



מצגת חברה 30.6.2023

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 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

נכסים מניבים

כ-7.7 מיליארד ש"ח
כ-591,000 מ"ר בכ-97.1% תפוסה
כ-920 שוכרים

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.54%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-3.8 מיליארד ש"ח (19.67 ש"ח למניה)

בורסה

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

דירוג

AA/Negative ע"י 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-5.0%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכ-1.3 מיליארד ש"ח

תשואת FFO ריאלי בגישת ההנהלה***

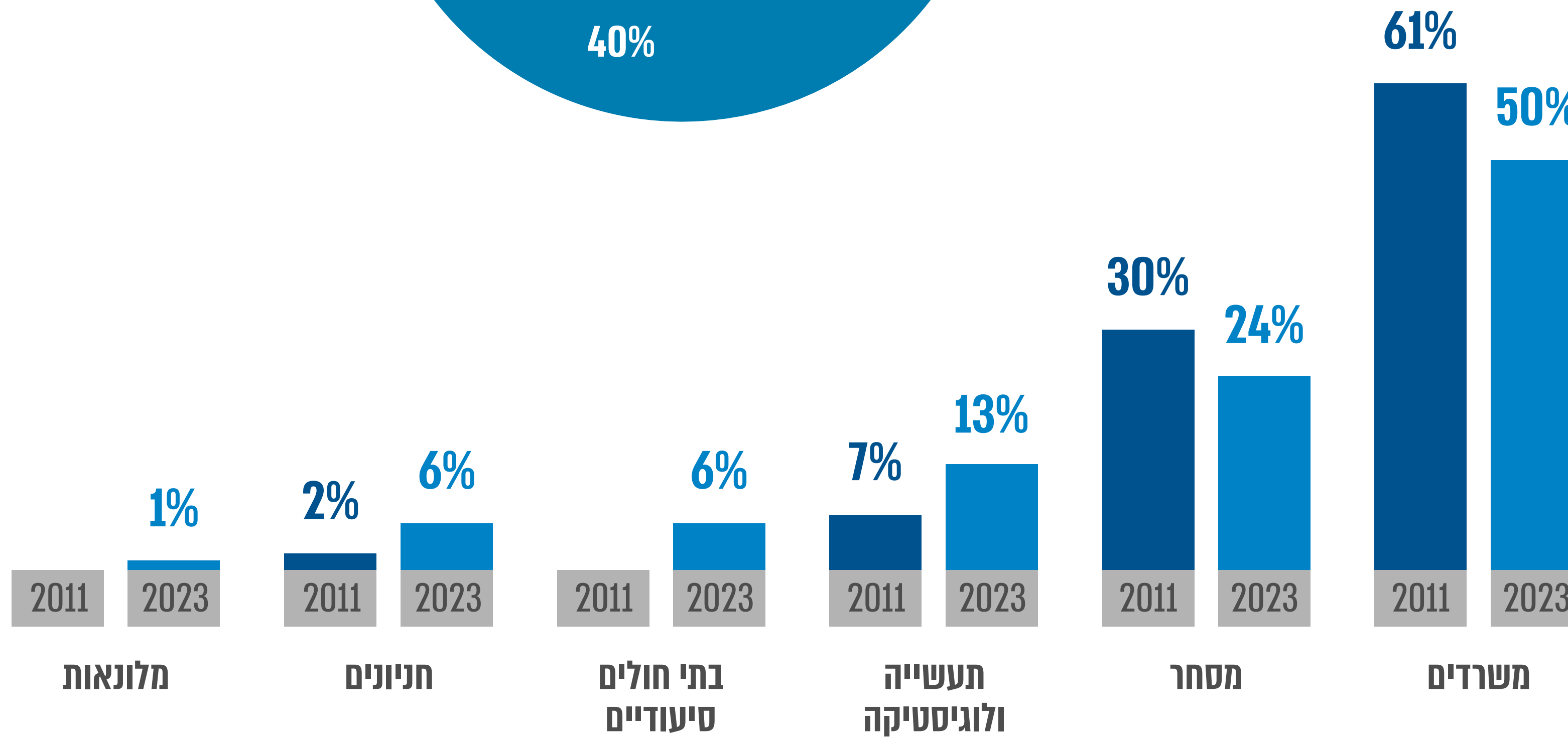
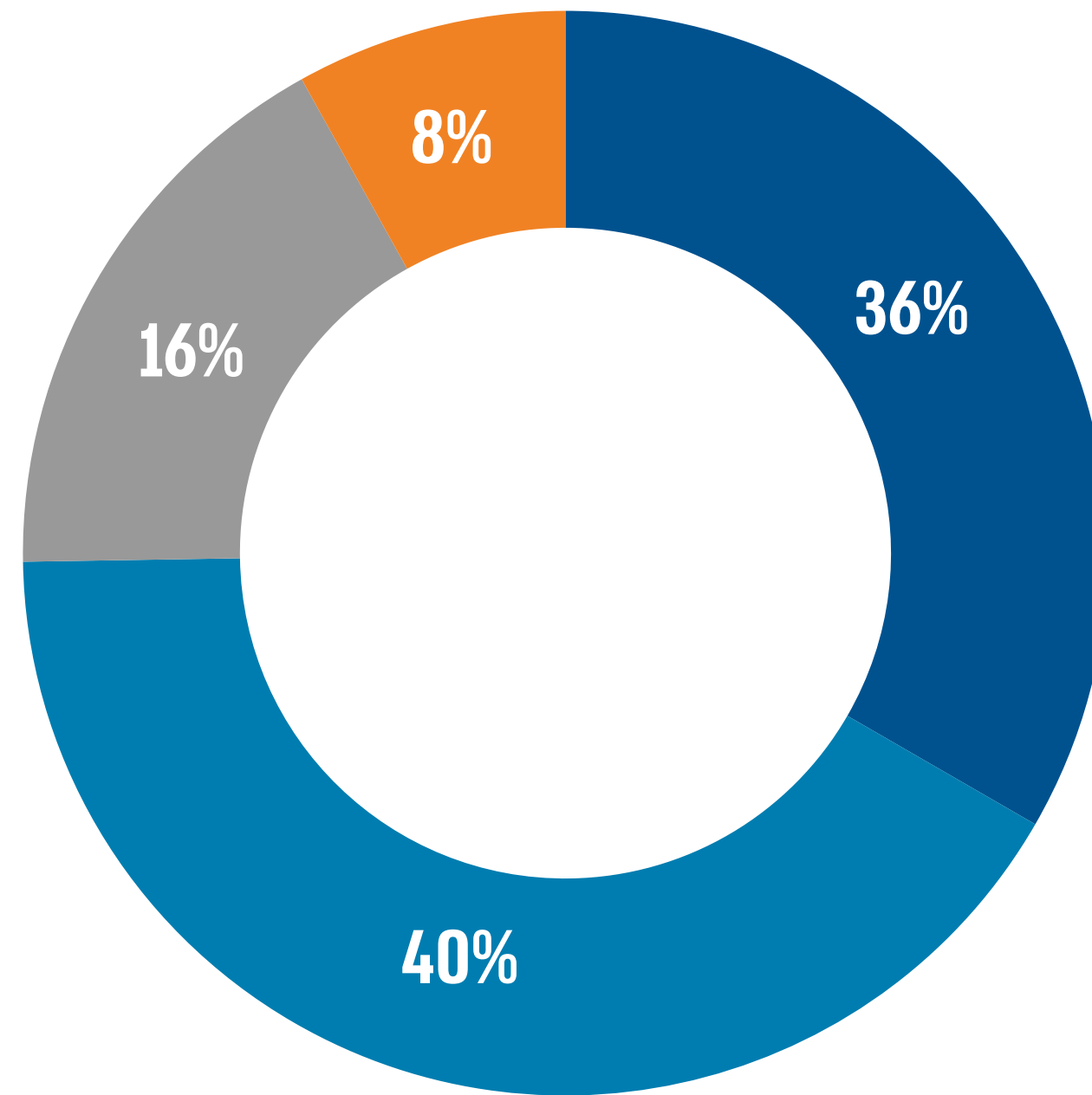
החזוי ל-2023 כ-9.5%**

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** תשואות הדיבידנד וה-FFO (ממוצע טווח התחזית) הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 10.8.2023.
*** ל-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-82,000 מ"ר אשר מצויים בתהליכי שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי

תל אביב וגוש דן
 מרכז הארץ
 צפון הארץ
 דרום הארץ



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

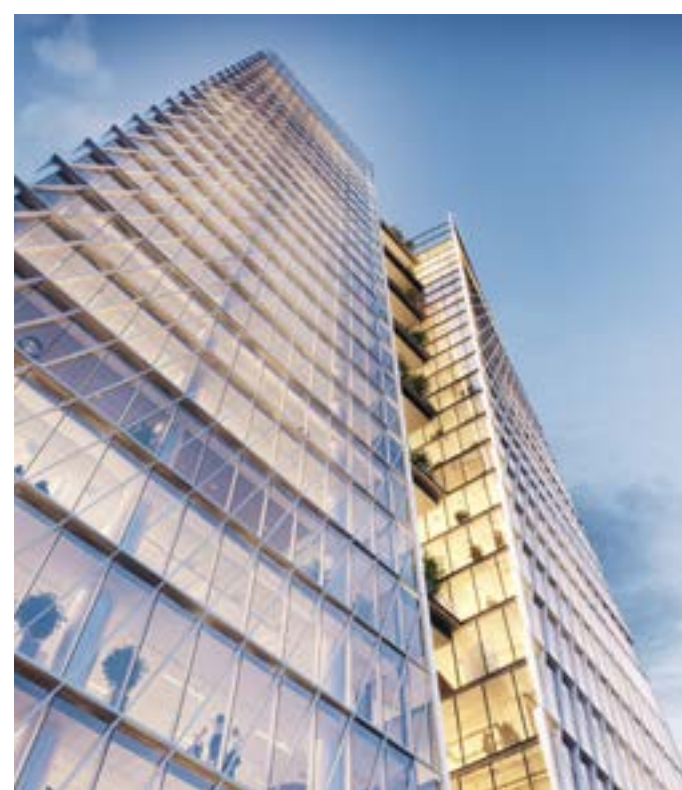
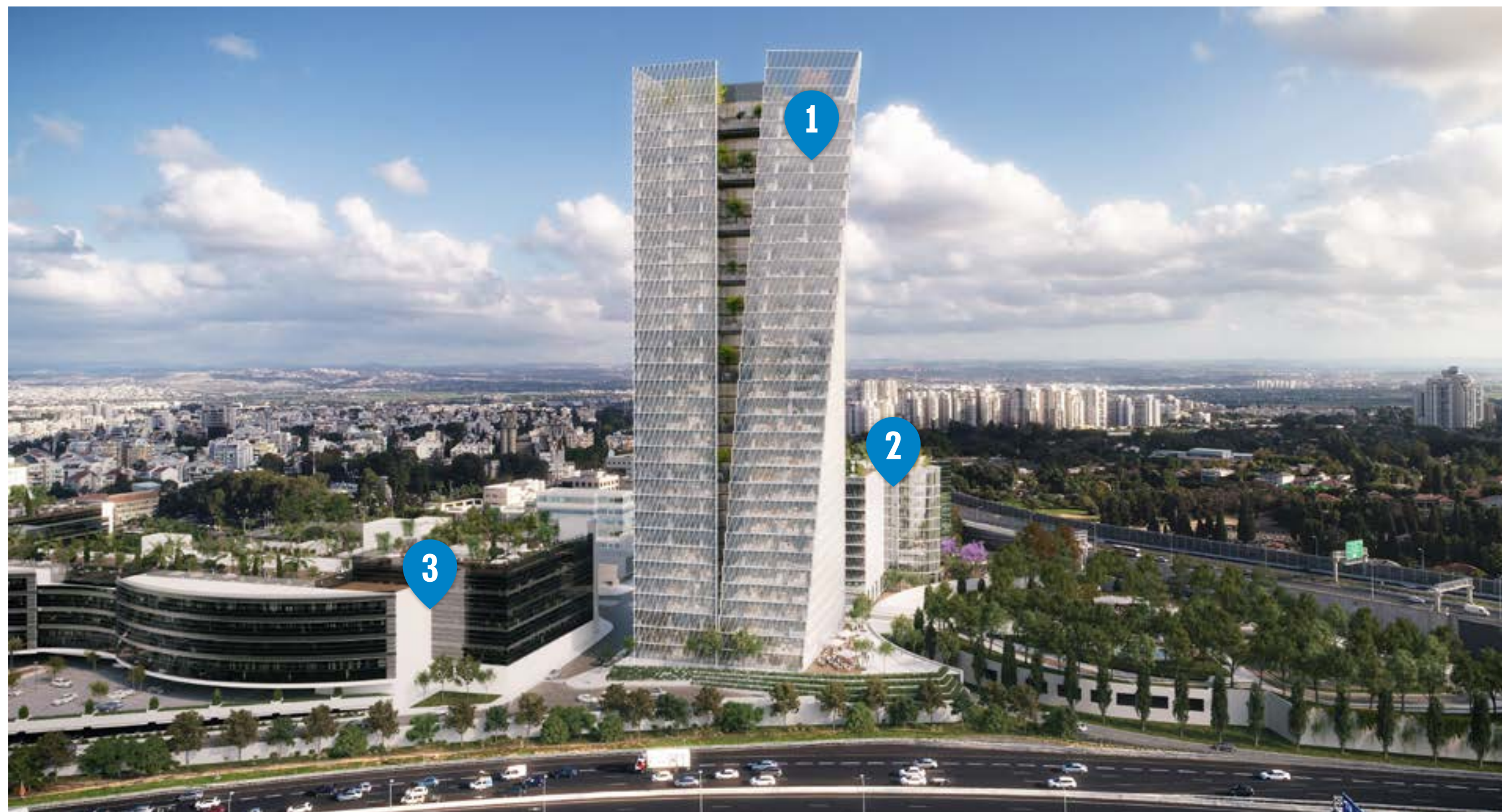
בתי חולים סיעודיים

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 קפיניטי טאואר (חלק ריט 1 50%)

באוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח, הושלמה הקמתו
שטח להשכרה: כ-60,000 מ"ר
עלות משוערת: כ-470 מ' ש"ח (מזה הושקע כ-400 מ' ש"ח)
שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-66%
פארק ירוק עם אזורי הסעדה וישיבה
עלות משוערת: כ-35 מ' ש"ח (מזה הושקע כ-8 מ' ש"ח)
צפי סיום: רבעון ראשון של 2024
LEED SILVER

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

שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר
עלות משוערת: כ-230-250 מ' ש"ח (מזה הושקע כ-62 מ' ש"ח)
שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-28%
צפי סיום: מחצית שניה של 2024

אין קפיניטי פארק צומת רעננה

1. אין קפיניטי טאואר
2. אין קפיניטי קמפוס
3. אין קפיניטי 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

- 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

מגוון נכסים מרכזי מסחר מלונאות

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%

מרכז מסחרי, גני תקווה

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

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%

מלון פאבליקה, הרצליה

(בניהול ישרוטל)

היקף השטח: כ-16.5 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%



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%



בר-לב

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

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
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%

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
(30.6.2023)

רווחי שערון
מאז הרכישה

WEST DESIGN ראשל"צ

נתונים פיננסיים

במ' ש"ח (ל-100%)
חלק ריט 1 65%



כיפה

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%

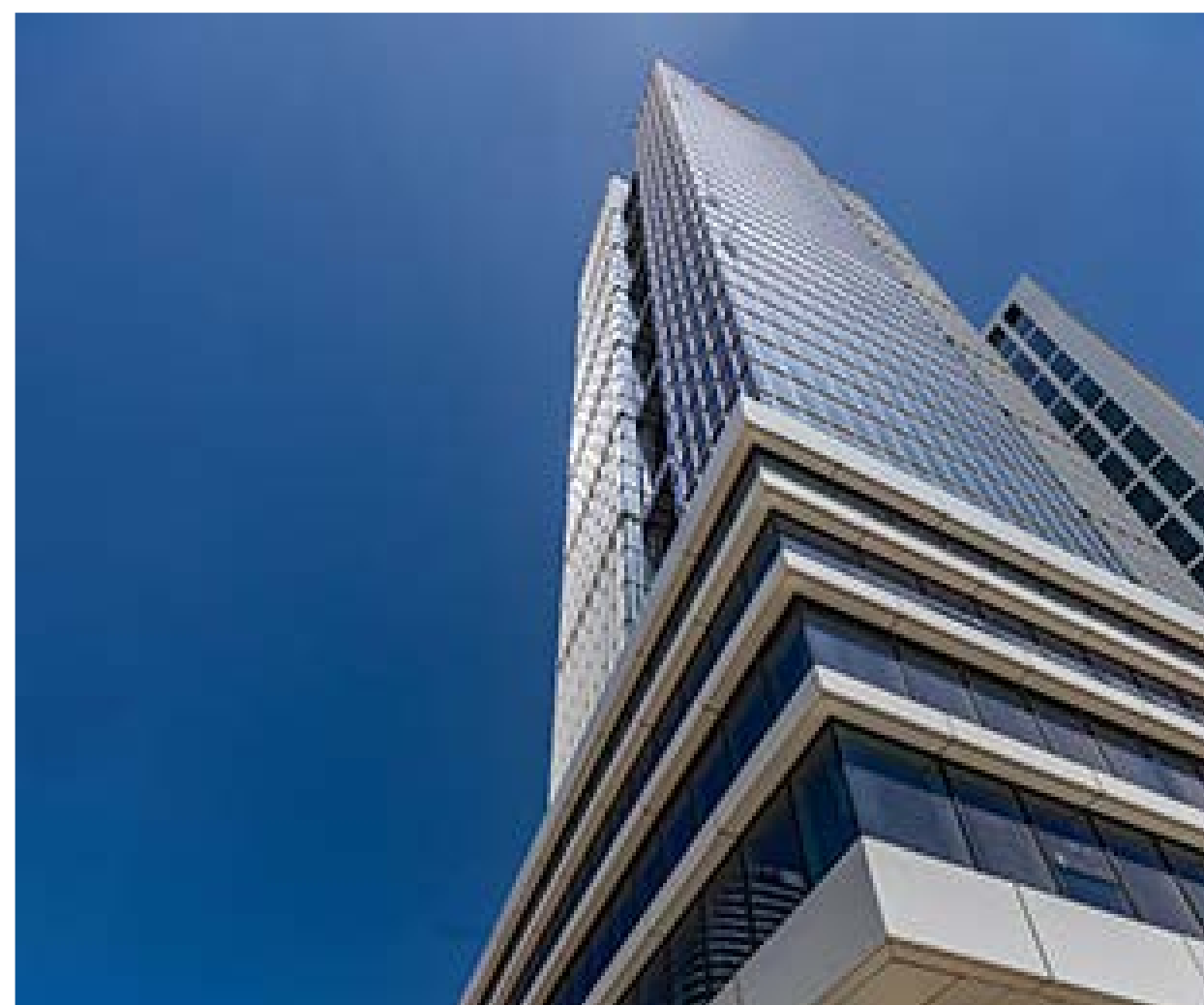
מגוון נכסים בתי חולים סיעודיים

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

30.06.2023-7

נתונים פיננסיים

תמצית נתונים

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	אחוזי השינוי 2022-2023	1-6/2022	1-6/2023	אחוזי השינוי 2022-2023	
418.7	102.0	105.4	3.3%	197.5	213.6	8.2%	* NOI
-	90.1	98.1	8.9%	172.9	189.9	9.8%	NOI same **property
133.5	15.2	20.2	32.9%	46.6	54.2	16.3%	FFO בגישת רשות ניירות ערך
314.4	77.9	74.1	(4.9%)	148.9	152.5	2.4%	FFO ריאלי בגישת ההנהלה***
1.67	0.42	0.38	(9.5%)	0.80	0.78	(2.5%)	FFO ריאלי בגישת ההנהלה למניה*** (ש"ח)

* העליה נובעת בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, משיפור בתוצאות החניונים וכן מהנבה מלאה של נכסים חדשים שנרכשו במהלך שנת 2022, ועל אף פינוי של שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה ומכירת נכס בלוד.

** בניטרול שטח שפונה ע"י אמדוקס ושנמצא בתהליכי שיפוץ והשבחה.

*** השבתת הנכס ברעננה לצרכי השיפוץ ועליה בהוצאות המימון הן הסיבות העיקריות לעליה בשיעור נמוך יחסית במחצית ולירידה ברבעון השני. בנוסף, 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	Q2 2022	Q2 2023	H1 2022	H1 2023	FFO נומינלי בגישת רשות ניירות ערך
133.5	15.2	20.2	46.6	54.2	התאמות נוספות
8.7	1.0	5.6	2.0	11.2	תשלום מבוסס מניות
2.3	(1.6)	1.1	(1.0)	1.6	התאמות אחרות
144.5	14.6	26.9	47.6	67.0	FFO נומינלי בגישת ההנהלה
169.9	63.3	47.2	101.3	85.5	הוצאות הפרשי הצמדה*
314.4	77.9	74.1	148.9	152.5	FFO ריאלי בגישת ההנהלה
1.67	0.42	0.38	0.80	0.78	FFO ריאלי למניה בגישת ההנהלה (ש"ח)
188.2	185.1	193.8	185.0	193.7	מספר מניות משוקלל (מ')

* נטרול 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

30.6.22

30.6.23

שנה
מיוצגת**

127

149

177

186

219

240

273

301

342

324

349

419

425-430

198

214

479-489

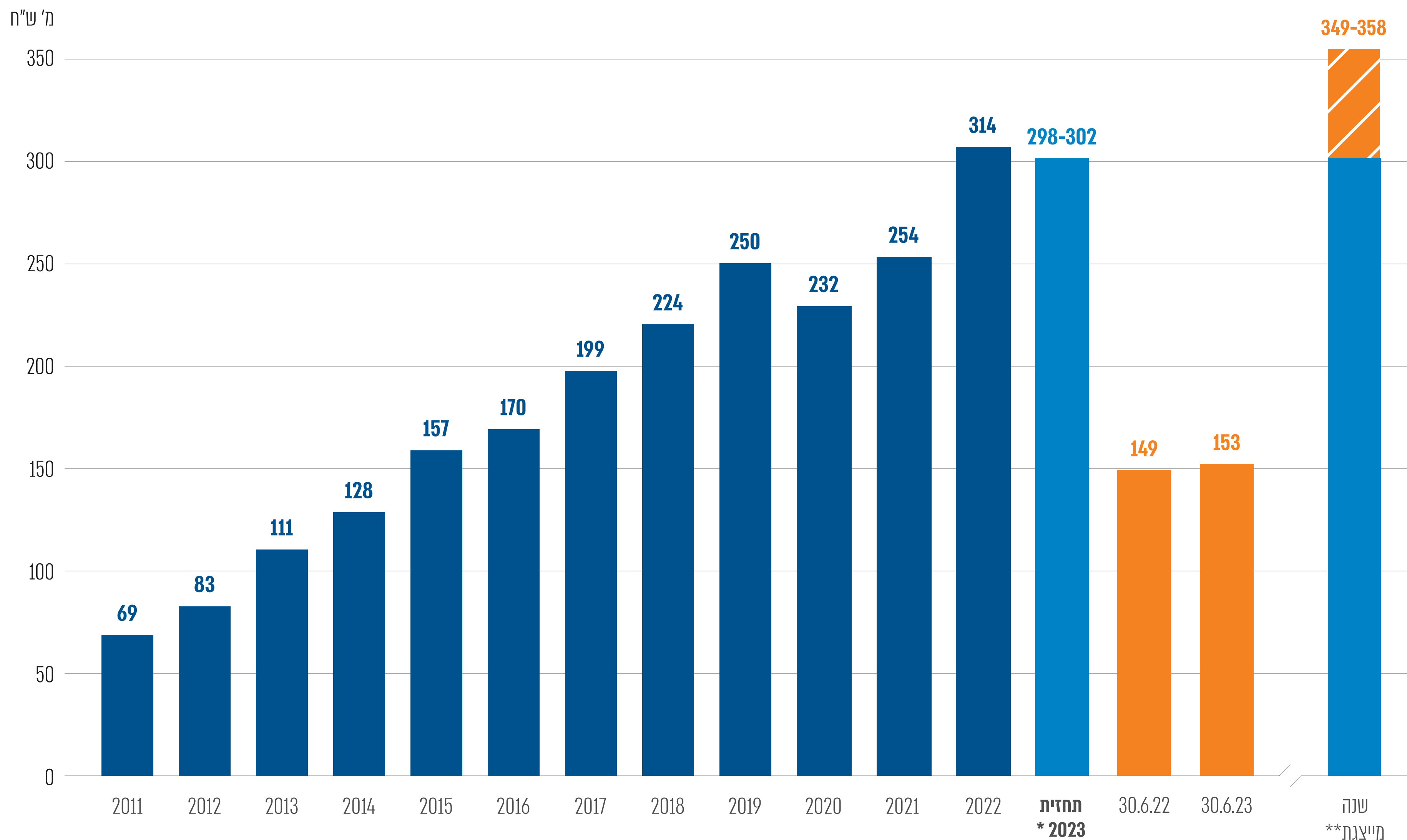
נתונים פיננסיים

NOI

* כוללת NOI בסך של כ-16 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לעומת כ-48 מ' ש"ח בשנת 2022, בעקבות פיני שטחי אמדוקס.

** 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

* כוללת NOI בסך של כ-16 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לעומת כ-48 מ' ש"ח בפועל בשנת 2022, בעקבות עזיבת אמדוקס. 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

הון למאזן
100%

50%

נתונים פיננסיים

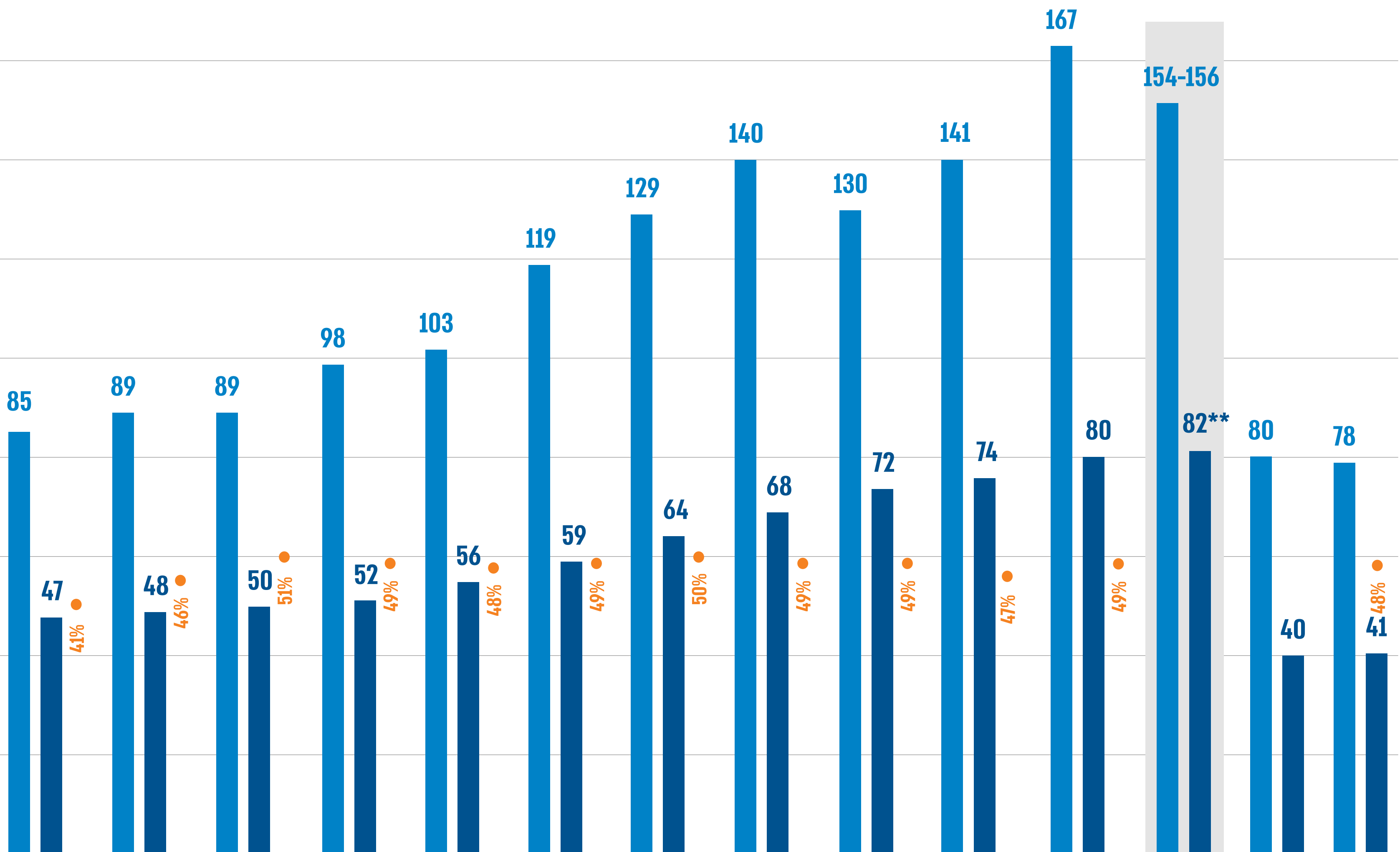
תוצאות למניה

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

* כוללת NOI בסך של כ-16 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לעומת כ-48 מ' ש"ח בפועל בשנת 2022, בעקבות עזיבת אמדוקס. בנוסף, נרשם גידול במספר המניות בשל גיוס הון באוגוסט 2022. ראו גם סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון.

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

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 תחזית
*2023 30.6.22 30.6.23



איתנות פיננסית

הון עצמי למאזן כ-48% (IFRS)

חוב פיננסי נטו ל Cap כ-51%

מח"מ חוב משוקלל כ-4.3 שנים

עלות חוב משוקללת כ-1.74% צמודה

עלות חוב שולית כ-2.8% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 6.6, ל-10.8.2023)

הנכסים המניבים

לא משועבדים למעט נכסים בשווי של כ-14% בבעלות עם שותפים

יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים
ליום פרסום הדוח כ-270 מ' ש"ח (סולו)

מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)
פנויות ליום פרסום הדוח כ-565 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 פרעונות חוב לזמן ארוך נמוך ביחס לתזרים

אג"ח ד'

אג"ח ה'

אג"ח ו'

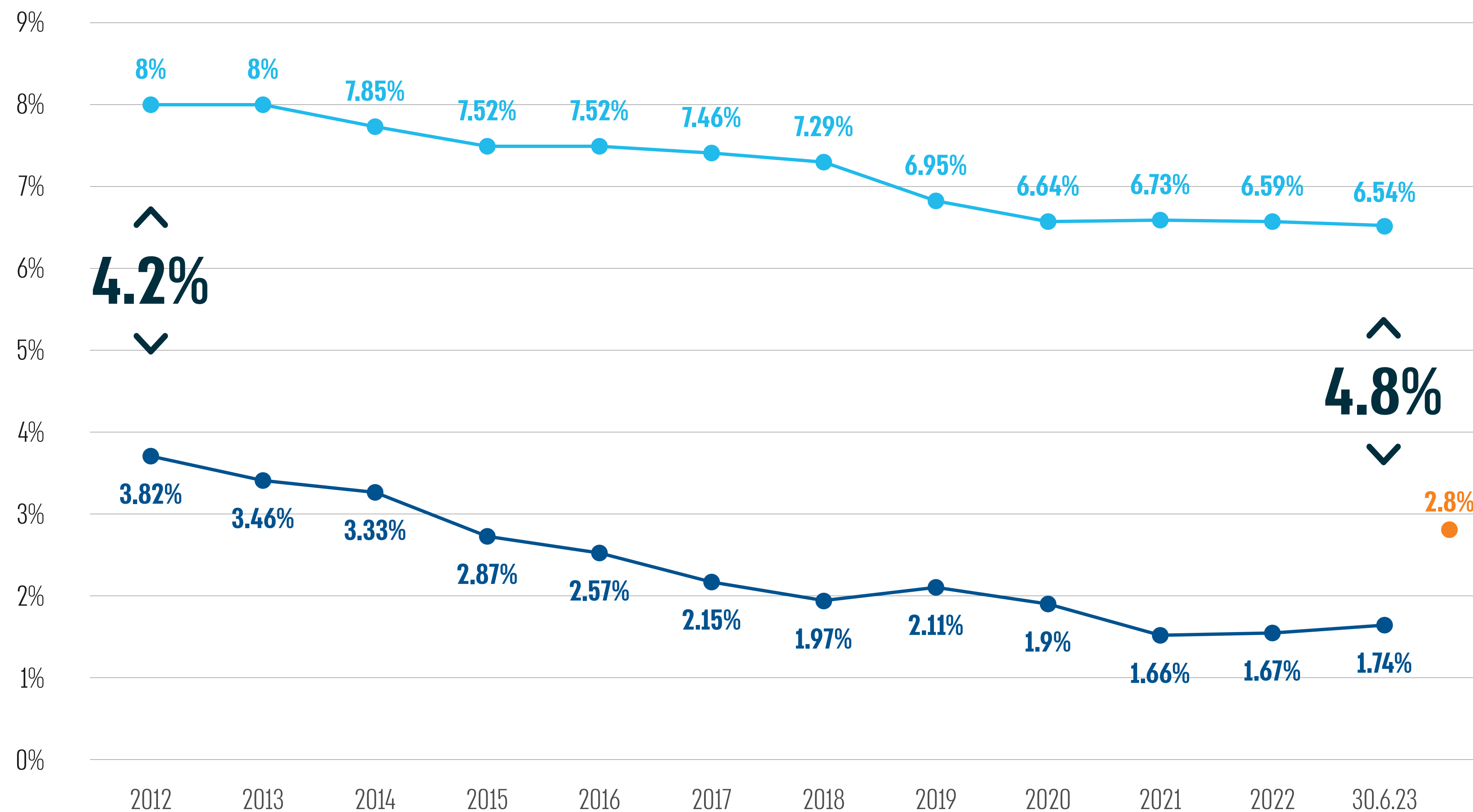
אג"ח ז'

חוב חברות מוחזקות**

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

- 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 6.6) נכון ל-10.8.2023



תודה רבה
