

# מגורים

קרן ריט למגורים



מרץ 2018

# מגוריט

## קרן ריט למגורים



המצגת נערכת לשם תמצית ונחות בלבד. המצגת אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. על כן, קוראי המצגת מופנים לאמור בדיווחי החברה על פי דין, לרבות לאמור בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 8 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-022564) ובתשקיף החברה שפורסם ביום 31 באוגוסט 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-114220).

במצגת זו כללה החברה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור, כולל בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטתה של החברה, ובכללם המועדים הצפויים לאכלוס הדירות שנרכשו על ידי החברה וכן הערכות החברה בדבר עלות ההשקעה הצפויה בפרוייקטים שנרכשו על ידי החברה מדירה להשכיר אשר החברה מקימה בשותפות עם קבוצת מנרב (להלן: "השותפות") בחולון, ירושלים, ראש"צ ובאר יעקב (להלן: "הפרוייקטים של דירה להשכיר"). מידע צופה פני עתיד זה, מבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה, על הערכות ביחס לתחומי פעילותה של החברה וכן על נתונים ופרסומים אשר נמסרו ו/או פורסמו על ידי גופים וישויות שונות, אשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי. כמו כן, מבוסס מידע זה על הוראות הסכמי החברה עם צדדים שלישיים ועל ההנחה כי אלו יעמדו בהוראות הסכמים אלו וכן על הערכות החברה בקשר לפרוייקטים של דירה להשכיר הנסמכות, בעיקר על התמורה בגין מרכיב הקרקע והוצאות פיתוח וכן על הערכות המבוססות על אומדן השקעות עתידיות של השותפות בקשר לפרוייקטים של דירה להשכיר שנערכו בסיוע גורמים מקצועיים ומנרב. בנוסף יצוין כי, מידע צופה פני עתיד זה, מטבעו, הינו בלתי וודאי וכפוף לסיכונים אי-התממשות, בין היתר עקב גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ומגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה ובכלל זה גם איחור במסירת הדירות שנרכשו על ידי החברה ואשר נבנות על ידי צדדים שלישיים.

לפיכך קוראי מצגת זו מזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מהמידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו, לרבות מהתחשיב הסכמתי לעסקה מייצגת הכלול במצגת זו.

החברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור, על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר פרסום מצגת זו.

**באפריל 2016 הוסדרה פעילות של קרנות להשקעה במקרקעין  
למגורים על-ידי תיקון לפקודת מס הכנסה (תיקון מס' 222)**

**התיקון מהווה פריצת דרך במתן הטבות מס  
ייחודיות ומאפשר הקמה של קרנות להשקעות  
במקרקעין למגורים**

# קרנות להשקעה | במקרקעין למגורים





- קרן נדל"ן מניב
- ה-REIT הראשונה המתמחה בנדל"ן למגורים בישראל
- גוף עסקי ייחודי בשוק הדיור להשכרה

# מאפייני פעילות הקרן

1

**אפיק השקעה ייחודי וסולידי**  
חלופה סחירה, נזילה ובטוחה להשקעה בנדל"ן למגורים בישראל

2

**הטבות מס ייעודיות**  
מס רכישה 0.5%, פטור ממע"מ, פטור ממס חברות, מס דיבידנד 20%

3

**השקעה במתחמי דירות באזורי ביקוש**  
מיצוי פוטנציאל התשואה משכ"ד ועליית ערך הנכסים לצד פיזור ומזעור הסיכון

4

**השתתפות במרכזי החברה הממשלתית "דירה להשכיר"**  
כחלק ממאמצי המדינה לקידום השוק המוסדי לדירור והשכרה לטווח ארוך

5

**יתרון לגודל ומקצועיות ברכישה וניהול של מתחמי דירות למגורים**  
הנחה משמעותית בעת רכישת נכסים, בהמשך - יעילות תפעולית בהשכרתם וניהולם

6

**מומחיות ניהולית**  
צוות מקצועי ומנוסה בעל ניסיון ניהולי עשיר

# מהלכים מרכזיים עד היום



\* אומדן עלות הפרויקט כגמור (כולל מע"מ כדון) (לעניין מכרז חולון, מכרז ירושלים ומכרז ראשל"צ ראו סעיף 1.2.4 בדוח תקופתי ושנתי לשנת 2017 מיום 8 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-022564) ולעניין מכרז באר יעקב ראו דיווח מיידי מיום 18 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-025921)). חלקה של החברה בכל פרויקט הינו 60%.

\*\* עסקה מותנת בתנאים.

# מרכיבי הערך

## הנחות משמעותיות בשלב רכישת הנכסים

- הנחת קונה גדול
- רכישה ב-Pre-sale
- הון זמין

## מקסום התשואה השוטפת משכר דירה

- השכרה לטווח ארוך
- יתרון לגודל בתפעול
- הרחבת מעטפת השירותים לדייר

## עליית ערך הנכסים המנוהלים

- מיקוד באזורי ביקוש ונכסים בעלי פוטנציאל עליית ערך
- אסטרטגיה ארוכת טווח

## הטבות מס ייחודיות לקרן

- מס רכישה בשיעור של 0.5%
- פטור ממס חברות
- מס דיבידנד 20%

## גישה למקורות מימון

- גישה לשוק ההון
- נכס בסיס סולידי
- מגבלות לריטים
- המאפשרות מינוף של 80% למגורים / 60% למסחרי

# נתוני מאקרו

לאורך השנים מחירי הדירות הריאליים בישראל עולים בעקביות, במקביל למחזורי "תיקון" המונעים לרוב ע"י ארועי מקרו משמעותיים

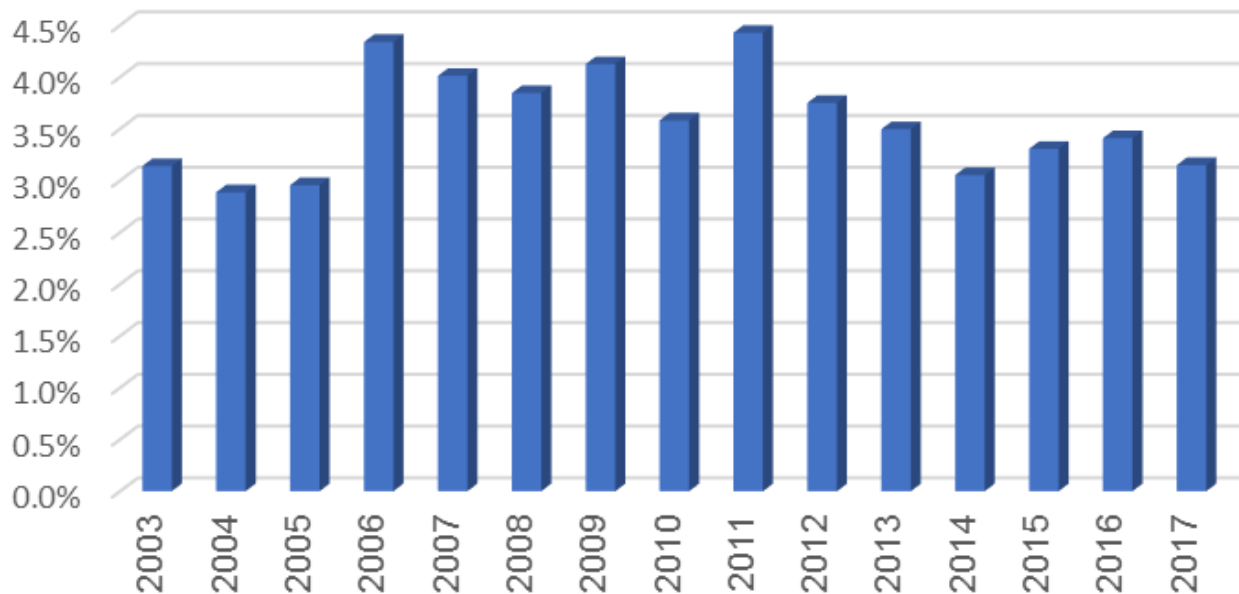
**מדד מחירי הדירות הריאליים בישראל – 1960-2016 (100 = 1960)**





## נתוני מאקרו

שינוי מחירי הדירות השנתי הממוצע,  
ב-20 שנה שהסתיימו בשנת ...



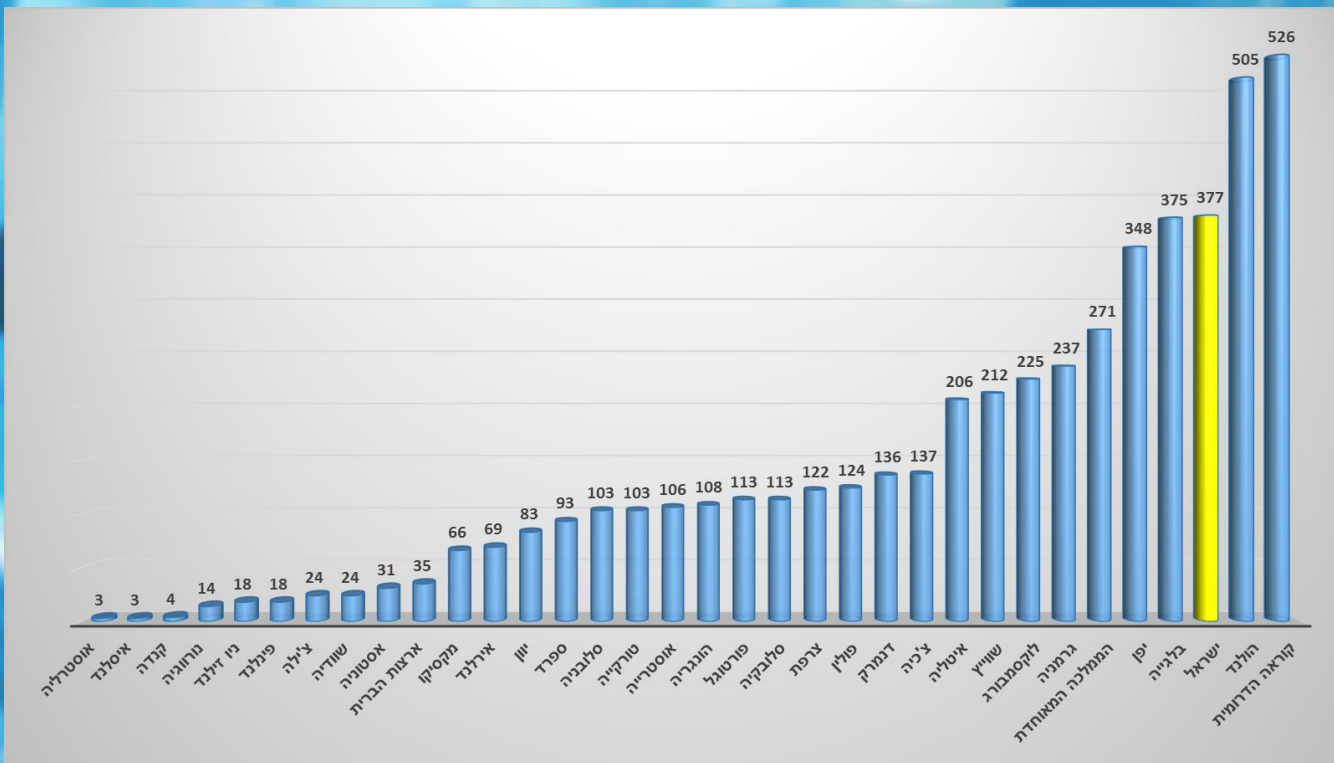
# נתוני מאקרו

| שנת 2017          | שנת 2016  | שנת 2015  |                                       |
|-------------------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| דירות 4.5-5 חדרים |           |           |                                       |
| 65,600            | 65,326    | 68,077    | שכר דירה שנתי ממוצע לדירת 5-4.5 חדרים |
| 1,941,675         | 1,940,000 | 1,887,700 | מחיר דירה ממוצע לדירת 5-4.5 חדרים     |
| 3.38%             | 3.37%     | 3.61%     | תשואה לדירה                           |
| דירות 4-3.5 חדרים |           |           |                                       |
| 50,004            | 49,590    | 49,535    | שכר דירה שנתי ממוצע לדירת 4-3.5 חדרים |
| 1,505,225         | 1,493,700 | 1,408,100 | מחיר דירה ממוצע לדירת 4-3.5 חדרים     |
| 3.32%             | 3.32%     | 3.52%     | תשואה לדירה                           |
| דירות 3-2.5 חדרים |           |           |                                       |
| 40,447            | 39,541    | 38,825    | שכר דירה שנתי ממוצע לדירת 3-2.5 חדרים |
| 1,168,000         | 1,126,000 | 1,066,500 | מחיר דירה ממוצע לדירת 3-2.5 חדרים     |
| 3.46%             | 3.51%     | 3.64%     | תשואה לדירה                           |

מקור: עיבוד לנתוני הלמ"ס. יודגש כי חישוב התשואה שלעיל אינו מהווה מידע בדוק ומאומת של תשואה מקובלת לדירות בישראל אלא נערך באמצעות חישוב על בסיס הנתונים שפורסמו ביחס למחירי הדירות ושכר הדירה על ידי הלמ"ס. על כן יש לראות בנתונים אלו אינדיקציות בלבד לתשואות בגין השכרת דירות בישראל.

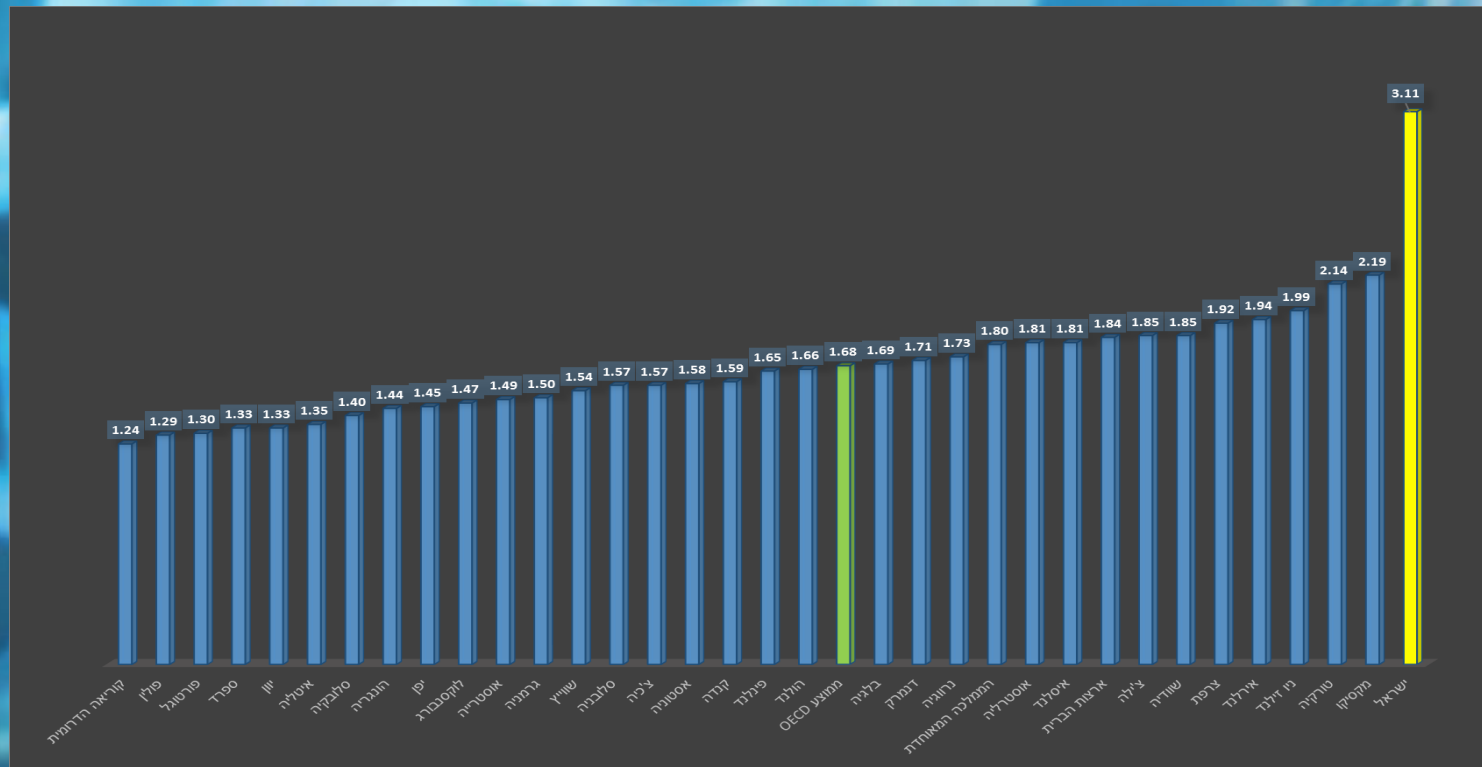
# נתוני מאקרו

## צפיפות אוכלוסין – מדינות ה-OECD (נפשות לקמ"ר, 2016)



# נתוני מאקרו

## שיעור ילודה כולל (כל האוכלוסיות, כל הגילאים)





# נתוני מאקרו

## תוחלת חיים גברים ונשים בישראל – כלל האוכלוסיות



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

## תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065 Projections of Israel Population until 2065

- בסוף שנת 2015 מנתה אוכלוסיית ישראל<sup>1</sup> 8.5 מיליון תושבים. האוכלוסייה צפויה להגיע ל-10 מיליון תושבים בסוף שנת 2024, ל-15 מיליון תושבים בסוף 2048, ובסוף תקופת התחזית, בשנת 2065, היא צפויה להגיע ל-20 מיליון תושבים.
- לא צפויים שינויים משמעותיים בהרכב האוכלוסייה הכללית בחלוקה בין יהודים ואחרים<sup>2</sup> לבין ערבים. חלקה של אוכלוסיית היהודים ואחרים בעוד 25 שנה (שנת 2040) צפוי להישאר דומה לחלקה ב-2015 (79%) וכך גם חלקה של האוכלוסייה הערבית (21%). בעוד 50 שנה (שנת 2065) חלקה של אוכלוסיית היהודים ואחרים צפוי לעלות ל-81%, חלקה של האוכלוסייה הערבית צפוי לרדת ל-19%.
- חלקה של האוכלוסייה החרדית צפוי לעלות מ-11% מסך האוכלוסייה בישראל בשנת 2015 ל-20%, בשנת 2040 ול-32% בשנת 2065. מתוך קבוצת היהודים ואחרים, האוכלוסייה החרדית צפוייה לעלות מ-14% בשנת 2015 ל-24% בשנת 2040 ול-40% בשנת 2065.
- הרכב אוכלוסיית הילדים בני 0-14 צפוי להשתנות; בשנת 2015 חלקם של יהודים ואחרים באוכלוסיית הילדים בני 0-14 היה 75%, בהם 19% חרדים. בעוד 50 שנה חלקם של יהודים ואחרים יגדל ל-84% מאוכלוסיית הילדים, בהם 49% חרדים. חלקה של אוכלוסיית הילדים הערבים שהיוותה 25% מבני 0-14 בשנת 2015, תרד ל-15% בעוד 50 שנה.
- הרכב האוכלוסייה בגיל העבודה (25-64) צפוי להשתנות אף הוא: בשנת 2015 חלקם של יהודים ואחרים בגיל העבודה היה 81.2% בהם 7.5% חרדים. בסוף תקופת התחזית צפויה עלייה חדה בחלקם של החרדים בגילי העבודה שיעג ל-26.0%. חלקם של הערבים בגיל העבודה צפוי לעלות מ-18.8% ל-21.8%.
- נמשך תהליך ההזדקנות בישראל. בשנת 2015 11.1% מהאוכלוסייה היו בגיל 65 ומעלה (939 אלף איש). בשנת 2040 חלקם של בני 65 ומעלה צפוי לעלות ל-14.3% (1.9 מיליון איש) ובשנת 2065 ל-15.3% (3 מיליון איש).
- תהליך ההזדקנות מתעצם בגילים המבוגרים מאוד. חלקם של בני 85 ומעלה מסך בני 65 ומעלה צפוי לגדול מ-13% בשנת 2015 ל-18% בשנת 2040 ול-24% בשנת 2065.
- חלקם של בני 85 ומעלה מסך האוכלוסייה צפוי לגדול מ-1.4% בשנת 2015 ל-2.5% בשנת 2040 ול-3.6% בשנת 2065.

<sup>1</sup> אומדני האוכלוסייה כוללים את האוכלוסייה הרשומה במרשם האוכלוסין בלבד. תושבים שאינם רשומים במרשם האוכלוסין לא נכללים באומדן גם אם שהו בישראל יותר משנה. אומדני האוכלוסייה אינם כוללים את אוכלוסיית העובדים הזרים. אוכלוסייה זו נאמדה בכ-183 אלף נפש בסוף שנת 2015 וחלקה שהו בישראל יותר משנה.

<sup>2</sup> אוכלוסיית היהודים ואחרים כוללת יהודים, נוצרים לא-ערבים, וחסרי סיווג דת במרשם האוכלוסין.

# תמצית נתוני הפרויקטים שנרכשו

| עיר    | הפרויקט                                                            | מועד חתימה על הסכם / רכישה          | עלות רכישה<br>(באלפי ₪)*                                 | עלות רכישה כולל<br>הוצאות נלוות לרכישה<br>(באלפי ₪)      | עלות השקעה הכוללת<br>הצפויה<br>(באלפי ₪)                 | אומדן השווי לפי שומה<br>(באלפי ₪)***            | הפרש בין אומדן השווי<br>לפי שומה לעלות רכישה<br>כולל הוצאות נלוות<br>לרכישה<br>(באלפי ₪) |
|--------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| ת"א    | 34 דירות בפרויקט<br>"מידטאון" בתל-אביב                             | ינואר 2017 (מועד חתימה<br>על הסכם)  | כ-71,400                                                 | כ-72,715                                                 | כ-73,200                                                 | כ-85,860**                                      | כ-13,145                                                                                 |
| רמלה   | 84 דירות בפרויקט<br>"אלקטרה מול הנוף"<br>ברמלה                     | מרץ 2017<br>(מועד חתימה על הסכם)    | כ-121,680                                                | כ-123,310                                                | כ-123,438                                                | כ-139,720****                                   | כ-16,410                                                                                 |
| רמת גן | 23 דירות בפרויקט<br>"מרומ נגבה" ברמת גן                            | מרץ 2017<br>(מועד חתימה על הסכם)    | כ-46,700                                                 | כ-47,682                                                 | כ-47,750                                                 | כ-55,100****                                    | כ-7,418                                                                                  |
| חולון  | פרויקט בהקמה<br>להשכרה לטווח ארוך<br>בחולון (בין 42 ל-54<br>דירות) | דצמבר 2017<br>(מועד רכישה)          | כ-12,974 (הסכום<br>מהווה את חלקה של<br>החברה בנכס - 60%) | כ-13,124 (הסכום<br>מהווה את חלקה של<br>החברה בנכס - 60%) | כ-44,220 (הסכום<br>מהווה את חלקה של<br>החברה בנכס - 60%) | טרם נערכה שומה                                  | -                                                                                        |
| ת"א    | 31 דירות ושטח מסחרי<br>בהגר"א תל-אביב                              | נובמבר 2017<br>(מועד חתימה על הסכם) | כ-78,000                                                 | כ-78,875                                                 | כ-78,875                                                 | הנכס טרם נרכש<br>(העסקה מותנית<br>בתנאים מתלים) | -                                                                                        |

\* עלות הרכישה הנ"ל הינה לפני הוצאות מיסים ונלוות, בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

\*\* שווי בסיסי, ללא מגבלות החלות על הפרויקט הינו בסך של 93,400 אלפי ש"ח.

\*\*\* השומות מורסמו על ידי החברה במסגרת דוח תקופתי ושנתי לשנת 2017 מיום 8 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 01-022564-2018).

\*\*\*\* בכוונת החברה לפעול לשדרוגים שונים בפרויקטים ברמלה, ברמת גן ובגבעת שמואל. לפירוט ראו הערות שוליים 6, 7 ו-11 בפרק א' לדוח תקופתי ושנתי לשנת 2017 מיום 8 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 01-022564-2018).

## תמצית נתוני הפרויקטים שנרכשו (2)

| עיר         | הפרויקט                                                                  | מועד חתימה על הסכם / רכישה         | עלות רכישה (באלפי ₪)*                               | עלות רכישה כולל הוצאות נלוות לרכישה (באלפי ₪)       | עלות השקעה הכוללת הצפויה (באלפי ₪)                   | אומדן השווי לפי שומה (באלפי ₪)*** | הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות רכישה כולל הוצאות נלוות לרכישה (באלפי ₪) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ירושלים     | פרויקט בהקמה להשכרה לטווח ארוך הכולל לפחות 79 דירות בשכונת מלחה, ירושלים | החברה זכתה במכרז אך הנכס טרם נרכש. | כ-23,496<br>הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס - 60% | כ-23,645<br>הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס - 60% | כ-85,800<br>הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס - 60%  | טרם נערכה שומה                    | -                                                                            |
| ראשון לציון | פרויקט בהקמה להשכרה לטווח ארוך הכולל לפחות 60 דירות בראשון לציון         | החברה זכתה במכרז אך הנכס טרם נרכש. | כ-24,149<br>הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס - 60% | כ-24,299<br>הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס - 60% | כ-69,600<br>הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס - 60%  | טרם נערכה שומה                    | -                                                                            |
| גבעת שמואל  | 58 דירות בשכונת רמת הדר בגבעת שמואל                                      | מרץ 2018 (מועד רכישה)              | כ-118,300                                           | כ-119,481                                           | כ-119,481                                            | 129,200****                       | כ-9,719                                                                      |
| באר יעקב    | פרויקט בהקמה להשכרה לטווח ארוך הכולל לפחות 234 דירות בבאר יעקב           | החברה זכתה במכרז אך הנכס טרם נרכש. | כ-36,153<br>הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס - 60% | כ-36,307<br>הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס - 60% | כ-243,000<br>הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס - 60% | טרם נערכה שומה                    | -                                                                            |

\* עלות הרכישה הנ"ל הינה לפני הוצאות מיסים ונלוות, בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

\*\*\* השומות פורסמו על ידי החברה במסגרת דוח תקופתי ושנתי לשנת 2017 מיום 8 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 01-022564-2018).

\*\*\*\* בכוונת החברה לפעול לשדרוגים שונים בפרויקטים ברמלה, ברמת גן ובגבעת שמואל. לפירוט ראו הערות שוליים 6, 7 ו-11 בפרק א' לדוח תקופתי ושנתי לשנת 2017 מיום 8 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 01-022564-2018).

## תמצית נתוני הפרויקטים שנרכשו (3)

הפרש אומדן השווי לפי שומה לעלות רכישה בגין הפרויקטים שנערכו בהם שומה (מידטאון, רמת גן, רמלה וגבעת שמואל) הינו בסך של כ-51,800 אלפי ש"ח וההפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות רכישה כולל הוצאות נלוות לרכישה בגין הפרויקטים שנערכו בהם שומה (מידטאון, רמת גן, רמלה וגבעת שמואל) הינו בסך של כ-46,962 (להלן בסעיף זה: "ההפרש"). יודגש כי הפרש זה טרם נזקף לרווח בדוחותיה הכספיים של החברה והוא ייזקף לרווח כאמור, אם וכאשר יבשילו התנאים לכך, וזאת בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. יודגש כי אין כל וודאות כי סכום זה ייזקף לדוח רווח והפסד כאמור היות ועשויים לחול שינויים בשווי הפרויקטים לפי השומות ובעלות ההשקעה הכוללת הצפויה בהם.

- יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. במקרים של הפרויקטים בהקמה (בחולון, בירושלים ובראשון לציון) מידע זה נסמך, בעיקר על התמורה בגין רכיב הקרקע וכן על הערכות המבוססות על אומדן הוצאות עתידיות של השותפות עם מנרב בקשר לפרויקטים השונים ובמקרים של רכישת פרויקטים (רמת גן, רמלה, הגר"א וגבעת שמואל) מידע זה נסמך בעיקר על עלות רכישה, הוצאות נלוות לרכישה והצמדות ששולמו בפועל. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שינוי בעלויות הבנייה הצפויות, התארכות משך בניית הפרויקטים מעבר לצפוי ובכלל זה התארכות משך קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקטים, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה. יובהר כי נכון למועד הדוח החברה שילמה את כל התמורה בגין פרויקט מידטאון.



# דוגמה לתחשיב סכמטי לעסקה תיאורטית

במיליוני ₪

100

שווי שוק של הדירות

12%

בהנחת שיעור הנחה של:

88

מחיר רכישת הדירות על ידי מגורית

80%

שיעור המינוף

1.6%

עלות החוב הממוצעת

70.4

סכום המימון

17.6

סכום ההון העצמי

3.4%

תשואה שוטפת משכ"ד ברוטו (לפי ממוצע ארצי)

95%

אומדן שיעור תפוסה ממוצע

20

שנות המודל

1.00%

בהנחת שיעור עלייה ריאלית בשווי הנכסים (לשנה) בניכוי קרן שיפוע

1.00%

דמי ניהול

## תשואה שוטפת

דמי ניהול 1.0  
ריבית 0.8  
אחזקה 0.2  
הנהלה וכלליות 0.5

2.5

0.8

4.3%

3.2

שכר דירה

3.2

סה"כ

תזרים נטו

תשואה תזרימית שוטפת על ההון העצמי



תשואה כלכליתהוצאות שנתיות

במיליוני ₪

1.0

דמי ניהול

1.1

ריבית

0.2

אחזקה

0.5

הנהלה וכלליות

2.9

סה"כ הוצאות ממוצעות

הכנסות שנתיות

במיליוני ₪

3.2

שכר דירה

0.6

פריסת ההנחה על פני 20 שנה (קו ישר)

1.0

עליית ערך

4.8

סה"כ הכנסות ממוצעות

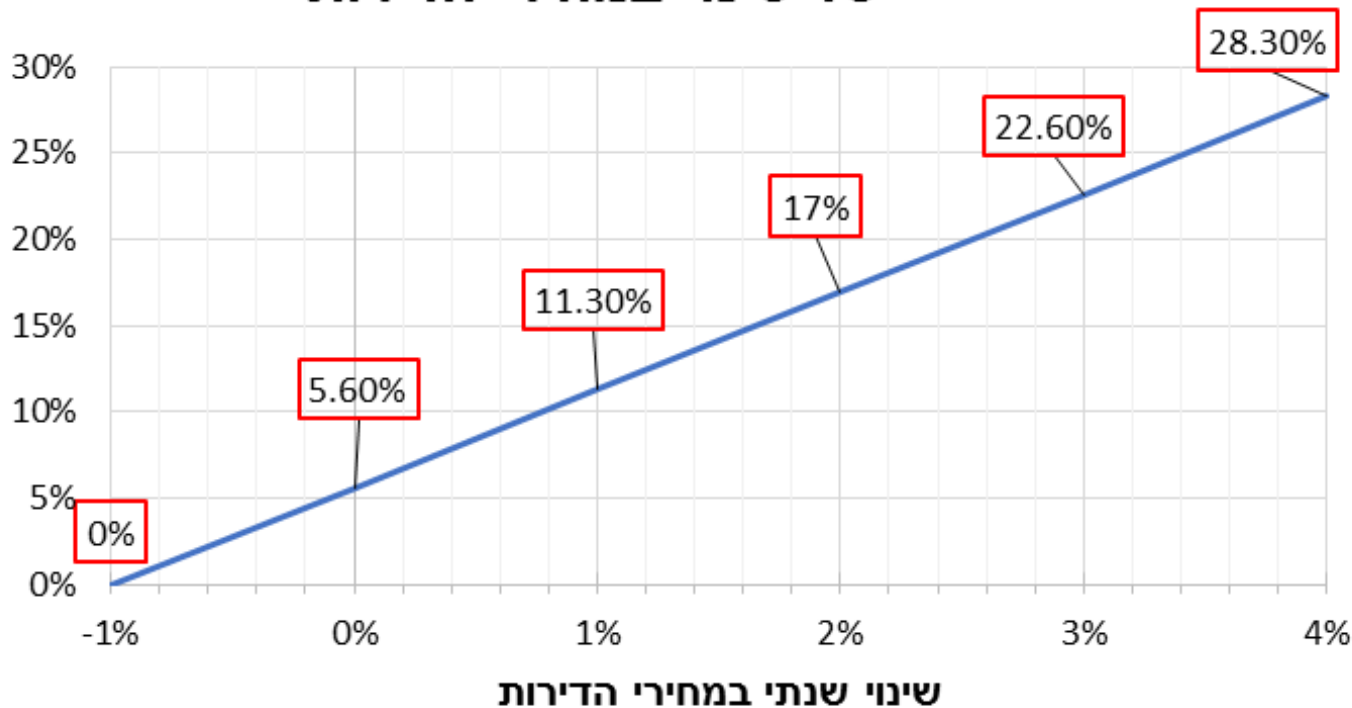
2.0

רווח כלכלי

תשואה להון העצמי 11.3%

## תשואה כלכלית לשנה על בסיס הדוגמה כפונקציה של שינוי במחירי הדירות

תשואה כלכלית על בסיס הדוגמה



# פרויקט MIDTOWN TEL AVIV

- רכישת 34 יח"ד בנות 3 חדרים, במגדל המגורים בפרויקט הדגל של קנדה-ישראל ברח' בגין פינת רח' שאול המלך, ת"א.
- היקף העסקה - 71.4 מיל' נח. כ-2.1 מיל' נח בממוצע ליח"ד ממוצעת בגודל של 70 מ"ר פלדלת וכ-12 מ"ר מרפסת בתוספת חניה.
- הממכר משקף מחיר של כ-30 אלף נח/מ"ר פלדלת.
- יח"ד הנרכשות יושכרו לתושבי ת"א, במסלול של דיור בר השגה לתקופה של 10 שנים ממועד תקופת ההנבה. מתום התקופה, הדירות יושכרו בשוק החופשי.
- התקבל טופס 4 – החל תהליך אכלוס הדירות.





## פרויקט אלקטרה "מול הנוף", נווה דוד, רמלה

- רכישת מגדל בן 84 דירות בתמהיל מגוון, המהווה חלק מפרויקט בן 3 מגדלים בהם 252 דירות בשכונת נווה דוד ברמלה.
- היקף העסקה - 121.7 מיל' נח. כ-1.45 מיל' נח בממוצע ליח"ד בגודל ממוצע של כ-117 מ"ר פלדלת וכ-14 מ"ר מרפסת.
- הממכר משקף מחיר של כ-12.4 אלף נח/מ"ר פלדלת.
- הדירות יושכרו בשוק החופשי.
- על פי הסכם הרכישה הדירות אמורות להתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2019.



## פרויקט מבוא נגבה, רמת-גן

- רכישת 23 דירות בנות 4 חדרים, במגדל בשכונת מתחם נגבה, רמת גן.
- היקף העסקה - 46.7 מיל' ש. כ-2.03 מיל' ש. בממוצע ליח"ד בגודל ממוצע של כ-108 מ"ר פלדלת וכ-10 מ"ר מרפסת.
- הממכר משקף מחיר של כ-18.6 אלף ש/מ"ר פלדלת.
- הדירות יושכרו בשוק החופשי.
- על פי הסכם הרכישה הדירות אמורות להתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2018.



## מכרז דירה להשכיר – שכונת תל גיבורים, חולון

- שותפות של החברה עם מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לתכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 42 דירות לפחות (בכוונת השותפות להגיש בקשה להגדלת כמות הדירות לכ-54 יחידות דיור ובהתאם לכך לפעול להקמת יחידות דיור אלו בפרויקט), אשר ייועד להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות.

- החברה תחזיק ב-60% מהפרויקט ומנרב תחזיק ב-40% מהפרויקט. בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב, למנרב אופציית "PUT" ולחברה אופציית "CALL", ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב בפרויקט, לאחר תחילת תקופת ההשכרה של הפרויקט.

- החברה מעריכה את העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע) בכ-74 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדיון)\*.

- 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים.

\* יצוין כי אין וודאות לכך שהגדלת הפרויקט תאושר. עוד יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך, בעיקר על התמורה בגין רכיב הקרקע וכן על הערכות המבוססות על אומדן השקעות עתידיות של השותפות בקשר לפרויקט. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שינוי בעלויות הבנייה הצפויות, התארכות משך בניית הפרויקט מעבר לצפוי ובכלל זה התארכות משך קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.



## פרויקט הגר"א, תל-אביב



- רכישה של 31 יחידות דיור לרבות הצמדותיהן, 35 חניות מוצמדות וכן שטח מסחרי של כ-318 מ"ר בפרויקט אשר מצוי ברחוב הגר"א בתל-אביב.
- היקף העסקה – בגין יחידות הדיור סך של כ-72.1 מיליון ש"ח ובגין השטח המסחרי סך של כ-5.9 מיליון ש"ח. כ-2.3 מיל" נה בממוצע ליח"ד בגודל ממוצע של כ-95 מ"ר פלדלת וכ-16 מ"ר מרפסת.
- הממכר משקף מחיר של כ-24.4 אלף נה/מ"ר פלדלת.
- הדירות יושכרו בשוק החופשי.
- מועד המסירה של הנכס, על פי הסכם הרכישה, הינו בתום 30 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.

\* העסקה מותנית בתנאים שונים.



## מכרז דירה להשכיר – שכונת מלחה, ירושלים

• שותפות של החברה עם מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לתכנון והקמה של מתחם מגורים, תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 79 דירות לפחות, אשר תיועדנה למטרת השכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות.

• החברה תחזיק ב-60% מהפרויקט ומנרב תחזיק ב-40% מהפרויקט. בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב, למנרב אופציית "PUT" ולחברה אופציית "CALL", ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב בפרויקט, לאחר תחילת תקופת ההשכרה של הפרויקט.

• החברה מעריכה את העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע) בכ-143 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין)\*.

• 100% מהדירות תיועדנה לדירור בשכר דירה מפוקח לזכאים.

\* יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך, בעיקר על התמורה בגין רכיב הקרקע וכן על הערכות המבוססות על אומדן השקעות עתידיות של השותפות בקשר לפרויקט. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שינוי בעלויות הבנייה הצפויות, התארכות משך בניית הפרויקט מעבר לצפוי ובכלל זה התארכות משך קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.



## מכרז דירה להשכיר – קדמת ראשון, ראשון לציון

- שותפות של החברה עם מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לתכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 60 דירות לפחות, (בכוונת השותפות להגיש בקשה להגדלת כמות הדירות לבין כ-70 ל-78 יחידות דיור ובהתאם לכך לפעול להקמת יחידות דיור אלו בפרויקט), אשר ייועד להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות.

- החברה תחזיק ב-60% מהפרויקט ומנרב תחזיק ב-40% מהפרויקט. בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב, למנרב אופציית "PUT" ולחברה אופציית "CALL", ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב בפרויקט, לאחר תחילת תקופת ההשכרה של הפרויקט.

- החברה מעריכה את העלויות הכרוכות בהקמת הפרוייקט (כולל מרכיב הקרקע) בכ-116 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין)\*.

- 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים.

\* יצוין כי אין וודאות לכך שהגדלת הפרויקט תאושר. עוד יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך, בעיקר על התמורה בגין רכיב הקרקע וכן על הערכות המבוססות על אומדן השקעות עתידיות של השותפות בקשר לפרויקט. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שינוי בעלויות הבנייה הצפויות, התארכות משך בניית הפרוייקט מעבר לצפוי ובכלל זה התארכות משך קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.



## מגדלי שיר, גבעת שמואל

- רכישה של 58 יחידות דיור גמורות ומוכנות לאכלוס מיידית בשכונת רמת הדר בגבעת שמואל.
- היקף העסקה – בגין יחידות הדיור סך של כ-118.3 מיליון ש"ח.
- כ-5,886 מ"ר פלדלת וכ-828 מ"ר מרפסת.
- הממכר משקף מחיר של כ-20 אלף ש"ח/מ"ר פלדלת.
- החל תהליך אכלוס הדירות.



## מכרז דירה להשכיר – מתחם יב' בבאר יעקב

- שותפות של החברה עם מנרב הנדסה ובנין בע"מ (להלן: "מנרב") לתכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול שטחי מסחר להשכרה (כ-500 מ"ר) ו-234 דירות לפחות (בכוונת השותפות להגדלת כמות הדירות לכ-280 יחידות דיור ובהתאם לכך לפעול להקמת יחידות דיור אלו בפרויקט), אשר ייועד להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות.
- החברה תחזיק ב-60% מהפרויקט ומנרב תחזיק ב-40% מהפרויקט. בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב, למנרב אופציית "PUT" ולחברה אופציית "CALL", ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב בפרויקט, לאחר תחילת תקופת ההשכרה של הפרויקט.
- החברה מעריכה את העלויות הכרוכות בהקמת הפרוייקט (כולל מרכיב הקרקע) בכ-405 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין)\*.
- 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים.

\* יצוין כי אין וודאות לכך שהגדלת הפרויקט תאושר. עוד יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך, בעיקר על התמורה בגין רכיב הקרקע וכן על הערכות המבוססות על אומדן השקעות עתידיות של השותפות בקשר לפרויקט. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שינוי בעלויות הבנייה הצפויות, התארכות משך בניית הפרוייקט מעבר לצפוי ובכלל זה התארכות משך קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.





## סיכום

- התקשרות ב-5 עסקאות ו-4 זכויות במכרזים של דירה להשכיר ב-18 חודשי פעילות בהיקף של כ-1,100 מיליוני ש"ח (כ-880 מיליוני ש"ח בהתאם לחלקה של החברה (60%) בפרוייקטים של דירה להשכיר) לרכישת למעלה מ-700 יחידות דיור (520 יחידות דיור – בהתאם לחלקה של החברה (60%) בפרוייקטים של דירה להשכיר ובכפוף לאישור הגדלת כמויות יחידות הדיור בפרוייקטים אלו כאמור במצגת זו).
- החל תהליך האכלוס בפרוייקטים בגבעת שמואל ומידטאון.
- תחילת אכלוס פרויקט נגבה בחודשים הקרובים ותחילת אכלוס פרויקט רמלה בעוד כשנה.
- מיקוד בנכסים באזורי ביקוש למגורים.
- החברה בוחנת מספר עסקאות בשלבי הבשלה שונים וכן אפשרות להקמת תשתית לניהול מתחמי הדיור להשכרה.

## התחשיב הסכמטי לעסקה תיאורטית הינו תחשיב סכמטי בלבד והוא נועד אך ורק על מנת להמחיש ולייץ בפני הקורא להבין בצורה סכמטית (לא מדויקת ולא מחייבת) את אופי פעילות החברה.

לעניין זה תודגשנה העובדות הבאות:

- שיעור ההנחה שבתחשיב הסכמטי איננו מחייב ואין כל וודאות כי החברה תרכוש דירות (אם בכלל) בהנחה כזו או אחרת.
- שיעור המינוף ועלות החוב הממוצעת מבוססים על שיעור המינוף הגלום באגרות החוב (סדרה א') של החברה ועל הריבית בהן נסחרות אגרות חוב אלו (נכון למועד זה אגרות החוב נסחרות בתשואה לפדיון של כ-1.5%), אולם אין כל וודאות שהחברה תוכל לגייס חוב בשיעור מינוף שכזה ובתנאי ריבית שכאלו גם בעתיד. כמו כן, בתזרים המוצג בתחשיב הסכמטי נאמדה העלות התזרימית בגין הריבית בשיעור של כ-67% מאומדן עלות הריבית בשל הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה בניכיון.
- "הרווח בספרים" מתעלם מהוצאות שונות של החברה והוא מגלם אומדן של רווח גולמי בספרים מעסקה ספציפית. מטבע הדברים רווח זה איננו מהווה רווח חשבונאי ממצה של החברה ולא נערך על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- התשואה השוטפת משכ"ד ברוטו מבוססת על אומדן של תשואה משכר דירה ממוצע בישראל על פי תחשיב החברה שנגזר ממחירי המכירה הממוצעים של דירות בישראל ומשכר הדירה הממוצע בישראל (למיטב ידיעת החברה נתון שכזה איננו נתון המפורסם על ידי הגורמים המוסמכים בישראל, כגון: הלמ"ס, משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר וכיו"ב). מטבע הדברים תשואה שכזו שונה מדירה לדירה, מפרוייקט לפרוייקט, בערים שונות וכיו"ב ולפיכך היא איננה מהווה תשואה מחייבת או אומדן מחייב שלפיו תשכיר החברה את הדירות שרכשה ו/או שתרכוש בעתיד.
- אומדן שיעור התפוסה מבוסס על הערכה בלבד של התפוסה בפרוייקט "המייצג" ולא ניתן ללמוד ממנו על שיעור התפוסה של הפרוייקטים והדירות שנרכשו ו/או ירכשו על ידי החברה בעתיד.
- שיעור העלייה הריאלית בשווי הנכסים (ממוצע) בניכוי קרן שיפוץ נבחר על ידי החברה בצורה אקראית ואין בו כדי להוות הערכה בדבר שיעור העלייה הריאלית בשווי הנכסים (ממוצע לשנה) בעתיד. שיעור העלייה הריאלית (אם בכלל) בשווי הנכסים (ממוצע) בניכוי קרן שיפוץ תלוי בגורמים משתנים רבים אשר לא ניתנים לחיזוי בצורה מהימנה ומדויקת.
- הוצאות ההחזקה, קרן השיפוץ של הפרוייקט והוצאות הנהלה וכלליות מהווים אומדנים בלתי מחייבים בלבד של עלויות אחזקה, שיפוץ הפרוייקט (בתום 20 שנה) והוצאות הנהלה וכלליות המועמסות (כלכלית על פי התחשיב ולא חשבונאית) על הפרוייקט, מתוך כלל הוצאות הנהלה והכלליות של החברה. מובהר כי נתונים אלו הינם סכמטיים בלבד והם אינם מבוססים על נתוני החברה שכן בשלב זה אין לחברה הוצאות אחזקה בגין הדירות (הדירות טרם נמסרו לחברה), החברה איננה יכול להעריך בצורה מהימנה את הסכום שידרש לקרן שיפוץ לתום תקופת ה-20 שנה שבתחשיב ואין בידי החברה די נתונים על מנת לחשב בצורה מהימנה את "העמסת" הוצאות הנהלה והכלליות של החברה על כל פרוייקט ופרוייקט.
- התחשיב הסכמטי מתעלם מגורמים שונים ורבים שיש להם ו/או שעשויה להיות להם השפעה על תוצאות עסקה מייצגת ועל תוצאות החברה ובכלל זה מפרק הזמן שחולף בין ההתקשרות בעסקה מסוימת לבין קבלת הדירות בפועל (במהלך תקופה זו אין לחברה הכנסות מהפרוייקט אך היא נושאת בהוצאות בגינו כגון הוצאות ריבית), משינויים בשכר הדירה במהלך תקופת התחשיב (עליה או ירידה ריאלית בשכר הדירה), משינויים בעלות החוב הממוצעת, משינויים בשיעור המינוף וכו'.

לאור האמור לעיל, ברי כי התחשיב הסכמטי האמור לעיל מבוסס על אומדנים רבים ותלוי במשתנים רבים שאינם בשליטת החברה ואינם ניתנים לחיזוי מהימן או וודאי. על כן, כל קורא של תחשיב זה מוזמן להניח בתחשיב הנ"ל ובכל תחשיב אחר שיערוך את הנחותיו והערכותיו הסובייקטיביות באשר לנתונים האמורים בתחשיב ובאשר לנתונים החסרים בו.

# מגורים

קרן ריט למגורים

