

מצגת חברה 31.12.2022

ריט 1 - קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

הבהרה משפטית

הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה לציבור או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק לצרכי מסירת מידע. האמור במצגת זו אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של משקיע והיא אינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה. המידע הכלול במצגת זו הינו תמציתי ואין בו כדי להחליף את המידע המלא אודות החברה, כפי שנכלל בדוחותיה התקופתיים, הרבעוניים והמיידיים.

המצגת עשויה לכלול מידע ונתונים בנוגע לחברה שהינו נוסף או המוצג באופן שונה מן האופן שבו הוצג בדיווחי החברה לציבור עד כה ו/או בעריכה שונה ו/או בפילוח שונה ו/או ברמת פירוט שונה מזו שהוצגה עד כה בדיווחי החברה.

כרטיס ביקור

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

נכסים מניבים
כ-7.6 מיליארד ש"ח
כ-626,000 מ"ר בכ-97.4% תפוסה
כ-950 שוכרים

שיעור התשואה
המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.59%

הון עצמי
איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-3.8 מיליארד ש"ח (19.5 ש"ח למניה)

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

דירוג
AA/Stable ע"י מעלות S&P, אשרור דירוג באוגוסט 2022

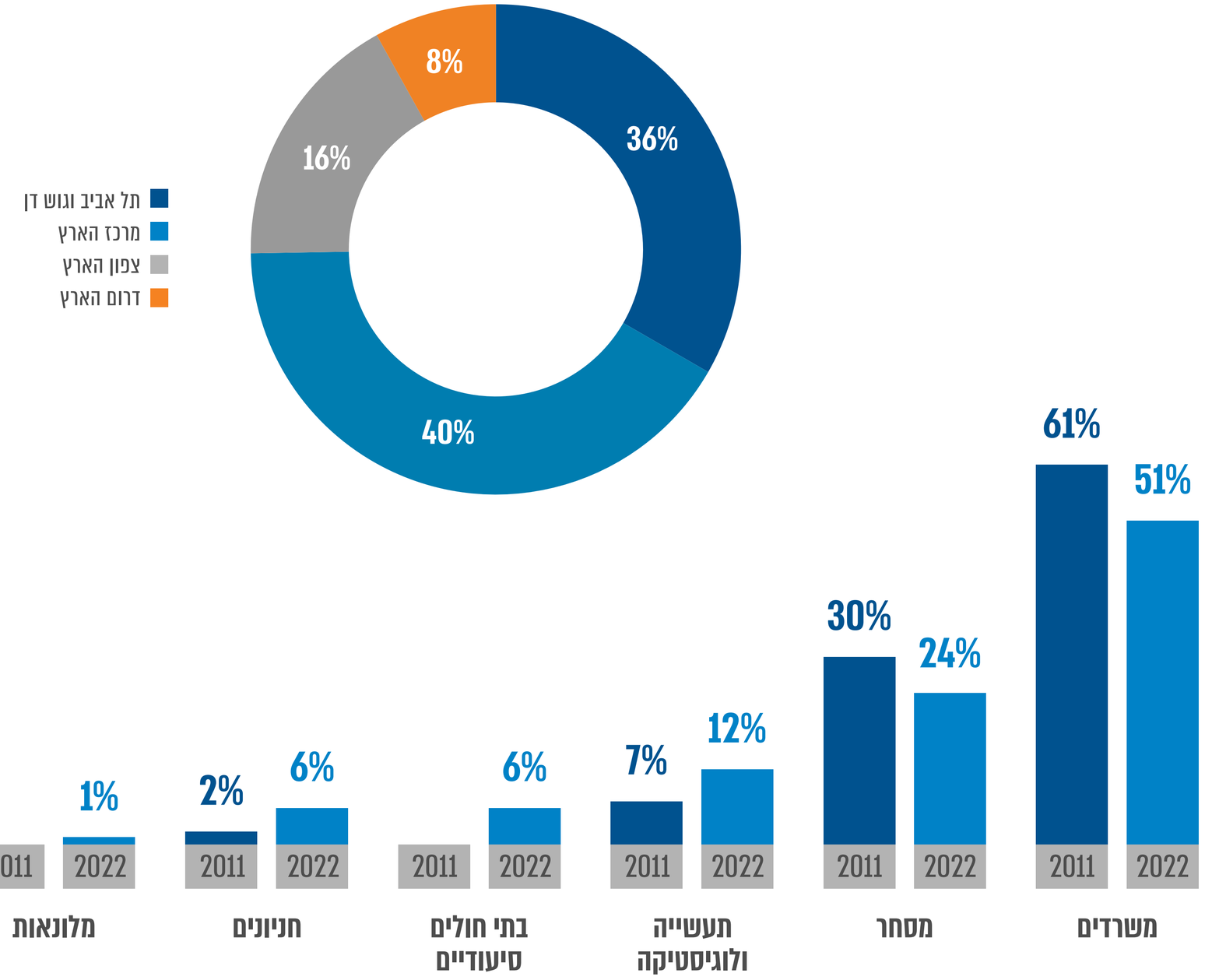
דיבידנדים
מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני
דיבידנד מינימלי בגין שנת 2023 בסך של כ-159 מ' ש"ח (82 אג' למניה*, לעומת 80 אג' בשנת 2022)
תשואת דיבידנד כ-5.1%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכ-1.3 מיליארד ש"ח

תשואת FFO ריאלי בגישת ההנהלה***
החזוי ל-2023 כ-9.5%**

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** תשואות הדיבידנד וה-FFO (ממוצע טווח התחזית) הן ביחס למחיר מניה נכון לתאריך 13.3.2023.
*** ל-FFO בגישת רשות ני"ע ר' שקף 23.

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.
- שטחי החברה ושעורי התפוסה אינם כוללים כ-61,000 מ"ר אשר מצויים בתהליכי שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי



- נכון ל 31.12.22, לפי שווי הוגן.
- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.

השקעה בריט 1

השקעה סחירה בנדל"ן מניב מגוון, בניהול מקצועי

אסטרטגיית צמיחה:

- רק בישראל
- פיזור גאוגרפי
- פיזור סקטוריאלי
- ניצול הזדמנויות ייזום, בכפוף להוראות החוק
- קידום השבחות בנכסים קיימים

בכפוף להוראות החוק:

- מינוף מקסימלי עד 60% חוב מהמאזן
- ייזום של עד 5% מהיקף הנכסים
- אין בעלי שליטה
- חובת חלוקת דיבידנדים
- פטור ממס חברות
- מיסוי חד שלבי ברמת בעלי המניות בלבד



המנופים, הרצליה

תיק נכסים מגוון

משרדים
מרכזי מסחר
מבני תעשייה ולוגיסטיקה
בתי חולים סיעודיים
חניונים
מלונאות

נכסים שנרכשו בתקופה



מגדל דניאל פריש בתל אביב

פברואר 2022 - רכישת 5 קומות נוספות במגדל, בשטח של כ-3,570 מ"ר, בתמורה לכ-66 מ' ש"ח.
יוני 2022 - רכישת קומה נוספת, בשטח של כ-720 מ"ר, בתמורה לכ-16 מ' ש"ח.
ה-NOI השנתי הנוכחי מהקומות משקף תשואה של כ-5%.
לאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-16 קומות (מתוך 25) במגדל ו-235 חניות.



חניון סקיי טאואר בתל אביב

אפריל 2022 - השלמת רכישה של 90% מחניון תת קרקעי שבו כ-400 חניות, במתחם יצחק שדה (חסן עראפה) בתל-אביב, בתמורה לכ-61 מ' ש"ח.
להערכת החברה, ה-NOI השנתי החזוי לאחר אכלוס המתחם, צפוי לשקף תשואה של כ-8%.



מגדל היובל בתל אביב

אוגוסט 2022 - התקשרות יחד עם השותף במגדל, אפי נכסים, לרכישת 3 קומות של בנק מרכנתיל בתמורה כוללת של כ-170 מ' ש"ח (חלק החברה 50%) שישולמו במועד המסירה הצפוי בשנת 2023.

- כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

נכסים שנרכשו בתקופה



מלון פאבליקה בהרצליה פיתוח

אוגוסט 2022 - רכישת 50% בבניין שכולל כ-16,660 מ"ר המושכר למלון פאבליקה בניהול ישרוטל, כ-158 חניות וקומת מסחר של כ-1,000 מ"ר. תמורת הרכישה משקפת לחלקה של החברה בנכס שווי של כ-107 מ' ש"ח. ה-NOI השנתי הנוכחי מהנכס משקף תשואה של כ-5.2%.



מתחם אינפיניטי ברעננה

אוגוסט 2022 - רכישת כ-6,600 מ"ר וכ-175 חניות בתמורה לכ-82.5 מיליון ש"ח.



חניון הכיכר בתל אביב

ספטמבר 2022 - רכישת 67.5% מחניון שבו כ-540 חניות וכן תחנת דלק וחנות נוחות, בתמורה לכ-87 מ' ש"ח. ה NOI השנתי (הנוכחי) משקף תשואה שנתית של כ-7%.





בית הרופאים בתל אביב

נובמבר 2022 - רכישת שליש מבית הרופאים ברחוב הברזל ברמת החייל.
בבניין 7 קומות משרדים בשטח של כ-8,500 מ"ר, כ-900 מ"ר קומת מסחר ו-178 חניות.
תמורת הרכישה כ-69.3 מ' ש"ח וה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף תשואה שנתית של כ-5.6%.

- כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

אינפיניטי פארק

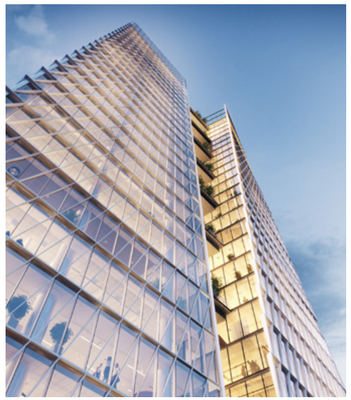
צומת רעננה

- **כ-55 דונם**
- כ-150,000 מ"ר של **שטחי משרדים**
- מתוכם כ-10,000 מ"ר של **שטחי מסחר, בילוי ופנאי**
- כ-6 דונם של **פארק ירוק**
- **נגישות גבוהה.** על צומת כבישים ראשיים (4 ו-531). במתחם תחנה של **רכבת ישראל**



1. **אינפיניטי טאואר**
2. **אינפיניטי קמפוס**
3. **אינפיניטי פלאזה**







אינפיניטי טאואר (חלק ריט 1 50%)

שטח להשכרה: כ-60,000 מ"ר
עלות משוערת: כ-470 מ' ש"ח
עלות שהושקעה: כ-360 מ' ש"ח
שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-66%
פארק ירוק עם אזורי הסעדה וישיבה
בעלות משוערת של כ-35 מ' ש"ח
צפי סיום: מחצית ראשונה של 2023
LEED SILVER

שדרוג אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה (חלק ריט 1 66%)

שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר
עלות משוערת: כ-230-250 מ ש"ח
שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-27% (לא כולל אמדוקס)
תקופת העבודות: 2023 עד אמצע 2024

צפי ה NOI השנתי מהמתחם לאחר השלמת המגדל והשיפוץ (בהנחת תפוסה מלאה) הינו כ- 70-75 מ' ש"ח.

- המידע המתואר לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, הכולל את כוונות והערכת החברה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

מגוון נכסים
משרדים



דניאל פריש, תל אביב
היקף השטח: כ-20 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65% (חניון 80%)



הארבעה, תל אביב
היקף השטח: כ-17 א' מ"ר
שיעור בעלות: 35% (חניון 50%)



מגדל היובל, קרית הממשלה, תל אביב
היקף השטח: כ-67 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



רוטשילד, תל אביב
היקף השטח: כ-23 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים
משרדים

המנופים, הרצליה פיתוח
היקף השטח: כ-17 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

ספיר, הרצליה פיתוח
היקף השטח: כ-7.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

חשמונאים, תל אביב
היקף השטח: כ-8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%

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%

טוליפמן, ראשון לציון
היקף השטח: כ-17 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

האומנות, נתניה דרום
היקף השטח: 6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

המלאכה, ראש העין
היקף השטח: כ-8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

בית הטרמינל, לוד
היקף השטח: כ-8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

המלאכה, לוד
היקף השטח: 16 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

גלובל פארק, לוד
היקף השטח: כ-21 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

אפעל, פתח תקווה
היקף השטח: 8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%

מגוון נכסים
מרכזי מסחר



עמק סנטר, עפולה
היקף השטח: כ-22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%



Friendly, גן יבנה
היקף השטח: 14 א' מ"ר
שיעור בעלות: 75%



לב תלפיות, ירושלים
היקף השטח: כ-17 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%



גני שרונה, תל אביב
היקף השטח: כ-6.2 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים
מרכזי מסחר

שערי חדרה, חדרה
היקף השטח: כ-13.4 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

פאואר סנטר, מודיעין
היקף השטח: כ-11 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

גלובוס סנטר, נתיבות
היקף השטח: 14 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

קניון G רוטשילד, ראשון לציון
היקף השטח: כ-8.5 א' מ"ר מסחר וכ- 4.5 א' מ"ר משרדים
שיעור בעלות: 49%

קניון דרכים, G יקנעם
היקף השטח: כ-16 א' מ"ר
שיעור בעלות: 49%

מרכז מסחרי SOHO, נתניה
היקף השטח: כ-14.7 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מרכז מסחרי, גני תקווה
היקף השטח: כ-9 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים
תעשייה ולוגיסטיקה



נאות חובב
היקף השטח: 15.6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%



תרדיון, גוש שגב
היקף השטח: 44 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%



בר-לב
היקף השטח: כ-14.3 א' מ"ר
שיעור בעלות: 67%



כפר מסריק
היקף השטח: כ-31.2 א' מ"ר
(כ-16.6 א' מ"ר בנוי וכ 14.6 א' מ"ר בביצוע)
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים
תעשייה ולוגיסטיקה

אלון תבור
היקף השטח: 42 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

אלון תבור
היקף השטח: 40 א' מ"ר
שיעור בעלות: 25%

ציפורית
היקף השטח: כ-19.1 א' מ"ר
שיעור בעלות: 67%

ציפורית
היקף השטח: כ-9.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 67%
בנוסף, 100 דונם לתעשיה ולוגיסטיקה

תרדיון
היקף השטח: כ-13 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

שדרות
היקף השטח: כ-11.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

חדרה
היקף השטח: כ-7 א' מ"ר
שיעור בעלות: 95%

מרלו"ג מגה מקבוצת רבוע כחול ראשל"צ

תהליך השבחה

לפני









WEST DESIGN ראשל"צ

תהליך השבחה

אחרי









WEST DESIGN ראשל"צ

נתונים פיננסיים

במ' ש"ח (ל-100%)
חלק ריט 1 65%

	הנכס	*NOI	תשואה*
עלות הרכישה (12.2014)	95	8 בעת הרכישה	8.5% על עלות הרכישה
עלויות השבחה	50		
עלות כוללת	145	16 לאחר ההשבחה	11.0% על העלות הכוללת
שווי הוגן (31.12.2022)	243		6.6% על השווי ההוגן
רווחי שערוך מאז הרכישה	98		

* תחזית בהנחת תפוסה מלאה

מגוון נכסים
בתי חולים סיעודיים



נס ציונה
היקף השטח: 19 א' מ"ר
שיעור בעלות: 80%



חיפה
היקף השטח: 13 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



נשר
היקף השטח: 22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



אשדוד
היקף השטח: 12 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

מגוון נכסים
חניונים



חניון סיטי טאואר, רמת גן
כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון בסר 4+3, בני ברק
כ-277 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון קרתא, ירושלים
כ-835 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



נתונים פיננסיים

31.12.2022-ל7

נתונים פיננסיים

תמצית נתונים

	אחוזי השינוי 2021-2022	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	אחוזי השינוי 2021-2022	רבעון 4 2022	רבעון 4 2021	רבעון 4 2020
NOI	19.9%	418.7	349.2	324.4	16.5%	110.6	94.9	76.5
NOI same property	11.1%	378.5	340.8	-	4.8%	98.9	94.3	-
FFO בגישת רשות ניירות ערך*	(28.0%)	133.5	185.6	233.5	(28.0%)	45.7	63.5	53.0
FFO ריאלי בגישת ההנהלה*	23.7%	314.4	254.1	231.8	15.6%	81.6	70.6	53.8
FFO ריאלי בגישת ההנהלה למניה* (ש"ח)	18.4%	1.67	1.41	1.30	7.7%	0.42	0.39	0.30

* לפירוט ר' שקף 23.

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.
- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה.

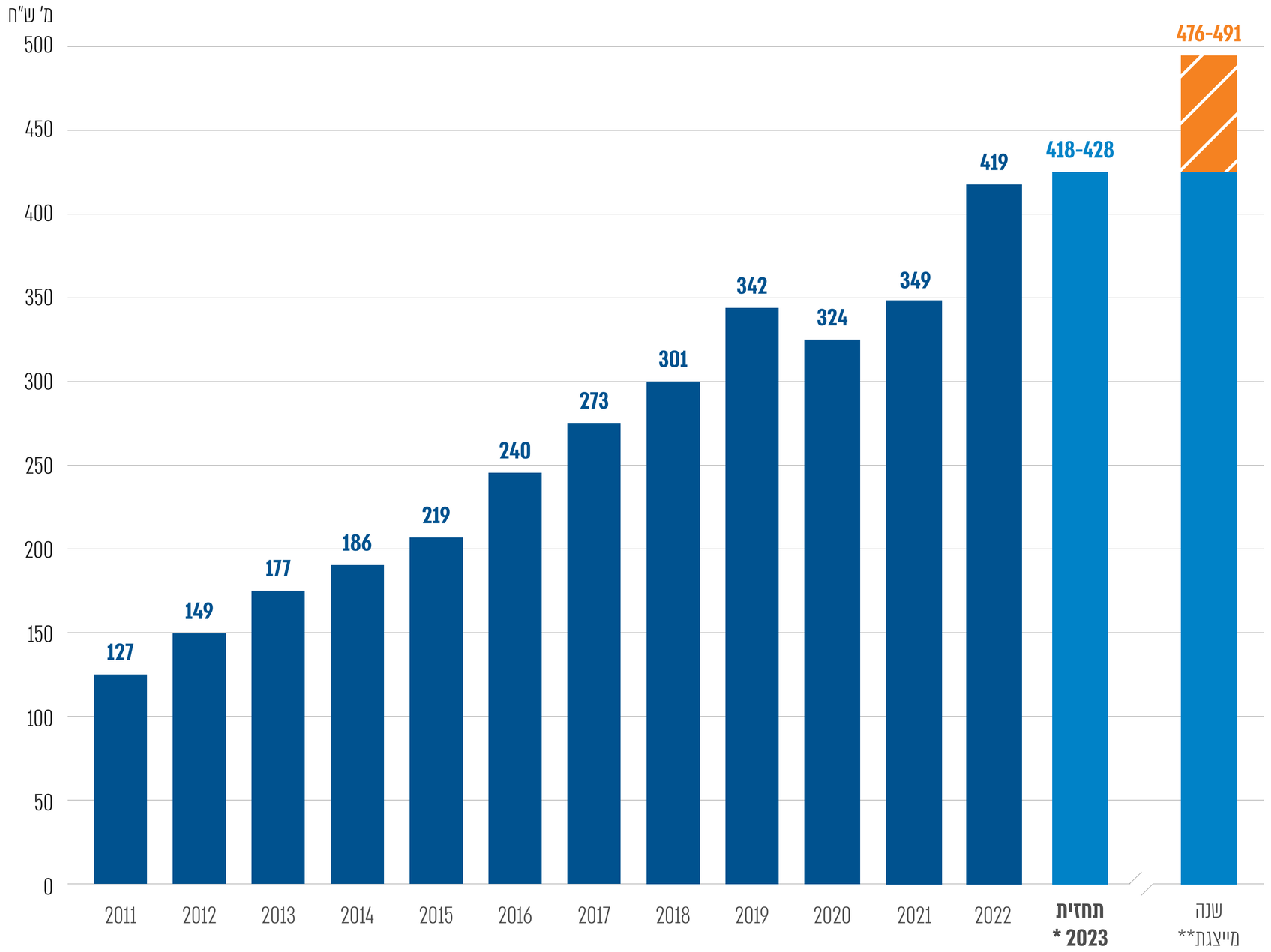
נתונים פיננסיים

חישוב FFO

	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
FFO נומינלי בגישת רשות ניירות ערך	**133.5**	**185.6**	**233.5**
התאמות נוספות			
תשלום מבוסס מניות	8.7	6.1	4.6
הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח	-	-	7.2
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות	2.3	(8.4)	3
FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה	**144.5**	**183.3**	**248.3**
FFO נומינלי למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)	**0.77**	**1.02**	**1.39**
FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה*	**314.4**	**254.1**	**231.8**
FFO ריאלי למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)	**1.67**	**1.41**	**1.30**
מספר מניות משוקלל (מ')	**188.2**	**179**	**178.5**

* בניטרול הוצאות הפרשי הצמדה על חוב לזמן ארוך.

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.



נתונים פיננסיים

NOI

419 מ' ש"ח בשנת 2022 לעומת
390-400 מ' ש"ח בתחזית המקורית

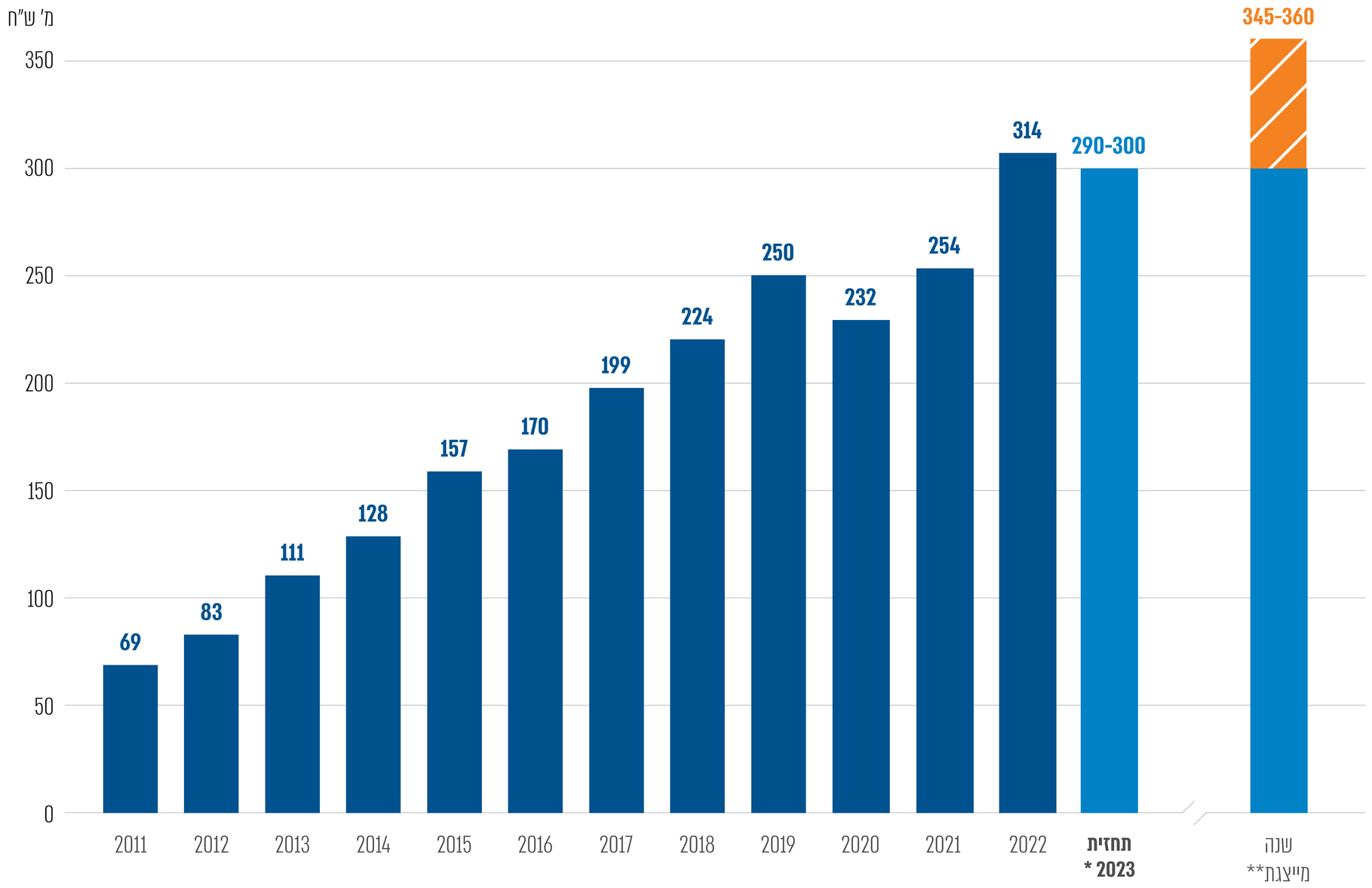
* כוללת NOI בסך של כ-12 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לעומת כ-48 מ' ש"ח בפועל בשנת 2022, בעקבות עזיבת אמדוקס.
** בהתבסס על התחזית הנוכחית ובתוספת מתחם אינפיניטי לאחר השלמת המגדל והשיפוץ (בהנחת תפוסה מלאה). ר' גם שקף מס 9 וסעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון.

- ה-NOI הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן לרווח הנובע מהשכרת נכסים והפעלתם (הכנסות מהנכסים בניכוי הוצאות תפעול הנכסים).
- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה.
- המידע המתואר לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, הכולל את כוונות והערכת החברה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

נתונים פיננסיים

FFO ריאלי בגישת ההנהלה

314 מ' ש"ח בשנת 2022 לעומת
294-304 מ' ש"ח בתחזית המקורית



* כוללת NOI בסך של כ-12 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לעומת כ-48 מ' ש"ח בפועל בשנת 2022, בעקבות עזיבת אמדוקס.

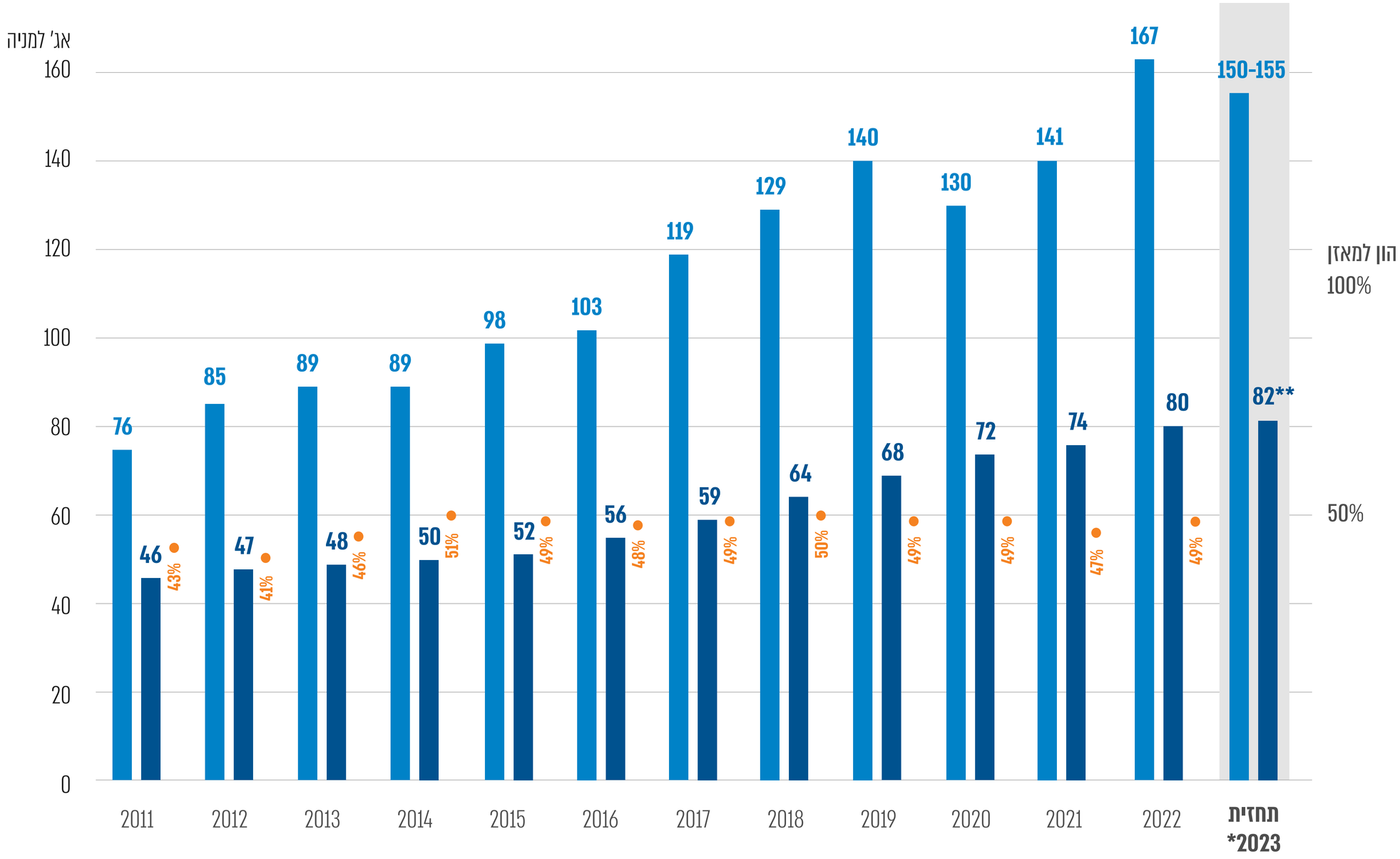
** בהתבסס על התחזית הנוכחית ובתוספת מתחם אינפיניטי לאחר השלמת המגדל והשיפוץ (בהנחת תפוסה מלאה). ר' גם שקף מס 9 וסעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון.

- ה- FFO הריאלי הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן והוא מבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות וכאלו שאינן תזרימיות לרבות שינויים בשווי הוגן והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות.
- המידע המתואר לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, הכולל את כוונות והערכת החברה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

נתונים פיננסיים

תוצאות למניה

167 אג' למניה בשנת 2022 לעומת
159-164 אג' למניה בתחזית המקורית



* כוללת NOI בסך של כ-12 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לעומת כ-48 מ' ש"ח בפועל בשנת 2022, בעקבות עזיבת אמדוקס. ראו גם סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון.

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

איתנות פיננסית

הון עצמי למאזן כ-49% (IFRS)

חוב פיננסי נטו ל Cap כ-49%

מח"מ חוב משוקלל כ-4.4 שנים

עלות חוב משוקללת כ-1.67% צמודה

עלות חוב שולית כ-2.8% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 6.6, ל-13.3.2023)

הנכסים המניבים
לא משועבדים למעט נכסים בשווי של כ-13% בבעלות עם שותפים

יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים
ליום פרסום הדוח כ-350 מ' ש"ח (סולו)

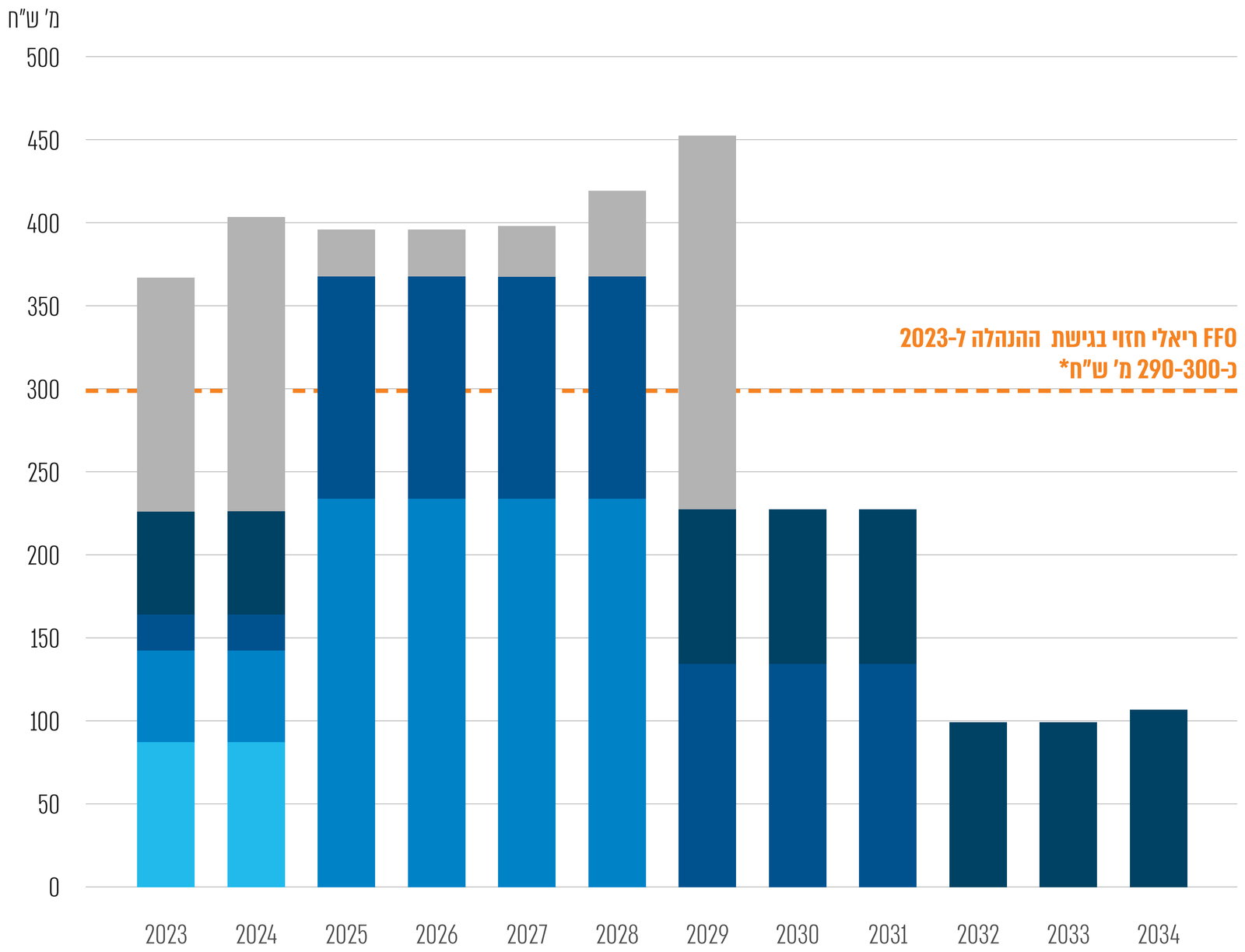
מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)
פנויות ליום פרסום הדוח כ-615 מ' ש"ח (סולו)

התפתחות דירוג החוב

- **מיולי 2017:** AA/Stable, אושרר באוגוסט 2022
- **יולי 2014:** AA-/Stable
- **יוני 2010:** A+/Stable
- **מאי 2007:** A/Stable

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה למעט אם צוין אחרת.

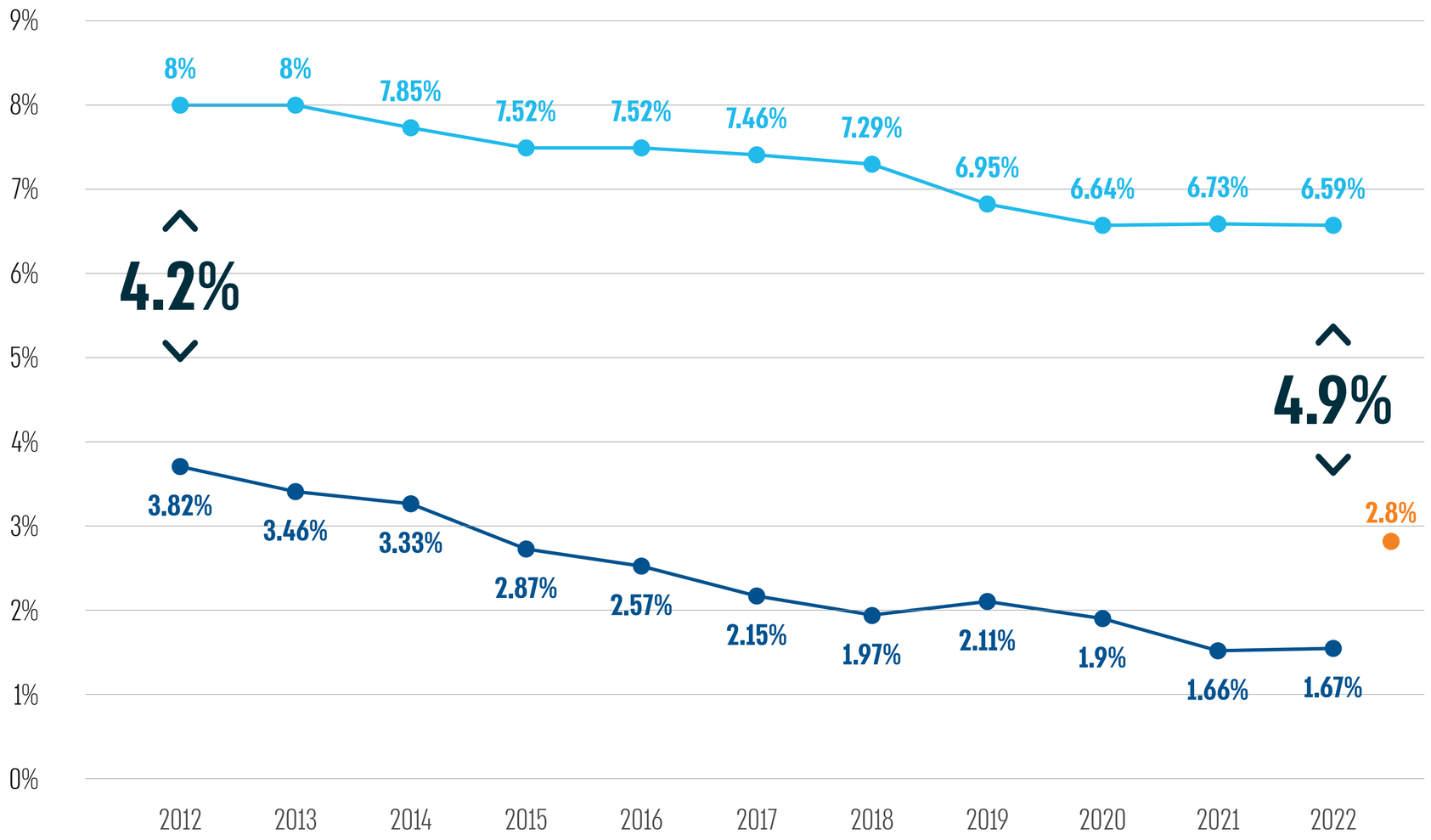
עומס פרעונות חוב לזמן ארוך נמוך ביחס לתזרים



* לפני חלוקת דיבידנד כמתחייב בחוק. כולל הפחתה שנתית שוטפת של פרמיה על אג"ח.
** חלק החברה. בשנים 2023-2024 כולל חוב קצר בנקאי.

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה וכוללים הרחבת אג"ח סדרה ז' בינואר 2023.

שיעור התשואה המשוקלל של הנכסים מול עלות החוב המשוקללת



- שיעור תשואה משוקלל (cap rate) הנגזר מהנכסים המניבים של החברה.
- עלות חוב ארוך צמודה אפקטיבית משוקללת.
- עלות חוב צמודה (אג"ח ז' מח"מ 6.6) נכון ל-13.3.2023

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה.



תודה רבה