

מצגת חברה לשוק ההון - מרץ 2022



מידע צופה פני עתיד

המידע הכלול במצגת וכל מידע אחר שיימסר בקשר עמה, אם בכלל, מוצג למטרות הנוחות בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. לשם קבלת מידע מלא ומקיף על מצבה של החברה, עסקיה ותוצאותיה הכספיות, יש לעיין בדוחותיה הכספיים של החברה ובדיווחי החברה במערכת המגנ"א. יודגש כי המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות ובדיווחי החברה בעבר ו/או הוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד או פילוח שונים מהאופן בו מידע זה מוצג במצגת.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ובכלל זה תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר לרבות לגבי הכנסות או לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, טיב הזכויות בנכסים בהם מחזיקה החברה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחום הפעילות בו פועלת החברה באזורי פעילותה, ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים ואחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

המידע צופה פני העתיד האמור אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה נכון למועד מצגת זו בלבד.

התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה לרבות שינויים בהכנסות השכירות, בהוצאות התפעול של החברה, בשיעורי התפוסה של נכסי החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, ובכלל זה משבר הקורונה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.

לפיכך, תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במצגת זו. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור, על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו, ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

מצגת זו נועדה למסירת מידע בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע. היא אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל לקוח, והיא גם אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה.

- קרן ריט להשקעה בנכסים מניבים - מנוהלת במתכונת הקבועה בפקודת מס הכנסה בקשר עם תחומי הפעילות, השקיפות, היחסים הפיננסיים, חלוקות דיבידנד, דמי הניהול והמחויבות כלפי המשקיעים בקרן.
- אסטרטגיית ההשקעה - מבוססת על הניסיון, היכולת והמקצועיות של יזמי הקרן וקבוצת הניהול, שהוקמה על ידם, ביצירה וניהול של פורטפוליו חדש ומגוון של נכסים מניבים איכותיים, לרבות נכסים בעלי פוטנציאל השבחה.
- נכסים מניבים קיימים בעיקר בתחומי תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים והייטק, ומסחר בישראל.
- צוות מקצועי מהשורה הראשונה, עתיר ניסיון ייחודי בהשקעות ובניהול נדל"ן מניב.
- פיזור וגיוון פורטפוליו של נכסים, לרבות נכסים עתירי תשומות ניהול ובעלי פוטנציאל השבחה.
- פרופיל סיכון/תשואה אטרקטיבי בענף סולידי.



קרן ריט (REIT-Real Estate Investment Trust)

חברה המחזיקה ומנהלת נכסי נדל"ן מניב.

הדרך הנוחה והיעילה להשקעה של הציבור בנכסי נדל"ן מניב.

כללי פעילות קרנות הריט מוסדרים בפקודת מס הכנסה:

- פטור ממס על רווחי הקרן. המס משולם ע"י בעלי המניות בקרן, בגין הדיבידנד המתקבל.
- חובה להחזיק לפחות 75% מהנכסים בנדל"ן מניב בישראל.
- מגבלת מינוף - עד 60%.
- חובה לחלק רווחים שוטפים כדיבידנדים לבעלי המניות (לפחות 90% מההכנסה החייבת).
- ללא בעלי שליטה.



שיעור תפוסה בנכסים ליום 31/12/21

כ-90.3%

(כולל מגדל מניבים שנמצא בהליכי שיווק)

כ-91% למועד פרסום הדוח

הון עצמי

כ-1,320 מיליון ש"ח

(לא כולל הנפקת מניות מחודש 1/22 בתמורה ל- 142 מיליון ש"ח נטו)

חוב ברוטו

כ-1,057 מיליון ש"ח

יתרת מזומנים למועד פרסום הדוח

כ-180 מיליון ש"ח

שיערוך נדל"ן להשקעה

כ-105 מיליון ש"ח (לפני קיזוז הוצאות עסקה

בגין רכישת נכסים בסך כ- 6.5 מיליון ש"ח)



הקמה

אוקטובר 2015

רישום למסחר בבורסה בת"א

אפריל 2017

מניית החברה נסחרת במדד ת"א 90

19

נכסים מניבים בשטח כולל של

כ-240,000 מ"ר למועד פרסום הדוח

שטחי חניה

כ-58,000 מ"ר

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

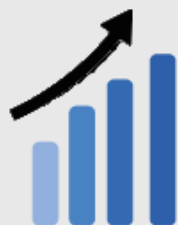
כ-2.084 מיליארד ש"ח ל- 31/12/21

כ-2.345 מיליארד ש"ח ל- 31/12/21

בתוספת עלות נכסים שנרכשו לאחר מועד המאזן

2022 (צפי) *	2021	2020	
	כ-123.8 (+10.5%)	כ-112	הכנסות שכירות וניהול
138-143	כ-112.4 (+8.3%)	כ-103.7	NOI
	כ-57.8 (**+4.9%)	כ-55.1 (**)	Same Property NOI
101-105	כ-77.8 (+3.9%)	כ-74.9	FFO

* ה- NOI וה- FFO השנתיים הצפויים מנכסי החברה בתפוסה מלאה הינם כ- 163-165 מיליון ש"ח וכ- 125-127 מיליון ש"ח, בהתאמה (כולל מגדל מניבים, שנמצא בשיווק).
** הנתון אינו כולל את הנכסים בעיסקת להבים וברעננה, שהניבו באופן חלקי בלבד בתקופה המקבילה בשנה קודמת.



שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר של החברה (בגילום שנתי) **כ-6.9%**

שיעור המינוף נטו **כ-36%** ליום 31.12.21

עלות החוב המשוקללת של החברה הינה **כ-1.4%** (צמוד מדד) ומשקפת מרווח של **כ-5.5%** מול שיעור התשואה המשוקלל

רכישת נכסים (עד למועד פרסום הדוח)

במהלך שנת 2021 ועד מועד פרסום הדוח, השלימה החברה רכישה של **4 נכסים מניבים**, וכן **קרקע לייזום**, בעלות כוללת של כ- **358** מיליון ש"ח, לא כולל הוצאות רכישה, ובשטח כולל של כ- **33,000 מ"ר** עילי וכ- **20,000 מ"ר** שטחי חנייה.

חלק ממבנה בעכו

כ- **2,800 מ"ר** בתוספת חניות, בתמורה לסך של **33** מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עסקה בסך כ- 2.2 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה). השטח מושכר לשוכר יחיד, שירותי בריאות כללית, לתקופה ארוכה. ה- NOI השנתי הצפוי כ- **2.15** מיליון ש"ח, המשקפים תשואה של כ- **6.5%** על התמורה.



מבנה משרדים באור יהודה

כ- **6,500 מ"ר** עילי בתוספת כ- 170 חניות, בתמורה לסך של **64** מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עסקה בסך כ- 4.3 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה). ה- NOI הצפוי, בתפוסה מלאה, ולאחר ביצוע שיפורים עבור שוכרים חדשים, מוערך בכ- **5.5-6.1** מיליון ש"ח, המשקפים תשואה של כ- **7-7.5%** על התמורה.

נרכשו לאחר מועד הדוח

מבנה משרדים ומסחר בבני ברק

כ- **17,300 מ"ר** עילי+אחסנה במרתף וכ- 14,500 שטחי חניה בתמורה כוללת של **177** מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עסקה בסך כ- 11.5 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה). ה- NOI הצפוי, מוערך בכ- 11 מיליון ש"ח, ובתפוסה מלאה, מוערך בכ- **12.5** מיליון ש"ח, המשקפים תשואה של כ- **7-7.5%** על התמורה.



50% ממתחם תעשייה ומשרדים בקיסריה,

כ- **12,600 מ"ר** עילי וכ- **170** חניות, בתמורה ל- 71 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של **6%**. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה בגין הרכישה של המתחם, בתפוסה מלאה, יעמוד על סך של כ- **8.5** מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (חלק החברה 50%).

ובנוסף 50% ממגרש המיועד להקמת

פרויקט תעסוקה ומסחר בפרדס חנה,

בתמורה לכ- **13** מיליון ש"ח. ה- NOI מהפרויקט החדש שיוקם ע"ג המגרש, בשטח של כ- 15 אלף מ"ר עילי וחניות צפוי לעמוד על **13.5-16** מלשח, ולהניב לחברה תשואה של **7.5-9%** (חלק החברה 50%).

גיוסי הון (לאחר מועד הדוח)

כ- 144 מיליון ש"ח ברוטו (142 מיליון ש"ח נטו) - בחודש 1/22
גייסה החברה כ- 144 מיליון ש"ח בהנפקה ציבורית מגופים מוסדיים גדולים.

גיוסי חוב

כ- 343 מיליון ש"ח -

בחודש 6/21 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אג"ח (אג"ח ג') - בתמורה נטו של כ- 223.3 מיליון ש"ח, בריבית קופון שנתית צמודה למדד של 0.85%, מח"מ 7.42 שנים ובתשואה ברוטו של 0.65% למועד הגיוס (כיום 1.1%).

בחודש 11/21 גייסה החברה כ- 120 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרות ב' וג' - התמורה בגין הרחבת סדרה ב' הסתכמה בכ- 40.1 מיליון ש"ח ברוטו (נטו כ- 39.6 מיליון ש"ח), ובשיעור תשואה אפקטיבי של כ- 0.1% צמוד מדד (כיום כ- 0.3%). התמורה בגין הרחבת סדרה ג' הסתכמה בכ- 80.5 מיליון ש"ח ברוטו (נטו כ- 80.2 מיליון ש"ח), בשיעור תשואה אפקטיבי של כ- 0.45%, צמוד מדד.

פעילות שוטפת

- מגמת הגידול בביקוש לשטחי משרדים/תעשייה/לוגיסטיקה ברחבי הארץ ובכל אתרי החברה שהורגשה במהלך התקופה, באה לידי ביטוי בשיעורי התפוסות בנכסי החברה. למועד הדוח, מרבית נכסי החברה מושכרים במלואם.
- במגדל מניבים בכפר סבא, נכון למועד הדוח, הושכרו למעלה מ- 52% משטחי המשרדים, ומתנהלים משאים ומתנים נוספים.
- בכלל נכסי החברה, החברה פועלת להשכרת שטחים פנויים בחלק מהנכסים, ונמשכת פעילות השבחת הנכסים ותפעולם השוטף, לרבות שיפוץ ושדרוג מבנים וותיקים, והשקעה בעבודות התאמה לשוכרים.
- החברה פועלת להתקנת מערכות פוטו וולטאיות על גגות חלק מנכסיה, על מנת להגדיל את ההכנסות מהנכסים ולמקסם את התועלת מהם.



המשקיעים הבולטים בחברה הינם גופים מוסדיים מובילים:

- מיטב דש
- כלל ביטוח
- הראל
- הפניקס ביטוח
- בנק איגוד/מזרחי
- בנק הפועלים (פועלים שוקי הון)
- אקסלנס
- אנליסט בית השקעות
- קרן קוליברי
- קרן חצבים
- פסגות נ"ע
- קרן הפנסייה גלעד
- איילון חברה לביטוח
- אי בי איי
- אוניברסיטת בר אילן



עופר אברם - מנכ"ל

בעל ניסיון של למעלה מ-20 שנים בתחום הנדל"ן במגוון תפקידים בכירים. כיהן כסמנכ"ל קבוצת עזריאלי וכראש תחום המשרדים והיה אחראי על פיתוח, שיווק ותפעול מתחמי המשרדים הקיימים והעתידיים של הקבוצה בהיקף של מאות אלפי מ"ר. קודם לכן, כיהן אברם כסמנכ"ל שיווק ומשנה למנכ"ל בחברת גב-ים, והיה אחראי, בין היתר, על השיווק והפיתוח העיסקי של נכסיה.

בעל תואר בוגר במשפטים וכלכלה ותואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה. עורך-דין.

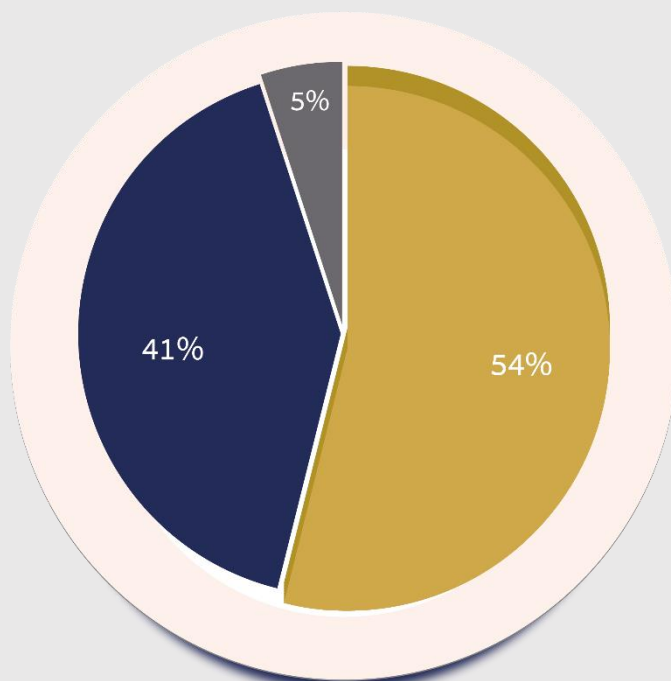
שרון שופי - יו"ר דירקטוריון

בעלת ניסיון של למעלה מ-25 שנה בניהול, ייזום והקמה של נכסים מניבים ובנייה למגורים. שופי כיהנה כ-6 שנים כמנכ"ל חברת גב-ים. קודם לכן, מילאה שופי תפקידי ניהול בכירים בחברה במשך כ-15 שנה. במסגרת תפקידיה, הובילה פעילות יזמית ענפה שכללה ייזום, הקמה ושיווק של פארקים לתעשיות עתירות ידע, תעשייה ולוגיסטיקה, השבחת נכסים בהיקף של מאות אלפי מ"ר, וכן הקמת שכונות מגורים איכותיות. בעלת תואר בוגר במשפטים ותואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטה העברית. עורכת-דין.

איתי מל - סגן יו"ר דירקטוריון

בעל ניסיון של למעלה מ-30 שנה בחברות ציבוריות בשוק ההון, בתחומי ההשקעות והפיתוח העסקי. כיהן בתפקידי ניהול בכירים בחברת איטונג תעשיות ובקבוצת תיא השקעות. במסגרת תפקידיו ניהל ועסק בנדל"ן מניב ויזמי ובהשקעות ופיתוח עיסקי בחברות בישראל ובאנגליה. שימש בעבר ובהווה כדירקטור במספר חברות ציבוריות מובילות בתחומי שוק ההון, השקעות ונדל"ן מניב. בעל תואר בוגר כלכלה ותואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב.

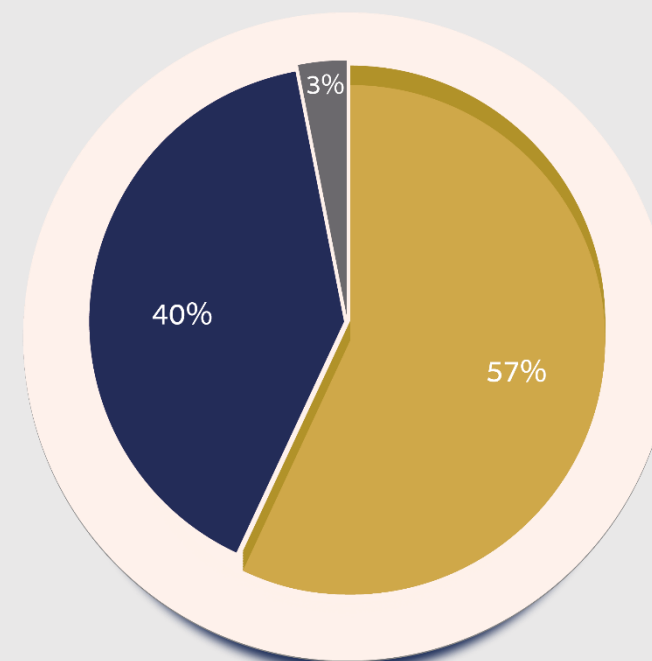
פילוח שווי לפי שימושים



לוגיסטיקה ותעשייה
משרדים
מסחר

*ביום פרסום הדוח 49%, 44%, 7% בהתאמה

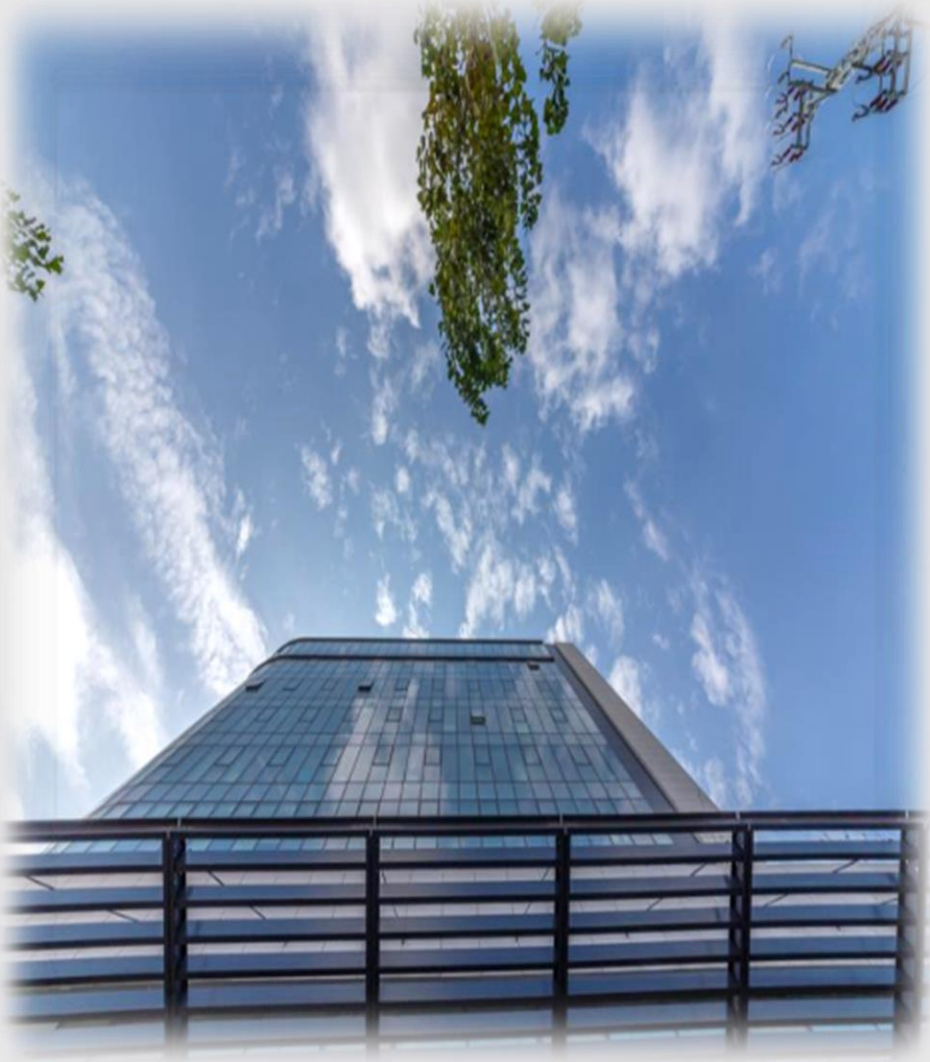
פילוח שטחים לפי שימושים



לוגיסטיקה ותעשייה
משרדים
מסחר

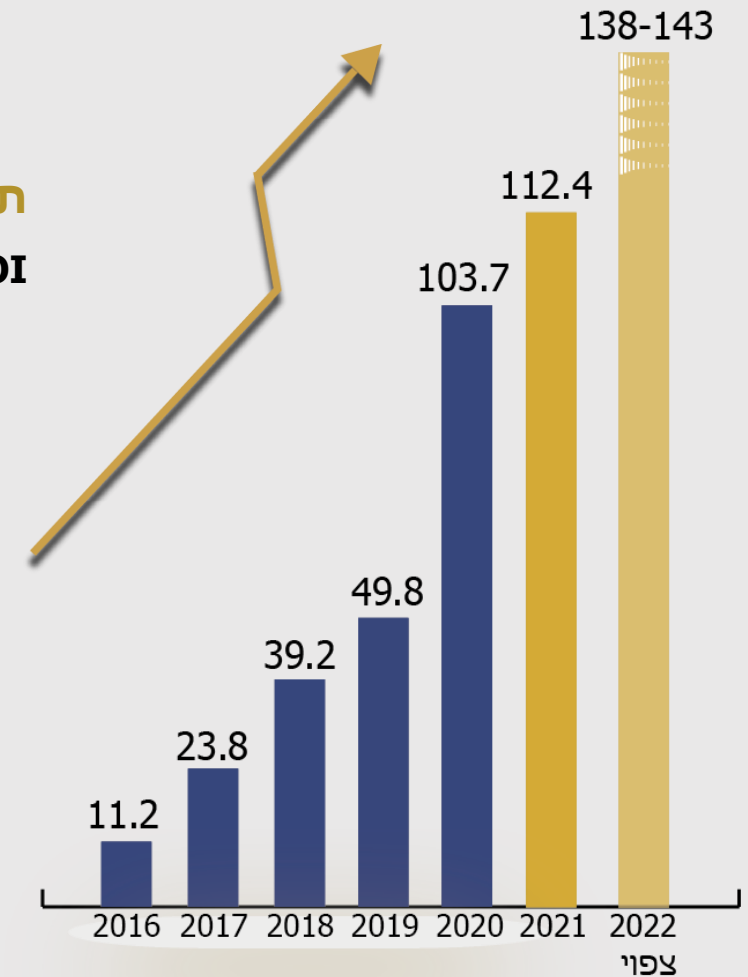
*ביום פרסום הדוח 51%, 44%, 5% בהתאמה

התפתחות NOI



תחזית 2022

NOI צפוי כ-138-143 (מיליון ש"ח)*

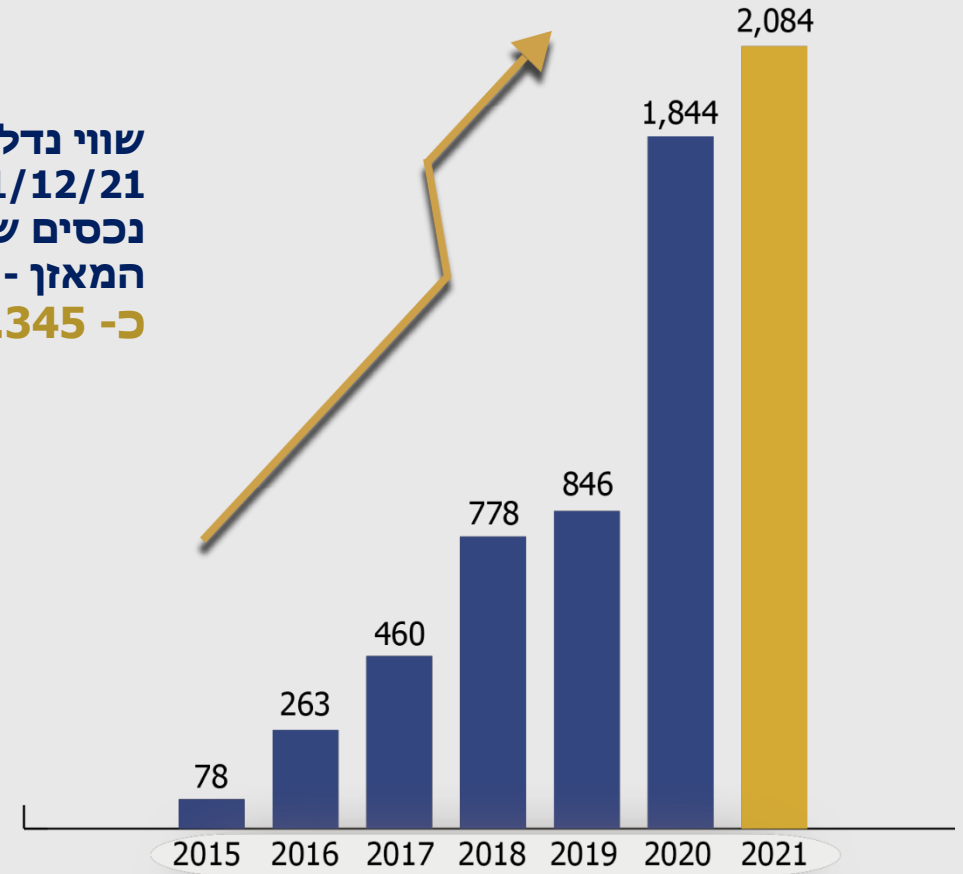


*ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה - כ- 163-165 מיליון ש"ח. כולל מגדל מניבים בכפר סבא ובית המניפה באור יהודה, שנמצאים בשיווק (מידע צופה פני עתיד).

התפתחות נדל"ן להשקעה



שווי נדל"ן להשקעה ליום
31/12/21, בתוספת עלות
נכסים שנרכשו לאחר מועד
המאזן -
כ- 2.345 מיליארד ש"ח



במיליוני ש"ח



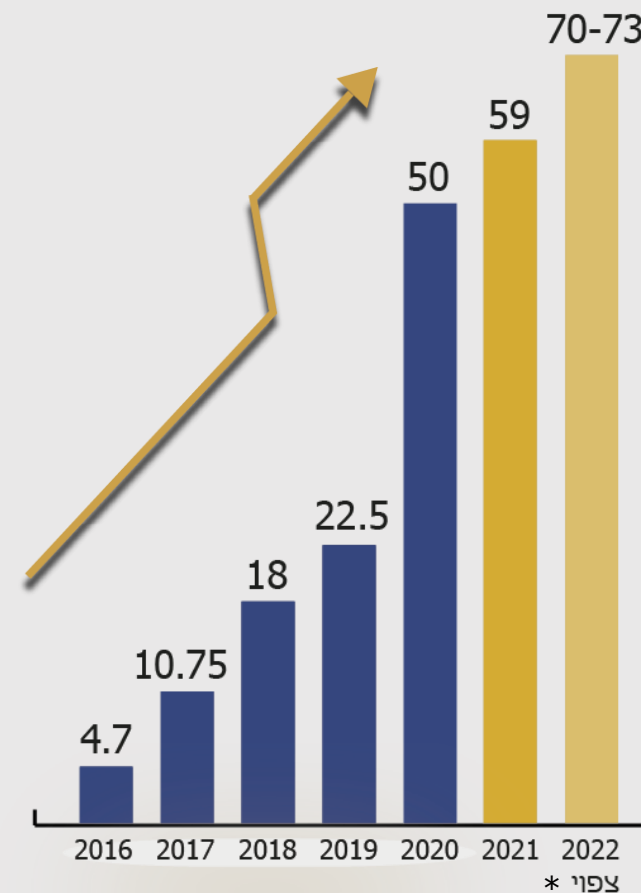
קרן ריט הינה הדרך הנוחה והיעילה להשקעה
של הציבור בנכסי נדל"ן מניב.
קרנות ריט מחויבות לחלק רווחים שוטפים
כדיבידנדים לבעלי המניות (לפחות 90%
מההכנסה החייבת).
#מביניםבמניבים



התפתחות דיבידנד

תחזית 2022

דיבידנד כ-70-73 (מיליון ש"ח)*

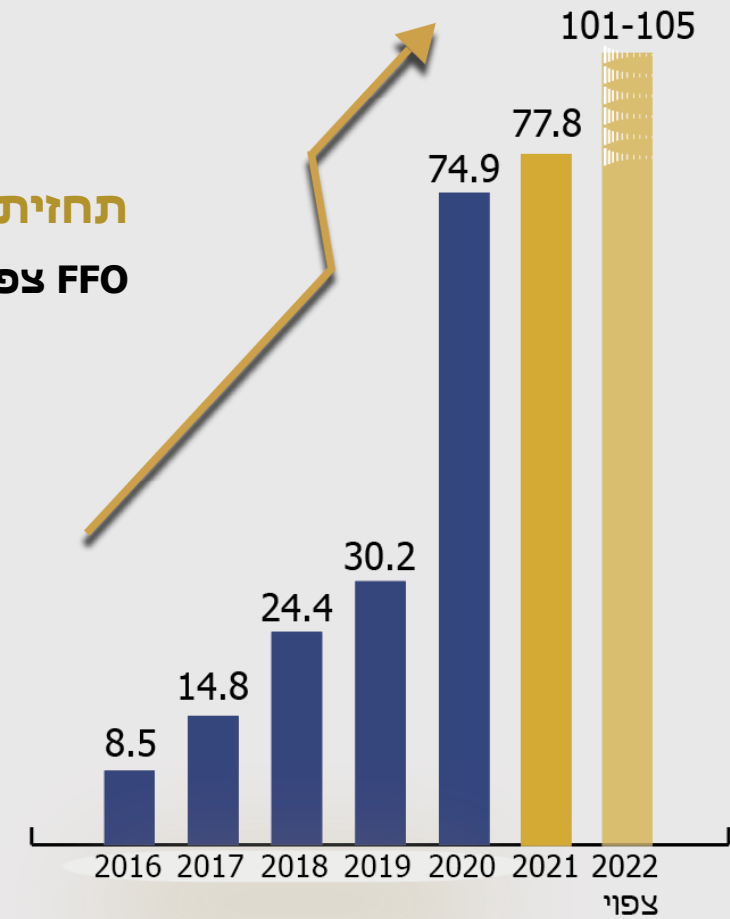


במיליוני ש"ח

* צפי שנת 2022 (מידע צופה פני עתיד)

התפתחות FFO

תחזית 2022
FFO צפוי כ-101-105 (מיליון ש"ח)*



במיליוני ש"ח

* אומדן ה- FFO הריאלי הצפוי בתפוסה מלאה - כ-125-127 מיליון ש"ח. כולל מגדל מניבים בכפר סבא ובית המניפה באור יהודה, שנמצאים בשיווק (מידע צופה פני עתיד).

שיעור תפוסה ליום 31/12/21	NOI שנתי מחוזים (במיליוני ש"ח)	NOI בפועל בשנת 2021 (במיליוני ש"ח)	שיעור היוון מייצג בהערכות השווי (באחוזים)	שווי הנכס (במיליון ש"ח)	עלות רכישה (כולל השקעות, לא כולל הוצאות רכישה)	שטח במ"ר		תיאור הנכס	
						חניונים	עילי		
100%	39.2	38.6	7	502.7	500		58,500	קמפוס להבים ומתחמי טורבין-ג'ט וטקג'ט אירופוילס, 3 מתחמים בתפן	לוגיסטיקה ותעשייה
100%	10.2	10.1	6.75	140.5	135		22,300	קמפוס להבים, נהריה	
100%	10.7 ⁽¹⁾	10.5	6.5	172.8	151		23,600	מתחם נשרים, רמלה (50%)	
100%	6.2 ⁽²⁾	6.2	5-6	115.7	84		15,000	מרלוג לוגיסטיקה, הרטוב	
100%	2.9	2.8	8.25	34.6	29		2,800	מרלוג קירור, אלון תבור	
100%	7.8	7.7	6.75	112.9	81	10,000	11,600	בית כרמלים בפארק אפק, ראש העין	לוגיסטיקה, תעשייה ומשרדים
100%	6 ⁽³⁾	5.8	6.75	88.4	80	2,400	11,900	בניין מטה המשטרה, רמלה	
47% ⁽⁶⁾	12.5	2.1	6.43	342	340	14,400	25,100	מגדל מניבים, כפר סבא	
100%	11	10.4	5.5-6.75	172.7	141		14,100	מתחם סנטרו, רחובות (50%)	משרדים, הייטק ומסחר
74%	6.2	6	6.75-7	113.2	99	5,600	9,200	בית מניבים, ירושלים	
100%	5.2	4.9	6.5	78.6	62	5,000	5,700	הסדנא 6, כפר סבא	
95%	3.6	3.4	6.75	56.2	52		4,500	בית מניבים, רעננה	
100%	3.7	3.6	6.25	58.7	51	1,000	2,900	קומות 31-32, מגדל משה אביב, רמת גן	
100%	2.2	0.2		33	33		2,800	עכו (נרכש בחודש 11/21)	
24%	1.1	0.1		64	64	5,300	6,500	בית המניפה, אור יהודה (נרכש בחודש 11/21)	
90.3%⁽⁵⁾ כ-	128.4⁽⁴⁾ כ-	112.4		2,086⁽⁷⁾	1,902 כ-	43,600 כ-	216,500 כ-	סה"כ	

(1) כולל חוזה ארוך טווח, עם עלויות בדמי השכירות, כך שניב עד כ- 11.1 מיליון ש"ח (חלק החברה). (2) חוזה ארוך טווח, עם עלויות בדמי השכירות, שניב עד כ- 7.2 מיליון ש"ח בשנה. (3) כולל חוזה, עם עלויות בדמי השכירות, שניב עד כ- 6.1 מיליון ש"ח. (4) NOI בתפוסה מלאה, כולל מגדל מניבים, מסתכם בכ- 163-165 מיליון ש"ח. (5) כ- 96% ללא מגדל מניבים בכפר סבא, הנמצא בשלבי שיווק. ליום הדיווח, כולל מגדל מניבים, כ- 91%. (6) ליום הדיווח, למעלה מ- 52%. (7) מתוך סכום זה, סך של כ- 2,084 מיליון ש"ח מוצג בנדל"ן להשקעה וכ- 2.3 מיליון ש"ח מוצג בחייבים זמן ארוך.

נכסי החברה - ריכוז נכסים שנוספו לאחר תקופת הדוח

שיעור תפוסה ליום 31/12/21	NOI שנתי מחוזים (במיליוני ש"ח)	NOI בפועל בשנת 2021 (במיליוני ש"ח)	שיעור היוון מייצג בהערכות השווי (באחוזים)	שווי הנכס (במיליון ש"ח)	עלות רכישה (כולל השקעות, לא כולל הוצאות רכישה)	שטח במ"ר		תיאור הנכס	
						חניונים	עילי		
90%	11			177	177	14,500	17,300	מגדלי שקל, בני ברק	משרדים, הייטק ומסחר
97%	4.1			71	71		6,330	מתחם שלד-פלד, קיסריה (50%)	
									לוגיסטיקה, תעשייה ומשרדים
				13.4	13.4			קרקע לייזום פרוייקט, פרדס חנה	
									לייזום קרקע
כ- 90.3% ⁽²⁾	כ- 143.5 ⁽¹⁾			2,345	2,163	כ- 58,131	כ- 240,110	סה"כ נכסי החברה ליום פרסום הדוח	

(1) NOI בתפוסה מלאה, כולל מגדל מניבים, מסתכם בכ- 163-165 מיליון ש"ח. (2) כ- 96% ללא מגדל מניבים בכפר סבא, הנמצא בשלבי שיווק. ליום הדיווח, כולל מגדל מניבים, כ- 91%.

קמפוס להבים	מתחמי טורבין ג'ט	טקג'ט אירופוליס
כ- 80 דונם המושכרים במלואם לחברת טכנולוגית להבים (חברה בת של Pratt & Whitney), כולל 9 מבנים, בשטח בנוי של כ- 36.5 אלפי מ"ר.	כ- 25 דונם המושכרים לחברת טורבין ג'ט (חברה בת של חברת טכנולוגית להבים) כולל 3 מבנים, בשטח בנוי של כ- 15 אלפי מ"ר.	כ- 10 דונם המושכרים לחברת טקג'ט אירופוליס (חברה בבעלות משותפת של חברת טכנולוגית להבים ורולס-רויס אוברסיז הולדינג) כולל 2 מבנים מחוברים בשטח בנוי של כ- 7,000 מ"ר.
מתחמים אלו כוללים זכויות בנייה נוספות במפלס הקרקע, המוערכות בשלב זה בכ- 11,000 מ"ר, בשווי כ- 23.7 מיליון ש"ח.		
		
קמפוס להבים	מתחם טורבין ג'ט	מתחם טקג'ט
הסכם ארוך טווח, עד 6/2029.	אזור התעשייה בתפן.	תעשייה, אחסנה, משרדים.
תקופת השכירות	מיקום	יעוד
100%.	תפוסה	NOI
כ- 38.6 מיליון ש"ח בשנת 2021.	מחיר רכישה	שווי
500 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה.	502.7 מיליון ש"ח (כולל זכויות בניה)	





קמפוס להבים, נהריה	
מתחם הכולל 6 מבנים ומבני עזר, בשטח בנוי כולל של כ- 22,300 מ"ר. ניהול הנכס מבוצע ע"י השוכר. עתודות בניה: מתחם זה כולל זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע המוערכות בשלב זה, כ- 10 דונם, בשווי כ- 9.2 מיליון ש"ח. שטח המתחם כ- 51 דונם.	המבנה
אזור התעשייה בנהריה.	מיקום
תעשייה, אחסנה, משרדים.	יעוד
חברת טכנולוגית להבים (חברה בת של חברת Pratt & Whitney), הסכם ארוך טווח, עד 6/2029.	שוכרים
100%.	תפוסה
כ- 10.1 מיליון ש"ח בשנת 2021.	NOI
135 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה.	מחיר רכישה
140.5 מיליון ש"ח (כולל זכויות בניה).	שווי



רמלה

מתחם נשרים	
המבנה	פארק לוגיסטי על שטח קרקע של כ- 81 דונם, בשטח בנוי כולל של כ- 47,100 מ"ר + תחנת דלק (חלק החברה - 50%).
מיקום	אזור תעשייה רמלה, צמוד למפעל נשר, בסמיכות למחלף נשרים בכביש 6 ולכביש 44.
יעוד	אחסנה.
שוכרים	6 שוכרים (פליינג קרגו, MGS (קבוצת מגה ספורט), רות קרגו, שריג אלקטרוניקה, הום סנטר, רשת תחנות הדלק טן).
תפוסה	100%
NOI	כ- 10.5 מיליון ש"ח בשנת 2021. כ- 10.7-11.1 מיליון ש"ח לשנה (כולל הסכם, עם עלייה מדורגת בדמי השכירות) * (חלק החברה).
מחיר רכישה	150 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה (משקף כ- 6,300 ש"ח/מ"ר).
שווי	כ- 172.8 מיליון ש"ח. השווי עודכן במהלך הרבעון השני 2021.

הר טוב



אלון תבור



אלון תבור, מרלוג קירור	הר טוב, מרלוג לוגיסטי	
מבנה בשטח של כ- 2,800 מ"ר, המשמש כמחסן לוגיסטי לקירור.	מבנה בשטח של כ- 15,000 מ"ר, קומה אחת, גובה 13.7 מטר. יתרת שטח המגרש משמשת כשטח לתפעול וחניה.	המבנה
אזור תעשייה אלון תבור.	אזור תעשייה הרטוב, בית שמש. מיקום בעל נגישות מצויינת מכביש 1 ומכביש 6.	מיקום
כ- 4.4 דונם.	כ- 23.9 דונם.	שטח קרקע
תעשייה/אחסנה.	מרכז לוגיסטי מודרני וחדש.	יעוד
המבנה מושכר במלואו לחברה העוסקת בהפעלת בתי קירור, בהסכם ארוך טווח עד 7/27.	חברת לוגיסטיקה מקבוצת ממן. מרבית המבנה משמשת כמרכז לוגיסטי של משטרת ישראל. הסכם ארוך טווח עד 2/31.	שוכרים
100%.	100%.	תפוסה
כ- 2.8 מיליון ש"ח בשנת 2021. כולל פרויקט סולארי**.	כ- 6.2 מיליון ש"ח בשנת 2021. כ- 6.2-7.2 מיליון ש"ח בשנה (כולל הסכם עם עליה מדורגת בדמי השכירות, וכולל פרויקט סולארי*).	NOI
27 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה (משקף כ- 9,600 ש"ח/מ"ר).	82 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה (משקף כ- 5,500 ש"ח/מ"ר).	מחיר רכישה
34.6 מיליון ש"ח.	115.7 מיליון ש"ח.	שווי

* החברה הקימה פרויקט סולארי, בתפוקה של כ- 580kW, בעלות של כ- 1.8 מיליון ש"ח, המניב כ- 0.3 מיליון ש"ח בשנה.
** החברה הקימה פרויקט סולארי, בתפוקה של כ- 275kW, בעלות של כ- 0.9 מיליון ש"ח, המניב כ- 0.2 מיליון ש"ח בשנה.

ראש העין, כרמלים פארק אפק	רמלה, בנין מטה המשטרה
בניין בן 3 קומות, בשטח בנוי כולל של כ- 11,600 מ"ר, כ- 400 מקומות חניה בשטח של כ- 10,000 מ"ר. החברה הקימה פרויקט סולארי.	בניין בן 3 קומות, בשטח בנוי כולל של כ- 11,900 מ"ר עילי (כ- 5,900 מ"ר משרדים, וכ- 6,000 מ"ר לוגיסטיקה) ומרתף חניה כ- 2,400 מ"ר, קרקע של כ- 9 דונם. מושכר למטה משטרת ישראל וחברת לוגיסטיקה.
שווי - כ- 112.9 מיליון ש"ח.	שווי - כ- 88.4 מיליון ש"ח.





מתחם שלד פלד, קיסריה	קרקע בא.ת. אילנות, פרדס חנה
המתחם	5 מבנים, בשטח בנוי של כ- 12,600 מ"ר וכ- 170 חניות
מיקום	פארק התעשייה קיסריה
שטח קרקע	כ-16 דונם
יעוד	תעשייה, אחסנה ומשרדים.
שוכרים	מגוון שוכרים
תפוסה	97%
NOI	ה- NOI השנתי הצפוי, בתפוסה מלאה של המתחם, מוערך בכ- 8.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%)
מחיר רכישה	71 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה (משקף כ- 11,300 שח למ"ר).
שווי	71 מיליון ש"ח.

13.4 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה (משקף כ- 1,800 ש"ח/מ"ר מבונה).



מתחם סנטרו

המבנה	מתחם הכולל בניין משרדים בן 6 קומות, בשטח בנוי כולל (לפי 100%) של כ- 16,300 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 11,900 מ"ר וכ- 500 מקומות חניה עיליים (חלק החברה: 50%). מבנה חדש שהושלם ואוכלס במהלך 2017. עתודות בניה: כ- 2,000 מ"ר נוספים למסחר.
מיקום	פארק העסקים רחובות, ע"ש הורוביץ.
שטח קרקע	כ- 24 דונם.
יעוד	תעשייה, הייטק, משרדים, מסחר.
שוכרים	תמהיל שוכרי מסחר מגוון, וביניהם יוחננוף, סופר פארם, מחסני חשמל, חדר כושר SPACE, ג'מבו סטוק, ניצת הדובדבן, בורגרים, גלידה גולדה, פאפא ג'ונס, רולדין. שוכרי משרדים איכותיים, וביניהם DAY2, אורבוגרף, פיוצ'ר מיט, פרשקובסקי, מינהל הדיור הממשלתי ועוד.
תפוסה	100%.
NOI	כ- 10.4 מיליון ש"ח בשנת 2021 (חלק החברה). כ- 11 מיליון ש"ח בשנה מחוזים חתומים.
מחיר רכישה	כ- 128.5 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה. בנוסף, יחול תשלום עתידי בסך 5 מיליון ש"ח בגין זכויות מסחר נוספות. משקף כ- 11,500-12,000 ש"ח/מ"ר מסחר, וכ- 7,500-8,000 ש"ח/מ"ר משרדים.
שווי	כ- 172.7 מיליון ש"ח (חלק החברה).

רחובות

משרדים
היי-טק
ומסחר

* המתחם בבעלות משותפת עם חברת יוחננוף (25%) וחברת פרשקובסקי (25%).

בית מניבים, רעננה

בניין משרדים ומסחר של כ- 4,500 מ"ר עילי, ובנוסף כ- 40 מקומות חניה.

שווי - כ- 56.2 מיליון ש"ח.



בית מניבים, כפר סבא

בניין משרדים ומסחר של כ- 5,700 מ"ר עילי, כ- 5,000 מ"ר מרתפים, הכוללים כ- 135 מקומות חניה.

שווי - כ- 78.6 מיליון ש"ח.



קומות 31-32, מגדל משה אביב, רמת גן

2 קומות משרדים, בשטח של כ- 2,900 מ"ר ו- 29 חניות תת קרקעיות. מושכר לחברת הייטק.

שווי - כ- 58.7 מיליון ש"ח.



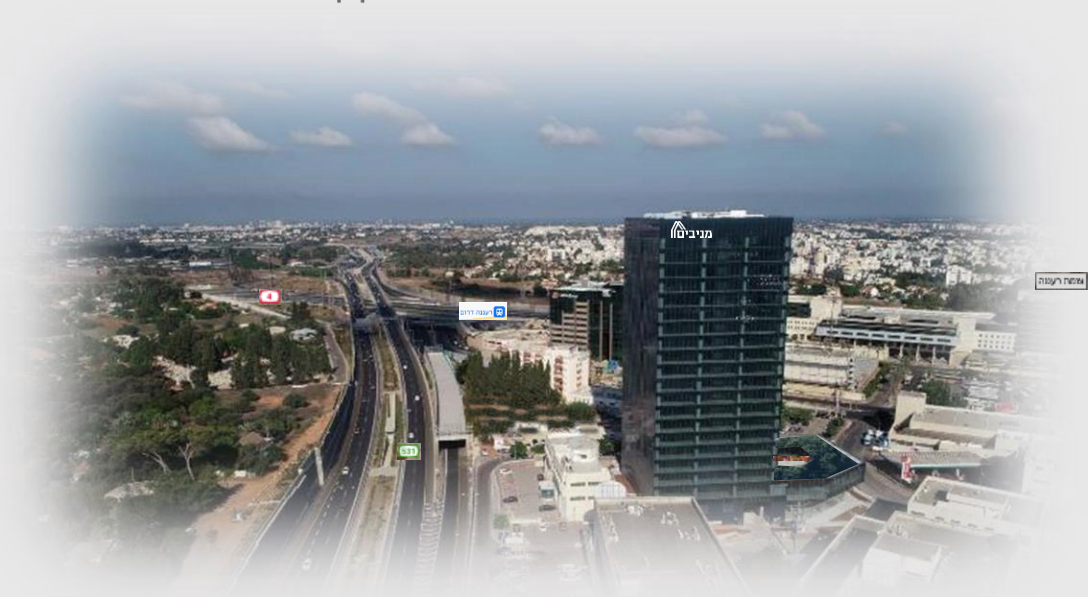
בית מניבים, ירושלים

בניין משרדים כ- 9,200 מ"ר עילי, וכ- 5,600 מ"ר מרתפים, הכוללים כ- 180 מקומות חניה

שווי - כ- 113.2 מיליון ש"ח.



* ראו נתונים בטבלה בעמוד 14



מגדל מניבים	
מגדל המשרדים כולל 19 קומות משרדים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר (שטח לשיווק), מעל קומת קרקע למסחר (כ- 1,300 מ"ר בקומת הקרקע המיועדים למסחר והסעדה, בבעלות המוכרים), בתוספת 4.5 קומות בחניון תת קרקעי (חניות ומחסנים).	המבנה
צומת רעננה דרום, בכניסה המערבית לכפר סבא, בקירבה לתחנת הרכבת החדשה (רעננה דרום).	מיקום
משרדים.	יעוד
אכלוס הבניין בעיצומו. נכון למועד פרסום הדוח, הושכרו למעלה מ- 52% משטחי המגדל ומתנהלים מו"מים מתקדמים נוספים.	שוכרים
ה- NOI השנתי המלא (100%) הצפוי מהבניין בתפוסה מלאה בגמר מלא, ככל שיושקע ע"י המשכיר, מוערך בכ- 25 מיליון ש"ח **מידע צופה פני עתיד**	NOI
עלות הרכישה הינה כ- 306 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והוצאות רכישה (עלויות הרכישה האמורות לא כוללות השקעות בעבודות גמר).	מחיר רכישה
כ- 342 מיליון ש"ח (כולל עבודות גמר שבוצעו בפועל, בהיקף של כ- 32 מיליון ש"ח).	שווי

כפר
סבא

משרדים
והיי-טק



עכו	בית המניפה, אור יהודה	
מבנה בשטח של כ- 2,800 מ"ר, המשמש כמחסן לוגיסטי לקירור.	כ- 6,500 מ"ר בנוי עילי, כ- 5,300 מ"ר חניון תת קרקעי.	המבנה
אזור תעשיה אלון תבור.	אזור תעשיה אור יהודה. מיקום בעל נגישות מצויינת מכביש 1 ומכביש 4.	מיקום
כ- 4.4 דונם.	2.8 דונם.	שטח קרקע
תעשיה/אחסנה.	משרדים.	יעוד
המבנה מושכר במלואו לקופ"ח כללית, בהסכם ארוך טווח עד 9/29.	הבניין בשיווק כבניין עצמאי.	שוכרים
100%.	24% - הבניין בהליך שיווק.	תפוסה
כ- 0.2 מיליון ש"ח מיום הרכישה ((23/11/22). צפי לשנת 2022 - כ- 2.1 מיליון ש"ח.	ה- NOI הצפוי, בתפוסה מלאה, ולאחר ביצוע שיפורים עבור שוכרים חדשים, בהיקף של 15-20 מיליון ש"ח, מוערך בכ- 5.5-6.1 מיליון ש"ח.	NOI
33 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה (משקף כ- 11,500 ש"ח/מ"ר).	64 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה (משקף כ- 8,000 ש"ח/מ"ר).	מחיר רכישה
33 מיליון ש"ח.	64 מיליון ש"ח.	שווי

מגדלי שקל, בני ברק	
המבנה	מגדל משרדים בשטח כולל של - 17,000 מ"ר, הכולל 7 קומות משרדים בשטח כ- 12,000 מ"ר, קומת קרקע למסחר (כ- 2,600 מ"ר), חניון עילי (כ- 14,500 מ"ר) וקומת מרתף, בשטח של כ- 2,600 מ"ר (בעיקר אחסנה). לבניין הקיים צמודות זכויות בנייה בשטח ברוטו של כ- 5,000 מ"ר המאפשרות תוספת משרדים, לרבות באמצעות הקמת מבנה סמוך נוסף.
מיקום	סמוך לצומת גהה, בסמוך לתחנת הרכבת הקלה העתידית, ובסמיכות לצירי תנועה מרכזיים.
יעוד	משרדים, מסחר.
שוכרים	מגוון שוכרים.
תפוסה	כ- 90% משטחי המשרדים.
NOI	ה- NOI השנתי מחוזים חתומים עומד על כ- 11 מיליון שקל, ולאחר השכרתו המלאה של הבניין הוא צפוי לעמוד על כ- 12.5 מיליון שקל.
מחיר רכישה	177 מיליון ש"ח + הוצאות רכישה (כ- 11.5 מיליון ש"ח, בעיקר מס רכישה).
שווי	מחיר הרכישה משקף כ- 8,200 ש"ח/מ"ר למשרדים.
	177 מיליון ש"ח.

תמצית נתונים מאזניים	31.12.21	31.12.20
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	298,393 ⁽¹⁾	156,000
נדל"ן להשקעה	2,083,709	1,843,790
חוב ברוטו	1,056,659	771,277
חוב נטו	758,266	615,486
הון עצמי	1,319,382	1,218,220
יחס חוב נטו לנדל"ן להשקעה	36%	33%
תמצית נתונים תזרימיים		שנת 2020
תזרים מפעילות שוטפת	93,311	87,724
FFO ריאלי	77,833	74,876
השקעה בנדל"ן להשקעה	147,628	730,642 ⁽²⁾
תמצית תוצאות פעילות		
הכנסות שכירות	123,780	112,001
NOI	112,362	103,706
Same Property NOI	57,839	55,121
רווח נקי (הפסד)	158,762	2,277 ⁽³⁾
מידע צופה פני עתיד		
NOI מותאם בגין נכסים קיימים - צפי שנת 2022 (מידע צופה פני עתיד) ⁽⁴⁾		138-143 מיליון ש"ח
FFO מותאם לשנה מלאה על בסיס חוזי שכירות קיימים לשנת 2022 (מידע צופה פני עתיד) ⁽⁴⁾		101-105 מיליון ש"ח
חלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 (מידע צופה פני עתיד)		70-73 מיליון ש"ח

(1) מזומנים נכון למועד פרסום הדוח כ- 180 מיליון ש"ח. (2) הנתון אינו כולל השקעה במגדל מניבים שבוצעה במסגרת חברה ייעודית. בסה"כ השלימה החברה בשנת 2020 רכישה של 6 נכסי נדל"ן בעלות כוללת של כ-992 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות רכישה). (3) נובע בעיקר מהוצאות עיסקה בגין רכישת נכסים (בעיקר מס רכישה), בשנת 2020, בסך כ- 63.7 מיליון ש"ח (כולל כ- 13.6 מיליון ש"ח, שנכללו בסעיף חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני). בניטרול הוצאות העיסקה, הרווח הנקי לשנת 2020 עמד על כ-66 מיליון ש"ח. (4) ה- NOI וה- FFO השנתיים הצפויים מנכסי החברה בתפוסה מלאה הינם כ- 163-165 מיליון ש"ח וכ- 125-127 מיליון ש"ח, בהתאמה (כולל מגדל מניבים).

אסטרטגיה ודרך פעולה



פורטפוליו

- רכישת נכסים בשימושים מגוונים ובפיזור גיאוגרפי רחב.

נכס

- מתן דגש על מיקומם הפרטני של נכסי החברה ומיתוגם.
- ניצול הפוטנציאל הגלום בנכס, בין אם בפיתוח ובין אם באיתור שוכרים לשטחים הפנויים בו.

שוכרים

- התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים ושוכרים אחרים, עימם תקיים החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות.
- זמינות גבוהה לצרכי השוכרים, תוך הקפדה על רמת שירותים נלווים.

ניהול

- הפעלת מערך ניהול נכסים (שיווק, תחזוקה, כספים) יעיל ואפקטיבי.
- שמירה על היקף עלויות ניהול ותפעול הנכס.

פיננסי

- דגש על יצירת תזרים מזומנים יציב.
- יעד מינוף של כ- 50% (מתחת למגבלת הרגולציה - 60%).
- פיתוח מוניטין החברה והדגשת איתנותה הפיננסית.



● בחינת **הזדמנויות השקעה** של נכסים מניבים תוך שימת **דגש** על מחירי השכירות של הנכסים בהשוואה למחירי שוק, **המחיר למ"ר**, התפוסה, **הפוטנציאל העתידי** של הנכס והתשואה.

● בחינת **הזדמנויות ייזום** והקמת נכסים חדשים, במגבלות רגולציית קרנות ריט, וכן **רכישת נכסים חדשים (בשלבי הקמה) עם סיום הקמתם**, על מנת להשיג תשואה עודפת בד בבד עם התמודדות עם אתגרים שיווקיים.

● **פיזור** גיאוגרפי **וגיוון** שימושים -

- משרדים, תעשייה, לוגיסטיקה, מסחר, חניונים, בתי אבות סיעודיים.
- ללא מיקוד באזור מסוים בישראל.

● **נכסים להשבחה** -

- נכסים עם דמי שכירות ברף התחתון של מחירי השוק, ובהתאמה במחיר למ"ר בטווח הנמוך - פוטנציאל העלאת דמי השכירות והשווי למ"ר.
- נכסים הכוללים שטחים פנויים או מתפנים או בעלי מח"מ קצר - פוטנציאל לאכלוס והגדלת הכנסה.
- נכסים מאתגרים מבחינה שיווקית/תפעולית, המהווים בסיס להשבחה ולהעלאת התשואה.

יעדי התפתחות

🔹 המודל הכלכלי מבוסס על התפתחות היקף הנכסים באמצעות: רכישת נכסים בהיקף של כ-300 מיליון ש"ח לשנה לפחות.

🔹 Cap rate כיום הינו של כ- 6-7%.

🔹 גיוס הון וחוב תוך שמירה על מינוף בהתאם למגבלת רגולציה של עד 60%.

🔹 חלוקת דיבידנד שוטף.

* המידע וההנחות שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד.

קבוצת ניהול מקצועית ואיכותית, בעלת מוניטין, יכולות וניסיון מוכחים בתחום הנדל"ן המניב

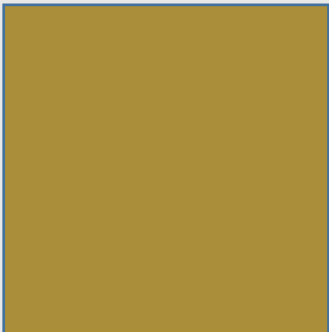


עשרות שנות ניסיון מצטבר בתחום





משרדי החברה: האשל 3, פארק
תעשיות קיסריה, טלפון: 072-2506090,
www.menivim-reit.co.il



תודה על
תשומת הלב!