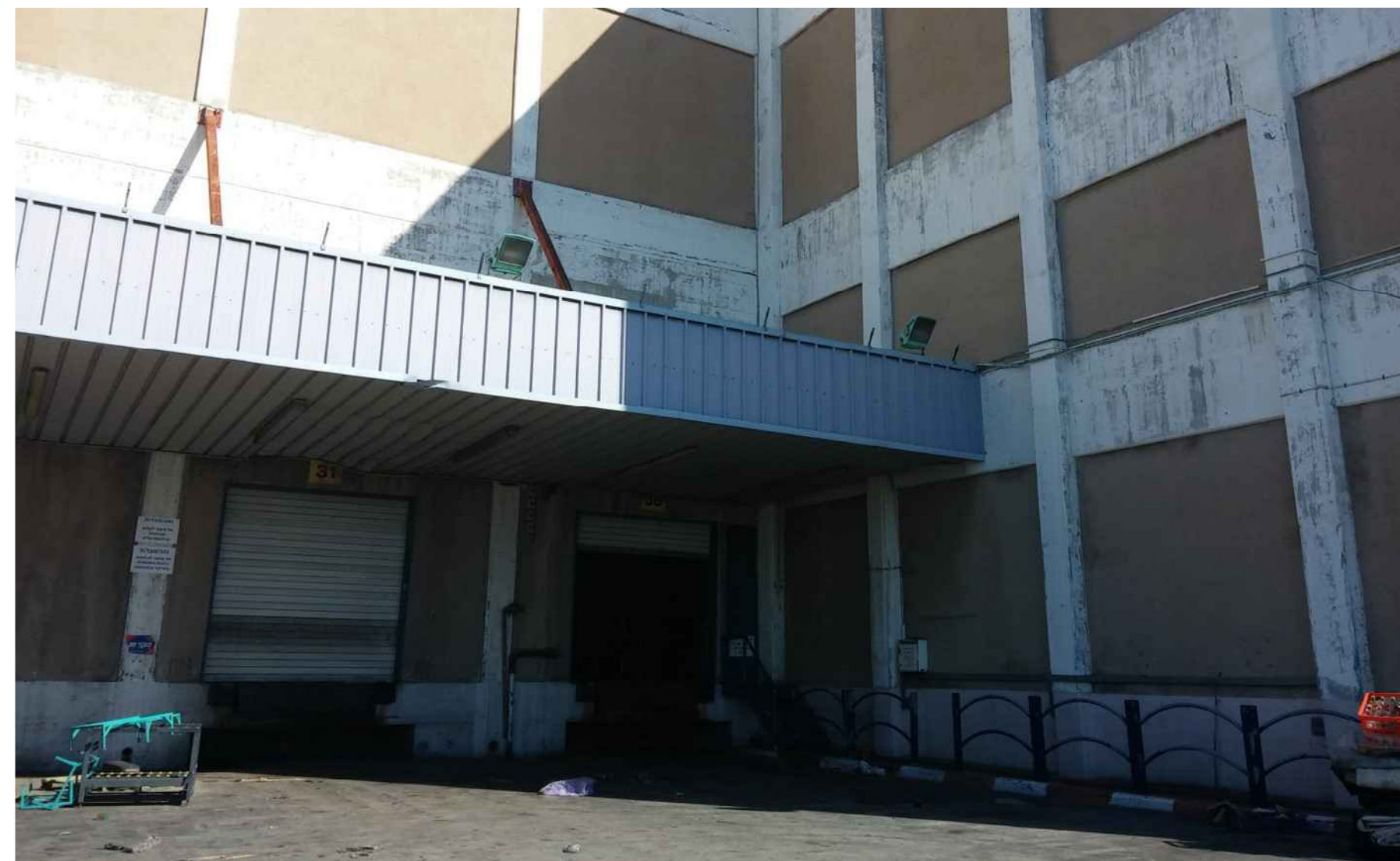


● שיעור תשואה משוקלל (cap rate) הנגזר מהנכסים המניבים של החברה.
 ● עלות חוב ארוך צמודה אפקטיבית משוקללת.
 ● עלות חוב צמודה (אג"ח ז' מח"מ 6.4) נכון ל-12.3.2024

לפני

WEST
DESIGN
ראשל"צ

השבחה לדוגמא





אחרי

WEST
DESIGN
ראשל"צ

השבחה לדוגמא





תשואה*

8.5%

על עלות הרכישה

11.5%

על העלות הכוללת

6.4%

על השווי ההוגן



NOI*

8

בעת הרכישה

17

לאחר ההשבחה



הנכס

95

53

148

264

116

עלות הרכישה
(12.2014)

עלויות השבחה

עלות כוללת

שווי הוגן
(31.12.2023)

רווחי שערון
מאז הרכישה

WEST DESIGN ראשל"צ

השבחה לדוגמא

במ' ש"ח (ל-100%)
חלק ריט 1 65%

* תחזית בהנחת תפוסה מלאה (כ-88% תפוסה נכון ל-31.12.2023)



תודה רבה

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