



2023

רבע כחול נדל"ן בע"מ  
מצגת שוק ההון - מרץ 2024

 **BSRE**

BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD ♦ רבע כחול נדל"ן



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 כיסוי 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 בדצמבר 2023.

יצוין כי במצגת (שקפים 9, 13, 16 עד 21, 24 וכן שקפים 25 עד 35) 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 35 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 35.

הנתונים בשקפים האמורים לעיל מבוססים, בין היתר, על ההנחות הבאות שאינן וודאיות ו/או טרם התקבלה החלטה לגביהן:

## תחזית NOI הכלולה בשקפים 9, 16 עד 19:

- הנחת האינפלציה שנלקחה עד וכוללת תחזית לשנת 2028 עומדת על שיעור של 1%-2.5%.
- ההכנסות בשנות התחזית מבוססות, בין היתר, על צבר ההזמנות שמתואר בסעיף 8.4.9 ובסעיף 9.6.10 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 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 2028, ההנחה היא שהאכלוס יושלם במועדים הצפויים בתנאי השוק שהחברה צופה.
- הוצאות המימון החזיות מבוססות על תנאי השוק שהחברה צופה.

## קניון - TLV תחזית:

- תחזית הכנסות מחניון TLV שמופיעה בשקף 21.

## שפע - בני ברק המופיעה בשקפים 9, 19, 25, 26, 30, 32:

- יובהר כי למועד זה נחתם מסמך עקרונות בלבד ואין ודאות שהחברה תתקשר בהסכם מפורט ו/או כי העסקה נשוא מסמך העקרונות (אם וככל שייחתם ההסכם המפורט) תושלם, בין אם מסיבות מסחריות או בשל אי-התקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכמים או בשל התרחשות תנאים מפסיקים הקבועים בהסכמים או בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובהתאם, המידע לעניין זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. עוד יובהר, כי פיתוח הפרויקט במתחם שפע, בבני ברק, תלוי, בין היתר, בקבלת היתר ואישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, בהליכי תכנון מורכבים ובתנאי השוק המשתנים.

## פרוייקטים בפיתוח והתחדשות עירונית:

- המידע הכלול בין היתר בשקפים 25 עד 31, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרוייקטי 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 הפרוייקט. יובהר כי עד למועד שבו כלל הדיירים במקרקעי הפרוייקט חתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלים הקבועים בו, אין לחברה זכויות במקרקעין עליהם מוקם הפרוייקט.

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 2023. הנתונים במצגת המתבססים על הערכות כאמור, מהווים אף הם מידע צופה פני עתיד, כאמור לעיל.

בשקף 4 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 התקופתי של החברה לשנת 2023. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור של כ- 52%, כאשר הנתונים שנלקחו עבור תחשיב זה הינם בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה וללא ניכוי מיסים נדחים.

בשקף 14 בתחשיב שיעור תשואה משוקלל נטרלו שערוכים רבעון רביעי בסך של כ- 380 מיליוני ש"ח. אשר התשואה בגינם טרם השתקפה בתוצאות שנת 2023.

FFO - נתוני ה-FFO המוצגים במצגת זו הינם בהתאם לגישת הנהלה. FFO בהתאם לגישת הרשות לניירות ערך מופיע בשקף 36. 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 2023 ודוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 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.







סיכום שנה ברווחיות שיא  
רווח נקי מעל 630 מיליון ₪





רבע כחול נדל"ן בע"מ

2023

כ-8

מליארד ש"ח  
שווי נכסי הנדל"ן<sup>2</sup>

115

נכסים מניבים  
תמהיל נכסים איכותי  
באזורי ביקוש<sup>1</sup>

440,700  
מ"ר<sup>1</sup>

6.6%  
CAP  
RATE<sup>5</sup>

47%  
חוב ל-  
CAP נטו<sup>4</sup>

97%  
שיעור תפוסה  
בנכסים מניבים<sup>3</sup>

(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 ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. (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 31.12.2023. (3) שיעור תפוסה ליום 31.12.2023, מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים מסחריים. הנתון אינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. לעניין זה ראו האמור בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2023. (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 שהוכחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד רכוש קבוע לעניין זה, ראו פרטים נוספים בשקף 2 במצגת זו.





לאחר חלוקה של

**200**

מיליון ₪ דיבידנד

הון עצמי

**כ- 3.5**

מיליארד ₪

2022: כ-3 מיליארד ₪

**17%**

תזרים מזומנים  
מפעילות שוטפת

**כ- 327**

מיליון ₪

2022: כ-305

מיליון ₪

**7%**

שווי שוק נכון  
ליום 28.3.2024

**כ- 3.1**

מיליארד ₪

דירוג

**AA- | AA**

דירוג לסדרות מובטחות  
בשעבוד (אופק יציב)

מדד

**125** תל-אביב

**90** תל-אביב

EPRA NRV

**כ- 4.4**

מיליארד ₪

למניה:

**358** ₪

**7%**

עליה אפקטיבית  
בהכנסות משכירות  
(השוואה ל-2022)

נכסים

לא משועבדים

**כ- 4.1**

מיליארד ₪

כ-51% מסך נכסי

הנדל"ן





# תחומי פעילות



**BSRE**  
נכסים מסחריים



**BSRE**  
מרכזים מסחריים



**BSRE**  
משרדים



**BSRE**  
לוגיסטיקה

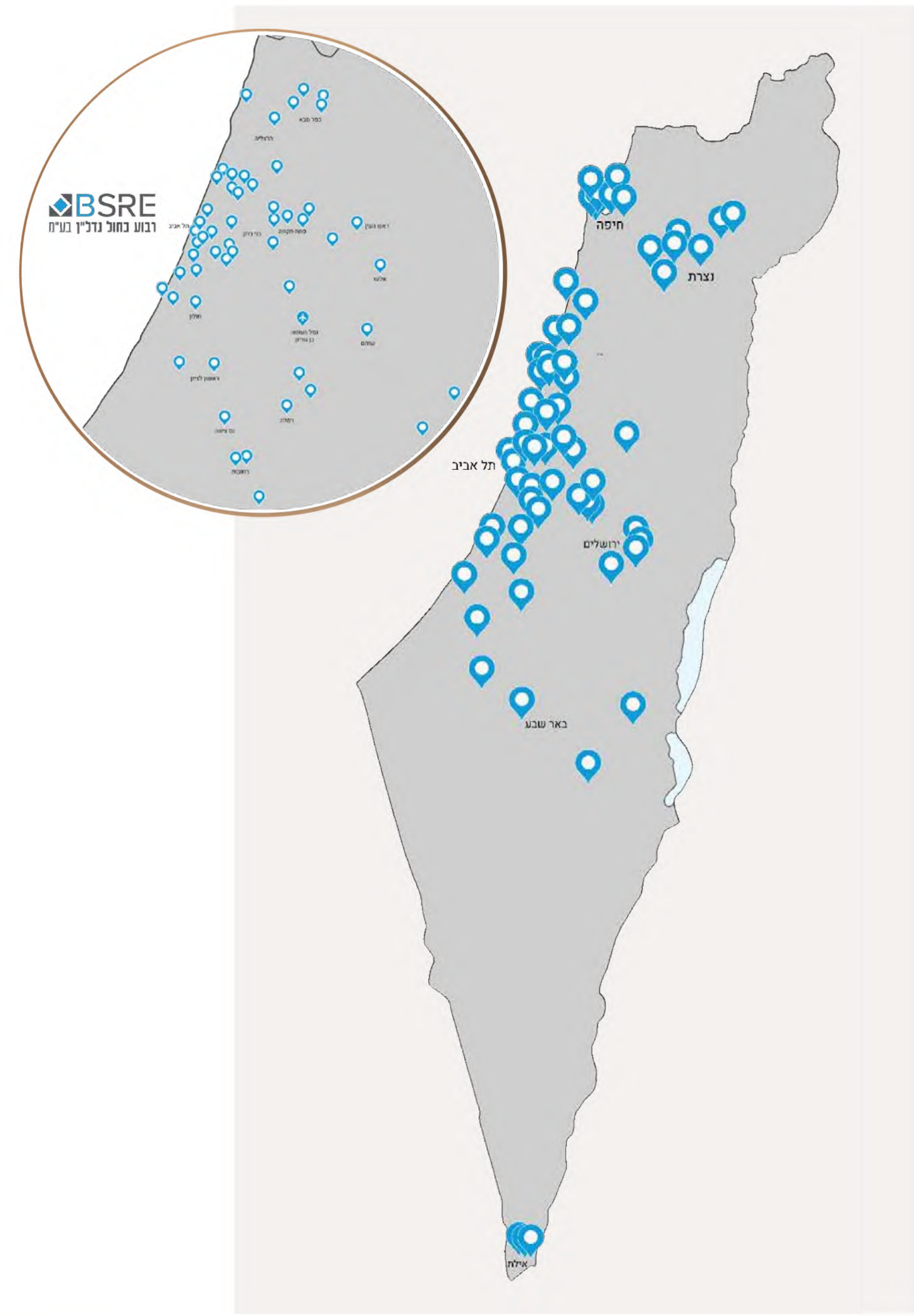


**BSRE**  
מגורים ועירוב שימושים





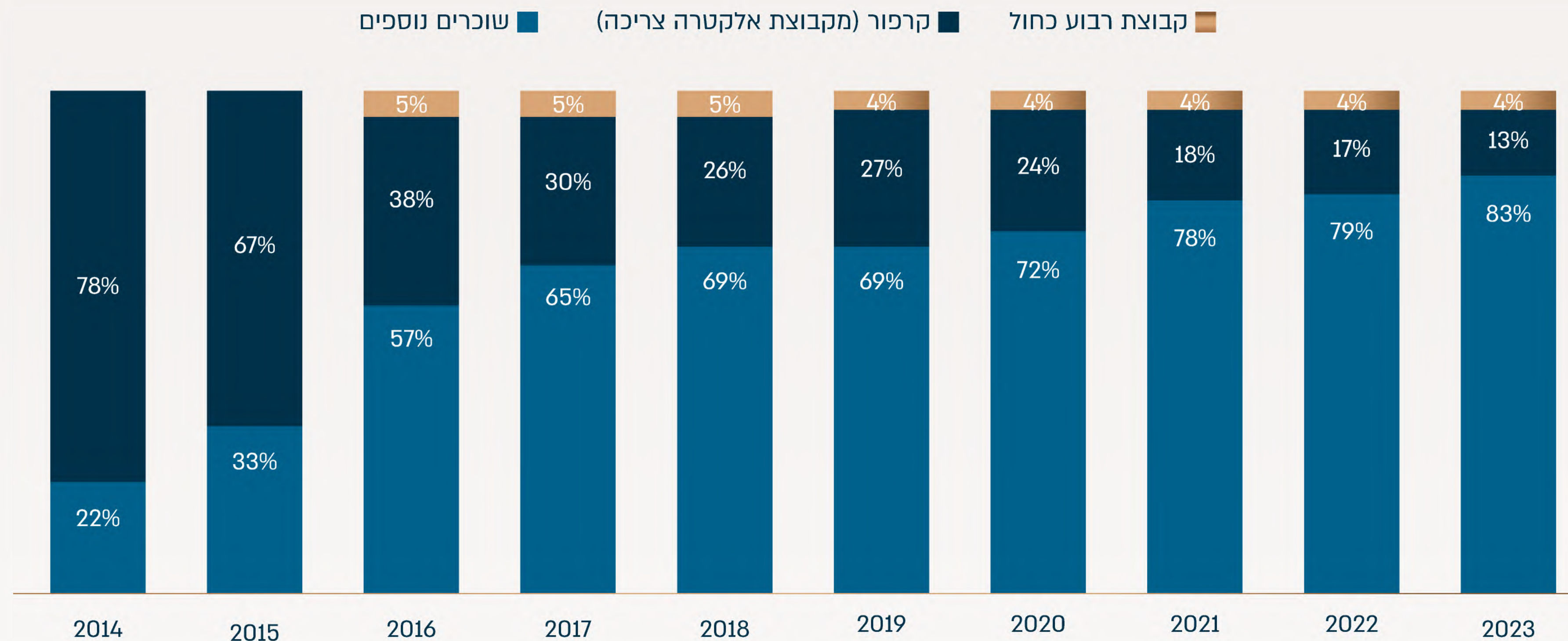
# בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים





# תמהיל הכנסות<sup>1</sup>

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.

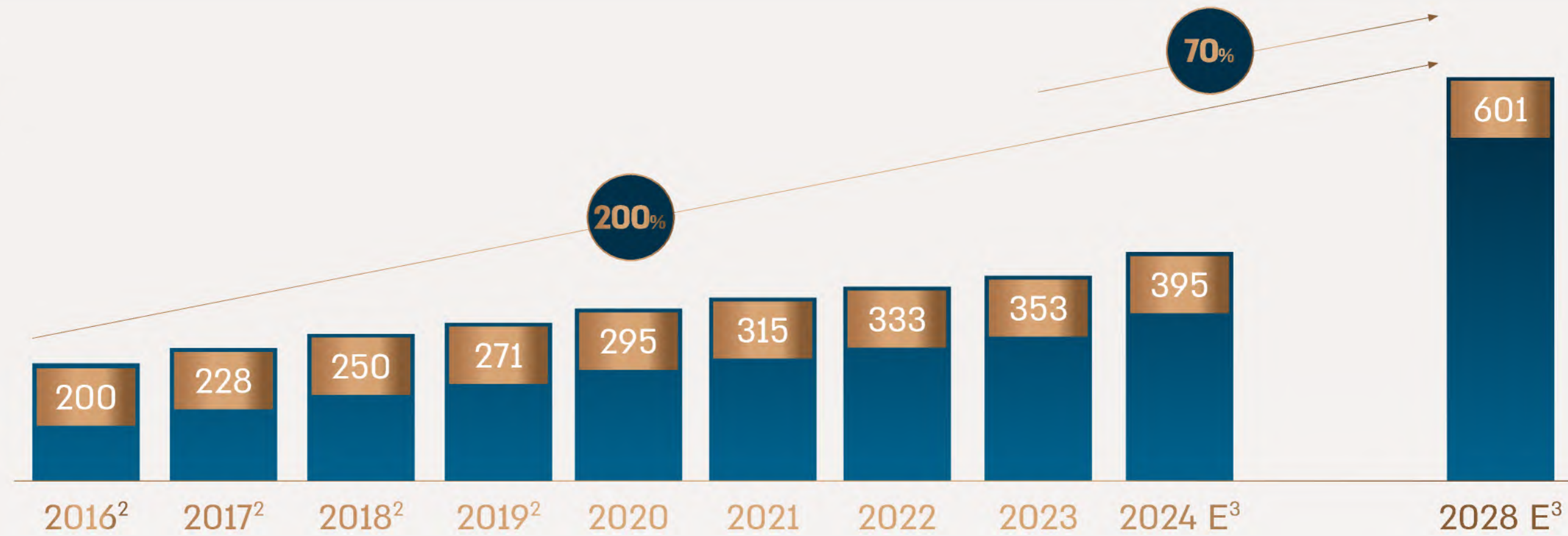




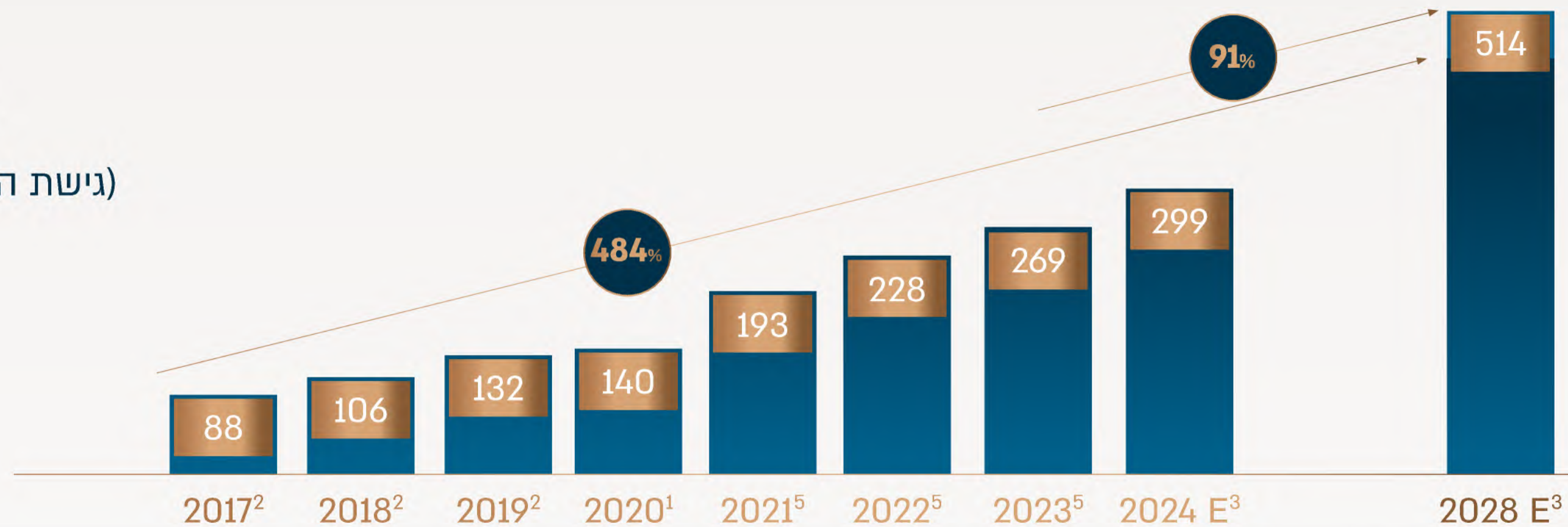
# מגמות ה- NOI וה- FFO (גישת הנהלה)

במיליוני ₪

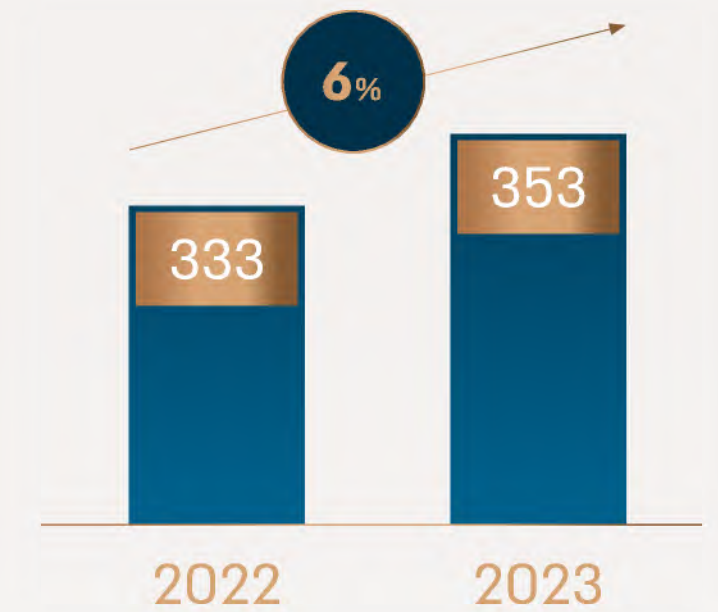
NOI



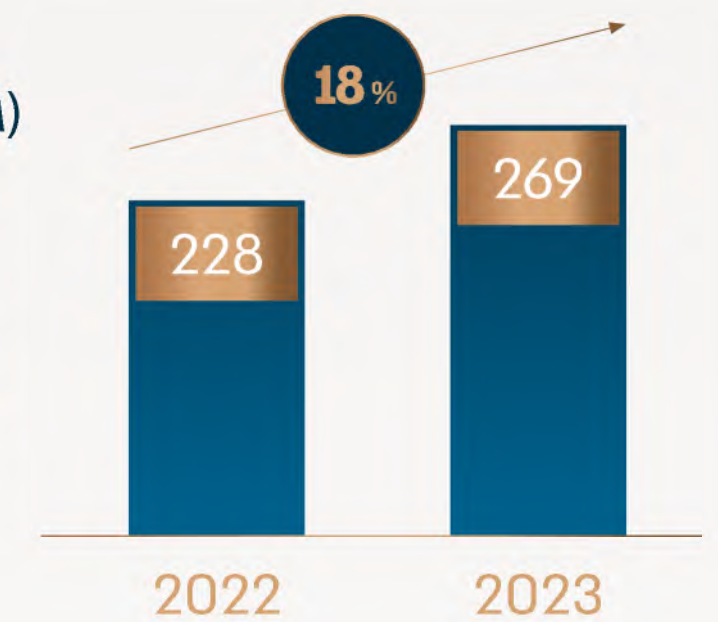
FFO  
(גישת הנהלה)<sup>4</sup>



NOI  
22/23



FFO  
22/23  
(גישת הנהלה)<sup>4</sup>



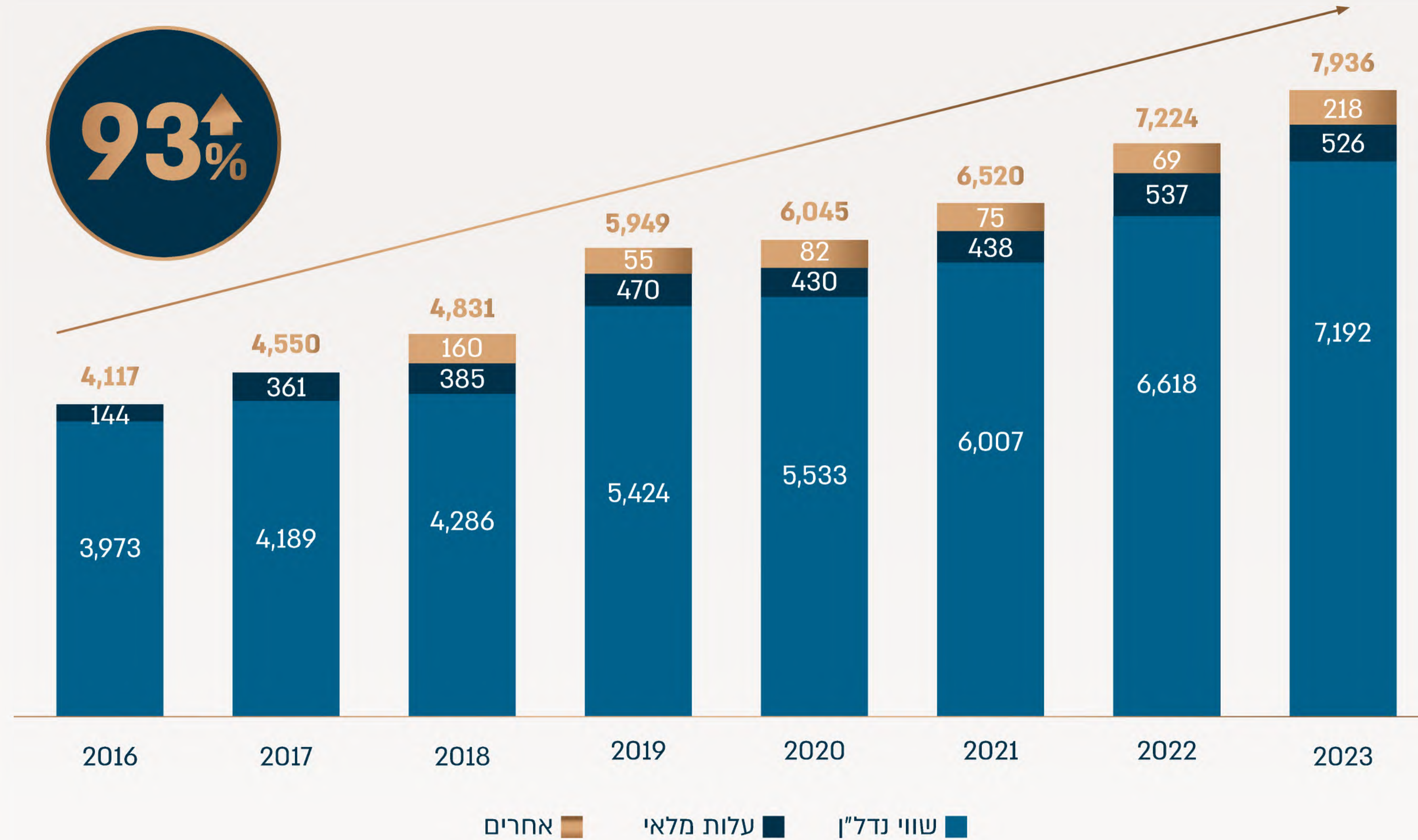
(1) התאמת מספרי השוואה עבור 2020. (2) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%. (3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. (4) לפרטים אודות FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך ראו שקף 36 במצגת זו. (5) נתוני FFO בנטרול מגורים- שנת 2023 228 מיליון ש"ח, שנת 2022 210 מיליון ש"ח, שנת 2021 185 מיליון ש"ח.





# צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן

במיליוני ₪



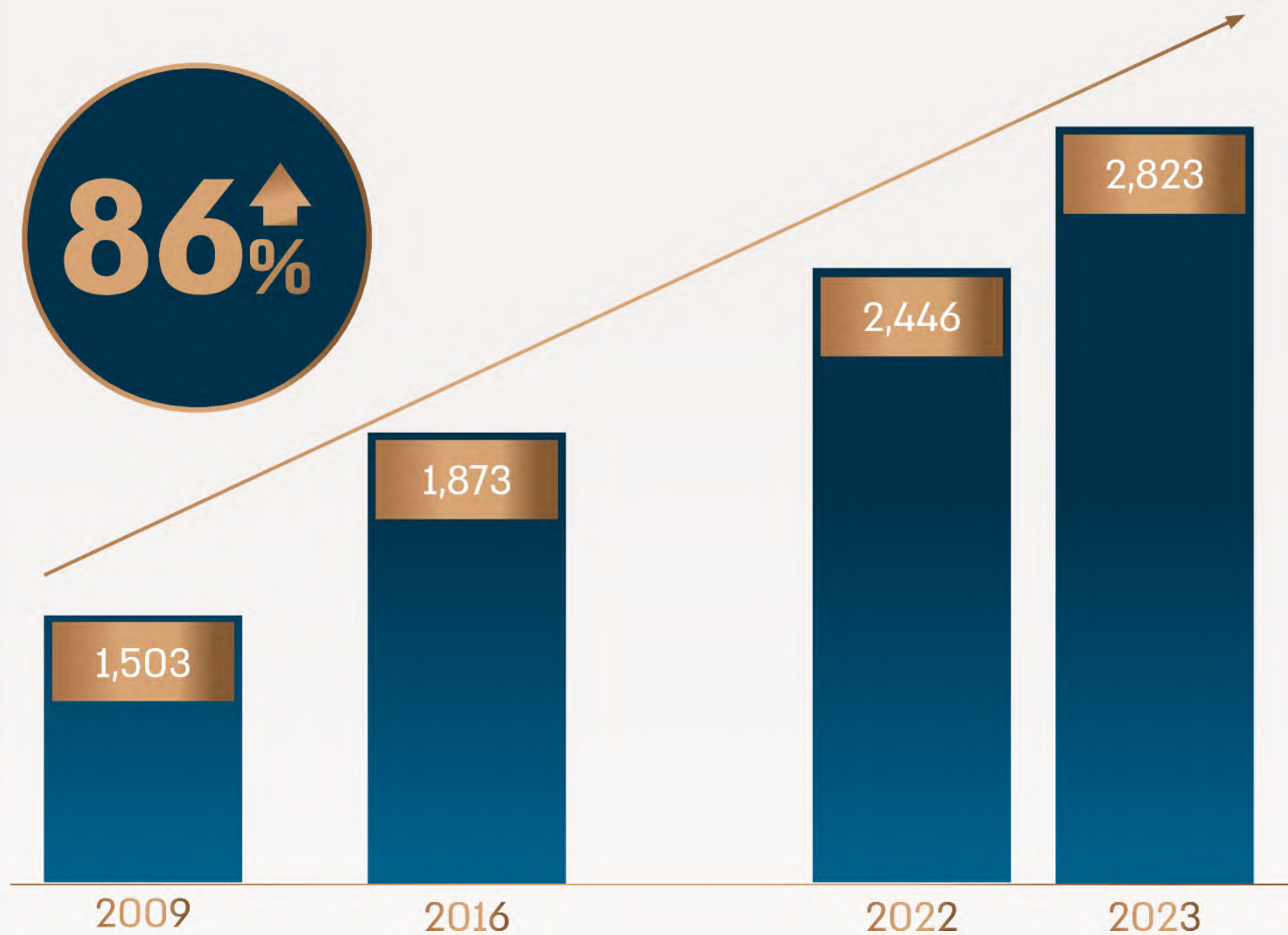


# עליית שווי נכסי הסופרמרקטים

הרחבת שיתוף הפעולה

חידוש הסכמי שכירות ארוכי טווח עם שני שוכרים איכותיים

עליית שווי מצטברת של כ-1.3 מיליארד ₪



**כ- 75%**  
מנכסי פורטפוליו חודשו להסכמים ארוכי טווח

**15 שנים**  
תקופת חוזים ממוצעת לכלל פורטפוליו

**18.2%**  
עליית שכ"ד בהשוואה ל-2023

**10.2%**  
עליית שכ"ד עתידית בלתי מותנית בהסכמים שחודשו

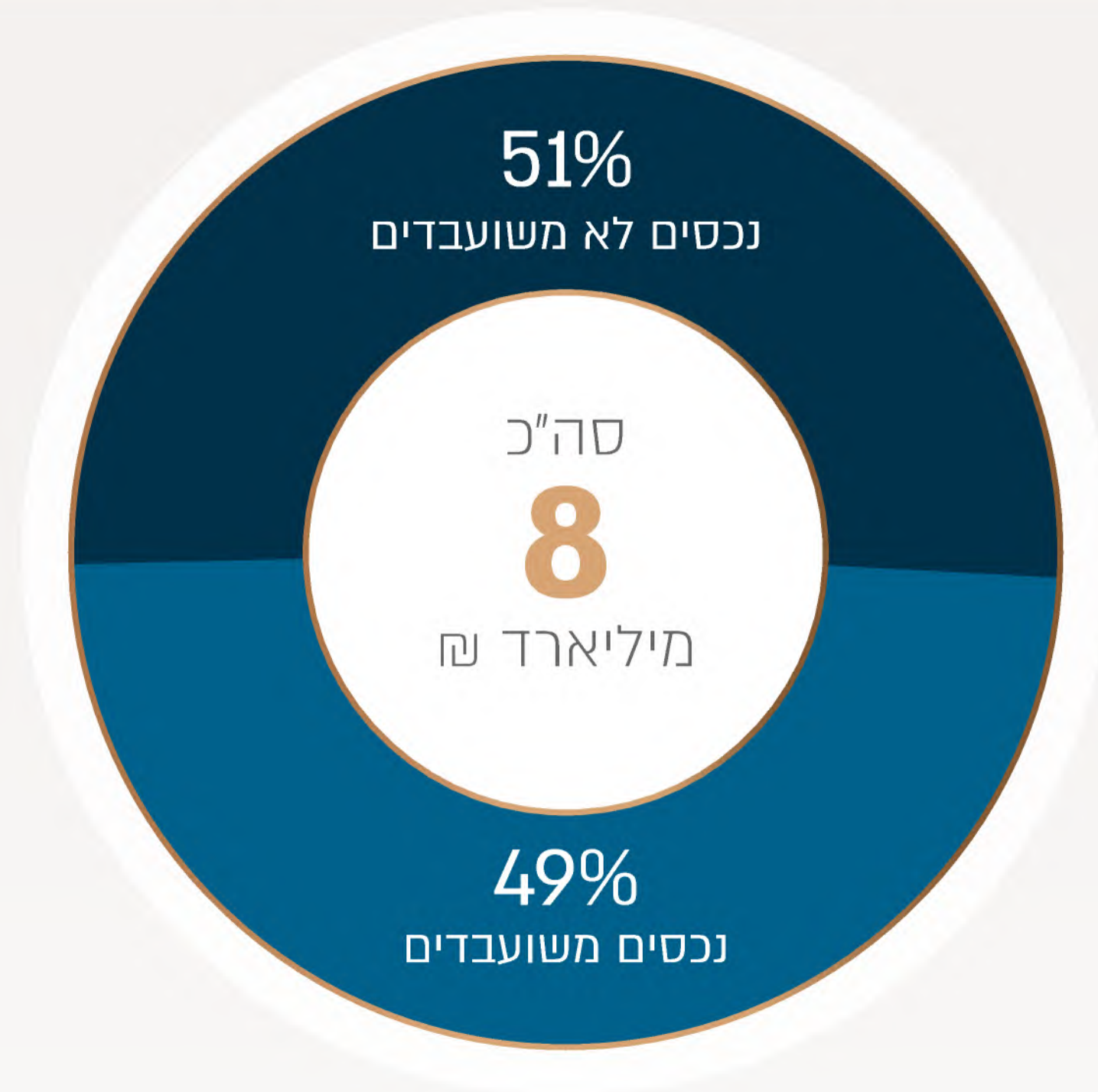
**6.3%**  
שיעור היוון משוקלל



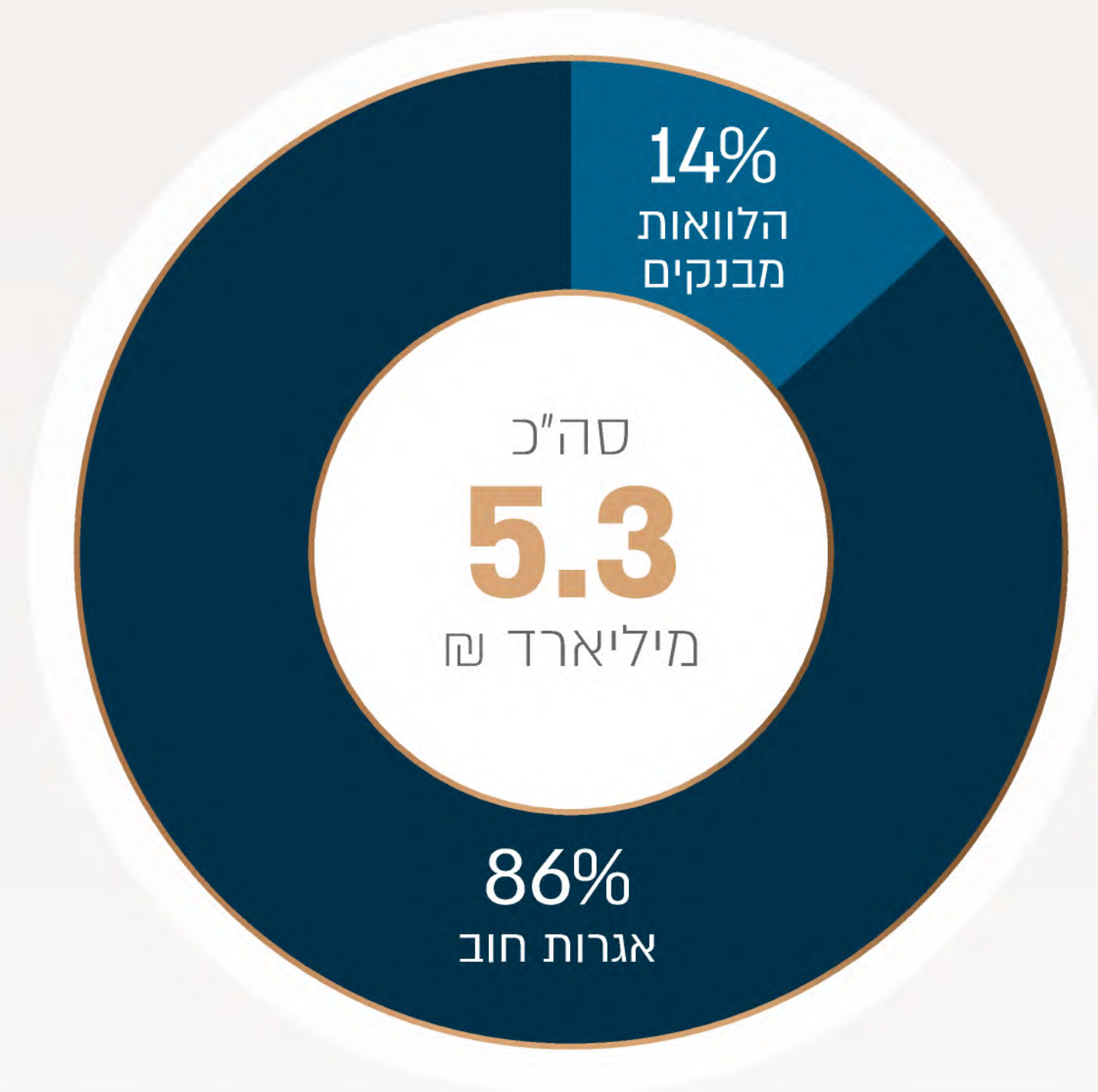


# גמישות פיננסית גבוהה<sup>1</sup>

## סטטוס שעבוד הנכסים



## הרכב חוב פיננסי



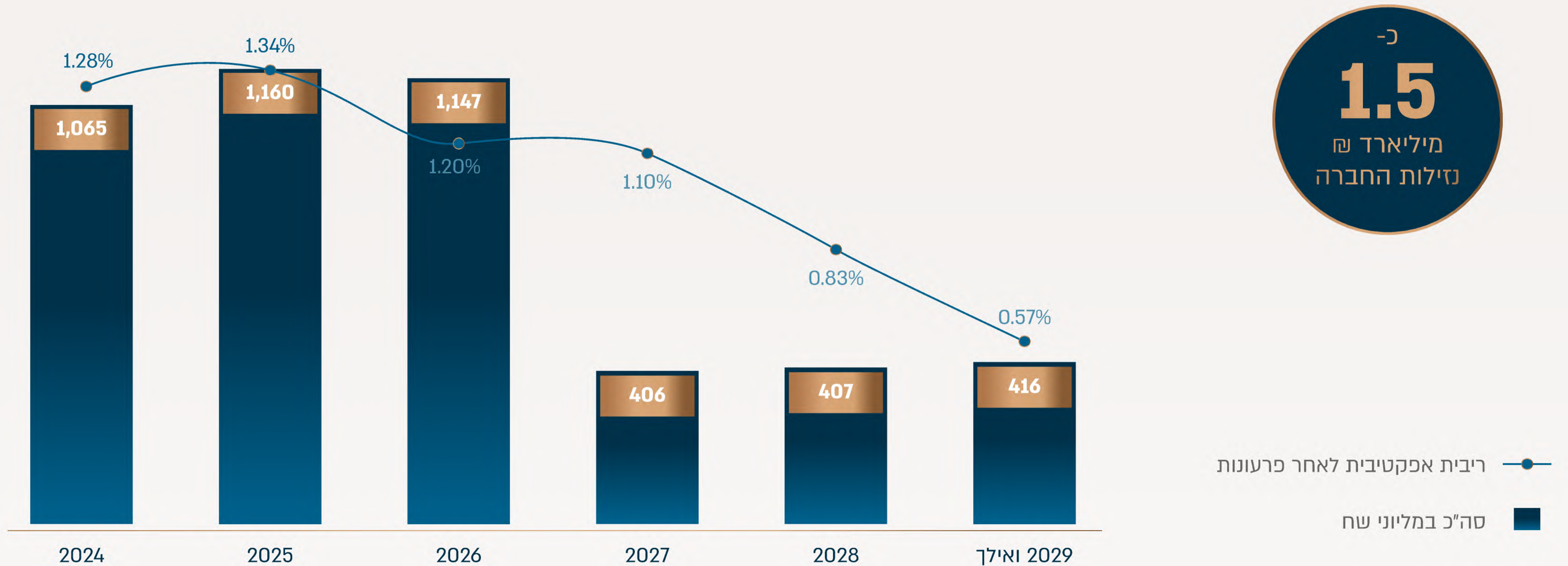
(1) נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כוללים את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי.





# פריסת פרעונות החוב

ליום 31 בדצמבר 2023 | מיליוני ₪

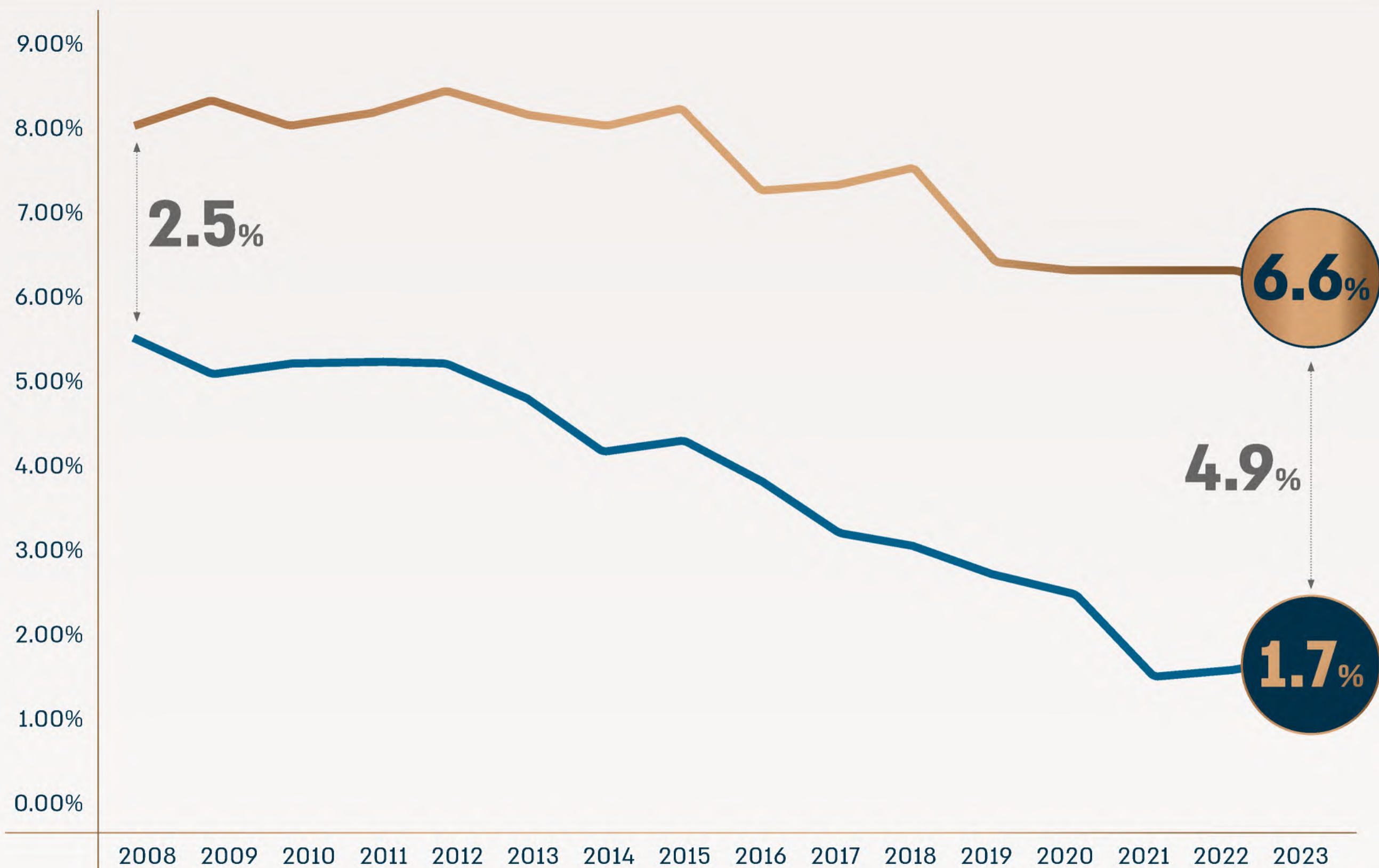


פרעונות הקרן בגרף הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים, ללא פרעונות בלון של חובות מובטחים בנכסי נדלן משועבדים, לאור יחסי השעבוד הנמוכים ואפשרות החברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.





# שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



מיליוני ש"ח	חישוב שיעור התשואה המשוקלל ליום 31.12.2023
7,411	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי <sup>1</sup>
(1,303)	בניכוי שווי המימון לקרקע בתוספת זכויות בניה
(766)	בניכוי שטחים פנויים ושערוכים רבעון רביעי
5,342	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
353	NOI נדל"ן לשנת 2023
<b>6.6%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)<sup>2</sup></b>

(1) כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-69 מיליון ₪ ובניכוי התחייבויות בגין נדל"ן. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 למצגת זו.  
 (2) בוצעה התאמה לחישוב ה-CAP RATE כך שהוכחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד.

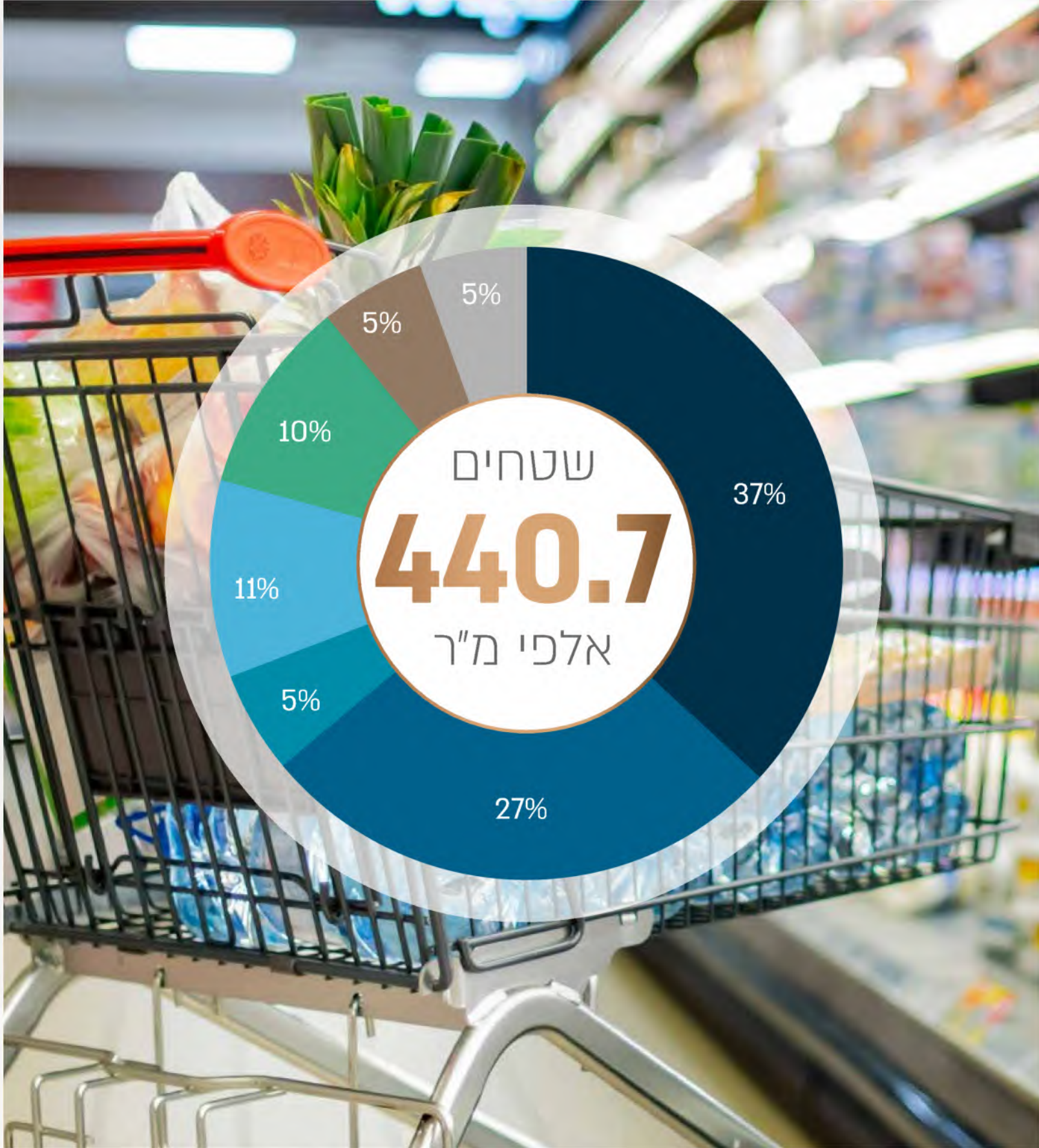




# פילוח נכסים

## לפי שימושים

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





# נכסים מסחריים

NOI Q4 2023  
**43 מיליון ₪**  
 NOI Q4 2022  
 41 מיליון ₪

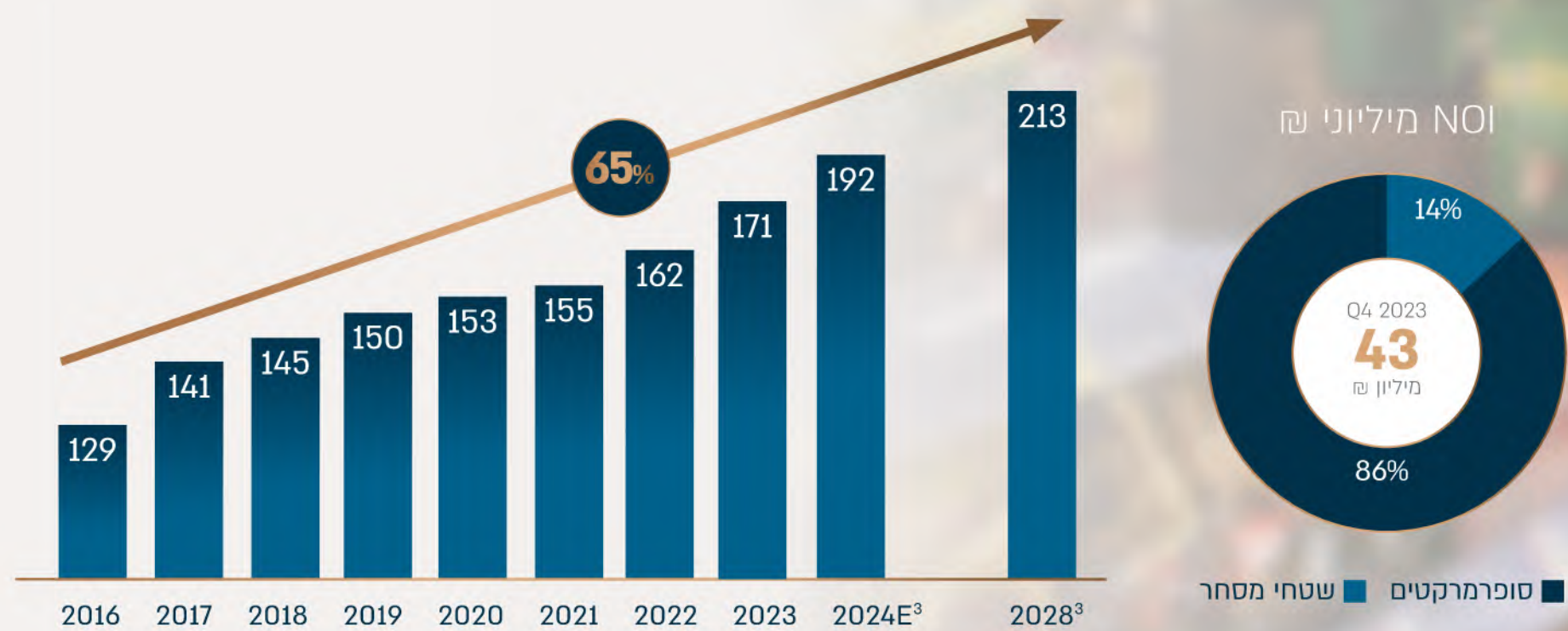
שווי<sup>1</sup>  
**3,222**  
 מיליון ₪

שטח מסחר כולל  
**160,000**  
 מ"ר

מיקומים מרכזיים  
**33 נכסים**  
 בת"א וגוש דן

מספר נכסי  
 סופרמרקטים<sup>2</sup>  
**89**

שיעור תפוסה  
**99%**



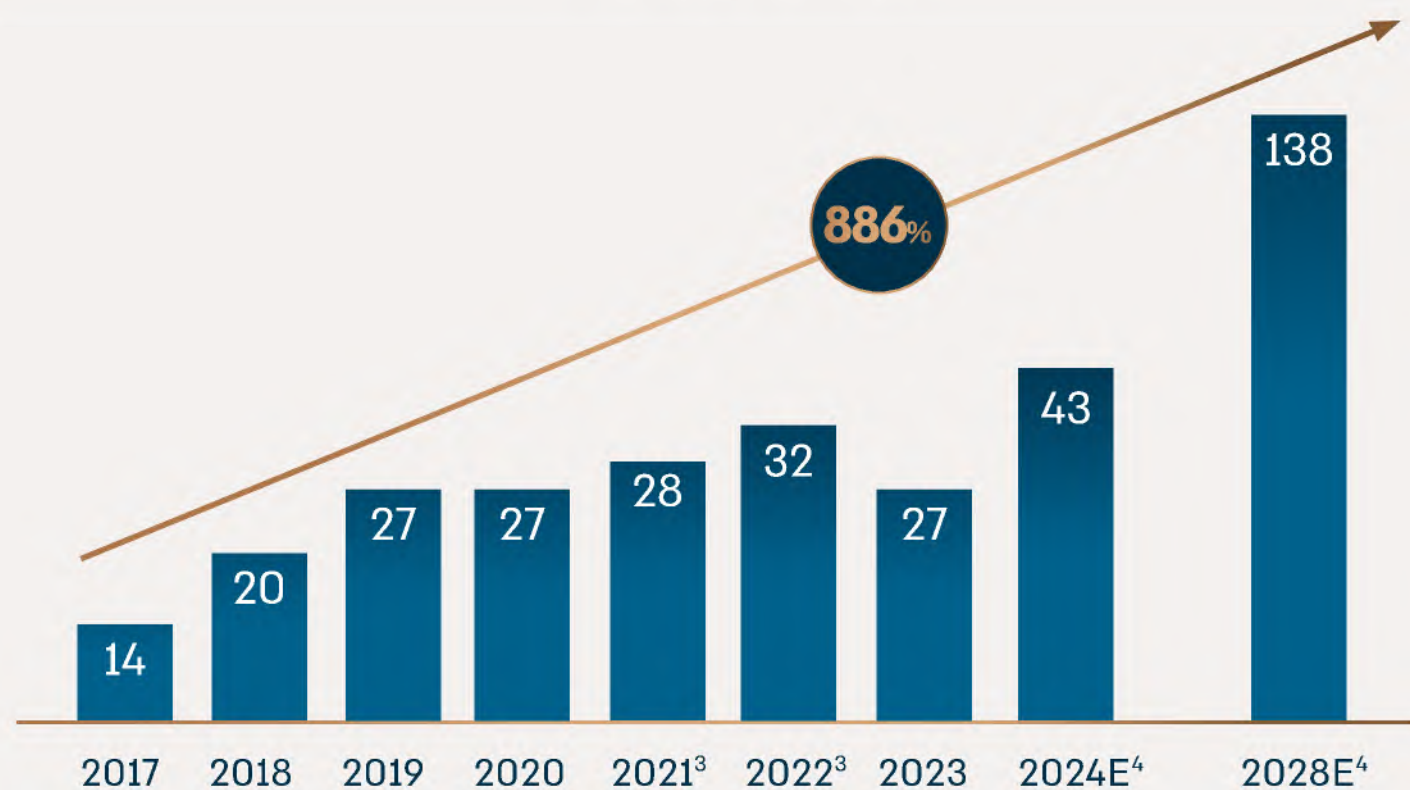
(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 174 מיליון ₪. (2) לחברה 3 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזים מסחריים. (3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. בשנות התחזית שני נכסים יצאו לייזום.





# משרדים

NOI מיליוני ₪

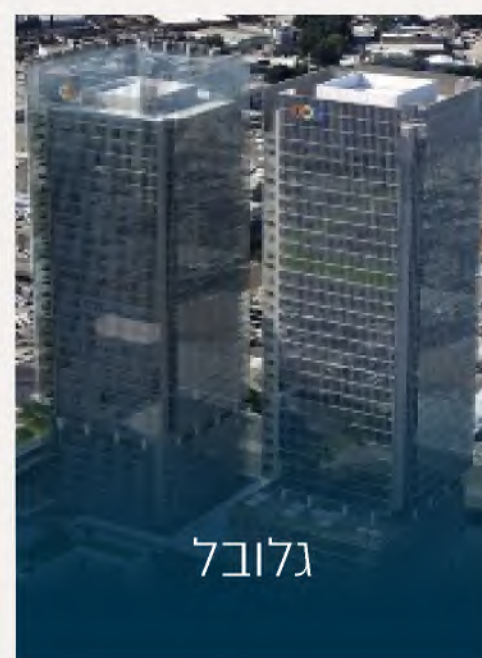
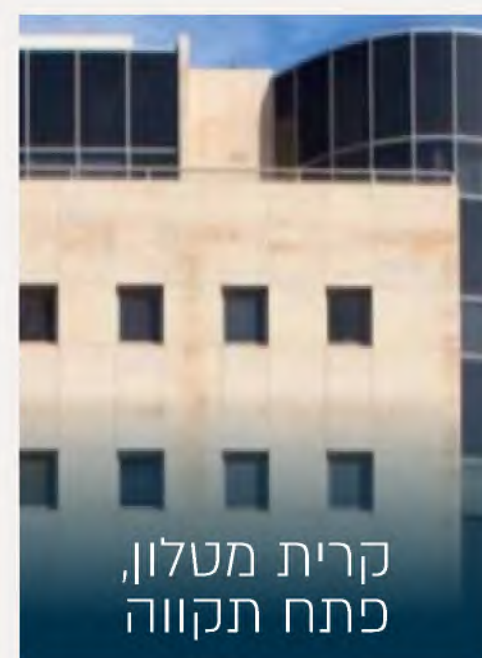


שנתי 2  
**428**  
מיליון ₪

שטח משרדים מניב כולל<sup>1</sup>  
**33,000 מ"ר**  
חלק החברה  
בהקמה כ-90,000 מ"ר

NOI Q4 2023  
**6.2 מיליון ₪**

שיעור תפוסה<sup>1</sup>  
**92%**



(1) שטח משרדים מניבים.

(2) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-78 מיליון ₪.

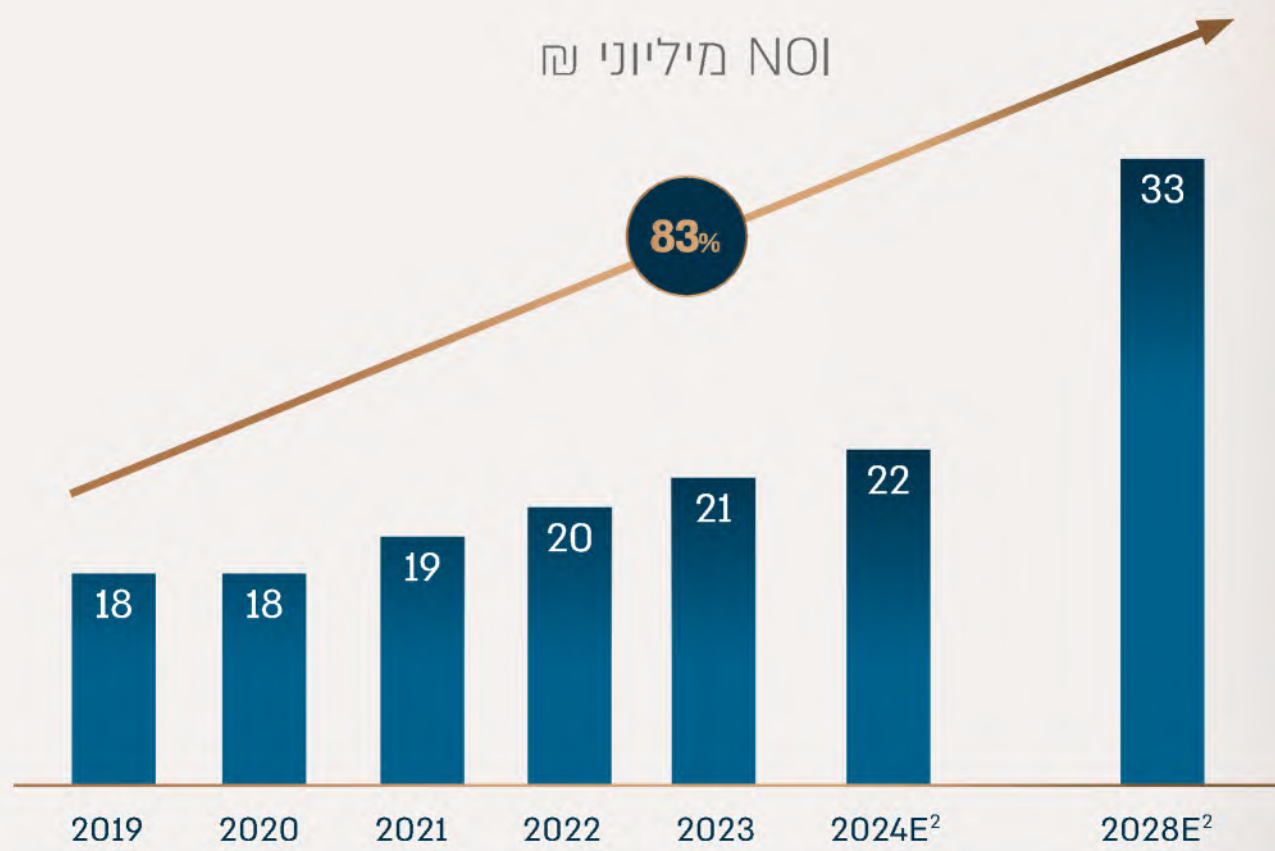
(3) NOI בניטרול הסדר חד פעמי עם שוכר לשנת 2021 - 26 מיליון ₪ ולשנת 2022 - 26 מיליון ₪.

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





# לוגיסטיקה



שווי <sup>1</sup> <b>415</b> מיליון ₪	שטח כולל <b>45,000 מ"ר</b> חלק החברה
NOI Q4 2023 <b>5.3 מיליון ₪</b> NOI Q4 2022 5 מיליון ₪	שיעור תכוסה <b>100%</b>

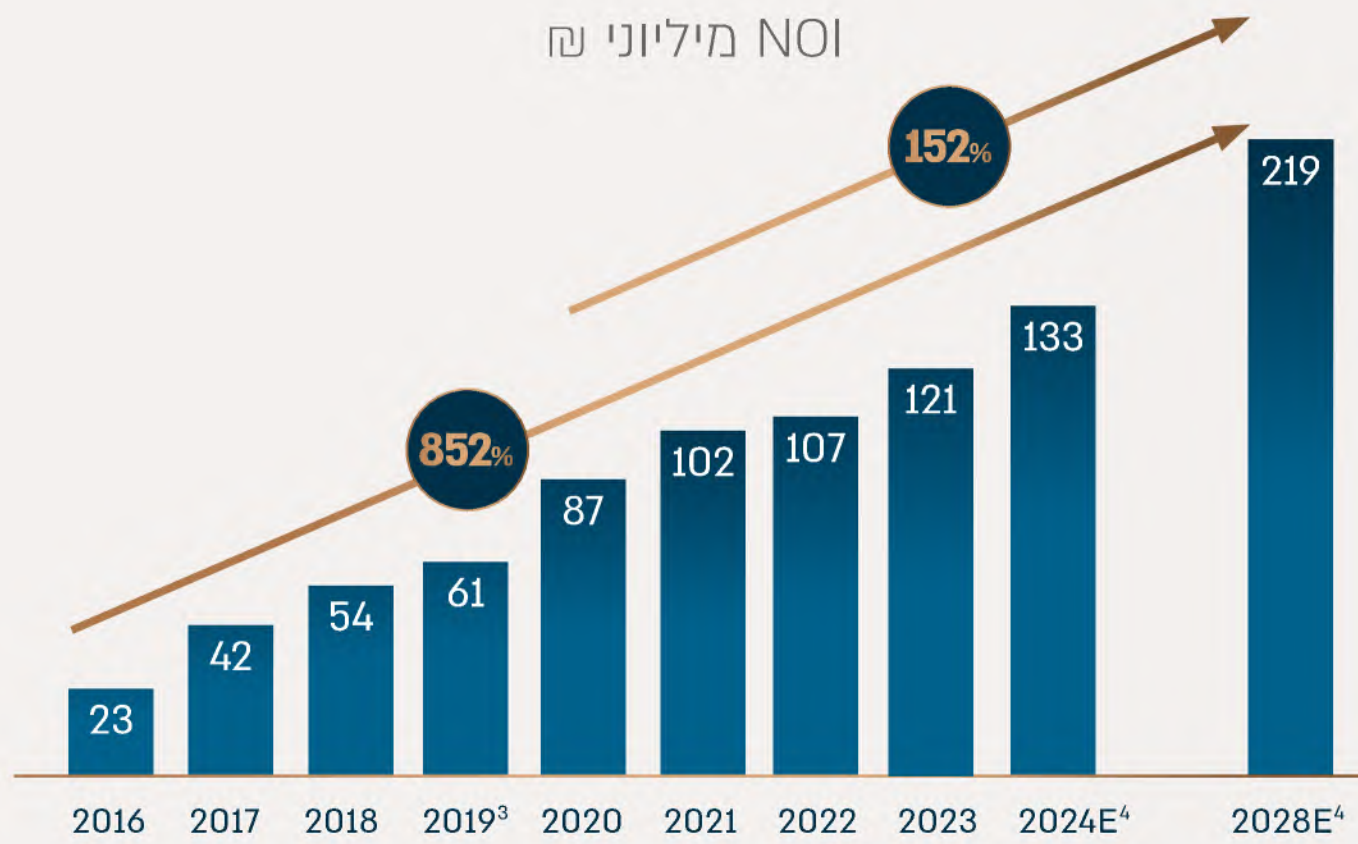


(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 53 מיליון ₪.  
 (2) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.





# מרכזים מסחריים

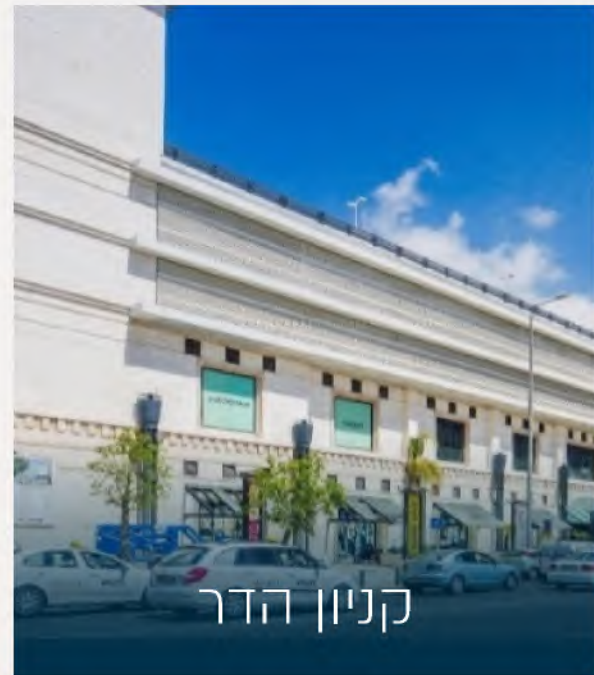


שווי<sup>2</sup>  
**2,389**  
מיליון ₪

שטח מסחר כולל  
**50,000 מ"ר**  
חלק החברה

NOI Q4 2023  
**29 מיליון ₪**  
NOI Q4 2022  
27 מיליון ₪

שיעור תפוסה<sup>1</sup>  
**91%**



למועד זה, נחתמו מסמכי עקרונות והעסקה כפופה בין היתר לחתימת הסכם מפורט ולהתקיימות תנאים על פיו



(1) שיעור התפוסה ליום 31.12.2023 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה. (2) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 54 מיליון ₪. (3) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה חלק החברה בקניון TLV מ-50% ל-100%. (4) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.





# קניון TLV

שטחים במו"מ<sup>4</sup>  
**3,900**  
מ"ר

שטח מסחר זמין להשכרה<sup>2</sup>  
**כ-30,000**  
מ"ר

חלק החברה<sup>1</sup>  
**100%**

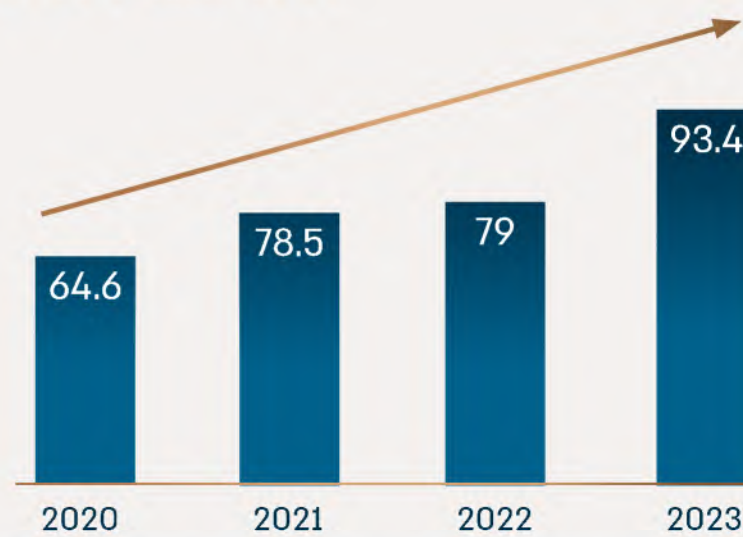
שטחים בחוזים ובמזכרי  
הבנות שנחתמו מתחילת  
2023 עד למועד  
חתימת הדוחות  
**כ-4,000 מ"ר**

שיעור תפוסה ליום<sup>3</sup>  
31.12.2023  
**כ-90%**

שווי  
**1.86**  
מיליארד ₪

## NOI (במיליוני ₪)

**45%**  
NOI



אילולא השפעות המלחמה קצב ה-NOI היה עומד על כ-100 מיליון ₪

- (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.







## הקניון ממוקם במרכז תל-אביב

ביום 18 באוגוסט  
2023 הקו האדום  
של הרכבת הקלה  
והתחנות נפתחו  
לציבור.

בתהליך למיצוב  
ומיתוג מחדש  
כקניון שיבטא  
את החוויה  
התל אביבית.

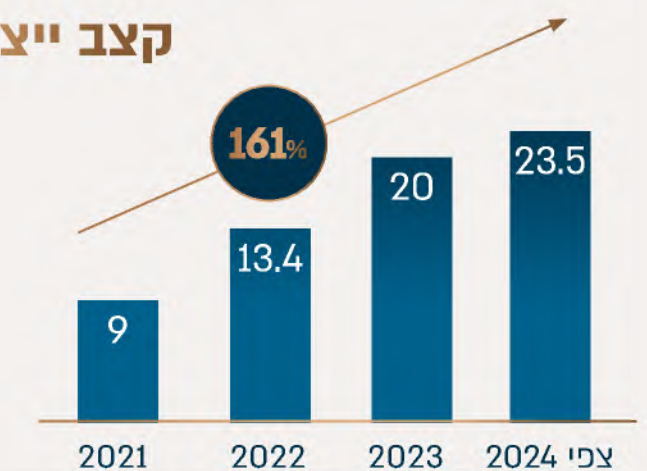
בלב אזור אורבני  
העובר התחדשות  
ועל צירי  
הרכבת הקלה  
והמטרו המרכזיים.

## כ- 1,570 מקומות חניה בשימוש הקניון

### קצב ייצור הכנסות (במיליוני ₪)

56% ↑

הכנסות 2023 20.1 מיליון ₪  
הכנסות 2022 12.9 מיליון ₪



## חתימות על הסכמים

מתחילת שנת 2023 ועד מועד פרסום הדוחות נחתמו הסכמי שכירות, תוספות והארכות להסכמי השכירות, ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ-4,000 מ"ר<sup>2</sup>, שכ"ד ממוצע של כ-441 ש"ח למ"ר<sup>3</sup>.

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

- (1) הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה כפי 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.







# מתחם גבעון - חניון <sup>1</sup>

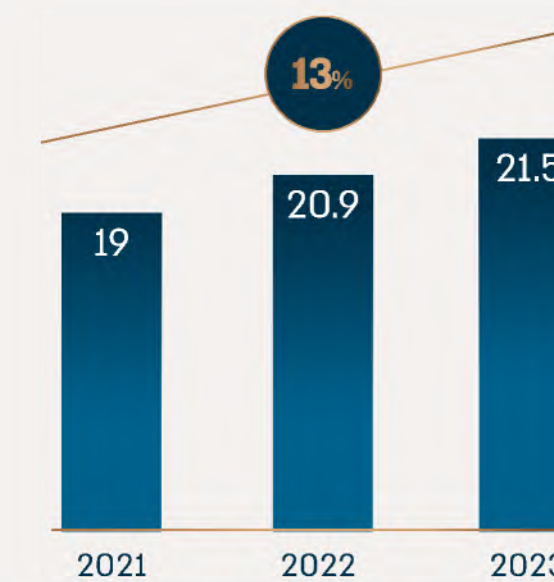
עלות בנייה  
**144**  
מיליון ₪

חלק החברה  
**75%**

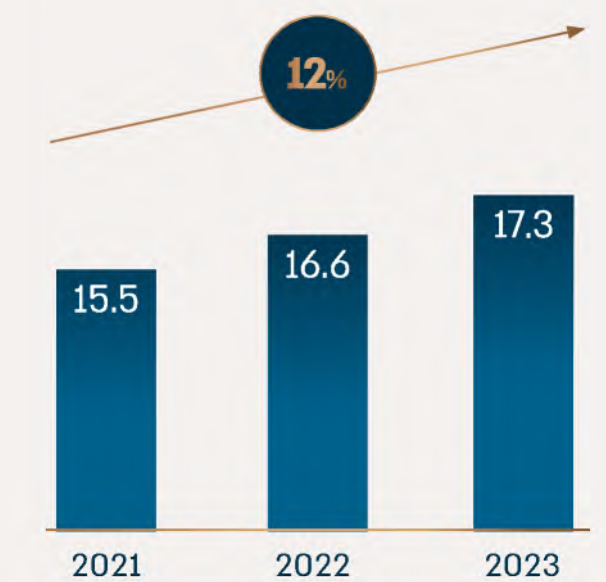
מועד פתיחה  
**אפריל 2015**

מקומות חנייה  
**997**

הכנסות (במיליוני ₪)



NOI (במיליוני ₪)



(1) פרויקט B.O.T לתקופה של 23 שנים ועד ליום 4.4.2034.





# קניון הדר, ירושלים

שווי <sup>1</sup>  
כ-832  
מיליון ₪

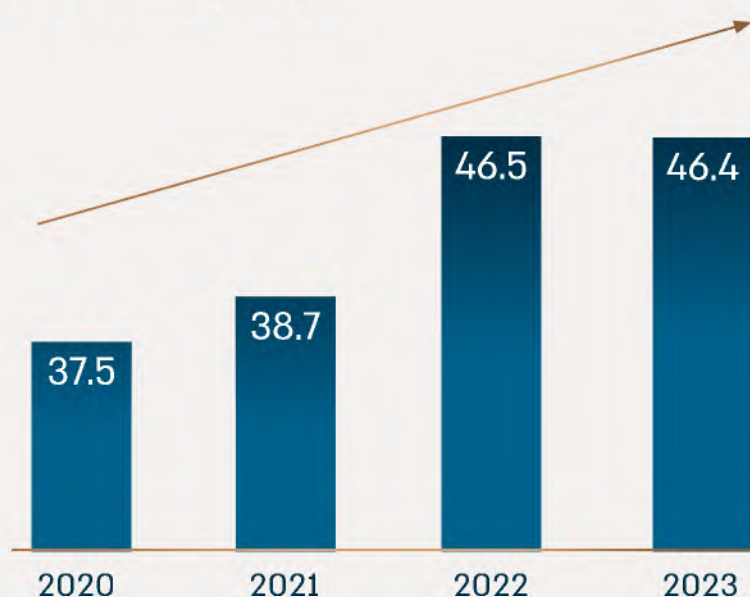
חלק החברה  
50%

שיעור תפוסה  
ליום 31.12.2023 <sup>2</sup>  
כ-97%

שטח לשיווק  
27,000  
מ"ר

## NOI (במיליוני ₪)

24%  
NOI



אילולא השפעות המלחמה קצב ה-NOI היה עומד על 49 מיליון ₪

- (1) כולל שווי זכויות בניה בסך 108 מיליון ₪.
- (2) שיעור התפוסה ליום 31.12.2023 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה.



  
**HADAR**  
הקניון של הירושלמים!







# קריית השרון - נתניה

החברה התקשרה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות בנכס לאחר השלמת העסקה החברה תחזיק במלוא הזכויות<sup>4</sup>

שטח חניונים  
כ-12,000 מ"ר

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

חלק החברה<sup>4</sup>  
50%

זכויות בניה נוספות<sup>3</sup>  
כ-29,000 מ"ר

שווי<sup>2</sup>  
256 מיליון ₪

שיעור תפוסה ממוצע<sup>1</sup>  
95%

NOI לשנת 2023  
(במיליוני ש"ח)  
15.3

תעסוקה ומסחר החברה בתהליך לאישור תב"ע  
**להרחבת זכויות ותוספות שימושים<sup>3</sup>**

(1) שיעור התפוסה ממוצע מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.  
(2) כולל שווי זכויות בניה נוספת בסך של כ-19 מיליון ₪.  
(3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.  
(4) לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.





# הקמת חטיבת מגורים

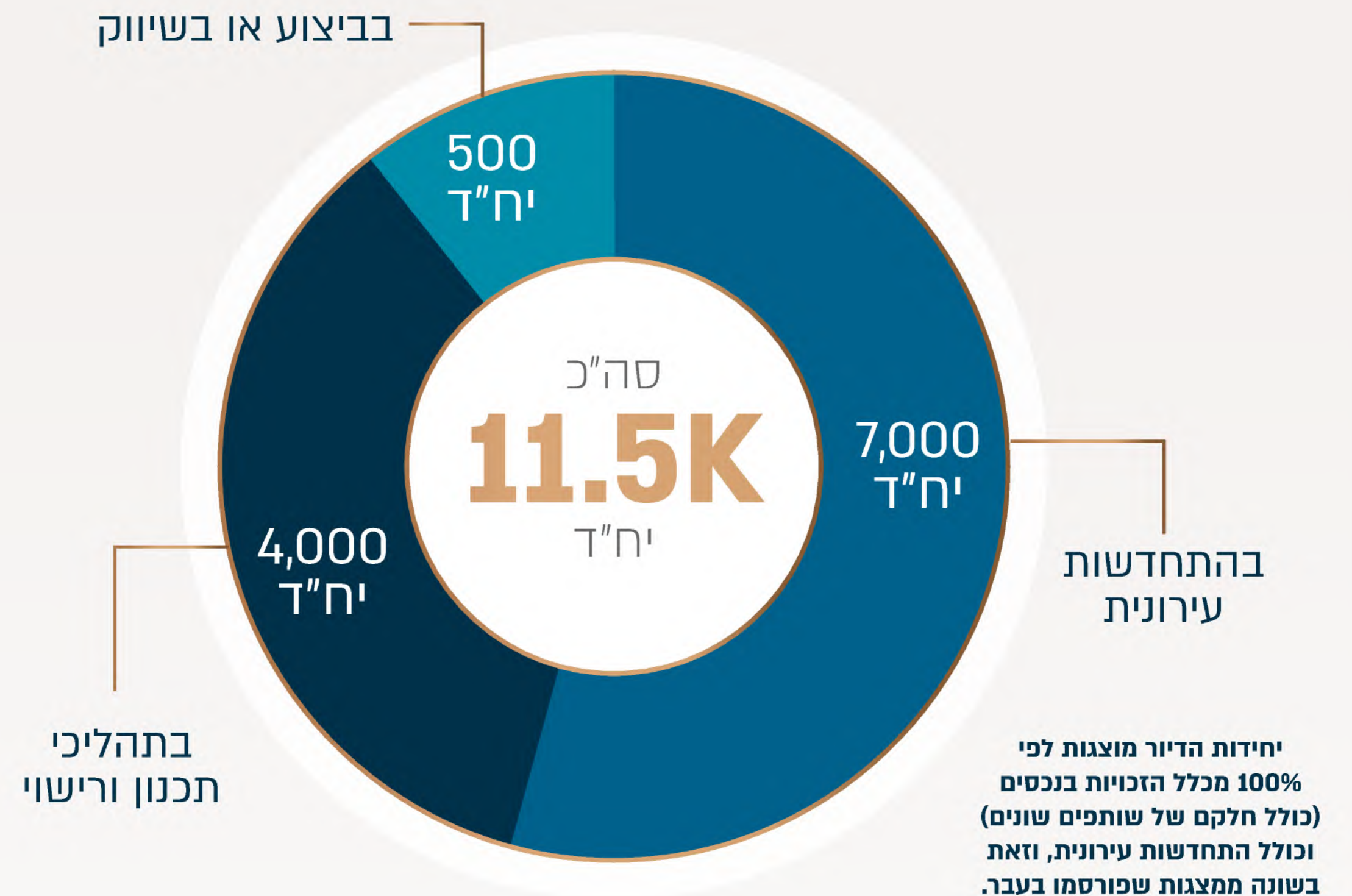
הגדלת היקף פעילות הייזום תוך שמירה על יחסים פיננסיים

## כ-70 יח"ד

נמכרו מתחילת שנת 2024  
8 בקשות רכישה חתומות

## 100-120 מיליון ₪

צפי רווח לשנה  
ב-4 שנים הקרובות בממוצע  
מפרויקטים במגורים



(1) הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.





# פרויקטי מגורים



מתחם שפע, בני ברק<sup>2</sup>



אשרמן, תל אביב



נווה עמל, הרצליה



נווה אביבים, תל אביב



תוצרת הארץ, תל אביב

(1) הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. (2) למועד זה, נחתמו מסמכי עקרונות והעסקה כפופה בין היתר לחתימת הסכם מכורט ולהתקיימות תנאים על פיו.





# תוצרת הארץ

## מגורים<sup>1</sup>

חלק החברה  
**50%**

היקף עלויות פרויקט צפוי<sup>2</sup>  
**1,126 מיליון ₪**

השקעות 31.12.2023  
**837 מיליון ₪**

דירות למכירה<sup>3</sup>  
**390**

מגדל צפוני  
**42 קומות**

מגדל דרומי  
**8 קומות**  
(מתוך 35 קומות)

גמר בניה  
**Q4 2024**

סטטוס הקמה  
**שלד הבניין הצפוני הושלם**

שיווק דירות - ליום 31.3.2024  
**245 הסכמי מכר**

קבלת היתר בניה מלא  
**נובמבר 2021**

רווח (חלק החברה)<sup>4</sup>  
**260 מיליון ₪**  
עד כה הוכר: 114 מיליון ₪

עלייה במחיר מכירה למ"ר  
**10%**

(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.



# EAST&TLV







פרויקטים בפיתוח

# אשרמן, תל אביב

## מתחם מגורים ומסחר

קומות  
**8**

שטח מסחר  
**כ-1,300 מ"ר**

קבלת היתר  
**אוגוסט 2022**

דירות לשיווק  
**89**

תחילת שיווק  
**סוף דצמבר 2023**  
כ-184 מיליון ₪ לא כולל מע"מ

אכלוס צפוי  
**2028**<sup>1</sup>

נמכרו  
**60**  
דירות<sup>2</sup>

מחיר ממוצע למטר  
**כ-40,000 ₪**

הערכת החברה על בסיס שכ"ד שהיא צופה במתחם שהשווי של הנדל"ן המסחרי במתחם יעלה מסך של כ-15 מיליון ש"ח לסך של כ-70 מיליון ש"ח עם NOI שנתי של כ-4.7 מיליון ש"ח.

**השכרה של כ-50% משטח המסחר**

(1) מידע זה הינו מידע הצופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.  
(2) ההסכמים מותנים בתנאים מתלים כמקובל בהסכמי מכר מסוג זה.









# שפע, בני ברק<sup>1</sup>

מתחם מגורים ומסחר

מספר דירות  
**388**<sup>2</sup>

שטח מסחר  
**כ-20-15 אלפי מ"ר**<sup>2</sup>

רווחיות צפויה בפרויקט  
**120-180**  
מיליון ₪

שטחים לתעסוקה/דיור להשכרה  
**3-6 אלפי מ"ר**

למועד זה, נחתמו מסמכי עקרונות והעסקה כפופה בין היתר לחתימת הסכם מפורט ולהתקיימות תנאים על פיו.

(1) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.  
(2) חלק החברה בפרויקט 50% (חלק החברה במסחר 100%).  
(3) לא כולל הלוואת שותפים.





# התחדשות עירונית<sup>1</sup> איתור ייזום וביצוע פרויקטים

הסכמי פינוי בינוי  
**5 מתחמים**  
בחימת

החברה נבחרה כיזם הפרויקט  
**בכ-19**  
מתחמים

מספר יחידות מבוקשות  
**כ-6,920**

מספר יחידות קיימות  
**כ-1,710**

**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. במסגרת שותפות עם גוף נוסף.





# השבחה וייזום נכסים מניבים

החברה פועלת להשבחה ומימוש מלוא הפוטנציאל הגלום בנכסיה

**כ-600K**

מ"ר מניבים  
בתכנון והקמה<sup>1</sup>

**41**

נכסים בתהליכי השבחה<sup>3</sup>

**כ-11.5K**

יח"ד בתהליך תכנון ורישוי<sup>2</sup>

**3**

נכסים בהקמה<sup>4</sup>

השטחים ויחידות הדיור מוצגים לפי 100% מכלל הזכויות בנכסים (כולל חלקם של שותפים שונים) וכולל התחדשות עירונית, וזאת בשונה ממצגות שפורסמו בעבר.

(1) מסחר, תעסוקה ולוגיסטיקה לפי

(2) כולל התחדשות עירונית (3) מתוך 115 נכסים (4) כולל את עסקת שפע







**EAST&TLV**

פרויקטים בפיתוח

**תוצרת הארץ**  
משרדים ומסחר <sup>1</sup>

חלק החברה <b>100%</b>	שטח לשיווק <b>30,000 מ"ר</b>
סטטוס הקמה <b>קומה 35</b> לשלד בניין דרומי	היקף עלויות פרויקט צפוי <sup>2</sup> <b>432 מיליון ₪</b>
איכלוס צפוי <b>Q4 2024</b>	השקעות 31.12.2023 <b>300 מיליון ₪</b>
מגדל דרומי <b>27 קומות</b> (מתוך 35 קומות)	NOI חזוי <sup>3</sup> <b>55-60 מיליון ₪</b>
שווי בספרים למועד הדוח כ- <b>451.9 מיליון ₪</b>	קבלת היתר בניה מלא <b>נובמבר 2021</b>
<b>כ-15,000 מ"ר במשא ומתן מתקדם</b>	

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





# מגדל משרדים, כ"ת<sup>1</sup>

מתחם GLOBAL TOWER

קומות משרדים<sup>2</sup>

**24**

זכויות כ-

**37,000 מ"ר**

סטטוס

**שלד למרתפים**

NOI חזוי כ-

**35 מיליון ₪**

**נבחר קבלן  
ראשי לפרוייקט**

איכלוס 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.





# קמפוס בצלאל, ירושלים

נכס בעירוב שימושים בקמפוס  
האוניברסיטה העברית

חלק החברה  
**100%**

שטח מגרש  
**כ-12 דונם**

תמורה  
**121.5 מיליון ₪**

שטח בנוי  
**כ-23,100 מ"ר**

## השבחה<sup>1</sup>

החברה מקדמת תכנית להגדלה משמעותית של הזכויות, עד לכ- 80,000 מ"ר, 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. לפרטים נוספים לרבות לעניין ההליך התכנוני ותנאיו, ראו סעיף 17.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023





# תמצית נתונים פיננסיים לפי הדוחות הכספיים במיליוני ₪

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	1,486	מזומנים, ני"ע ופקדונות <sup>1</sup>
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,046	5,259	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	3,773	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	39%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	7,116	נדל"ן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	3,467	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	34%	35%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	9,773	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	248	284	הון עצמי למניה
98	142	87	113	178	154	54	195	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת רשות ני"ע
-10	-14	18	19	-38	39	174	74	התאמות ל-FFO לתקופה המצטברת לפי גישת ההנהלה <sup>2</sup>
88	128	105	132	140	193	228	269	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת הנהלה
<b>188</b>	<b>195</b>	<b>200</b>	<b>235</b>	<b>244</b>	<b>289</b>	<b>310</b>	<b>358</b>	<b>EPRA NRV למניה</b>

(1) מידע כולל פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים. (2) לפירוט אודות ההתאמות ל-FFO. ראו האמור בשקף 2 למצגת זו.







2023

תודה רבה!

 **BSRE**

BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD ♦ רבוע כחול נדל"ן