

## ריט 1 בע"מ

**הנפקה לציבור של סדרה ו' בדרך של הרחבת סדרה**

**המכרז לציבור מתקיים היום, יום שני ה- 20.4.2020**

**הזמנות דרך הבנקים וחברי הבורסה בין השעות 10:00-17:00**

במסגרת המכרז המוסדי התקבלו ביקושים בסך של כ- 800 מיל' ש"ח, החברה בחרה לקבל הזמנות בהיקף של 315,950 יחידות (כ- 376 מיל' ש"ח). במסגרת המכרז לציבור החברה תיקח עד 350 מיל' ש"ח ע.ג. (כ- 416 מיל' ש"ח)

סדרה ו' - אג"ח סטרייט	
צמוד מדד	הצמדה
פעמיים בשנה, במרץ וספטמבר מדי שנה	תשלום ריבית
6 תשלומים של כ- 1.11% במרץ וספטמבר של 2022-2024 14 תשלומים של כ- 6.67% במרץ וספטמבר של 2025-2031	תשלומי קרן
כ- 7 שנים	מח"מ
119.22 אג', המגלם תשואה לפדיון של 1.28% ומרווח של 178 נ"ב מהממשלתי	מחיר שוק <sup>1</sup>
<b>119.1 אג', המגלם תשואה לפדיון של 1.29% ומרווח של כ- 179 נ"ב מהממשלתי</b>	<b>מחיר מינימום למכרז</b>
442,012,300 ש"ח ע.ג.	הון רשום טרם הגיוס
תל בונד צמודות, תל בונד צמודות יתר, תל בונד מאגר, תל בונד צמודות AAA-AA	שיוך מדדים
AA יציב על ידי מעלות	דירוג

### מידע כללי אודות החברה

- ריט 1 הוקמה בשנת 2006 כקרן השקעות במקרקעין (REIT) הראשונה בישראל, והינה קרן הריט הגדולה בישראל.
- החברה כפופה להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, אשר קובעות, בין היתר, רמת מינוף מקסימלית (60%), מיקוד בנדל"ן להשכרה (95%) ופעילות עיקרית בישראל (75%).

<sup>1</sup>מחיר הנעילה לתאריך 19.4.2020

- החברה מתמקדת בפעילות נדל"ן מניב בישראל בפיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי רחב, כאשר רוב נכסיה ממוקמים באזור המרכז. נכון ליום 31.12.2019 פילוח הנכסים (לפי שווי הוגן) הינו 56% משרדים, 23% מרכזי מסחר (פתוחים ברובם), 10% תעשייה ולוגיסטיקה, 6% בתי חולים סיעודיים ו- 5% חניונים.
- ליום 31.12.2019 לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 547 אלף מ"ר ובשווי של כ-5.5 מיליארד ש"ח. נכסי החברה מושכרים בשיעורי תפוסה גבוהים מאוד לאורך זמן. שיעור התפוסה ליום 31.12.2019 עמד על כ-97.3%.
- מניית החברה נסחרת במדד ת"א 90, ת"א 125, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל ותל דיב בשווי שוק של כ-3 מיליארד ש"ח<sup>2</sup>

## נתונים כספיים עיקריים נכון ליום 31.12.2019<sup>3</sup>

- **איטנות וגמישות פיננסית:**
  - ההון העצמי של החברה עומד על כ- 2.6 מיליארד ש"ח.
  - יחס הון עצמי למאזן עומד על כ-49% (IFRS) והיחס חוב נטו ל-CAP נטו עומד על 47% (סולו).
  - הנכסים המניבים של החברה אינם משועבדים<sup>4</sup>.
  - ליום 15.3.2020 לחברה (סולו) יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 250 מיליון ש"ח.
  - ליום 15.3.2020 לחברה (סולו) מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך 225 מיליון ש"ח.
  - החברה מדורגת על ידי S&P מעלות בדירוג טווח ארוך של ilAA /Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1.
- החברה נהנית ממרווח גבוה של 4.8% בין שיעור התשואה המשוקלל על הנכסים (6.95%) לעלות המימון הצמודה המשוקללת (2.11% ליום 31.12.2019). למועד זה, המרווח אף יותר גבוה ועומד על כ- 5.7% בהתחשב בעלות המימון השולית (כ- 1.24%, תשואת אג"ח ו' במח"מ 7 של החברה, לפי שער בסיס ליום 16.4.2020).
- מח"מ החוב המשוקלל של החברה הוא מהארוכים בענף, כ- 5 שנים.
- בשנת 2019 ה- NOI עמד על סך של 342 מיליון ש"ח, המהווה גידול בשיעור של 14% ביחס לשנת 2018. ה- NOI ברבעון הרביעי לשנת 2019 עמד על 89 מיליון ש"ח המהווה גידול בשיעור של 16% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. השיפור בתוצאות נבע בעיקר מרכישת נכסים חדשים בתקופה וכן מהשבחת נכסים קיימים (NOI מנכסים זהים הסתכם בשנת 2019 בכ- 297 מיליון ש"ח, גידול של 2.8% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד).
- ה- FFO הריאלי הסתכם בשנת 2019 בכ- 250 מיליון ש"ח, המהווה גידול בשיעור של 11% ביחס לשנת 2018. ה- FFO הריאלי ברבעון הרביעי לשנת 2019 הסתכם בכ- 64.5 מיליון ש"ח המהווה גם כן גידול של 11% ביחס לאשתקד.

<sup>2</sup>נכון לתאריך 20.4.2020

<sup>3</sup>הנתונים הינם על בסיס מאוחד מורחב (Non GAAP). לפרטים נוספים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון (פרק ב' לדוח התקופתי) לשנת 2019.

<sup>4</sup>למעט נכסים בשווי של כ- 14% מהמאזן המאוחד המורחב, המוחזקים באמצעות חברות בבעלות משותפת עם שותפים.

## קישורים רלוונטיים

- [קישור לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2019](#)
- [קישור למצגת החברה מיום 15.3.2020](#)
- [קישור לתשקיף המדף שפורסם ביום 20.2.2020](#)
- [קישור לדוח הצעת מדף מיום 20.4.2020](#)

### למידע נוסף אנא פנה לאחד הנציגים הבאים:

<b>03-6223381</b>	<b>ווליו בייס חיתום – מורן נחשוני / מתן כחלון</b>
<b>03-7532088</b>	<b>אקסלנס נשואה חיתום – אסף שחק / עמרי גלעד</b>
<b>03-6845757</b>	<b>לידר הנפקות - אייל מורצקי / יואב אבן שהם</b>
<b>074-7100680</b>	<b>ברק קפיטל חיתום – רן הורדי / נרי אלבז</b>
<b>03-6931999</b>	<b>רוסארו שירותי חיתום – נדב רבן / אלון סלע</b>
<b>03-5611638</b>	<b>אגוז הנפקות – נתי נתן</b>
<b>03-7914455</b>	<b>ענבר הנפקות – גיל לופוביץ</b>

### דגשים

- מסמך זה אינו מהווה הצעה של ני"ע, או התחייבות להצעת ני"ע. הצעה סופית של ני"ע תעשה אך ורק על בסיס מסמכי הצעה, ככל שיפורסמו ע"י החברה.
- אין באמור כדי להוות התחייבות כלשהי מצד החברה לבצע הנפקה של ני"ע כאמור לעיל. מבנה ומחירי ההנפקה ויתר תנאי הצעת ני"ע ועצם ביצועה בפועל כפופים לשיקול דעת החברה ולקבלת אישורים כנדרש על-פי דין, לרבות קבלת אישורם של המוסמכים לכך בחברה. מובהר כי החברה רשאית לשנות את תנאי ההנפקה ומחיריה, לדחותה או לבטלה כליל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- המידע המחייב אודות ההנפקה והחברה הינו כמפורט בדיווחיה לרשות ניירות ערך במערכת המגנ"א, לרבות תשקיף מדף של החברה והדוח התקופתי לשנת 2019, אשר פורסם ביום 15.3.2020 ("הדוח התקופתי"). התנאים המחייבים של ההנפקה, לרבות היקפה, יפורסמו במסגרת דוח הצעת מדף. **להשלכות שעשויות להיות למשבר הקורונה על החברה, ראו סעיפים 5.1, 5.1.2 ו- 27.1.1 לדוח התקופתי.**
- מובהר כי אין לראות במידע המפורט לעיל יעוץ לרכישה / מכירה / החזקה של ני"ע. המידע שלעיל הינו תמציתי בלבד ולכן אינו מהווה תיאור מלא או ניתוח של כל העובדות והפרטים המפורטים בו ואינו מתיימר להכיל את כל המידע הדרוש למשקיע. לפרטים אודות החברה, עסקיה ופעילותה, ראה דיווחי החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך / הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע כי המחיר שיקבע במכרז המקדים למשקיעים מסווגים יקבע כמחיר המינימום במכרז לציבור.