מצגת חברה לתשעה חודשים של 2018

ריט 1 - קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

כרטיס ביקור

הקמה
הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל

נכסים מניבים
כ-4.3 מיליארד ₪ נכסים מניבים
(כ-486,000 מ"ר בכ-97.8% תפוסה)

שיעור התשואה
המשוקלל של הנכסים הינו כ-7.5%

הון עצמי
איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם
בכ-2.2 מיליארד ש"ח (12.69 ש"ח למניה)

בורסה
כלולה במדד ת"א 125 , ת"א נדל"ן, תל דיב ותל בונד 40

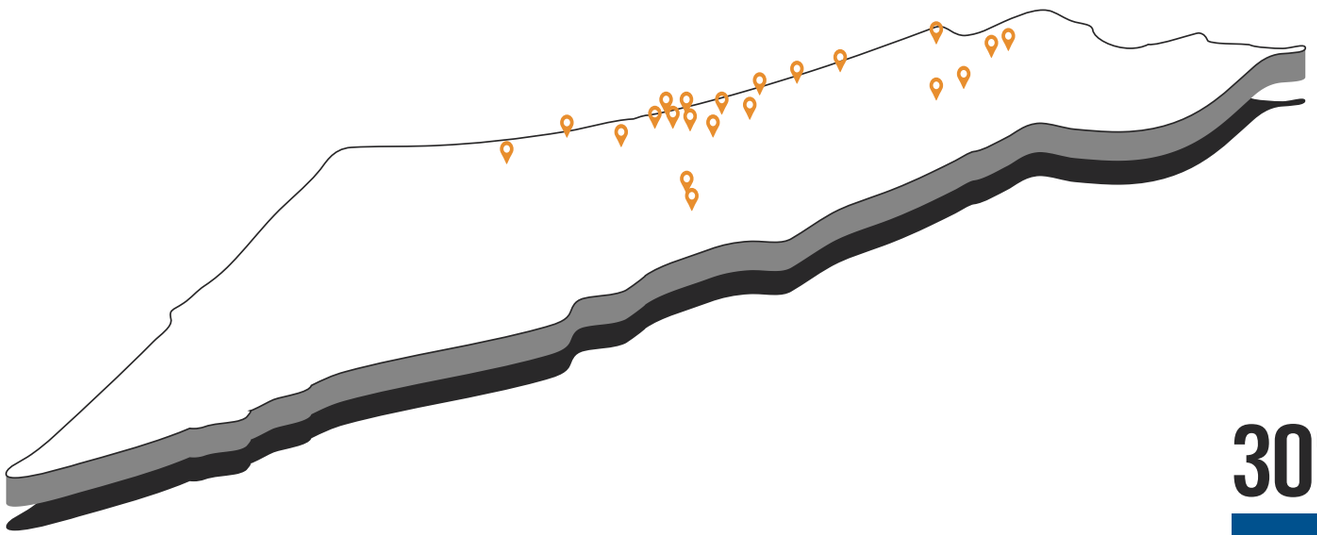
דירוג
אג"ח מדורגות AA/Stable
ע"י מעלות S&P

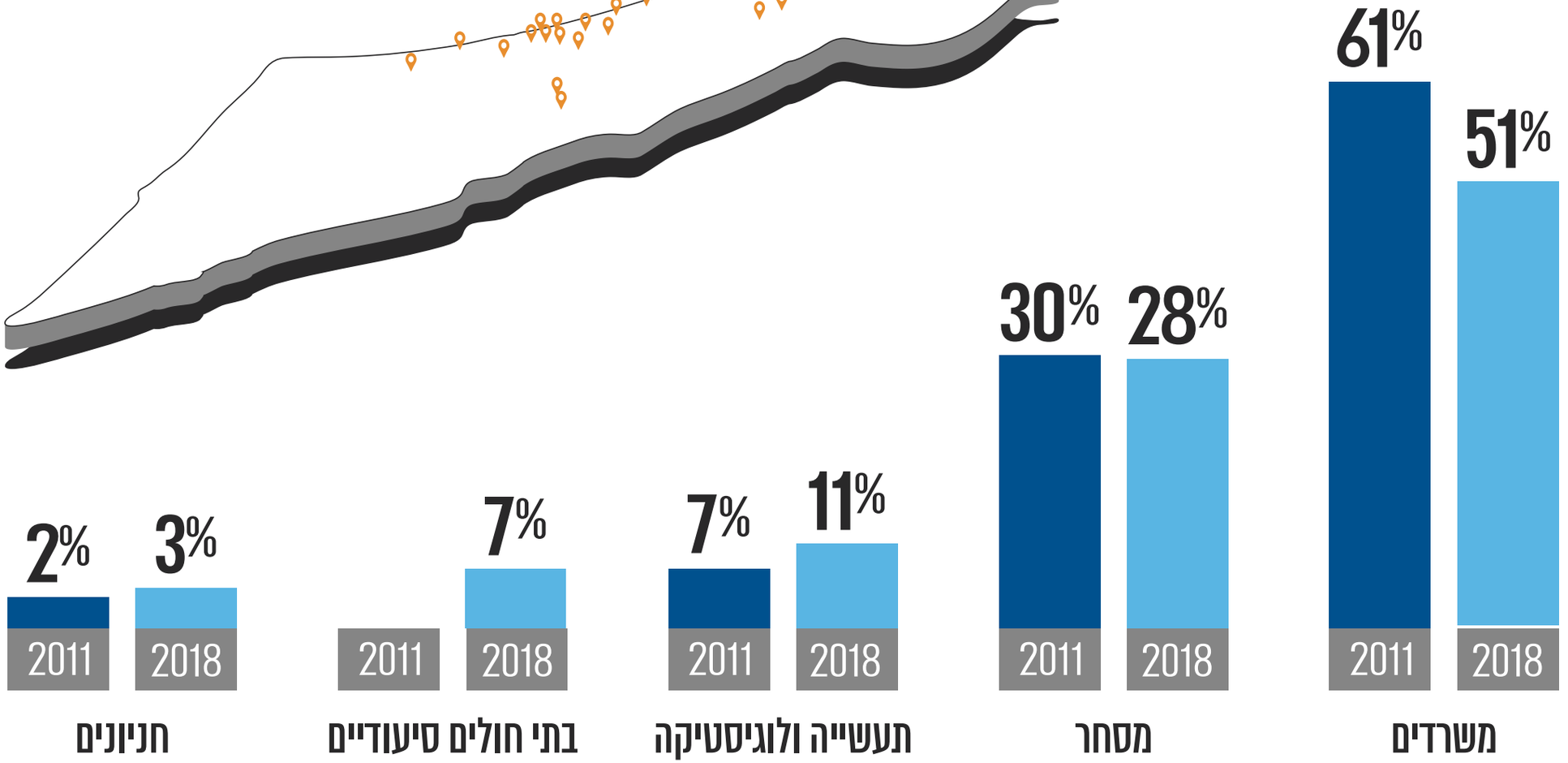
דיבידנדים
מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני
דיבידנד מינימלי ל-2018: 64 אג' למניה*
תשואת דיבידנד כ-4.3%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה
בכ-710 מ' ש"ח (כ-6 ש"ח למניה)

תשואת FFO ריאלי
החזוי ל2018 כ-8.8%**

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה
** תשואת הדיבידנד וה-FFO הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 12.11.18

פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי





נכון ל-30.9.2018, לפי שווי הוגן

השקעה בריט 1 מאפשרת השקעה סחירה בנדל"ן מניב מגוון, בניהול מקצועי

אסטרטגיית צמיחה:

- רק בישראל
- פיזור גאוגרפי
- פיזור סקטוריאלי

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

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%

מתחם צומת רעננה

היקף השטח: כ-90 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%

ספיר, הרצליה פיתוח

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

אזה"ת, ראשל"צ מזרח

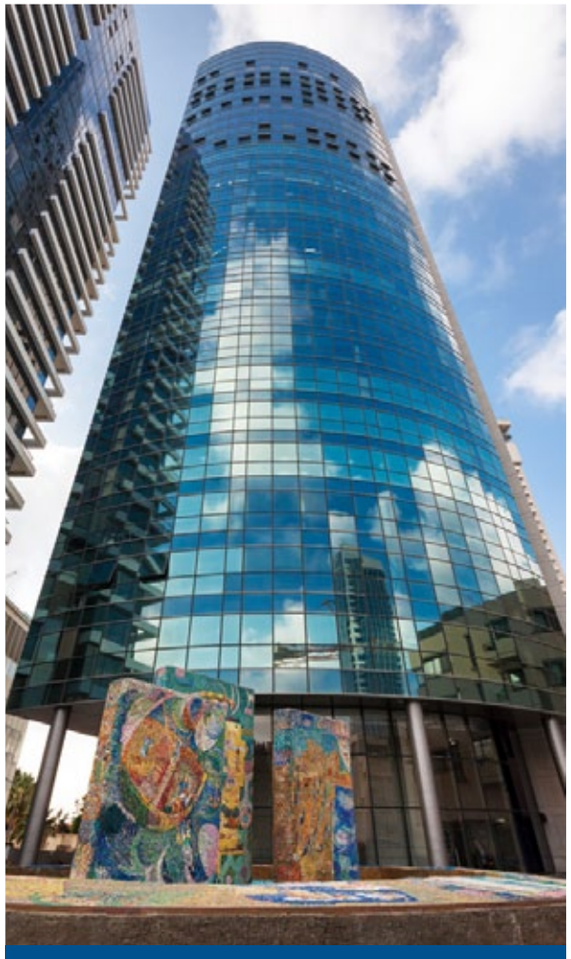
היקף השטח: כ-17 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

דניאל פריש, תל אביב

היקף השטח: כ-20 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 40% (חניון 100%)

חשמונאים, תל אביב

היקף השטח: כ-8 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 60%



רוטשילד, תל אביב

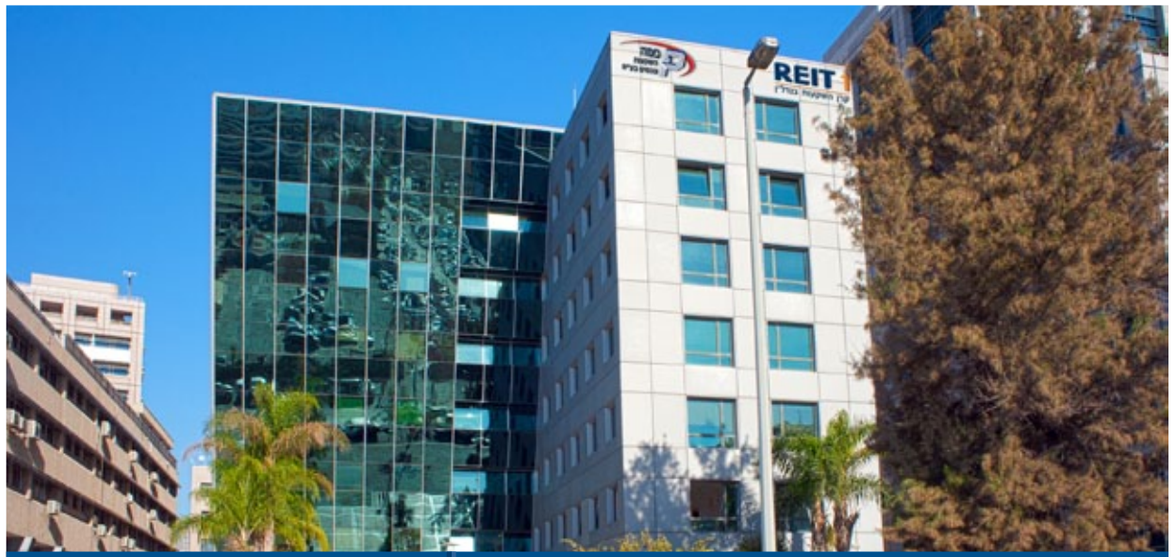
היקף השטח: כ-23 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 50%

הארבעה, תל אביב

היקף השטח: כ-17 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 35% (חניון 50%)

רמת החייל, תל אביב

היקף השטח: 5 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 100%



רמת החייל, תל אביב

היקף השטח: 10 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 50%

אפעל, פתח תקווה

היקף השטח: 8 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 65%

אזה״ת, נתניה דרום

היקף השטח: 6 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 100%

ראש העין

היקף השטח: כ-8 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 100%

גלובל פארק, לוד

היקף השטח: כ-21 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 50%

לוד

היקף השטח: 16 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 100%

פאואר סנטר, עפולה

היקף השטח: כ-22 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 80%

פאואר סנטר "שערי חדרה", חדרה

היקף השטח: כ- 12.4 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

פאואר סנטר "לב תלפיות", ירושלים

היקף השטח: כ- 15 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

פאואר סנטר, נתיבות

היקף השטח: 14 א' מ"ר
שיעור בעלות: שלב א': 87.5% שלב ב': 80%

גני שרונה, תל אביב

היקף השטח: כ- 6.2 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מרכז מסחרי, גן יבנה

היקף השטח: 14 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 75%

קניון דרכים, G יקנעם

היקף השטח: כ- 16 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 49%

פאואר סנטר, מודיעין

היקף השטח: כ- 11 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 50%

קניון G רוטשילד, ראשון לציון

היקף השטח: כ- 8.5 א׳ מ״ר מסחר
וכ- 4.5 א׳ מ״ר משרדים
שיעור בעלות: 49%

נס ציונה

היקף השטח: 19 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 80%

נשר

היקף השטח: 22 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 50%

אשדוד

היקף השטח: 12 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 100%

ראשון לציון

היקף השטח: 20 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 65%

תרדיון, גוש שגב

היקף השטח: 44 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 100%

אלון תבור

היקף השטח: 40 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 25%

אלון תבור

היקף השטח: 42 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 50%

יבנה

היקף השטח: כ-7 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 100%

חדרה

היקף השטח: כ-7 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 95%

תרדיון ושדרות

היקף השטח: כ-25 א׳ מ״ר
שיעור בעלות: 100%

חניון סיטי טאוואר, רמת גן

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%

חניון קרתא, ירושלים

כ-835 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%

נתונים פיננסיים

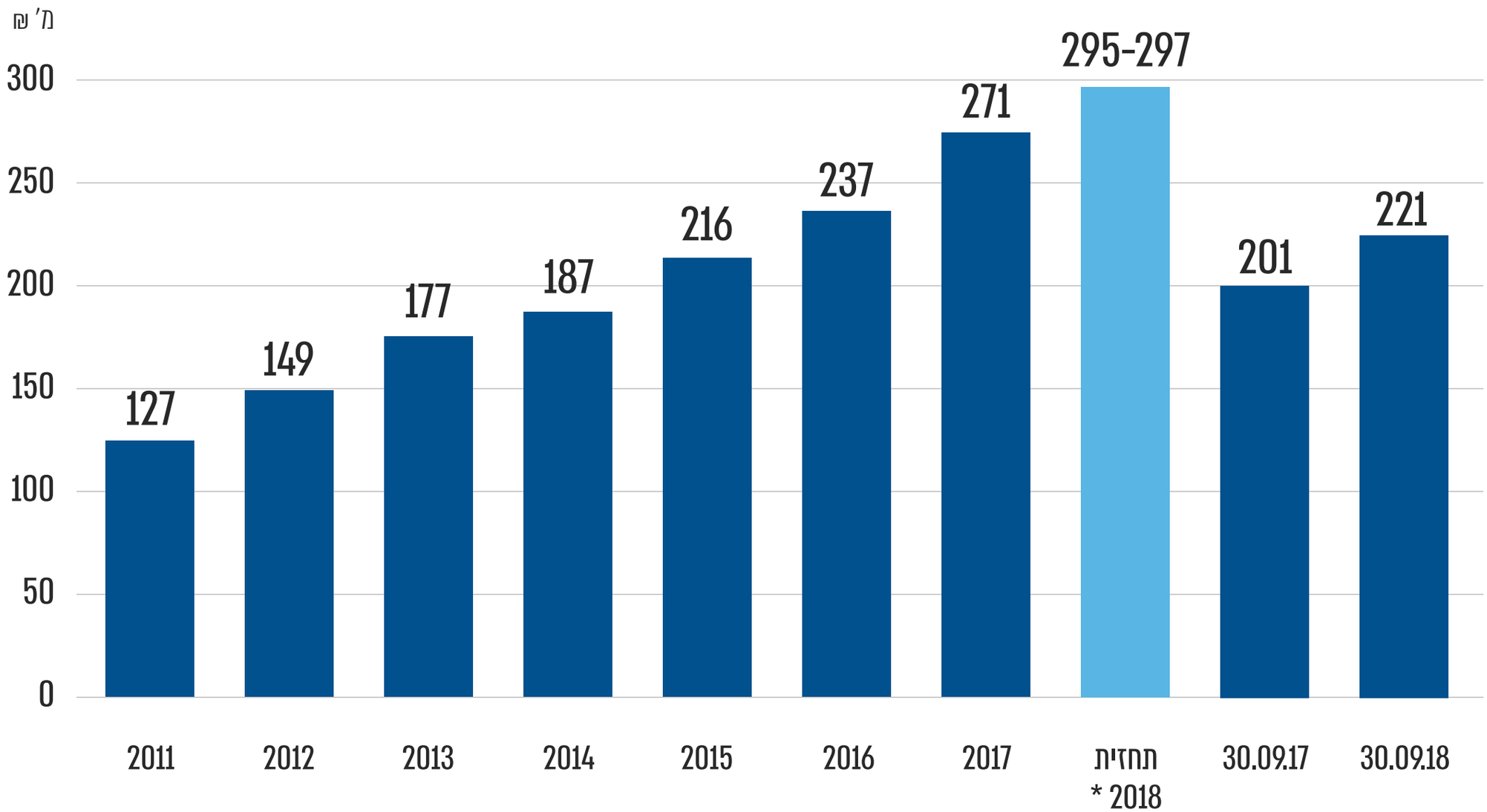
לתשעה חודשים של 2018

נתונים פיננסים | תמצית נתונים

	אחוזי השינוי 2017-2018	1-9/2018	1-9/2017	אחוזי השינוי 2017-2018	רבעון 3 2018	רבעון 3 2017	2017
NOI	10%	221.4	200.9	10%	77.3	70.1	271.2
NOI same property	2.7%	202.5	197.1	2.4%	71.2	69.5	-
FFO ריאלי	14%	166.5	146.4	13%	58.8	52.0	198.6
FFO ריאלי למניה (₪)	9%	0.97	0.89	10%	0.34	0.31	1.19

במיליוני ש"ח, אלא אם נאמר אחרת

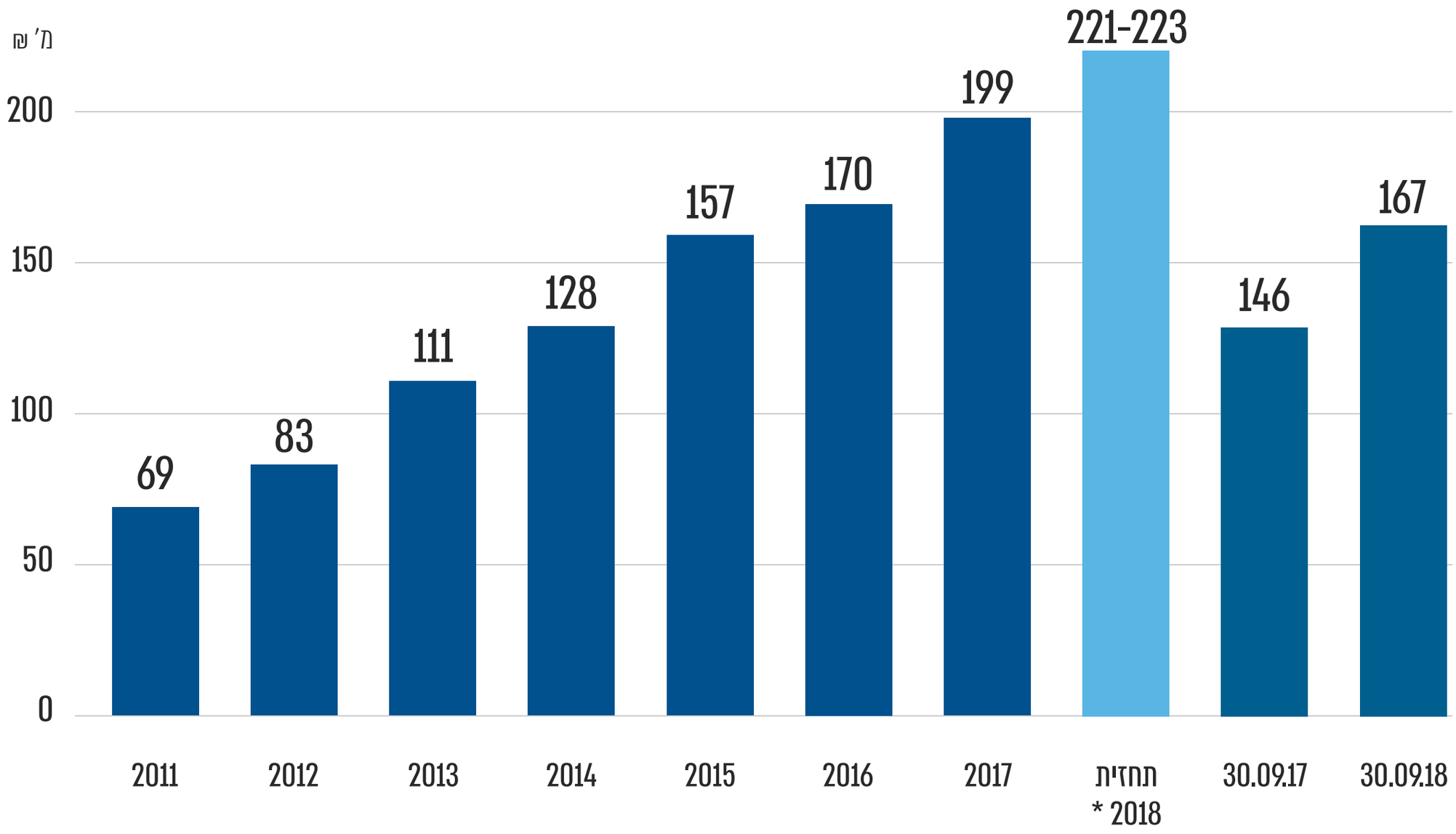
נתונים פיננסיים | צמיחת ה-NOI



* תחזית מעודכנת, לעומת 291-288 מ' ש"ח בתחזית המקורית וכ-294-292 מ' ש"ח בעדכון באוגוסט 2018.

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

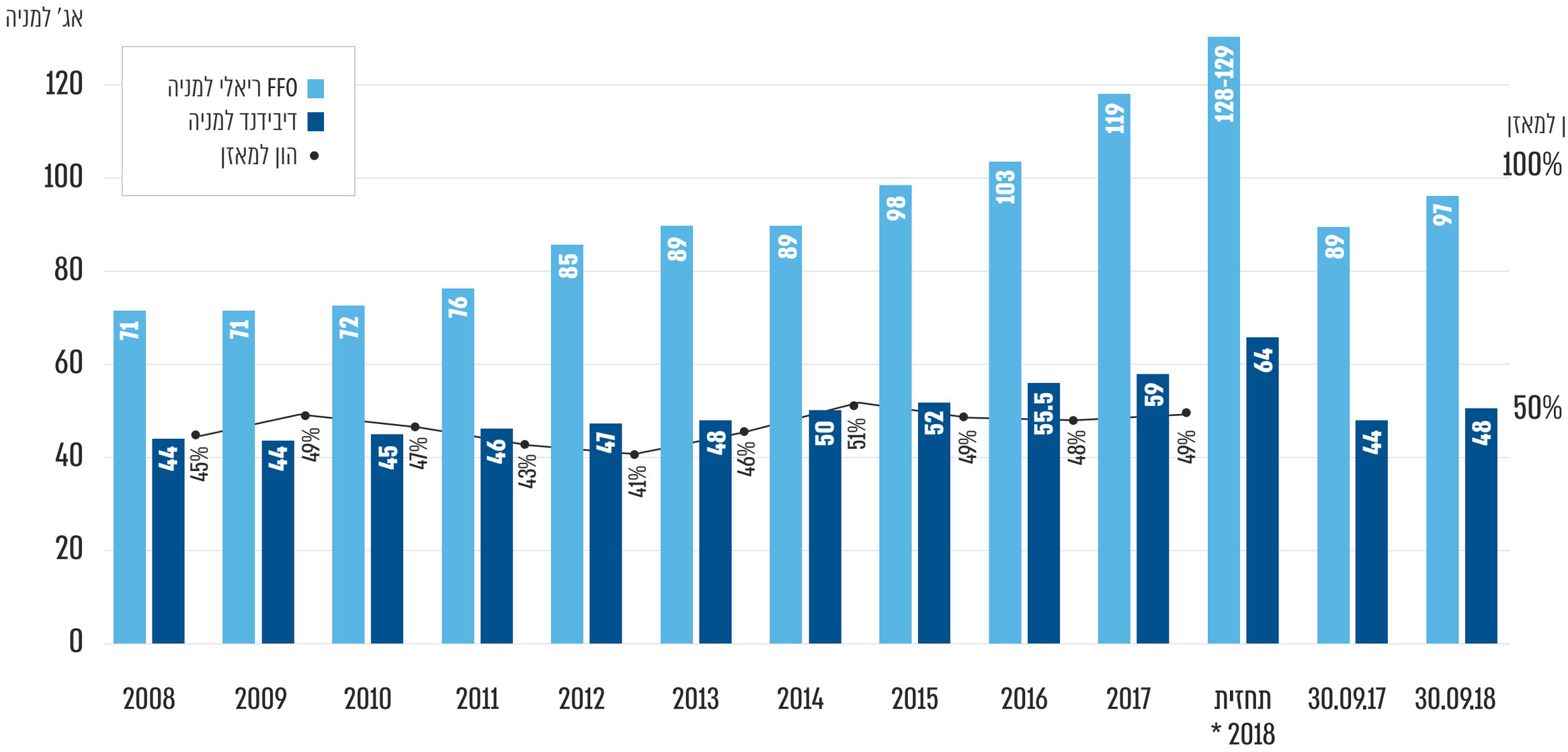
נתונים פיננסיים | צמיחת ה-FFO הריאלי



* תחזית מעודכנת, לעומת 216-218 מ' ש"ח בתחזית המקורית וכ-218-220 מ' ש"ח בעדכון באוגוסט 2018.

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.

נתונים פיננסיים | תוצאות למניה



* תחזית מעודכנת, לעומת 125-127 אג' למניה בתחזית המקורית ולעומת 126-128 אג' למניה בעדכון באוגוסט 2018.

איתנות פיננסית

הנכסים המניבים
לא משועבדים(סה"כ כ-4.3 מיליארד ש"ח)

הון עצמי למאזן כ-49.7%

מח"מ משוקלל כ-5.6 שנים

עלות חוב משוקללת לזמן ארוך
ל-30.09.18 כ-1.97% צמודה

עלות חוב שולית ליום פרסום הדוח כ-2.3%
צמודה(אג"ח ו' מחמ 8.0)

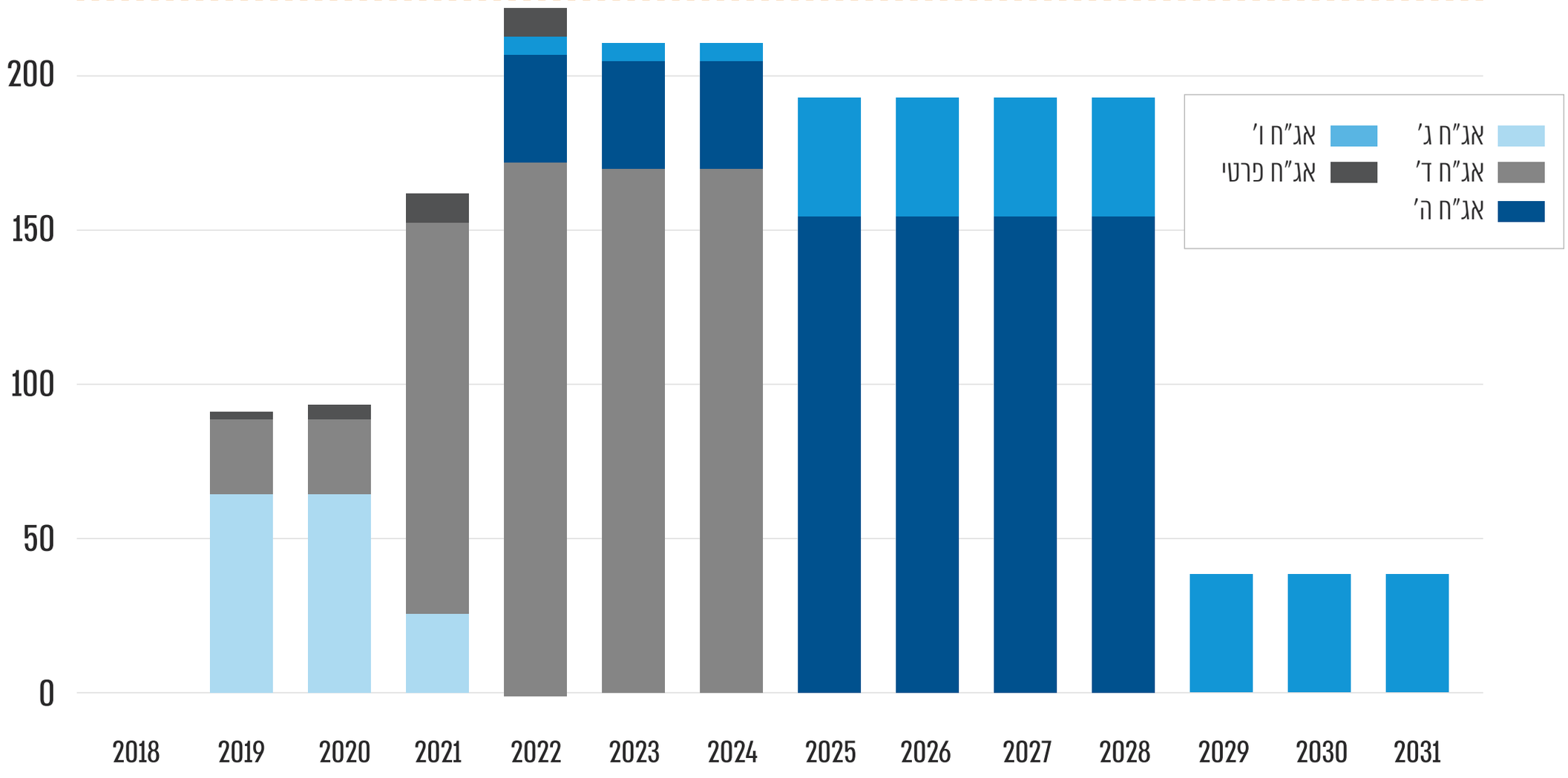
מסגרות אשראי חתומות
ל-30.09.18 בסך של כ-545 מ' ש"ח,
מהן מנוצלות ליום פרסום הדוח כ-115 מ' ש"ח

התפתחות דירוג החוב

יולי 2017: AA/Stable
יולי 2014: AA-/Stable
יוני 2010: A+/Stable
מאי 2007: A/Stable

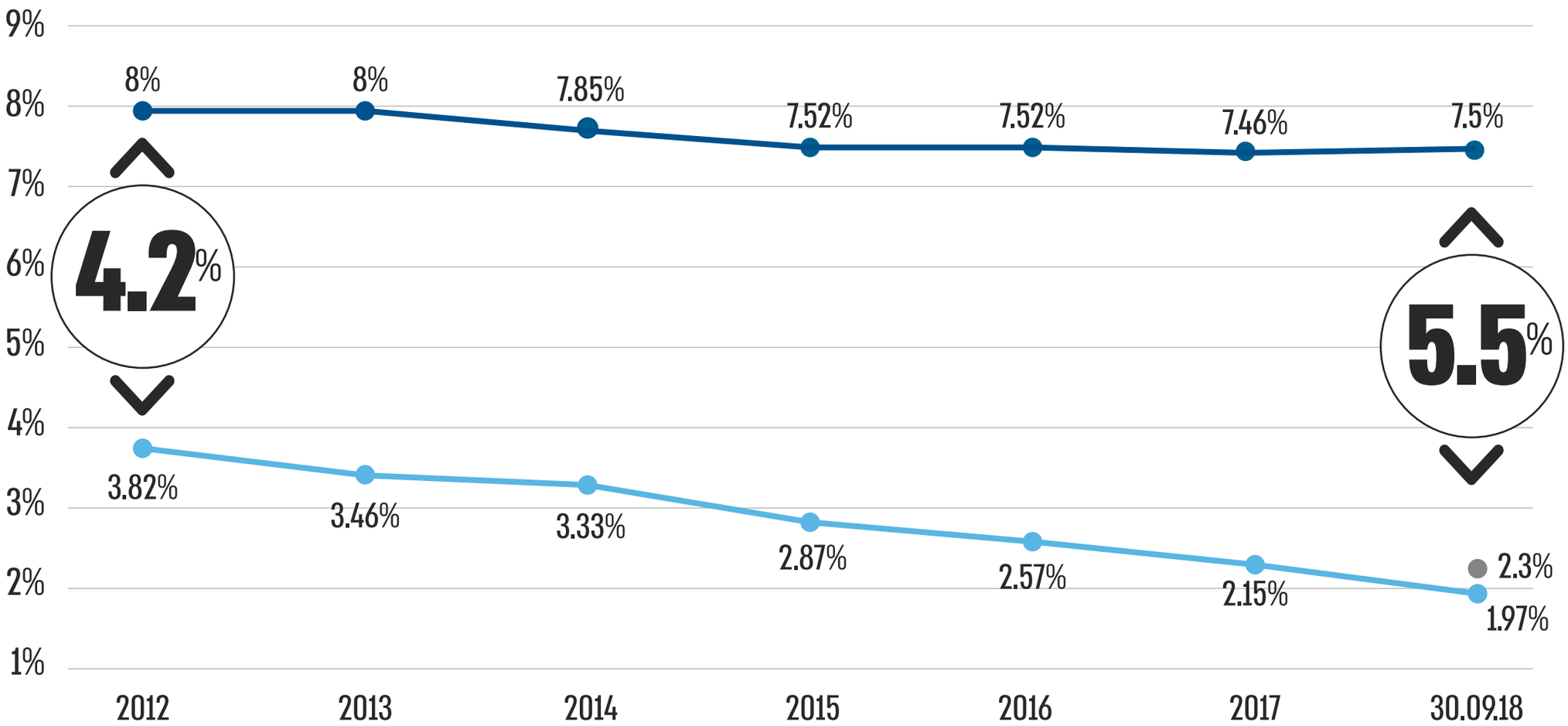
עומס פרעונות אג"ח נמוך ביחס לתזרים

FFO ריאלי חזוי ל-2018 כ-221-223 מ' ש"ח*



* 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 החוב הצמודה, האפקטיבית המשוקללת (אג"ח)

עלות מימון חוב ארוך נכון ליום פרסום הדוח אג"ח ו' מח"מ 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