



**REIT1**  
קרן השקעות בנדל"ן

מצגת ל-30.9.14



- הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל.
- ליום 30.9.14 לחברה 26 נכסים מניבים, 2.5 מיליארד ש"ח (כ-276 א' מ"ר, כ-97.5% תפוסה, כ-500 שוכרים). שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים הינו כ-7.95%
- ההון העצמי הסתכם בכ-1,372 מיליון ש"ח בתאריך 30.9.14 (9.1 ש"ח למניה)
- נסחרת במדד ת"א 100 ותל דיב.
- אג"ח מדורגות AA-/Stable ע"י מעלות S&P.
- מדיניות חלוקת דיבידנד - תשלום רבעוני. דיבידנד מינימלי 2014 - 50 אג' למניה\*.
- (משקף תשואת דיבידנד של כ-5.2% ותשואת FFO של כ-9.3% לפי מחיר מניה של 9.6 ש).
- הנהלה מקצועית ומוערכת.
- בעלי מניות עיקריים הינם מוסדיים מובילים (אלטשולר שחם, מיטב דש, פסגות, מנורה, הראל, מגדל והפניקס).

ה FFO הריאלי 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).  
\*לפי מספר המניות ב-13.5.14 בסה"כ כ-72.4 מ' ש"ח. סכום הדיבידנד כפוף לשינויים בהתאם להחלטת הדירקטוריון.

- אסטרטגיה קבועה לאורך זמן, נגזרת מהוראות החוק (מנוף מקסימלי 60%, מגבלות על יזום)
- מתמקדים בישראל
- שמירה על יחס ראוי של תשואה לסיכון
- המשך צמיחה בנכסים תוך ניצול הזדמנויות והגדלת פיזור (רוב הנכסים באזורי ביקוש)





## צוות ניהול

שמואל סייד - מנכ"ל

מיכל הוכמן, רו"ח - סמנכ"לית כספים

כלנית נבו - סמנכ"לית נכסים

דותן גד, עו"ד - סמנכ"ל פיתוח עסקי

נרית ברגמן, רו"ח - מנהלת תחום שוק ההון

## דירקטוריון החברה

דרור גד - יו"ר

אהוד גת - מנכ"ל Edmond de Rothschild  
Real Estate (Eastern Europe) Sicar

ד"ר איציק שריר - יו"ר דיסקונט שוקי הון

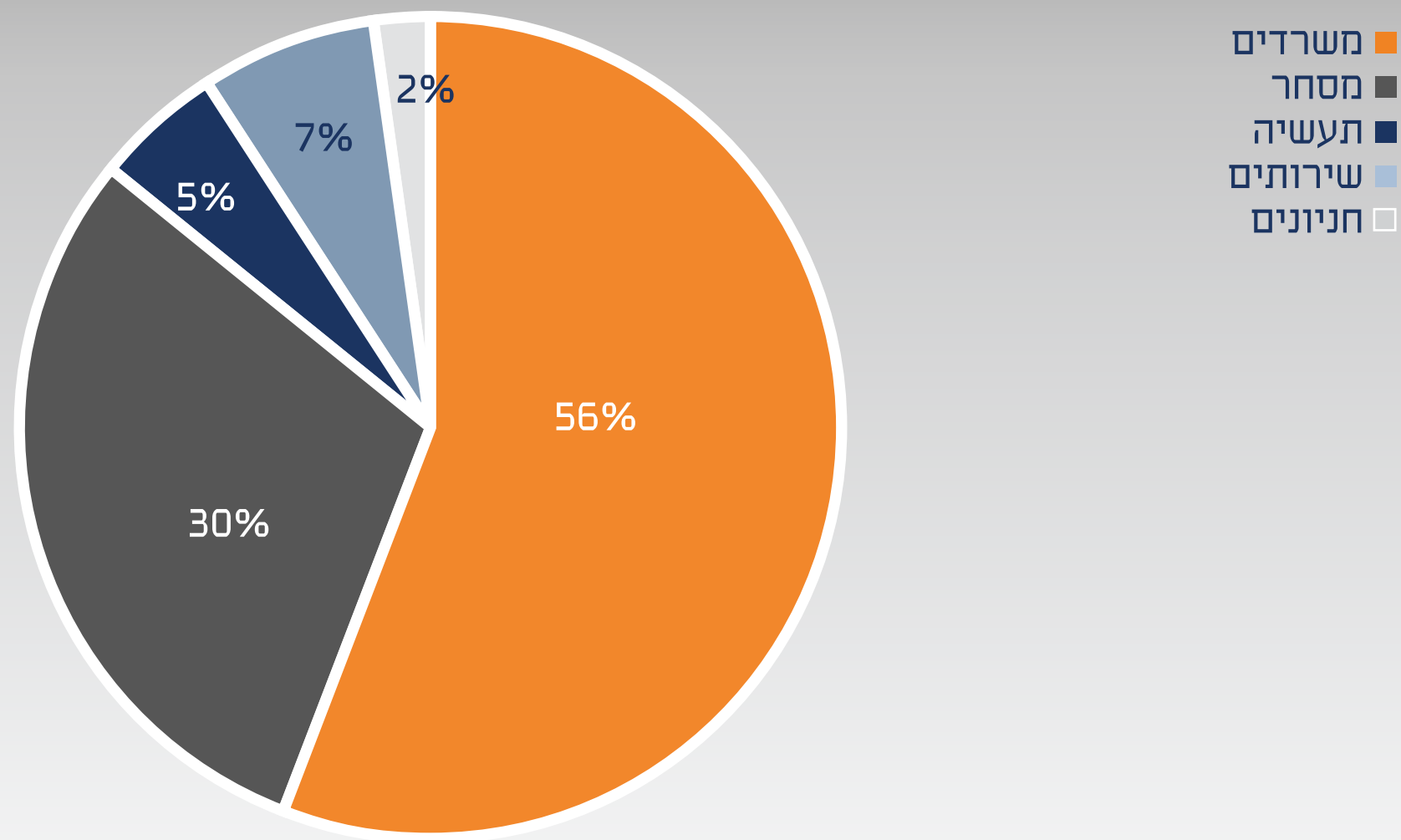
דוד נצר - דירקטור

דוד ברוך - לשעבר מנכ"ל אקסלנס השקעות

אירית שלומי - דח"צ

קוטי גביש - דח"צ

# התפלגות שווי הוגן לפי שימושים





**REIT1**  
קרן השקעות בנדל"ן

הנכסים  
שלנו

**פארק משרדים**  
צומת רעננה

- יעוד הנכס: משרדים
- היקף השטח:  
כ-82 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 60%
- שוכרים עיקריים:  
אמדוקס ומיקרוסופט
- שותף בנכס: חברת ס.ען.  
זהב, סאנפלאואר





**בניין משרדים**  
רמת החייל, תל אביב

- יעוד הנכס:  
משרדים
- היקף השטח:  
כ- 10 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 50%
- שוכרים עיקריים: פרוקטור  
אנד גמבל, מטומי
- שותף בנכס: חברת פמה



**בניין משרדים**  
רמת החייל, תל אביב

- יעוד הנכס:  
משרדים ומסחר
- היקף השטח:  
כ- 5 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 100%
- שוכר עיקרי:  
PPD



**בניין משרדים**  
מרכז תל אביב

- יעוד הנכס:  
משרדים
- היקף השטח:  
כ- 20 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 40%  
(חניון 100%)
- שוכרים עיקריים:  
משרדי עורכי דין  
מובילים ושגרירויות



**בניין משרדים**  
מרכז תל אביב

- יעוד הנכס:  
משרדים ומסחר
- היקף השטח: כ- 6 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 50%
- שוכרים עיקריים: כימיקלים  
לישראל, החברה לישראל,  
בנק לאומי, מורגן סטנלי,  
מידרוג
- שותף בנכס: בית  
השקעות פסגות



**בניין משרדים  
הרצליה פיתוח**

- יעוד הנכס:  
משרדים
- היקף השטח:  
כ- 10 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 100%
- שוכרים עיקריים:  
ישפאר, ברודקום



**בניין משרדים  
עתיר ידע, כפר סבא**

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



**בניין משרדים  
החשמונאים, תל אביב**

- יעוד הנכס:  
משרדים
- היקף השטח:  
כ- 8 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 60%  
(חניון 100%)
- שוכרים עיקריים:  
גליקמן סמסונוב, גינדי  
תל אביב וברליץ



**בניין משרדים  
בית פסגות, תל אביב**

- יעוד הנכס:  
משרדים
- היקף השטח:  
כ- 5 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 6 קומות  
מתוך 27 ושליש  
מהחניון.
- שוכרים עיקריים:  
חברות הייטק ופיננסים



**בניין משרדים**  
קרית מטלון, פתח תקווה

- יעוד הנכס:  
משרדים
- היקף השטח:  
כ- 4 א' מ"ר
- שיעור בעלות:  
קומה בנכס
- שוכרים עיקריים:  
זירוקס, סטורנקסט



**בניין משרדים**  
קרית אריה, פתח תקווה

- יעוד הנכס:  
משרדים
- היקף השטח:  
כ- 8 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 60%
- שותף בנכס: אחים עזורי
- שוכרים עיקריים:  
אורלן, פילת ומגדל



**בניין משרדים**  
ראש העין

- יעוד הנכס:  
משרדים
- היקף השטח:  
כ- 8 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 100%
- שוכר עיקרי:  
רובוגרופ



**בניין משרדים**  
אזזה"ת, נתניה דרום

- יעוד הנכס:  
משרדים
- היקף השטח:  
כ- 6 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 100%
- שוכר עיקרי:  
אלקו



**מרכז רפואי שיקום וסיעוד**  
"בית הדר", אשדוד

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



**מתחם מסחר ותעסוקה**  
נשר

- יעוד הנכס:  
בית חולים סיעודי, משרדים ומסחר
- היקף השטח:  
כ- 16 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 50%
- שוכרים עיקריים:  
קופ"ח מכבי, רמי לוי, בנק לאומי
- שותף בנכס:  
אינג' משה בר יהודה



**בית חולים סיעודי**  
נס ציונה

- יעוד הנכס:  
בית חולים סיעודי
- היקף השטח:  
כ- 7.5 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 80%
- שוכר עיקרי:  
בית חולים סיעודי
- שותף בנכס:  
מפעיל בית החולים



**מבנה תעשייה קלה**  
יבנה

- יעוד הנכס:  
תעשייה קלה
- היקף השטח:  
כ- 7 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 100%
- שוכר עיקרי:  
פלקסטרוניקס



**פארק תעשייה**  
תרדיון, גוש שגב

- יעוד הנכס:  
תעשייה
- היקף השטח:  
כ- 44 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 100%
- שוכרים עיקריים:  
פלרם, תפרון



**קניון דרכים - G יוקנעם**  
יקנעם

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



**פאואר סנטר - G בעמק**  
עפולה

- יעוד הנכס: מסחר
- היקף השטח:  
כ- 22 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 49%
- שוכרים עיקריים:  
רשתות אופנה ומזון  
מובילות
- שותף בנכס: חברת גזית ישראל



**קניון G רוטשילד**  
ראשון לציון

- יעוד הנכס:  
מסחר ומשרדים
- היקף השטח:  
כ- 8.5 א' מ"ר מסחר  
וכ- 4.3 א' מ"ר משרדים
- שיעור בעלות: 49%
- שוכרים עיקריים:  
רשתות אופנה ומזון  
מובילות
- שותף בנכס:  
חברת גזית ישראל



**מרכז מסחרי  
מודיעין**

- יעוד הנכס:  
מסחר
- היקף השטח:  
כ- 11 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 50%
- שוכרים עיקריים:  
ביתילי, יינות ביתן,  
צומת ספרים ורשתות  
מובילות נוספות
- שותף בנכס: מגה אור



**מרכז מסחרי "לב תלפיות"  
ירושלים**

- יעוד הנכס:  
מסחר
- היקף השטח:  
כ- 15 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 100%
- שוכרים עיקריים:  
שופרסל, H&O, ACE,  
קסטרו



**מתחם שרונה  
תל אביב**

- יעוד הנכס: מסחר
- היקף השטח: כ- 6.2 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 32%
- שוכרים עיקריים:  
מסעדות, גלריות,  
חנויות אופנה
- שותף בנכס: חברת מידאס



**פאואר סנטר  
נתיבות**

- יעוד הנכס:  
מסחר
- היקף השטח:  
כ- 5 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 75%
- שוכרים עיקריים:  
רשתות האופנה  
המובילות: גולף, קסטרו,  
פוקס, רשתות  
חשמל ומזון ארציות.
- שותף בנכס:  
גלובוס סנטר בע"מ



**פאואר סנטר  
שערי חדרה**

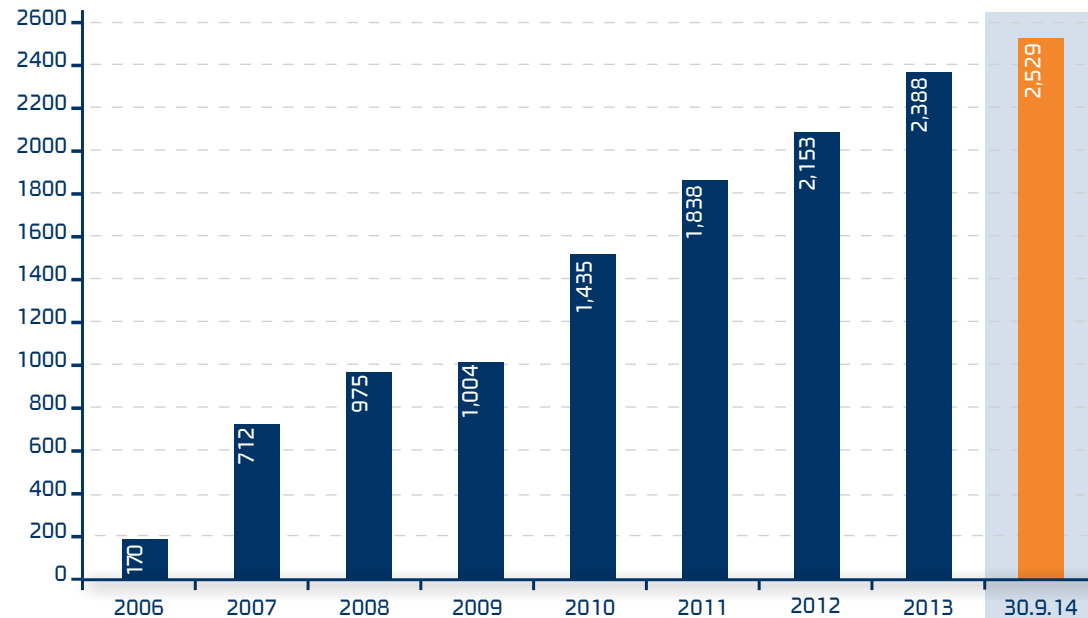
- יעוד הנכס:  
מסחר
- היקף השטח:  
כ- 11 א' מ"ר
- שיעור בעלות: 100%
- שוכרים עיקריים:  
שופרסל, ארומה, מקדונלד'ס  
ופוקס



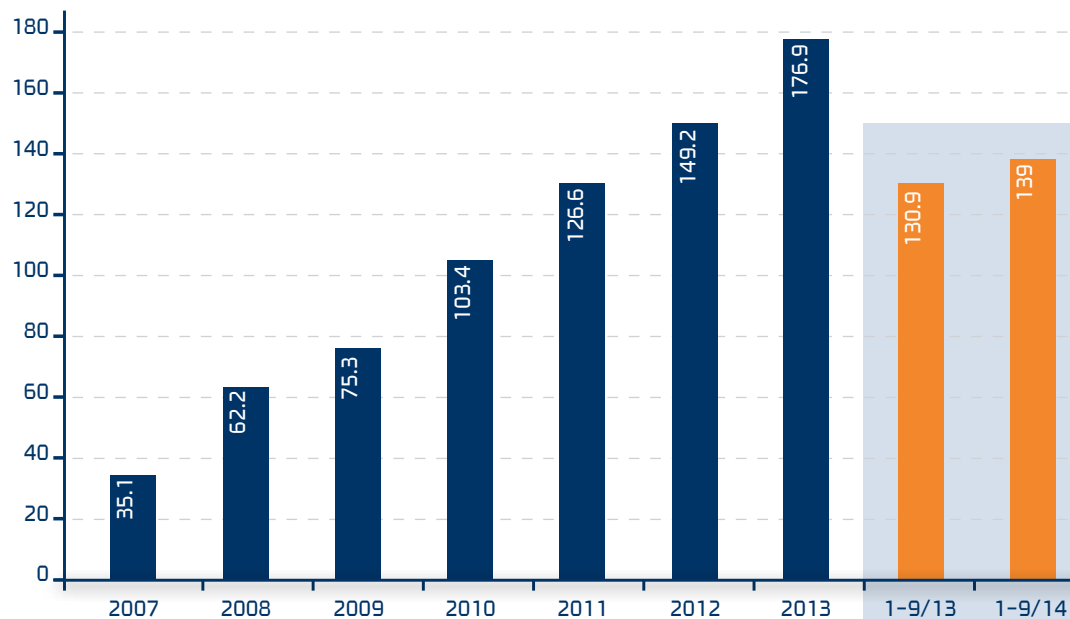
**REIT1**  
קרן השקעות בנדל"ן

נתונים לתקופה  
שנסתיימה ב 30.9.14

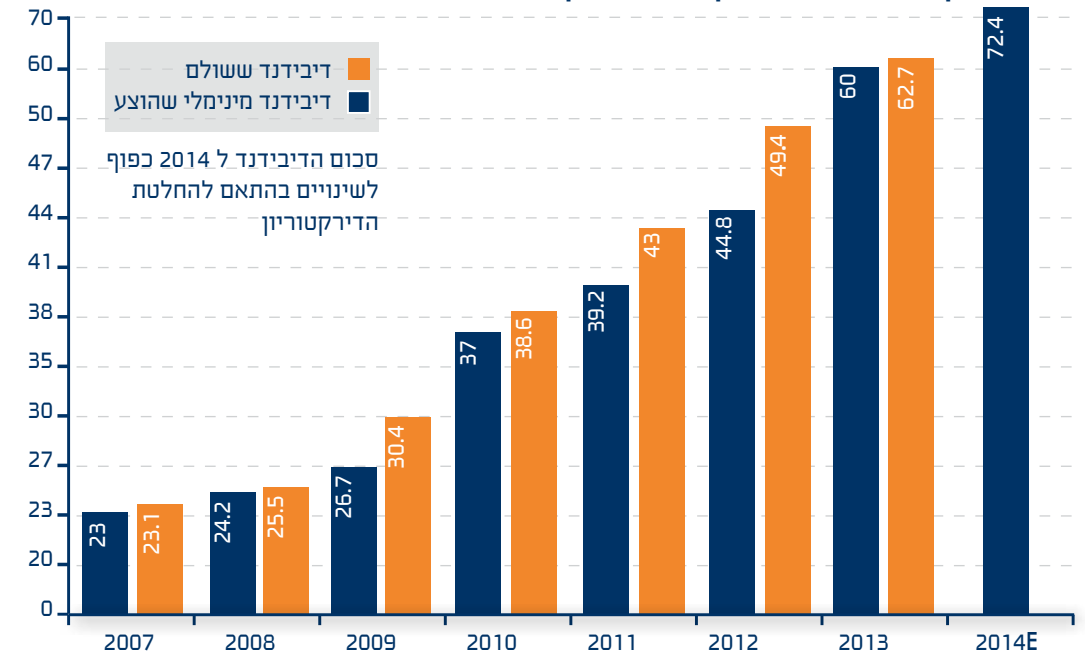
**REIT1 צמיחה מרשימה בהיקף הנכסים לכ- 2.5 מיליארד ש"ח**



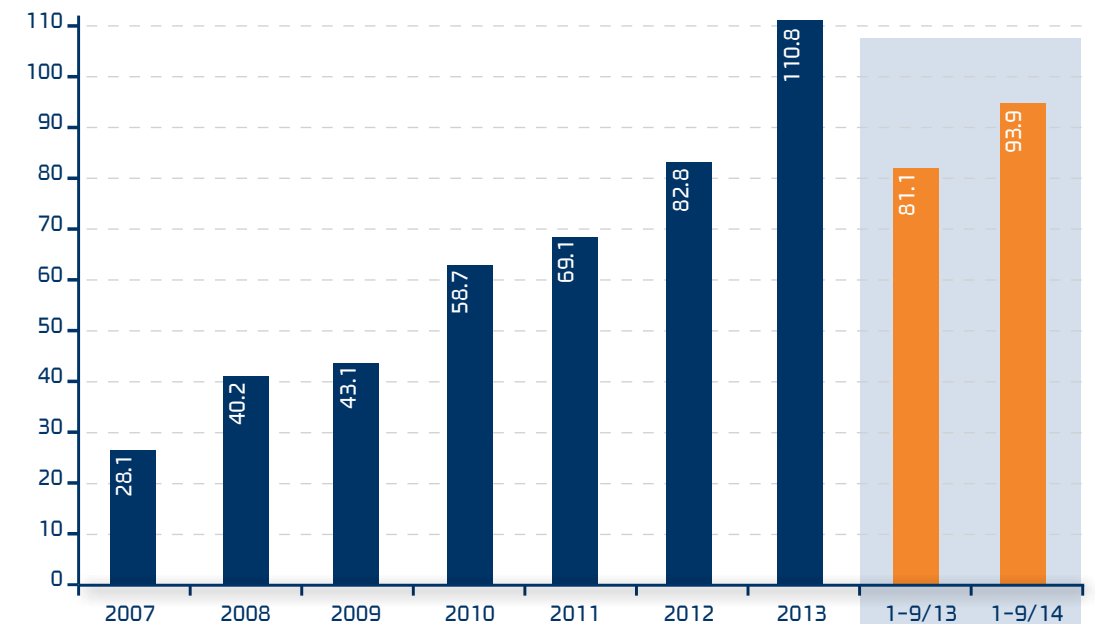
**REIT1 צמיחה ב NOI ל 185-187 מיליון ש"ח (אומדן ל 2014 על הבסיס הקיים)**



**REIT1 חילקה מעל ל- 300 מיליון ש"ח מאז הקמתה**

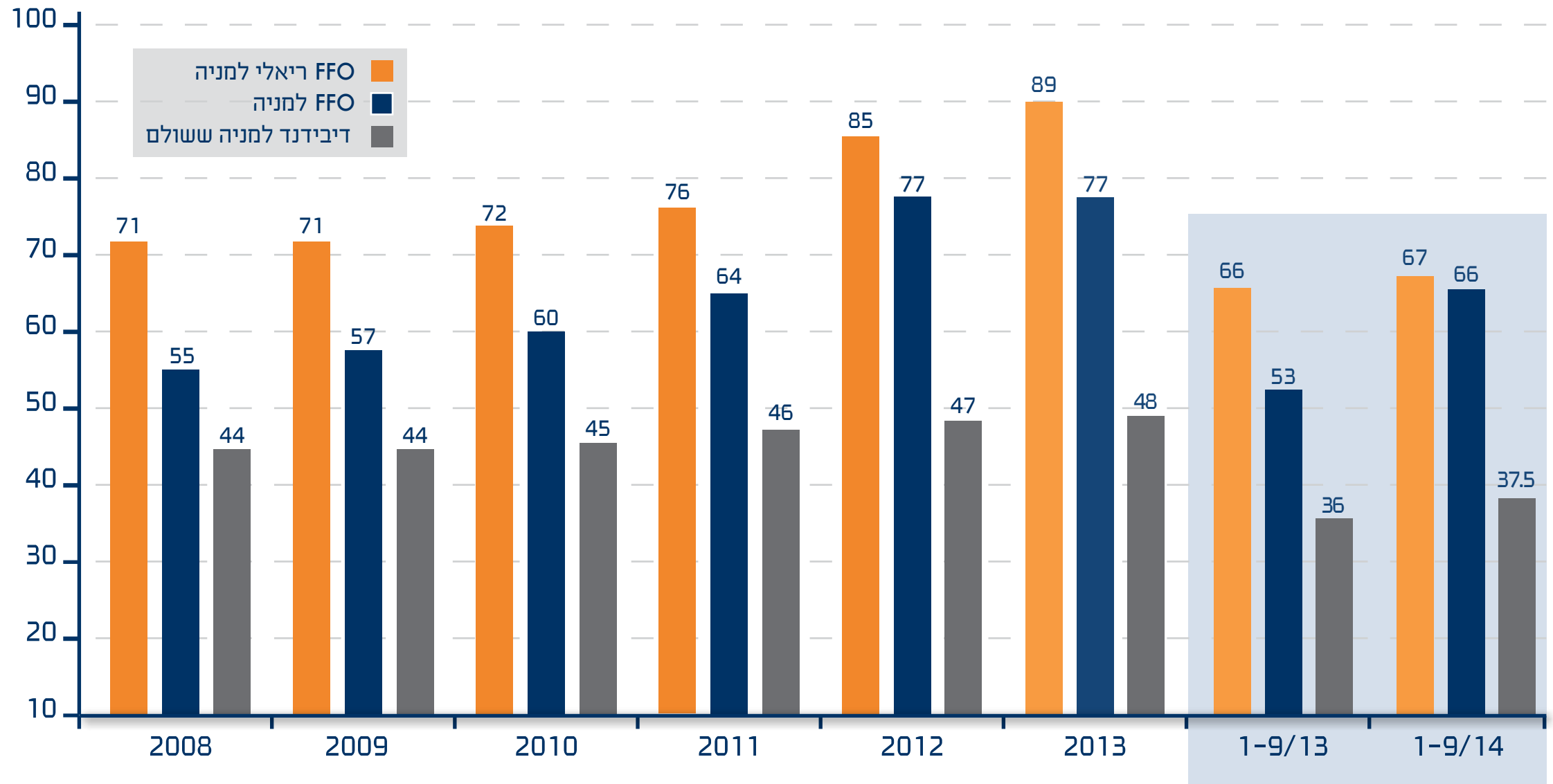


**REIT1 צמיחת FFO הריאלי לכ- 125-127 מיליון ש"ח (אומדן ל 2014 על בסיס הקיים)**



ה FFO הריאלי 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).

**דיבידנד מינימלי צפוי לשנת 2014 מסתכם ב- 50 אג' למניה (12.5 אג' ברבעון)**

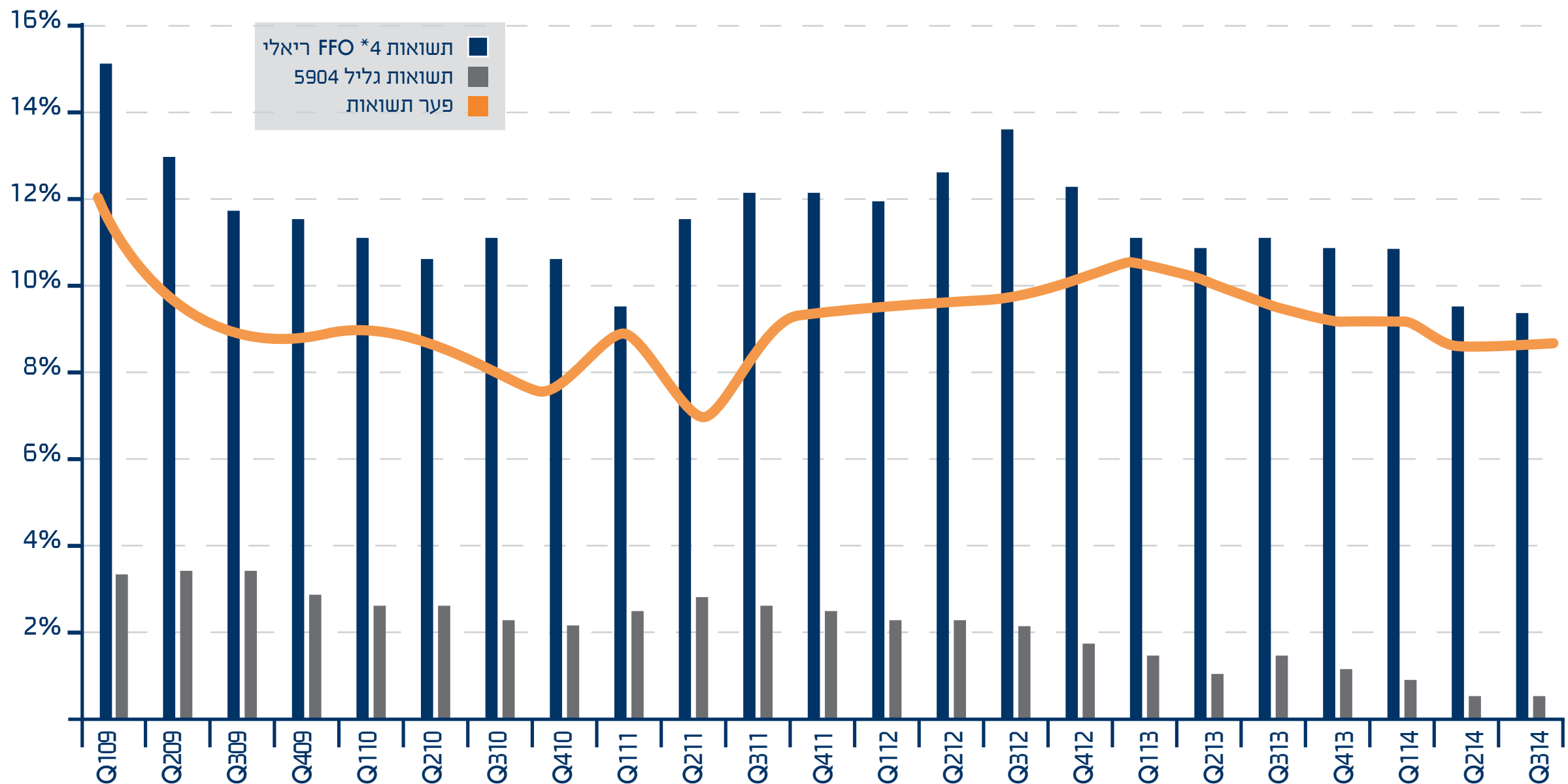


ה FFO הריאלי הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן והוא מבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות בתוספת פחת והפחתות ובתוספת הפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות. סכום הדיבידנד ל 2014 כפוף לשינויים בהתאם להחלטת הדירקטוריון והוא נכון למספר המניות שהיו בעת ההחלטה. הדיבידנד בגין Q3 2014 טרם שולם.

| 2013  | 30.6.2013 | 30.9.2014 | אחוזי השינוי<br>30.9.13-30.9.14 |                         |
|-------|-----------|-----------|---------------------------------|-------------------------|
| 176.9 | 130.9     | 139.0     | 6%                              | NOI                     |
|       | 123.8     | 125.0     | 0.97%                           | NOI same property       |
| 2,388 | 2,315     | 2,529     | 9%                              | נדל"ן להשקעה            |
| 1,147 | 1,060     | 1,372     | 29%                             | הון עצמי                |
| 8.94  | 8.40      | 9.10      | 8%                              | הון למניה (ש"ח)         |
| 95.8  | 65.3      | 93.2      | 43%                             | FFO                     |
| 0.77  | 0.53      | 0.66      | 25%                             | FFO למניה (ש"ח)         |
| 110.8 | 81.1      | 93.9      | 16%                             | FFO ריאלי               |
| 0.89  | 0.66      | 0.67      | 1.5%                            | FFO ריאלי למניה (ש"ח) * |

# גוף ייעוץ מוביל למוסדיים: "תשואה גבוהה, תנודתיות נמוכה ומתאם נמוך עם השוק"

| תשואה<br>לסטיית תקן | תשואה<br>לביטא | סטיית תקן (%)<br>שנה | ביטא<br>שנה | תשואה<br>3 שנים (%) |          |
|---------------------|----------------|----------------------|-------------|---------------------|----------|
| 4.4                 | 166.2          | 12.79                | 0.34        | 56.6                | ריט 1    |
| 3.4                 | 81.6           | 21.58                | 0.9         | 73.4                | ביג      |
| 2.2                 | 75.6           | 18.09                | 0.52        | 39.3                | עזריאלי  |
| 1.7                 | 53.2           | 17.11                | 0.56        | 29.8                | אמות     |
| 2.0                 | 44.2           | 20.26                | 0.92        | 40.7                | גב ים    |
| 1.5                 | 29.8           | 21                   | 1.09        | 32.5                | מליסרון  |
| 1.9                 | 26.3           | 15.13                | 1.12        | 29.5                | נדל"ן 15 |
| 0.5                 | 5.2            | 10.53                | 1.01        | 5.3                 | תא 100   |



ה FFO הריאלי הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן והוא מבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות בתוספת פחת והפחתות ובתוספת הפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות.



**REIT1**  
קרן השקעות בנדל"ן

ריטים -  
עקרונות הפעלה



- הקרן - מחוייבת להשקיע לפחות 95% מהנכסים בנדלן מניב

- הקרן מחוייבת בחלוקה של לפחות 90% מההכנסה החייבת כדיבידנד למשקיע

- חמישה בעלי מניות (או פחות) לא יחזיקו ב-50% (או יותר) מהריט

- הקרן - נהנית מפטור ממס חברות

### בישראל

הקרן מחוייבת במגבלת מינוף מקסימלי - עד 60% חוב מהמאזן

הקרן מחוייבת להחזיק לפחות 75% מנכסיה בישראל





**REIT-Real Estate Investment Trust** -  
הינה כלי השקעה בנדל"ן מניב שמציעה  
את מניותיה לציבור, אלא שבניגוד  
לחברה רגילה, החברה נהנית מיתרונות  
מיסוי (שקופה מבחינת מס)

- רוב הריטים בעולם הם **Equity Reit**  
מתמקדים בניהול נכסי נדל"ן "ריאליים"  
(בנייני מגורים, משרדים, תעשייה ואחסנה  
וקניונים)

- קרנות הריט הראשונות נוסדו בארה"ב  
ב - 1960, עם העברת חוק "חברתי" ע"י  
הקונגרס, במטרה לאפשר למשקיעים  
פרטיים להשקיע בנדל"ן מניב

- שווי השוק הכולל של ריטים נסחרים  
בעולם מסתכם במאות מיליארדי דולר

- במדד S&P 500 נסחרים 20 ריטים

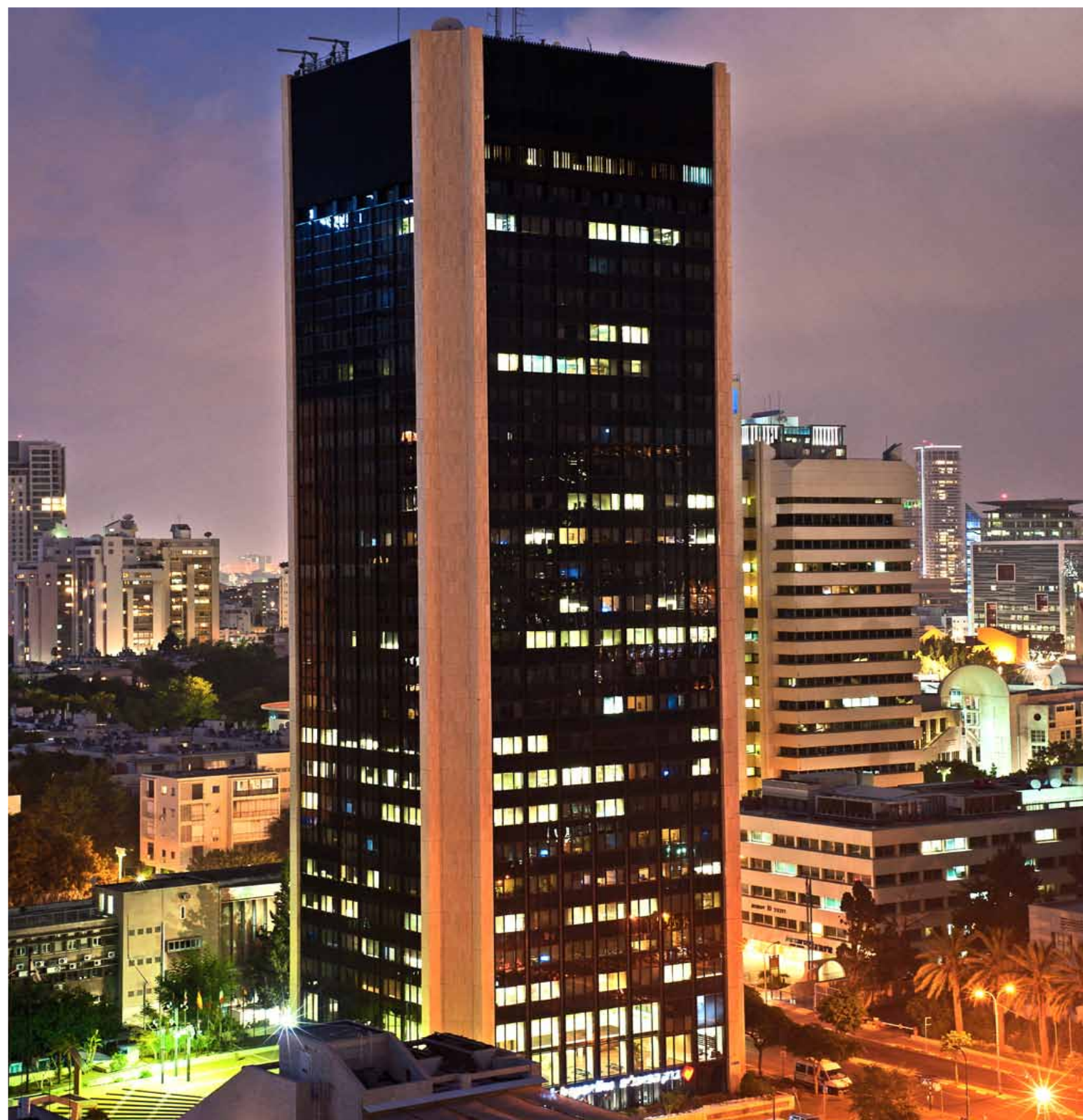
תזרים דיבידנדים  
ותשואה אטרקטיביים



מתאם נמוך ביחס למדדים אחרים



יציבות לאורך זמן





**REIT1**

קרן השקעות בנדל"ן

**תודה!**

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.