



מצגת חברה לשנת 2018

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 ל-2019: 68 אג' למניה*
תשואת דיבידנד כ-4.4%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה
בכ-740 מ' ש"ח (כ-6.1 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 ₪ נכסים מניבים
(כ-493,000 מ"ר בכ-97.6% תפוסה)

שיעור התשואה

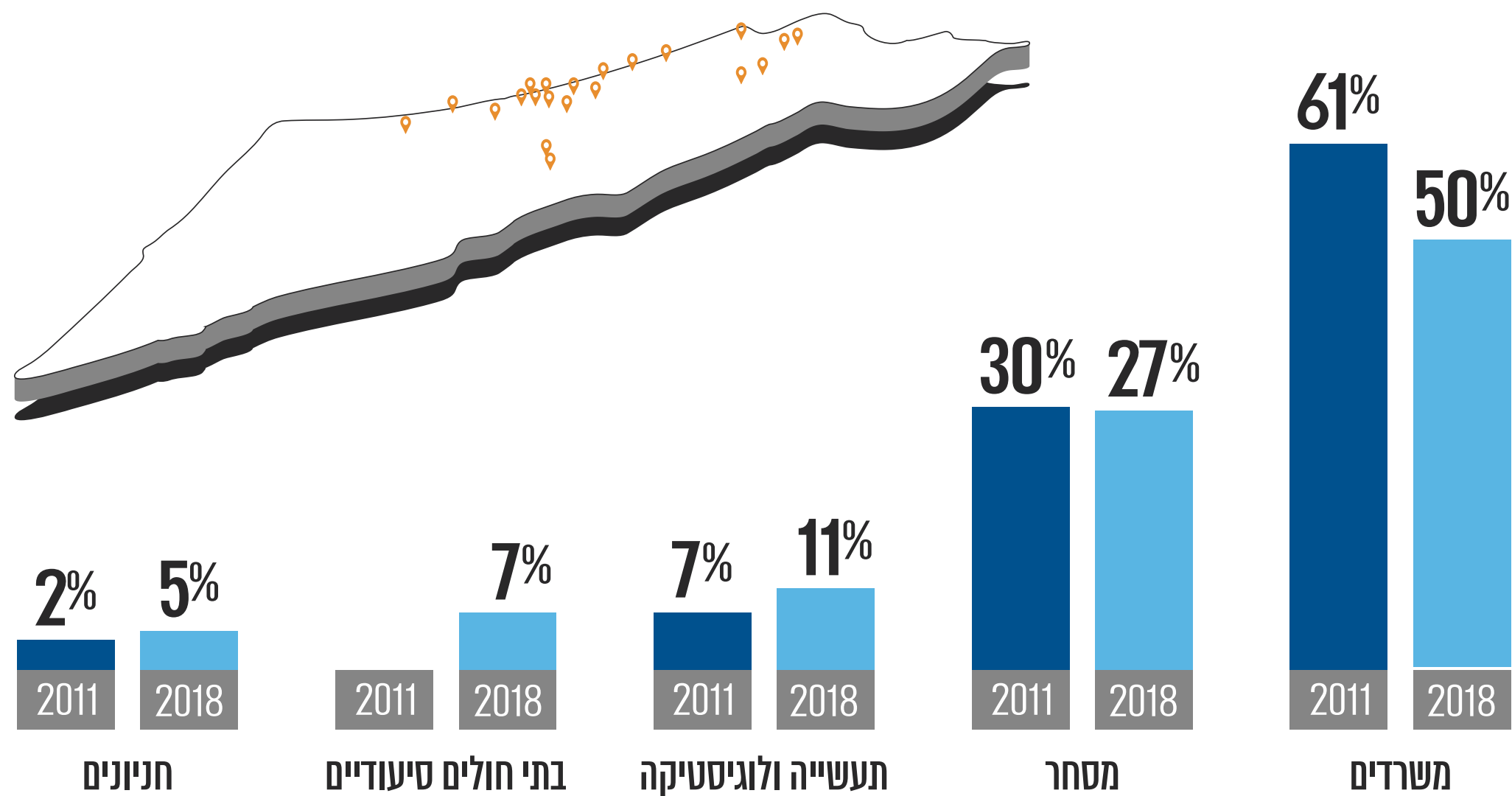
המשוקלל של הנכסים הינו כ-7.29%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם
בכ-2.3 מיליארד ש"ח (13.16 ש"ח למניה)

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה
** תשואת הדיבידנד וה-FFO הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 10.03.19

פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי



נכון ל-31.12.2018, 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

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 a tall, slender skyscraper in the center-right, which is brightly lit and stands out against the twilight sky. To its left, there are several other tall buildings, some of which are also illuminated. The foreground shows a mix of residential and commercial buildings, with some trees visible. A solid blue rectangular box is overlaid on the bottom left of the image, containing white text in Hebrew.

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%



חשמונאים, תל אביב
היקף השטח: כ-8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%



דניאל פריש, תל אביב
היקף השטח: כ-20 א' מ"ר
שיעור בעלות: 40% (חניון 100%)



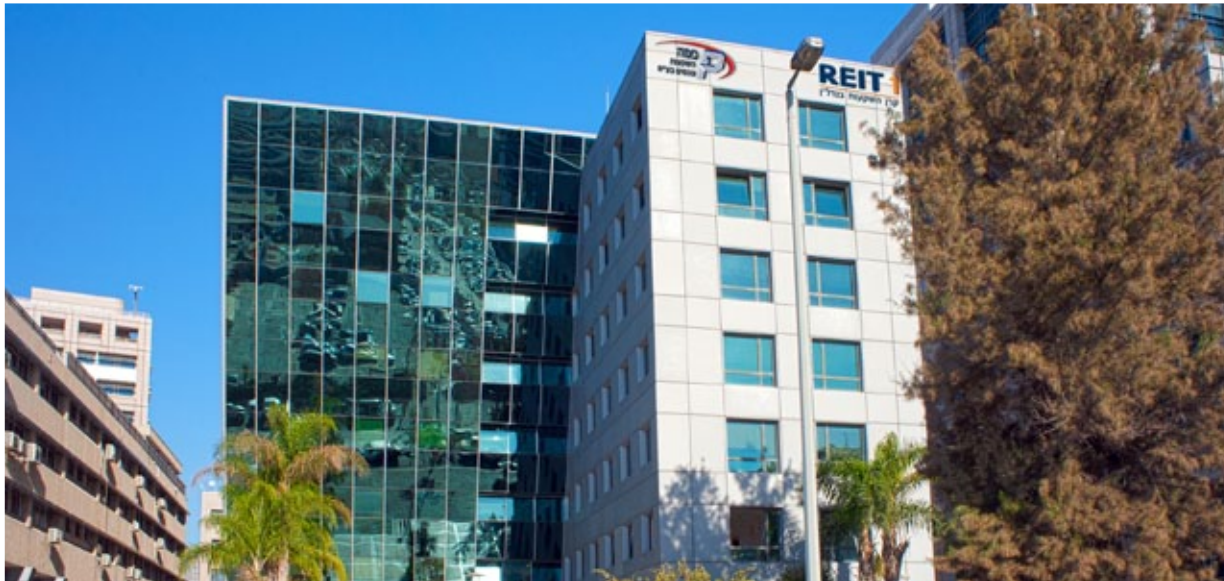
היקף השטח: כ-7.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

ספיר, הרצליה פיתוח



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: שלב א': 87.5% שלב ב': 80%

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: 100%

יבנה



היקף השטח: כ-25 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

תרדיון ושדרות



היקף השטח: כ-7 א' מ"ר
שיעור בעלות: 95%

חדרה



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

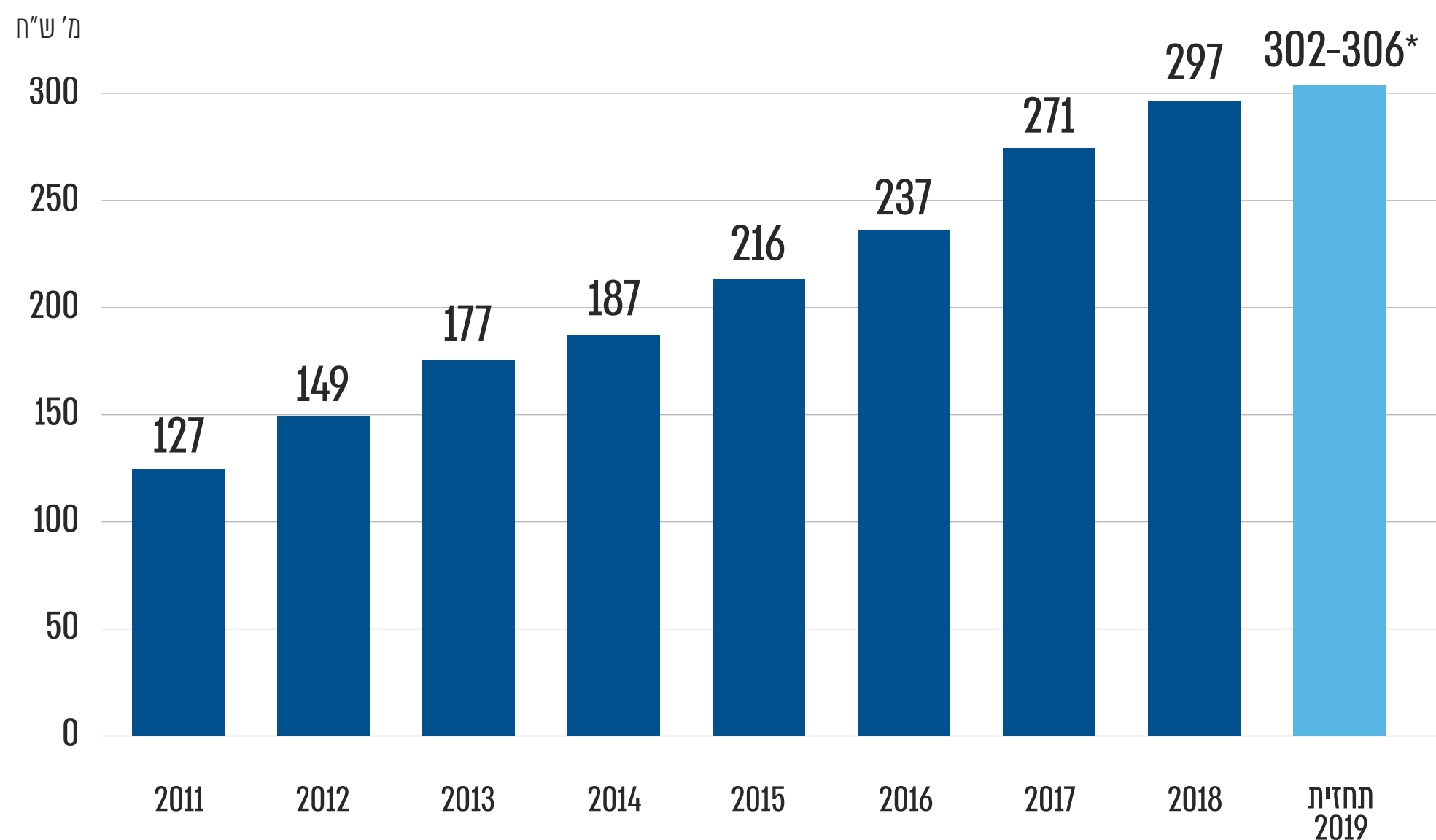
לשנת 2018

נתונים פיננסיים | תמצית נתונים

2016	רבעון 4 2017	רבעון 4 2018	אחוזי השינוי 2017-2018	2017	2018	אחוזי השינוי 2017-2018	
237.0	70.2	76.1	8%	271.2	297.5	10%	NOI
-	70.1	69.7	(0.6%)	264.3	269.3	1.9%	NOI same property
169.5	52.2	57.9	11%	198.6	224.4	13%	FFO ריאלי
1.03	0.31	0.32	3%	1.19	1.29	8%	FFO ריאלי למניה (₪)

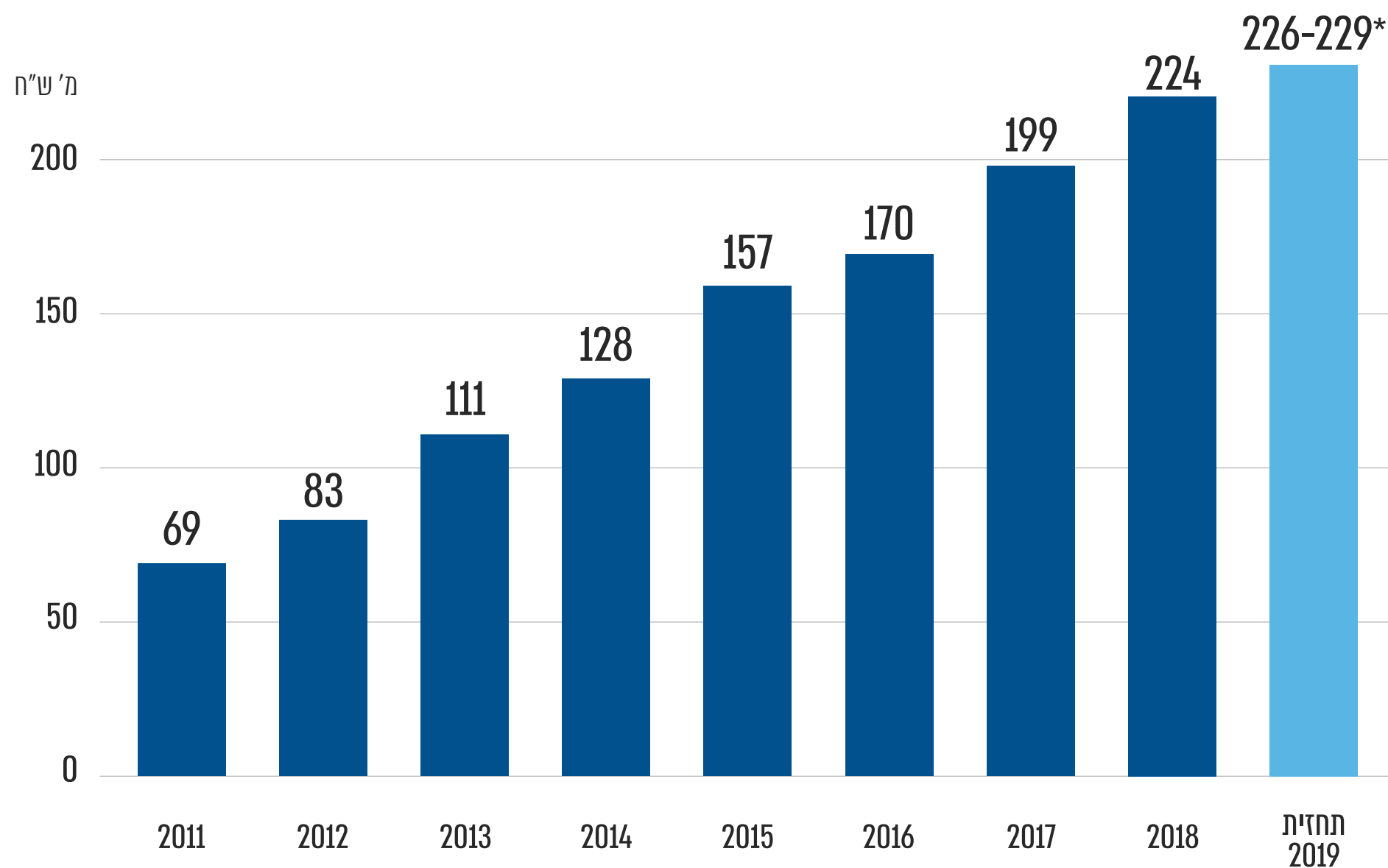
במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת

נתונים פיננסיים | צמיחת ה-NOI



* תחזית 2019. לאחר מימוש חלק בנכס בעפולה וכולל חלק החברה ב-NOI של חברה מאוחדת.
ה-NOI הינו מדד מקובל בענף הנדלן לרווח הנובע מהשכרת נכסים ומהפעלתם (הכנסות מהנכסים בניכוי הוצאות תפעול הנכסים).

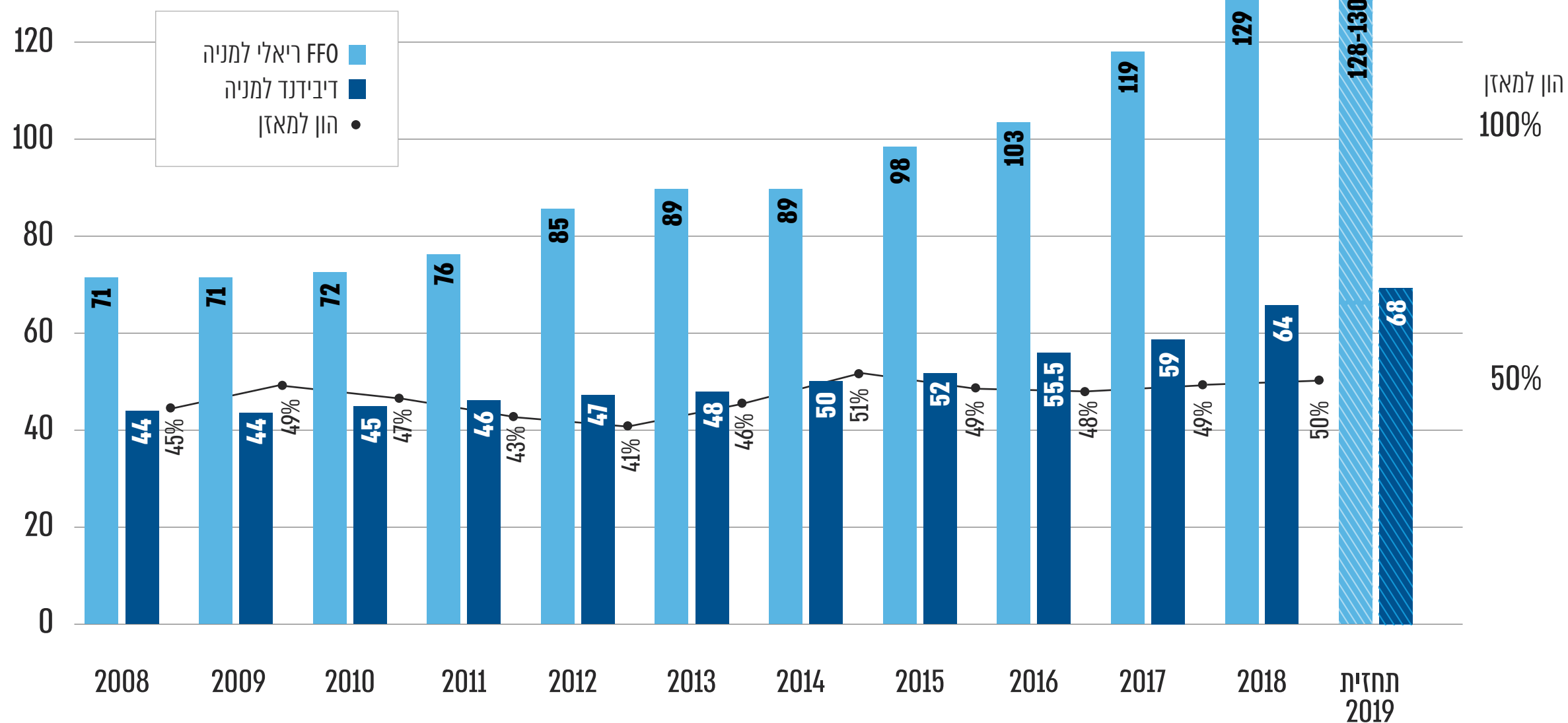
נתונים פיננסיים | צמיחת ה-FFO הריאלי



* תחזית 2019, לאחר מימוש חלק מנכס בעפולה וכולל חלק החברה ב-FFO הריאלי של חברה מאוחדת. התחזית מושפעת מהקדמת גיוס הון וחוב שישמשו, בין היתר, לרכישת נכסים חדשים. ה-FFO הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן והוא מבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות בתוספת כחת והפחותות ובתוספת הפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות.

נתונים פיננסיים | תוצאות למניה

אג' למניה



* תחזית 2019, לאחר מימוש חלק מנכס בעפולה וכולל חלק החברה ב-FFO הריאלי של חברה מאוחדת. התחזית מושפעת מהקדמת גיוס הון וחוב שישמשו, בין היתר, לרכישת נכסים חדשים. 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.



איתנות פיננסית

מסגרות אשראי חתומות

ל-31.12.18 בסך של כ-545 מ' ש"ח,
מהן מנוצלות ליום פרסום הדוח כ-55 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-49.7%

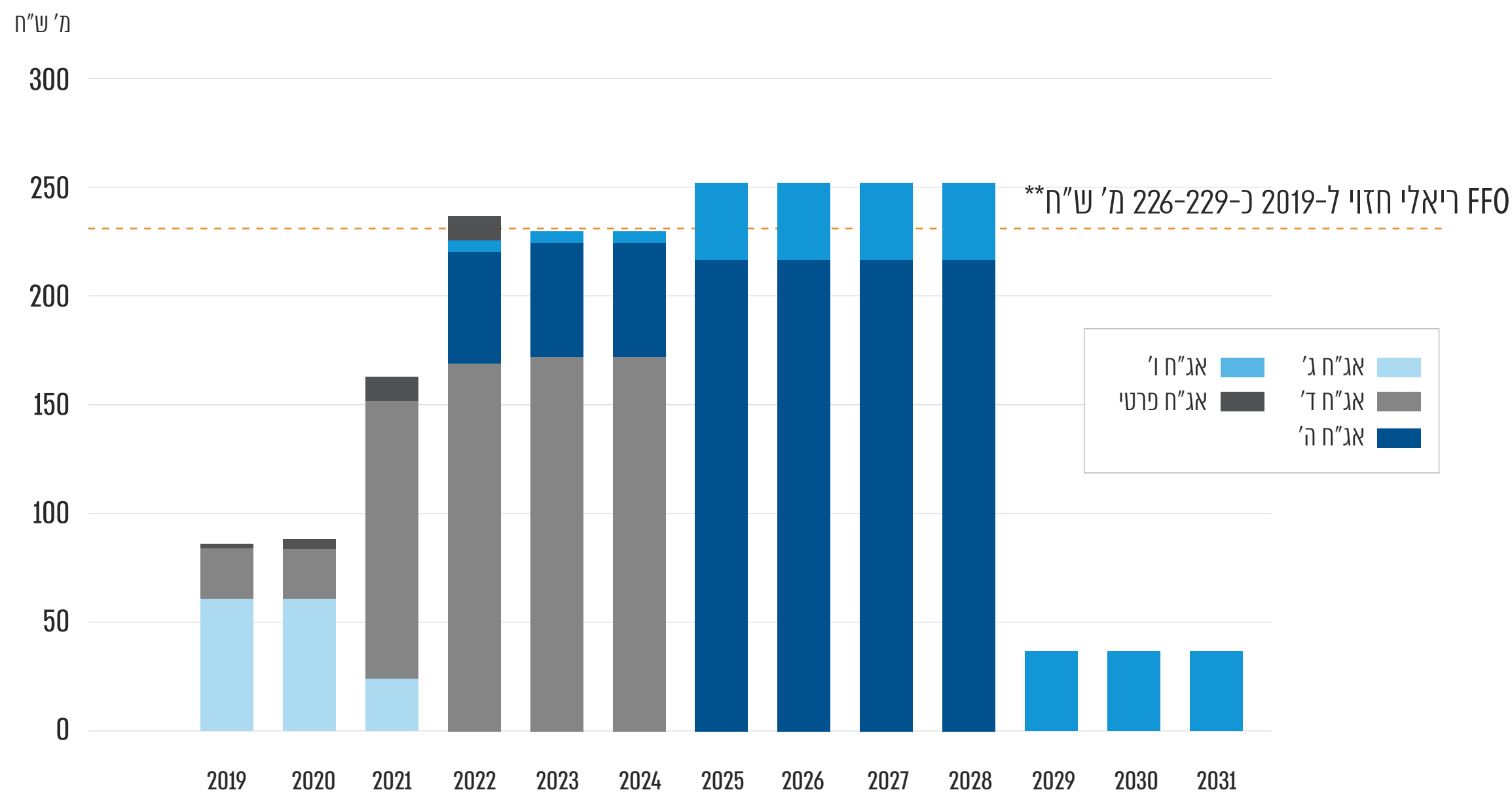
מח"מ משוקלל כ-5.3 שנים

עלות חוב משוקללת לזמן ארוך

ל-31.12.18 כ-1.97% צמודה

עלות חוב שולית ליום פרסום הדוח כ-1.75%
צמודה (אג"ח ו' מחמ 7.7)

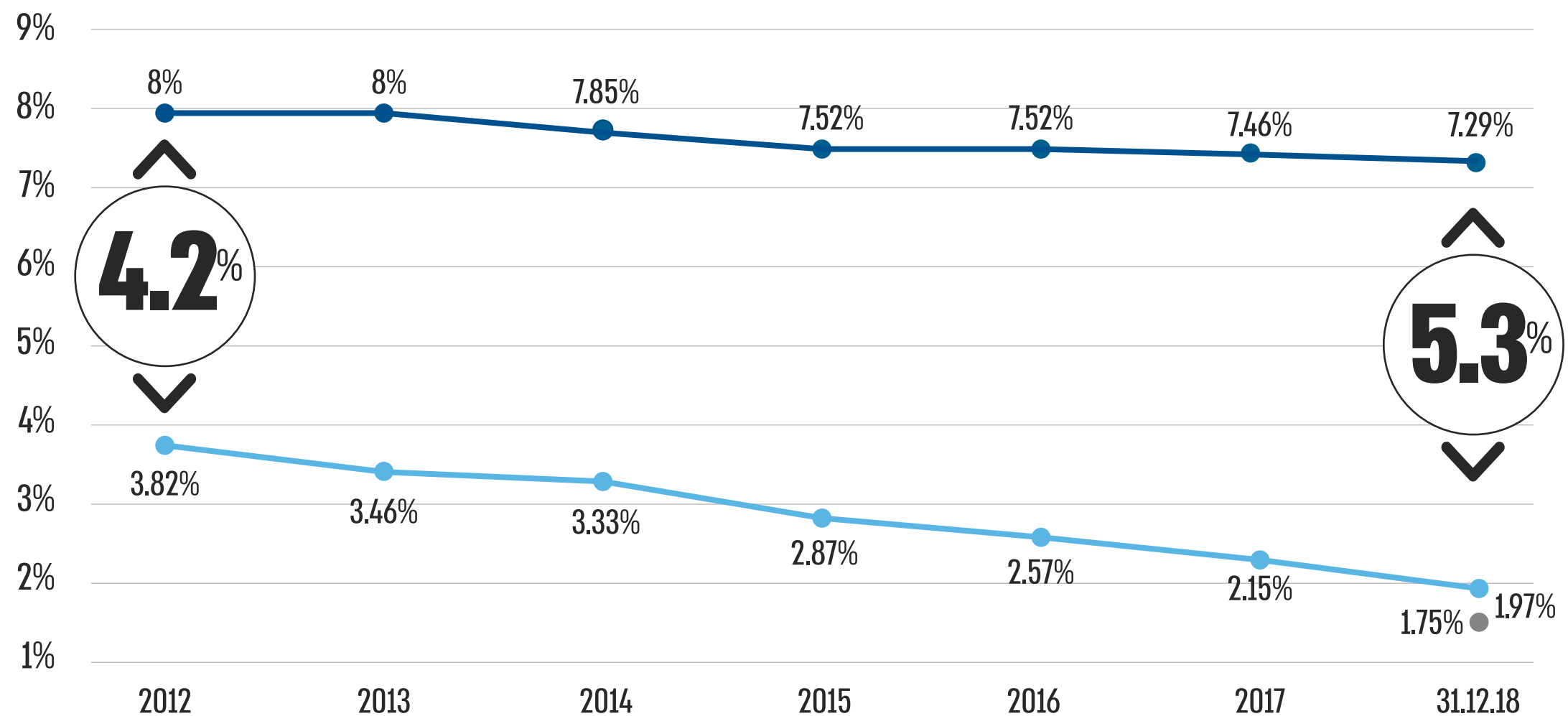
עומס פרעונות אג"ח נמוך ביחס לתזרים*



* החליות הינן לאחר הרחבת אג"ח ה' בפברואר 2019

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

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