



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

מצגת חברה 31.12.2024

הבהרה משפטית

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.

הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית והמלחמה 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, לרבות הימשכות המלחמה, התפתחותה לזירות נוספות, עוצמתה, הנחיות ממשלת ישראל, היקף גיוס המילואים וקיומן של מגבלות על תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ כתוצאה מכך.

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה לציבור או הזמנה לקבלת

ריט 1 מרכינה ראש לזכר הנרצחים והחללים, מייחלת להחזרתם של החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום ובמהרה של חיילינו.



כרטיס ביקור

הקמה

הוקמה ב-2006 כקרן השקעות בנדל"ן הראשונה בישראל (REIT- Real Estate Investment Trust)

נכסים מניבים

58 נכסים בשווי של כ-8.6 מיליארד ש"ח
כ-687 א' מ"ר בכ-96.3% תפוסה
(כ-97.8% בניטרול אינפיניטי פארק רעננה)
כ-965 שוכרים

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.52%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-4.1 מיליארד ש"ח (21.24 ש"ח הון למניה)

בורסה

כלולה במדד ת"א 125, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל, תל דיב ותל בונד 100

אשרור דירוג ביולי 2024

דירוג מנפיק: AA/Negative מעלות S&P
דירוג סדרות אג"ח: AA מעלות S&P

דיבידנדים

חלוקת דיבידנד רבעוני צומח 16 שנים ברצף
דיבידנד מינימלי בגין שנת 2025 בסך של כ-168 מ' ש"ח
(86 אג' למניה*, לעומת 84 אג' בשנת 2024)
תשואת דיבידנד כ-4.5%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכ-1.6 מיליארד ש"ח

תוצאות פיננסיות שנת 2024

ה NOI הסתכם בכ-482 מ' ש"ח
ה FFO המתואם*** הסתכם בכ-342 מ' ש"ח
(1.76 ש"ח למניה)

תחזית לשנת 2025

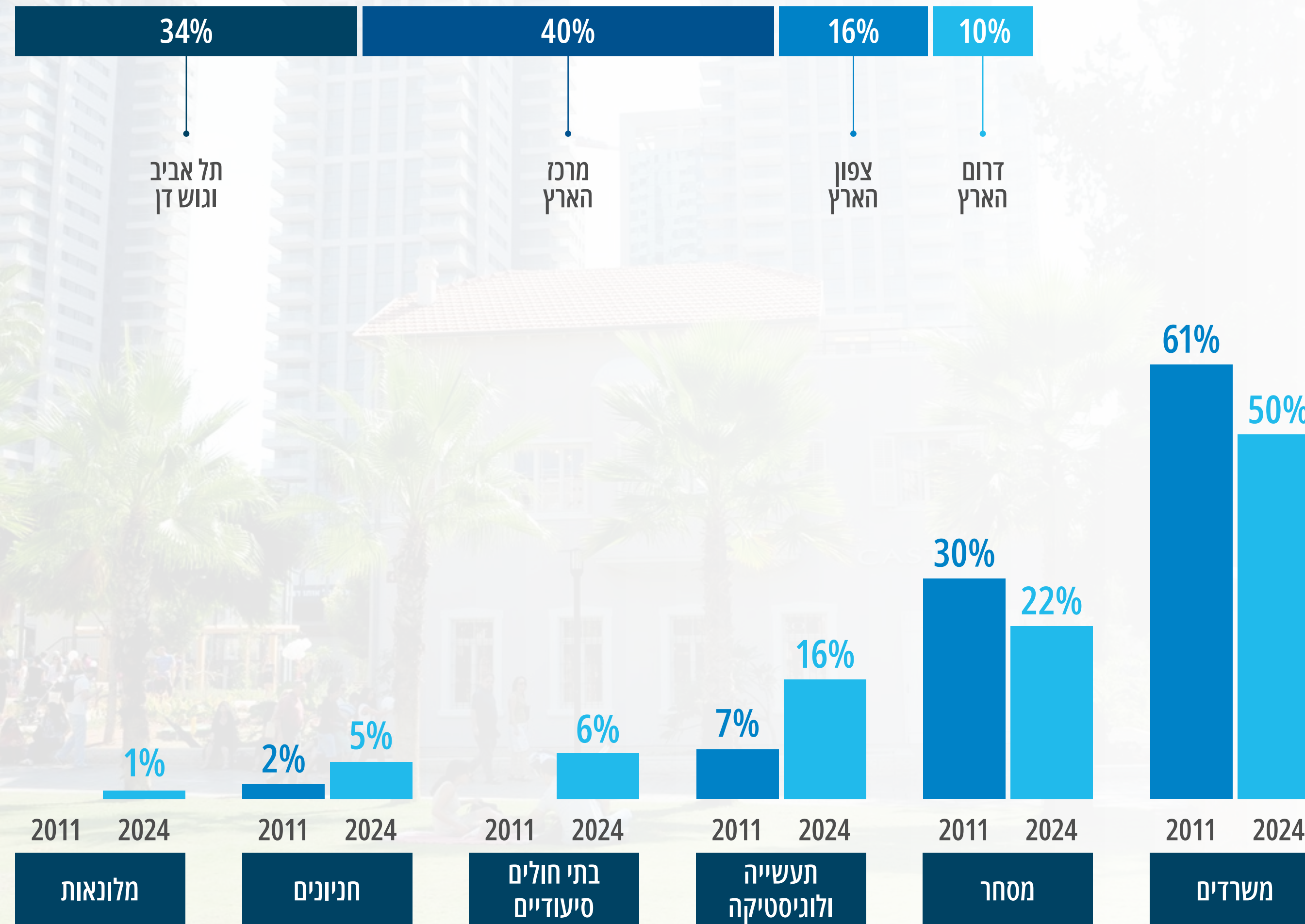
ה NOI צפוי להסתכם בכ-498-508 מ' ש"ח
ה FFO המתואם*** צפוי להסתכם בכ-343-353 מ' ש"ח
(1.76-1.81 ש"ח למניה)
תשואת FFO מתואם*** של כ-9.3%**



* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** ממוצע התחזית ביחס למחיר מניה נכון ל-12.3.2025.
*** ל-FFO בגישת רשות ני"ע ר' שקף 20.

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.
- שטחי החברה ושערי התפוסה אינם כוללים כ-35 א' מ"ר אשר מצויים בתהליכי שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק רעננה.

פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי



רוב הנכסים ממוקמים במרכז הארץ, ת"א וגוש דן

הגדלת הפיזור במהלך השנים בדגש על תעשייה ולוגיסטיקה

סקטור התעשייה ולוגיסטיקה צפוי להמשיך ולצמוח בהתבסס על פרויקטים בתהליך

השקעה בריט 1

« ריט 1 הינה קרן הריט הראשונה והגדולה בישראל

« הקרן נהנית מצוות ניהול מקצועי ומנוסה

« הקרן מציגה לאורך השנים יכולות השבחה וצמיחה בתוצאות ובדיביזנדים

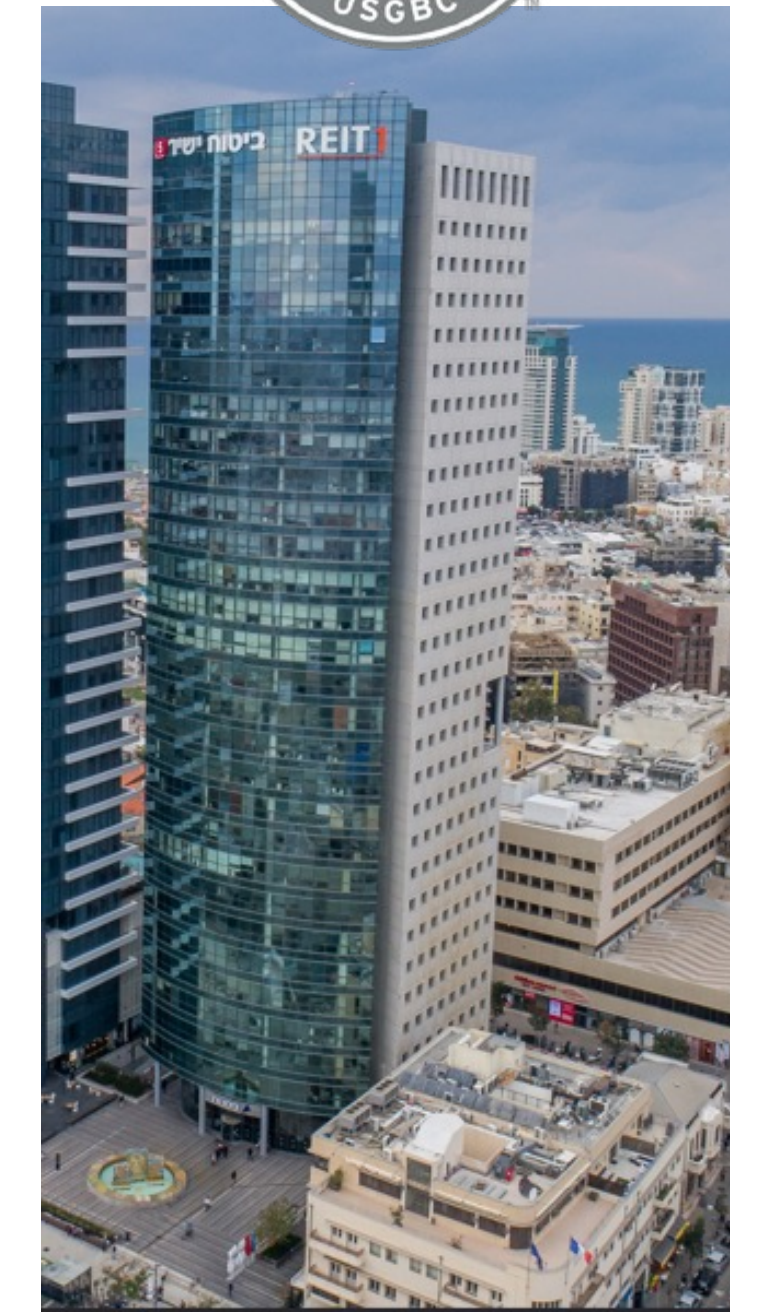
אסטרטגיית צמיחה:

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

בכפוף להוראות החוק:

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

בניה ירוקה



חוטשילד 3 תל אביב



המנופים 10 הרצליה



אינפיניטי פארק רעננה

פאנלים סולאריים

כ-7.7 מיליון קוט"ש מיצור עצמי של אנרגיה מתחדשת על גגות נכסי החברה



גיוון ספקי אנרגיה

מעל ל-90% מצריכת האנרגיה מקורה בספקים פרטיים



טעינה חשמלית

37 עמדות לטעינה מהירה
116 עמדות לטעינה איטית





תיק נכסים מגוון

משרדים • מרכזי מסחר • מבני תעשייה ולוגיסטיקה
בתי חולים סיעודיים • חניונים • מלונאות



אינפיניטי פארק | צומת רעננה



1. אינפיניטי טאואר

ההקמה הושלמה באוגוסט 2023, LEED GOLD



(נתונים ל 100%. חלק החברה 50%)
 שטח להשכרה: כ-61,000 מ"ר
 עלות הקמה: כ-465 מ' ש"ח
 שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח:
 כ-69% (כ-70% משטח המשרדים)

פארק ירוק עם אזורי הסעדה וישיבה
 עלות משוערת: כ-50 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-32 מ' ש"ח)
 צפי סיום הפארק: Q2.2025

2. אינפיניטי קמפוס



3. אינפיניטי פלאזה



(נתונים ל 100%. חלק החברה 66%)
 שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר, מזה כ-55,000 מ"ר בשיפוץ
 עלות משוערת: כ-270-265 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-200 מ' ש"ח)
 שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-41%
 צפי סיום: Q2.2025

« כ-55 דונם « כ-6 דונם פארק ירוק

« כ-151,000 מ"ר שטחי משרדים, « נגישות גבוהה. על צומת כבישים
 מתוכם כ-10,000 מ"ר שטחי מסחר, ראשיים (4 ו-531). במתחם תחנה
 בילוי ופנאי של רכבת ישראל

ה- NOI השנתי החזוי לחברה מהמתחם לאחר השלמת המגדל
 והשיפוץ הינו כ- 78-82 מ' ש"ח (בהנחת תפוסה מלאה)



רוטשילד, תל אביב

היקף השטח: כ-23 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



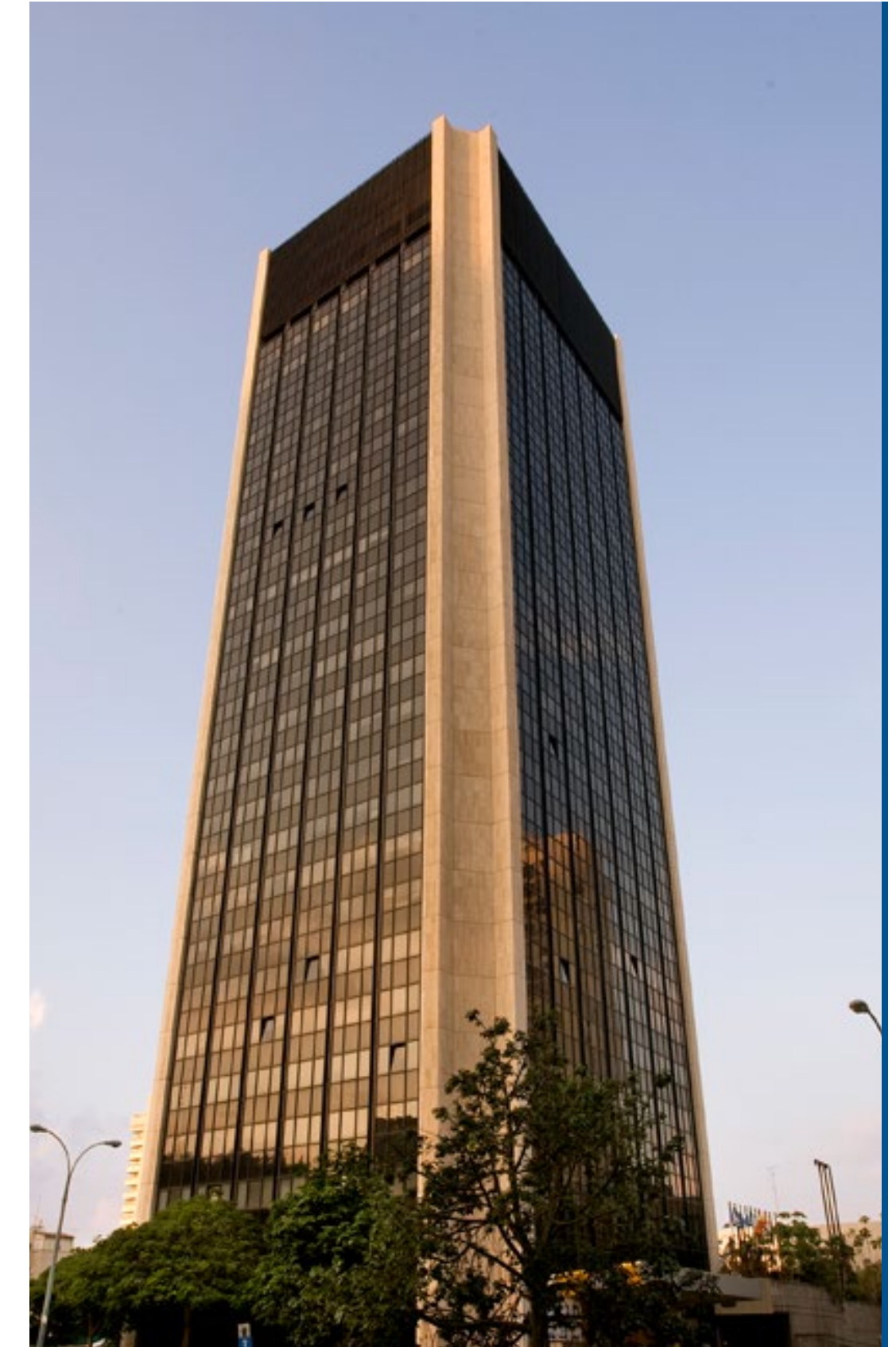
מגדל היובל, קרית הממשלה, תל אביב

היקף השטח: כ-73 א' מ"ר*
שיעור בעלות: 50%



הארבעה, תל אביב

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



דניאל פריש, תל אביב

היקף השטח: כ-20 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65% (חניון 80%)

מגוון נכסים | משרדים



גלובל פארק, לוד

היקף השטח: כ-21 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

אפעל, פתח תקווה

היקף השטח: כ-8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%



חשמונאים, תל אביב

היקף השטח: כ-8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%

טוליפמן, ראשון לציון

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

האומנות, נתניה דרום

היקף השטח: כ-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%

המנופים, הרצליה פיתוח

היקף השטח: כ-17 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

ספיר, הרצליה פיתוח

היקף השטח: כ-8 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

הברזל, תל אביב

היקף השטח: כ-5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

הנחושת, תל אביב

היקף השטח: כ-11 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

הברזל, תל אביב

בית הרופאים

היקף השטח: כ-9 א' מ"ר
שיעור בעלות: כ-33%

מגוון נכסים | מרכזי מסחר



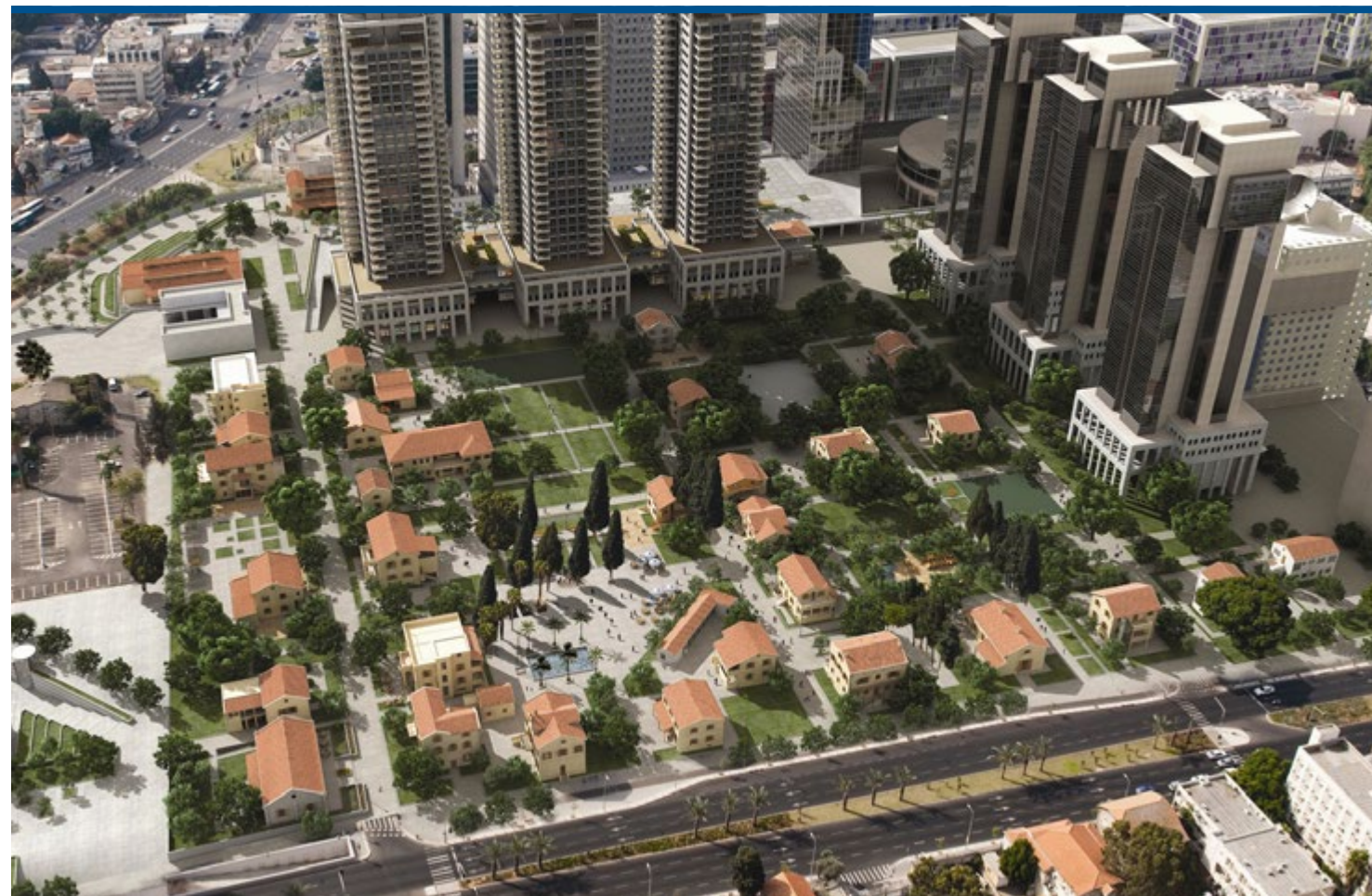
Friendly, גן יבנה

היקף השטח: כ-16.7 א' מ"ר
שיעור בעלות: 75%



עמק סנטר, עפולה

היקף השטח: כ-22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%



גני שרונה, תל אביב

היקף השטח: כ-6.2 א' מ"ר
שיעור בעלות: 83%



WEST DESIGN, ראשון לציון

היקף השטח: כ-24 א' מ"ר
שיעור בעלות: 65%



מגוון נכסים | מרכזי מסחר, מלונאות

לב תלפיות, ירושלים

היקף השטח: כ-16 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

פאואר סנטר, מודיעין

היקף השטח: כ-11 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

שערי חדרה, חדרה

היקף השטח: כ-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%

גלובוס סנטר, נתיבות

היקף השטח: כ-14 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

מרכז מסחרי SOHO, נתניה

היקף השטח: כ-15 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

קניון דרכים, G יקנעם

היקף השטח: כ-16 א' מ"ר
שיעור בעלות: 49%

מלון פאבליקה, הרצליה (בניהול ישרוטל)

היקף השטח: כ-16.5 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מרכז מסחרי, גני תקווה

היקף השטח: כ-9 א' מ"ר
בנוסף, כ-12 דונם קרקע צמודה
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים | תעשייה, לוגיסטיקה



כפר מסריק
היקף השטח: כ-31 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



הר טוב
היקף השטח: כ-30 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



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



אלון תבור
היקף השטח: כ-47 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



מגוון נכסים | תעשייה, לוגיסטיקה

חדרה

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

גדרות

היקף השטח: כ-18 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

בר לב

היקף השטח: כ-15.2 א' מ"ר
שיעור בעלות: 67%

נאות חובב

היקף השטח: כ-18 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

אלון תבור

היקף השטח: כ-46 א' מ"ר
שיעור בעלות: 25%

ציפורית

היקף השטח: כ-23 א' מ"ר
120 דונם לתעשייה ולוגיסטיקה
שיעור בעלות: 67%

תרדיון

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

שדרות

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



פיתוח והשבחה

כפר מסריק לוגיסטיקה ותעשייה

שטח (GLA):	11,800 מ"ר	3,000 מ"ר	8,800 מ"ר	7,200 מ"ר
שנת סיום:	2024	2026 (חזוי)	2022	2019



תשואה על העלות	NOI שנתי לאחר 2026	יתרה להשקעה בבניין 2026	NOI Run rate	NOI 2024	עלות הפרוייקט*	GLA (מ"ר)	קרקע נרכשה ב 2018 סיום בשלבים
כ-8.2%	כ-17.3	כ-20.3	כ-14.3	כ-12.4	כ-210	30,800	נתונים ל 100%, חלק החברה 50%

* אומדן לכל המתחם, כולל עלות קרקע

- 100% תפוסה
- כל הנתונים במ' ש"ח

פיתוח והשבה

בית שמש לוגיסטיקה



מרץ 2025



מרץ 2025



אפריל 2023



מרץ 2025



ספטמבר 2024

סה"כ דונמים	מחיר לדונם (מ' ש"ח)	GLA ** (מ"ר)	קרקע נרכשה ב 2021 סיום הקמה צפוי: Q2.2025
48-כ	1.7-כ	50,000-כ	נתונים ל 100%, חלק החברה 40%*

* לחברה אופציה להנדיל שיעור אחזקתה בנכס
** הנכס מושכר במלואו

מגוון נכסים | בתי חולים סיעודיים



חיפה

היקף השטח: 13 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



נס ציונה

היקף השטח: 19 א' מ"ר
שיעור בעלות: 90%



אשדוד

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



נשר

היקף השטח: 22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



חניון הכיכר, תל אביב

כ-540 מקומות חניה
שיעור בעלות: 67.5%



חניון סקיי טאואר, תל אביב

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 90%



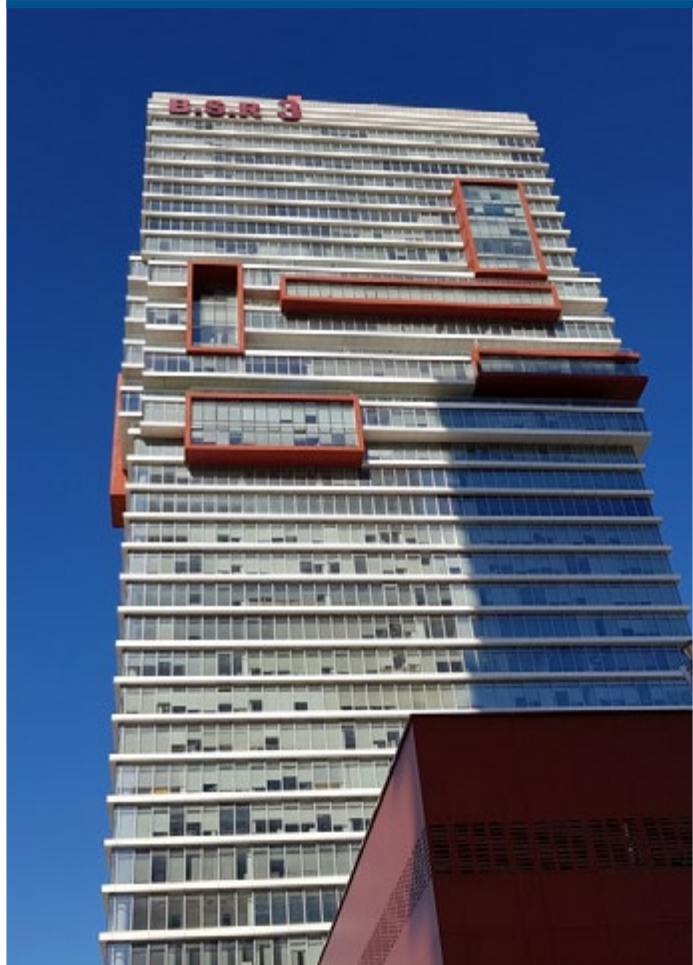
חניון סיטי טאואר, רמת גן

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון קרתא, ירושלים

כ-975 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון בסר 3+4, בני ברק

כ-275 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



נתונים פיננסיים



תמצית נתונים

צמיחה בתוצאות על אף שטח פנוי שנמצא בשיפוץ באינפניטי פארק ברעננה

Q4 2022	Q4 2023	Q4 2024	אחוז השינוי Q4 2023-2024	2022	2023	2024	אחוז השינוי 2023-2024	
110.6	102.3	126.2	23.4%	418.7	423.0	481.8	13.9%	NOI
-	102.5	120.8	(*) 17.9%	-	410.5	436.6	6.4%	NOI same property
43.4	54.9	83.5	52.1%	109.5	135.1	176.8	30.9%	FFO לפי גישת רשות לניירות ערך
82.9	68.9	88.6	28.6%	318.4	301.1	342.0	13.6%	FFO מתואם (גישת ההנהלה)
0.43	0.35	0.46	28.4%	1.69	1.55	1.76	13.5%	FFO מתואם למניה (ש"ח)

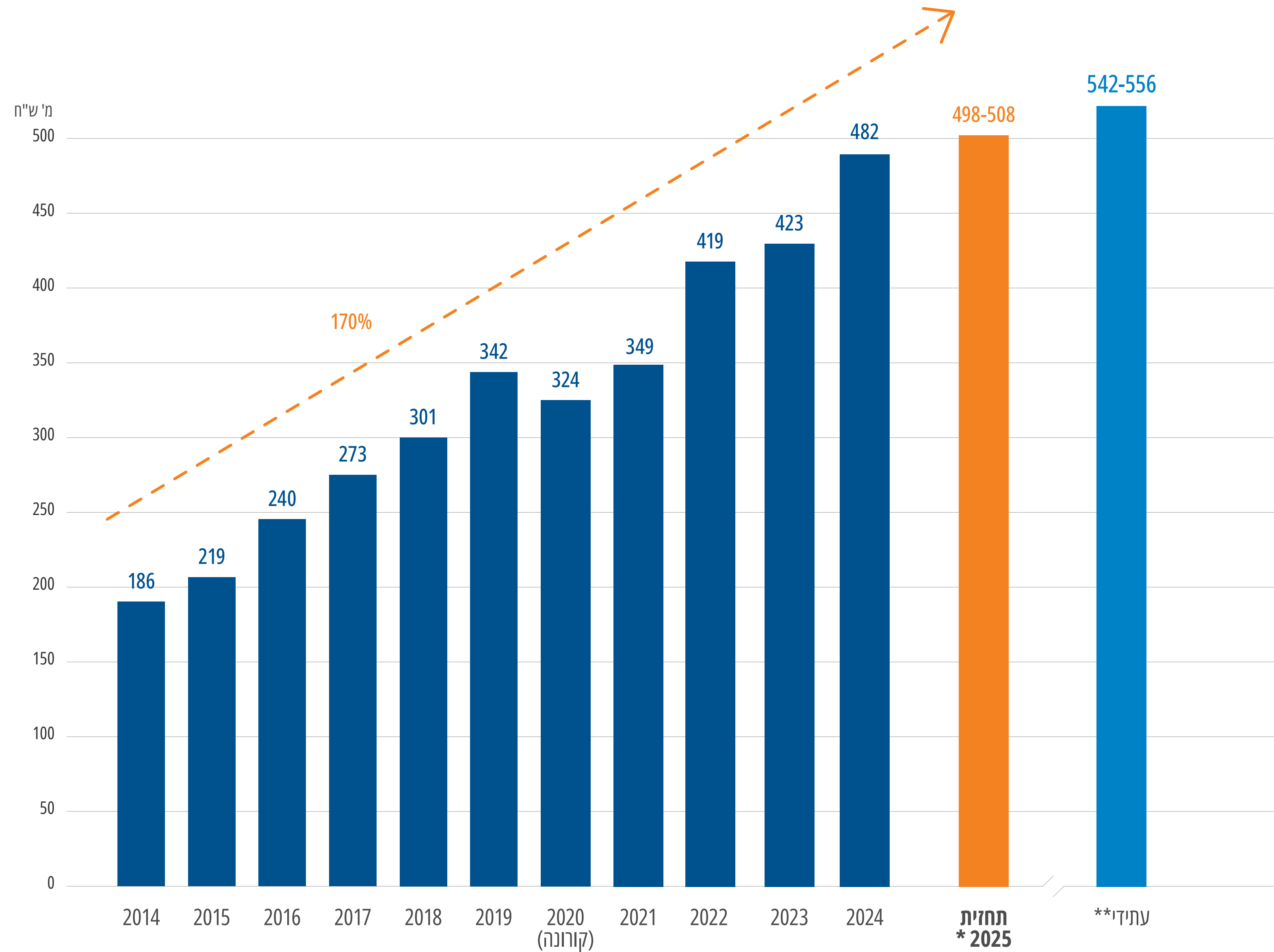
* 8.8% בניטרול נכסים שהקמתם הסתיימה באוגוסט 2023 והניבו חלקית ברבעון הרביעי של אותה השנה ובניטרול השפעות המלחמה ואחרות באותו רבעון.

- ה- FFO וה- FFO המתואם מוצגים בהתאם לכללי חישוב של רשות ני"ע. מספרי ההשוואה הוצגו מחדש בהתאמה. - במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת. - הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה.

2022	2023	Q1 2023	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	2024	
109.5	135.1	55.7	14.8	22.8	83.5	176.8	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה*
							התאמות נוספות:
8.7	21.4	4.5	4.6	4.5	4.0	17.6	תשלום מבוסס מניות
4.1	7.5	1.7	1.8	2.0	2.2	7.7	נטרול הוצאות מפעילות ייזום ופיתוח
14.3	5.1	2.2	3.0	(1.0)	(1.3)	2.9	הוצאות (הכנסות) מהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה
150.4	102.1	9.3	50.6	52.6	(4.0)	108.5	הוצאות (הכנסות) מהפרשי הצמדה למדד של קרן החוב
2.3	3.0	0.8	0.6	0.7	2.0	4.1	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות
29.2	27.2	3.5	10.9	8.1	2.4	24.9	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(0.1)	(0.3)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.2)	(0.5)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO המתואם
318.4	301.1	77.6	86.2	89.6	88.6	342.0	FFO מתואם (גישת ההנהלה)
1.69	1.55	0.40	0.44	0.46	0.46	1.76	FFO מתואם למניה

* בעקבות נייר עמדה של הרשות לני"ע שפורסם בינואר 2025. מספרי ההשוואה הוצגו מחדש בהתאם.

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.
 - ה FFO המתואם הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן המבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות וכאלו שאינן תזרימיות לרבות שערון נכסים והפרשי הצמדה שנצברו על הלואות.



ה NOI בשנת 2024 הסתכם בכ- 482 מ'ש"ח

לעומת 452-462 מ'ש"ח בתחזית המקורית

ה NOI החזוי לשנת 2025 יסתכם בכ- 498-508 מ'ש"ח

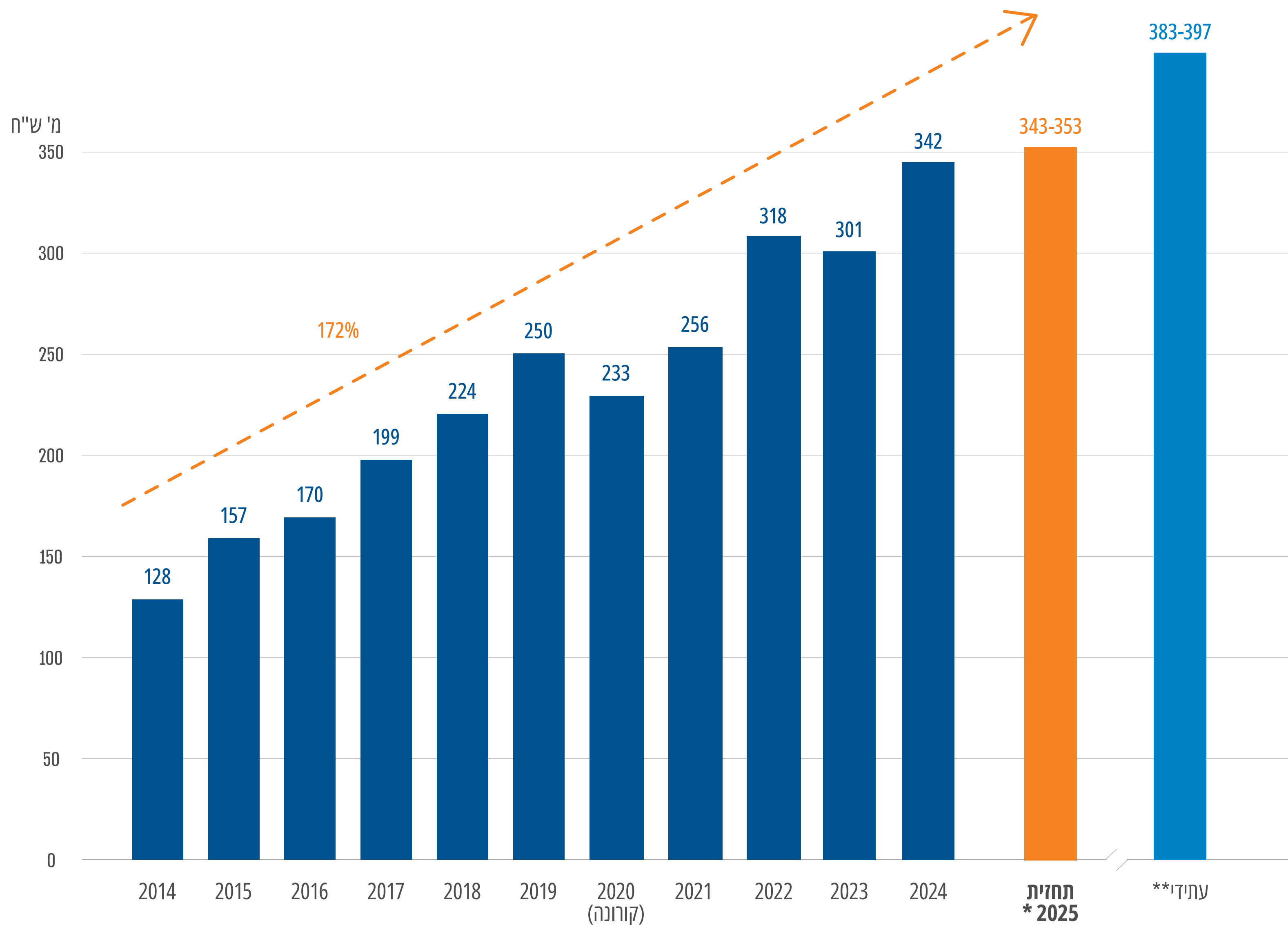
צמיחה של כ-4.5% למרות מכירת חלק המדינה במגדל היובל (צמיחה של כ-9.5% אלמלא המכירה)

* כוללת NOI בסך של כ-39 מ'ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לעומת כ-34 מ'ש"ח ב-2024, כ-13 מ'ש"ח ב-2023 וכ-48 מ'ש"ח ב-2022) בעקבות פינוי שטחי אמדוקס.

** בתוספת הנבה בעיקר ממתחם רעננה (בתפוסה מלאה) ומבית שמש (שנה מלאה).

- ה-NOI הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן לרווח הנובע מהשכרת נכסים והפעלתם (הכנסות מהנכסים בניכוי הוצאות תפעול הנכסים).
 - הנתונים מבוססים על הזוחות 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.

FFO מתואם



**ה FFO בשנת 2024 הסתכם
ב- 342 מ' ש"ח**

לעומת 310-320 מ' ש"ח בתחזית המקורית

**ה FFO החזוי לשנת 2025
יסתכם ב-343-353 מ' ש"ח**

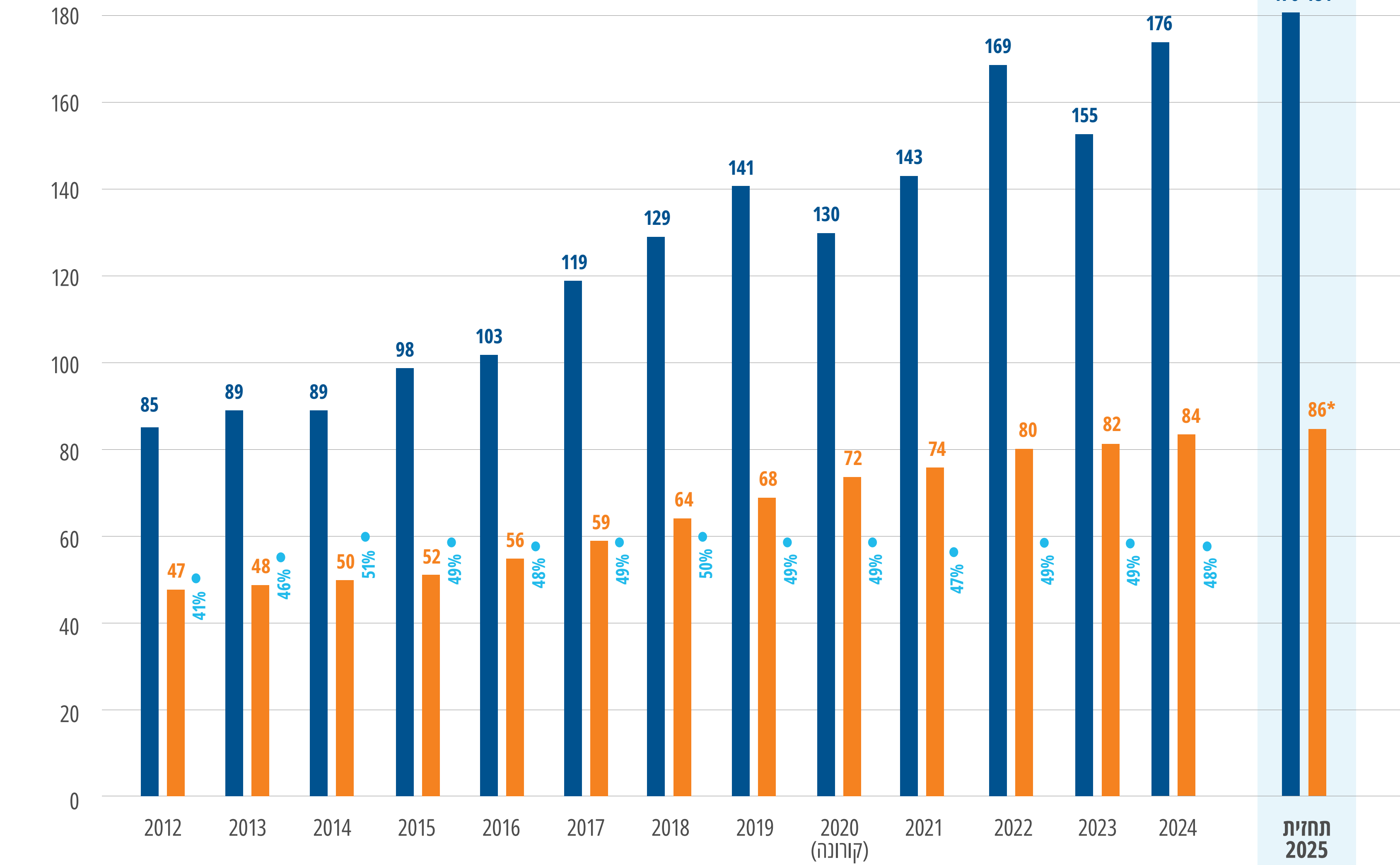
צמיחה של כ-2% למרות מכירת חלק המדינה
במגדל היובל

* כוללת NOI בסך של כ-39 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לעומת כ-34 מ' ש"ח ב 2024, כ-13 מ' ש"ח ב-2023 וכ-48 מ' ש"ח ב 2022) בעקבות פינוי שטחי אמדוקס.
** בתוספת הנבה בעיקר ממתחם רעננה (בתפוסה מלאה) ומבית שמש (שנה מלאה).

- הנתונים מבוססים על הזוחות 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.

תוצאות למניה

אג' למניה



ה FFO המתואם למניה בשנת 2024 הסתכם בכ- 1.76 ש"ח למניה

לעומת 1.60-1.65 ש"ח למניה בתחזית המקורית

ה FFO המתואם החזוי לשנת 2025 יסתכם בכ- 1.76-1.81 ש"ח למניה

הון למאזן
100%

50%

- FFO מתואם למניה (גישת ההנהלה)
- דיבידנד למניה
- הון למאזן (IFRS)

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

איתנות פיננסית

הון עצמי למאזן כ-48% (IFRS)

מח"מ חוב משוקלל כ-3.9 שנים

עלות חוב משוקללת כ-1.95% צמודה

עלות חוב שולית כ-3% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 6.3, ל-12.3.2025)

הנכסים המניבים לא
משועבדים*

נזילות גבוהה

מסגרות אשראי חתומות, יתרות מזומנים
ונכסים פיננסיים בסך של כ-850 מ' ש"ח

דירוג סדרות אג"ח AA

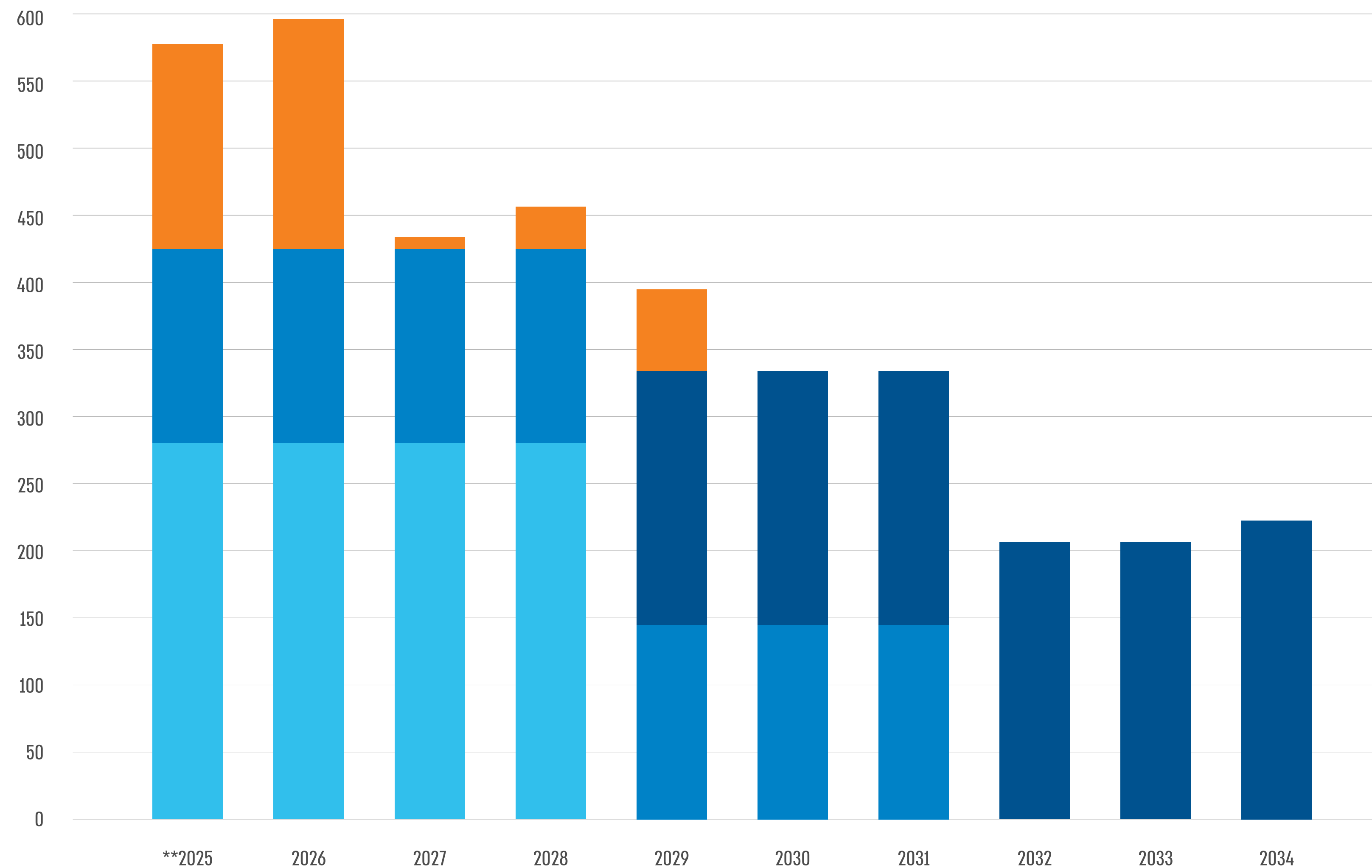
התפתחות דירוג מנפיק

- אוגוסט 2023: AA/Negative
- יולי 2017: AA/Stable
- יולי 2014: AA-/Stable
- יוני 2010: A+/Stable
- מאי 2007: A/Stable



פרעונות חוב לזמן ארוך

מ' ש"ח

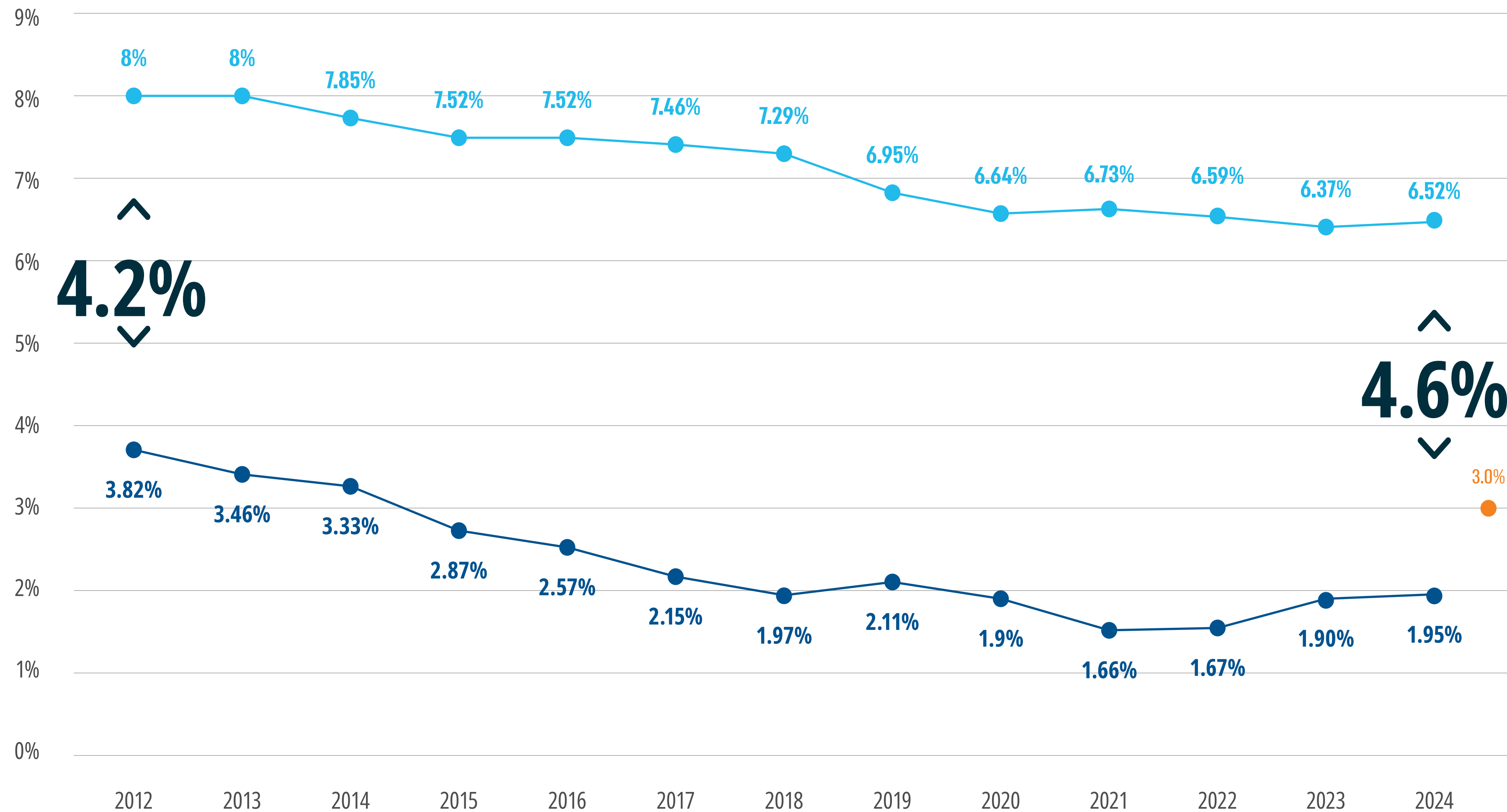


■ אג"ח ה'
■ אג"ח ו'
■ אג"ח ז'
■ חוב חברות מוחזקות*

* חלק החברה. בשנת 2025-2026 כולל חוב בנקאי קצר, מתחדש.
 ** לא כולל כ-300 מ' ש"ח, חלק החברה בחוב חברות מוחזקות, שנפרע בינואר 2025 מתקבולי מכירת חלק המדינה במגדל היוכל.

- הנתונים מבוססים על זוחות מאוחדים מורחבים של החברה.

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 (אנ"ח ז' מח"מ 6.3) נכון ל-12.3.2025

- הנתונים מבוססים על זוחות מאוחדים מורחבים של החברה.



תודה רבה

לפרטים נוספים:
נירית ברגמן, רו"ח, מנהלת תחום קשרי משקיעים
niritb@reit1.co.il | 03-7686700