



# מצגת חברה 31.3.2024

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 והמידיים.

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 (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

57 נכסים בשווי של כ-8.3 מיליארד ש"ח  
כ-670 א' מ"ר בכ-95.8% תפוסה (כ-97.7% בניטרול נכסים חדשים)  
כ-950 שוכרים

## דירוג

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

## שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.51%

## 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-5.4%\*\*  
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 (20.6 ש"ח למניה)

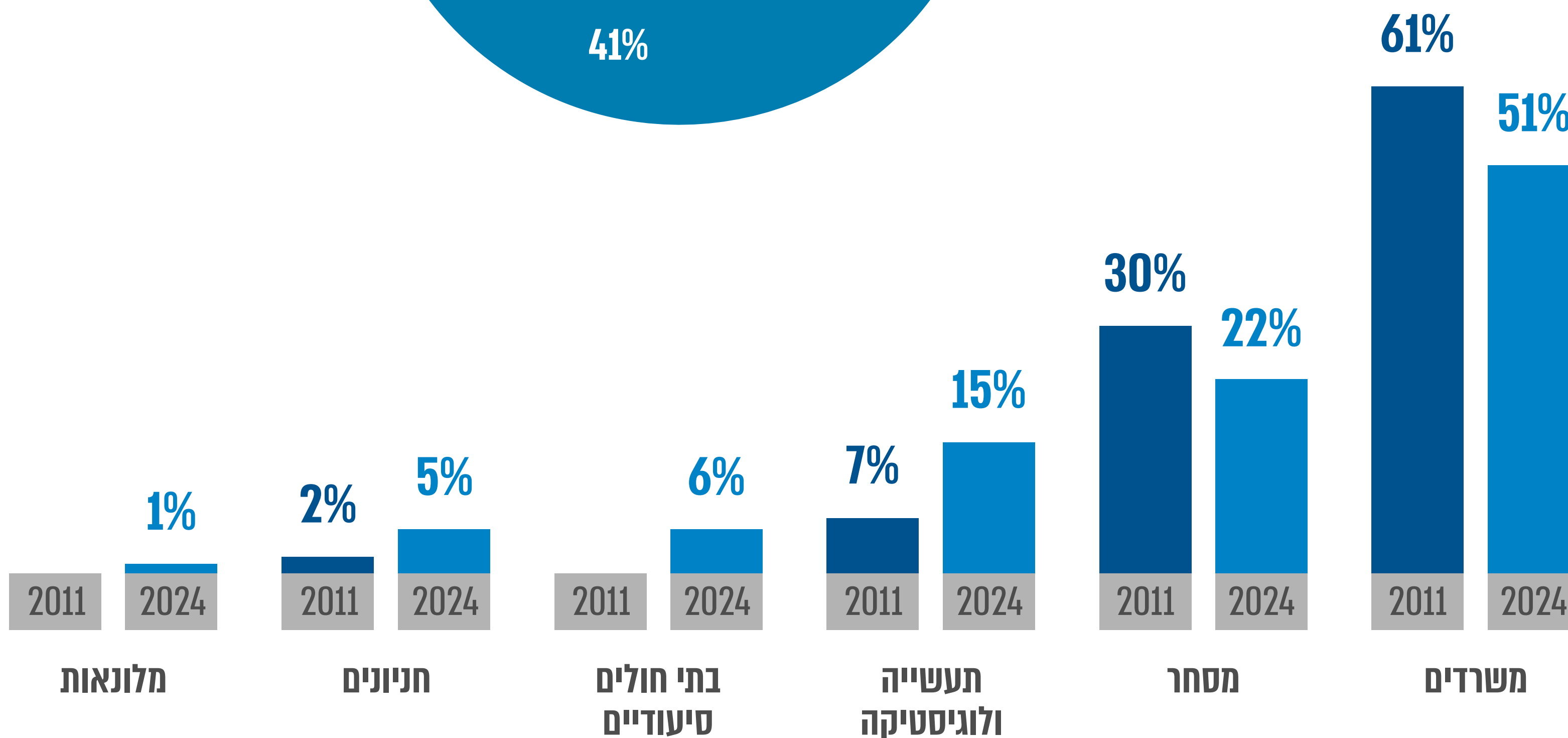
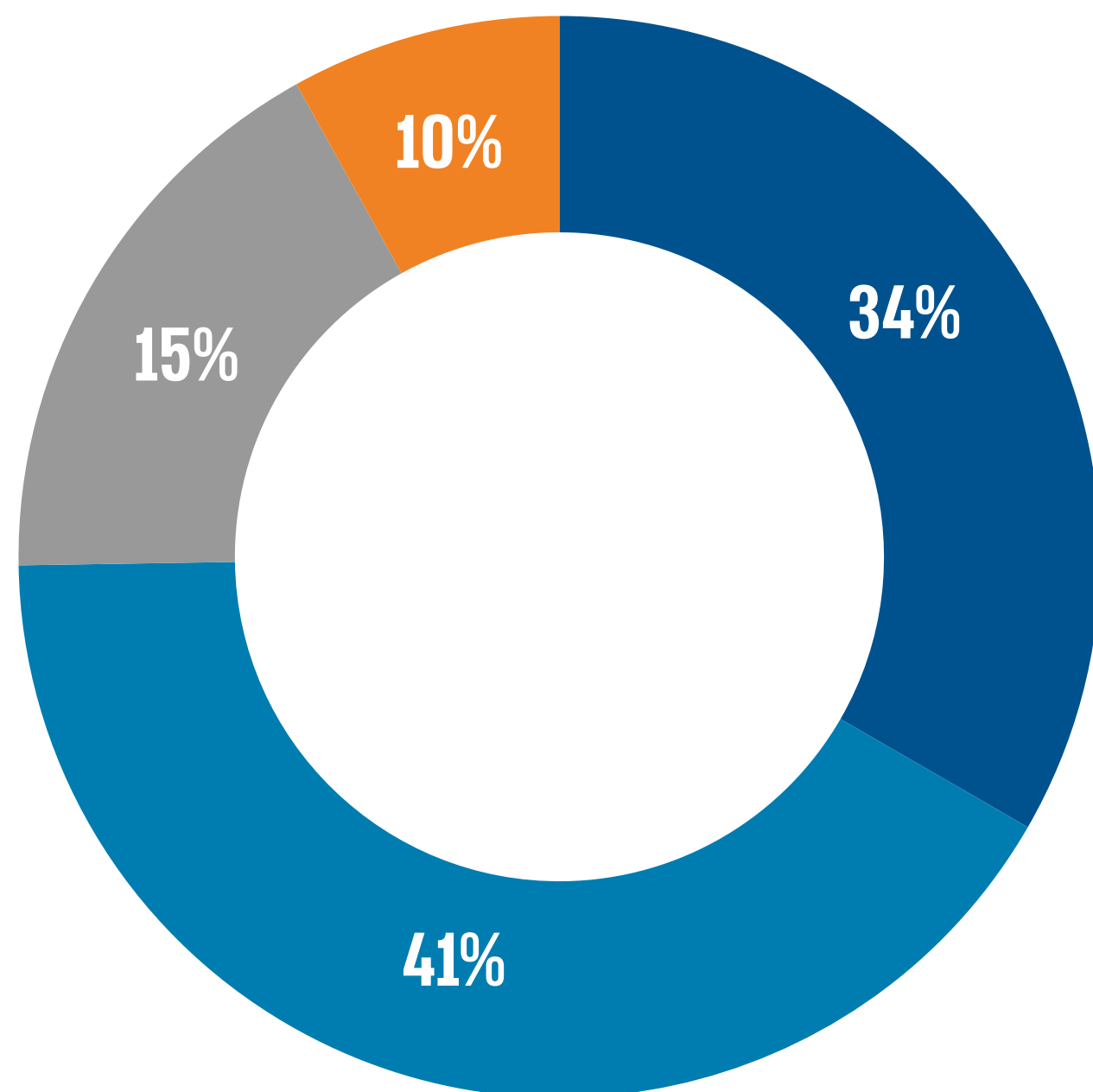
## תשואת FFO ריאלי בגישת ההנהלה\*\*\*

החזוי ל-2024 כ-10.2%\*\*

\* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.  
\*\* תשואות הדיבידנד וה-FFO (ממוצע טווח התחזית) הן ביחס למחיר מניה נכון ל-12.5.2024.  
\*\*\* 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.

■ תל אביב וגוש דן  
■ מרכז הארץ  
■ צפון הארץ  
■ דרום הארץ



# פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי

75% מהנכסים 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 31.3.2024, לפי שווי הוגן.  
 - הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים אלא אם צוין אחרת.

## 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

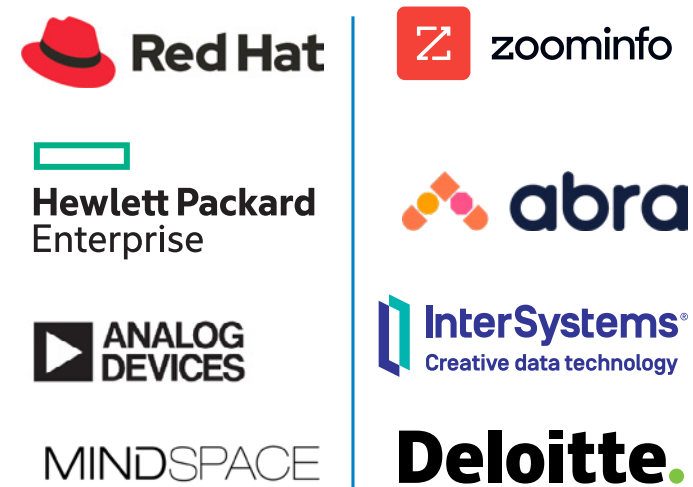


### 2. אינפיניטי קמפוס



### 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-14 מ' ש"ח)

צפי סיום הפארק: Q4.2024

#### שדרוג אינפיניטי קמפוס

#### ואינפיניטי פלאזה

(נתונים ל 100%. חלק ריט 1 66%)

שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר

עלות משוערת: כ-240-260 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-140 מ' ש"ח)

שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-33%

צפי סיום: Q4.2024



# 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

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-30 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
8.3%-	16-	18-	13.5-	11.5-	192	31,300	נתונים ל 100%, חלק החברה 50%

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



# הר טוב

## לוגיסטיקה ותעשייה

שויי הוגן	תשואה על העלות	*NOI	עלות הפרוייקט**	GLA (מ"ר)	קרקע נרכשה ב 2018 סיום הקמה: 08.2023
209	כ-10.5%	כ-15.2	כ-145	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: 80%



## אשדוד

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



## נשר

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

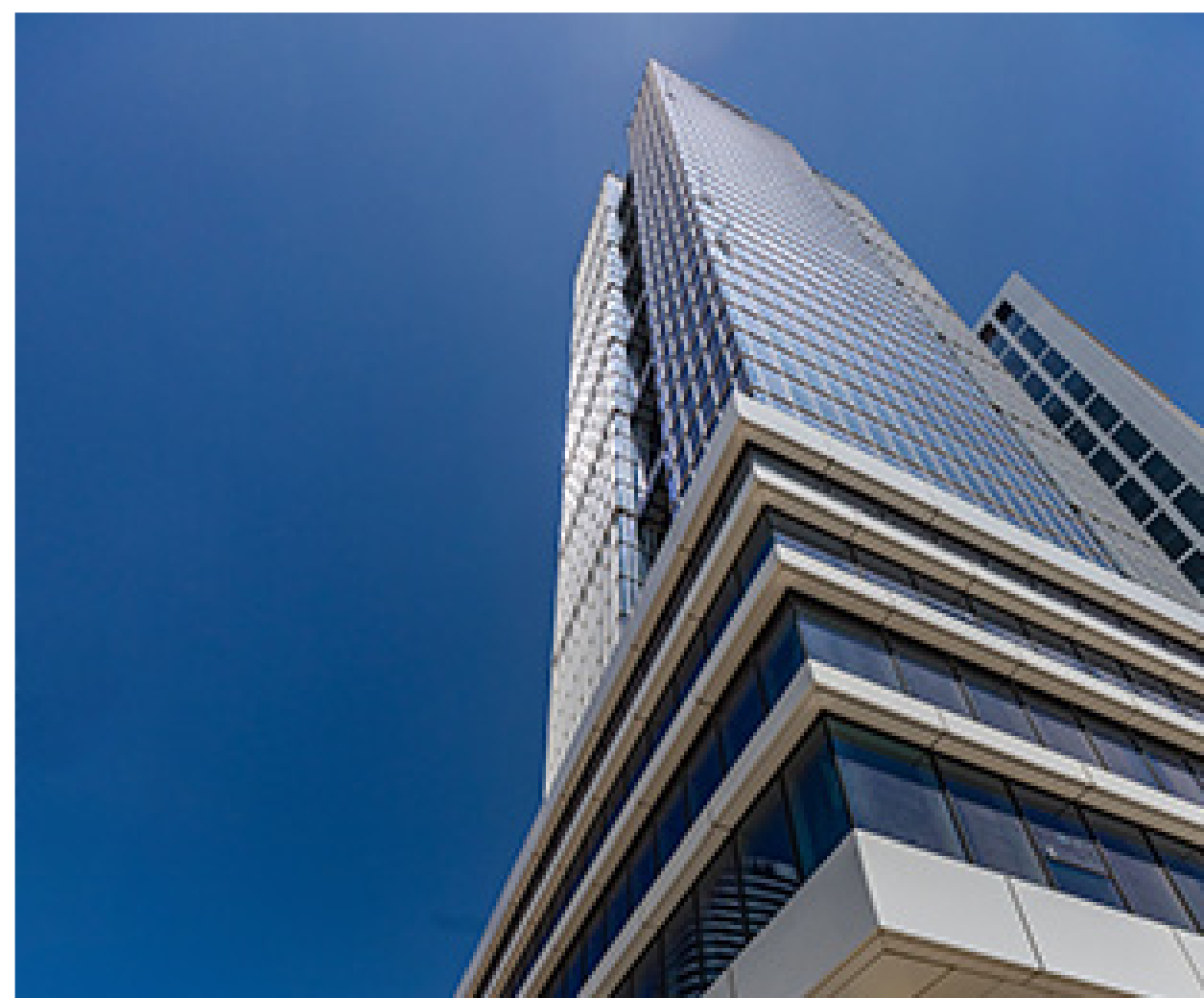
# מגוון נכסים בתי חולים סיעודיים





**חניון הכיכר,  
תל אביב**

כ-540 מקומות חניה  
שיעור בעלות: 67.5%



**חניון סקיי טאואר,  
תל אביב**

כ-400 מקומות חניה  
שיעור בעלות: 90%



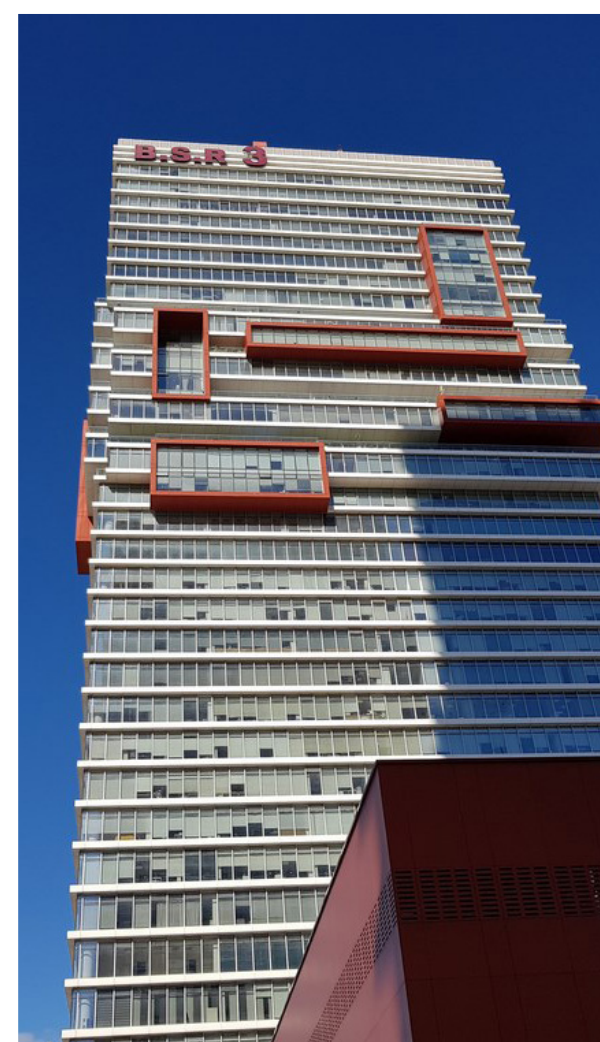
**חניון סיטי טאואר,  
רמת גן**

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%

**מגוון נכסים  
חניונים**



# נתונים פיננסיים

# נתונים פיננסיים

## תמצית נתונים

שנת 2023	Q-1 2023	Q-1 2024	אחוזי השינוי 2023-2024	
423.0	108.2	110.4	2.0%	* NOI
-	100.2	105.0	4.8%	NOI same property
153.9	34.0	60.2	77.0%	FFO בגישת רשות ניירות ערך
293.9	78.4	75.9	(3.2%)	FFO ריאלי בגישת ההנהלה**
1.52	0.40	0.39	(3.5%)	FFO ריאלי בגישת ההנהלה למניה** (ש"ח)

\* 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.

\*\* הירידה נובעת בעיקר מהשבתת הנכס ברעננה לצרכי השיפוץ ועליה בהוצאות המימון.

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

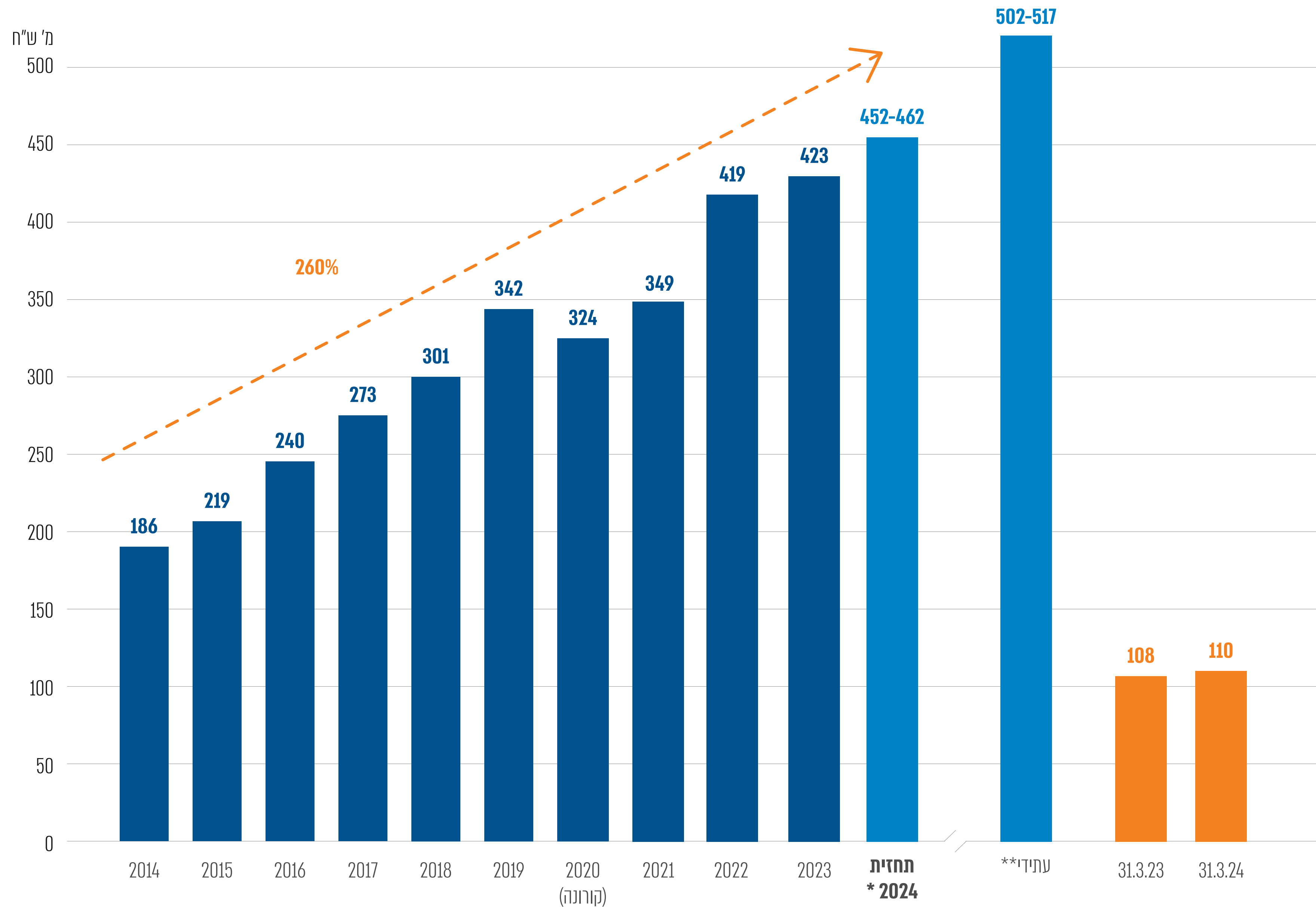
# נתונים פיננסיים

## חישוב FFO

2023	Q1.2023	Q1.2024	
153.9	34.0	60.2	<b>FFO נומינלי בגישת רשות ניירות ערך</b>
			<u>התאמות נוספות:</u>
21.4	5.6	4.5	תשלום מבוסס מניות חסומות
3.0	0.5	0.8	הוצאות מימון אחרות
<b>178.3</b>	<b>40.1</b>	<b>65.5</b>	<b>FFO נומינלי בגישת ההנהלה</b>
<b>0.92</b>	<b>0.21</b>	<b>0.34</b>	<b>FFO למניה (ש"ח)</b>
115.6	38.3	10.4	בנטרול הפרשי הצמדה*
<b>293.9</b>	<b>78.4</b>	<b>75.9</b>	<b>FFO ריאלי בגישת ההנהלה</b>
<b>1.52</b>	<b>0.40</b>	<b>0.39</b>	<b>FFO ריאלי למניה בגישת ההנהלה (ש"ח)</b>

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

- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.



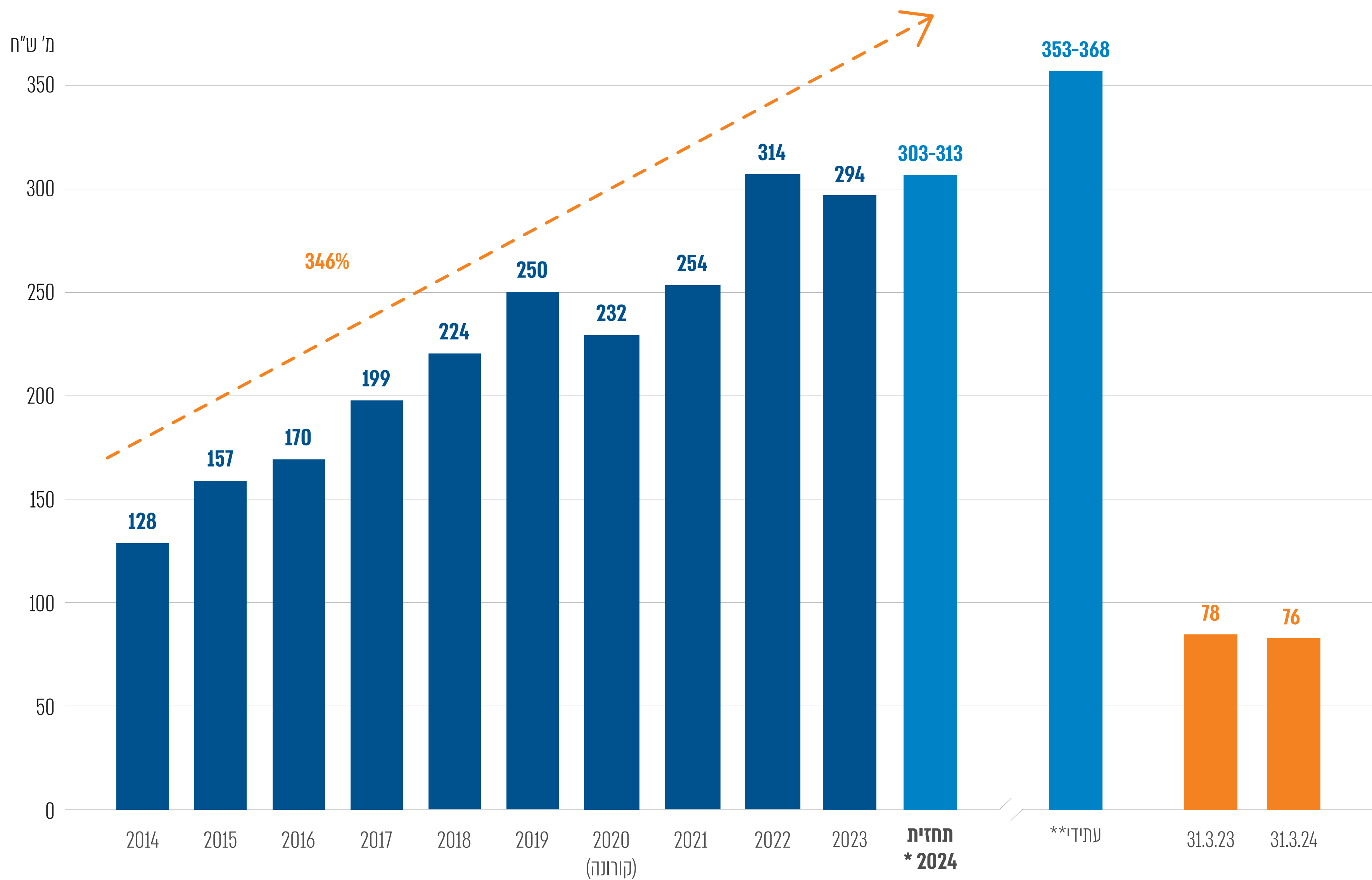
# נתונים פיננסיים

NOI

## צמיחה למרות פינוי שוכר מהותי

\* כוללת NOI בסך של כ-33 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 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

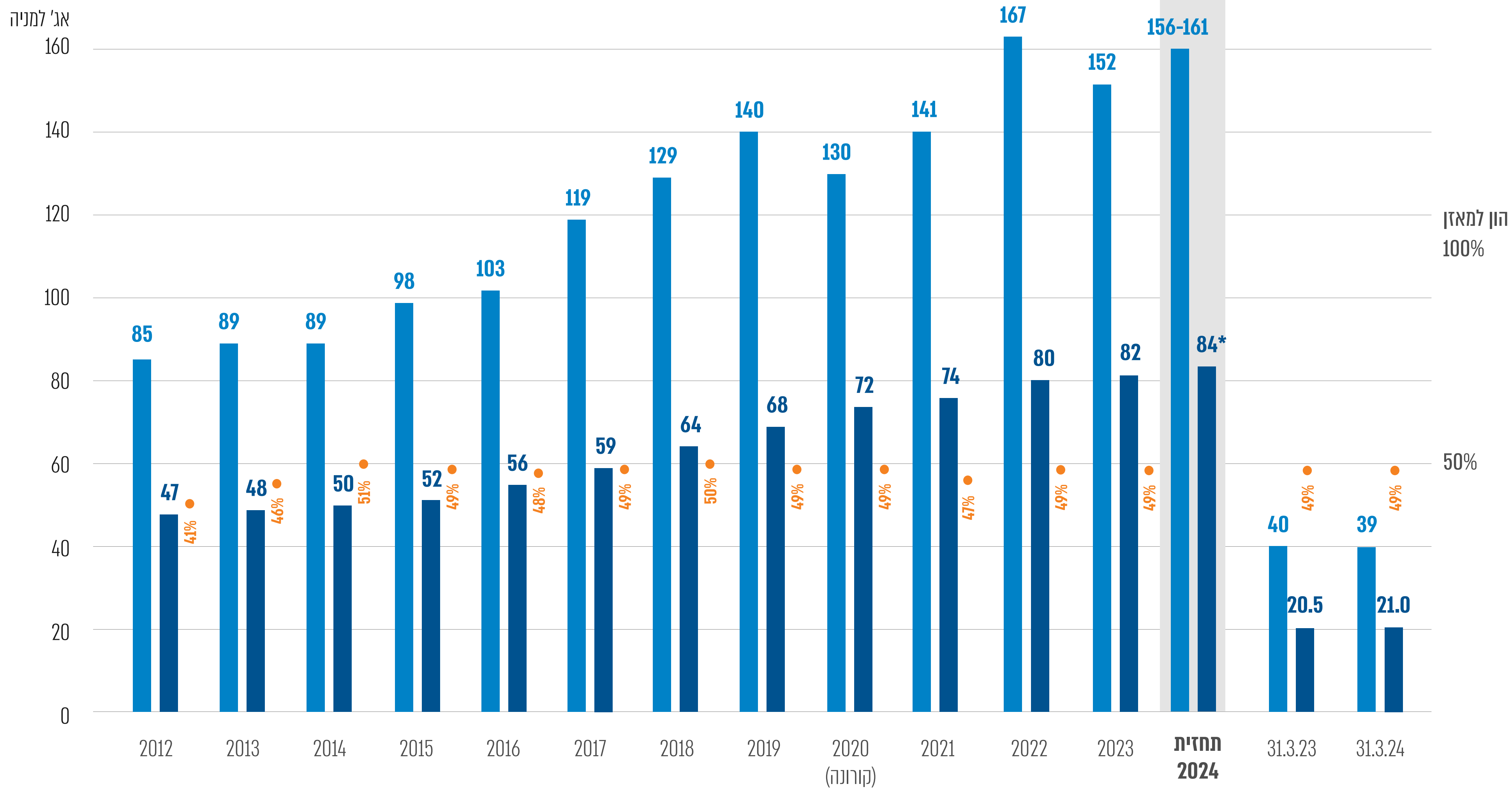
## FFO ריאלי (בגישת ההנהלה)

\* כוללת NOI בסך של כ-33 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 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



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

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

# איתנות פיננסית

**מסגרות אשראי מאושרות** (חתומות)  
פנויות ליום פרסום הדוח כ-575 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-4.0 שנים

**עלות חוב משוקללת** כ-1.91% צמודה

**עלות חוב שולית** כ-3.0% צמודה  
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ז' במח"מ 6.6, ל-12.5.2024)

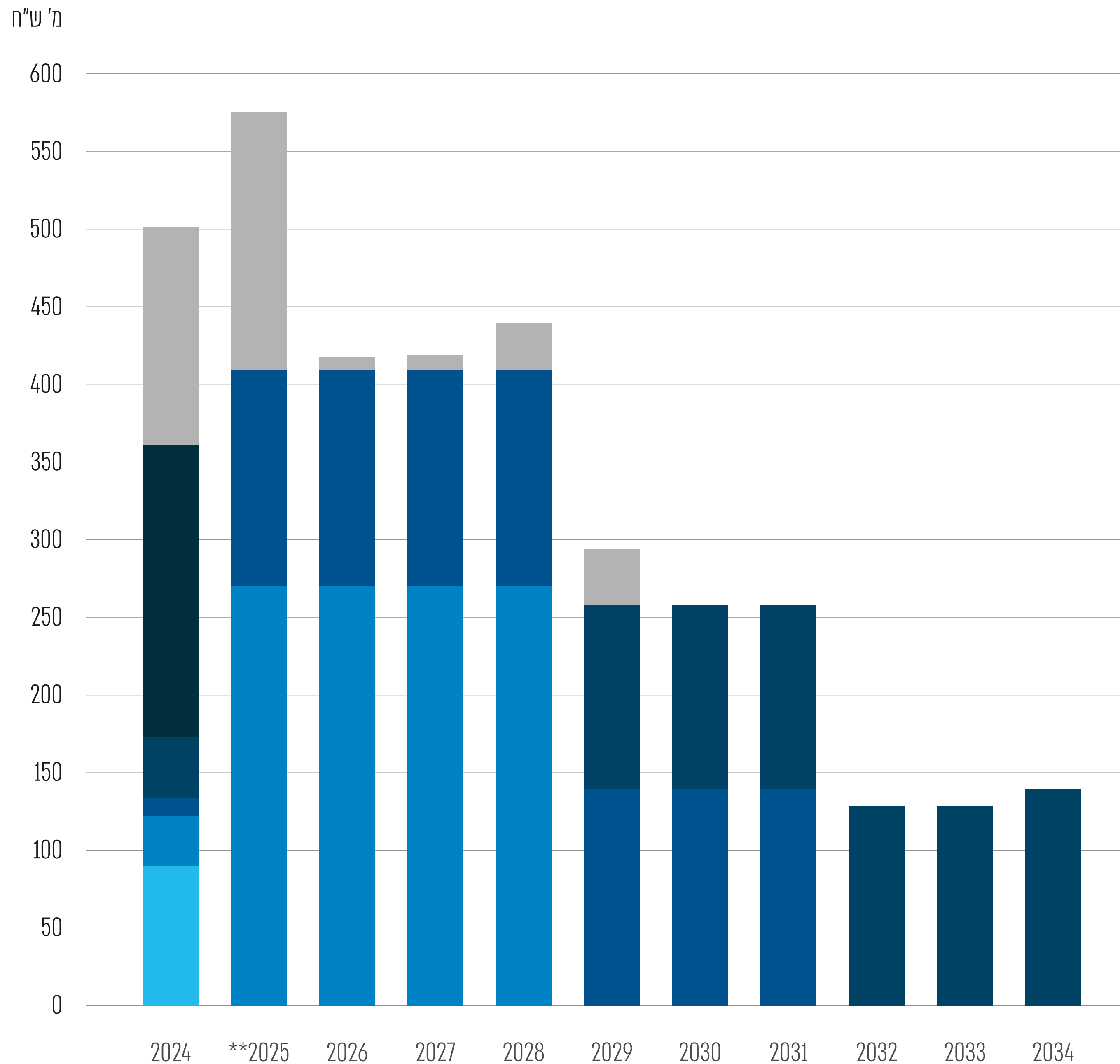
**הנכסים המניבים**  
לא משועבדים\*

**יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים**  
ליום פרסום הדוח כ-30 מ' ש"ח (סולו)

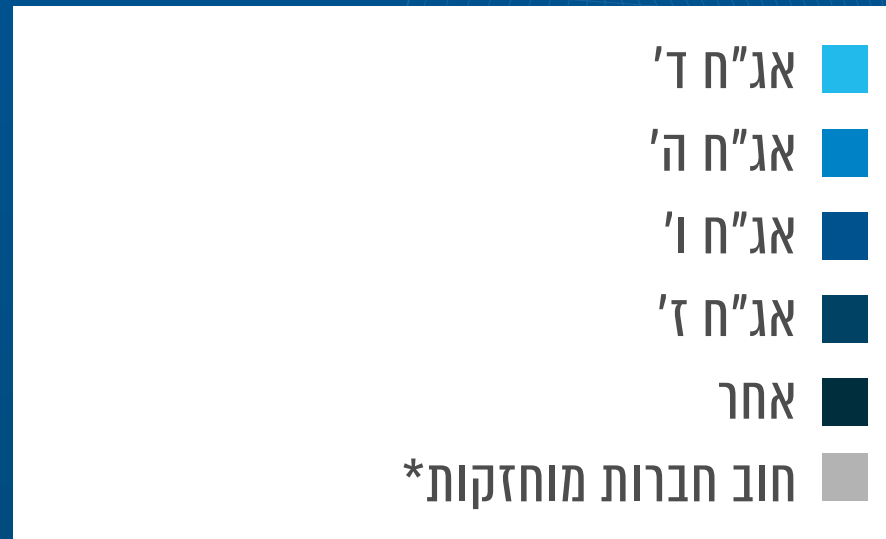
\* למעט חלק בנכס מניב של החברה וכ 14% בחברות מוחזקות עם שותפים

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





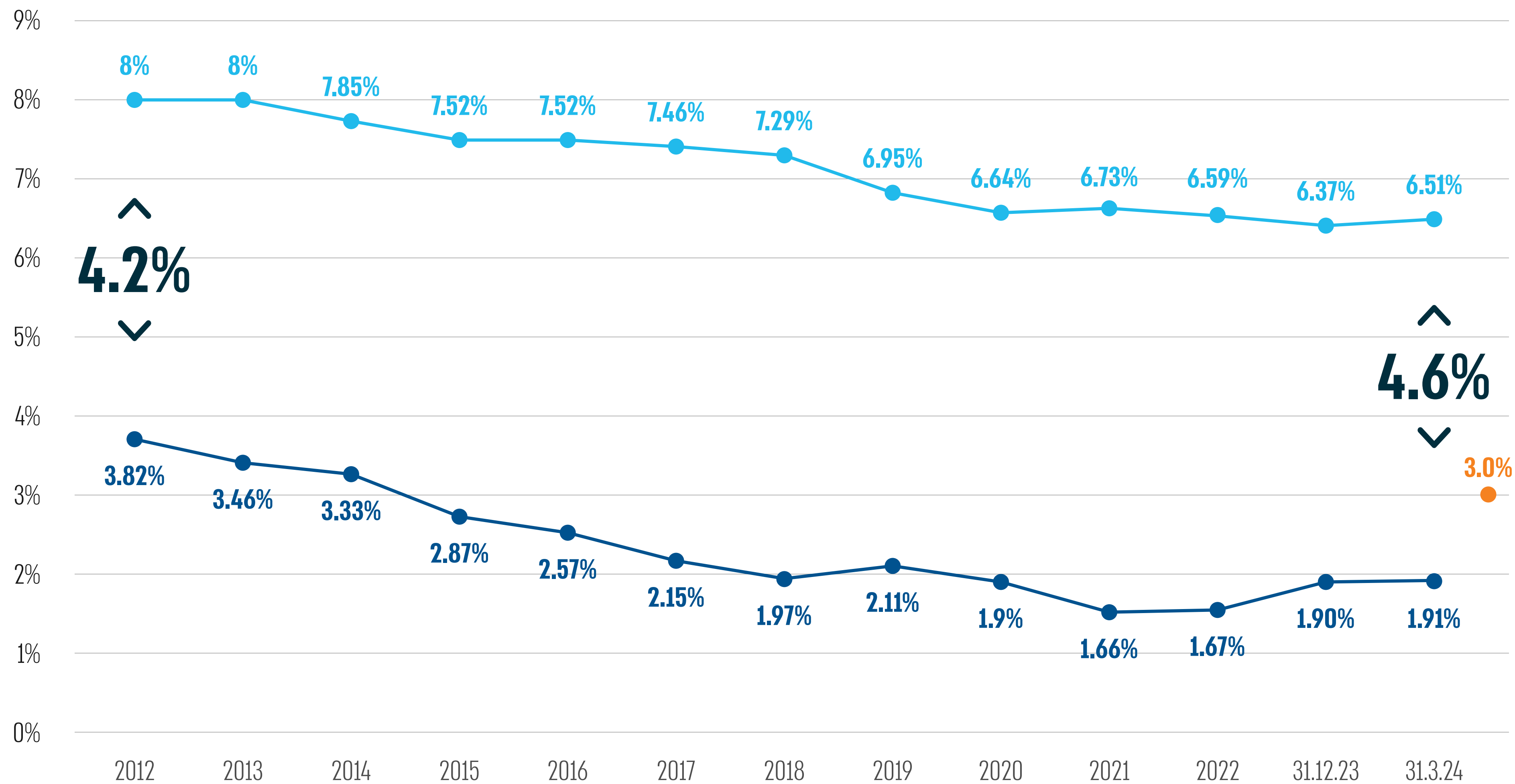
# פרעונות חוב לזמן ארוך



\* חלק החברה. בשנת 2024-2025 כולל חוב בנקאי קצר, מתחדש.  
 \*\* לא 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 היוכל. 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 6.6) נכון ל-12.5.2024



# תודה רבה

---

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