



רבע כחול נדל"ן בע"מ
מצגת שוק ההון

H1 אוגוסט 2023

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("מידע צופה פני עתיד"), אשר כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים של החברה ומידע אחר, המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות בקשר עם תחזית הכנסות החברה, נתוני NOI, נתוני FFO (גישת הנהלה), לוחות זמנים צפויים, תחזית שיפור ביחסי כסיו וכדומה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה, על הערכות, תוכניות ועל עובדות ונתונים מקרו כלכליים, הכל כפי שידועים להנהלת החברה במועד הכנת מצגת זו.

מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים והינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון להם חשופה החברה, משינויים בתוכניות העסקיות, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית המשפיעה על החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה ו/או אומדן כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד מצגת זו.

הנתונים במצגת זו מבוססים על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023.

יצוין כי במצגת (שקפים 7, 10, 13 עד 19 וכן שקפים 22 עד 28) קיימים נתונים ותחזיות, בנוגע לנכסי החברה (שהנם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה או שמוצגים בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה) שהנם בגדר מידע צופה פני עתיד. לגבי קמפוס בצלאל, ירושלים, כמפורט בשקף 24 יובהר כי למועד זה אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר הנדרשת לשם ביצוע ההשבחה תאושר והדבר כרוך, בין היתר, בתיאום עם האוניברסיטה ובקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינם בשליטת החברה. כמו-כן, יובהר כי אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור, אם וככל שתאושר, תאפשר עירוב שימושים ו/או הגדלה משמעותית של הזכויות כאמור בשקף 24. הנתונים בשקפים האמורים לעיל מבוססים, בין היתר, על ההנחות הבאות שאינן וודאיות ו/או טרם התקבלה החלטה לגביהן:

- הנחת האינפלציה שנלקחה עד וכולל תחזית לשנת 2027 עומדת על שיעור של 2%-2.8%.
 - ההכנסות בשנות התחזית מבוססות, בין היתר, על צבר ההזמנות שמתואר בסעיף 8.4.9 ובסעיף 9.5.10 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל הנחה לעליה ליניארית בהכנסות החברה מחניונים בתל אביב.
 - הנחה להשלמת הקמת נכסים לרבות השבחות במועדים שהחברה רואה לנגד עיניה במועד זה. הנחת אכלוס מלא של השטחים הפנויים והשטחים שהקמתם תושלם עד לשנת 2027, ההנחה היא שהאכלוס יושלם במועדים הצפויים בתנאי השוק שהחברה צופה.
 - הוצאות המימון החזויות מבוססות על תנאי השוק שהחברה צופה.
- קניון - TLV תחזית:
- תחזית הכנסות מחניון TLV שמופיעה בשקף 17.
 - השבחה וטיוב שוכרים בקניון כפי שמופיע בשקף 18.

רחוב עודד :

- מועד האכלוס הצפוי כמפורט בשקף 25 - מבוסס על הנחת השלמת ההתקשרויות הנדרשות במהלך החודשים הקרובים.
- התחדשות עירונית :

- המידע הכלול בשקף 26, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרויקטי התחדשות עירונית הינם פרויקטים ארוכים ומורכבים שנמשכים מספר שנים והוצאתם אל הפועל תלויה, בין היתר, בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, קבלת פטורים הנוגעים למיסוי העסקה, הליכי תכנון מורכבים ותנאי שוק משתנים. בנוסף, קיימת אי ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט. יובהר כי עד למועד שבו כלל הדיירים במקרקעי הפרויקט חתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלים הקבועים בו, אין לחברה זכויות במקרקעין עליהם מוקם הפרויקט.

הנתונים בשקפים האמורים לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד שמתבסס בעיקר על האסטרטגיה של החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן. אין במידע הכלול במצגת משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יתגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקפים האמורים לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מזה שצפתה החברה, לרבות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022. הנתונים במצגת המתבססים על הערכות כאמור, מהווים אף הם מידע צופה פני עתיד, כאמור לעיל.

בשקף 3 יחס חוב ל-CAP מוצג באופן עקבי לשנים קודמות בניכוי מיסים נדחים וכולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח של החברה לרבעון 1 בשנת 2023. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור של כ-55%, כאשר הנתונים שנלקחו עבור תחשיב זה הינם בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה וללא ניכוי מיסים נדחים.

FFO - נתוני ה- FFO המוצגים במצגת זו הינם בהתאם לגישת הנהלה. FFO בהתאם לגישת הרשות לניירות ערך מופיע בשקף 31. ההתאמות הן בעיקר מנטרול הפרשי הצמדה והשפעת המס בגינם, הוצאות מימון שאינן תזרימיות והתאמות נוספות. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.7.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 ודוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח רבעון 2 2023.

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, היא נועדה אך ורק למסירת מידע והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של משקיע ואינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל. המידע הנכלל במצגת אינו יכול להחליף עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, הכוללים את המידע המלא אודות החברה, ובכלל זה, הדוחות הכספיים והדיווחים המידיים שמפרסמת החברה מעת לעת.

BSRE 2023

רבע כחול נדל"ן בע"מ

7.4 מיליארד ₪
שווי נכסי הנדל"ן²



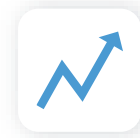
115 נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש¹



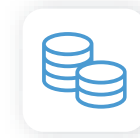
436,900 מ"ר
שטח¹



6.7%
CAP RATE⁵



כ- 50%
חוב ל- CAP, נטו⁴



96%
שיעור תפוסה בנכסים מניבים³



1. שטחים לשיווק הכוללים שטחי חניונים של כ- 106.6 אלף מ"ר, וכ- 23.3 אלף מ"ר אשר מהווים 75% מחניון גבעון (פרויקט B.O.T) (סעיף 8.9.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022). הנכסים המניבים של החברה כוללים פרויקט B.O.T. וקרקע לפיתוח במתחם בצלאל בירושלים שנרכשה במהלך השנה.
2. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי נכון ליום 30.6.2023.
3. שיעור תפוסה ליום 30.6.2023, מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים מסחריים.
4. יחס חוב ל- CAP מוצג בניכוי מיסים נדחים וכולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
5. בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה- CAP RATE כך שהופחת ה- NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד.

EPRA NRV
כ- 3.9 מיליארד ₪
 למניה: 320 ₪



שווי שוק נכון ליום
 13.8.2023
כ- 2.7 מיליארד ₪



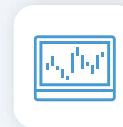
BSRE
 רבוע כחול נדל"ן בע"מ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
כ- 192 מיליון ₪
 H1 2022 : כ-171 מיליון ₪

12%



8% עליה אפקטיבית
בהכנסות משכירות
 (השוואה ל- H1 2022)



הון עצמי
כ- 3.1 מיליארד ₪



נכסים לא משועבדים
כ- 3.8 מיליארד ₪
כ-51% מסך נכסי הנדל"ן



דירוג
AA | AA- דירוג לסדרות
מובטחות בשעבוד (אופק יציב)



מדד
תל-אביב 125
תל-אביב 90



בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים

FACTORY 54

priority



FOXhome



Cal.



תל אביב

SCOTCH & SODA

ZARA

ZARA HOME

BSRE
רצוע כחול נדל"ן בע"מ



DIOR



באר שבע

תל אביב

כפר סבא

הרצליה

נצרת

חיפה



PULL&BEAR

FOX



alo yoga

COS

Bershka

MANGO



ראשון לציון

חולון

בני ברק

פתח תקווה

ראש העין

אלעד

שומה

נמל תשופה

בן גוריון

רמלה

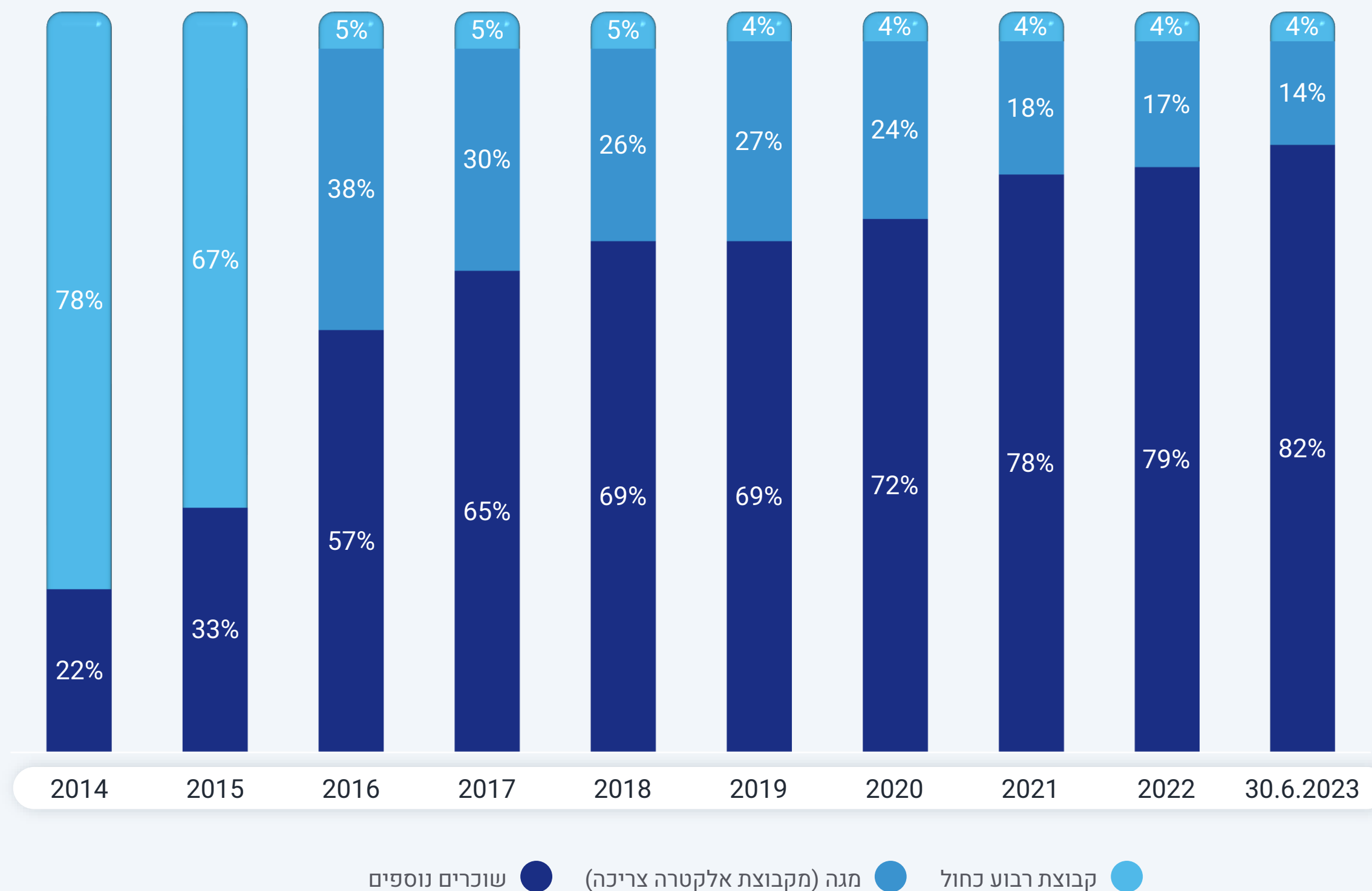
נס ציונה

רחובות

אילת

תמהיל הכנסות¹

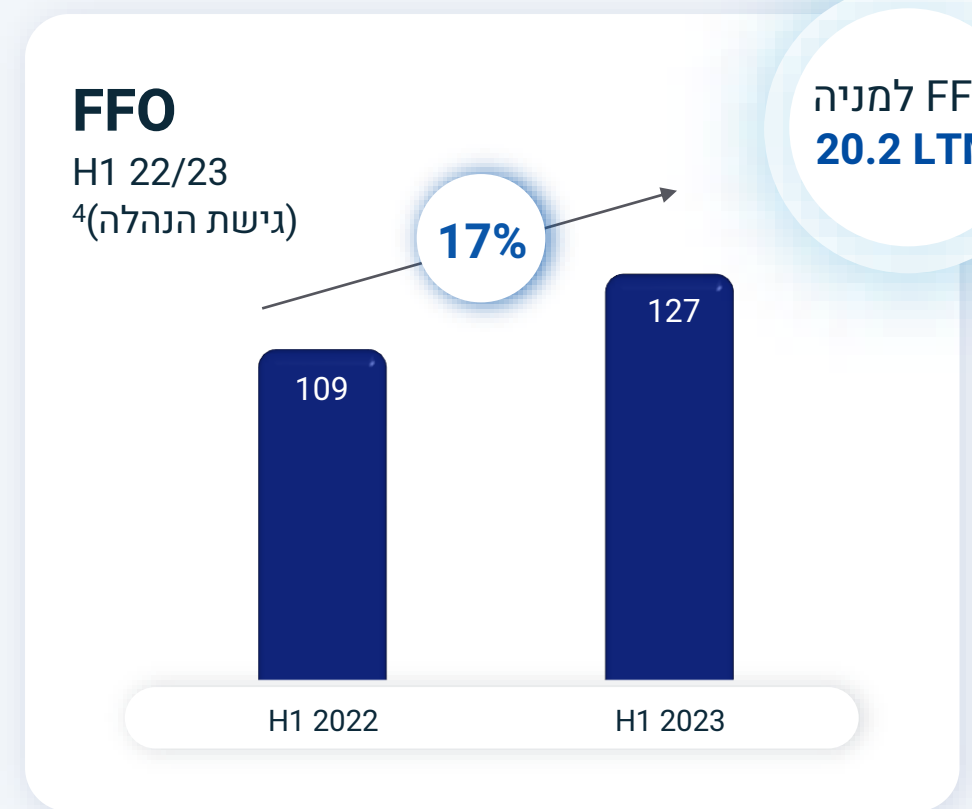
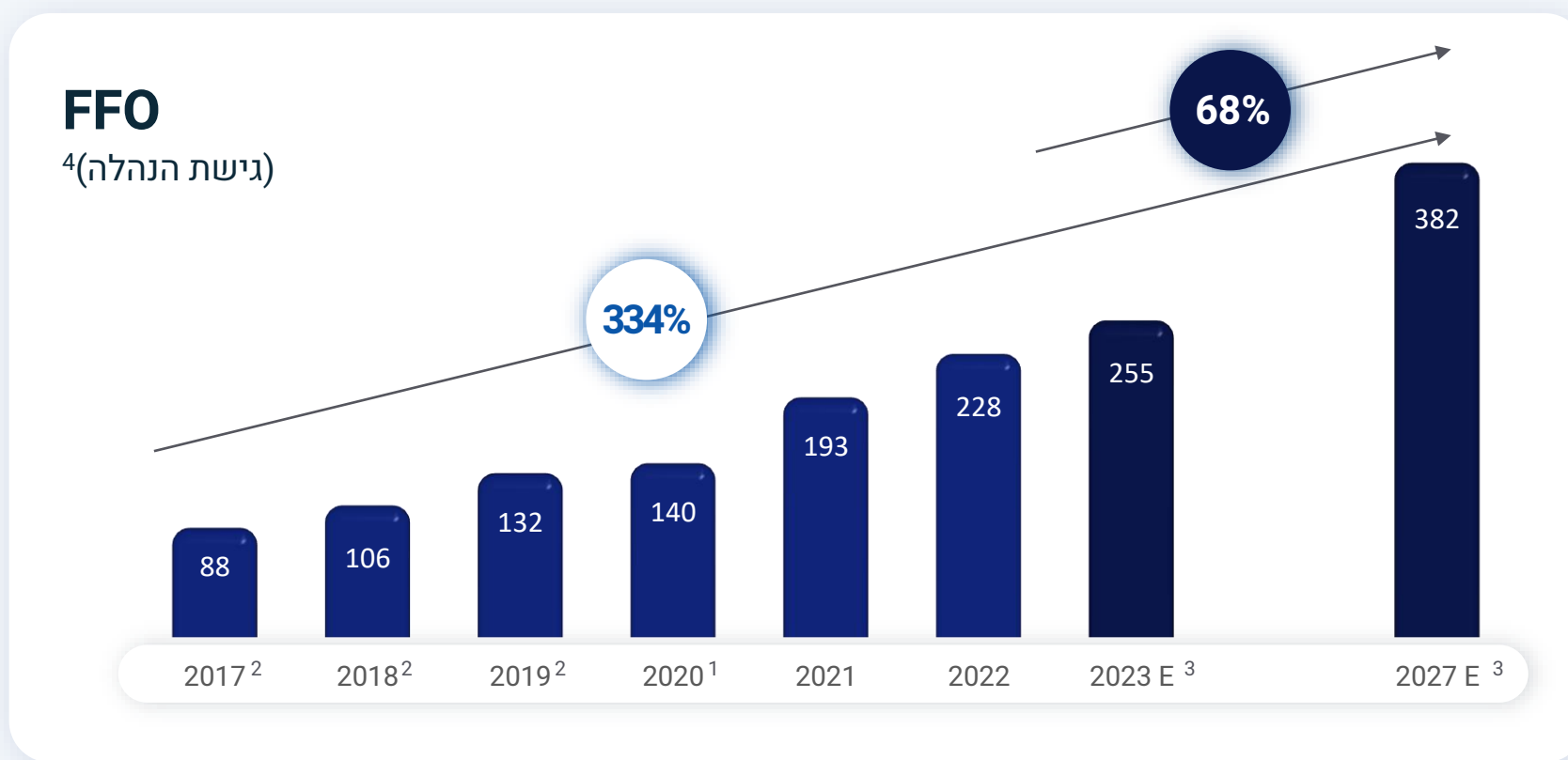
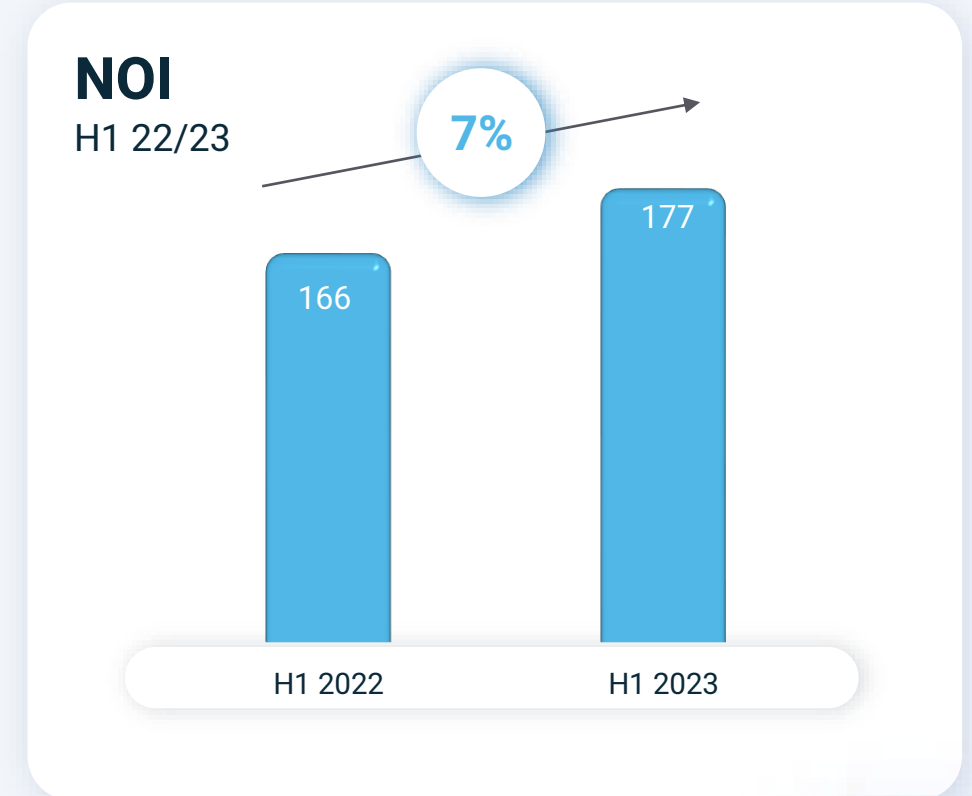
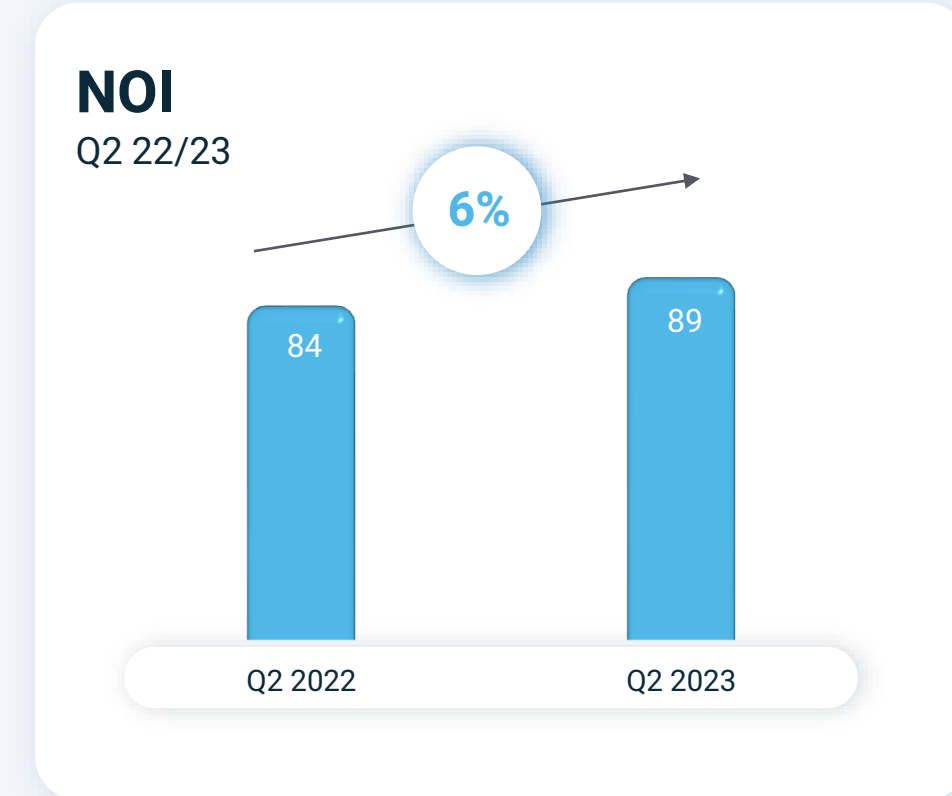
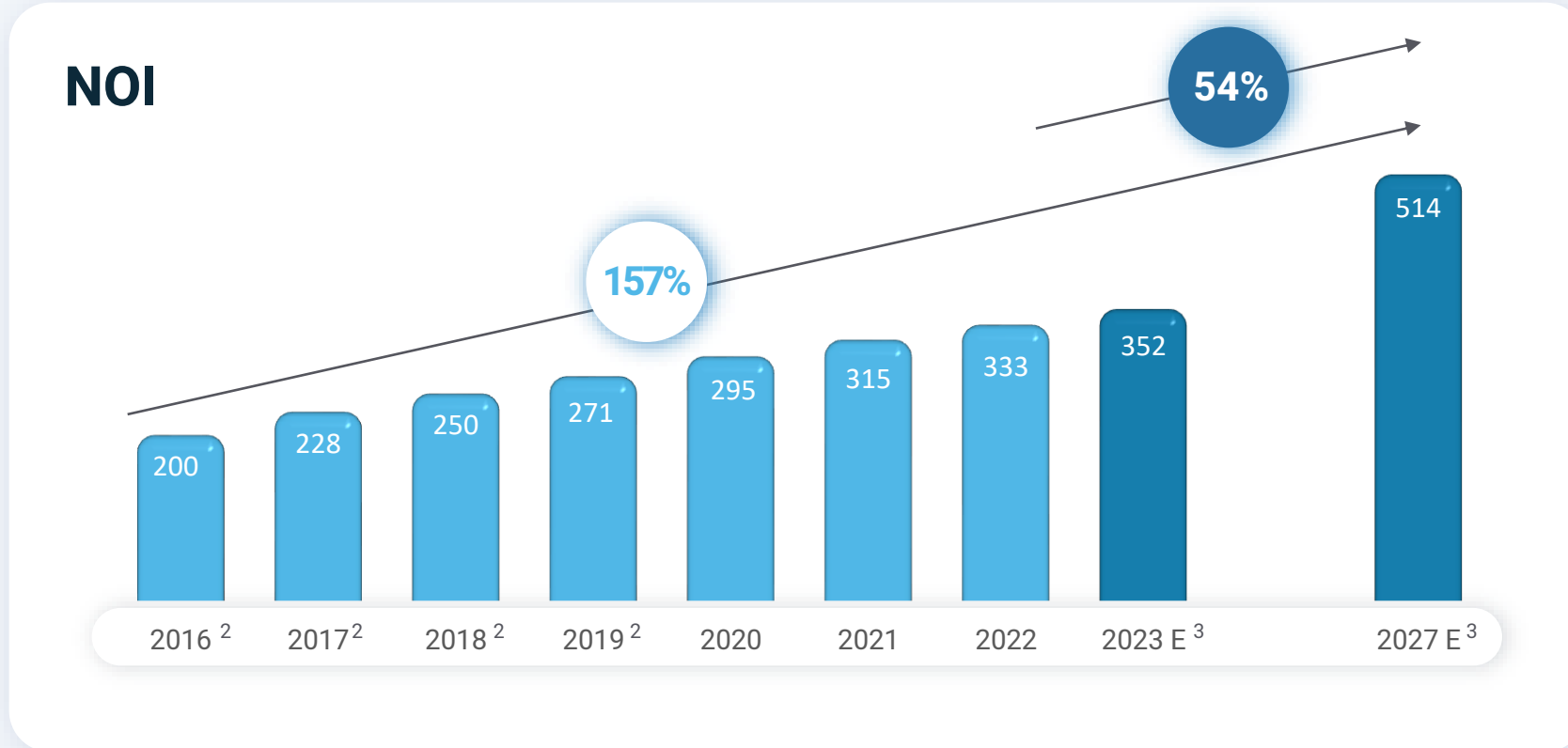
הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות שצפויה להימשך עם הגדלת מצבת הנכסים והגדלת רכיב הדיור



1. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כוללים את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי וכולל הכרה בהכנסה ממכירת דירות.

מגמות ה- NOI וה- FFO (גישת הנהלה)

במיליוני ₪

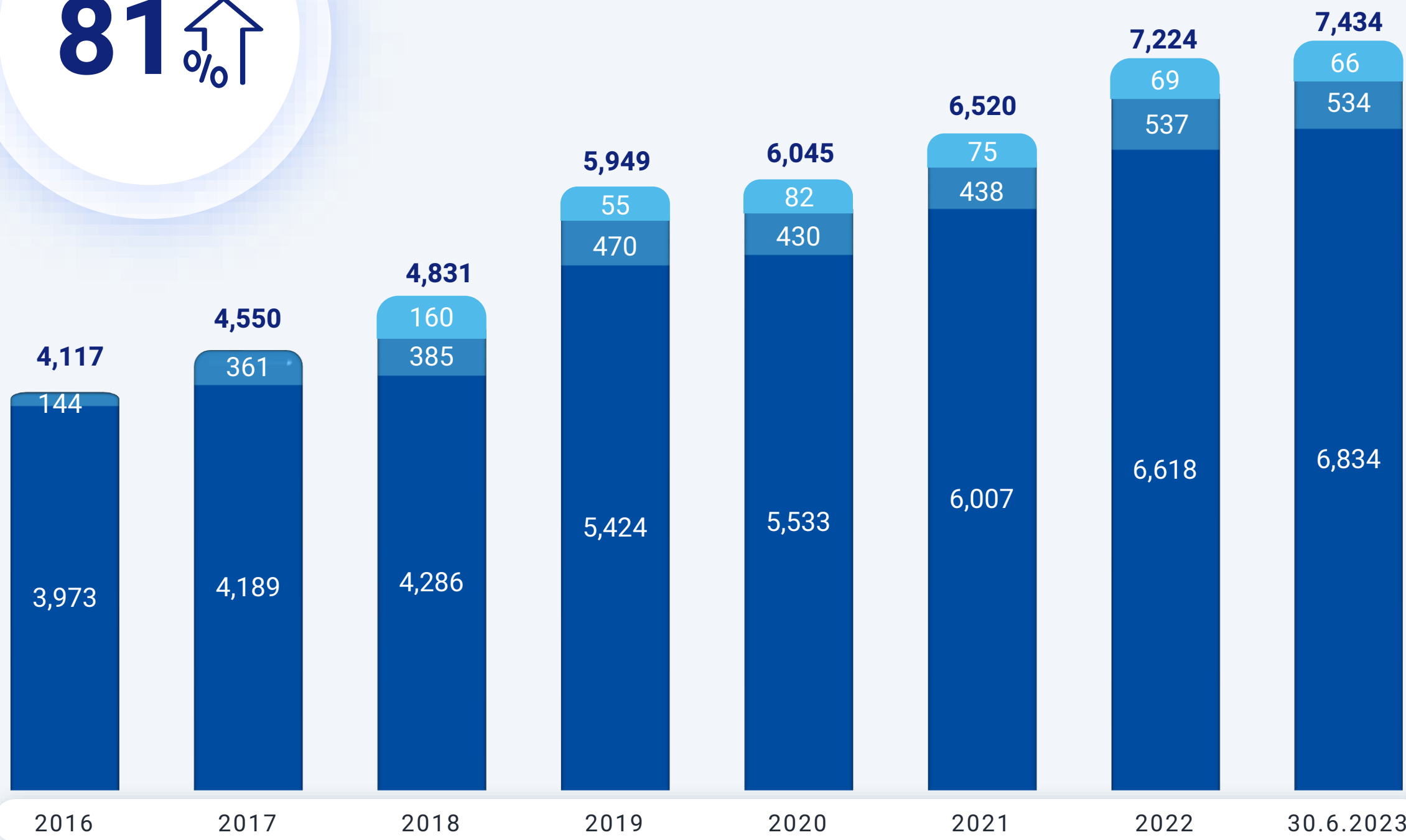


FFO למניה
20.2 LTM

1. התאמת מספרי השוואה עבור 2020.
 2. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%.
 3. לא כולל תוכניות פיתוח עסקי מתקדמות. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
 4. לפרטים אודות FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך ראו שקף 31 במצגת זו.

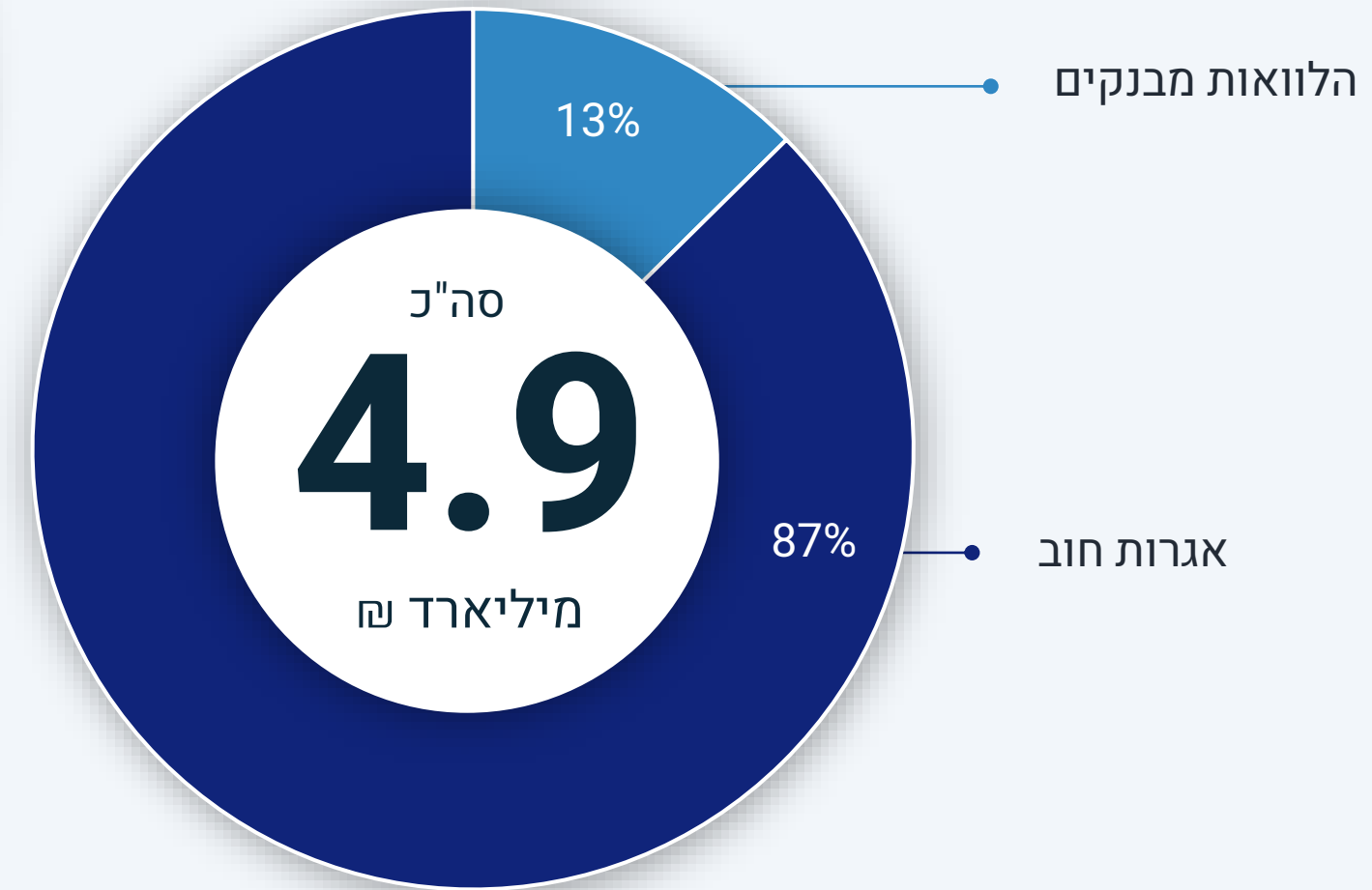
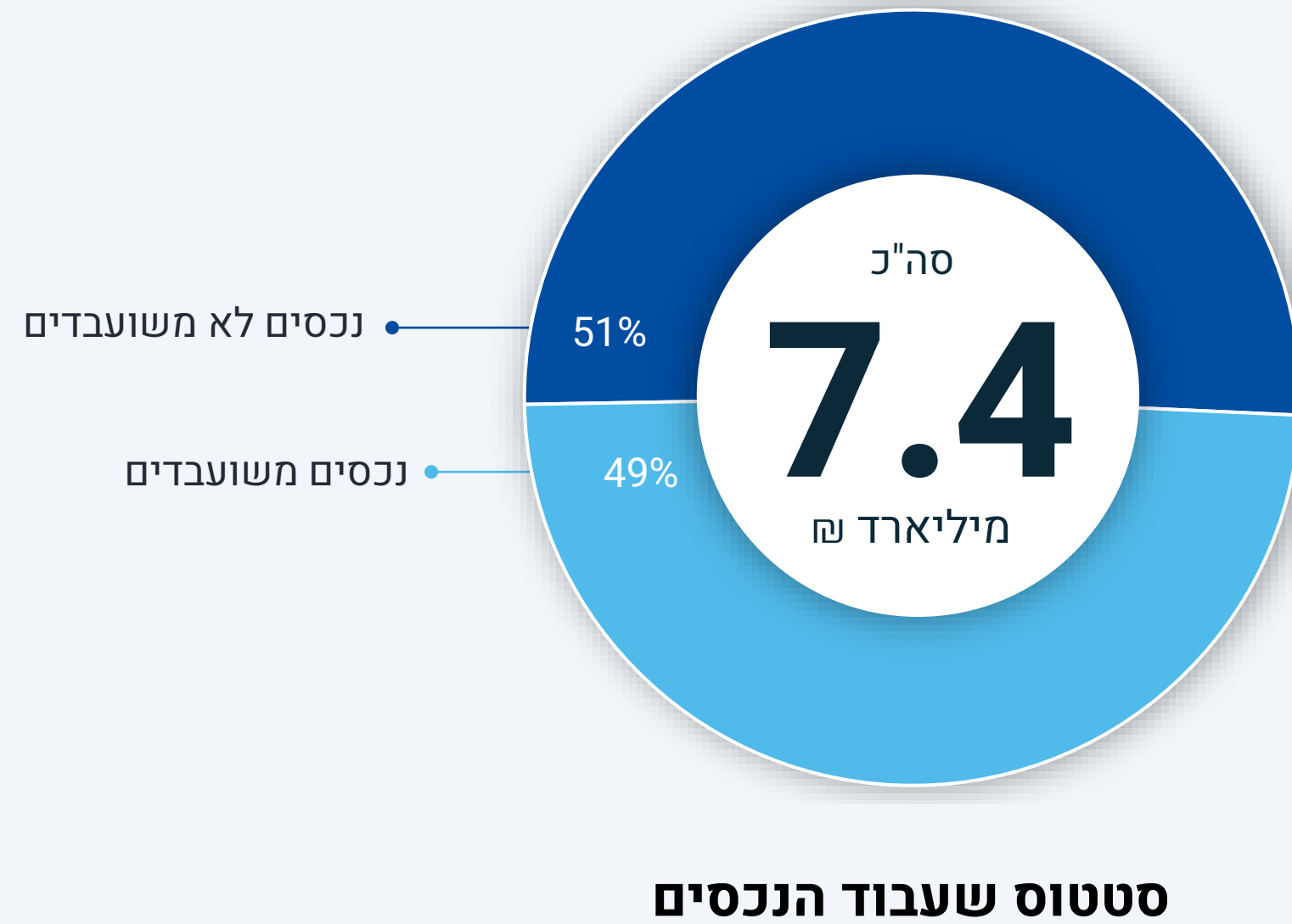
צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן מיליוני ₪

81% ↑



● שווי נדל"ן ● עלות מלאי ● אחרים

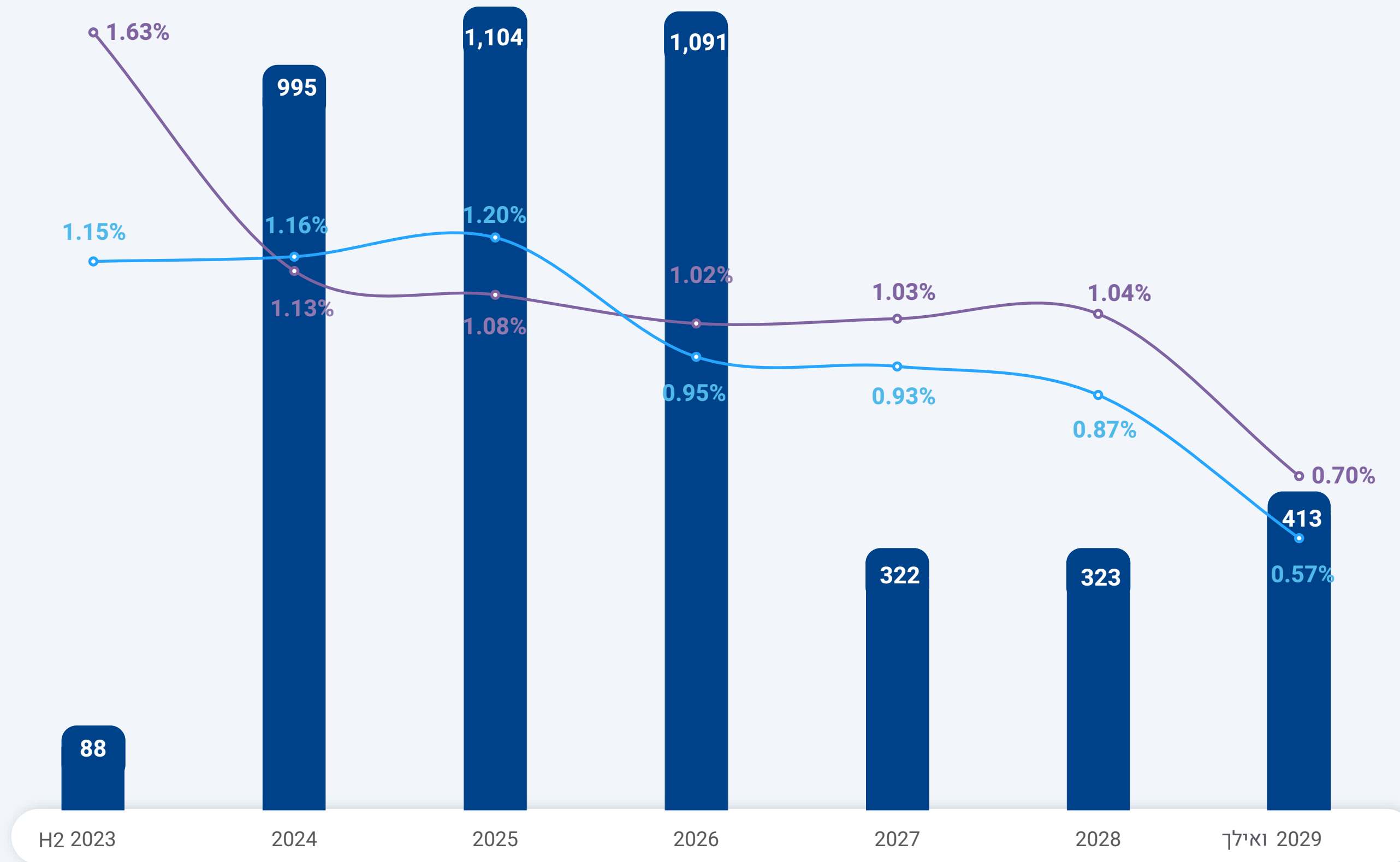
גמישות פיננסית גבוהה¹



1. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כוללים את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי.

פריסת פרעונות החוב

ליום 30 ביוני 2023
מיליוני ₪

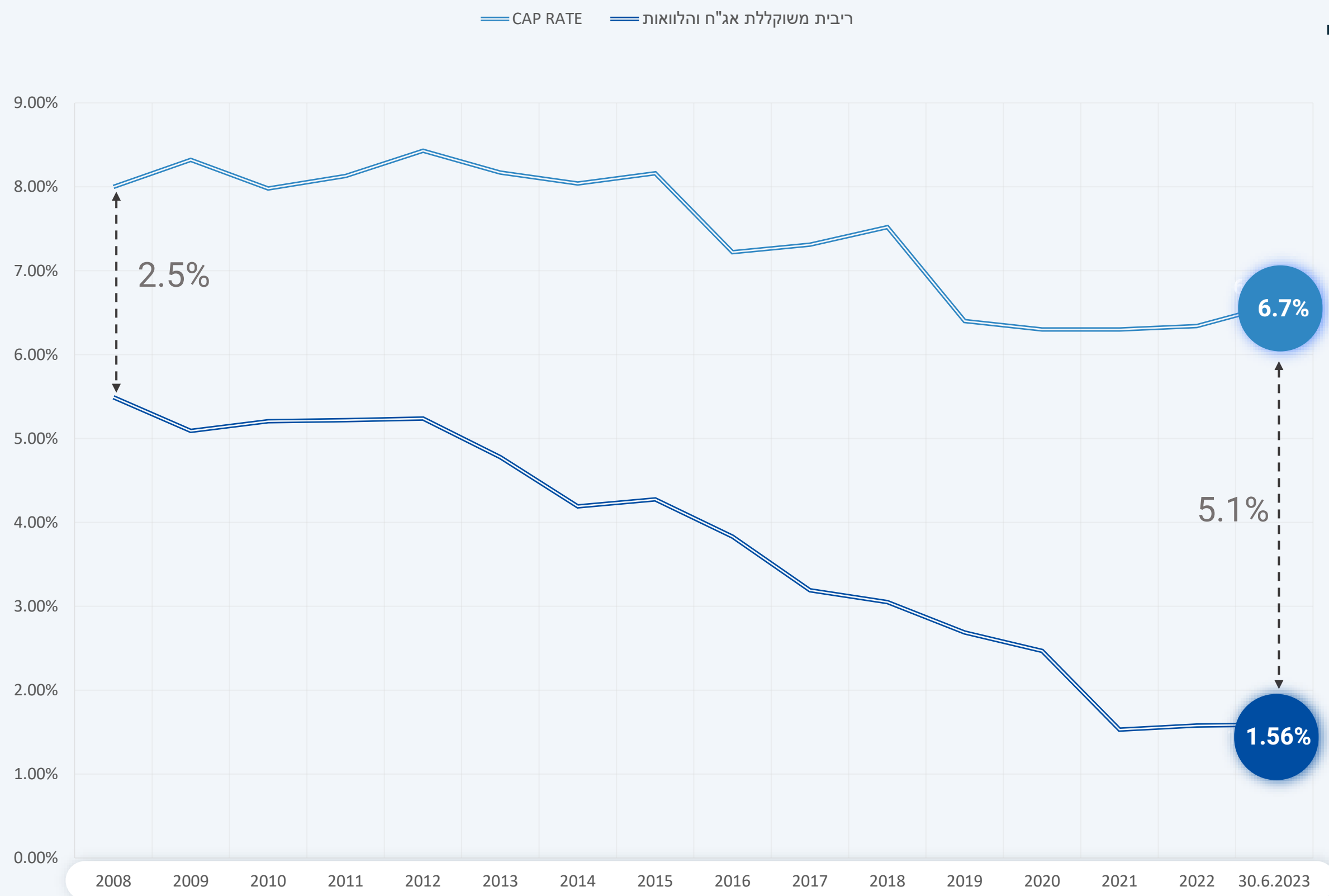


↓ %
ירידה מתמדת
של עלות החוב
האפקטיבית

■ סה"כ במיליוני ש"ח ● מחיר החוב שנפרע בשנת הפרעון (%) ● ריבית אפקטיבית לאחר פרעונות (%)

פרעונות הקרן בגרף הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים, ללא פרעונות בלון של חובות מובטחים בנכסי נדלן משועבדים, לאור יחסי השעבוד הנמוכים ואפשרות החברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



מיליוני ש"ח	חישוב שיעור התשואה המשוקלל ליום 30.6.2023 ₪
6,900	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹
(1,190)	בניכוי שווי המימון לקרקע בתוספת זכויות בניה
(400)	בניכוי שטחים פנויים
5,310	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
89	NOI נדל"ן רבעון שני 2023
6.7%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)²

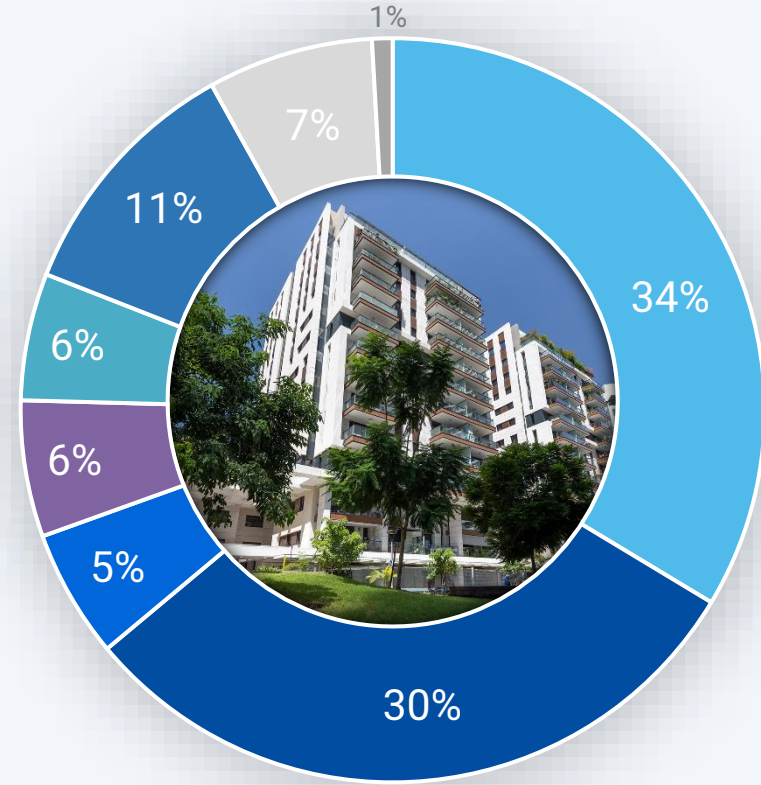
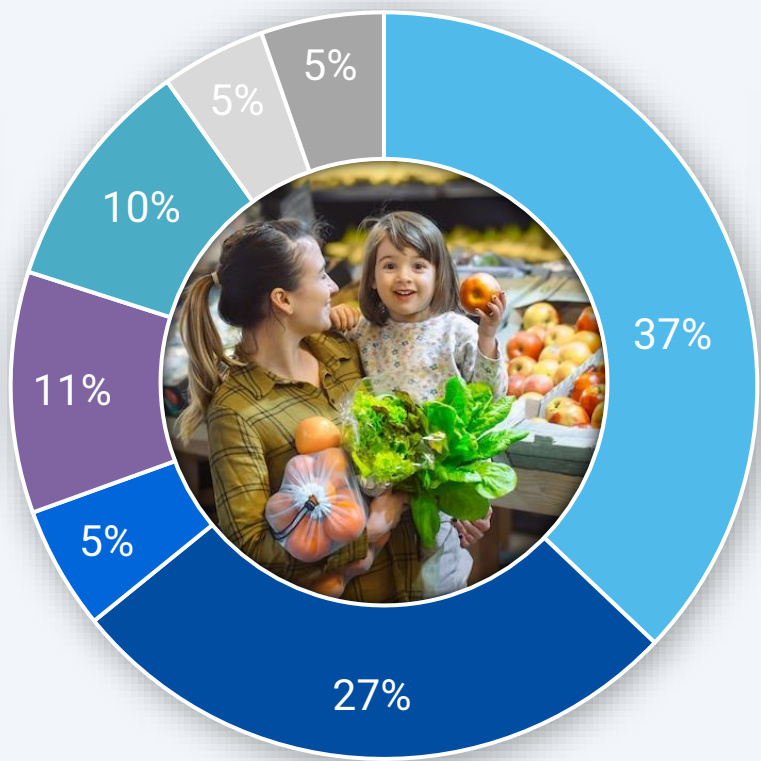
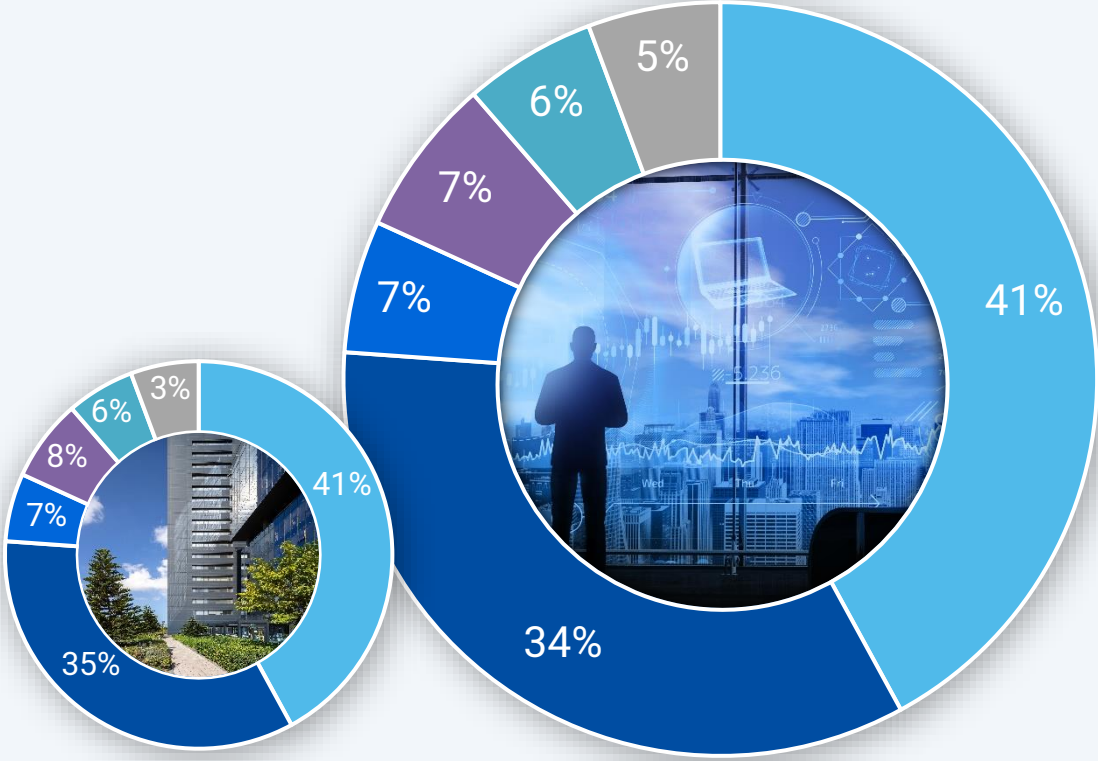
1. כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-72 מיליון ₪ ובניכוי התחייבויות בגין נדל"ן.
 2. בוצעה התאמה לחישוב ה-CAP RATE כך שהופחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה.

פילוח נכסים לפי שימושים

NOI H1 2023
177
מיליון ₪

שטחים
436.9
אלפי מ"ר

שווי
7.4
מיליארד ₪



● סופרמרקטים
 ● מרכזים מסחריים
 ● שטחי מסחר
 ● משרדים
 ● לוגיסטיקה
 ● קרקעות
 ● חניונים
 ● מלאי
 ● אחרים

נכסים מסחריים

שיעור תפוסה
97%



שטח מסחר כולל
160,000 מ"ר



מספר נכסי סופרמרקטים²
88



שווי¹
2,912 מיליון ₪

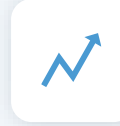


מיקומיים מרכזיים
33 נכסים בת"א
וגוש דן



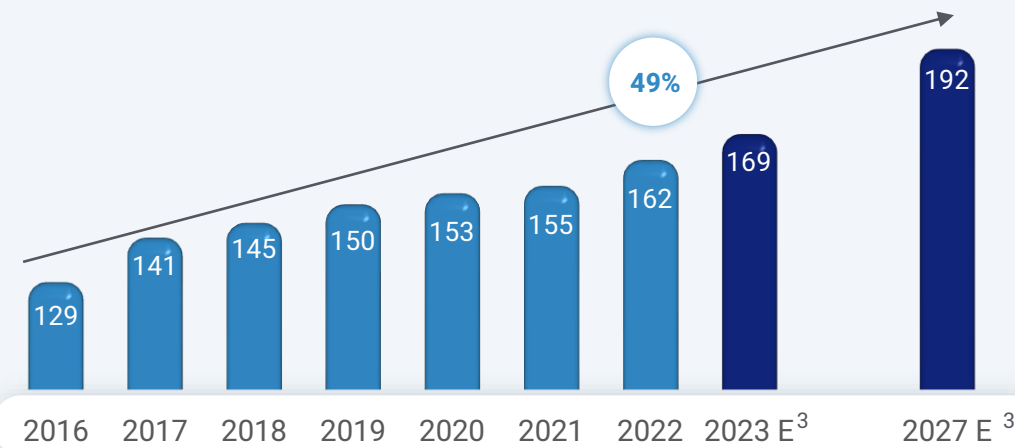
NOI H1 2023
85 מיליון ₪

NOI Q2 2023
43 מיליון ₪

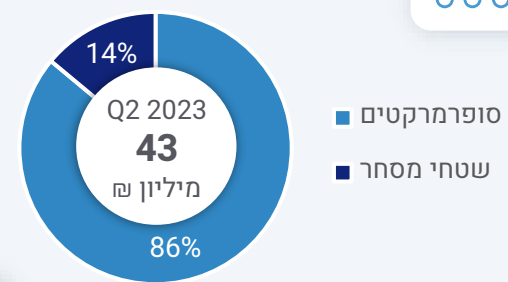


NOI H1 2022
80 מיליון ₪

NOI Q2 2022
41 מיליון ₪



NOI מיליון ₪



1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-179 מיליון ₪.
2. לחברה 3 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזים מסחריים.
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. בשנות התחזית שני נכסים יצאו לייזום.

מרכזים מסחריים

שיעור תפוסה¹
91%



שטח מסחר כולל
50,000 מ"ר
חלק החברה



NOI H1 2023
61 מיליון ₪

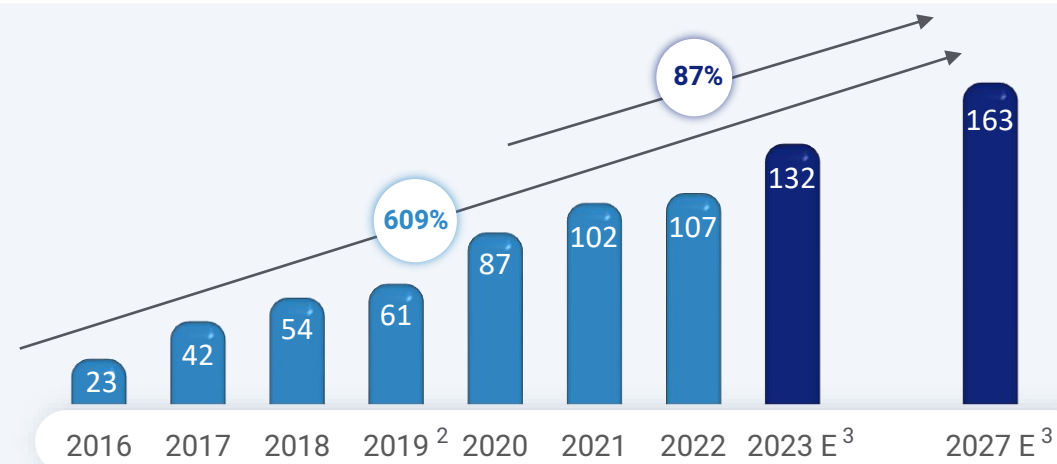
NOI Q2 2023
31 מיליון ₪



NOI H1 2022
52 מיליון ₪

NOI Q2 2022
26 מיליון ₪

שווי
2,249 מיליון ₪



NOI מיליון ₪



קניון הדר



קניון TLV



קרית השרון

1. שיעור התפוסה ליום 30.6.2023 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה.
2. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה חלק החברה בקניון TLV מ-50% ל-100%.
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



משרדים

NOI H1 2023
13 מיליון ₪

NOI Q2 2023
7 מיליון ₪

שטח משרדים כולל
33,000 מ"ר
חלק החברה



NOI H1 2022
18 מיליון ₪

בנטרול הסדר
חד פעמי עם שוכר
13 מ' ₪

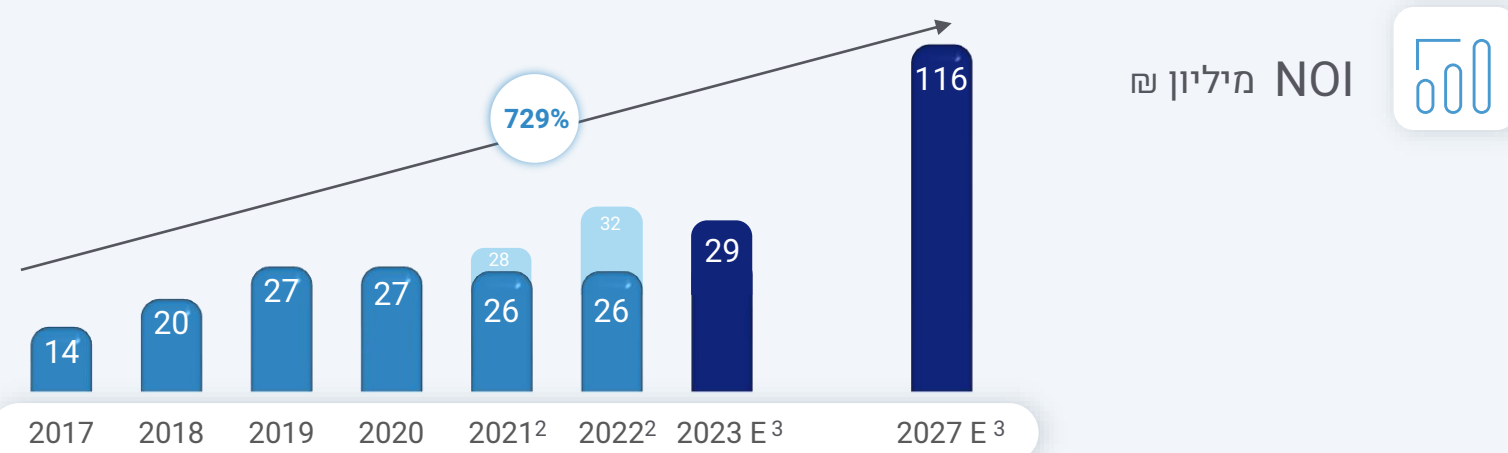
NOI Q2 2022
9 מיליון ₪

בנטרול הסדר
חד פעמי עם שוכר
6.7 מ' ₪

שיעור תפוסה
92%



שווי
438 מיליון ₪



NOI מיליון ₪



קרית מטלון,
פתח תקווה

גלובל

בצלאל

קמפוס
רעננה

פארק אפק,
ראש העין

1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-76 מיליון ₪.

2. השפעת הסדר חד פעמי עם שוכר.

3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

לוגיסטיקה

שיעור תפוסה
100%



שטח כולל
45,000 מ"ר
חלק החברה



NOI H1 2023
10.5 מיליון ₪

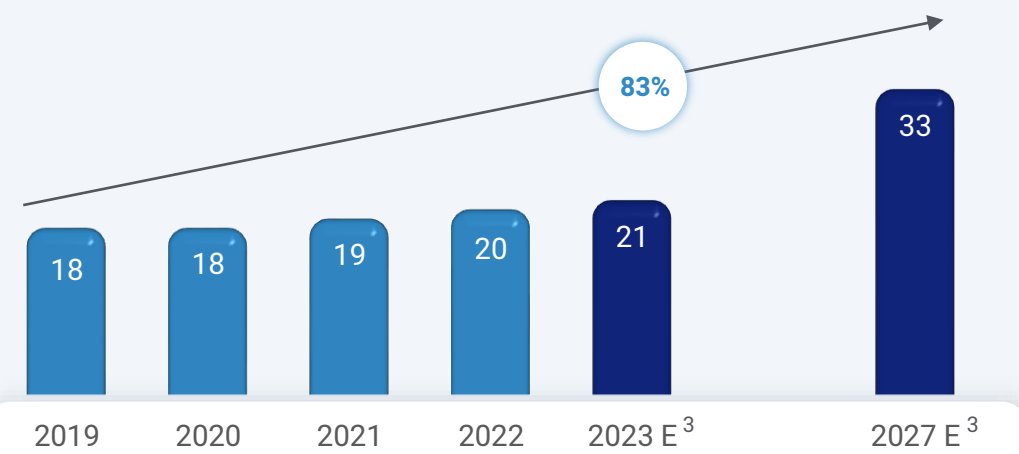
NOI Q2 2023
5.3 מיליון ₪



NOI H1 2022
9.9 מיליון ₪

NOI Q2 2022
5.0 מיליון ₪

שווי¹
410 מיליון ₪



NOI מיליון ₪



קיבוץ אייל



קיבוץ עינת



באר טוביה

1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 50 מיליון ₪.

2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



aloyoga

חתימות על הסכמים

מתחילת שנת 2023 ועד מועד פרסום הדוחות נחתמו הסכמי שכירות, תוספות והארכות להסכמי השכירות, ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ-3,200 מ"ר², שכ"ד ממוצע של כ-432 ש"ח למ"ר³.

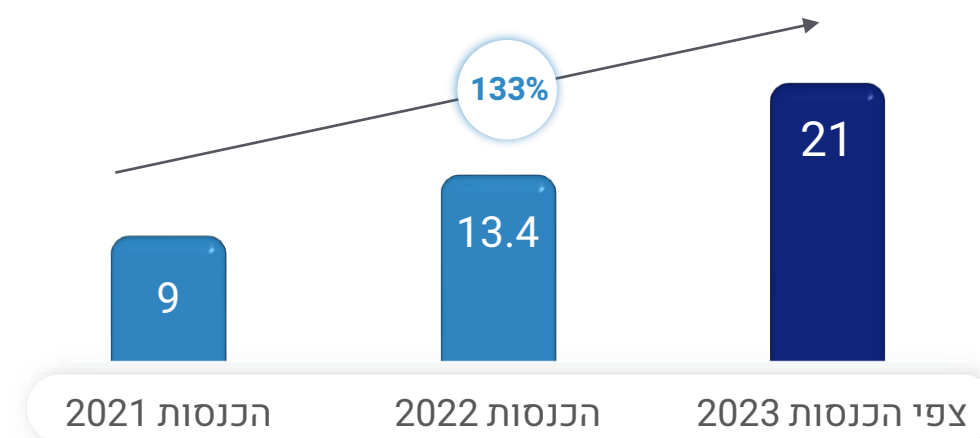
חלק ניכר משטחים אלו כבר נפתחו לציבור וחלקם עדיין נמצאים בהליכי התאמה.



לניון
TLV

כ-1,570 מקומות חניה בשימוש הקניון

קצב ייצור הכנסות (במיליוני ₪):



↑
73%

הכנסות H1 2023 10.7 מ' ₪

הכנסות H1 2022 6.2 מ' ₪



הקניון ממוקם במרכז תל-אביב

בלב אזור אורבני העובר התחדשות ועל צירי הרכבת הקלה והמטרו המרכזיים. בתהליך למיצוב ומיתוג מחדש כקניון שיבטא את החוויה התל אביבית.

באוקטובר 2021 בוצעה נסיעת מבחן ראשונה של הרכבת הקלה. מועד צפוי לפתיחת התחנות ביום 18 באוגוסט 2023.

1. הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. השטחים המצויינים לעיל כוללים גם שטחי אחסנה בהיקף לא מהותי ביחס לשטחים הכוללים.
3. ביחס להסכמים בשכ"ד קבוע.



השבחה וטיוב שוכרים בקניון¹

ממועד העברת השליטה בקניון TLV לשליטה מלאה של החברה, עוסקת הנהלת החברה בהשבחה וטיוב בסיס ההסכמים והשוכרים

החברה ממשיכה להתמקד בהשבחת תמהיל השוכרים בקניון.

בחודשים האחרונים אכלסה החברה שטחים רבים עם מותגים חדשים מתחום האופנה, קוסמטיקה, הסעדה ובילוי הממשיכים לחדש את פני הקניון כחלק מאסטרטגיית החברה ממועד רכישת הבעלות המלאה.

מו"מ לאכלוס¹



מתקיימים מו"מ עם שוכרים קיימים ושוכרים פוטנציאליים בנוגע לשטח כולל של כ-3,000 מ"ר².

החברה מנהלת מגעים עם שוכרים פוטנציאליים לפתיחה של מספר עסקים לאורך "רציף" קרליבך כחלק מתוכנית ההשבחה של הקניון.

צפי לפתיחת הרכבת הקלה ביום 18 באוגוסט 2023

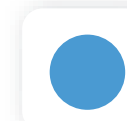
1. הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. השטחים המצויינים לעיל כוללים גם שטחי אחסנה בהיקף לא מהותי ביחס לשטחים הכוללים.

קניון TLV

שיעור תפוסה ליום
30.6.2023³
כ-90%



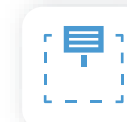
חלק החברה¹
100%



שטחים במו"מ⁴
כ-3,000 מ"ר



שטח מסחר זמין להשכרה²
כ-30 אלף מ"ר



שטחים בחוזים ובמזכרי
הבנות שנחתמו מתחילת
2023 עד למועד חתימת
הדוחות כ-3,200 מ"ר



שווי
כ-1.78 מיליארד ₪



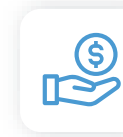
1. החל מיום 31 בדצמבר 2019.
2. שטח המסחר הכולל הינו כ-33 אלף מ"ר אשר כולל שטח שאינו בר השכרה במועד זה בהיקף של כ-2.7 אלף מ"ר.
3. מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.
4. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.





מתחם גבעון - חניון¹

עלות בנייה
144 מיליון ₪



חלק החברה
75%



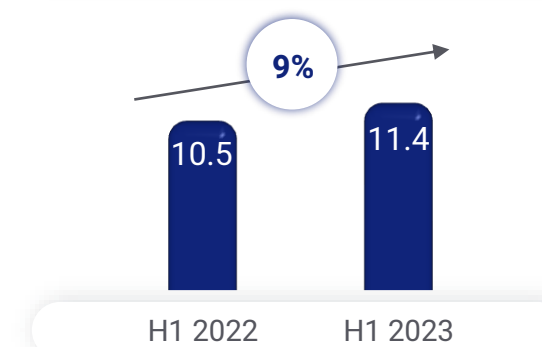
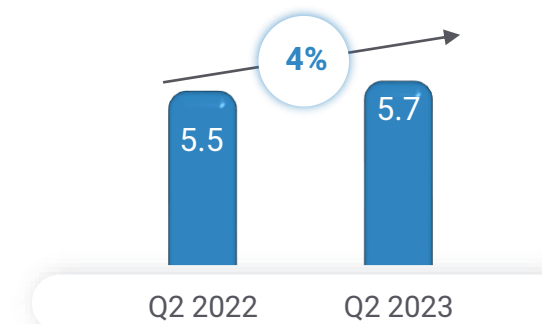
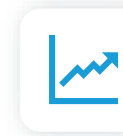
מועד פתיחה
אפריל 2015



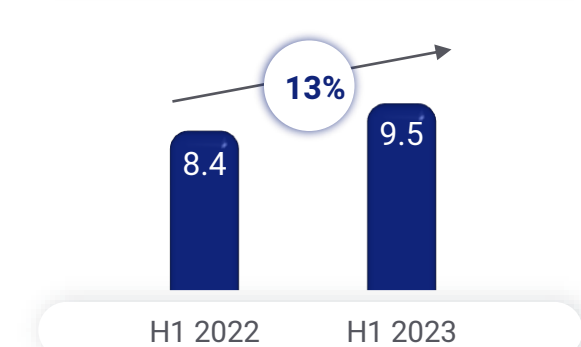
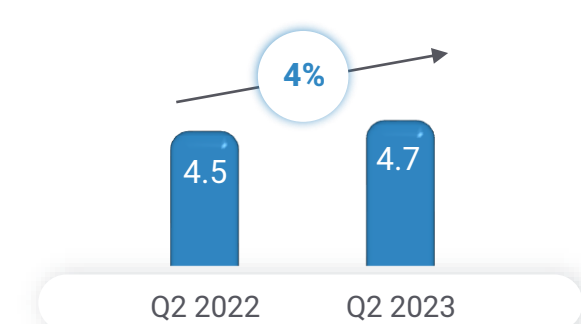
מקומות חנייה
997



הכנסות 2023
(במיליוני ₪)



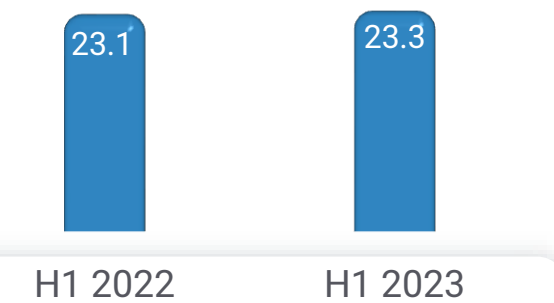
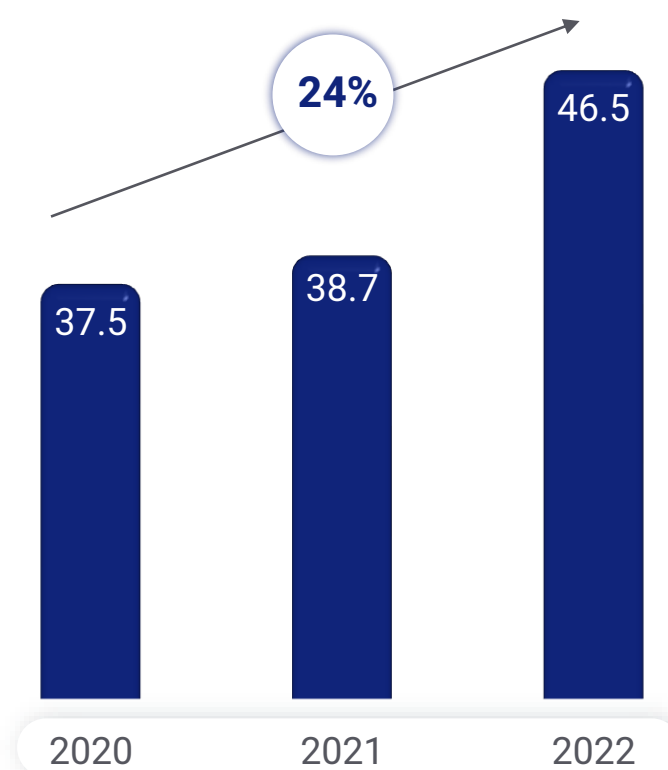
NOI 2023
(במיליוני ₪)





קניון הדר - ירושלים

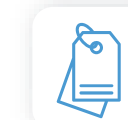
NOI
(במיליוני ₪)



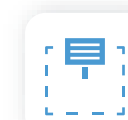
חלק החברה
50%



שווי
כ- 720 מיליון ₪



שטח לשיווק
27,000 מ"ר



שיעור תפוסה
ליום 30.6.2023¹
כ-95%



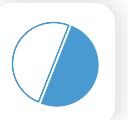
1. שיעור התפוסה ליום 30.6.2023 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה.

קריית השרון - נתניה

שיעור תפוסה ²
94%



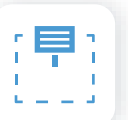
חלק החברה
50%



שווי ³
259 מיליון ₪



שטח כולל
כ- 12,600 מ"ר
מסחר, משרדים ומרפאות



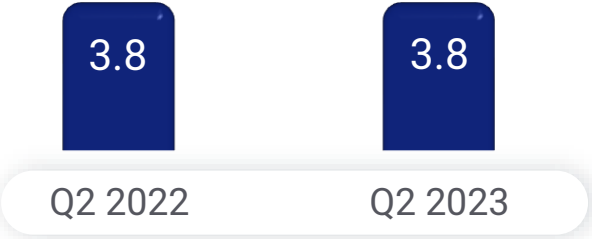
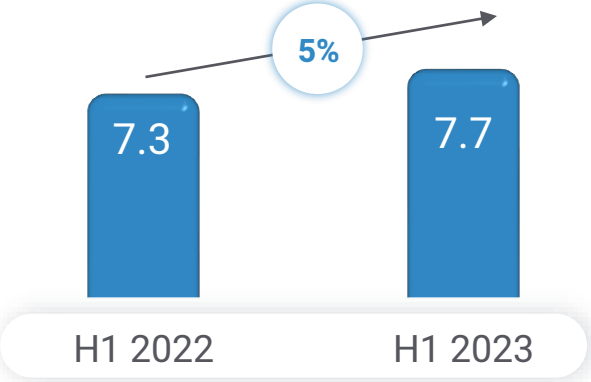
זכויות בניה נוספות ¹
כ- 29,000 מ"ר



שטח חניונים
כ- 12,000 מ"ר



NOI (במיליוני ₪)



תעסוקה ומסחר ¹
החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות ותוספות שימושים



1. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. שיעור התפוסה ליום 30.6.2023 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.
3. כולל שווי זכויות בניה נוספת בסך של כ- 19 מיליון ₪.



פרויקטים
בפיתוח

מגדל משרדים, פתח תקווה¹

מתחם GLOBAL TOWER

קומות משרדים
24²



זכויות
כ- 37,000 מ"ר



סטטוס
חפירה, דיפון וביסוס



NOI חזוי
כ- 35 מיליון ₪



נבחר קבלן ראשי
לפרוייקט



אינלוס צפוי
2026



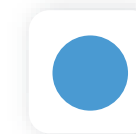
1. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. כולל תוספת 2 קומות משרדים הכפופה לקבלת היתר נוסף.

פרויקטים
בפיתוח

קמפוס בצלאל, ירושלים

נכס בעירוב שימושים בקמפוס האוניברסיטה העברית

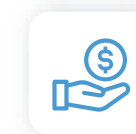
חלק החברה
100%



שטח מגרש
כ-12 דונם



תמורה
121.5 מיליון ₪



שטח בנוי
כ-20,800 מ"ר



השבחה¹



החברה מקדמת תכנית להגדלה משמעותית של הזכויות בעירוב שימושים במתחם.

החברה מנהלת משא ומתן עם שוכרים פוטנציאליים לתקופה של עד להשלמת ההליך התכנוני להגדלת הזכויות כאמור לעיל.

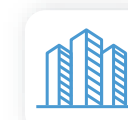
1. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

פרויקטים
בפיתוח

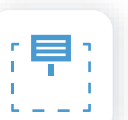
רח' עוודד, תל אביב¹

בניין מגורים ומסחר

קומות
8



שטח מסחר
כ-900 מ"ר



קבלת היתר
אוגוסט 2022



מספר דירות
97



החברה השלימה בהצלחה הליך משפטי כנגד דייר סרבן, ותפעל לפניו הנכס לקראת תחילת הבניה.

איכלוס צפוי
2026



1.מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

פרויקטים בפיתוח

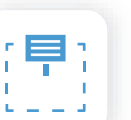
התחדשות עירונית¹

איתור ייזום וביצוע פרויקטים

הסכמי פינוי בינוי
4 מתחמים בחתימות



החברה נבחרה כיזם הפרויקט
בכ- 15 מתחמים



מספר יחידות מבוקשות
כ-6,000



מספר יחידות קיימות
כ-1,600



החברה פועלת לאיתור והתקשרות
עם דיירים במתחמי התחדשות עירונית נוספים















1. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

EAST&TLV

פרויקטים בפיתוח

עלייה במחיר מכירה למ"ר **15%**

תוצרת הארץ - מגורים¹

<p>דירות למכירה³ 390</p> 	<p>חלק החברה 50%</p> 	<p>היקף עלויות פרויקט צפוי² 1,032 מיליון ₪</p> 
<p>מגדל צפוני 32 קומות</p> 	<p>מגדל דרומי 8 קומות (מתוך 35 קומות)</p> 	<p>השקעות 30.6.2023 695 מיליון ₪</p> 
<p>קבלת היתר בניה מלא נובמבר 2021</p> 	<p>איכלוס צפוי Q4 2024</p> 	<p>רווח (חלק החברה)⁴ 257 מיליון ש"ח עד כה הוכר - 87 מיליון ש"ח</p> 
<p>שיווק דירות (ינואר - אוגוסט) 2023 - 18 דירות 2022 - 13 דירות</p> 	<p>שיווק דירות - ליום 13.8.2023 241 הסכמי מכר</p> 	<p>סטטוס הקמה קומה 32 לשלד הבניין הצפוני</p> 

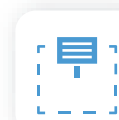
1. הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
 2. אומדן העלויות לא כולל מימון.
 3. כולל 60 יח"ד התחייבות להשכרה לתקופה של 10 שנים.
 4. רווח גולמי בתוספת הכנסות ריבית מהשותפים.

פרויקטים
בפיתוח

EAST&TLV

תוצרת הארץ - משרדים ומסחר¹

שטח לשיווק
30,000 מ"ר



חלק החברה
100%



סטטוס הקמה
קומה 24 לשלד בניין דרומי



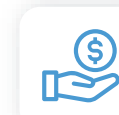
היקף עלויות פרויקט צפוי²
374 מיליון ₪



איכלוס צפוי
Q4 2024



השקעות 30.6.2023
241 מיליון ₪



מגדל דרומי
27 קומות
(מתוך 35 קומות)



NOI חזוי³
45 מיליון ₪



שווי
כ-401.6 מיליון ₪



קבלת היתר בניה מלא
נובמבר 2021



1. הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. אומדן העלויות לא כולל מימון.
3. כולל כ-400 מ"ר מסחר.

תמצית נתונים פיננסיים לפי הדוחות הנספיים במיליוני ₪

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.3.2023	30.6.2023	
490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	1,477	1,135	מזומנים, ני"ע ופקדונות ¹
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,046	5,113	4,904	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	3,636	3,769	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	40%	43%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	6,442	6,607	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	2,979	3,117	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	33%	33%	35%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	9,020	8,862	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	248	244	255	הון עצמי למניה
98	142	87	113	178	154	54	32	58	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת רשות ני"ע ²
(9)	(14)	18	19	(38)	39	174	26	69	התאמות ל-FFO לתקופה המצטברת לפי גישת ההנהלה ³
89	128	105	132	140	193	228	58	127	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת הנהלה
188	195	200	235	244	289	310	306	320	EPRA NRV למניה

1. כולל פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים.

2. לפי גישת הרשות לניירות ערך, ה-FFO עבור רבעון 2 2023 עומד על סך של כ-37 מיליון ש"ח וה-FFO לפי גישת ההנהלה הינו על סך של כ-69 מיליון ש"ח, סך ההתאמות לגישת הרשות לניירות ערך כ-32 מיליון ש"ח.

3. לפירוט אודות ההתאמות ל-FFO, ראו האמור בשקף 2 למצגת זו.

תודעה

 **BSRE** רבוע כחול נדל"ן בע"מ