



מצגת חברה לרבעון ראשון של 2015



כרטיס ביקור

- הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל.
- כ- **3** מיליארד ₪ נכסים מניבים (כ- **314,000** מ"ר בכ- **98.1%*** תפוסה).
- שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים הינו כ- **7.72%**.
- **איתנות** פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ- **1,542 מ' ש"ח** (9.57 ש"ח למניה).
- כ- **51%** הון למאזן.
- כלולה במדד תל אביב 100 ותל דיב.
- אג"ח מדורגות **AA-/Stable**.
- הנכסים המניבים **אינם** משועבדים.
- מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני: דיבידנד מינימלי ל-2015 - **52 אג' למניה****
- תשואת **דיבידנד** כ- **4.5%*****
- תשואת תזרים נקי (FFO) כ- **8%*****

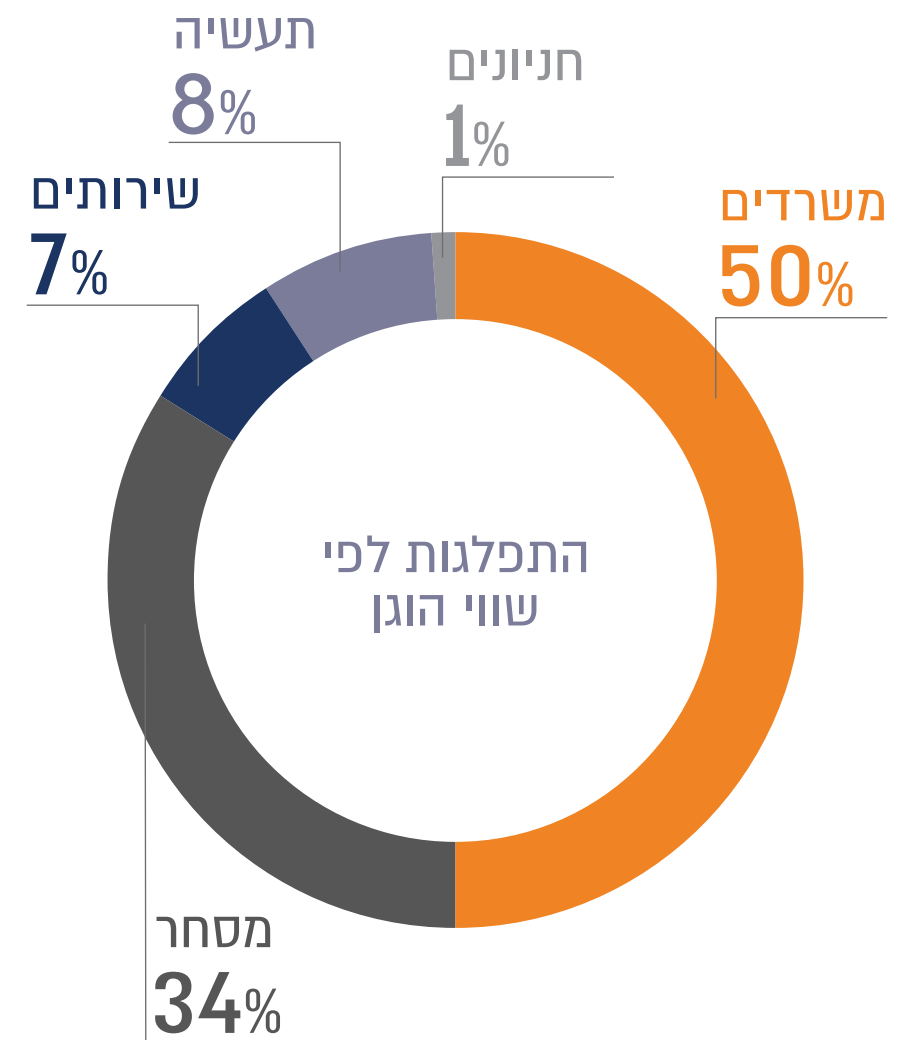
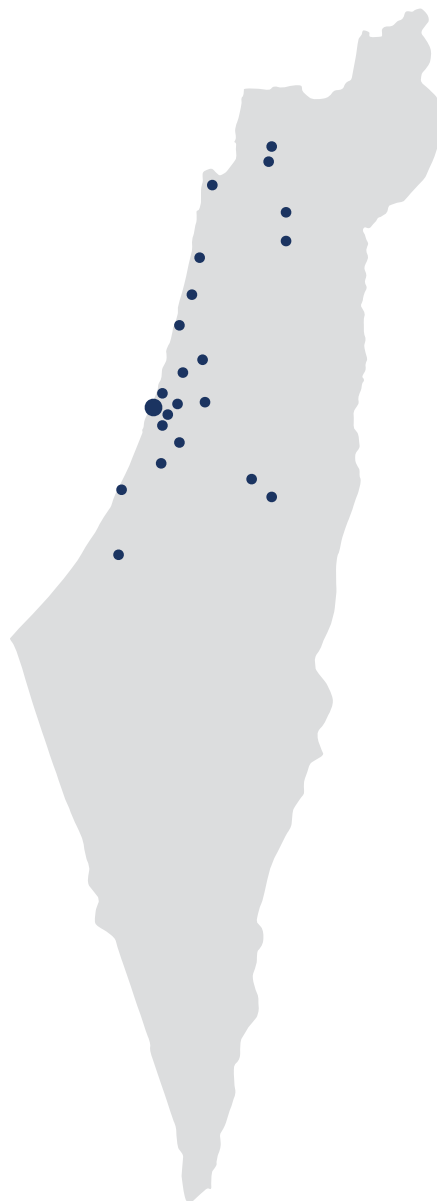
* בניטרול מרכז לוגיסטי בראשל"צ שנרכש ב 31.12.14 בתפוסה חלקית. כ-96% כולל המרכז.

** לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.

*** תשואת הדיבידנד וה FFO הן ביחס למחיר מניה של 11.5 ש"ח.



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- 82 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: 42%

(חניון 55%)

שוכרים עיקריים:

פסגות, חברות הייטק
ופיננסים



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, בנק לאומי,
מורגן סטנלי, מידרוג
שותף בנכס: בית
השקעות פסגות



משרדים



ראש העין

היקף השטח:
כ- 8 א' מ"ר

שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
רובגרום



הרצליה פיתוח

היקף השטח:
כ- 10 א' מ"ר

שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
ישפאר, ברודקום



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



משרדים



אזה"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, אנטריג



קרית מטלון, כ"ת

היקף השטח:
כ- 4 א' מ"ר

שיעור בעלות: קומה בנכס
שוכרים עיקריים:
זירוקס, סטורנקסט



קרית אריה, כ"ת

היקף השטח:
כ- 8 א' מ"ר

שיעור בעלות: 65% (חניון 100%)
שוכרים עיקריים:
אורלן, פילת ומגדל
שותף בנכס:
אחים עזורי



שירותים



אשדוד

יעוד הנכס:
בית חולים סיעודי
היקף השטח:
כ- 12 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%
שוכרים עיקריים:
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- 7.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 80%
שוכרים עיקריים:
בית חולים סיעודי
שותף בנכס:
מפעיל בית החולים



מרכזי מסחר



קניון 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:
חברת גזית ישראל



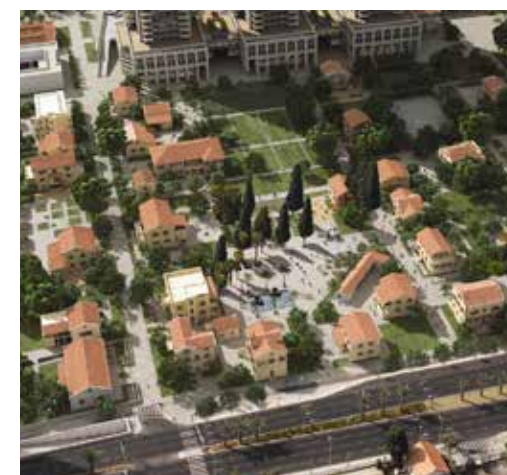
קניון דרכים - G יוקנעם

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



פאזאר סנטר - G בעמק

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



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



מרכזי מסחר



כפאר סנטר, מודיעין

היקף השטח:
כ- 11 א' מ"ר

שיעור בעלות: 50%

שוכרים עיקריים:
ביתילי, יינות ביתן,
צומת ספרים ורשתות
מובילות נוספות

שותף בנכס: מגה אור



כפאר סנטר, "לב תלפיות"

היקף השטח:
כ- 15 א' מ"ר

שיעור בעלות: 100%

שוכרים עיקריים:
שופרסל, ACE, H&O,
קסטרו



כפאר 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



כפאר סנטר, "שערי חדרה"

היקף השטח:
כ- 11 א' מ"ר

שיעור בעלות: 100%

שוכרים עיקריים:
שופרסל, ארומה,
מקדונלד'ס ופוקס



תעשייה ולוגיסטיקה



אלון תבור

ייעוד: תעשייה
היקף השטח:
כ- 40 א' מ"ר
שיעור בעלות: 25%
שוכרים עיקריים:
סטארפלסט, חוגלה,
תעשיות משמר העמק
שותף בנכס:
פרטיים



ראשון לציון

ייעוד: מרכז לוגיסטי
היקף השטח:
כ- 20 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%
שוכרים עיקריים:
רשת מגה 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



נתונים פיננסיים לרבעון הראשון של 2015



תמצית נתונים

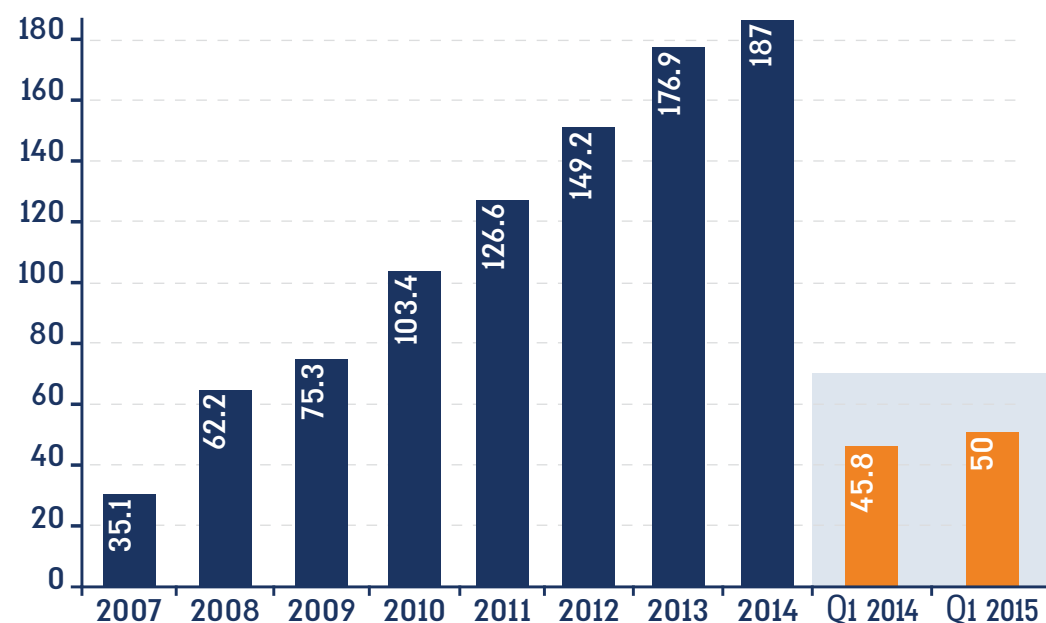
2014	31.3.14	31.3.15	אחוזי השינוי Q1 2014 - Q1 2015	
187.0	45.8	50.0	9%	NOI
	45.8	45.0	(1.7%)	*NOI same property
2,722	2,373	2,862	21%	נדל"ן להשקעה
1,429	1,173	1,542	31%	הון עצמי**
9.48	9.10	9.57	5%	הון למניה (ש"ח)
128.4	35.6	47.6	34%	FFO
0.90	0.28	0.30	3%	FFO למניה (ש"ח)
127.8	30.4	36.2	19%	FFO ריאלי
0.89	0.24	0.23	(4%)	FFO ריאלי למניה (ש"ח)**

* הירידה נובעת בעיקר כתוצאה מירידת המדד. ** בחודש פברואר 2015, הנפיקה החברה כ-10 מיליון מניות נוספות, תמורת סך של כ-95 מיליון ש"ח.

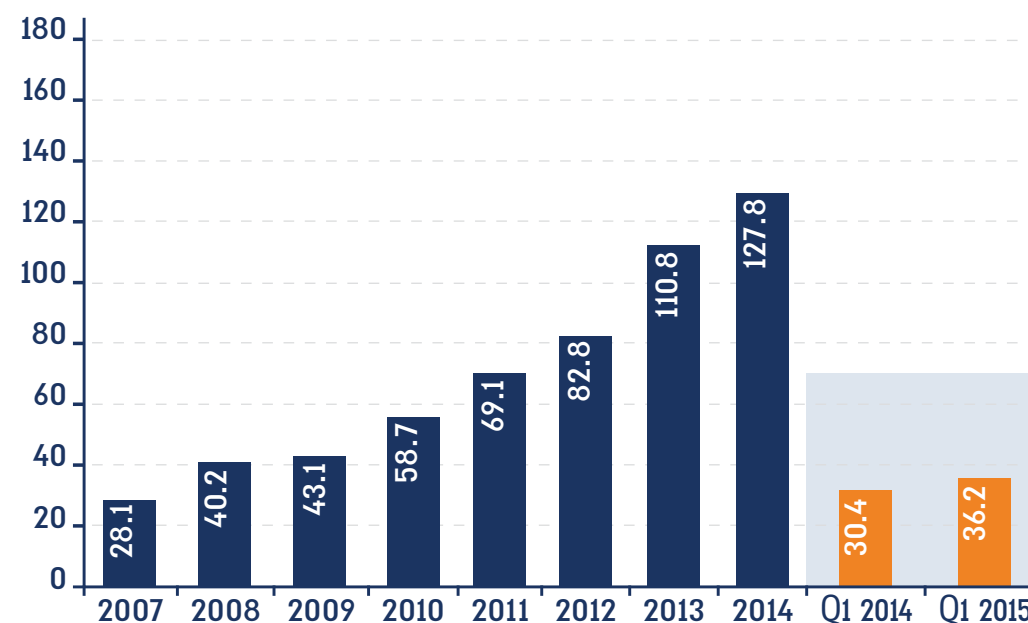


צמיחה בתוצאות

צמיחה ב NOI ל 210-208 מליון ש"ח
(אומדן ל 2015 על בסיס הקיים)



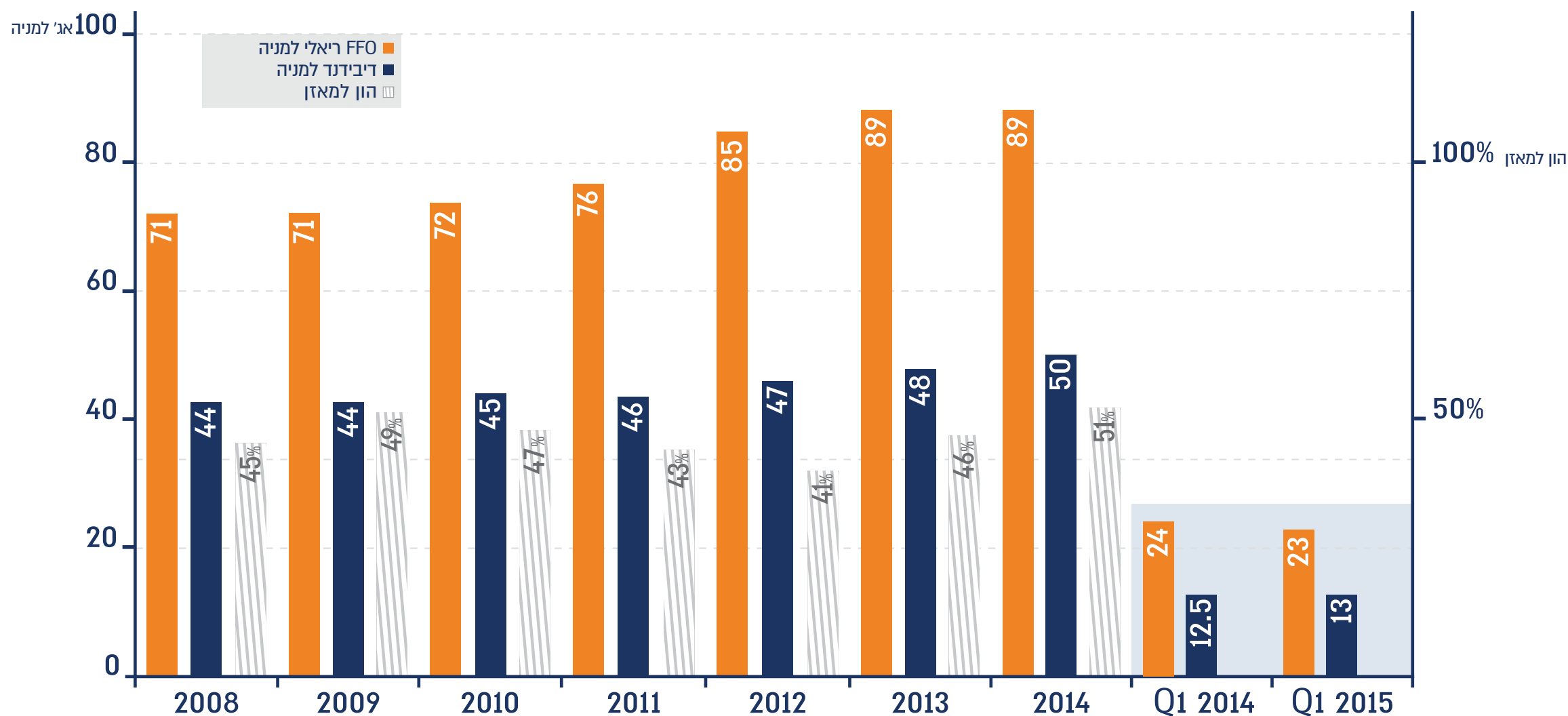
צמיחה ב FFO ריאלי ל 152-151 מליון ש"ח
(אומדן ל 2015 על בסיס הקיים)



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).



תוצאות למניה מושפעות מירידה ברמת המינוף



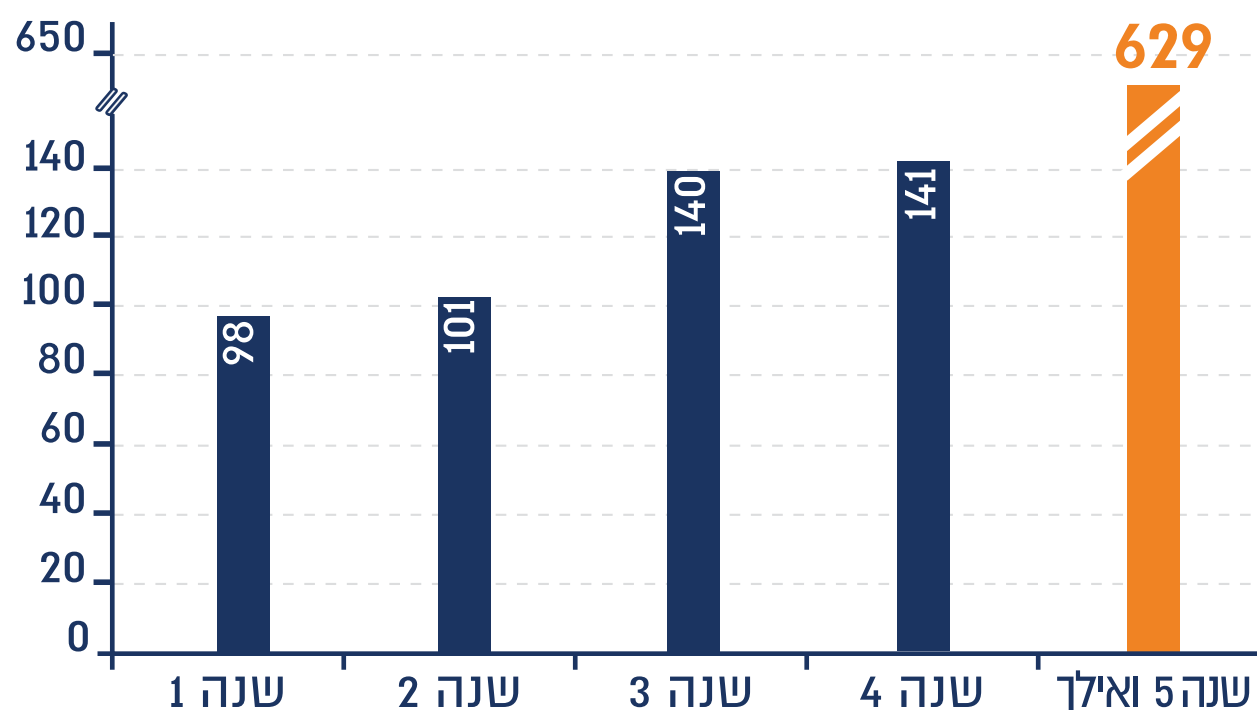
ה FFO הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן והוא מבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות בתוספת פחת והפחתות ובתוספת הפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות.
ה NOI הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן לרווח הנובע מהשכרת נכסים ומהפעלתם (הכנסות מהנכסים בניכוי הוצאות תפעול הנכסים).



איתנות פיננסית

- מינוף נמוך - הון עצמי למאזן בשיעור של כ- **51%**.
- הנכסים המניבים לא משועבדים (סה"כ כ- **3 מיליארד ש"ח**).
- מח"מ ממוצע - כ- **4.4 שנים**.
- עלות חוב ממוצעת לזמן ארוך כ- **3.0%** צמודה.
- עלות חוב שולית כ- **1.5%** צמודה.
- דירוג **AA-/Stable**.

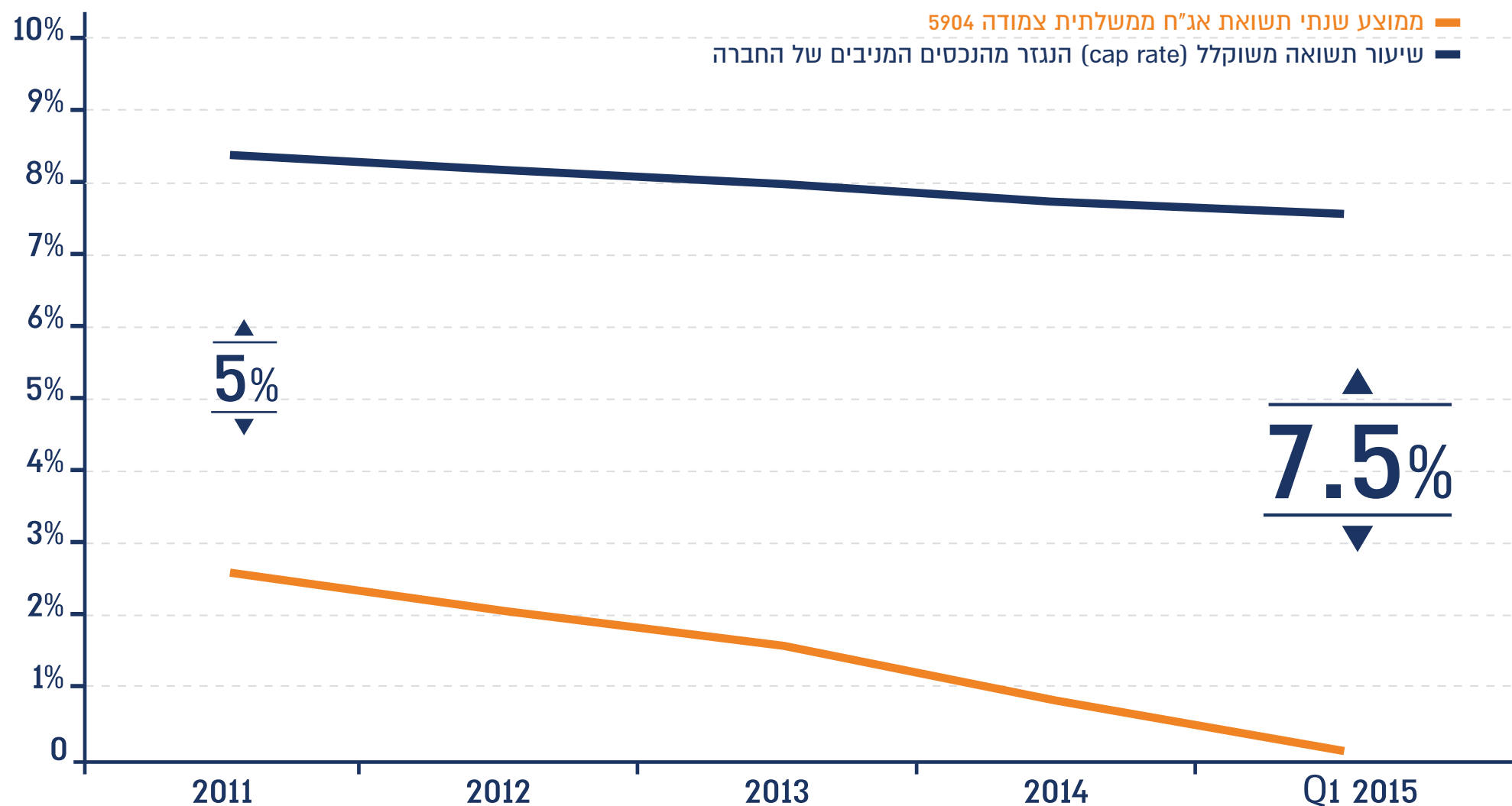
חלויות חוב*



* ללא נע"מים ואשראי בנקאי on call



תשואת הנכסים מול תשואת אג"ח ממשלתי לטווח ארוך





תשואה גבוהה ליחידת סיכון

תשואה לביטא	ביטא 3 שנים (%)	תשואה 3 שנים (%)	
250.10	0.40	100.00	ריט 1
223.20	0.70	156.30	מליסרון
202.10	0.75	151.60	ביג
192.50	0.43	82.80	עזריאלי
163.50	0.68	111.20	גב ים
116.80	0.57	66.60	אמות
-	-	61.1	נדל"ן 15
-	-	38.8	ת"א 100



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.