



REIT1

קרן השקעות בנדל"ן



מצגת חברה לתשעת החודשים הראשונים של 2017



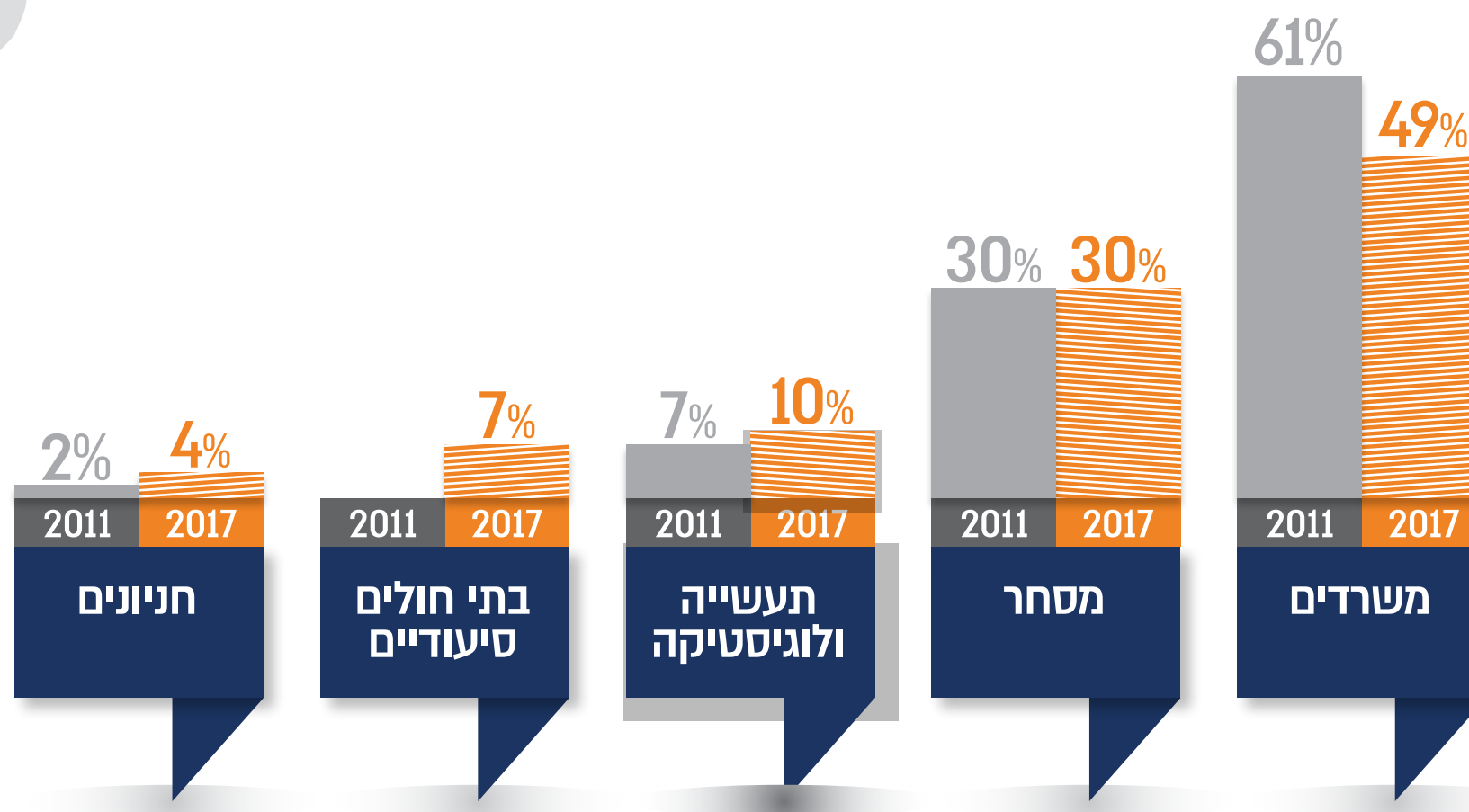
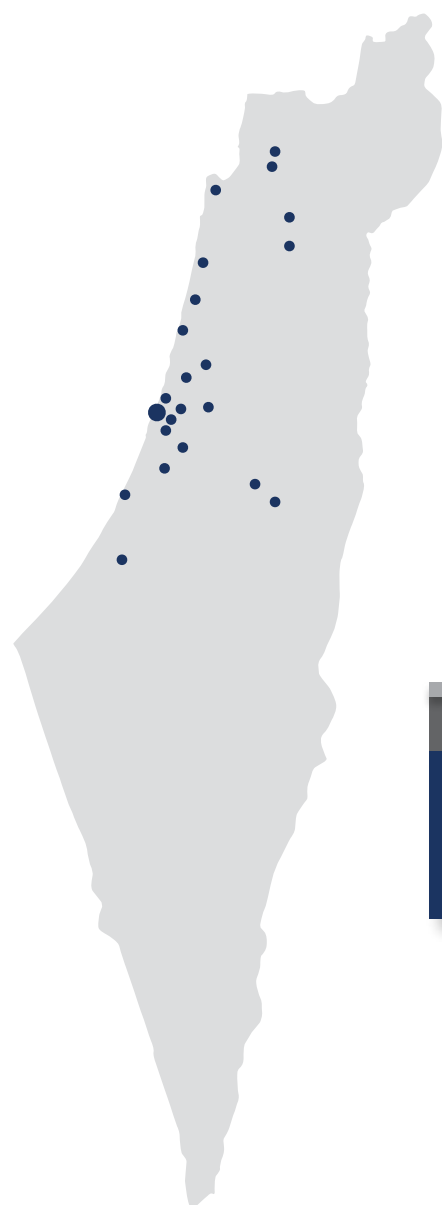
כרטיס ביקור

- הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל
- כ- **3.9** מיליארד ₪ נכסים מניבים (כ-**436,000** מ"ר בכ- **99%** תפוסה)
- שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים הינו כ- **7.59%**
- **איתנות** פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ- **1,989 מ' ש"ח** (11.63 ש"ח למניה)
- כלולה במדד ת"א 125, ת"א נדל"ן, תל דיב ותל בונד 40
- אג"ח מדורגות **AA/Stable** לאחר **העלאת הדירוג** ע"י מעלות S&P ביולי 2017
- מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני: **הגדלת דיבידנד מינימלי ל-2017 - 59 אג' למניה***
- תשואת **דיבידנד** כ- **4.1%****
- תשואת **FFO** ריאלי (רבעון שלישי בגילום שנתי) כ- **8.5%****

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** תשואת הדיבידנד וה FFO הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 13.11.17.



פיזור סקטורי וגיאוגרפי





השקעה בריט1 מאפשרת השקעה סחירה בנדל"ן מניב מגוון, בניהול מקצועי

אנחנו פועלים למקסם את יתרונות התיק:

- המשך צמיחה
- רק בישראל
- פיזור גאוגרפי
- פיזור סקטוריאלי

כל זאת בכפיפות להוראות החוק לפיו:

- 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



הנכסים שלנו



צומת רעננה

היקף השטח:
כ- 90 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%
שוכרים עיקריים:
אמדוקס ומיקרוסופט
שותף בנכס:
חברת ס.ע.ן





משרדים



רח' חשמונאים, ת"א

היקף השטח:
כ- 8 א' מ"ר

שיעור בעלות: 60%
(חניון 100%)

שוכרים עיקריים:
גליקמן סמסונוב, גינדי
תל אביב וברליץ



רח' רוטשילד, ת"א

היקף השטח:
כ- 23 א' מ"ר

שיעור בעלות: 50%
שוכרים עיקריים:

פסגות, חברות הייטק
ופיננסים
שותף בנכס: אי די איי
ביטוח ישיר



רח' דניאל פריש, ת"א

היקף השטח:
כ- 20 א' מ"ר

שיעור בעלות: 40%
(חניון 100%)

שוכרים עיקריים:
משרדי עורכי דין
מובילים ושגרירויות



רח' הארבעה, ת"א

היקף השטח:
כ- 17 א' מ"ר

שיעור בעלות: כ-35%
(חניון 50%)

שוכרים עיקריים:
כימיקלים לישראל,
החברה לישראל, מורגן
סטנלי, מידרוג
שותף בנכס: בית
השקעות פסגות



משרדים



ראש העין

היקף השטח:
כ- 8 א' מ"ר

שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
רובגרום, יאסקווא



הרצליה פיתוח

היקף השטח:
כ- 10 א' מ"ר

שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
ישפאר, ברודקום,
סקייבוקס



רמת החייל, ת"א

היקף השטח:
כ- 10 א' מ"ר

שיעור בעלות: 50%
שוכרים עיקריים:
פרוקטור אנד גמבל,
מטומי
שותף בנכס: חברת
כמה



רמת החייל, ת"א

היקף השטח:
כ- 5 א' מ"ר

שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
PPD, מסעדת גוצ'ה,
אינטל



משרדים



אזוה"ת, נתניה דרום

היקף השטח:
כ- 6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
אלקו



עתיר ידע, כפר סבא

היקף השטח:
כ- 7.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
אורעד



קרית אריה, פ"ת

היקף השטח:
כ- 8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%
(חניון 100%)
שוכרים עיקריים:
אורלן, פילת



משרדים



אזה"ת, ראשל"צ מזרח

היקף השטח:
כ- 12 א' מ"ר משרדים
כ- 5 א' מ"ר לוגיסטיקה
שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
בנק לאומי, טלפארמה,
הום סנטר



גלובל פארק, לוד

היקף השטח:
כ- 21.4 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%
שוכרים עיקריים:
בנק לאומי
שותף בנכס:
סלע נדל"ן



מרכזי מסחר



מרכז מסחרי, גן יבנה

היקף השטח:
כ- 14 א' מ"ר
שיעור בעלות: 75%
שוכרים עיקריים:
יוחננוף, סופרפארם,
קסטרו, פוקס, רשתות
מזון מובילות, מרפאות
קופ"ח ומכון כושר
שותף בנכס:
JTLV



כאואר סנטר, עפולה

היקף השטח:
כ- 22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 80%
שוכרים עיקריים:
רשתות אופנה ומזון
מובילות
שותף בנכס:
JTLV



כאואר סנטר, נתיבות

היקף השטח:
כ- 14 א' מ"ר
שיעור בעלות:
שלב א': 87.5%
שלב ב': 80%
שוכרים עיקריים:
יוחננוף, רשתות אופנה
וחשמל מובילות.
שותף בנכס:
גלובוס סנטר בע"מ



מרכזי מסחר



פאואר סנטר, "לב תלפיות"

היקף השטח:
כ- 15 א' מ"ר

שיעור בעלות: 100%

שוכרים עיקריים:
שופרסל, ACE, קסטרו,
בנק דיסקונט



גני שרונה, תל אביב

היקף השטח:
כ- 6.2 א' מ"ר

שיעור בעלות: 32%

שוכרים עיקריים:
מסעדות, גלריות,
חנויות אופנה
שותף בנכס:
חברת מידאס



פאואר סנטר, "שערי חדרה"

היקף השטח:
כ- 12.4 א' מ"ר

שיעור בעלות: 100%

שוכרים עיקריים:
שופרסל, ארומה,
מקדונלד'ס ופוקס



מרכזי מסחר



קניון G רוטשילד, ראשל"צ

היקף השטח:
כ- 8.5 א' מ"ר מסחר
וכ- 4.5 א' מ"ר משרדים
שיעור בעלות: 49%
שוכרים עיקריים:
רשתות אופנה ומזון
מובילות
שותף בנכס:
גזית ישראל



קניון דרכים, G יוקנעם

היקף השטח:
כ- 16 א' מ"ר
שיעור בעלות: 49%
שוכרים עיקריים:
רשתות אופנה ומזון
מובילות, אליטל
שותף בנכס:
גזית ישראל



פאזאר סנטר, מודיעין

היקף השטח:
כ- 11 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%
שוכרים עיקריים:
הום סנטר, גרין, מגה
ספורט, צומת ספרים
ורשתות מובילות נוספות
שותף בנכס: מגה אור



בתי חולים סיעודיים



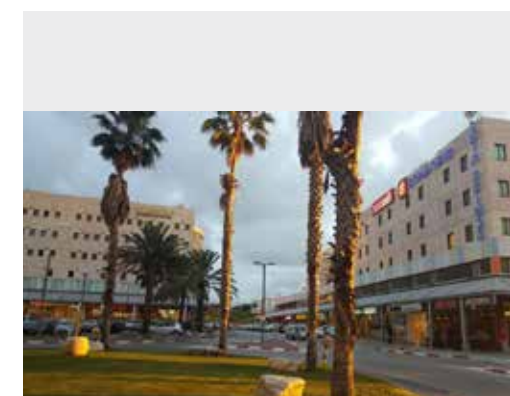
אשדוד

יעוד הנכס:
בית חולים סיעודי
היקף השטח:
כ- 12 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%
שוכר עיקרי:
בית חולים סיעודי



נשר

יעוד הנכס:
בית חולים סיעודי ומסחר
היקף השטח:
כ- 22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%
שוכרים עיקריים:
קופ"ח מכבי, רמי לוי,
בנק לאומי
שותף בנכס:
אינג' משה בר יהודה



נס ציונה

יעוד הנכס:
בית חולים סיעודי
היקף השטח:
כ- 19 א' מ"ר
שיעור בעלות: 80%
שוכר עיקרי:
בית חולים סיעודי
שותף בנכס:
מפעיל בית החולים



תעשייה ולוגיסטיקה



ראשון לציון

ייעוד: מרכז לוגיסטי
היקף השטח:
כ- 20 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%
שוכרים עיקריים:
קסטיאל, ארקוס,
פלורליס ואחרים
שותף בנכס:
פרטיים



יבנה

ייעוד: תעשייה קלה
היקף השטח:
כ- 10 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
פלקסטרוניקס



תרדיון, גוש שגב

ייעוד: תעשייה
היקף השטח:
כ- 44 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
פלרם, תכרון, רפאל



חדרה

ייעוד: תעשייה

היקף השטח:

כ- 7 א' מ"ר

שיעור בעלות: 95%

שוכרים עיקריים:

אמניר

שותף בנכס:

פרטיים



אלון תבור

ייעוד: תעשייה

היקף השטח:

כ- 42 א' מ"ר

שיעור בעלות: 50%

שוכרים עיקריים:

חברת הוליס

שותף בנכס:

פרטיים



אלון תבור

ייעוד: תעשייה

היקף השטח:

כ- 40 א' מ"ר

שיעור בעלות: 25%

שוכרים עיקריים:

סטארפלסט, חוגלה,

תעשיות משמר העמק

שותף בנכס:

פרטיים



חניונים



ירושלים

חניון קרתא

היקף השטח: כ- 835
מקומות חניה

שיעור בעלות: 100%



רמת גן

חניון סיטי טאוואר

היקף השטח: כ- 400
מקומות חניה

שיעור בעלות: 100%



נתונים פיננסיים לתשעה חודשים ראשונים של 2017



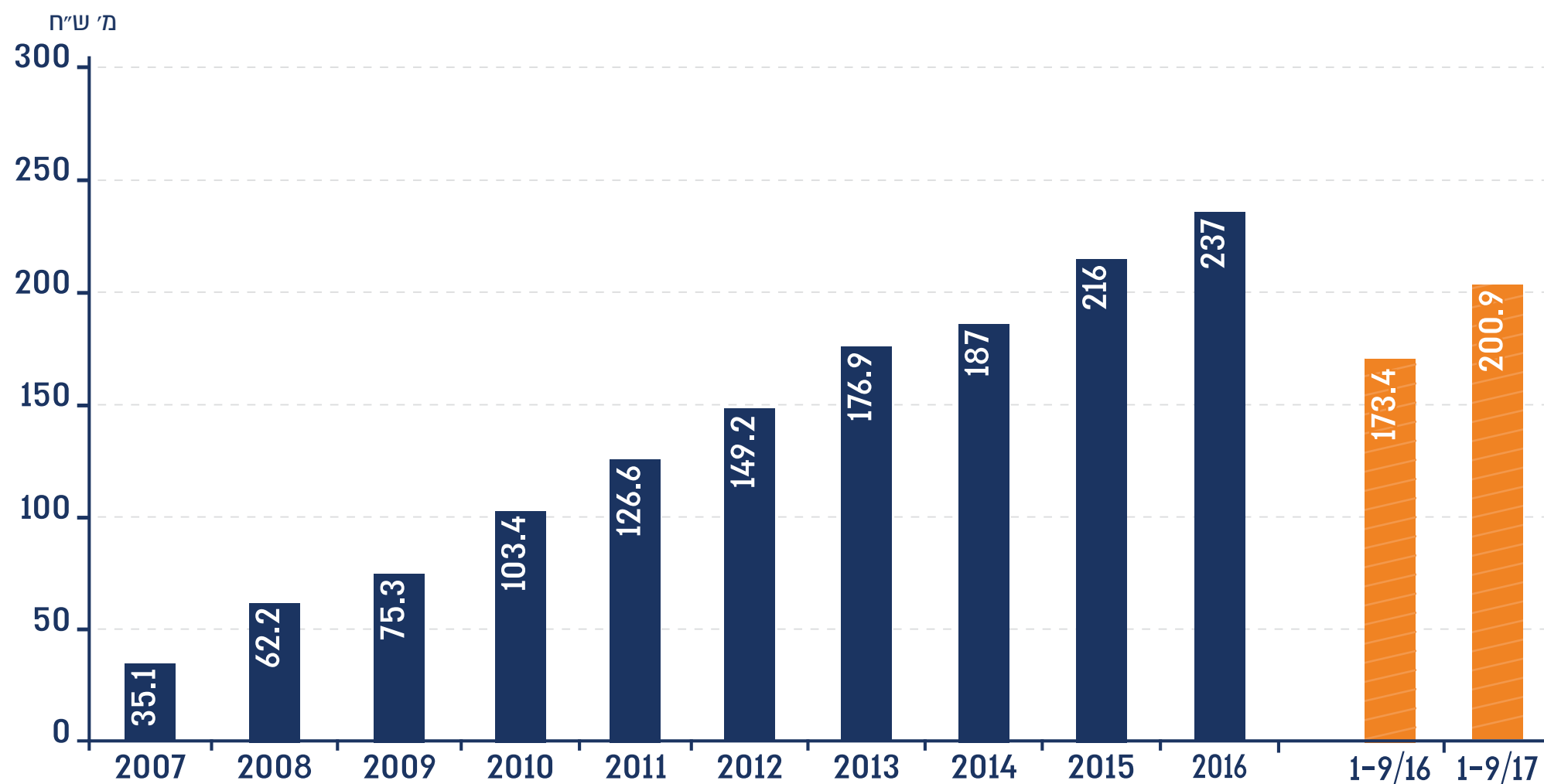
תמצית נתונים

2016	רבעון 3 2016	רבעון 3 2017	אחוזי השינוי 2016-2017	1-9/16	1-9/17	אחוזי השינוי 2016-2017	
237.0	60.9	70.1	15%	173.4	200.9	16%	NOI
	60.4	63.8	5.7%	169.8	180.7	6.4%	NOI same property
169.5	43.6	52.0	19%	123.2	146.4	19%	FFO ריאלי
1.03	0.26	0.31	18%	0.75	0.89	18%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

במיליוני ש"ח אלא אם נאמר אחרת



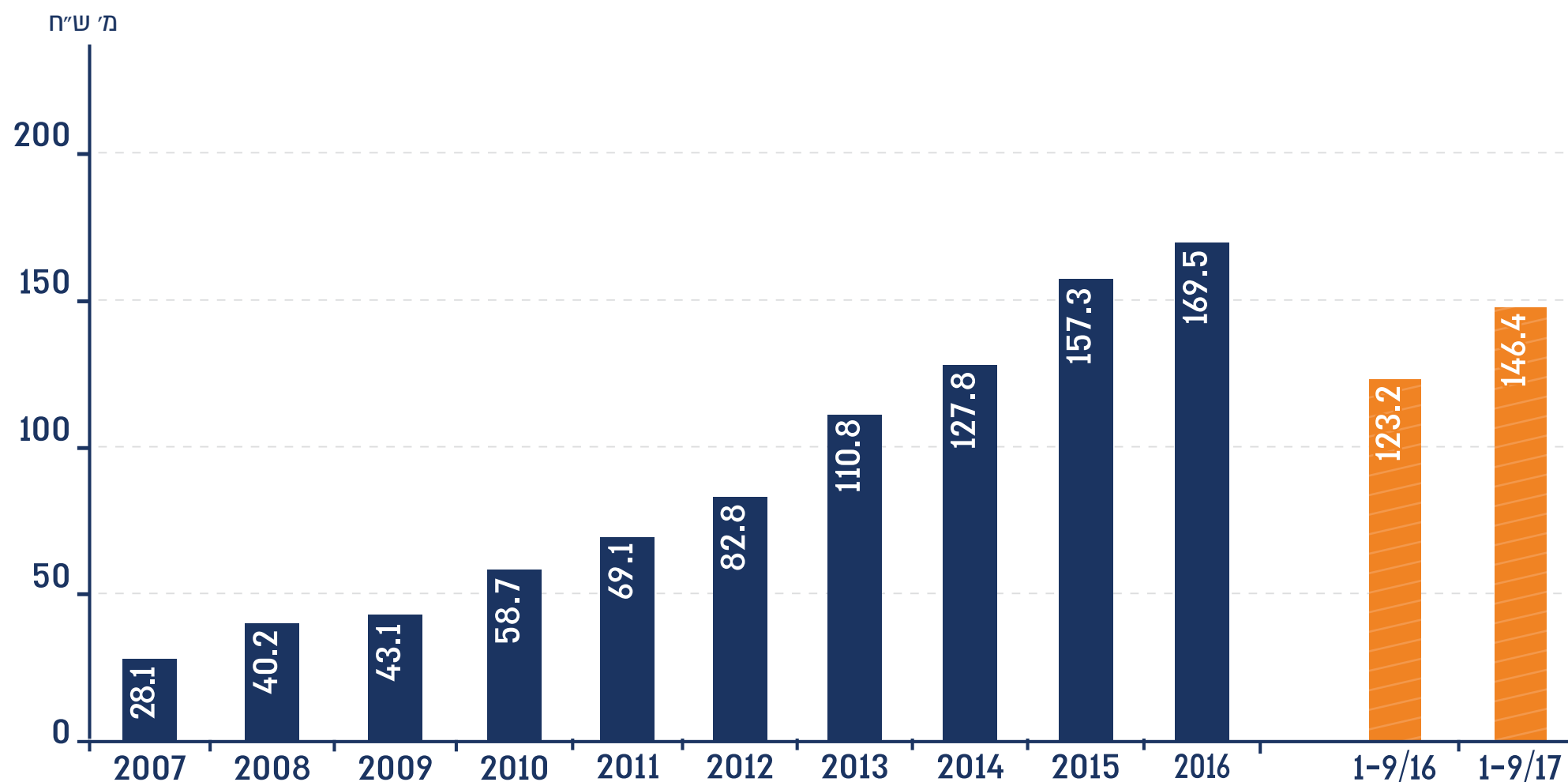
צמיחת ה- NOI



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



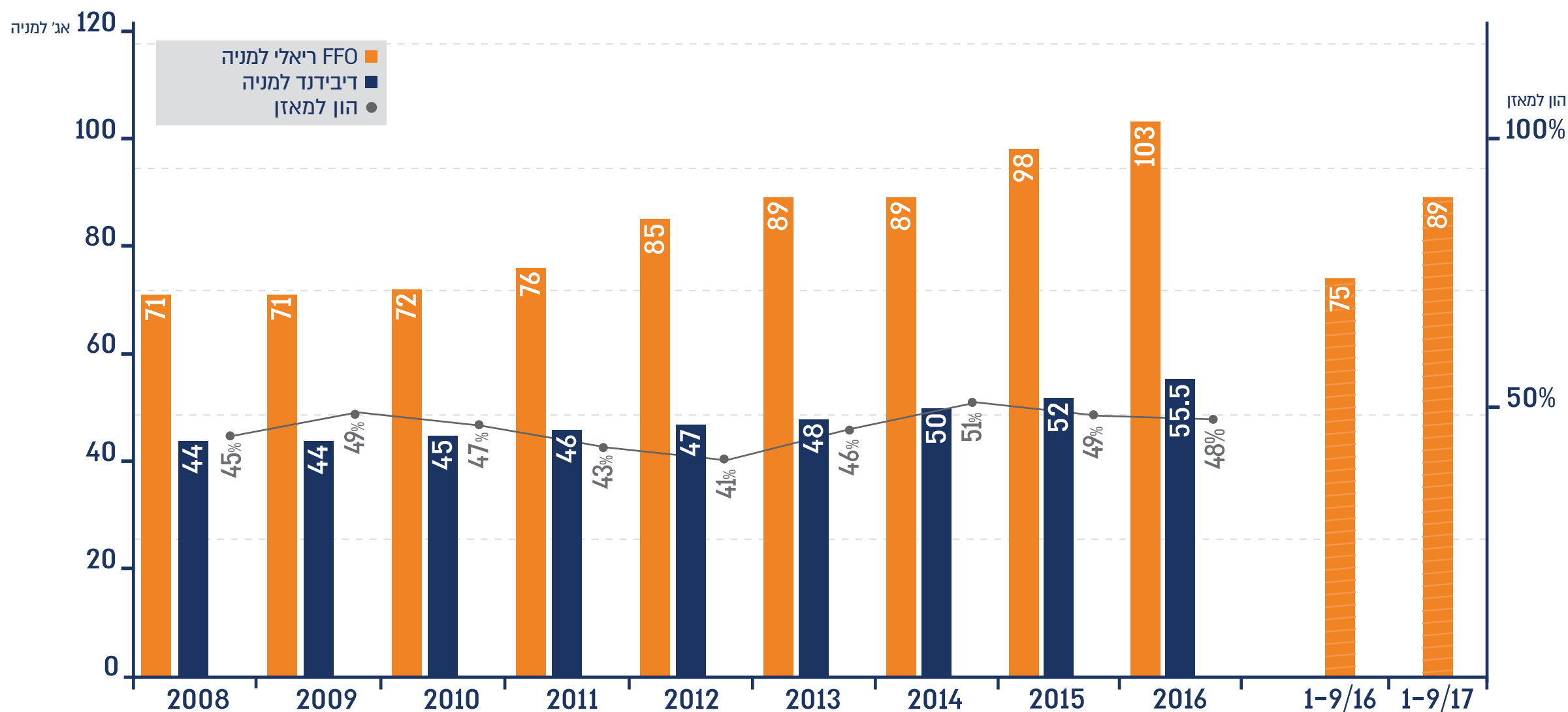
צמיחת ה- FFO הריאלי



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



תוצאות למניה



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

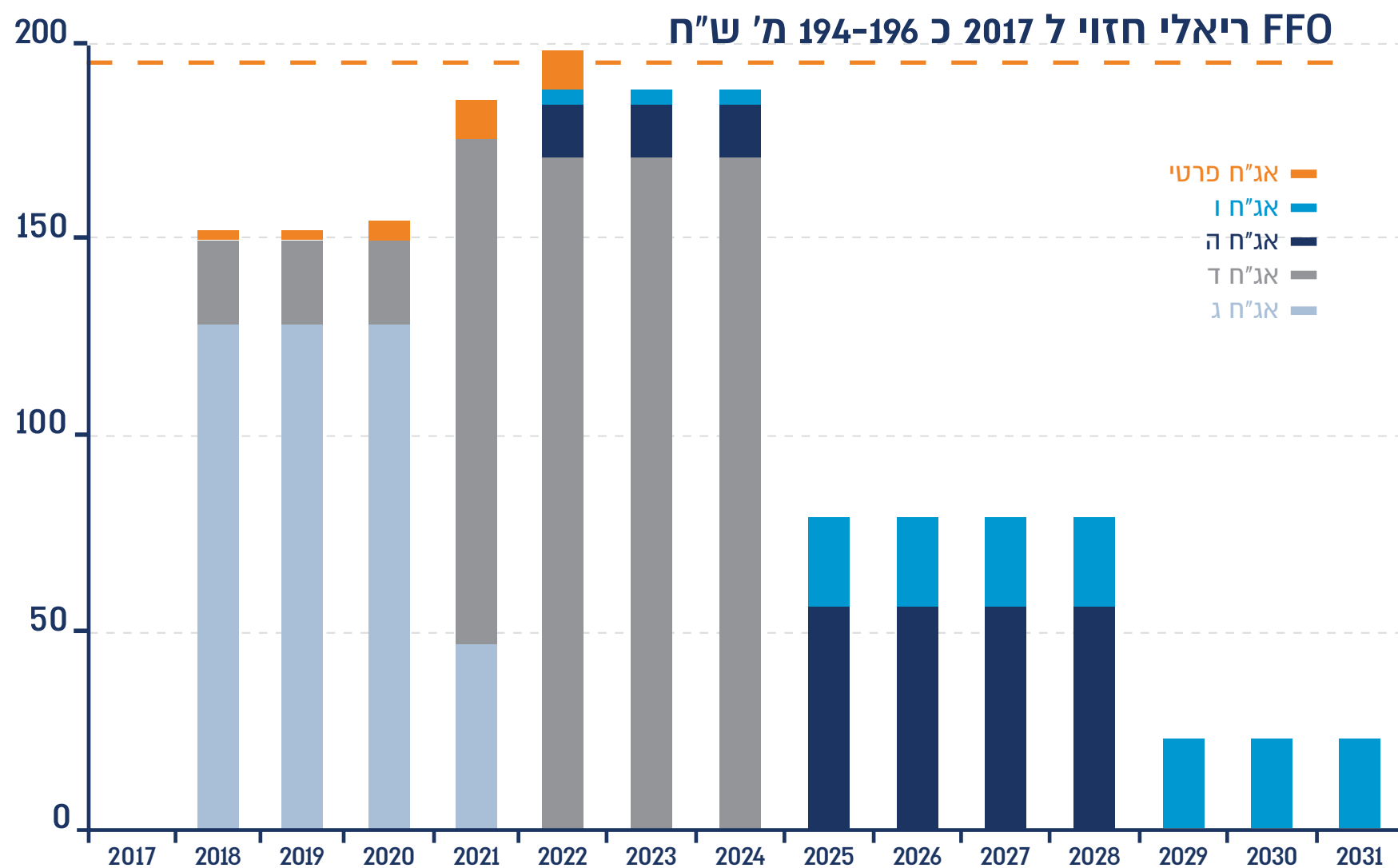


איתנות פיננסית

- הנכסים המניבים לא משועבדים (סה"כ כ- **3.9 מיליארד ש"ח**).
- הון עצמי למאזן כ- **50%**
- מח"מ כ- **5 שנים**
- עלות חוב ממוצעת לזמן ארוך ל 30.9.17 כ- **2.33%** צמודה
- עלות חוב ליום פרסום הדוח כ- **1.7%** צמודה (אג"ח ו' מחמ 8.8)
- מסגרות אשראי חתומות ל 30.9.17 בסך של כ- **625 מ' ש"ח**, מהן מנוצלות ליום פרסום הדוח כ- 107 מ' ש"ח
- **העלאת הדירוג ביולי 2017 ל: AA/Stable** ע"י S&P מעלות
 - מאי 2007: A/Stable
 - יוני 2010: A+/Stable
 - יולי 2014: AA-/Stable



עומס פרעונות אג"ח נמוך ביחס לתזרים*

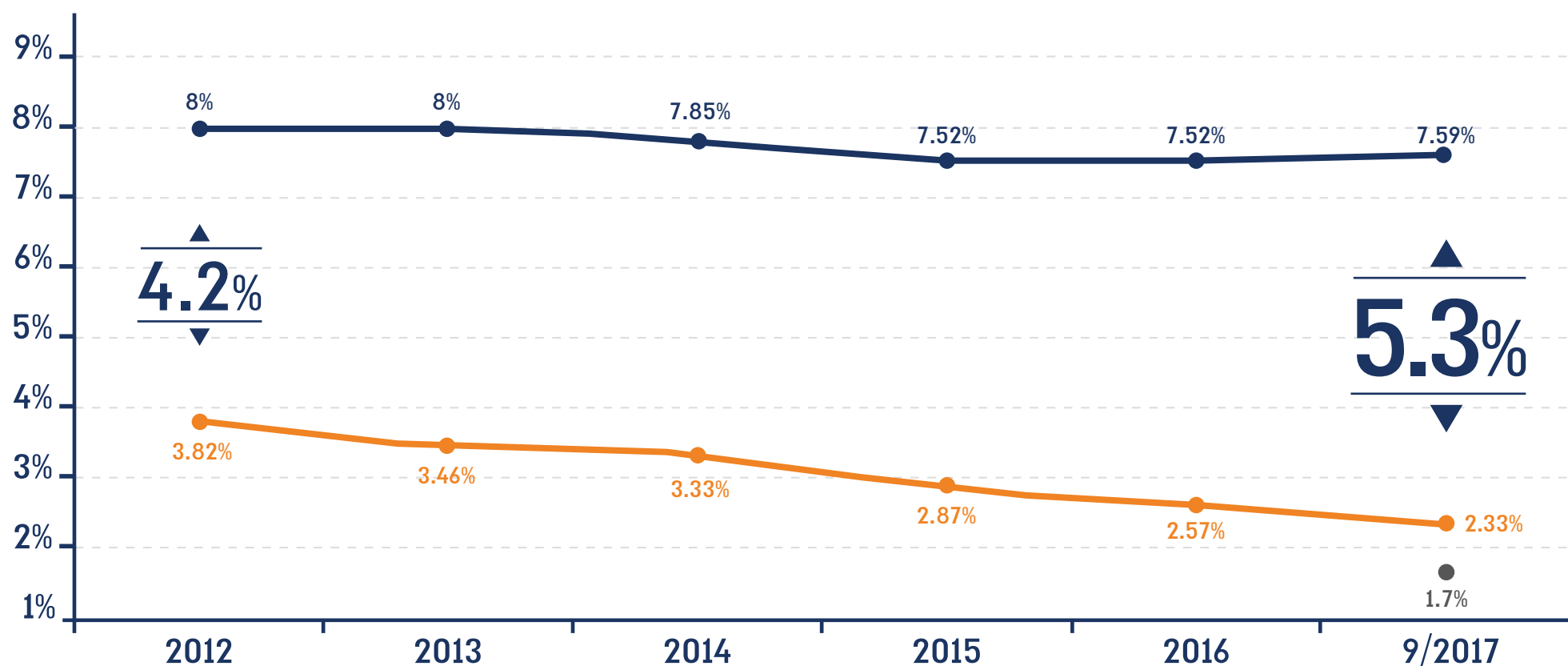


*לפני חלוקת דיבידנד כמתחייב בחוק.



שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים מול עלות החוב המשוקללת

— שיעור תשואה משוקלל (cap rate) הנגזר מהנכסים המניבים של החברה
— עלות החוב האפקטיבית המשוקללת (אג"ח)
● עלות מימון חוב ארוך נכון ליום פרסום הדוח (אג"ח ו' מחמ 8.8)





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, שוכרים, 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.