



מצגת חברה ל-30.6.2020

ריט 1 - קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

REIT 1
קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל



הבהרה משפטית

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים שונים לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, בדבר הערכות החברה אודות פגיעת נגיף הקורונה בהכנסותיה, צמיחת NOI, צמיחת FFO ריאלי, FFO ריאלי למניה, חלוקת דיבידנד ועומס פרעונות חוב לזמן ארוך, בין אם ביחס להמשך שנת 2020 ובין אם ביחס לשנים שלאחר מכן. התממשותו של המידע כאמור, כולו או חלקו, אינה וודאית ואינה מצויה בשליטת החברה, והמידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מהאופן בו הוא מוצג במצגת.

המידע כאמור, מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה ועל נקודת ראותה הסובייקטיבית, המתבססת בין השאר, על הניסיון והידע המקצועי של הנהלת החברה וכן על ניתוח מידע בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה, תוכניות העבודה של החברה ועל עובדות ונתונים מקרו כלכליים והכל כפי שידועים להנהלת החברה במועד הכנת מצגת זו.

מידע צופה פני עתיד כאמור, מטבעו, אינו ודאי, כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ואינו מצוי בשליטת החברה. מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי-התממשותו עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון של החברה (כפי שתוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019), משינויים בתוכניות העסקיות או האסטרטגיה של החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית המשפיעה על החברה, לרבות משבר הקורונה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה ו/או אומדן כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד מצגת זו.

יודגש כי המידע הנכלל בשקף מס' 3 בדבר הערכות החברה אודות הפגיעה הצפויה בהכנסותיה מנדל"ן מניב המושכר לשימושים השונים בעקבות משבר הקורונה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך פרסום מצגת זו 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 נגיף הקורונה; משך המשבר והיקף הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם; עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם העשויים לגרור השלכות מהותיות על שוכריה של החברה ועל החברה, כל זאת בשים לב לכך שמשבר הקורונה הינו אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה.

לפרטים נוספים אודות הערכות החברה בקשר עם השפעת נגיף הקורונה על החברה ראו סעיף 5.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 וכן סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2020, כפי שפורסם ביום 13 באוגוסט 2020.

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

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 2020 בסך של כ-128 מ' ש"ח (72 אג' למניה*)
תשואת דיבידנד כ-5.6%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה
בכ-890 מ' ש"ח (כ-7 ש"ח למניה)

תשואת FFO ריאלי

החזוי ל-2020 כ-10.5%**

הקמה

הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל

נכסים מניבים

כ-5.5 מיליארד ש"ח
כ-548,000 מ"ר בכ-97.3% תכוסה

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.83%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם
בכ-2.6 מיליארד ש"ח (14.79 ש"ח למניה)

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה
** תשואות הדיבידנד וה-FFO הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 11.8.2020
- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת

קורונה Covid-19

למיטב הערכת החברה נכון למועד זה:

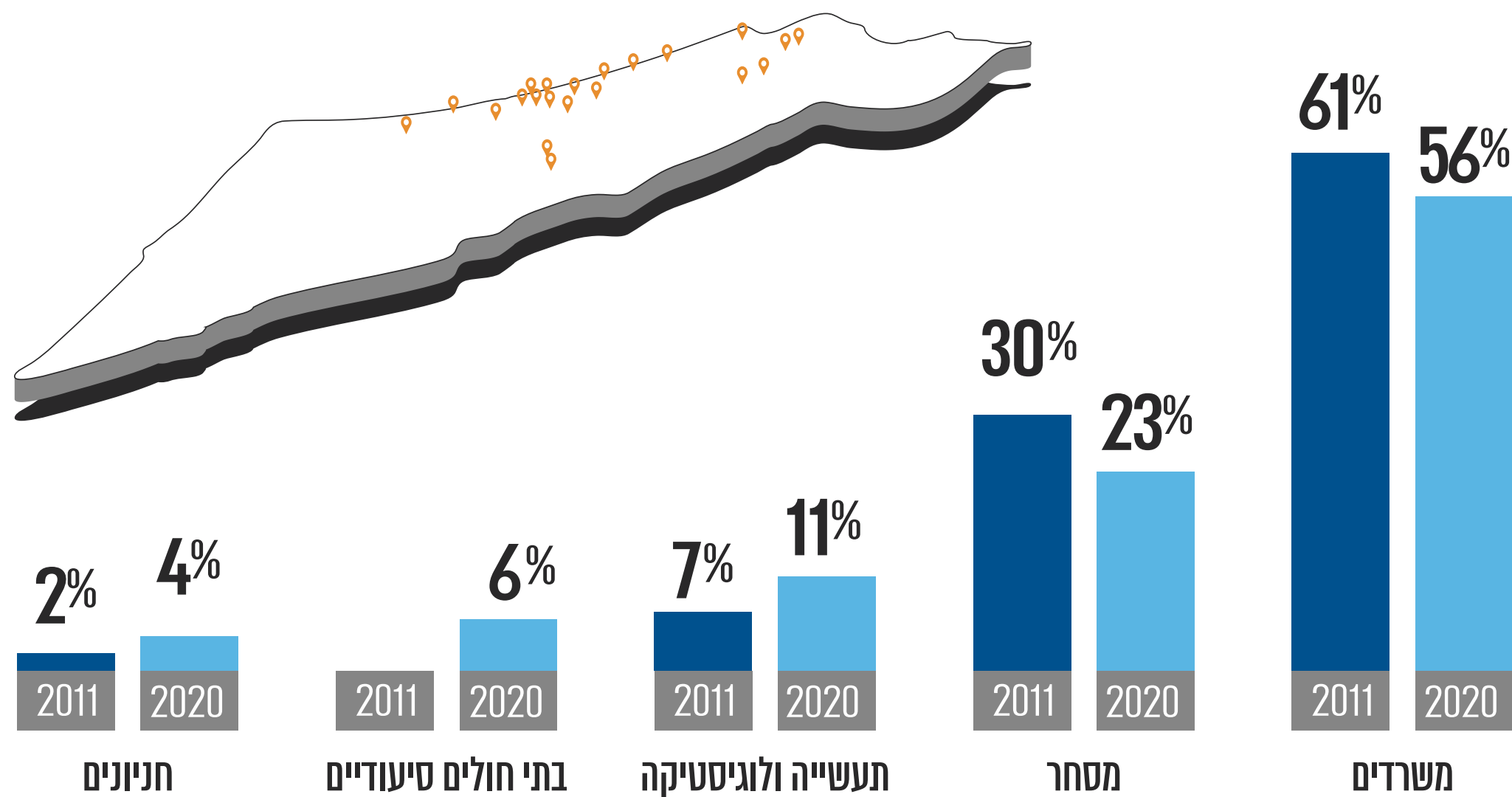
- תחום המסחר, המהווה כ-23% מתיק הנכסים המניבים, מורכב בעיקר ממרכזי קניות פתוחים שנפגעו כחות לאחר הסרת הסגר. בתקופת הסגר כ-70% מהמסחר נפגע והיתרה היא פעילות מסחר שהותרה כגון סופרמרקטים. אובדן ההכנסות מסתכם בכ-6 מ' ש"ח בגין הקלות שכר דירה שניתנו ברבעון השני 2020.
- בתחומי המשרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ובתי חולים סיעודיים, המהווים כ-73% מתיק הנכסים המניבים, ניתנו בעיקר הקלות תזרימיות של כ-10 מ' ש"ח. למועד זה נגבו כ-6 מ' ש"ח. להערכת החברה הפגיעה מסקטורים אלו לא צפויה להיות מהותית. אובדן ההכנסות הסתכם בכ-1 מיליון ש"ח ברבעון השני. עם זאת, התחזית ל-2020 כוללת כ-5 מ' ש"ח כפגיעה אפשרית עתידית בשל קשיים עסקיים של שוכרים ועיכוב באכלוס שטחים.
- בתחום החינוכים המהווה כ-4% מתיק הנכסים המניבים, אובדן ההכנסות ב-2020 מוערך בכ-8 מ' ש"ח בעיקר בשל פגיעה במופעי מזדמנים (מתוכה כ-3 מ' ש"ח התממשה בתקופת הדוח).
- נכון למועד זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.
- ירידה בשווי הנכסים של כ-76 מ' ש"ח בחציון הראשון של 2020, בעיקר עקב פגיעה צפויה בתזרים המזומנים בטווח הקצר, מתוכה כ-58 מ' ש"ח ברבעון השני.
- מתחילת השנה ועד למועד דוח זה נחתמו כ-70 חוזי שכירות בהיקף של כ-24 א' מ"ר המייצגים שכר דירה שנתי בהיקף של כ-14 מיליון ש"ח. בנוסף, נחתמו כ-100 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ-53 א' מ"ר, אשר צפויים להניב שכר דירה של כ-34 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ-2% בשכר הדירה.

למועד זה, ולאור 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'). החברה תעדכן את אומדניה ככל שיידרש, בכפוף לכך, בהמשך.

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. 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

רעננה COMING SOON INFINITY PARK 2022



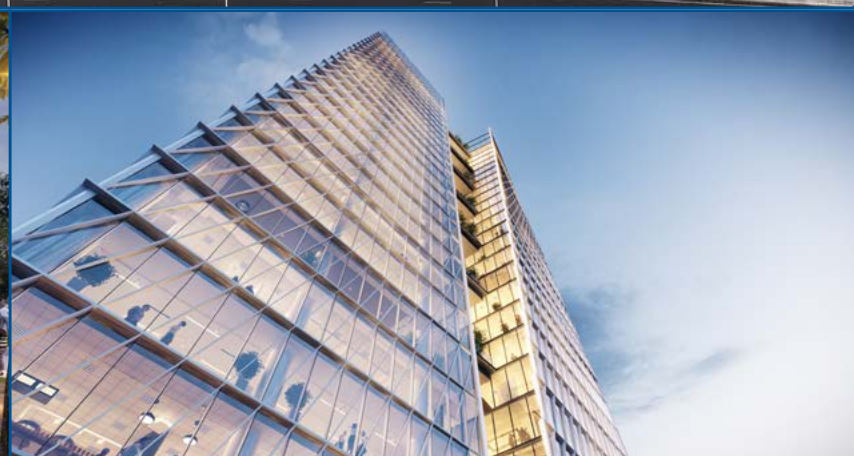
כ-55 דונם

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-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-30.6.2020

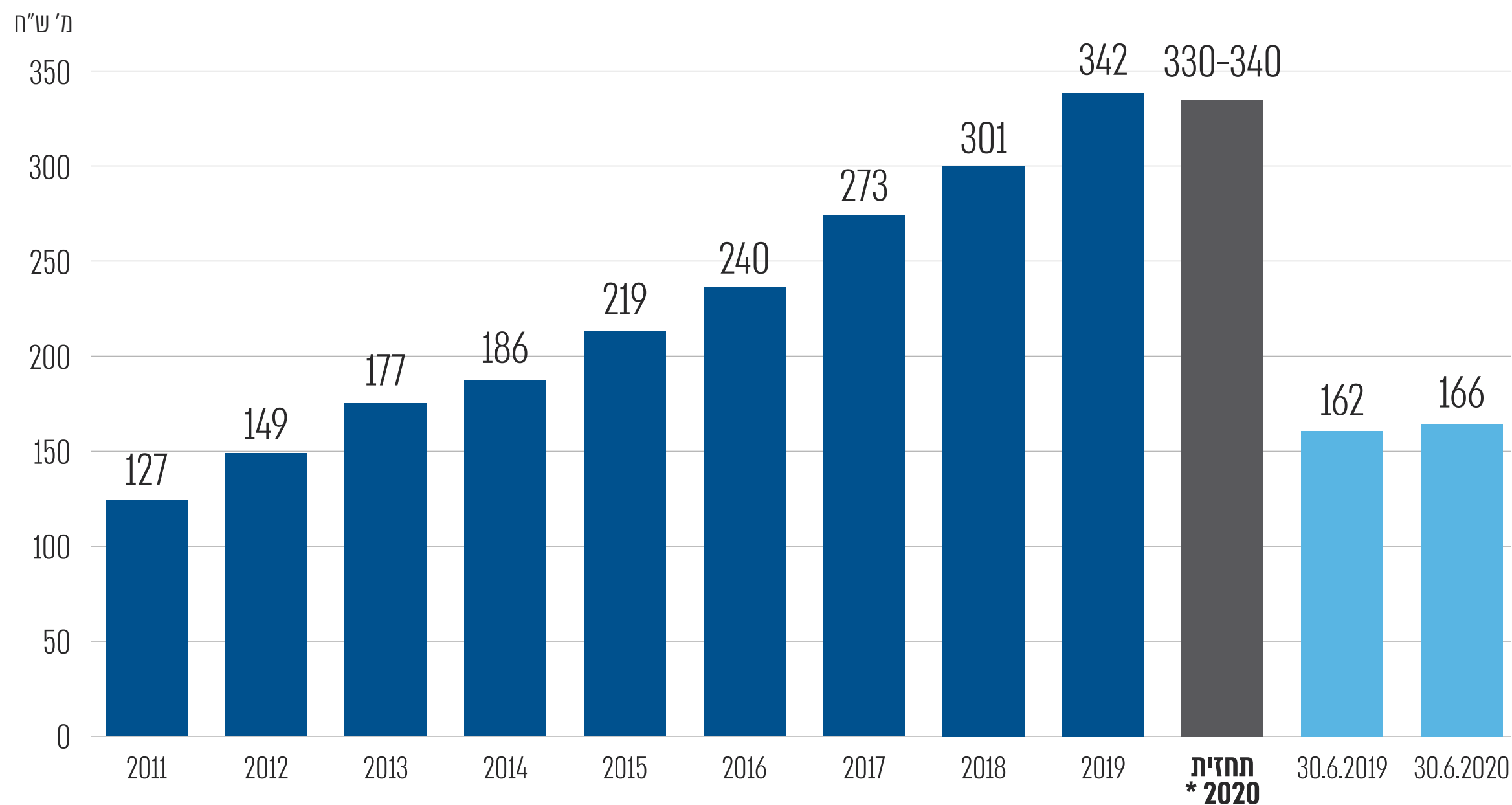
נתונים פיננסיים | תמצית נתונים

2019	רבעון 2 2019	רבעון 2 2020	אחוזי השינוי 2019-2020	1-6/2019	1-6/2020	אחוזי השינוי 2019-2020	
341.9	85.2	79.5	(6.7%)	161.9	165.9	2.5%	NOI
-	77.5	69	(11%)	151.6	142.1	(6.3%)	NOI same property
249.9	63.1	57	(9.7%)	119.4	117.9	(1.3%)	FFO ריאלי
1.40	0.35	0.32	(8.6%)	0.67	0.66	(1.5%)	FFO ריאלי למניה (₪)

* יצוין כי הפגיעה ב-NOI וב-FFO, הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה ברבעון השני של שנת 2020 בסך של כ-7 מ' ש"ח כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות רבעון זה.

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

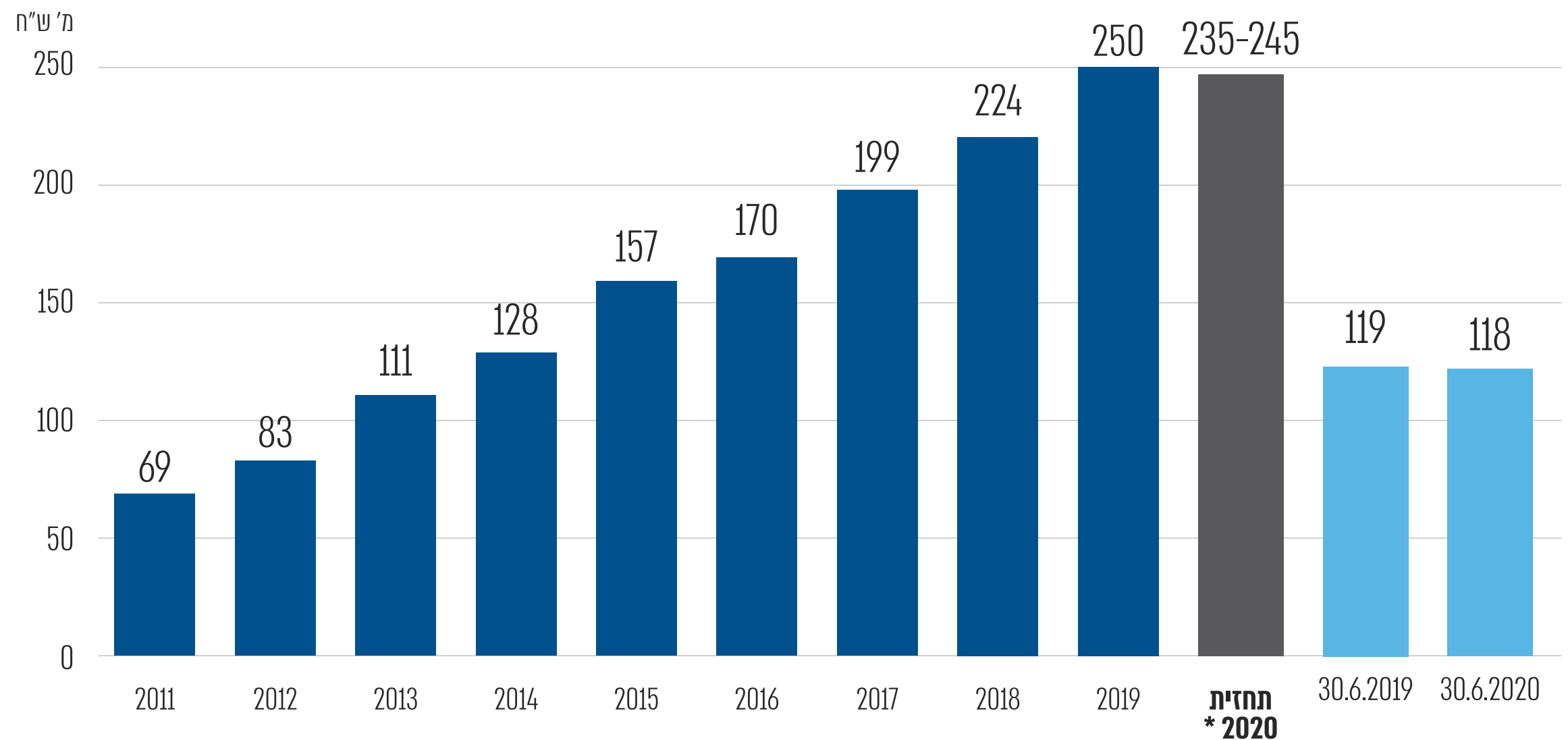
נתונים פיננסיים | צמיחת ה-NOI



* לעומת 335-350 בעדכון במאי 2020 ולעומת 355-360 בתחזית המקורית, טרום הקורונה.

- 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

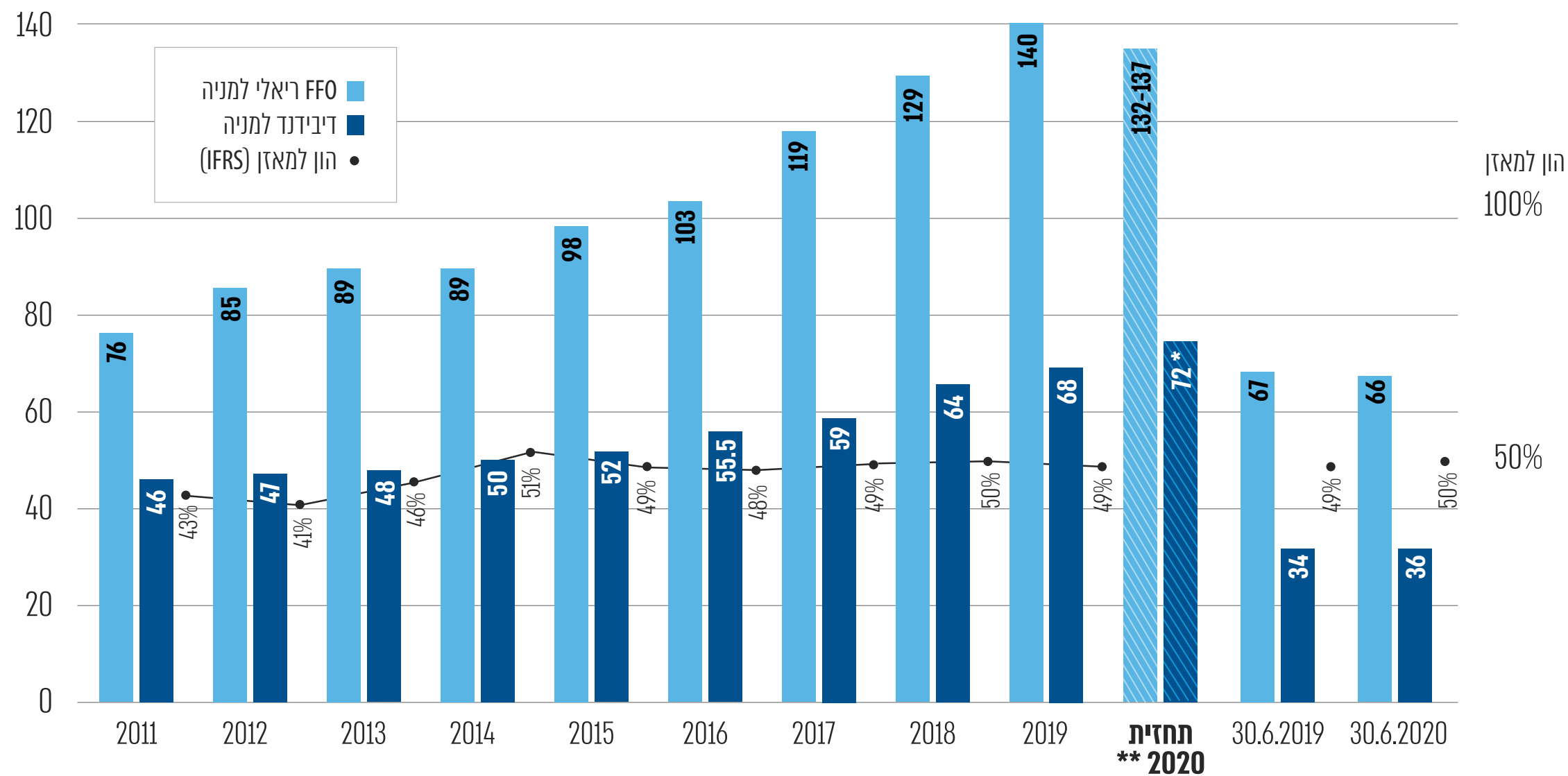


* לעומת 240-255 בעדכון במאי 2020 ולעומת 260-264 בתחזית המקורית טרום הקורונה.

- 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
- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה

נתונים פיננסיים | תוצאות למניה

אג' למניה



* לפי מספר המניות ביום ההחלטה. הדיבידנד כפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
 ** לעומת 135-143 אג' למניה בעדכון במאי ולעומת 146-148 אג' למניה בעדכון המקורי, טרום הקורונה.

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-190 מ' ש"ח (סולו)

מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)

פנויות ליום פרסום הדוח כ-360 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-50% (IFRS)

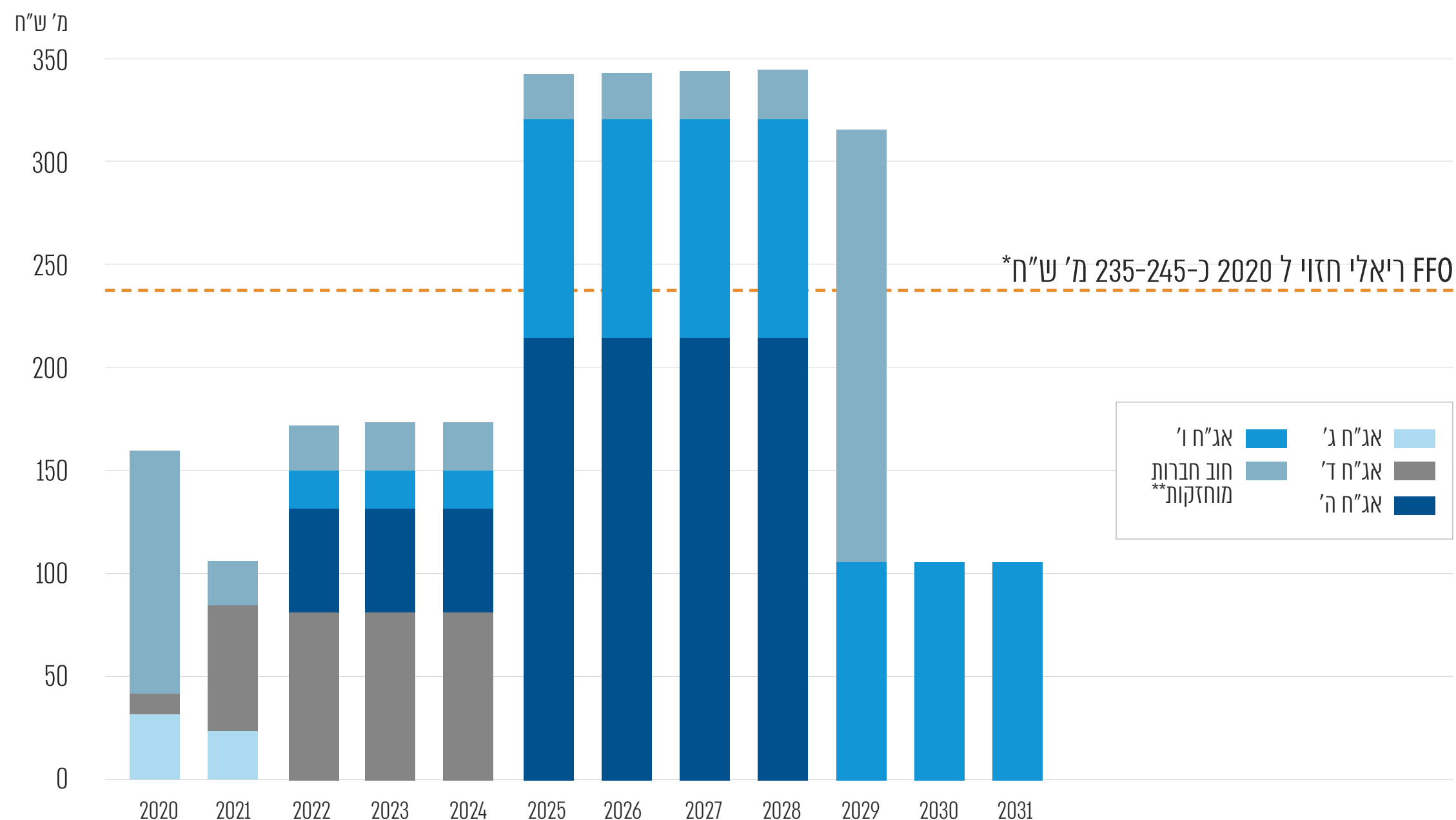
חוב פיננסי ל Cap נטו כ-48% (IFRS)

מח"מ חוב משוקלל כ-5.5 שנים

עלות חוב משוקללת כ-2% צמודה

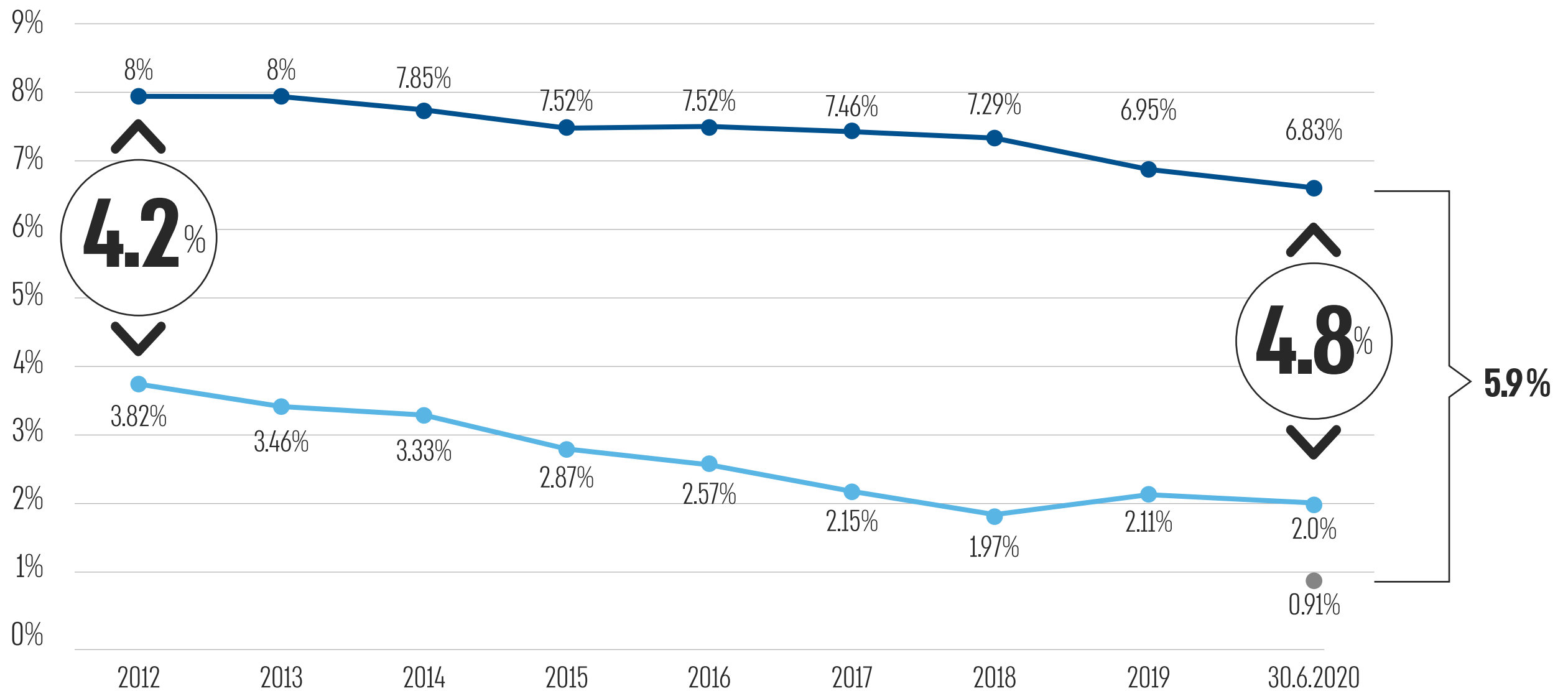
עלות חוב שולית כ-0.91% צמודה (לפי מחיר הסגירה של אג"ח ו' במח"מ 6.7, ל-11.8.2020)

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 ארוך צמודה אפקטיבית משוקללת
עלות חוב צמודה נכון ל-11.8.2020 (אג"ח ו' במח"מ 6.7)
- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים



תודה רבה