

מובילים את מהפכת השכירות בישראל

מצגת שוק ההון –
מרס 2022

www.megureit.co.il



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 בדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2021 שפורסם ביום 23 במאי, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-028951), הדוח הכספי לרבעון השני לשנת 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065902), הדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-100531) ובדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-030523).

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 היקף שווים של נכסי החברה, ההכנסות הצפויות של החברה וה-NOI, הגידול הצפוי בשוי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי השערוך הצפויים, המועדים הצפויים לקבלת הדירות או השלמת בנייתן וכן לאכלוס הדירות שנרכשו על ידי החברה וכן הערכות החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה ובהתאם לכך התקדמות בהכרה ברווח היזמי בפרוייקטים שנרכשו על ידי החברה מדירה להשכיר אשר החברה מקימה בשותפות עם קבוצת מנרב (להלן: "השותפות") בחולון, ירושלים, ראשל"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 שמאוויות ואומדני שמאוויות המצויים בידי החברה, 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 משבר הקורונה. לפרטים ראו בגורמי הסיכון בדוח התקופתי לשנת 2020. לפיכך קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מהמידע צופה פני עתיד המובא 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.

הטבות מס

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

1

הטבות מס ייעודיות

- מס רכישה בשיעור 0.5%
- פטור ממע"מ
- הקרן פטורה ממס חברות
- למשקיע פרטי - מס דיבידנד בשיעור 20%
- קרנות וגופים מוסדיים פטורים
- הקרן פטורה ממס שבח בהחזקת הדירות לטווח ארוך
- חובת חלוקה של 90% לפחות מההכנסה החייבת בקרן

2

הטבות מימון

- התאגדות כחברה ציבורית - מאפשרת גישה למקורות הון וחוב בשוק ההון
- אפשרות מינוף של עד 80% בהשקעה במגורים

3

מכרזי החברה הממשלתית "דירה להשכיר"

הקמת חברת דירה להשכיר במטרה לקדם מכרזים לייזום פרויקטים להשכרה של דירות לטווח ארוך אשר חלקן יושכרו במחיר מפוקח (על פי רוב לתקופה של 20 שנה).



מגוריט "מרימה את הכפפה" וקמה כחלוצה בשוק השכירות







1.5^ב

מיליארד ₪

גיוס חוב באג"ח ציבורי



1^ב

מיליארד ₪

גיוס הון



28

פרויקטים בשוק
החופשי



4

מכרזי דירה להשכיר



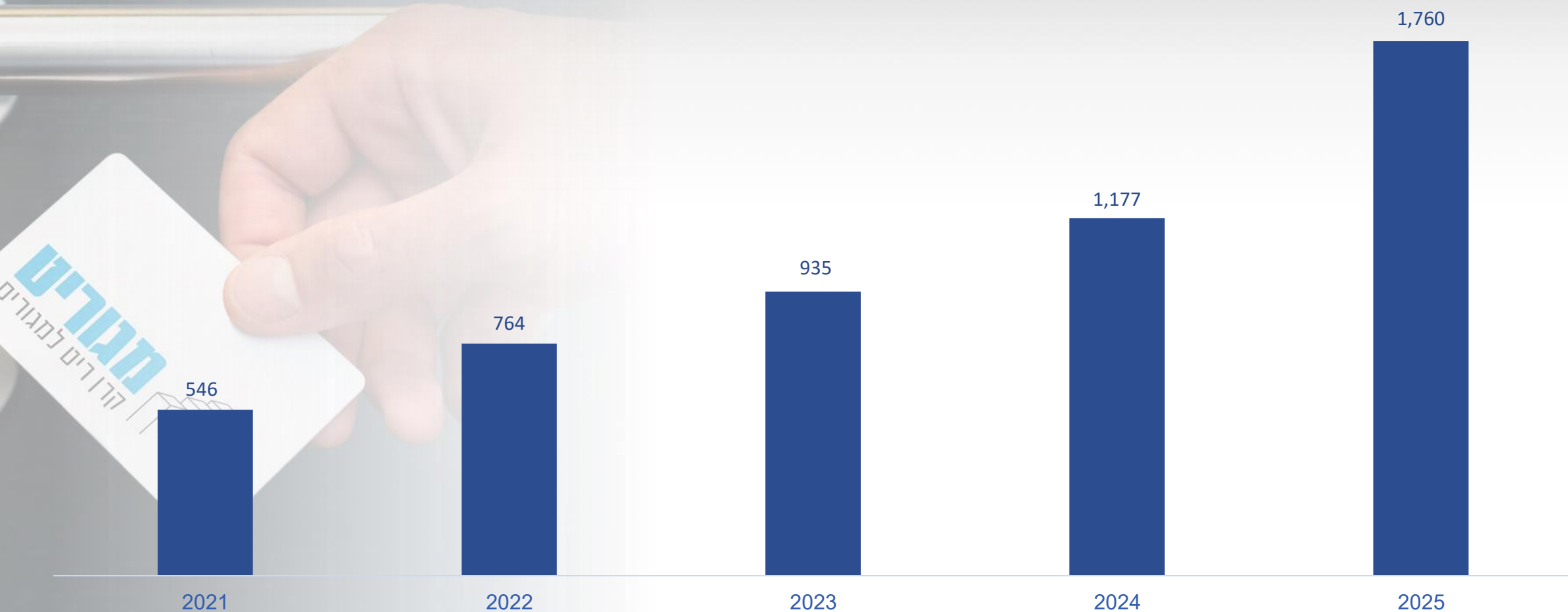
1,760^ב

דירות בפריסה ארצית*

* בכפוף לאישור תבע בפרויקט אחד במסגרת דירה להשכיר, להשלמת רכישת 18 יח"ד נוספות בפרויקט שד' ירושלים ביפו ולהשלמת שיפוץ פרויקט הלל.

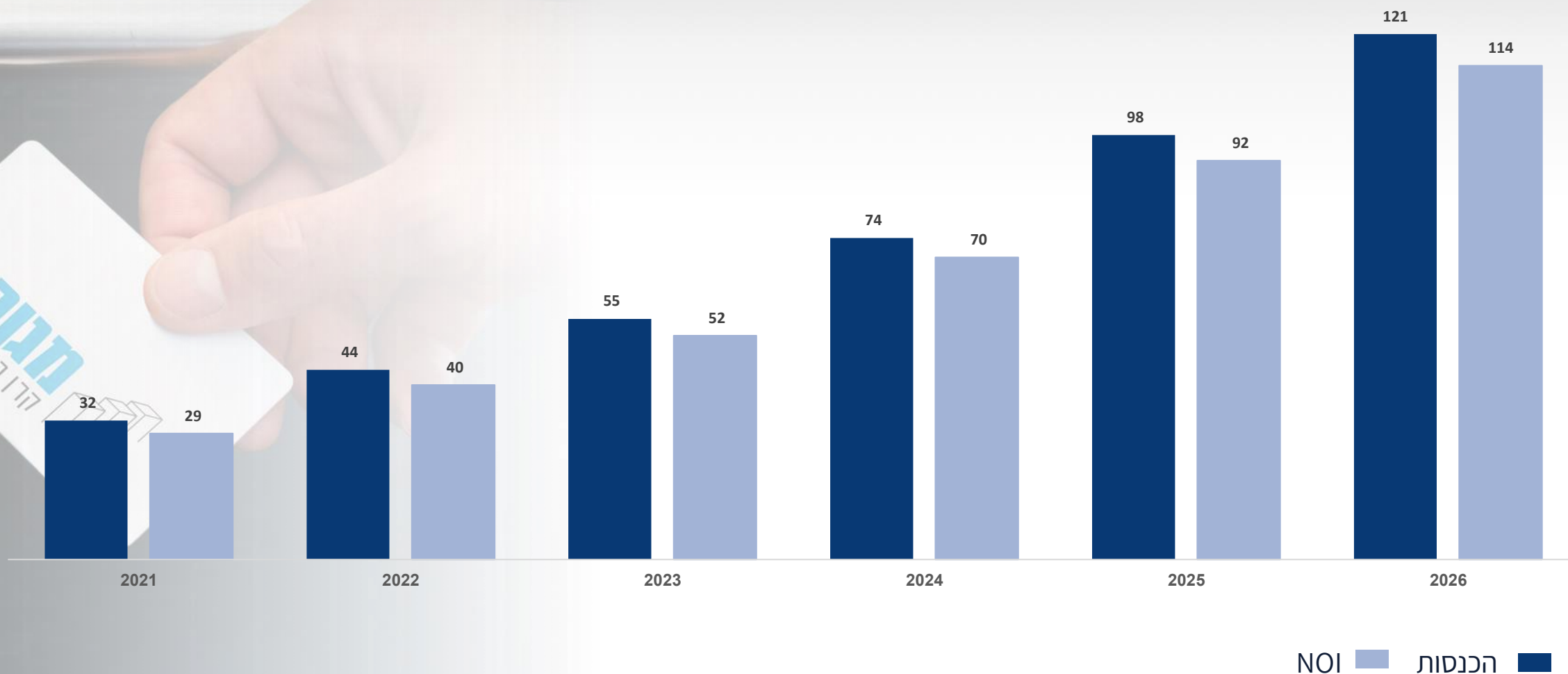


גוש דן בת-ים, חולון, פ"ת, רמת-גן, רמת השרון, הרצליה	298 יחידות
תל אביב – יפו	424 יחידות
בקעת אונו גבעת שמואל, יהוד, גני תקווה, קרית אונו	134 יחידות
ירושלים	351 יחידות
שפלה רמלה, ראשון לציון, באר יעקב	441 יחידות
דרום, צפון הנגב אשדוד, אשקלון	112 יחידות



* בכפוף לאישור תבע בפרויקט אחד במסגרת דירה להשכיר, להשלמת רכישת 18 יח"ד נוספות בפרויקט שד' ירושלים ביפו ולהשלמת שיפוץ פרויקט הלל.

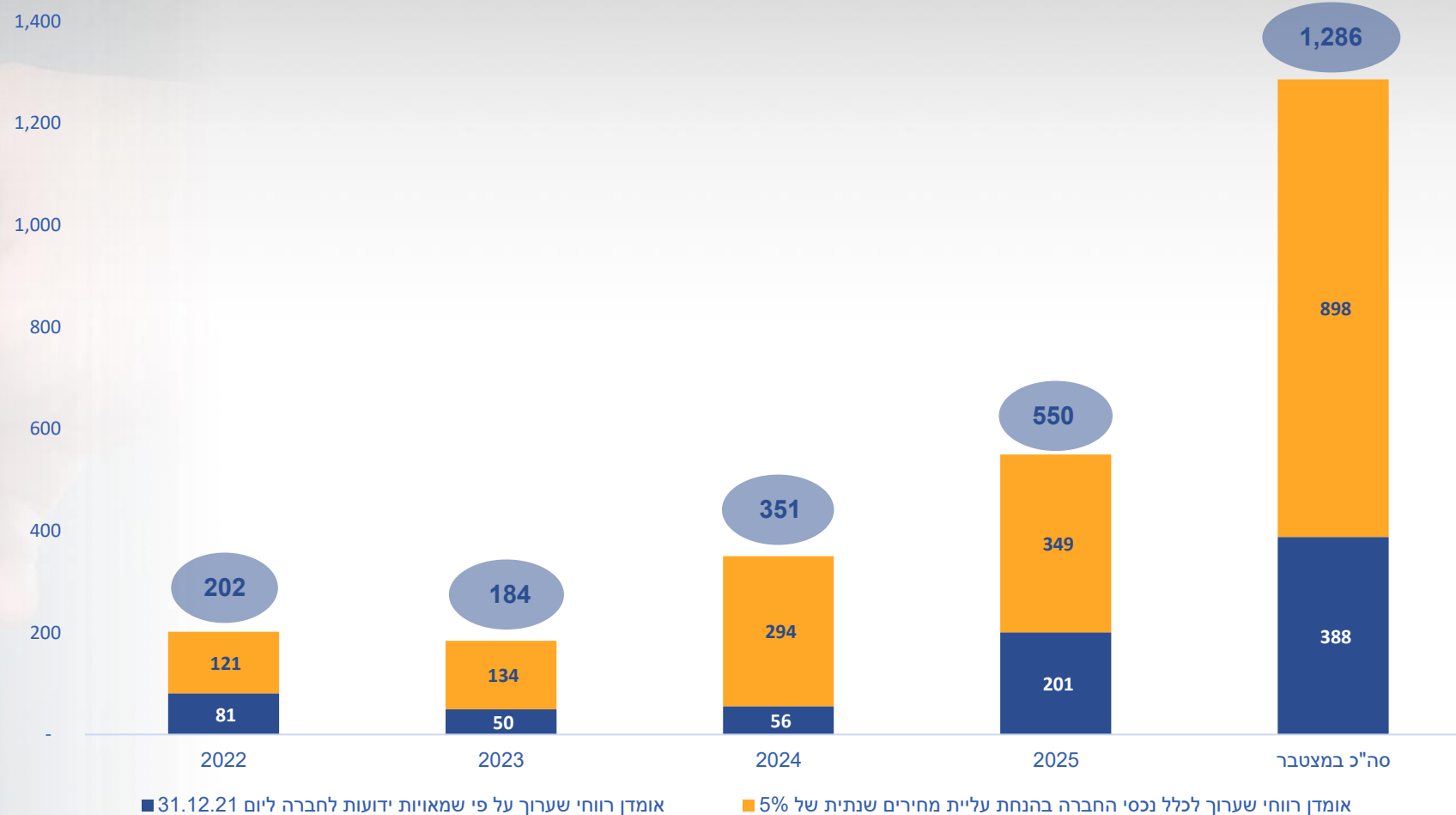
גידול צפוי בהכנסות NOI/ מפרויקטים קיימים – במיליוני ש"ח



* בכפוף לאישור תבע בפרויקט אחד במסגרת דירה להשכיר, להשלמת רכישת 18 יח"ד נוספות בפרויקט שד' ירושלים ביפו ולהשלמת שיפוץ פרויקט הלל.



* בכפוף לאישור תבע בפרויקט אחד במסגרת דירה להשכיר, להשלמת רכישת 18 יח"ד נוספות בפרויקט שד' ירושלים ביפו ולהשלמת שיפוץ פרויקט הלל.
 ** לא כולל שינויים בשווי הוגן כתוצאה משינוי במחירי הדיור בתקופה ובכלל זה שינויים בשווי ההוגן של הדירות שנרכשו ו/או נבנות ו/או יירכשו או ייבנו בעתיד על ידי החברה בתקופה המוצגת.



* בכפוף לאישור תבע בפרויקט אחד במסגרת דירה להשכיר, להשלמת רכישת 18 יח"ד נוספות בפרויקט שד' ירושלים ביפו ולהשלמת שיפוץ פרויקט הלל.
• לא כולל שינויים בשווי הוגן בפרויקטים בדרום תל אביב ובקהילת לודג' 62-64, אשר החברה טרם ערכה שמאות עדכנית בגינם.
• יובהר כי המידע הכלול בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף מס' 2.



הבניה
החלה

באר יעקב

פרויקט דירה להשכיר להקמת 279*
דירות ושטח מסחרי במתחם י"ב

מועד סיום צפוי: 2025 Q2

עלות השקעה כוללת צפויה:
כ- 434,000

עלות רכישת קרקע כולל פיתוח ***
כ- 88,260

50% מהדירות בשכר דירה מפוקח



הבניה
בעיצומה

ראשון לציון

פרויקט דירה להשכיר להקמת 78*
דירות בשכונת קדמת ראשון

מועד סיום צפוי: 2023 4Q

עלות השקעה כוללת צפויה:
כ- 140,590

עלות רכישת קרקע כולל פיתוח ***
כ- 40,252

25% מהדירות בשכר דירה מפוקח



הבניה
החלה

ירושלים

פרויקט דירה להשכיר להקמת 99*
דירות בשכונת מלחה

מועד סיום צפוי: 2024 1Q

עלות השקעה כוללת צפויה:
כ- 161,000

עלות רכישת קרקע כולל פיתוח ***
כ- 39,242

100% מהדירות בשכר דירה מפוקח



טופס 4
בקובו!

חולון

פרויקט דירה להשכיר להקמת 51*
דירות בשכונת תל גיבורים

מועד סיום צפוי: 2022 1Q

עלות השקעה כוללת צפויה:
כ- 87,900

עלות רכישת קרקע כולל פיתוח ***
כ- 21,623

25% מהדירות בשכר דירה מפוקח

* לפרטים נוספים ראו שקופית 31 להלן.
** החברה מחזיקה ב-60% בכל פרויקט ובידיה אופציה לרכוש את יתרת הבעלות בפרויקטים לאחר סיום שלב הבניה, הנתונים בשקף זה מוצגים בהנחת 100% החזקה.
*** במסגרת המכרז נקבע כי הקרקע תיועד להקמת פרויקט להשכרה לתקופה של בין 15 ל-20 שנה כאשר חלק מהדירות תושכרנה במחיר מפוקח.

סדרה	ע.ג.	מועד פרעון	צמוד מדד	שעבוד ראשון על דירות באזורי ביקוש	ריבית נקובה	נסחר לפי	אמות מידה	הערות
אג"ח סדרה א'	516,724,000	30/06/2022	V	V	1%	-4.42%	הון עצמי < 200 מיל' הון למאזן < 30%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ג'	143,853,000	31/03/2024	V	V	0.3%	-0.64%	הון עצמי < 235 מיל' הון למאזן < 30%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי, אג"ח להמרה
אג"ח סדרה ב' (1)	516,310,000	31/12/2025	V	V	0.1%	-0.96%	הון עצמי < 440 מיל' הון למאזן < 30%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי, האג"ח כוללת ריבית תוספתית הנגזרת מעליית מחירי הנכסים המשועבדים
אג"ח סדרה ג'	209,744,000	30/09/2028	V	V	0.3%	0.29%	הון עצמי < 550 מיל' הון למאזן < 22.5%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי

(1) באגרות חוב סדרה ב' קיימת תוספת ריבית הנגזרת משווי הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי סדרה זו

שוק הנדל"ן בישראל - מאפיינים



פוטנציאל עליית מחירים
כתוצאה מעודף הביקוש
על ההיצע



שיעור ילודה
גבוה



עלייה בתוחלת
החיים



צפיפות
אוכלוסין

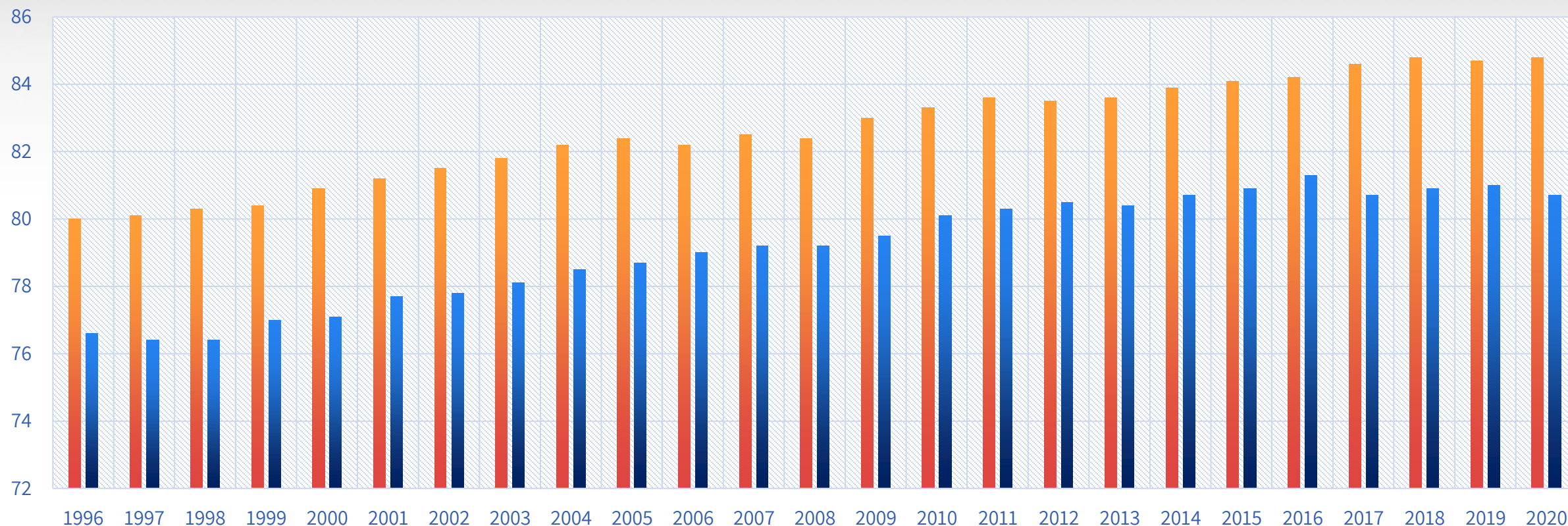
ישראל היא בין המדינות הצפופות ביותר בהשוואה ל-OECD

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



https://data.worldbank.org/indicator/EN.POP.DNST?locations=OE&most_recent_value_desc=true

תוחלת חיים גברים ונשים בישראל – כלל האוכלוסיות

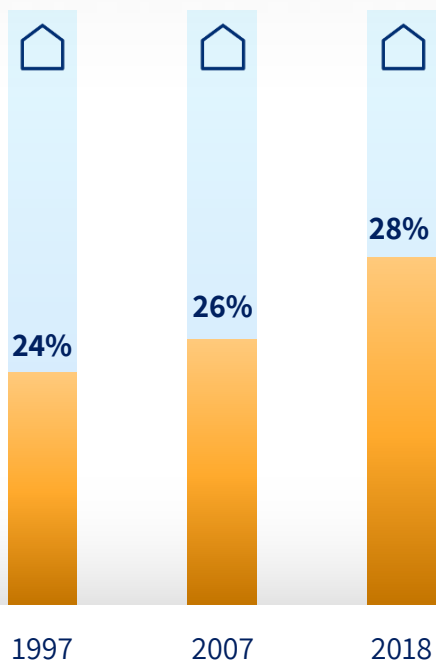


ישראל נמצאת
במקום ה-9 מתוך
184 מדינות בעולם!

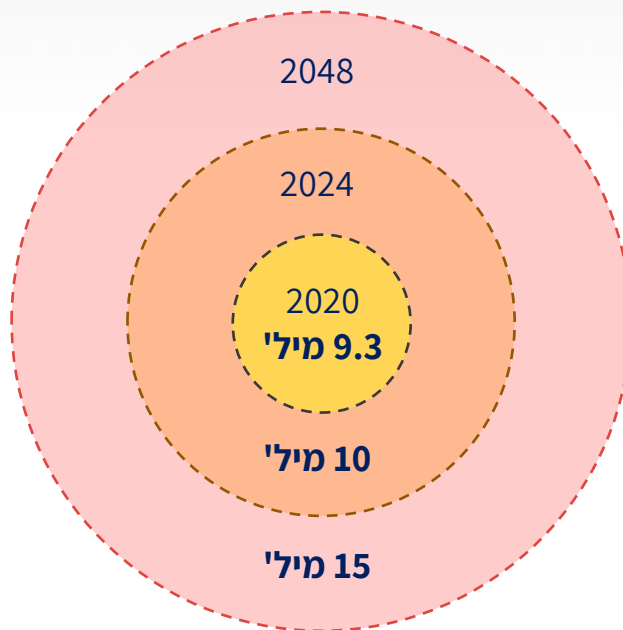
בקרוב אוכלוסייה יהודית השיעור
אף יותר גבוה ועומד על 3.09

מדינה	ממוצע ילדים לנשים
פולין	1.3
פורטוגל	1.3
יוון	1.35
איטליה	1.35
סלובקיה	1.4
הונגריה	1.45
יפן	1.45
אוסטריה	1.5
גרמניה	1.5
שווייץ	1.55
צ'כיה	1.55
קנדה	1.6
הולנד	1.65
ממוצע OECD	1.7
בלגיה	1.7
נורבגיה	1.75
אוסטרליה	1.8
ארצות הברית	1.85
שוודיה	1.85
צרפת	1.9
אירלנד	1.95
ניו זילנד	2.0
טורקיה	2.15
מקסיקו	2.2
ישראל	3.09

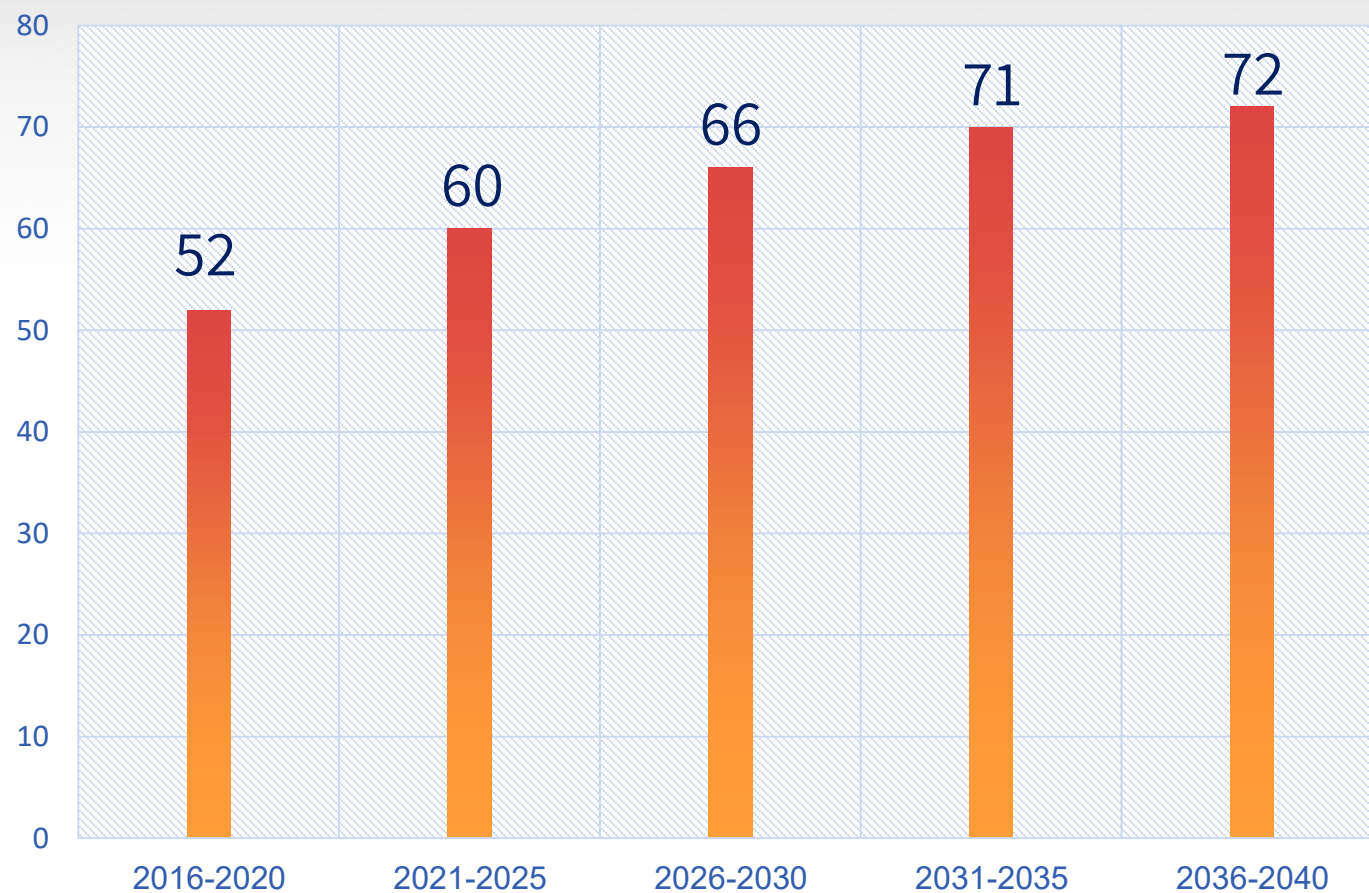
שיעור השוכרים גדל באופן יציב
לאורך עשורים ומהווה בין 25% לכ- 30% מהשוק



במהלך 28 השנים הקרובות
אוכלוסיית ישראל
צפויה לגדול בכ-61%, כ-2% בשנה



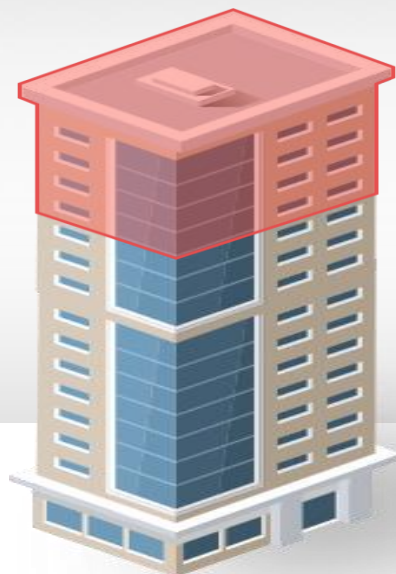
צרכי הדיור בישראל – 2016-2040 (אלפי יח"ד לשנה)



* היעד לצרכי דיור עתידיים בישראל 2017-2040, התוכנית האסטרטגית לדיור של המועצה הלאומית לכלכלה, בשקלול העדכון לתוכנית אשר פורסם בדוח המעקב אשר פורסם ביום 22.06.21.

הפער בין היעד הממשלתי* לכמות הדירות שבנייתן הסתיימה לבין המציאות בשטח

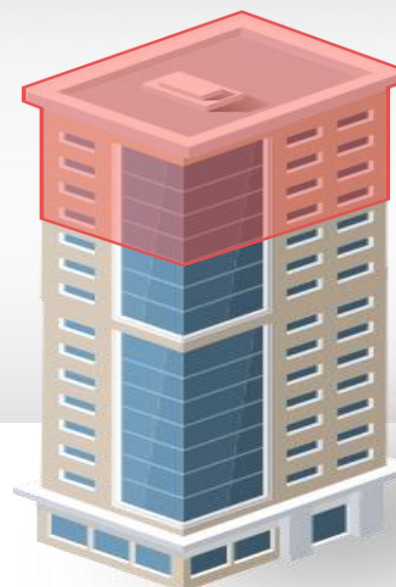
2016-2020



יעד ממשלתי
260,000**
יח"ד (לפי יעד של 52,000
יח"ד בשנה)
יח"ד שבנייתן
הסתיימה -
250,258

חוסר מצטבר של 9,742 יח"ד

2021 Q3



יעד ממשלתי
45,000
יח"ד (לפי יעד של 60,000
יח"ד בשנה)
יח"ד שבנייתן
הסתיימה -
33,480

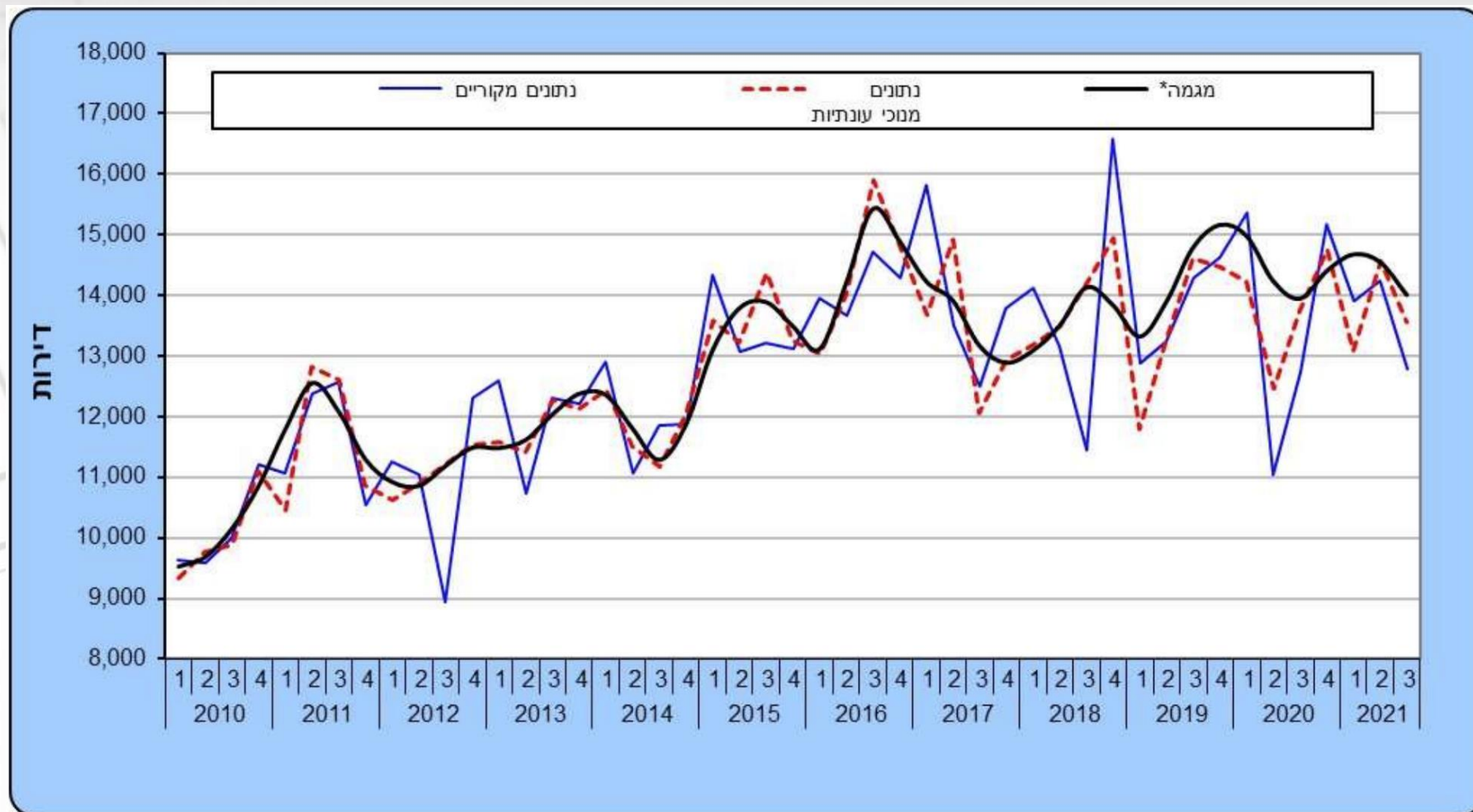
חוסר של 11,520 יח"ד

חוסר מצטבר של 21,262 יח"ד

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
* היעד לצרכי דיור עתידיים בישראל 2017-2040, התוכנית האסטרטגית לדיור של המועצה הלאומית לכלכלה, בשקלול העדכון לתוכנית אשר פורסם בדוח המעקב אשר פורסם ביום 22.06.21.

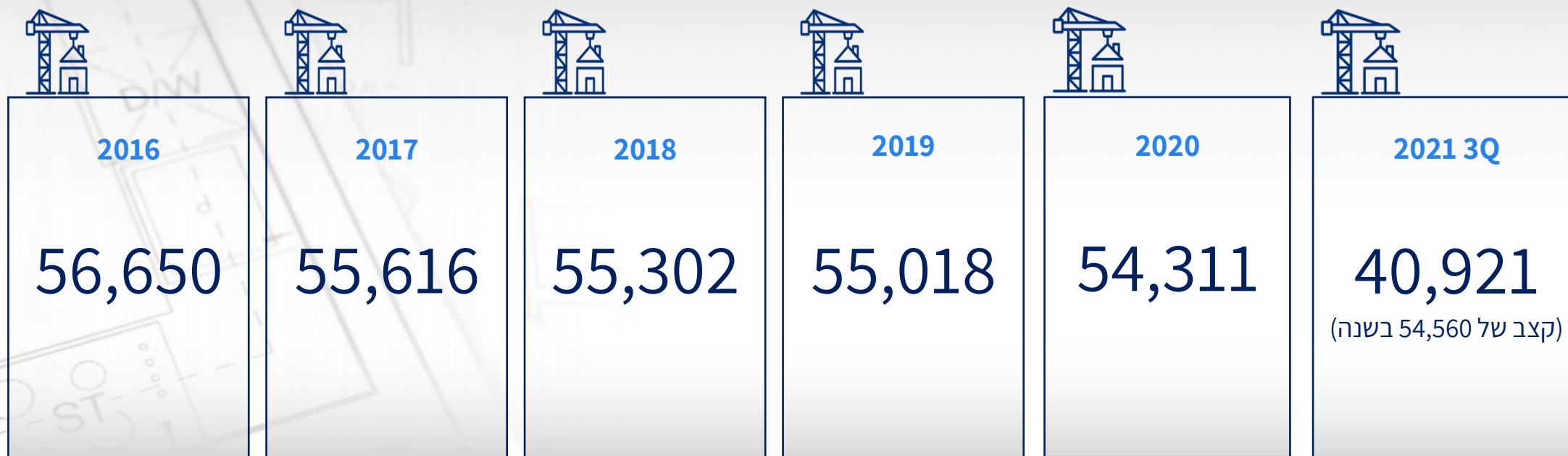
והמצב לא צפוי להשתפר לאור הירידה בהתחלות הבניה

דירות שהחלה בנייתן, לפי רבע שנה



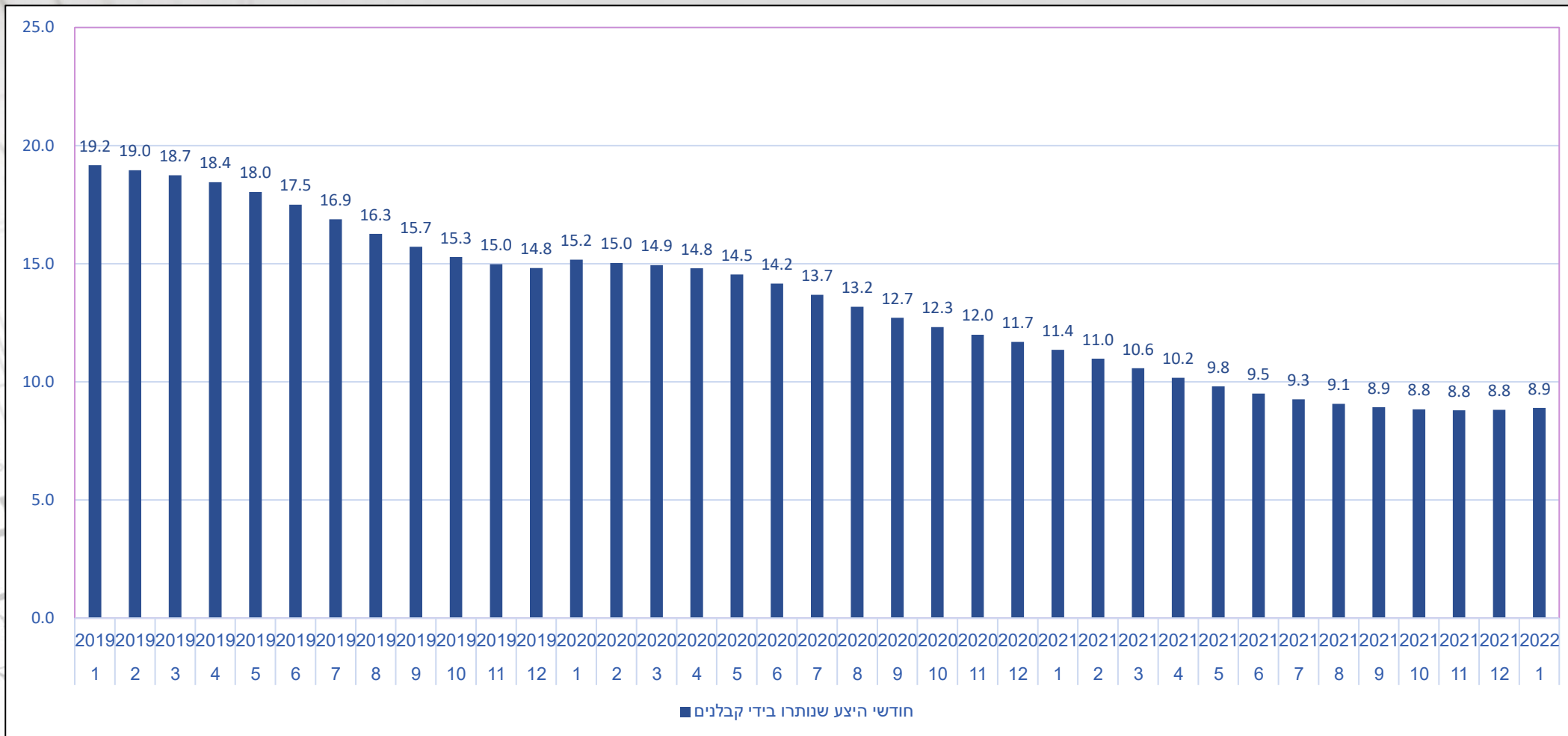
והמצב לא צפוי להשתפר לאור הירידה בהתחלות הבניה

דירות שהחלה בנייתן משנת 2016 ועד 2021



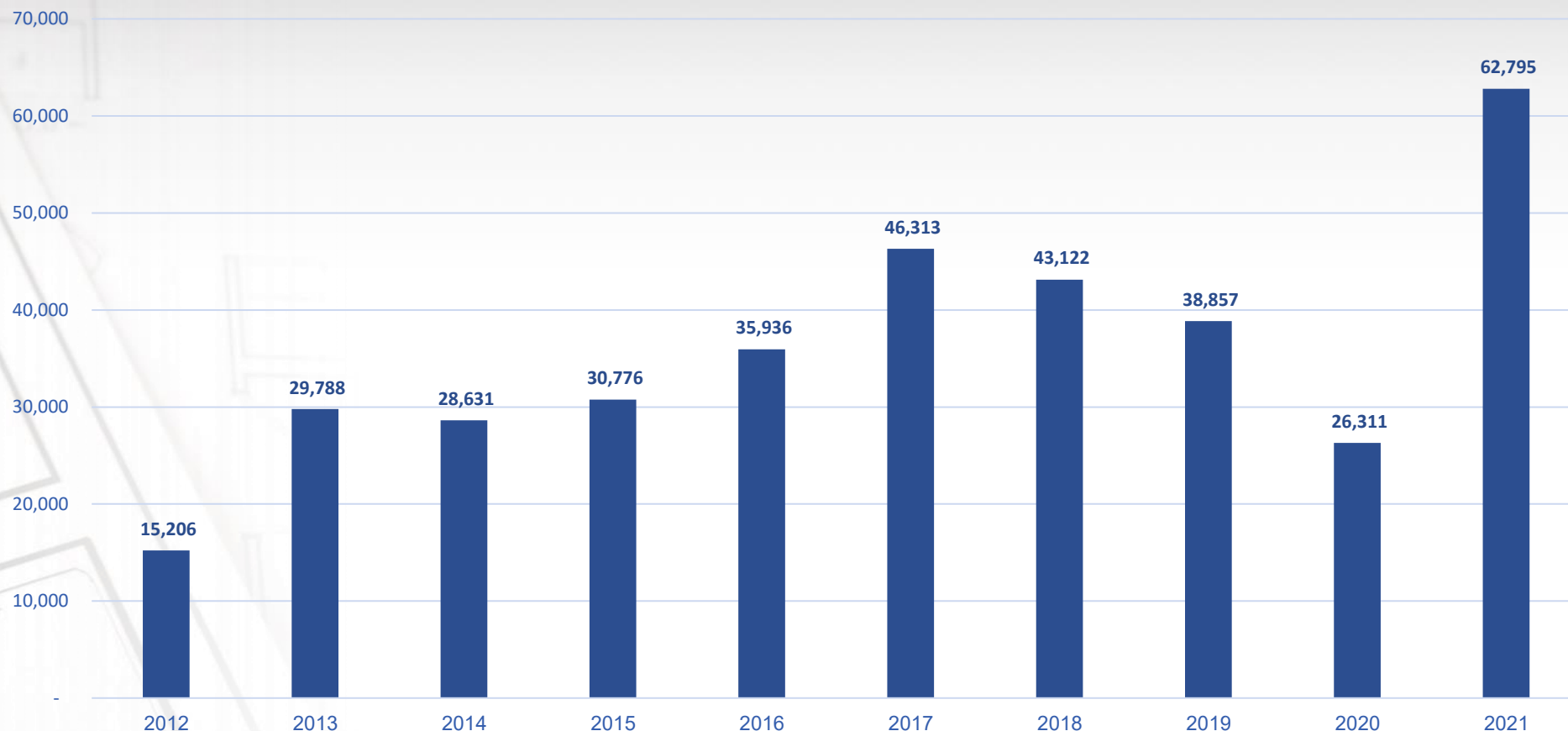
החל משנת 2021 היעד הממשלתי עומד על 60 אלף דירות חדשות בשנה ונראה כי הפער רק הולך ומתרחב...

ככל והמצב ימשיך כמות הדירות שנותרות על המדף הולכת ומדלדלת



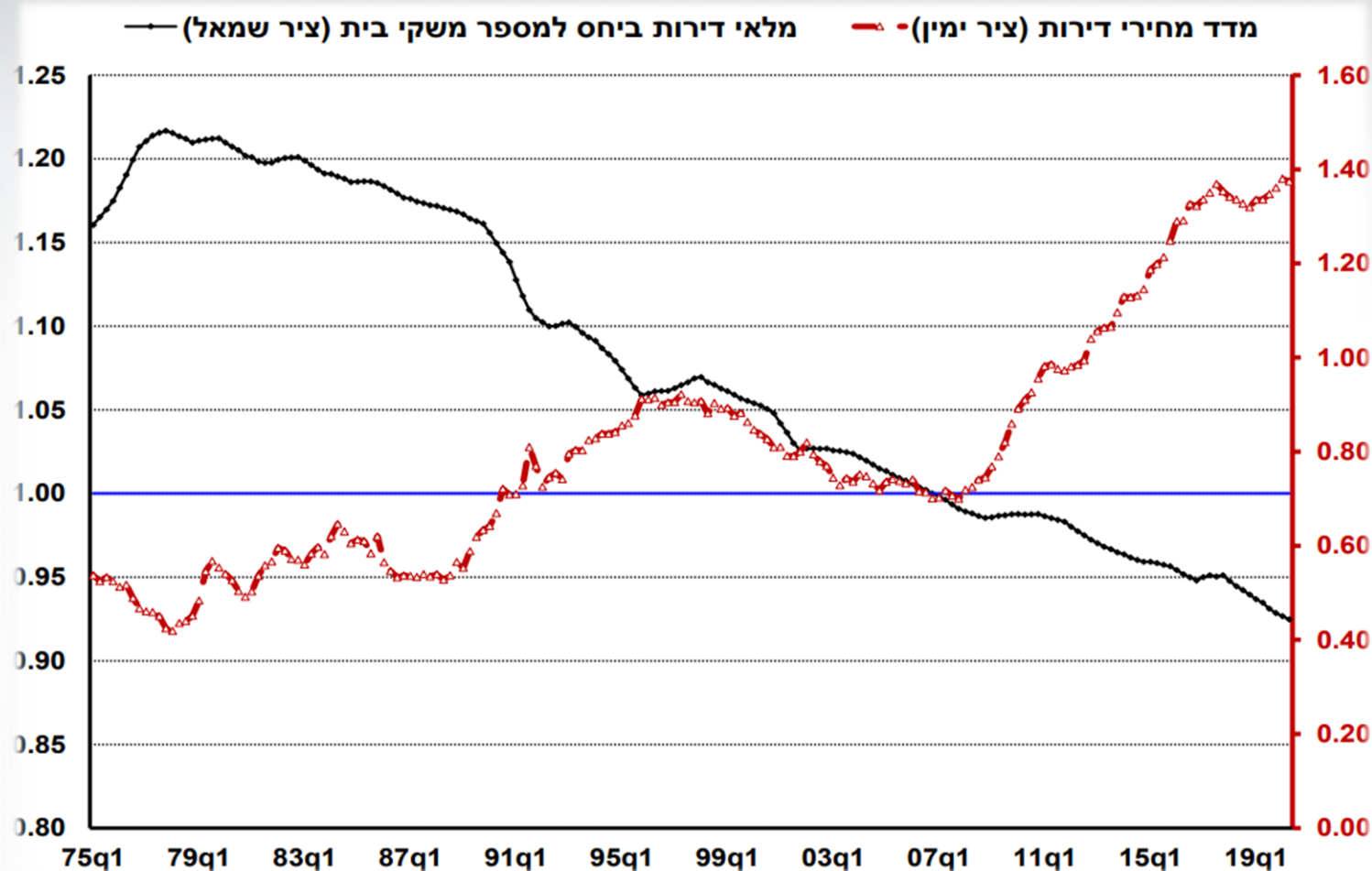
מקור - הלמ"ס

הקצאת מתחמי קרקע ליחידות דיור



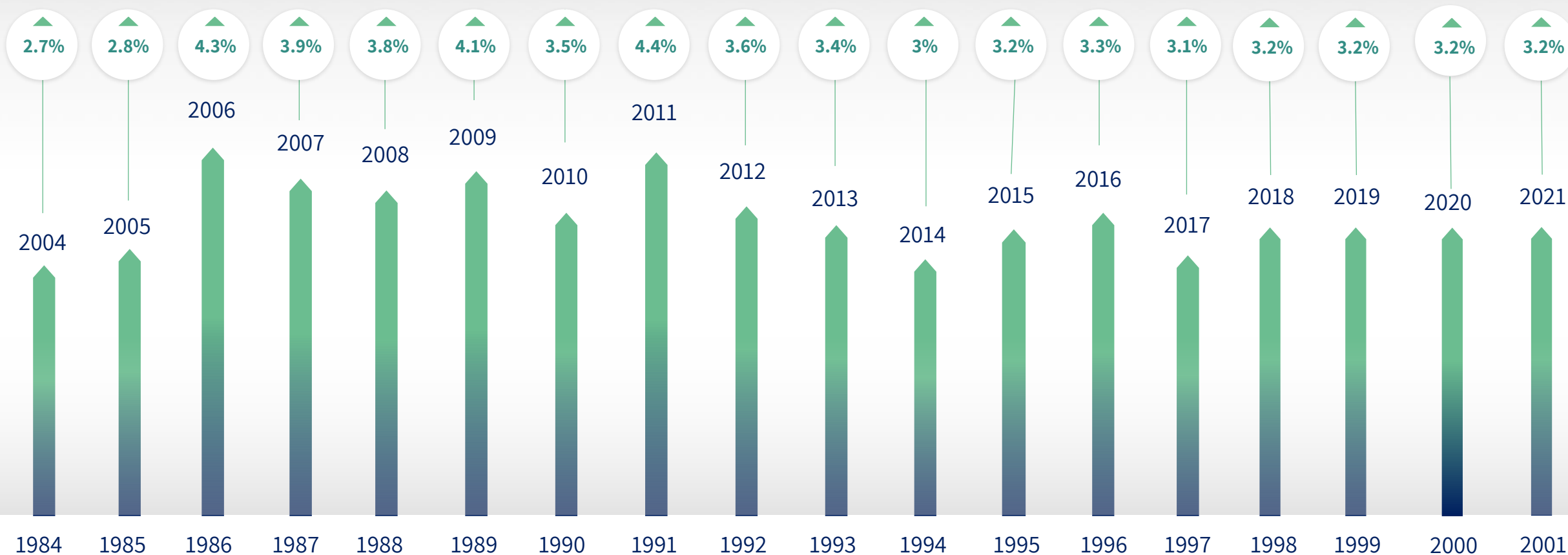
מקור – פרסומים שונים של רשות מקרקעי ישראל

התפתחות מדד מחירי הדירות והיצע הדירות למשק בית



מקור: נייר מדיניות מחודש אוקטובר 2020 אשר נערך ע"י פרופ' צבי אקשטיין וד"ר סרגיי סומקין ממכון אהרן למדיניות כלכלית מהמרכז הבינתחומי הרצליה

שינוי מחירי הדירות השנתי הממוצע, ב-20 שנה שהסתיימו בשנת 2021



מקור: בין השנים 1984 ועד לשנת 2017 - עיבוד לנתוני הלמ"ס - מחירים ממוצעים של דירות, החל משנת 2018 - עיבוד לנתוני הלמ"ס - מדד מחירי הדיור

מגורֵיט
קרן ריט למגורים

תודה!

www.megureit.co.il



מגדל ששון חוגי, קומה 10, אבא הלל
סילבר 12, רמת גן 5250606
03-5007577
office@megureit.co.il

ריכוז פרויקטים – 31.12.21



עיר	הפרויקט	מס' יח"ד	מועד קבלת החזקה בנכס	שיעור חוזי שכירות חתומים למועד המצגת	עלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ללא הגבלה (אלפי ש"ח ו-%)	הפרש בין אומדן השווי ללא הגבלה לעלות ההשקעה הכוללת (אלפי ש"ח ו-%)
ת"א	פרויקט "מידטאון"	34	מרס 2018	100%	73,202	97,040	102,870	כ-33%
רמלה	פרויקט "אלקטרה מול הנוף"	84	מרס 2019	100%	129,668	155,750	155,750	כ-20.1%
גבעת שמואל	פרויקט "מגדלי שיר"	58	מרס 2018	100%	119,986	142,990	142,990	כ-19.2%
רמת גן	פרויקט "מרום נגבה"	31	אוג'-2018 (23 יח"ד) אוק'-2018 (6 יח"ד) אפר'-2019 (2 יח"ד)	100%	69,669	90,330	90,330	כ-29.7%
הרצליה	פרויקט "הרצליה הילס"	20	מרס 2019 (11 יח"ד) ינואר 2019 (9 יח"ד)	100%	50,669	67,700	67,700	כ-34%
פתח תקווה	פרויקט "הפרדס"	56	ספטמבר 2019	100%	130,210	157,035	157,035	כ-20.6%
ירושלים	פרויקט "ארנונה"	60	יוני 2020	100%	146,621	179,500	179,500	כ-22.4%
גני תקווה	פרויקט "גני תקווה"	20	דצמבר 2020	100%	47,202	52,300	52,300	כ-10.8%
בת ים	פרויקט "אפטאון"	27	דצמבר 2020	100%	67,725	84,200	84,200	כ-24.3%
רמת השרון	פרויקט "רמות השרון"	36	דצמבר 2020	100%	99,638	109,370	109,370	כ-9.8%
בני ברק	פרויקט "בני ברק"	21	דצמבר 2020	100%	41,570	44,850	44,850	כ-8%
יהוד	פרויקט "יוניק לייף"	30	מרס 2021	100%	60,530	70,470	70,470	כ-13.5%
ירושלים	פרויקט "בית וגן"	20	אפריל 2021	בשיווק	65,619	80,810	80,810	כ-23.2%
ת"א	פרויקט "הדר יוסף"	21	אפריל 2021	100%	58,100	64,000	64,100	כ-10.2%
ירושלים	פרויקט "רמות 360"	27	Q4-Q3 2021*	בשיווק	60,300	68,450	68,450	כ-13.5%
סה"כ		545			1,220,709	1,464,795	1,470,725	249,926

* עד ליום 30 בספטמבר 2021 קיבלה החברה 15 יח"ד

עיר	הפרויקט	מס' יח"ד	סטטוס	מועד קבלת החזקה בנכס - צפוי	עלות ההשקעה הצפויה (באלפי ש"ח)*	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ללא הגבלה (אלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי ללא הגבלה לעלות ההשקעה הכוללת (אלפי ש"ח ו-%)
אשקלון	פרויקט "דמרי בברנע"	56	בשלבי בניה	Q1 2022	88,350	107,454	101,400	כ-21.6%
הרצליה	פרויקט "הרצליה הירוקה"	30	בשלבי בניה	Q2 2022	63,500	80,800	90,180	כ-42%
אשדוד	פרויקט "גני טל"	56	בשלבי בניה	Q4 2022	91,100	100,800	106,876	17.3%
קריית אונ	פרויקט "אונ פריים"	25	בשלבי בניה	Q3 2022	56,500	61,240	61,240	כ-8.4%
ירושלים	פרויקט "הלל"	33***	בשלבי שיפוץ	Q2 2023	78,723	85,200	85,200	כ-8.2%
ת"א	פרויקט "נאות אפקה"	28	בשלבי בניה	Q1 2023	95,800	110,000	110,000	כ-14.8%
ת"א	פרויקט "שדרות ירושלים"	99	בשלבי בניה	Q1 2024	259,264	293,000	293,000	כ-13%
בת ים	פרויקט וולקאם בת ים	26	בשלבי בניה	Q4 2024	40,000	**40,000	**40,000	-
ירושלים	פרויקט "מחנה יהודה"	80	בשלבי בניה	Q2 2025	188,850	241,130	241,130	כ-27.7%
ת"א	פרויקט "נווה שרת"	50	בשלבי בניה	Q2 2025	131,500	151,400	151,400	כ-15.1%
ת"א	פרויקט "אפר האוס"	133	בשלבי בניה	Q3 2025	351,700	378,200	378,200	כ-7.5%
ת"א	פרויקט "קמינסקה"	20	בשלבי בניה	Q3 2025	48,500	**48,500	**48,500	-
ת"א	פרויקט קהילת לודג' - 62 64	21	בשלבי בניה	Q3 2025	55,300	**55,300	**55,300	-
סה"כ		657			1,549,122	1,746,970	1,768,480	219,358

* יצוין כי 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.
** טרם נערכה שומה
*** במהלך שנת 2021 התקבלה החלטת ועדה לאשר את תכנון החברה לשפץ את הנכס ולפצל את יח"ד הדירור מ-33 ל-65 יח"ד.

נכסים צפויים – פרויקטים של דירה להשכיר בהקמה

עיר	פרויקט	כמות דירות	מועד סיום בניה צפוי	עלות רכישה כוללת צפויה (אלפי ש"ח)*	אומדן השווי במועד סיום הבניה (אלפי ש"ח)*	אומדן שווי שוק ללא מגבלה (אלפי ש"ח)*
חולון	תל גיבורים	51	Q1 2022	כ-87,900	כ-112,190	כ-112,190
ירושלים**	מלחה	99	Q1 2024	כ-167,788	כ-230,431	כ-241,980
באר יעקב	מתחם יב'	279	Q4 2024	כ-434,646	כ-630,336	כ-630,336
ראשון לציון	קדמת ראשון	78	Q4 2023	כ-135,635	כ-180,682	כ-180,682
סה"כ		507		כ-825,969	כ-1,153,639	כ-1,165,188

* החברה מחזיקה ב-60% בכל פרויקט ובידיה אופציה לרכוש את יתרת הבעלות בפרויקטים לאחר סיום שלב הבניה, הנתונים בשקף זה מוצגים בהנחת 100% החזקה. 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.
** מבוסס על אומדן שווי לבניית 99 יח"ד.