



מצגת חברה ל-31.3.19

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-4.3%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה
בכ-770 מ' ש"ח (כ-6.3 ש"ח למניה)

תשואת FFO ריאלי

החזוי ל-2019 כ-8.5%**

הקמה

הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל

נכסים מניבים

כ-4.4 מיליארד ש"ח (כ-5.2 מיליארד ש"ח נכון ליום פרסום הדוח)
כ-506,000 מ"ר בכ-97.4% תפוסה

שיעור התשואה

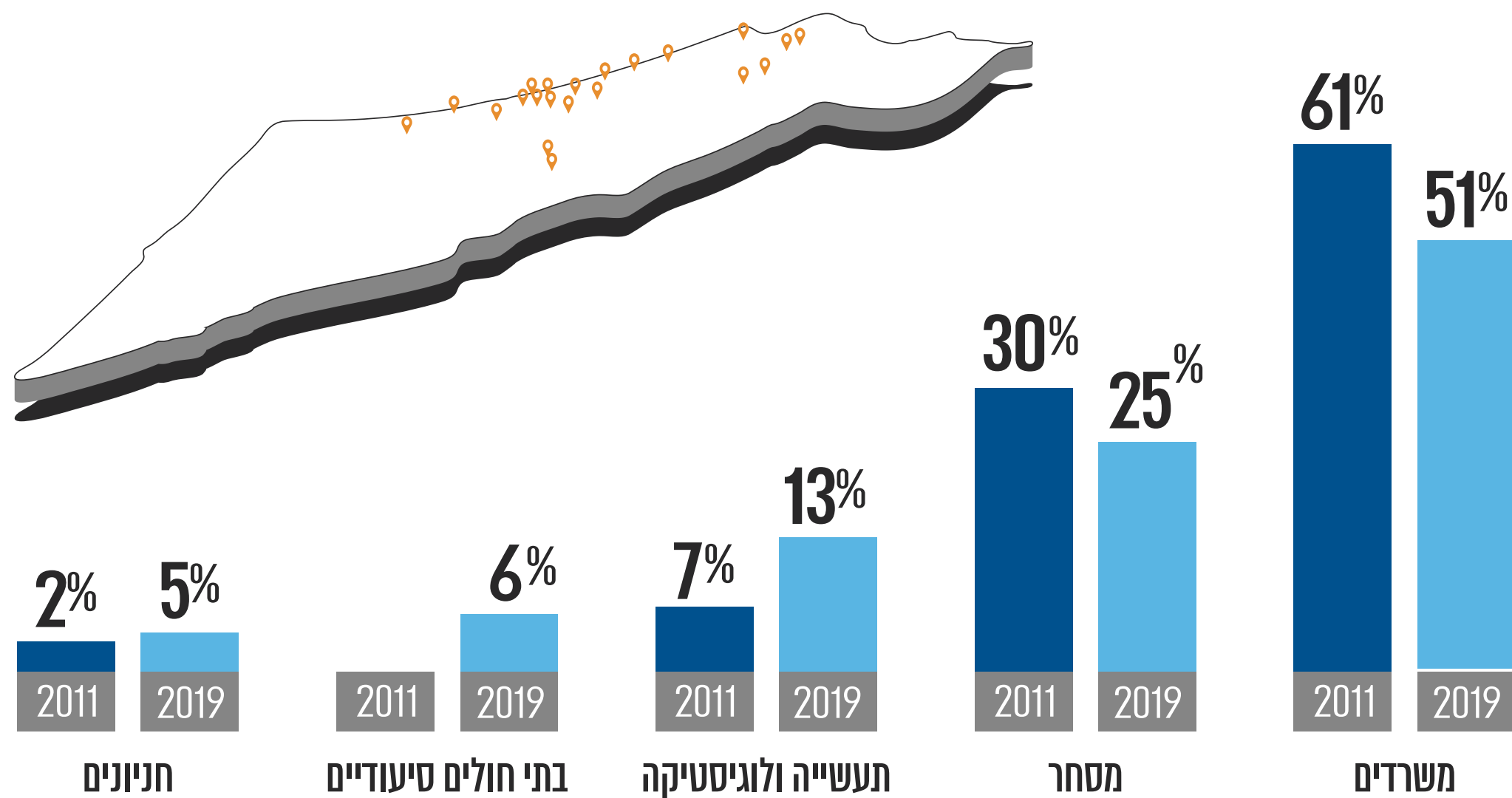
המשוקלל של הנכסים הינו כ-7.29%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם
בכ-2.3 מיליארד ש"ח (13.28 ש"ח למניה)

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה
** תשואת הדיבידנד וה-FFO הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 13.05.19

פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי



נכון ל-31.3.2019, לפי שווי הוגן



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



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%



היקף השטח: כ-90 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%

פארק תעסוקה רעננה, מבט מצפון מערב



פארק תעסוקה רעננה, מבט מדרום מערב



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%

קניון דרכים, ג 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%

קניון ג 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

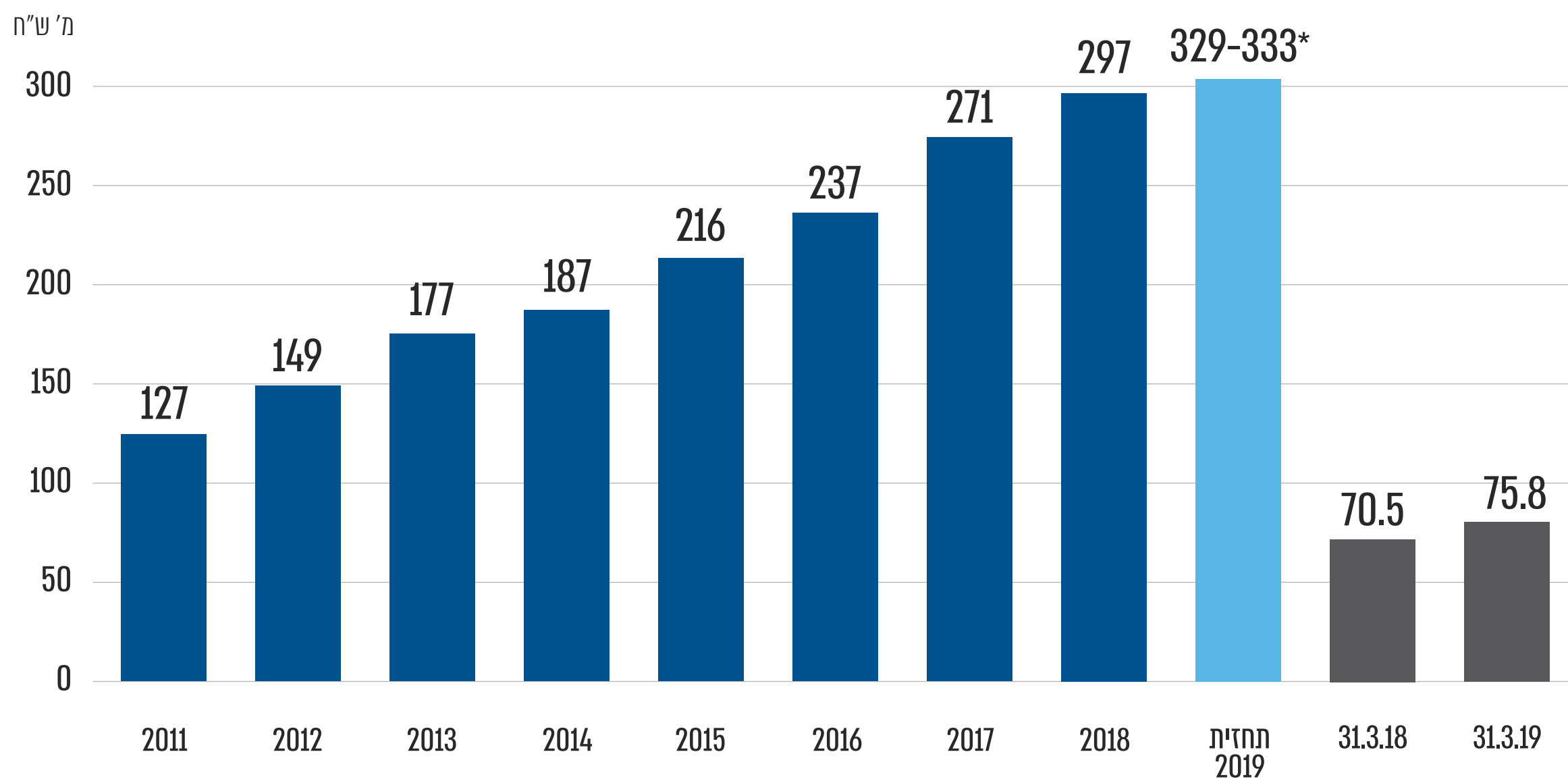
ל-31.3.19

נתונים פיננסיים | תמצית נתונים

2018	רבעון 1 2018	רבעון 1 2019	אחוזי השינוי 2018-2019	
297.5	70.5	75.8	7.5%	(*) NOI
-	69.3	73.1	5.5%	NOI same property
224.4	52.6	56.3	7%	FFO ריאלי
1.29	0.31	0.32	4%	FFO ריאלי למניה (₪)

*NOI שנבע מחברה מאוחדת מוצג לפי חלקה היחסי של החברה.
במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת

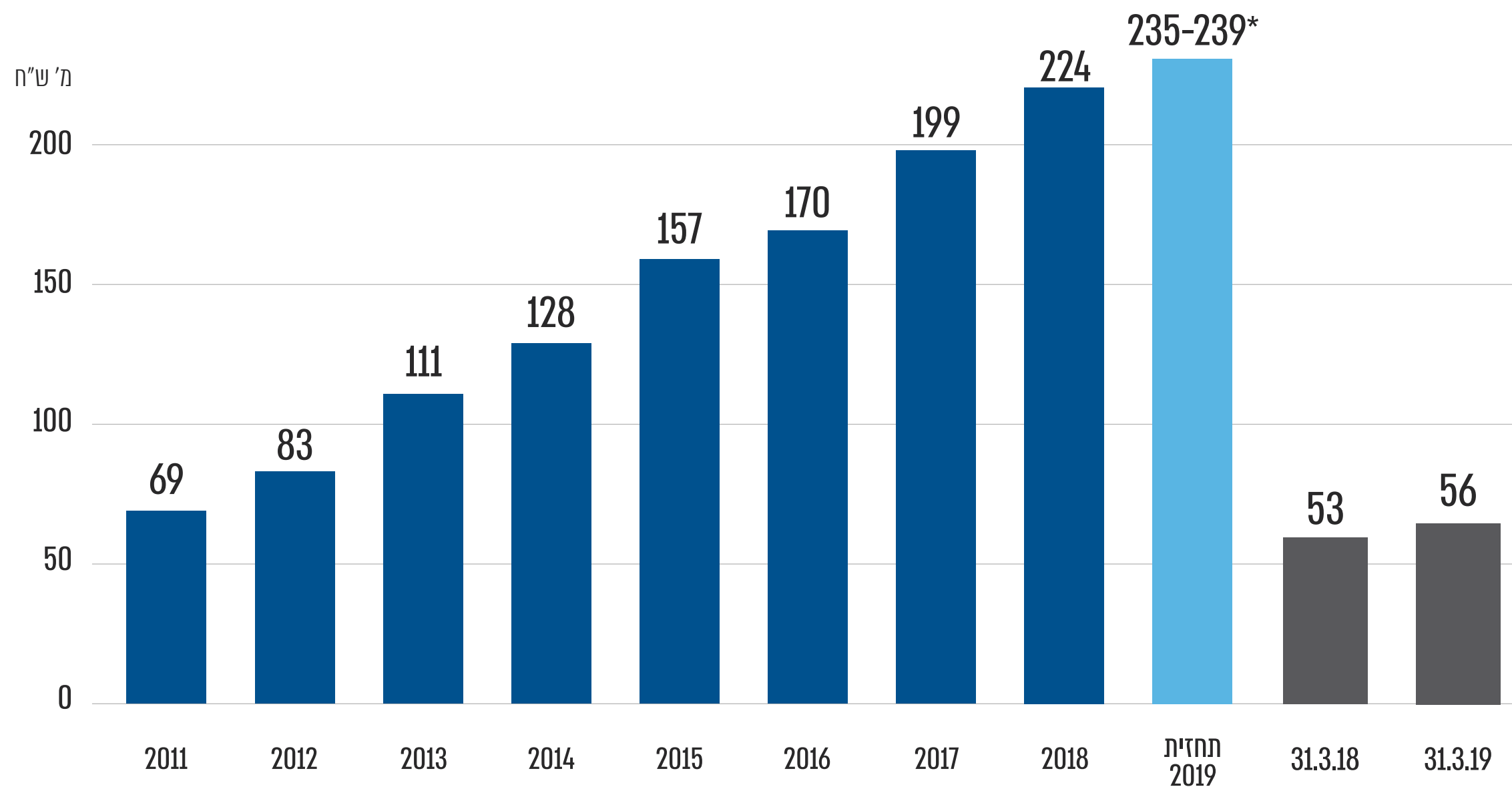
נתונים פיננסיים | צמיחת ה-NOI



* תחזית 2019

ה-NOI הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן לרווח הנובע מהשכרת נכסים והפעלתם (הכנסות מהנכסים בניכוי הוצאות תפעול הנכסים)

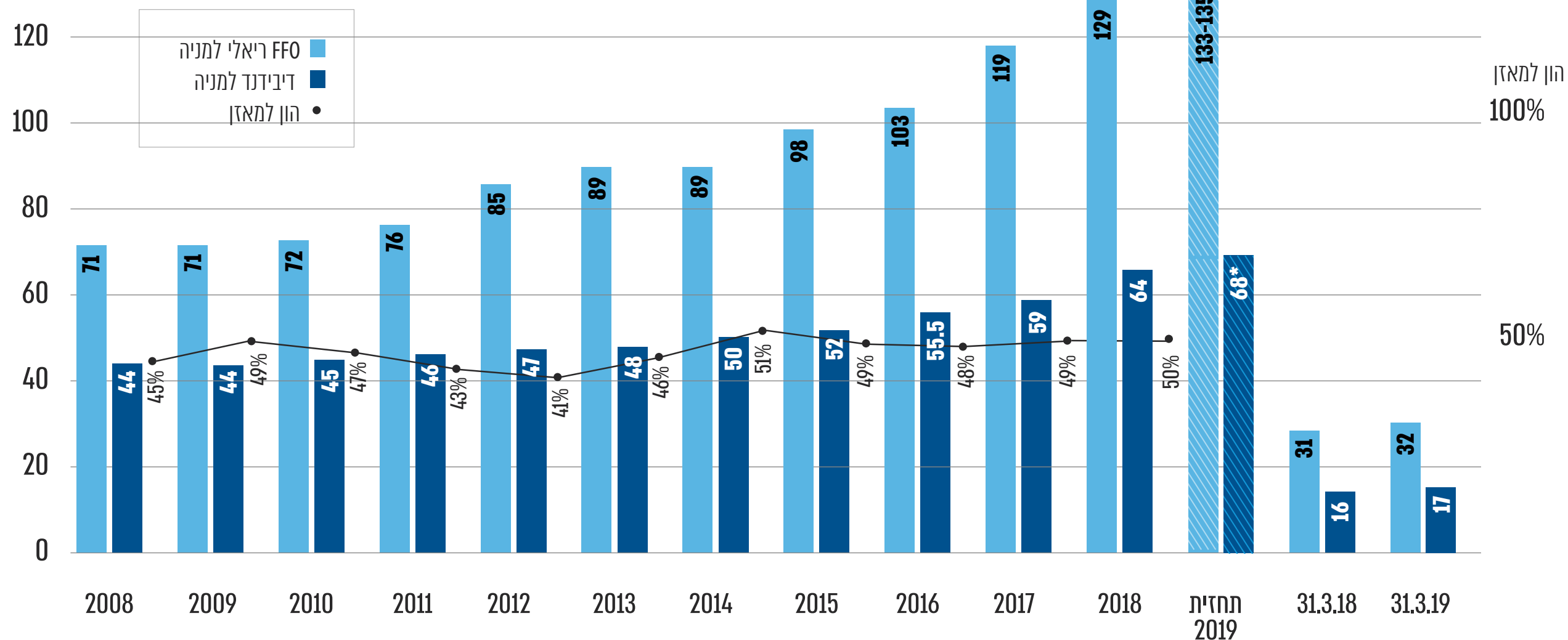
נתונים פיננסיים | צמיחת ה-FFO הריאלי



* תחזית 2019

נתונים פיננסיים | תוצאות למניה

אג' למניה



* תחזית 2019



איתנות פיננסית

מסגרות אשראי חתומות

בסך של כ-545 מ' ש"ח, מהן מנוצלות
ליום פרסום הדוח כ-105 מ' ש"ח

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-4.4 מיליארד ש"ח)

הון עצמי למאזן כ-48%

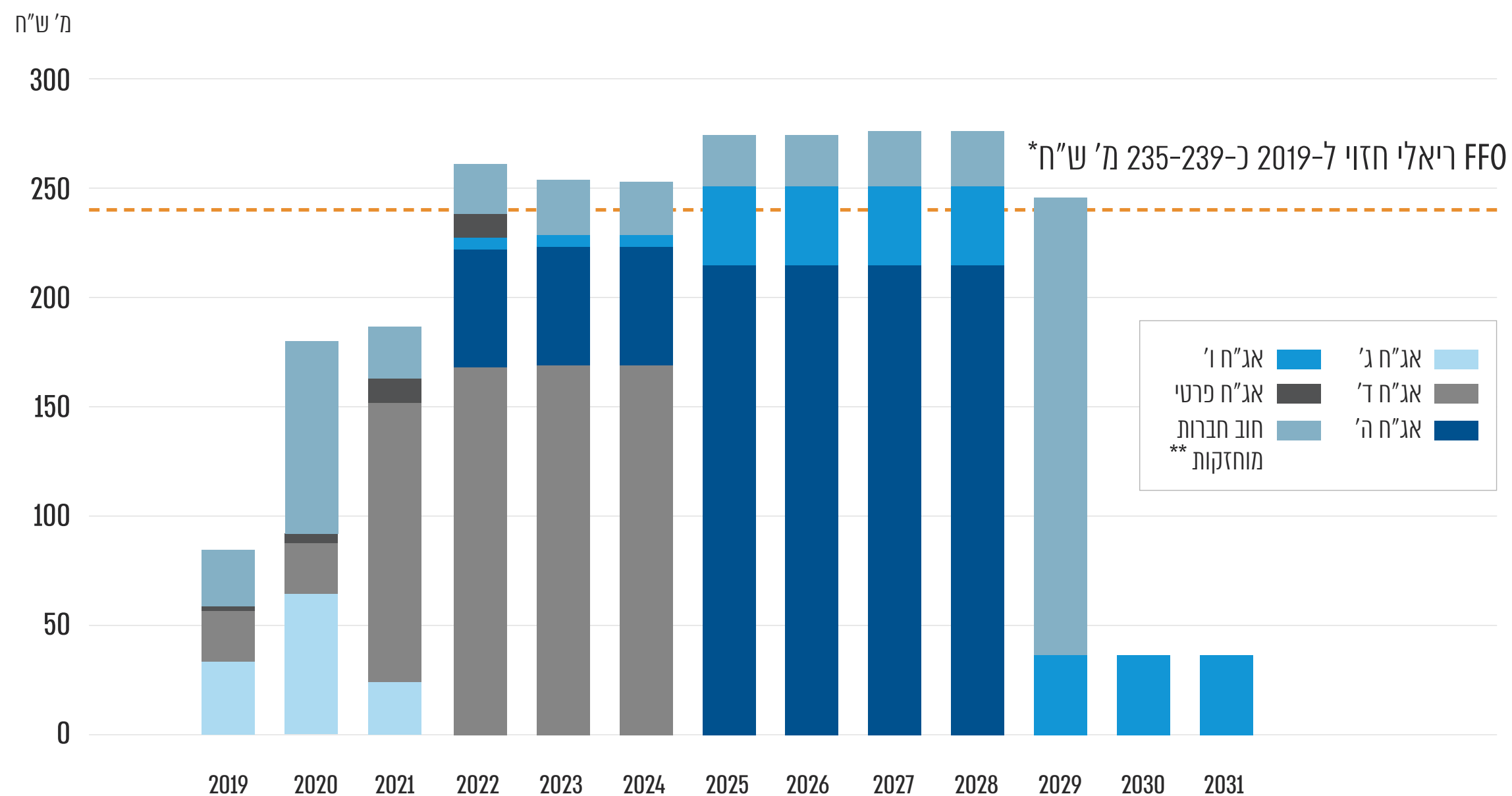
מח"מ משוקלל כ-5.1 שנים (סולו)

עלות חוב משוקללת לזמן ארוך

ל-31.03.19 כ-1.91% צמודה

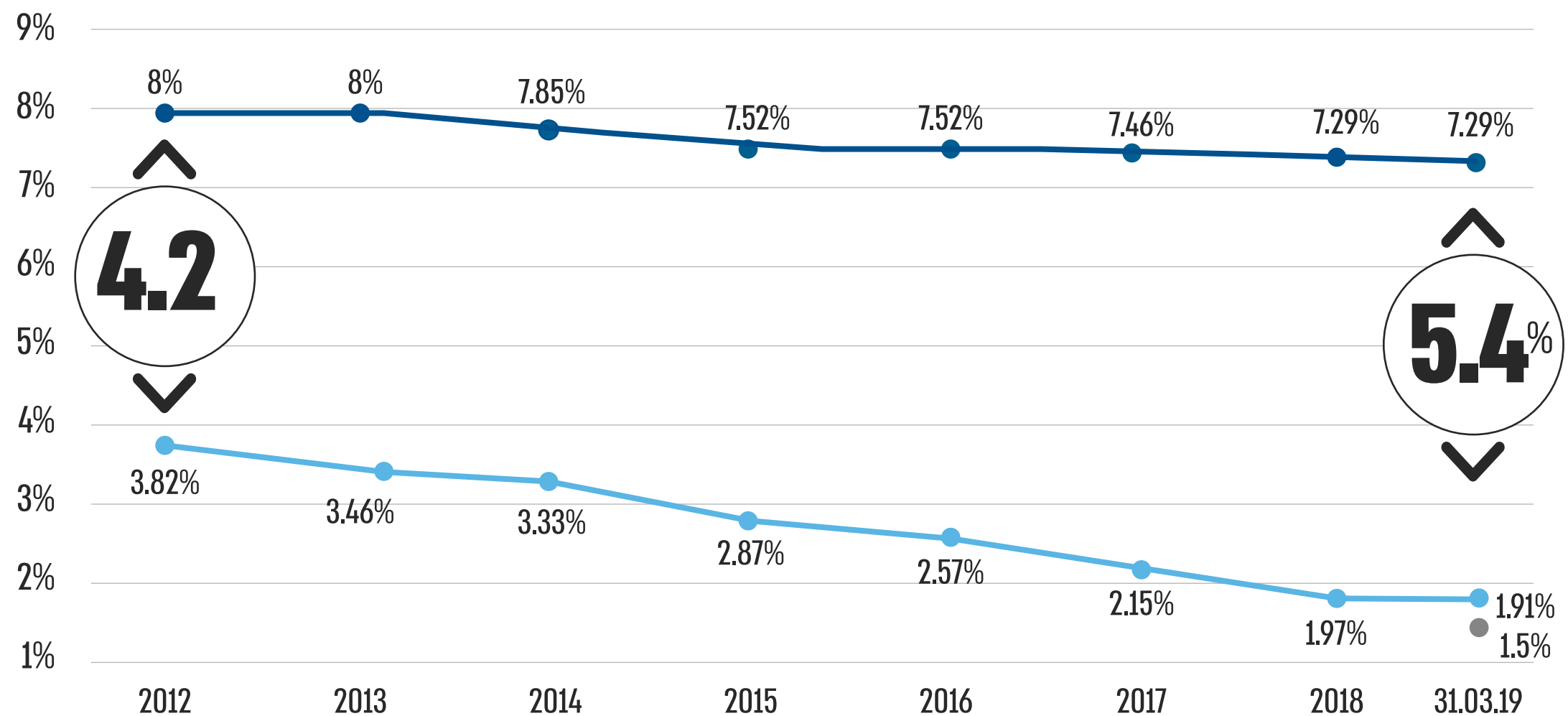
עלות חוב שולית ליום פרסום הדוח כ-1.5%
צמודה (אג"ח ו' מחמ 7.7)

עומס פרעונות אג"ח 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 7.7)



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, שווכרים, 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