



מצגת חברה 30.6.2024

ריט 1 - קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

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 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.

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



כרטיס ביקור

הקמה

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

בורסה

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

נכסים מניבים

58 נכסים בשווי של כ-8.3 מיליארד ש"ח
כ-676 א' מ"ר בכ-96.4% תפוסה (כ-97.9% בניטרול נכסים חדשים)
כ-950 שוכרים

אשרור דירוג ביולי 2024

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

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.53%

דיבידנדים

חלוקת דיבידנד רבעוני צומח 15 שנים ברצף
דיבידנד מינימלי בגין שנת 2024 בסך של כ-163 מ' ש"ח (84 אג' למניה*, לעומת 82 אג' בשנת 2023)
תשואת דיבידנד כ-5.7%**
חלוקת דיבידנדים מאז ההקמה הסתכמה בכ-1.5 מיליארד ש"ח

הון עצמי

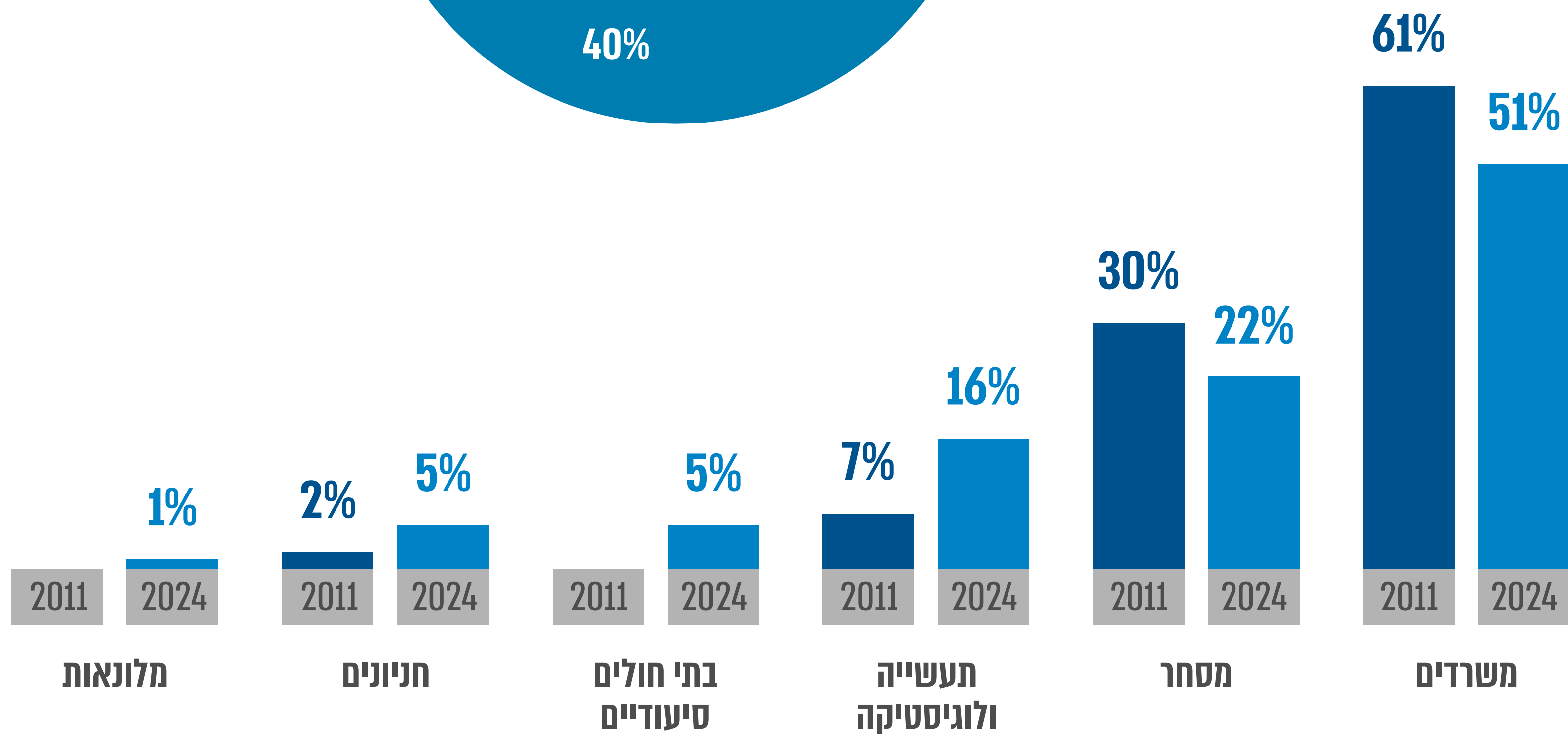
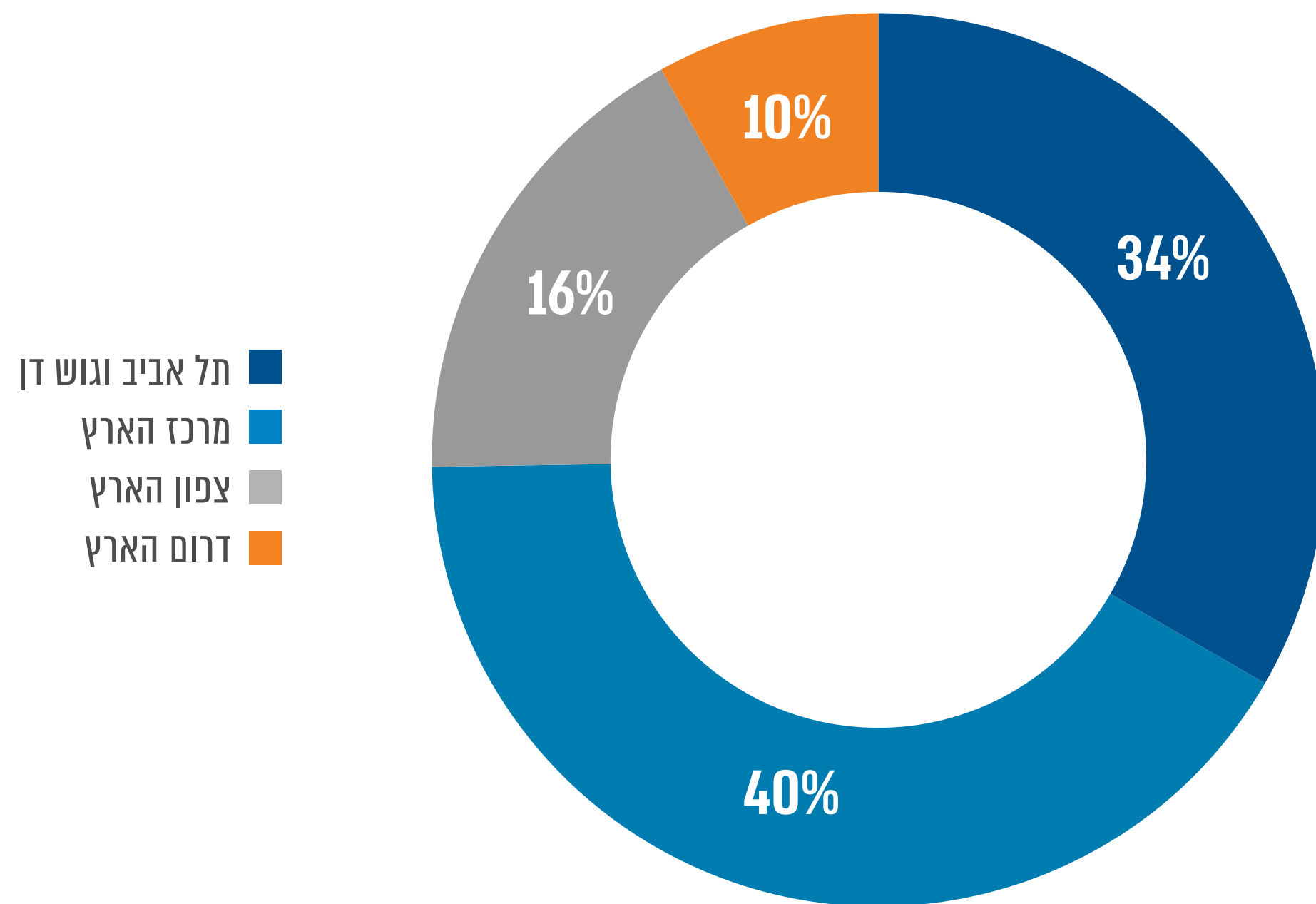
איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-4.0 מיליארד ש"ח (20.61 ש"ח הון למניה)

העלאת תחזיות לשנת 2024

תחזית ה- NOI עלתה מכ-457 מ' ש"ח לכ-472 מ' ש"ח
תחזית ה- FFO הריאלי בגישת ההנהלה*** עלתה מכ-308 מ' ש"ח לכ-327 מ' ש"ח (מכ-1.59 לכ-1.68 ש"ח למניה)
משקף תשואת FFO של כ-11.5%**

* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** ביחס למחיר מניה נכון ל 12.8.2024.
*** ל-FFO בגישת רשות ני"ע ר' שקף 20.

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.
- שטחי החברה ושעורי התפוסה אינם כוללים כ-39,000 מ"ר אשר מצויים בתהליכי שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.
- תחזית ה- NOI וה- FFO המוצגות הינן אמצע הטווח.



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

- נכון ל 30.6.2024, לפי שווי הוגן.
- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים.

בכפוף להוראות החוק:

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

אסטרטגיית צמיחה:

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



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 ובדיבידנדים



המנופים, הרצליה

תיק נכסים מגוון

משרדים

מרכזי מסחר

מבני תעשייה ולוגיסטיקה

בתי חולים סיעודיים

חניונים

מלונאות



ה- NOI השנתי החזוי לחברה מהמתחם לאחר השלמת המגדל והשיפוץ הינו כ- 75-80 מ' ש"ח (בהנחת תפוסה מלאה)

3. אינפיניטי פלאזה

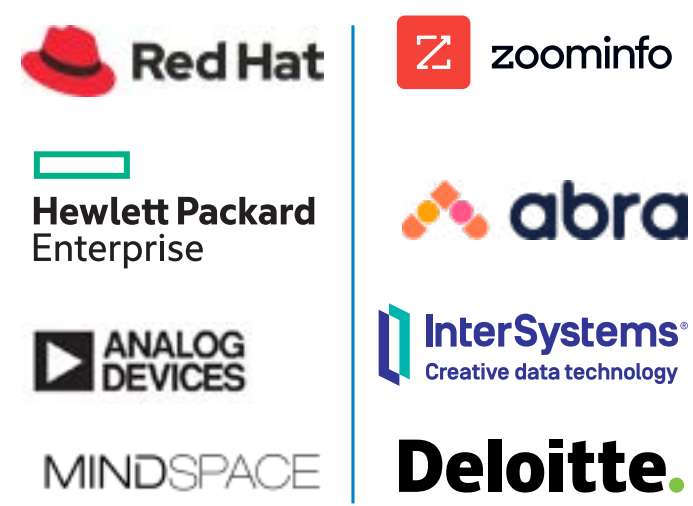


2. אינפיניטי קמפוס



1. אינפיניטי טאואר

ההקמה הושלמה באוגוסט 2023



אינפיניטי טאואר

(נתונים ל 100%. חלק ריט 1 50%)

שטח להשכרה: כ-61,000 מ"ר

עלות הקמה: כ-465 מ' ש"ח

שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-67% (כ-69% משטח המשרדים)

פארק ירוק עם אזורי הסעדה וישיבה

עלות משוערת: כ-40 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-18 מ' ש"ח)

צפי סיום הפארק: Q1.2025

שדרוג אינפיניטי קמפוס

ואינפיניטי פלאזה

(נתונים ל 100%. חלק ריט 1 66%)

שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר

עלות משוערת: כ-240-250 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-161 מ' ש"ח)

שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-35%

צפי סיום: Q4.2024



אינפיניטי פארק צומת רעננה

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

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.



חטשילד, 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

מגוון נכסים משרדים

גלובל פארק, לוד

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

חשמונאים, תל אביב

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

המנופים, הרצליה פיתוח

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

אפעל, פתח תקווה

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

טוליפמן, ראשון לציון

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

ספיר, הרצליה פיתוח

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

האומנות, נתניה דרום

היקף השטח: 6 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

רמת החייל, תל אביב

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

המלאכה, ראש העין

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

רמת החייל, תל אביב

היקף השטח: כ-10 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

בית הטרמינל, לוד

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

בית הרופאים, רמת החייל,

תל אביב

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



Friendly, גן יבנה

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



עמק סנטה, עפולה

היקף השטח: כ-22 א' מ"ר
בנוסף, כ-11 דונם קרקע צמודה
שיעור בעלות: 60%



גני שרונה, תל אביב

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



WEST DESIGN, ראשון לציון

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

מגוון נכסים מרכזי מסחר

לב תלפיות, ירושלים

היקף השטח: כ-17 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-13.4 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-14.7 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

מרכזי מסחר

מלונאות



כפר מסריק

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



הר טוב

סיום ההקמה: 08.2023
שיעור התפוסה: 91%
היקף השטח: כ-30 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



תרדיון, גוש שגב

היקף השטח: 44 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%



נאות חובב

היקף השטח: 18.2 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%

מגוון נכסים
תעשייה
לוגיסטיקה

מגוון נכסים

תעשייה

לוגיסטיקה

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
בנוסף, 20 דונם לתעשייה ולוגיסטיקה
שיעור בעלות: 67%

ציפורית

היקף השטח: כ-9.5 א' מ"ר
בנוסף, 100 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%

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-14.3 א' מ"ר
שיעור בעלות: 67%

בית שמש

היקף השטח כ-50 א' מ"ר (מושכר)
שיעור בעלות: 40%
סיום הקמה צפוי: 2025

כפר מסריק

לוגיסטיקה ותעשייה

7,800 מ"ר	8,800 מ"ר	3,000 מ"ר	11,700 מ"ר	שטח (GLA):
2019	2022	2026 (חזוי)	2024	שנת סיום:



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-8.3%	כ-16.5	כ-22	כ-13.7	כ-12.2	200	31,300	נתונים ל 100%, חלק החברה 50%

* אומדן לכל המתחם, כולל עלות קרקע
 - 100% תפוסה
 - כל הנתונים במ' ש"ח



הר טוב

לוגיסטיקה

שוי הוגן	תשואה על העלות	*NOI	עלות הפרוייקט**	GLA (מ"ר)	קרקע נרכשה ב 2018 סיום הקמה: 08.2023
211	כ-10.3%	כ-15.2	כ-147	30,000	נתונים ל 100%, חלק החברה 50%

* בהנחת תפוסה מלאה, כיום 91%
** כולל עלות הקרקע
- כל הנתונים במ' ש"ח



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

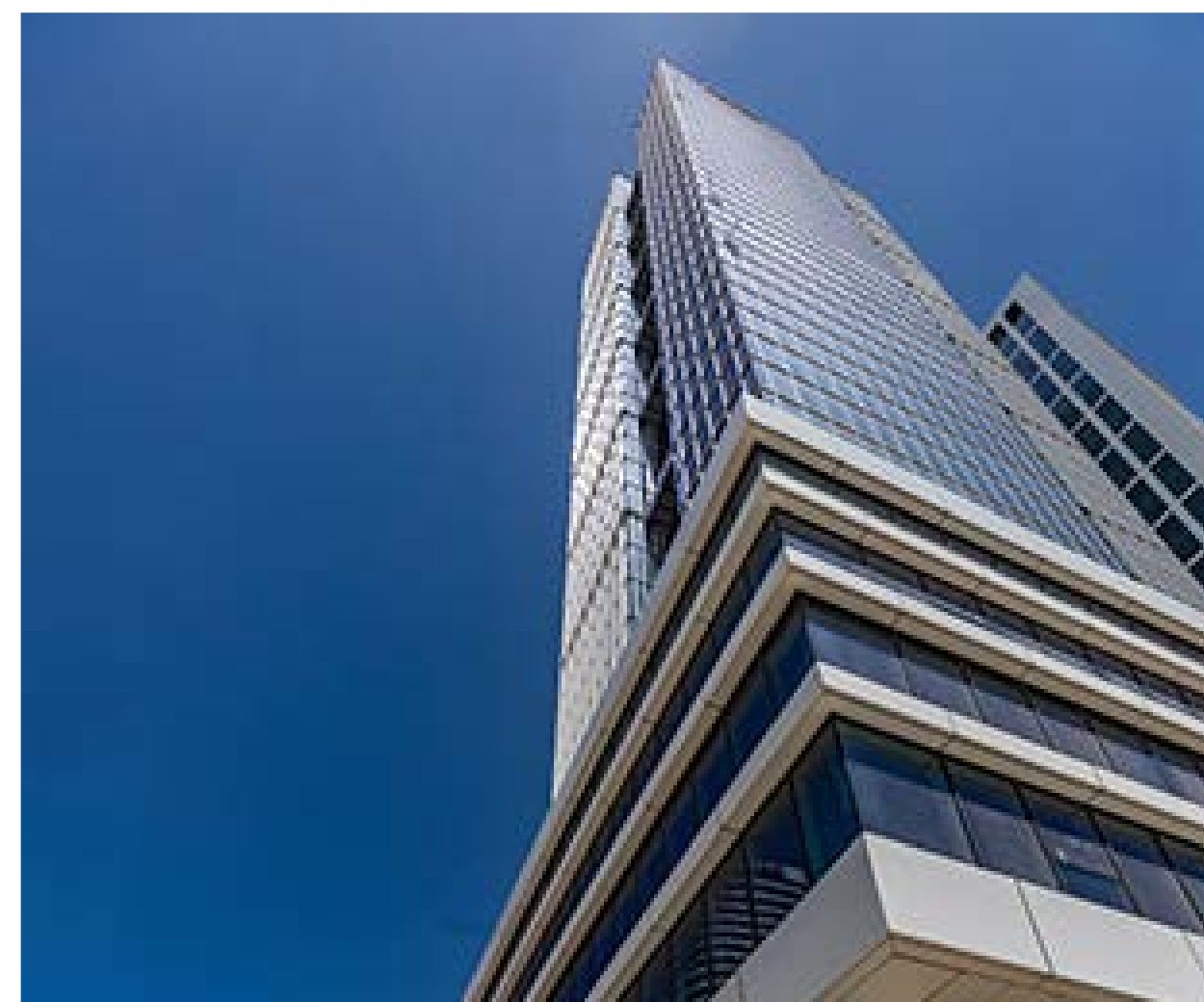
היקף השטח: 22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%

מגוון נכסים בתי חולים סיעודיים



חניון הכיכר, תל אביב

כ-540 מקומות חניה
שיעור בעלות: 67.5%



חניון סקיי טאואר, תל אביב

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 90%

מגוון נכסים חניונים



חניון סיטי טאואר, רמת גן

כ-400 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון קרתא, ירושלים

כ-835 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



חניון בסר 3+4, בני ברק

כ-277 מקומות חניה
שיעור בעלות: 100%



נתונים פיננסיים

שנת 2023	Q2 2023	Q2 2024	שיעור השינוי 2023-2024	1-6/23	1-6/24	שיעור השינוי 2023-2024	
423.0	105.4	119.2	13.1%	213.6	229.6	7.5%	* NOI
-	104.8	108.3	3.4%	204.9	213.0	4.0%	NOI same property
293.9	74.1	84.4	13.9%	152.5	160.3	5.1%	FFO ריאלי
1.52	0.38	0.43	13.5%	0.78	0.82	4.8%	FFO ריאלי בגישת ההנהלה למניה (ש"ח)

נתונים פיננסיים

תמצית נתונים

* העליה נובעת בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים וכן מהנבה של נכסים חדשים ועל אף פינוי של שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

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

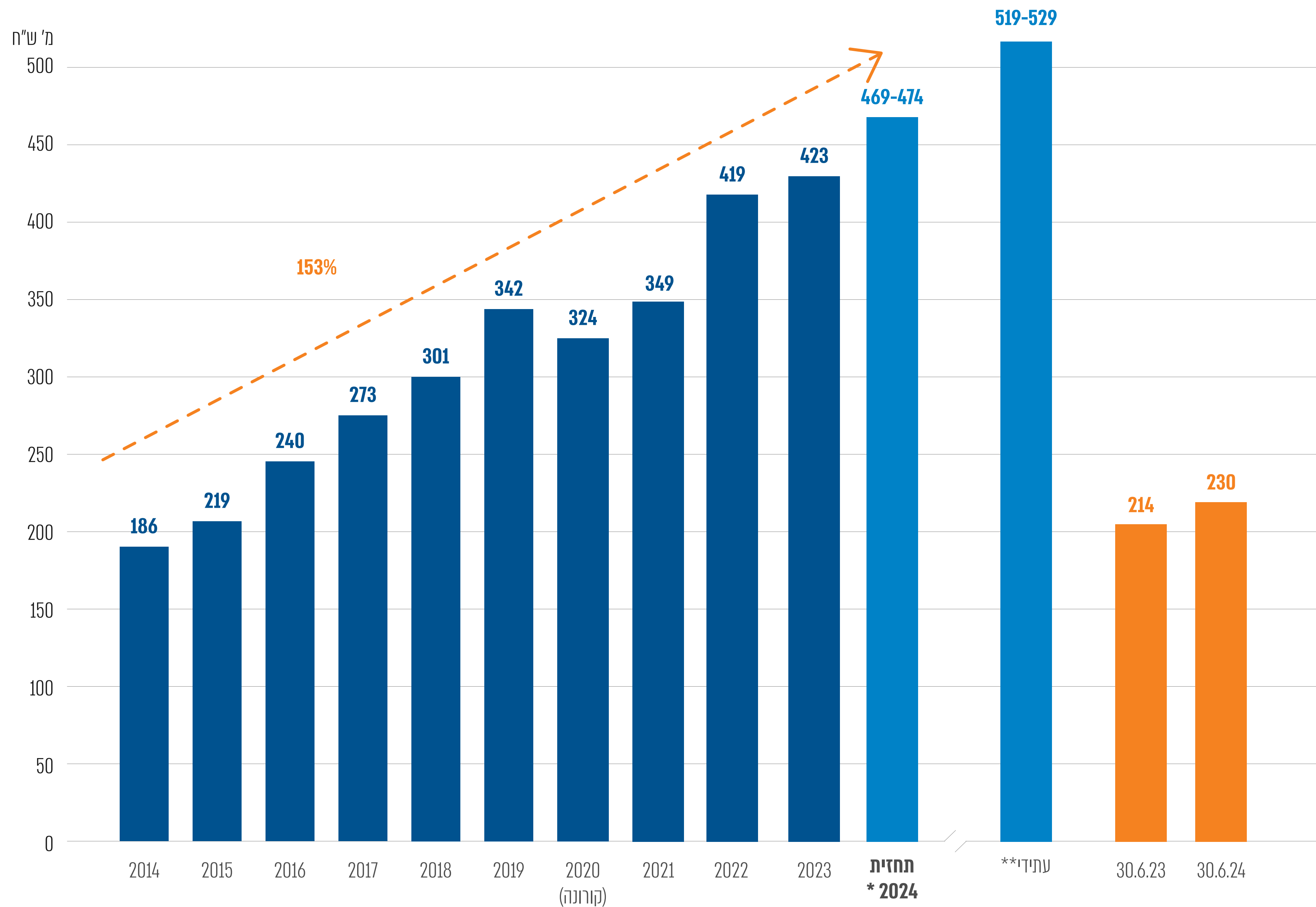
נתונים פיננסיים

חישוב FFO

2023	Q2 2023	Q2 2024	1-6/23	1-6/24	
153.9	20.2	22.3	54.2	82.5	FFO נומינלי בגישת רשות ניירות ערך
					<u>התאמות נוספות:</u>
21.4	5.6	4.6	11.2	9.1	תשלום מבוסס מניות
3.0	1.1	0.6	1.6	1.4	התאמות אחרות
178.3	26.9	27.5	67.0	93.0	FFO נומינלי בגישת ההנהלה
0.92	0.14	0.14	0.35	0.48	FFO נומינלי למניה (ש"ח)
115.6	47.2	56.9	85.5	67.3	בנטרול הפרשי הצמדה*
293.9	74.1	84.4	152.5	160.3	FFO ריאלי בגישת ההנהלה
1.52	0.38	0.43	0.78	0.82	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

* הפרשי הצמדה למדד של הלוואות, לרבות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.



נתונים פיננסיים

NOI

צמיחה למרות פינוי שוכר מהותי

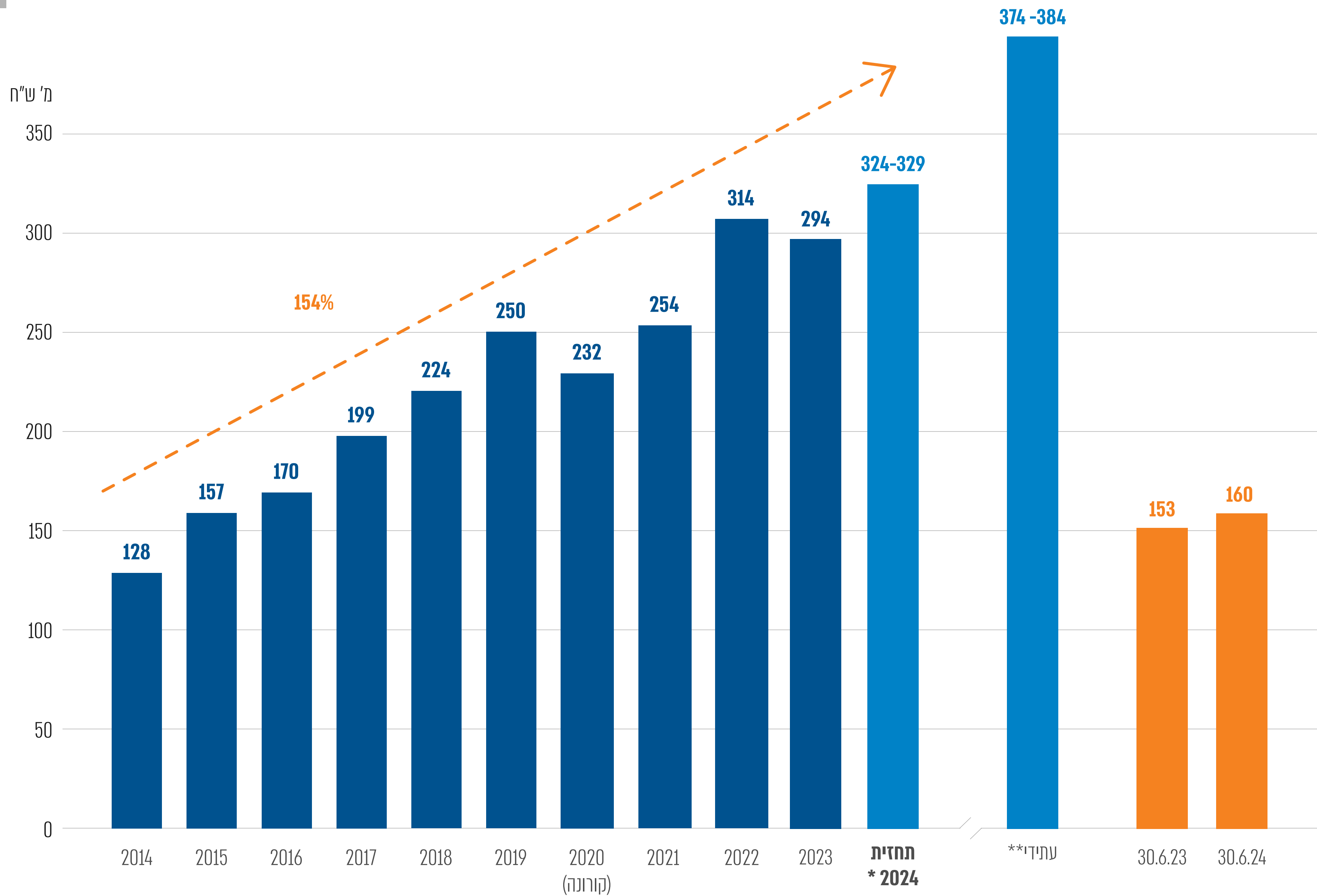
העלאת התחזית לשנת 2024

מכ-452-462 מ' ש"ח

לכ-469-474 מ' ש"ח

* כוללת NOI בסך של כ-34 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לעומת כ-13 מ' ש"ח ב-2023 וכ-48 מ' ש"ח ב-2022) בעקבות פינוי שטחי אמדוקס. בתוספת הנבה ממתחם רעננה ונכסים שנרכשו/בהקמה (בתפוסה מלאה) ובגריעת הנבה של שטחים במגדל היובל לאור הודעה על מימוש אופציה לרכישתם ע"י המדינה.

- 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 תתמש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.



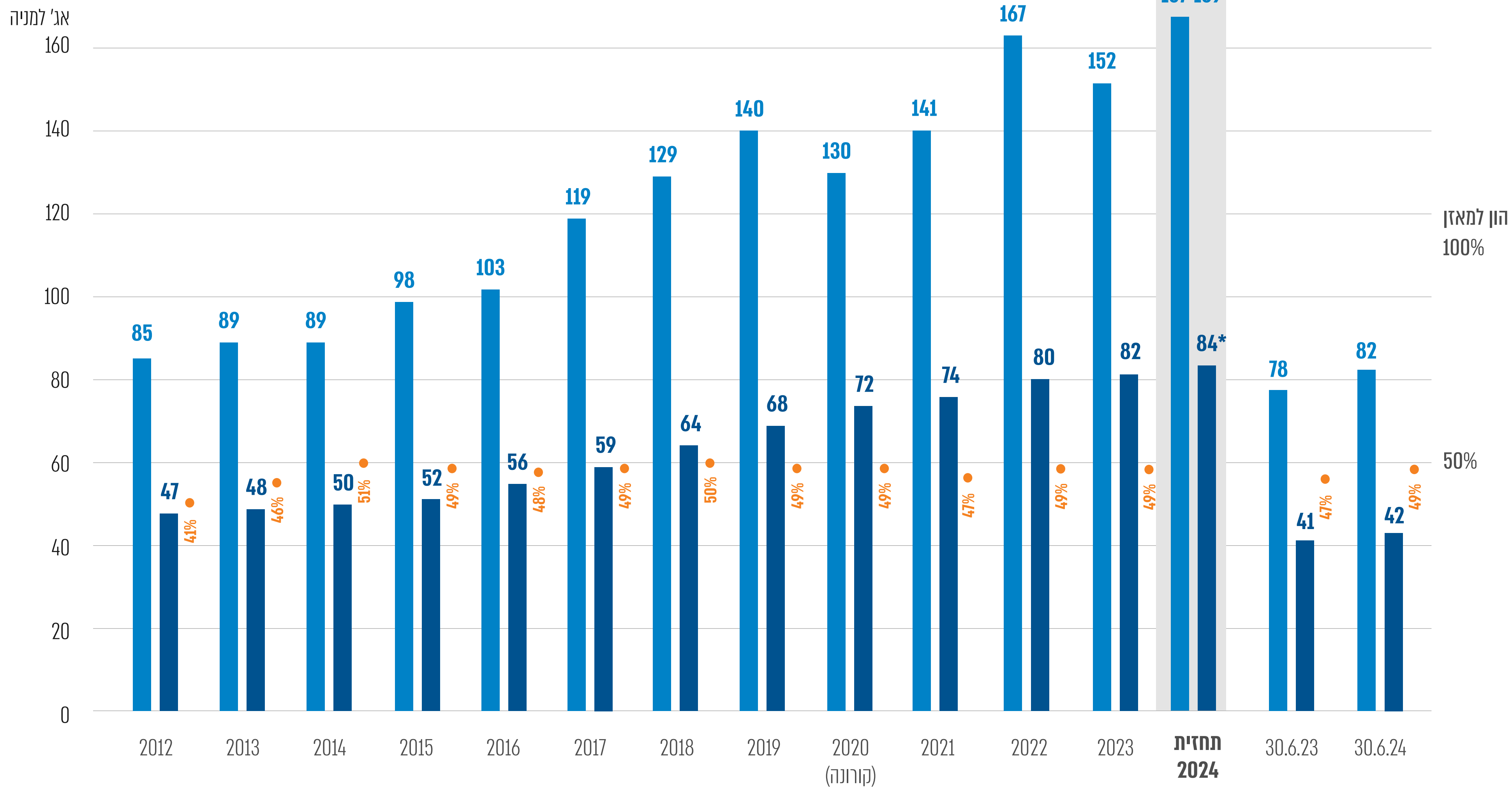
נתונים פיננסיים

FFO ריאלי (בגישת ההנהלה)

העלאת התחזית לשנת 2024
 מכ- 303-313 מ' ש"ח
 לכ- 324-329 מ' ש"ח

* כוללת NOI בסך של כ-34 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לעומת כ-13 מ' ש"ח ב-2023 וכ-48 מ' ש"ח ב-2022) בעקבות פינוי שטחי אמדוקס. בתוספת הנבה ממתחם רעננה ונכסים שנרכשו/ בהקמה (בתפוסה מלאה) ובגריעת הנבה של שטחים במגדל היובל לאור הודעה על מימוש אופציה לרכישתם ע"י המדינה.

- ה FFO הריאלי הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן המבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות וכאלו שאינן תזרימיות לרבות שערך נכסים והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות.
 - 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 תתמש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.



נתונים פיננסיים

תוצאות למניה

העלאת התחזית לשנת 2024
 מכ-1.61-1.56 ש"ח למניה
 לכ-1.69-1.67 ש"ח למניה

FFO ריאלי למניה בגישת ההנהלה
 דיבידנד למניה
 הון למאזן (IFRS)

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

איתנות פיננסית

מסגרות אשראי מאושרות (חתומות)
פנויות ליום פרסום הדוח כ-915 מ' ש"ח (סולו)

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

הון עצמי למאזן כ-49% (IFRS)

מח"מ חוב משוקלל כ-3.9 שנים

עלות חוב משוקללת כ-1.99% צמודה

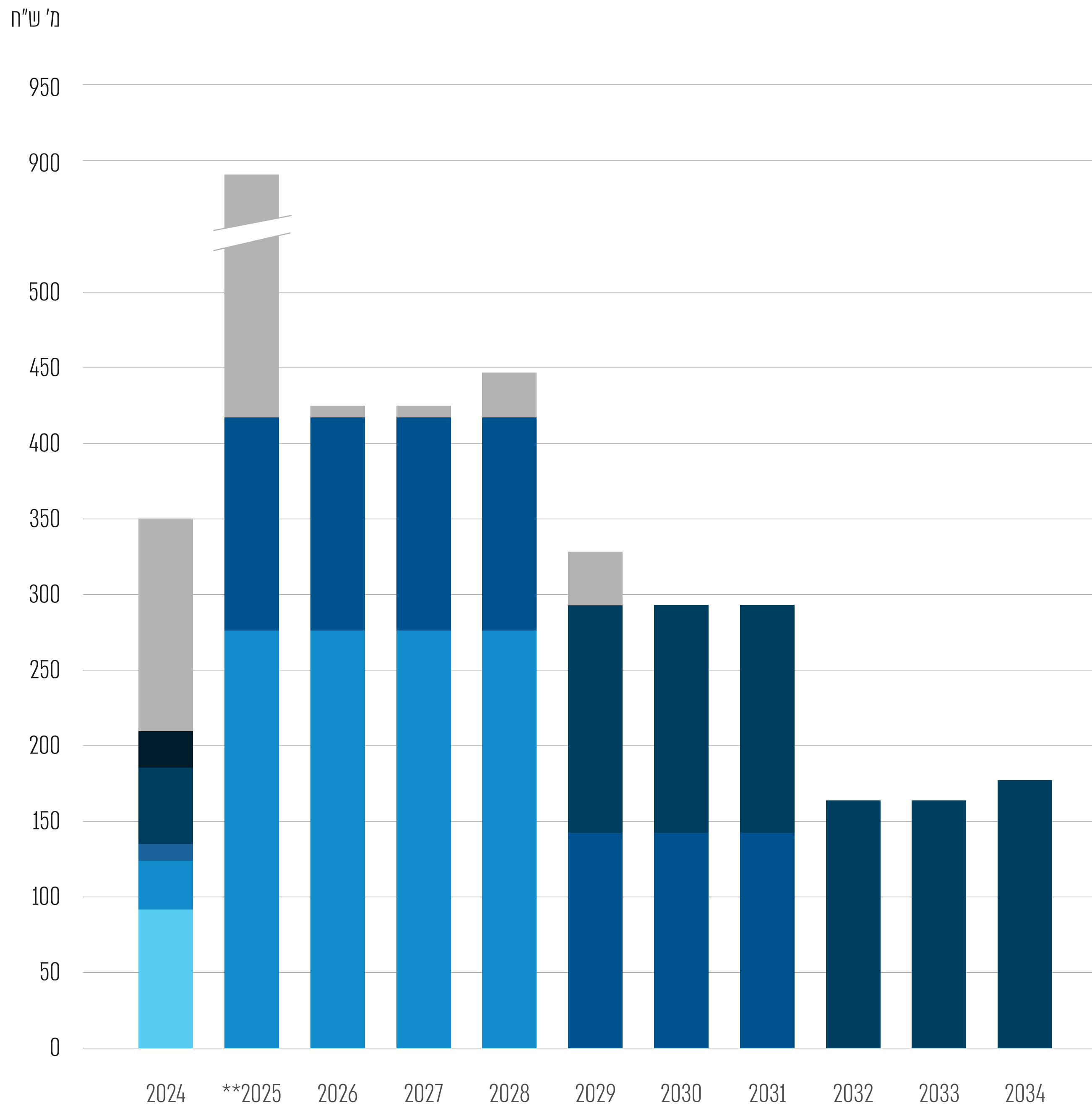
עלות חוב שולית כ-3.3% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 6.4, ל-12.8.2024)

הנכסים המניבים
לא משועבדים*

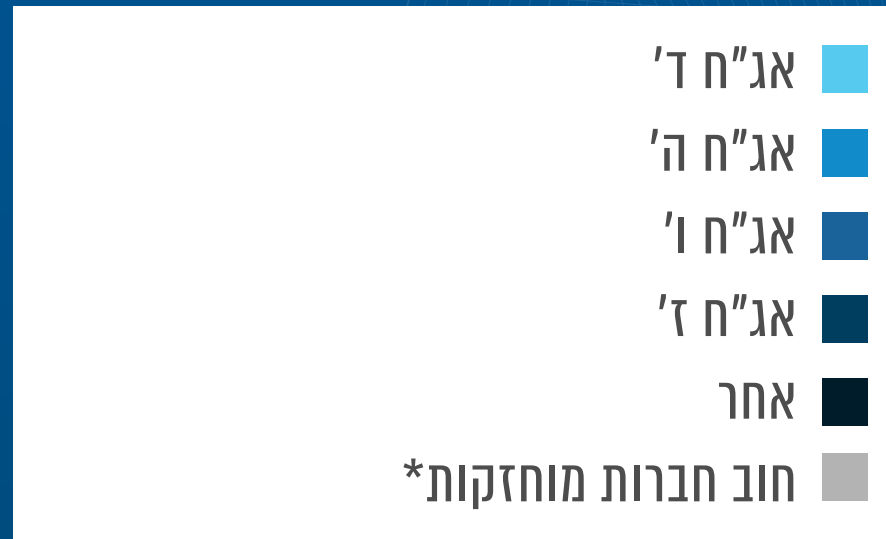
יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים
ליום פרסום הדוח כ-50 מ' ש"ח (סולו)

* למעט חלק בנכס מניב של החברה וכ 14% בחברות מוחזקות עם שותפים

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



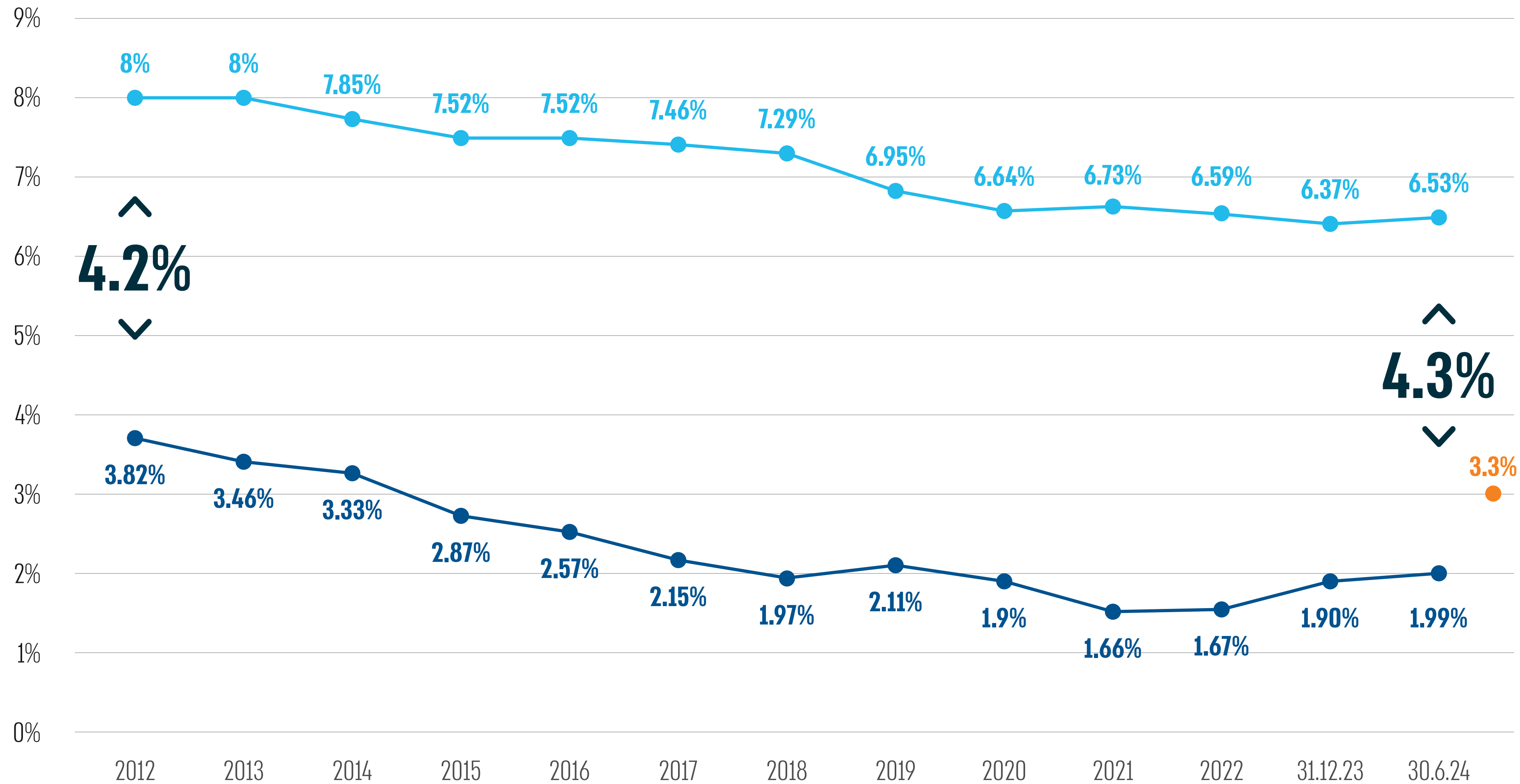
פרעונות חוב לזמן ארוך



* חלק החברה. בשנת 2024-2025 כולל חוב בנקאי קצר, מתחדש.
 ** כולל כ-300 מ' ש"ח, חלק החברה בחוב בחברה מוחזקת, שסווג לזמן קצר בעקבות הודעה על מימוש אופציה של המדינה לרכישת החלק המושכר לה במגדל היובל. החוב הנ"ל אמור להפרע מתקבולי המכירה.

- הנתונים מבוססים על דוחות 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 (אג"ח ז' מח"מ 6.4) נכון ל-12.8.2024



תודה רבה

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