



מצגת חברה ל-30.6.19

ריט 1 - קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

REIT 1
קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

כרטיס ביקור

בורסה

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

דירוג

אג"ח מדורגות AA/Stable
ע"י מעלות S&P

דיבידנדים

מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני
דיבידנד מינימלי בסך של כ-120 מ' ש"ח (68 אג' למניה*)
תשואת דיבידנד כ-3.4%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה
בכ-800 מ' ש"ח (כ-6.45 ש"ח למניה)

תשואת FFO ריאלי

החזוי ל-2019 כ-7%**

הקמה

הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל

נכסים מניבים

כ-5.3 מיליארד ש"ח
כ-554,000 מ"ר בכ-97.6% תפוסה

שיעור התשואה

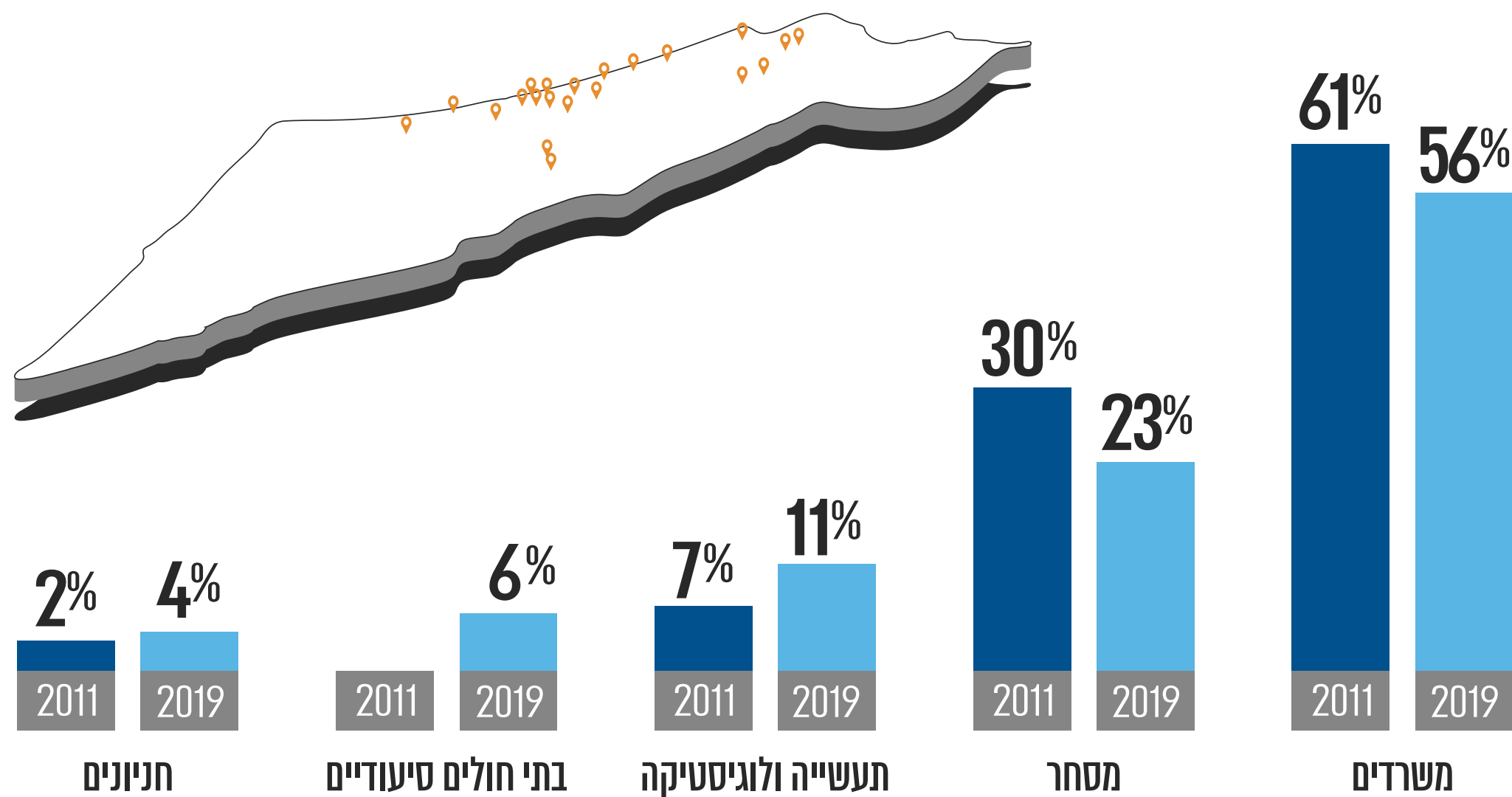
המשוקלל של הנכסים הינו כ-7.03%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם
בכ-2.4 מיליארד ש"ח (13.49 ש"ח למניה)

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה
** תשואת הדיבידנד וה-FFO הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 11.08.19
- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת

פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי





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

בכפוף להוראות החוק:

- מינוף מקסימלי עד 60% חוב מהמאזן
- עד 5% ייזום מותר
- 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. The most prominent feature is the Azrieli Center, a tall, dark skyscraper with a distinctive white cross-like structure near its top. Other notable buildings include the Jaffa Tower and the Azrieli Tower. The foreground shows a mix of residential and commercial buildings, some with balconies and air conditioning units. The overall atmosphere is one of a bustling, modern city at night.

תיק נכסים מגוון

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



המנופים, הרצליה פיתוח

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

COMING SOON **INFINITY PARK 2022** רעננה



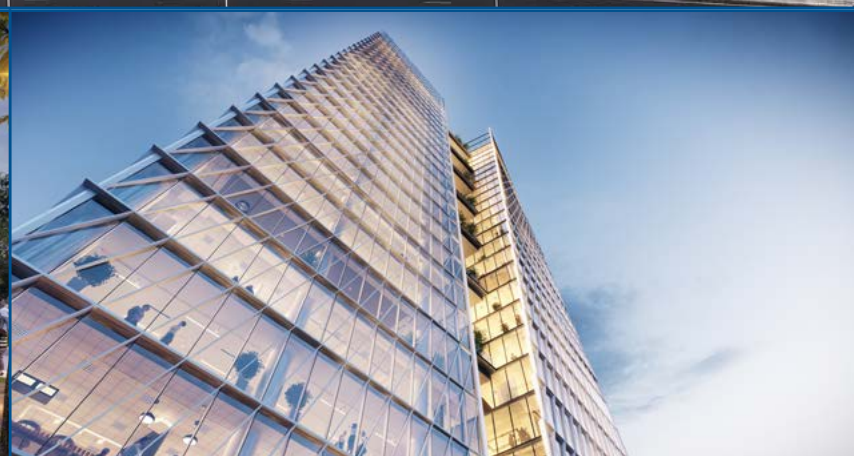
כ-55 דונם

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.



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- 12.4 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-7 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

יבנה



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

ציפורית



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

בר-לב



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

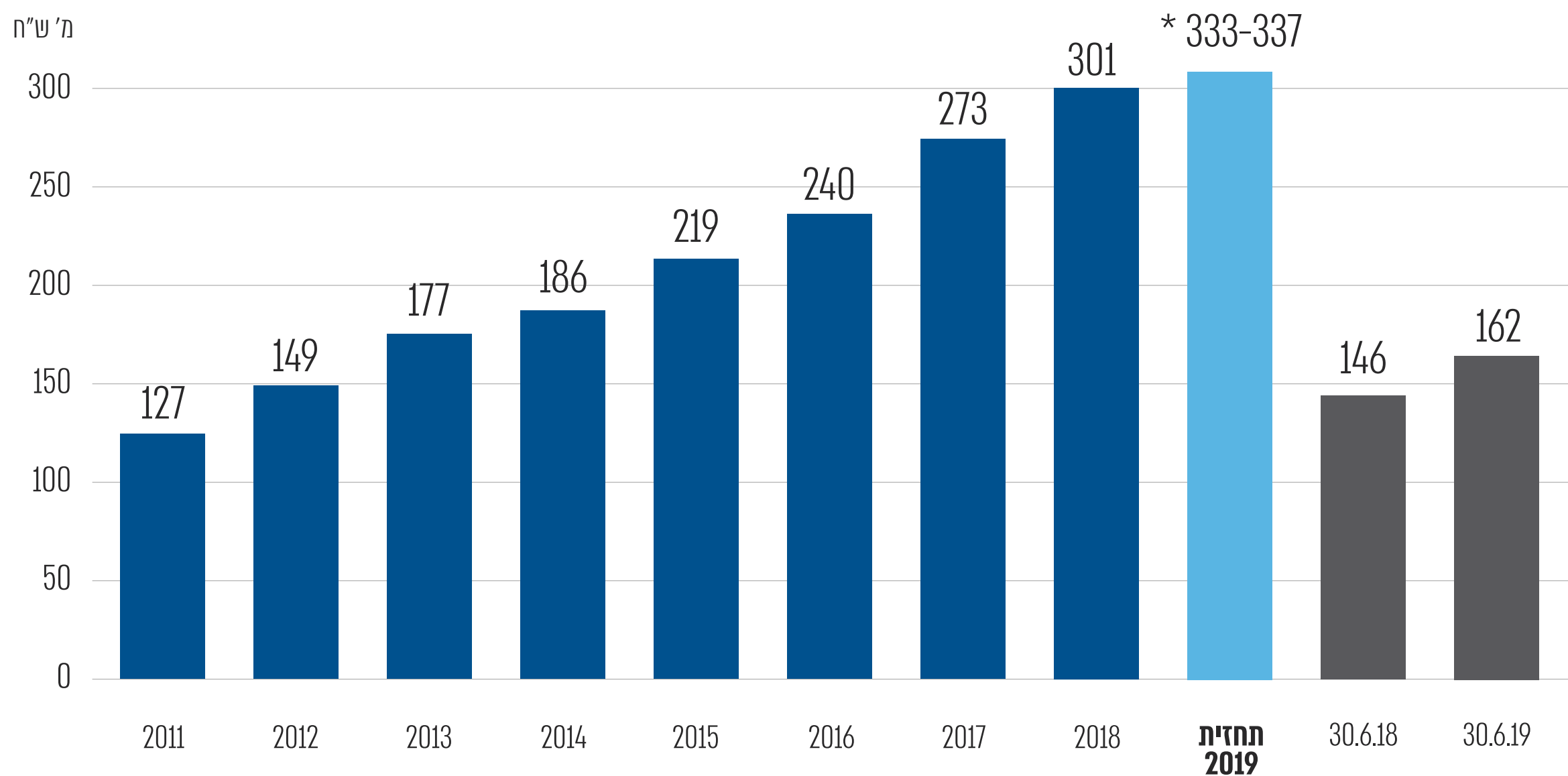
ל-30.6.19

נתונים פיננסיים | תמצית נתונים

2018	רבעון 2 2018	רבעון 2 2019	אחוזי השינוי 2018-2019	חציון 1 2018	חציון 1 2019	אחוזי השינוי 2018-2019	
300.8	74.3	85.2	15%	145.5	161.9	11%	NOI
-	72.8	74.4	2.2%	142.8	148.2	3.8%	NOI same property
224.4	55.1	63.1	15%	107.7	119.4	11%	FFO ריאלי
1.29	0.32	0.35	9%	0.63	0.67	6%	FFO ריאלי למניה (₪)

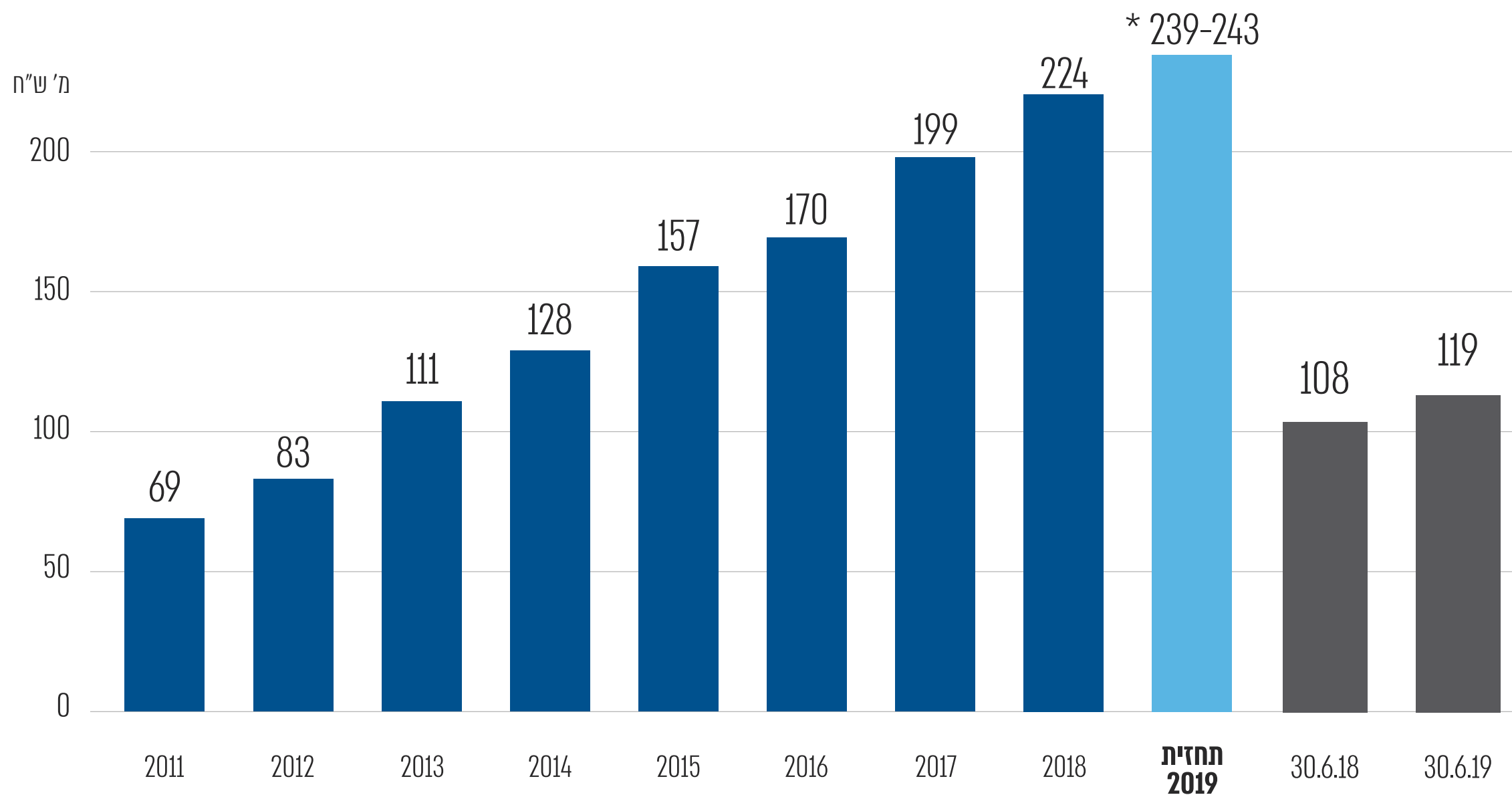
- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת
- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה

נתונים פיננסיים | צמיחת ה-NOI



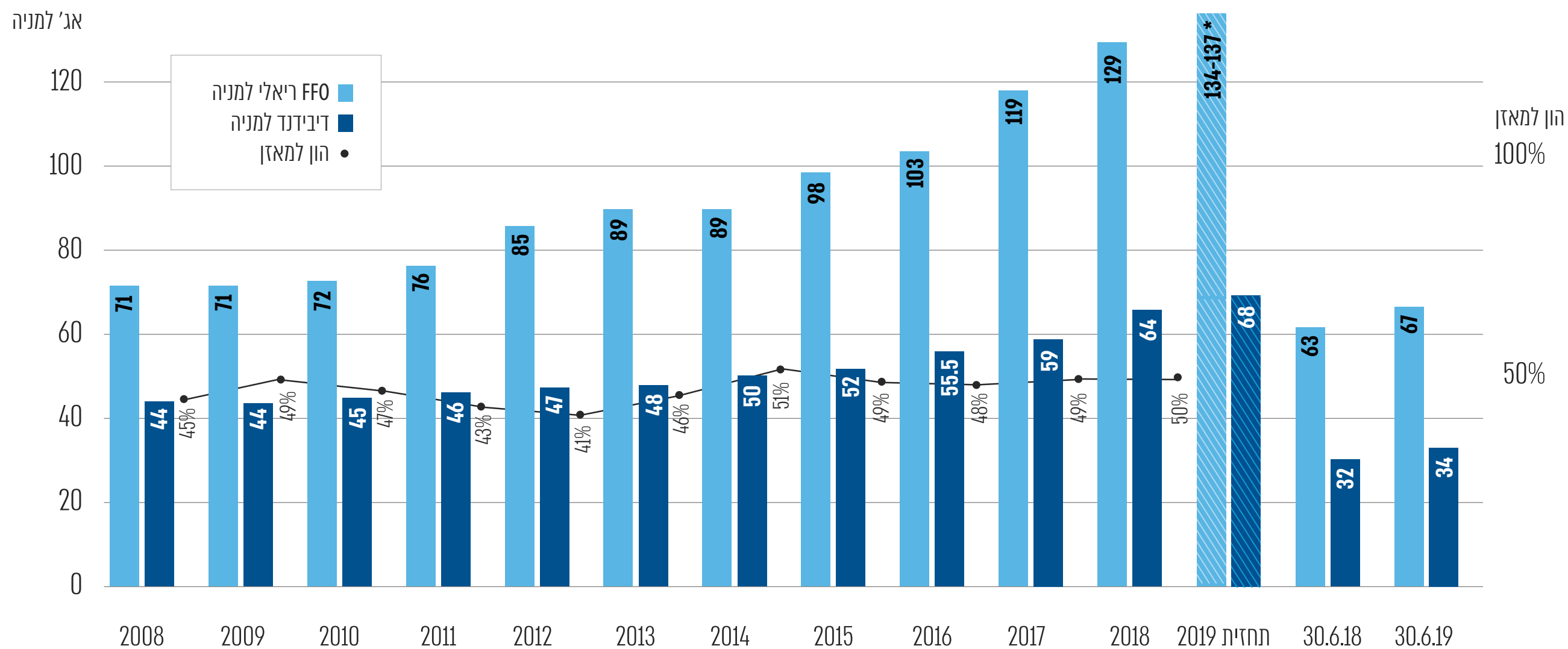
* לעומת 329-333 מ' ש"ח בעדכון התחזית במאי ולעומת 302-306 מ' ש"ח בתחזית המקורית
- ה-NOI הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן לרווח הנובע מהשכרת נכסים והפעלתם (הכנסות מהנכסים בניכוי הוצאות תפעול הנכסים)
- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה

נתונים פיננסיים | צמיחת ה-FFO הריאלי



* לעומת 235-239 מ' ש"ח בעדכון התחזית במאי ולעומת 226-229 מ' ש"ח בתחזית המקורית
- ה-FFO הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן והוא מבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות בתוספת פחת והפחתות ובתוספת הפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות
- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה

נתונים פיננסיים | תוצאות למניה



* לעומת 133-135 אג' למניה בעדכון התחזית במאי ולעומת 128-130 אג' למניה בתחזית המקורית

איתנות פיננסית

מסגרות אשראי חתומות

בסך של כ-545 מ' ש"ח, מהן מנוצלות
ליום פרסום הדוח כ-90 מ' ש"ח (סולו)

התפתחות דירוג החוב

יולי 2017: AA/Stable

יולי 2014: AA-/Stable

יוני 2010: A+/Stable

מאי 2007: A/Stable

הנכסים המניבים

לא משועבדים (סה"כ כ-5.3 מיליארד ש"ח)
למעט נכסים בשווי של כ-14% בבעלות עם שותפים

הון עצמי למאזן כ-45% (IFRS)

מח"מ משוקלל כ-5.45 שנים

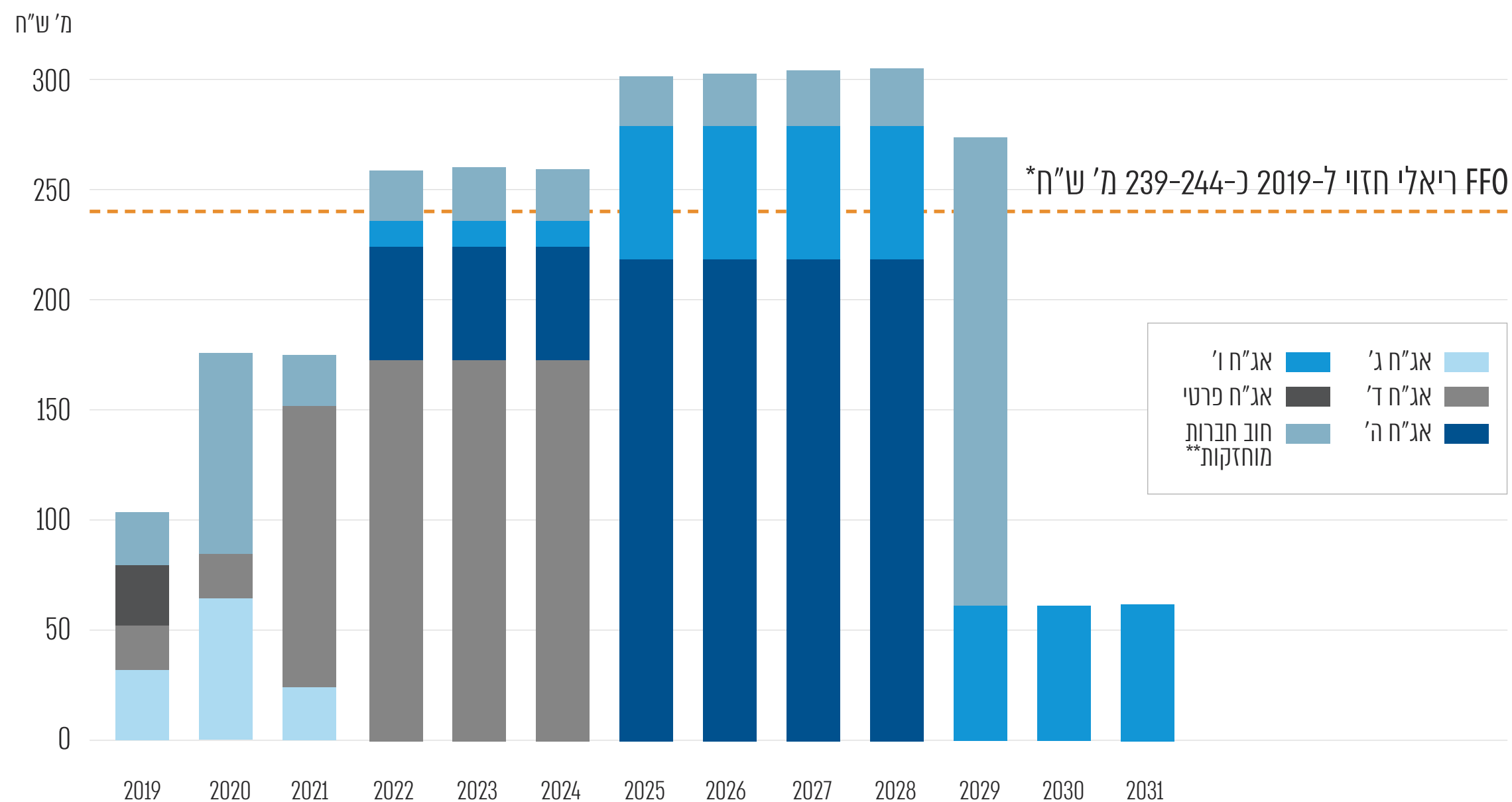
עלות חוב משוקללת לזמן ארוך

ל-30.06.19 כ-2.13% צמודה

עלות חוב שולית ל-11.08.19 כ-0.6% צמודה
(אג"ח ו' מחמ 7.6)

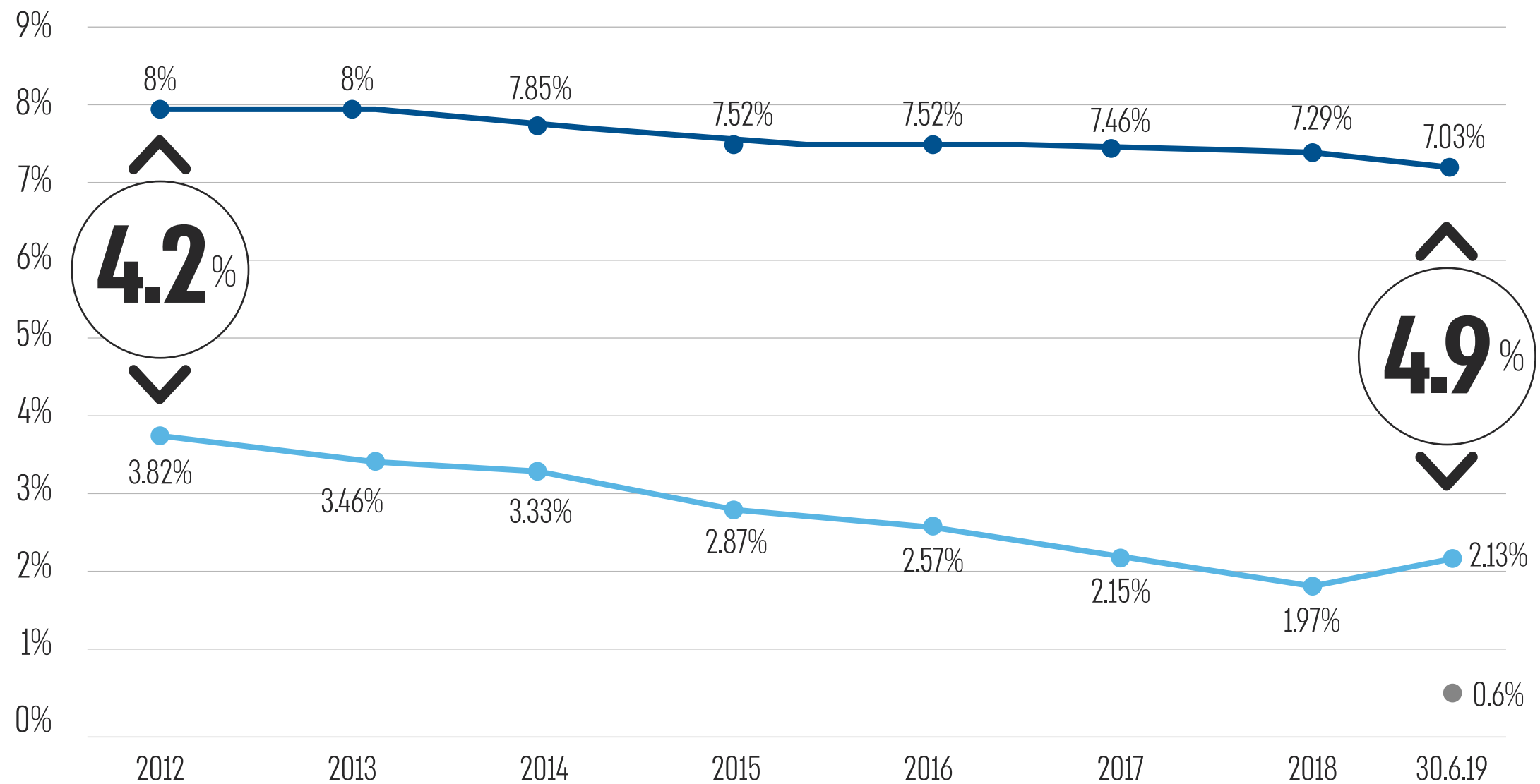
- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה למעט אם צוין אחרת

עומס פרעונוות חוב לזמן-ארוך נמוך ביחס לתזרים



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

שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים מול עלות החוב המשוקללת



■ שיעור תשואה משוקלל (cap rate) הנגזר מהנכסים המניבים של החברה
 ■ עלות חוב צמודה אפקטיבית משוקללת (אג"ח)
 ● עלות חוב צמודה נכון ליום פרסום הדוח (אג"ח ו' מח"מ 7.6)
 - הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים



תודה רבה

המידע הכלול במצגת הקשור לעסקי החברה כולל מידע צופה פני עתיד. המידע כולל התייחסות לאסטרטגיה ולתוכניות של החברה כמו גם להערכות לגבי שווקים, שוברים, תוצאות כספיות וכו'. מידע זה אינו ודאי ומבוסס על מידע שבידיעת החברה במועד פרסום המצגת ועל הערכות, אומדנים והנחות שונות של החברה שאין ודאות בהתקיימותן. לאור האמור, עשויות תוצאות החברה והתנהלותה להיות שונות מאלו שהחברה העריכה, צפתה או חזתה