



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

מצגת חברה 30.6.2025

הבהרה משפטית

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 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

59 נכסים בשווי של כ-9 מיליארד ש"ח
כ-750 א' מ"ר בכ-92.4% תפוסה
(כ-98.0% בניטרול אינפלינטי פארק רעננה)
כ-980 שוכרים

שיעור התשואה

המשוקלל של הנכסים הינו כ-6.52%

הון עצמי

איתנות פיננסית גבוהה, ההון העצמי הסתכם בכ-4.4 מיליארד ש"ח (22.32 ש"ח הון למניה)

בורסה

כלולה במדד ת"א 125, ת"א 90, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל, תל דיב, תל בונד 100, תל בונד 40 ותל בונד צמודות

דירוג

העלאת תחזית דירוג מנפיק; ilAA/Stable מעלות S&P
דירוג סדרות אג"ח: AA מעלות S&P

דיבידנדים

חלוקת דיבידנד רבעוני

דיבידנד מינימלי בגין שנת 2025 בסך של כ-168 מ' ש"ח (86 אג' למניה*, לעומת 84 אג' בשנת 2024)
הדיבידנד למניה צומח כבר 17 שנים ברציפות, סך הדיבידנד הסתכם בכ-1.7 מיליארד ש"ח
תשואת דיבידנד כ-4.0%**

תוצאות פיננסיות מחצית 2025

NOI הסתכם בכ-255 מ' ש"ח (כ-230 מ' ש"ח אשתקד)
FFO מתואם*** הסתכם בכ-181 מ' ש"ח
וכ-92 אג' למניה (כ-164 מ' ש"ח
וכ-84 אג' למניה אשתקד)
NOI Same Property צמח בכ-12.9%
(כ-9.9% בניטרול נכסים שאוכלסו לראשונה)

העלאת התחזית לשנת 2025

NOI צפוי להסתכם בכ-515-520 מ' ש"ח (498-508 בתחזית המקורית)
FFO מתואם*** צפוי להסתכם בכ-355-360 מ' ש"ח
וכ-1.82-1.85 ש"ח למניה (כ-343-353 בתחזית המקורית)
וכ-1.76-1.81 ש"ח למניה
תשואת FFO מתואם*** כ-8.5%**

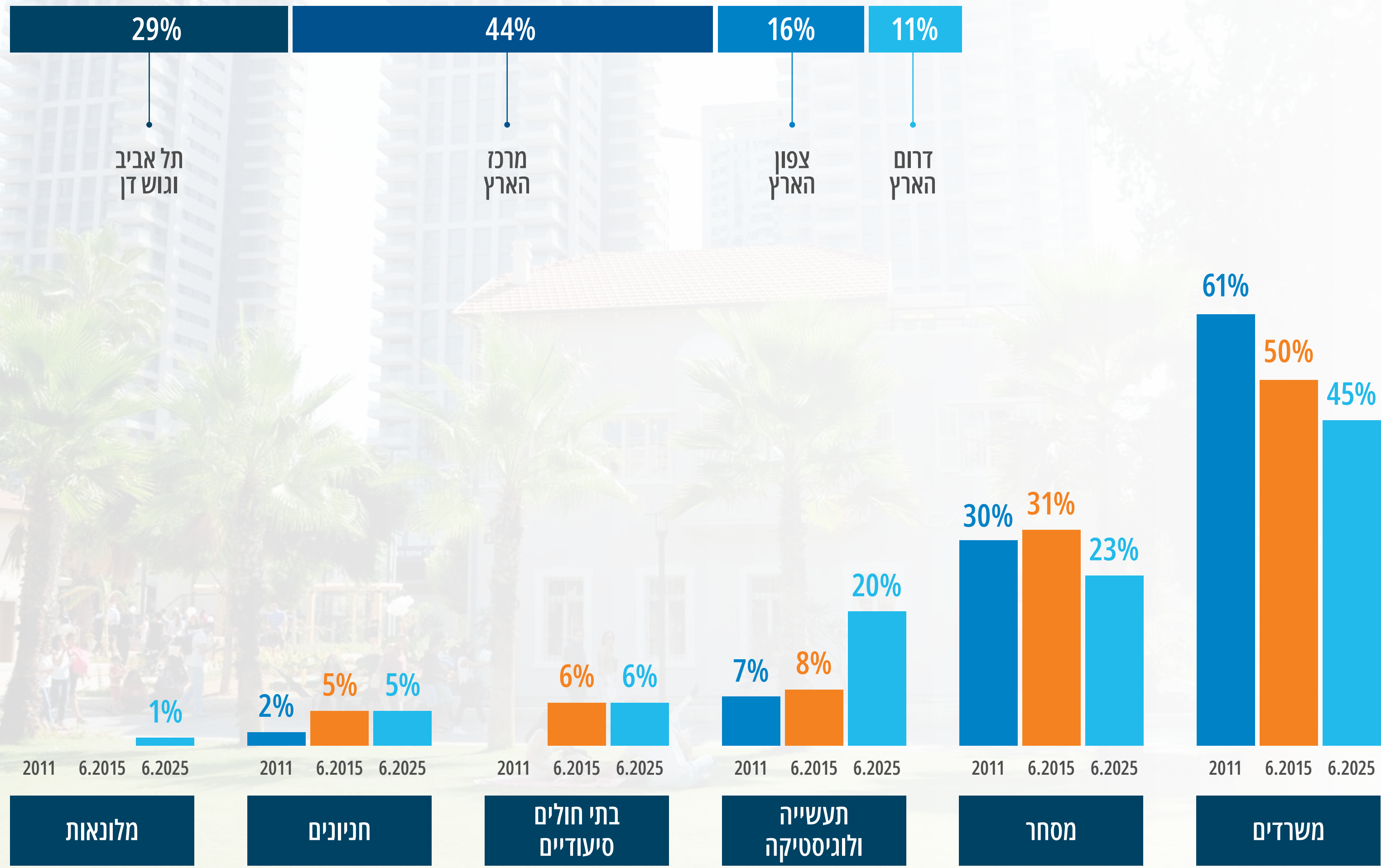
* לפי מספר המניות ביום ההחלטה ובכפוף לאישור הדירקטוריון לפני כל חלוקה.
** ביחס למחיר מניה נכון ל 10.8.2025, FFO, ממוצע טווח התחזית.
*** ל-FFO בגישת רשות ני"ע ר' שקף 21.

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 ובדיבידנדים

אסטרטגיית צמיחה:

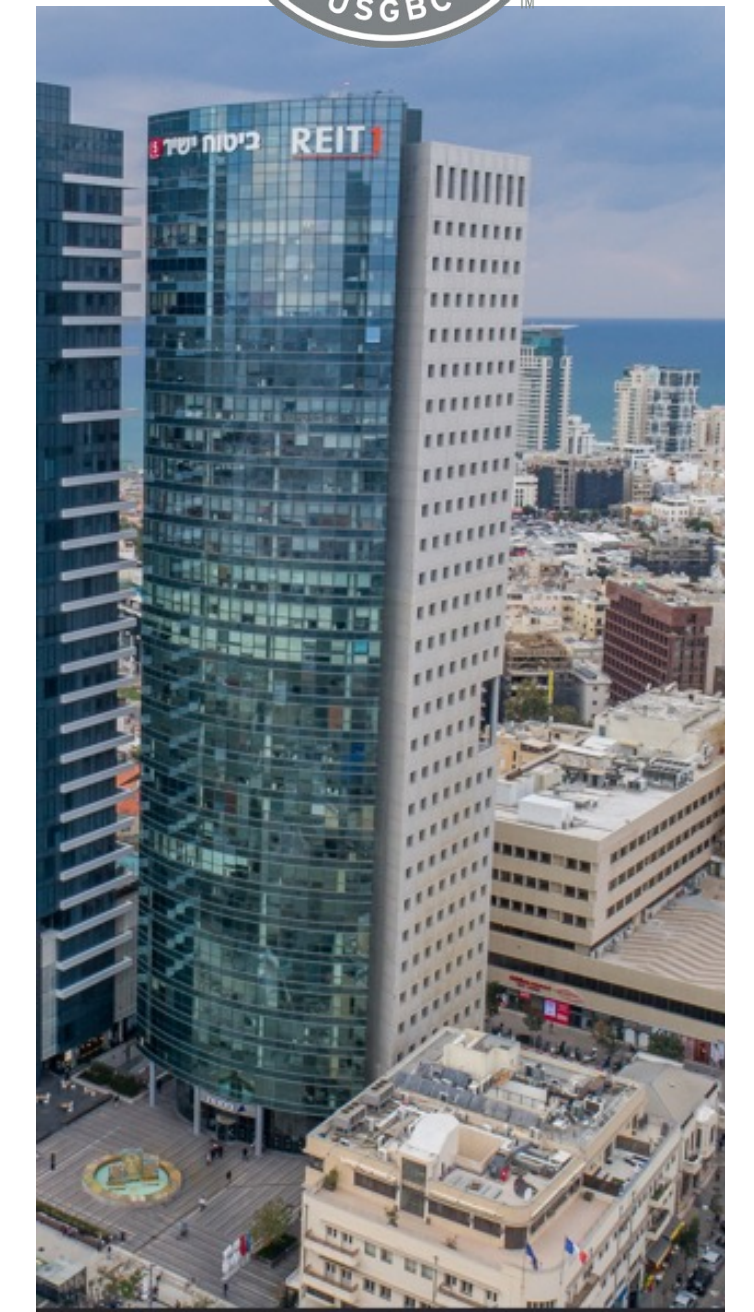
- רק בישראל
- פיזור גאוגרפי
- פיזור סקטוריאלי
- ניצול הזדמנויות ייזום, בכפוף להוראות החוק
- קידום השבחות בנכסים קיימים

בכפוף להוראות החוק:

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

תכנון בר קיימא

בניה ירוקה



רוטשילד 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

2. אינפיניטי קמפוס 3. אינפיניטי פלאזה



(נתונים ל 100%. חלק החברה כ-66%)
שטח להשכרה: כ-90,000 מ"ר
עלות משוערת: כ-270 מ' ש"ח (מתוכה שולמו כ-241 מ' ש"ח)
שיעור ההשכרות ליום פרסום הדוח: כ-43%
השדרוג הסתיים ביוני 2025

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-43 מ' ש"ח)
צפי סיום הפארק: עד תום 2025



« כ-55 דונם « כ-6 דונם פארק ירוק

« כ-141,000 מ"ר שטחי משרדים, « נגישות גבוהה. על צומת כבישים ראשיים (4 ו-531). במתחם תחנה של רכבת ישראל
כ-10,000 מ"ר שטחי מסחר, בילוי ופנאי

ה-NOI השנתי החזוי לחברה לאחר השלמת האכלוס הינו
כ-78-82 מ' ש"ח

מגוון נכסים | משרדים



רוטשילד, תל אביב

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



מגדל היוכל, קרית הממשלה, תל אביב

היקף השטח: כ-73 א' מ"ר
שיעור בעלות: 19% (חניון 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: 65%

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



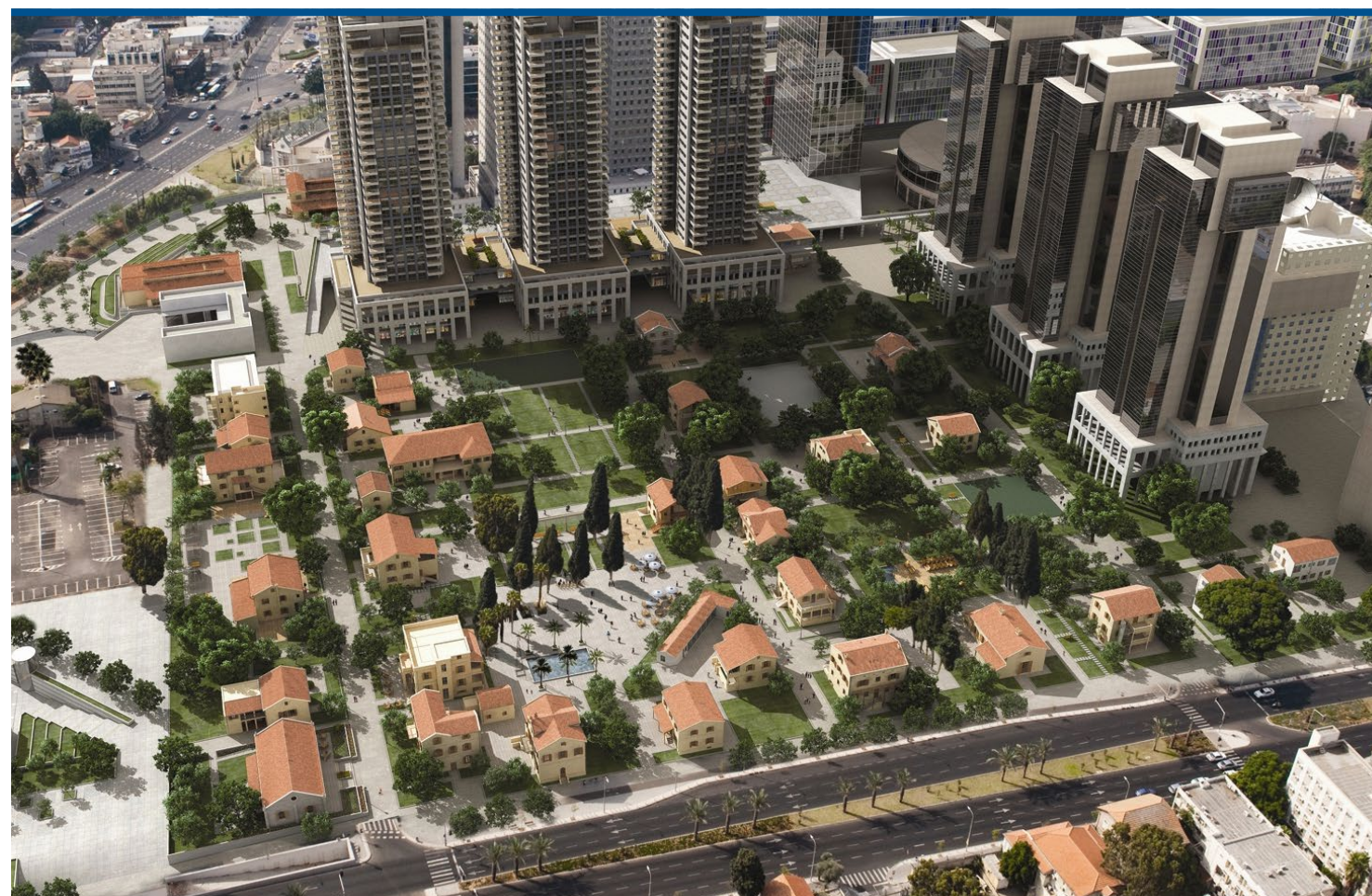
Friendly, גן יבנה

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



עמק סנטר, עפולה

היקף השטח: כ-22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 60%
הרחבת המרכז בתהליך
צפי סיום : Q4.2026



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%
שדרוג החזית המזרחית
בתהליך קבלת היתר



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

(מושכר לישרוטל)

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%
(ר' גם שקף 15)



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

נאות חובב

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

גדרות

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

אלון תבור

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

בר לב

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

חדרה

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

שגיא 2000, מגדל העמק (בהקמה)

היקף השטח: כ-12 א' מ"ר
שיעור בעלות: 67%
צפי סיום: Q1.2026

תרדיון

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

ציפורית

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

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



קרקע נרכשה ב 2018 סיום בשלבים	GLA (מ"ר)	עלות הפרוייקט*	NOI 2024	NOI Run rate	יתרה להשקעה	NOI שנתי לאחר 2026	תשואה על העלות
נתונים ל 100%, חלק החברה 50%	30,800	כ-210	כ-12.4	כ-14.3	כ-13.0	כ-17.3	כ-8.2%

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

פיתוח והשבחה

בית שמש לוגיסטיקה ואחסנה



מרץ 2025



מרץ 2025



אפריל 2023



מרץ 2025



ספטמבר 2024

תשואה על השווי ההון	תשואה על העלות	NOI Run rate	שווי הון	עלות הפרוייקט**	GLA (מ"ר)	קרקע נרכשה ב-2021 סיום הקמה: מרץ 2025
כ-6.4%	כ-7.7%	כ-26.5	כ-415	כ-345	51,000	חלק החברה 100%*

* לפרטים נוספים ר' ביאור 5(ג) בדוח הכספי
** כולל עלות הקרקע, כ-380 מ' ש"ח כולל מימון

- כל הנתונים במ' ש"ח
- 100% תפוסה

מגוון נכסים | בתי חולים סיעודיים

חיפה

היקף השטח: 13 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



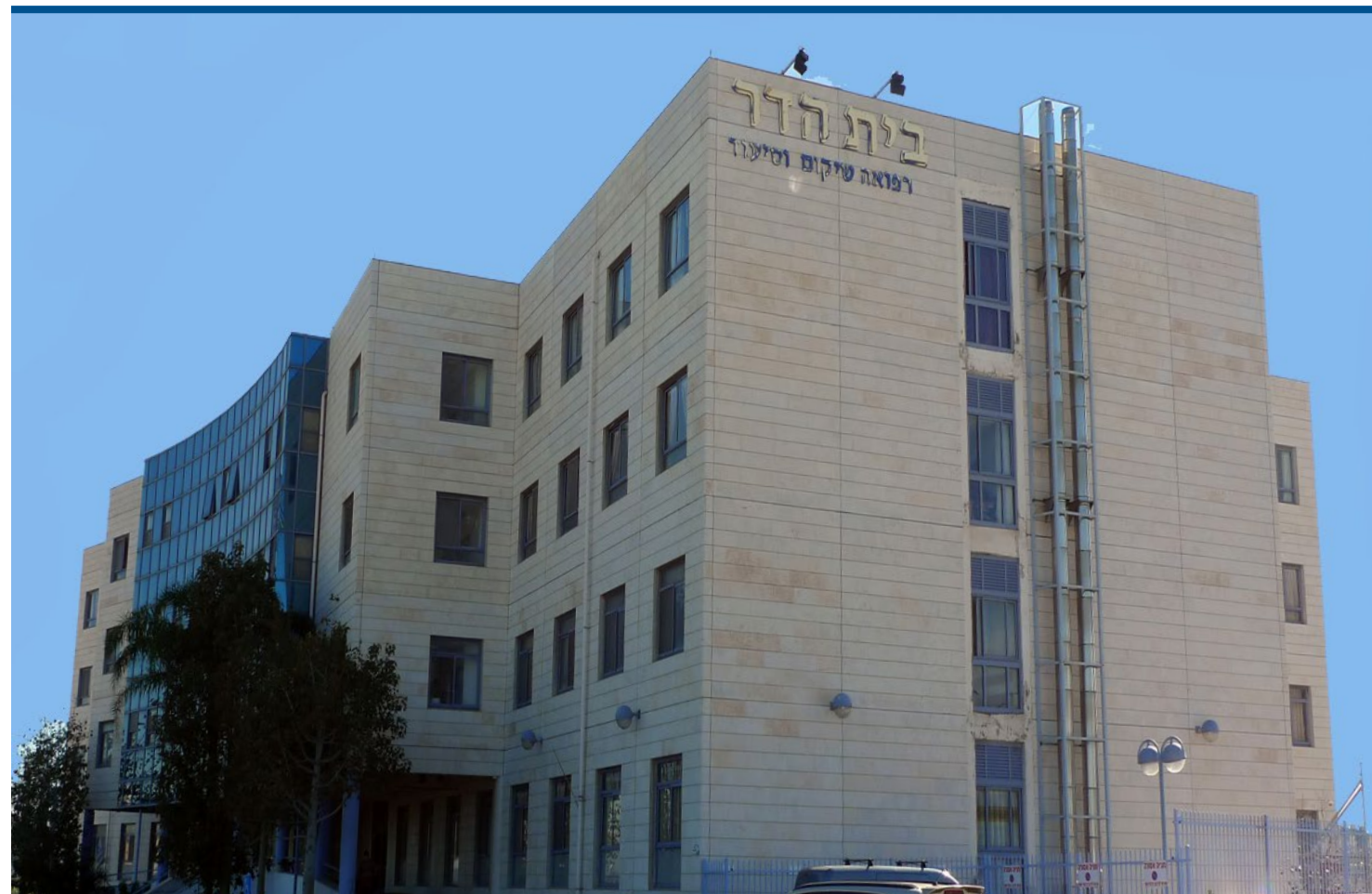
נס ציונה

היקף השטח: 19 א' מ"ר
שיעור בעלות: 90%



אשדוד

היקף השטח: 12 א' מ"ר
שיעור בעלות: 100%
תוספת אגף בתהליך
צפי סיום: Q4.2025



נשר

היקף השטח: 22 א' מ"ר
שיעור בעלות: 50%



מגוון נכסים | חניונים



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 מכירת חלק המדינה במגדל היובל בתחילת שנת 2025

2024	Q2 2024	Q2 2025	אחוז השינוי 2024-2025	1-6/2024	1-6/2025	אחוז השינוי 2024-2025	
481.8	119.2	132.5	11.2%	229.6	255.2	11.1%	NOI
-	113.0	126.3	*11.8%	214.7	242.4	*12.9%	NOI same property
176.8	14.8	47.9	223.6%	70.5	110.4	56.6%	FFO לפי גישת רשות לניירות ערך
342.0	86.2	93.6	8.6%	163.8	180.5	10.2%	FFO מתואם (גישת ההנהלה)
1.76	0.44	0.48	8.4%	0.84	0.92	9.5%	FFO מתואם למניה (ש"ח)

* כ-10% בניטרול נכסים שהקמתם הסתיימה באוגוסט 2023 והניבו חלקית במחצית הראשונה של 2024.

- ה-FFO וה-FFO המתואם מוצגים בהתאם לכללי חישוב של רשות ני"ע. מספרי ההשוואה הוצגו מחדש בהתאם. במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.

- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה.

2024	Q2 2024	Q2 2025	1-6/2024	1-6/2025	
176.8	14.8	47.9	70.5	110.4	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה*
					גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
17.6	4.6	4	9.1	8.0	תשלום מבוסס מניות
7.7	1.8	2.1	3.5	3.8	נטרול הוצאות מפעילות ייזום ופיתוח
2.9	3.0	(8.0)	5.2	(5.2)	הוצאות מהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה
108.5	50.6	43.5	59.9	52.6	הוצאות מהפרשי הצמדה למדד של קרן החוב
4.1	0.6	0.8	1.4	1.4	הוצאות מימון אחרות, נטו
24.9	10.9	2.5	14.4	8.5	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(0.5)	(0.1)	0.8	(0.2)	1.0	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO המתואם
342	86.2	93.6	163.8	180.5	FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) המיוחס לבעלי המניות של החברה
0.91	0.08	0.25	0.37	0.57	FFO למניה לפי גישת הרשות לניירות ערך (ש"ח)
1.76	0.44	0.48	0.84	0.92	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם בש"ח)

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

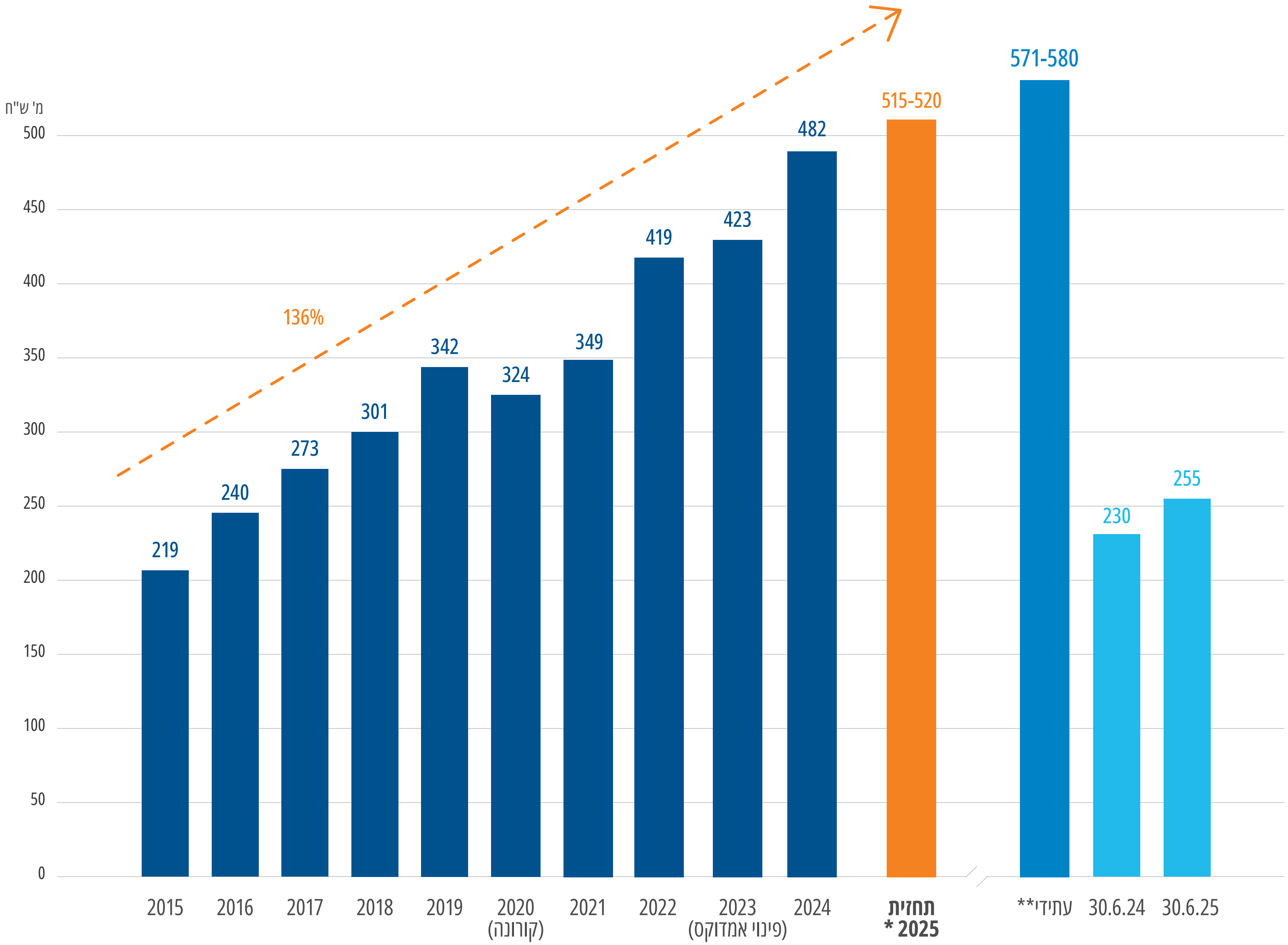
- במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.
- ה FFO המתואם הינו מדד מקובל בענף הנדל"ן המבטא רווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות וכאלו שאינן תזרימיות לרבות שערון נכסים והפרשי הצמדה שנצברו על הלואות.

העלאת תחזית ה-NOI

NOI החזוי לשנת 2025 יסתכם בכ-515-520 מ' ש"ח

(498-508 מ' ש"ח בתחזית המקורית)

צמיחה של כ-7.5% למרות מכירת חלק המדינה במגדל היוכל



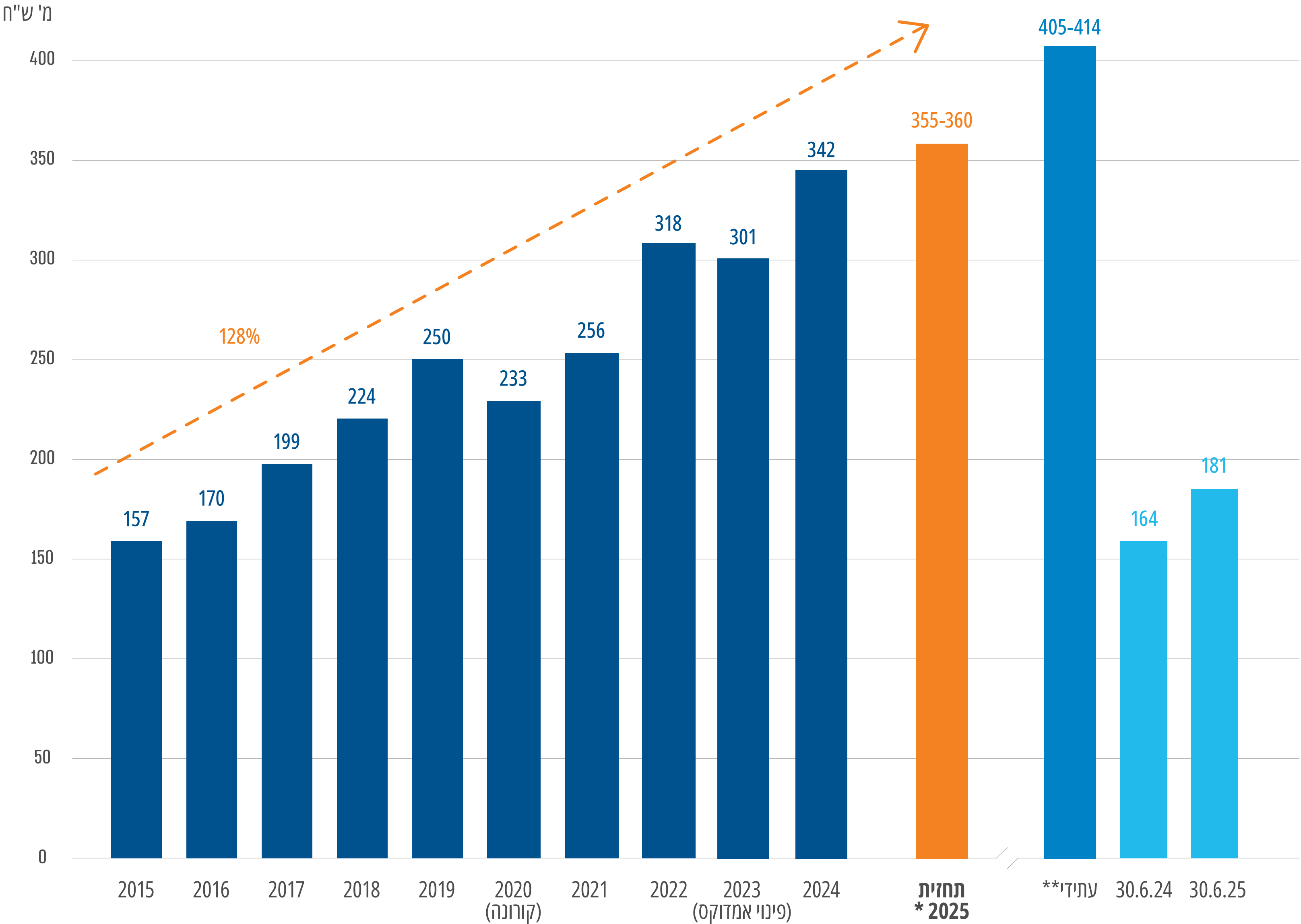
* כוללת NOI בסך של כ-43 מ' ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לעומת כ-34 מ' ש"ח ב-2024, כ-13 מ' ש"ח ב-2023 וכ-48 מ' ש"ח ב-2022 בעקבות פינוי שטחי אמדוקס).

** בעיקר בתוספת הנבה 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 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.

העלאת תחזית ה-FFO המתואם

**FFO החזוי לשנת 2025 יסתכם
בכ-355-360 מ' ש"ח**
(343-353 מ' ש"ח בתחזית המקורית)



* כוללת NOI בסך של כ-43 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).

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

- הנתונים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה.

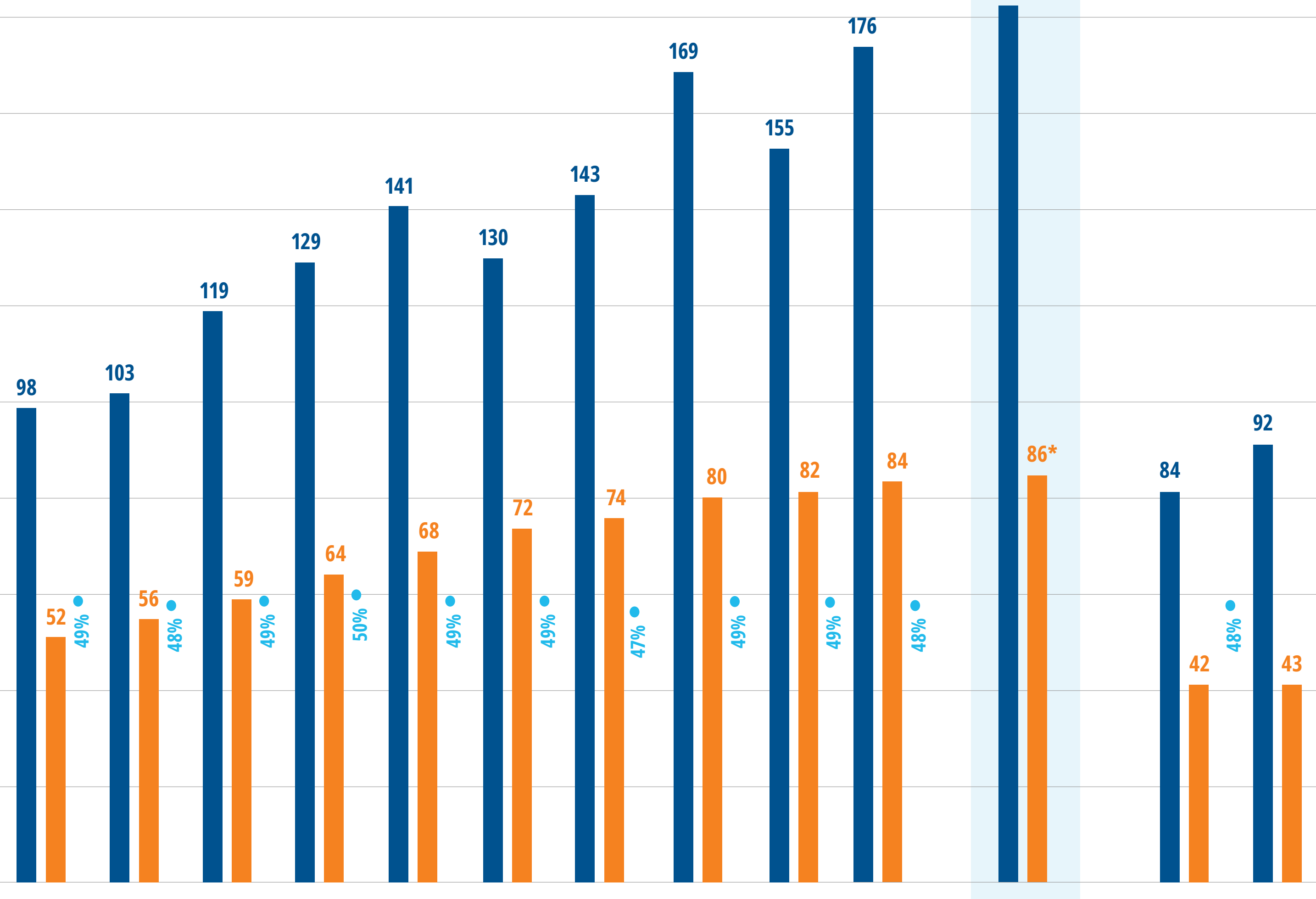
- המידע המתואר לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, הכולל את כוונות והערכת החברה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

תוצאות למניה

אג' למניה

180
160
140
120
100
80
60
40
20
0

2015 2016 2017 2018 2019 2020 (קורונה) 2021 2022 2023 (פינוי אמדוקס) 2024 תחזית 2025 30.6.24 30.6.25



ה FFO המתואם החזוי לשנת 2025 יסתכם בכ-1.82-1.85 ש"ח למניה
(1.76-1.81 ש"ח למניה בתחזית המקורית)

הון למאזן
100%

50%

- FFO מתואם למניה (ג'ישת ההנהלה)
- דיבידנד למניה
- הון למאזן (IFRS)

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

איתנות פיננסית

הון עצמי למאזן כ-47% (IFRS)

מח"מ חוב משוקלל כ-4.0 שנים

עלות חוב משוקללת כ-2.11% צמודה

עלות חוב שולית כ-3.0% צמודה
(לפי מחיר הסגירה של אג"ח ח' במח"מ 8.2, ל-10.8.2025)

הנכסים המניבים לא
משועבדים*

נזילות גבוהה
מסגרות אשראי חתומות ופנויות, יתרות מזומנים
ונכסים פיננסיים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח

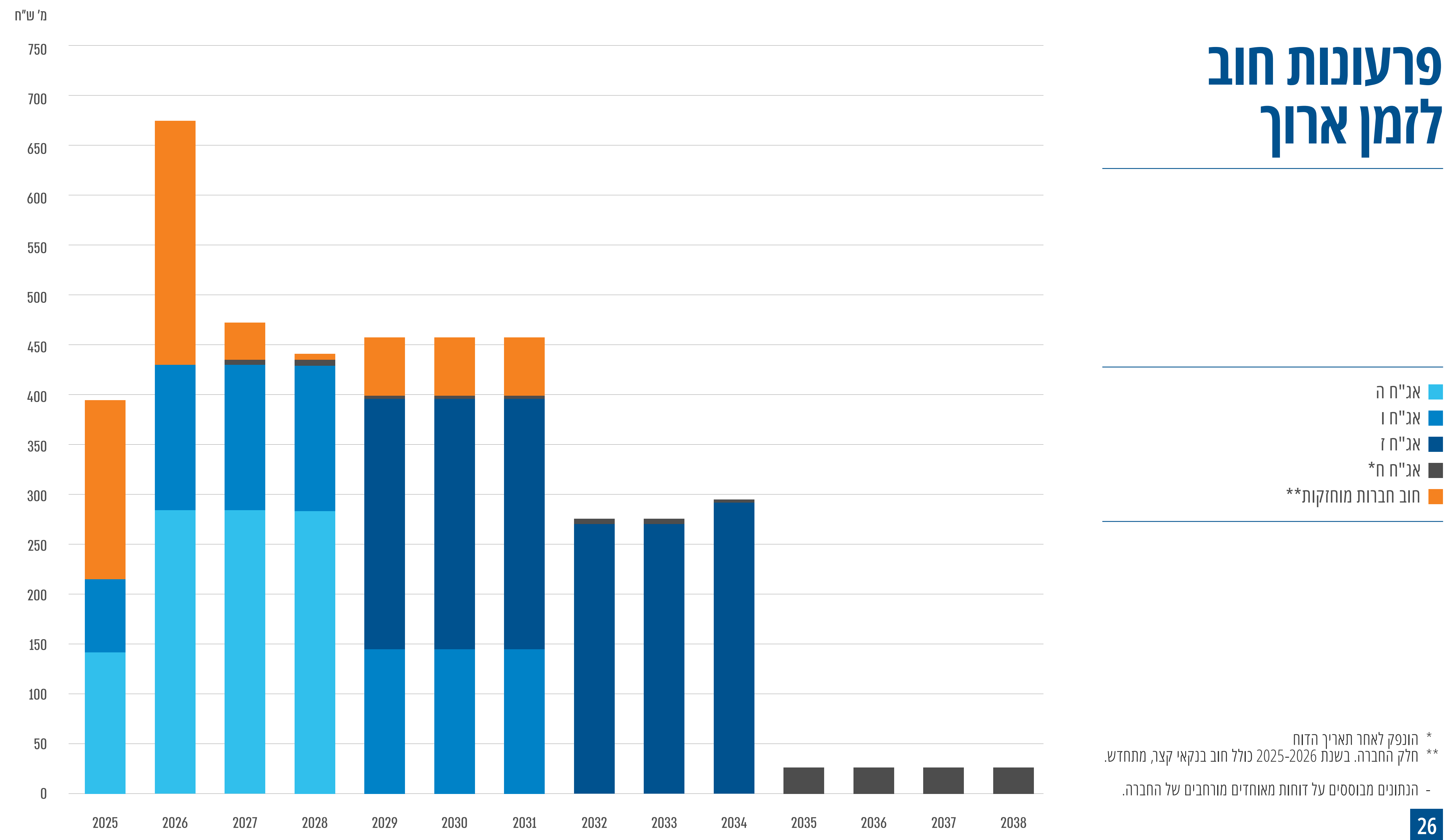
דירוג סדרות אג"ח AA

התפתחות דירוג מנפיק

- יולי 2025: AA/Stable
- אוגוסט 2023: AA/Negative
- יולי 2017: AA/Stable
- יולי 2014: AA-/Stable
- יוני 2010: A+/Stable
- מאי 2007: A/Stable

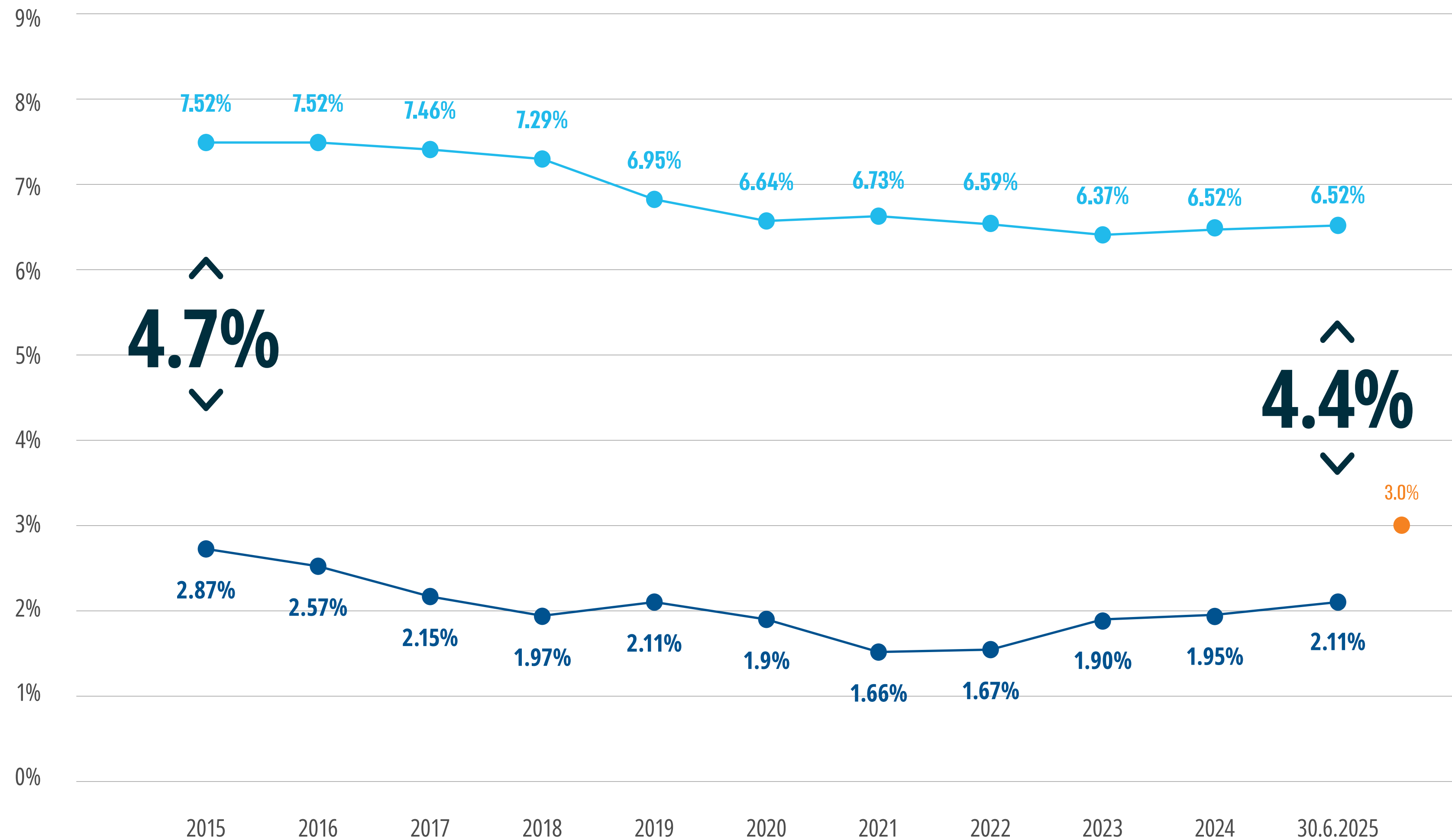


פרעונות חוב לזמן ארוך



* הונפק לאחר תאריך הדוח
 ** חלק החברה. בשנת 2025-2026 כולל חוב בנקאי קצר, מתחדש.
 - 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 ח מח"מ 8.2) נכון ל-10.8.2025

- הנתונים מבוססים על דוחות מאוחדים מורחבים של החברה.



תודה רבה

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