



 **BSRE**

רבע נחול נדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון

אוגוסט 2022

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, 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 30 ביוני 2022.

יצוין כי במצגת (שקפים 6, 7, 11, 13 עד 15, 17 עד 20 וכן שקפים 23 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.

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

תחזית NOI הכלולה בשקפים 7, 13 עד 15 ו-17:

- הנחת האינפלציה שנלקחה עד וכולל תחזית לשנת 2025 עומדת על שיעור של 1%-2.1%.
- 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 2021 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 2025, ההנחה היא שהאכלוס יושלם במועדים הצפויים בתנאי השוק שהחברה צופה.
- הוצאות המימון החזיונות מבוססות על תנאי השוק בגיוסים אחרונים שהחברה ביצעה.

קניון - TLV תחזית:

- תחזית הכנסות מחניון TLV שמופיעה בשקף 18.
- השבחה וטיוב שוכרים בקניון כפי שמופיע בשקף 19.

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 התפתחות והשלכות משבר הקורונה ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021. 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 הדייקטוריון בפרק ב' לדוח רבעון 2 2022. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור 54.2%. הנתונים שנלקחו בתחשיב זה הינם בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה וללא ניכוי מיסים נדחים.

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 רבוע כחול נדל"ן בע"מ



שטח ¹	438,200 מ"ר	
נכסים מניבים תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש	115	
שווי נכסי הנדל"ן ²	7 מיליארד ₪	
שיעור תפוסה בנכסים מניבים ³	96%	
חוב ל-CAP, נטו ⁴	49.1%	
CAP RATE ⁵	6.5%	

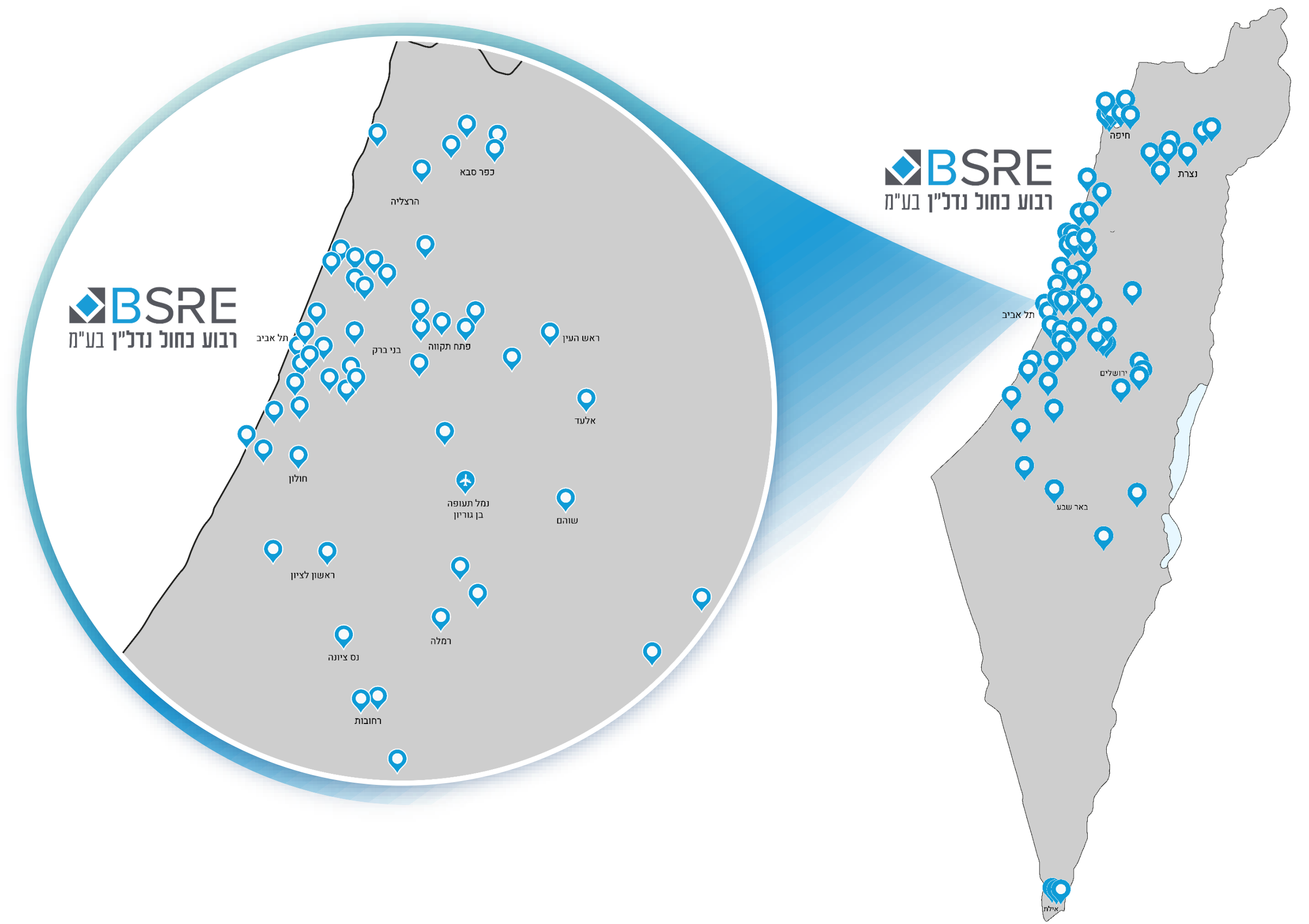
1. כולל שטחי חניונים של כ- 106.6 אלף מ"ר, וכ- 23.3 אלף מ"ר אשר מהווים 75% מחניון גבעון (פרויקט B.O.T) (סעיף 8.9.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021).
2. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי נכון ליום 30.6.2022.
3. שיעור תפוסה ליום 30.6.2022, מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזי מסחר.
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.

BSRE רבוע כחול נדל"ן בע"מ



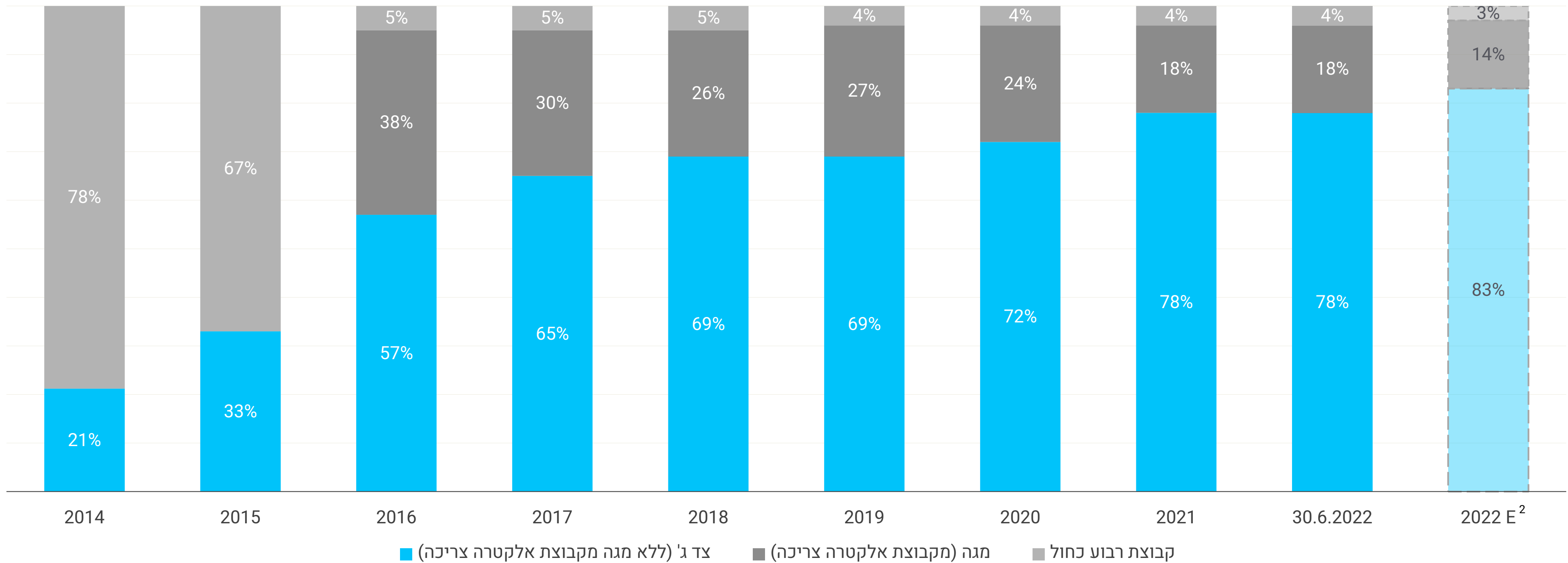
שווי שוק נכון למועד פרסום הדוחות	כ- 3.6 מיליארד ₪	
EPRA NRV	כ- 3.7 מיליארד ₪ למניה: 300 ₪	
הון עצמי	כ- 2.92 מיליארד ₪	
עליה אפקטיבית בהכנסות משכירות	8% (השוואה ל-2021 H1)	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	כ- 171 מיליון ₪ H1 2021 - כ- 117 מיליון ₪	
מדד	תל-אביב 125 תל-אביב 90	
דירוג	AA- AA דירוג לסדרות מובטחות בשעבוד (אופק יציב)	
נכסים לא משועבדים	כ- 3.6 מיליארד ₪ כ-52% מסך נכסי הנדל"ן	

בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים



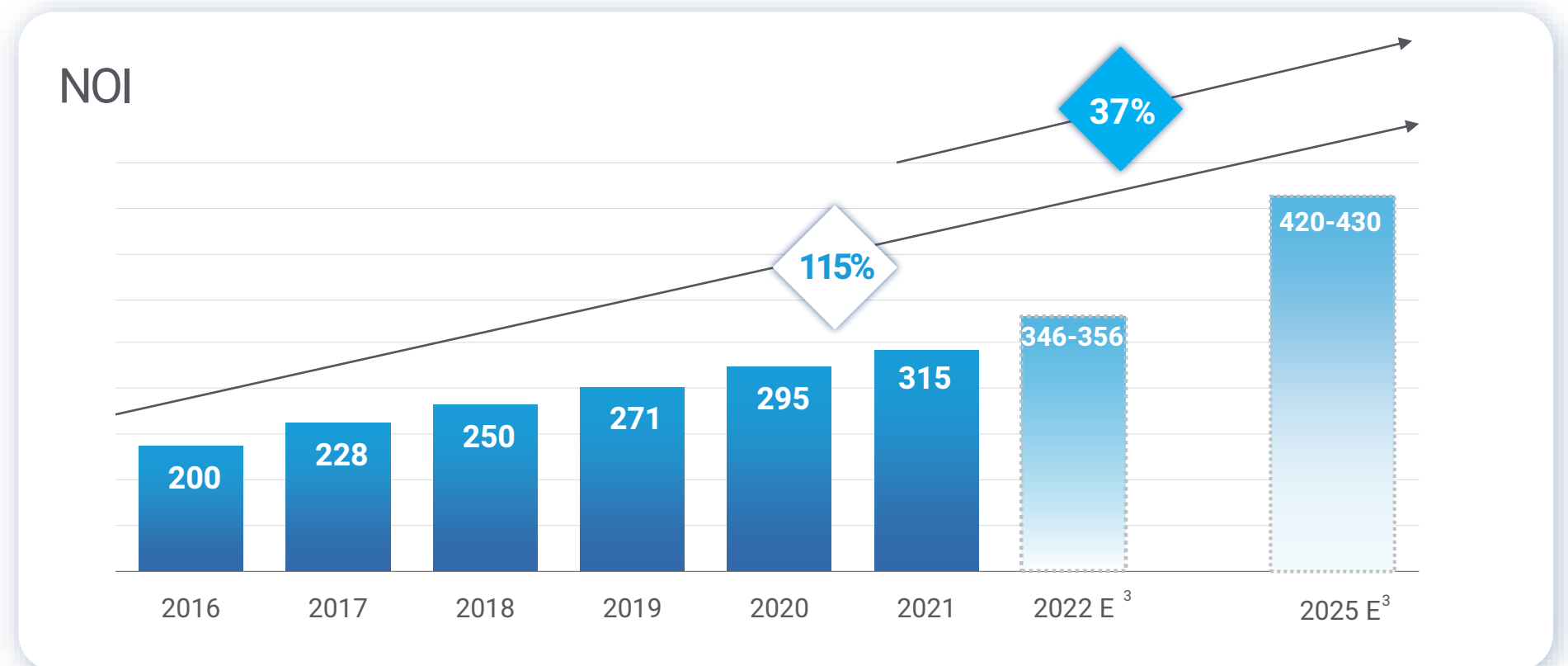
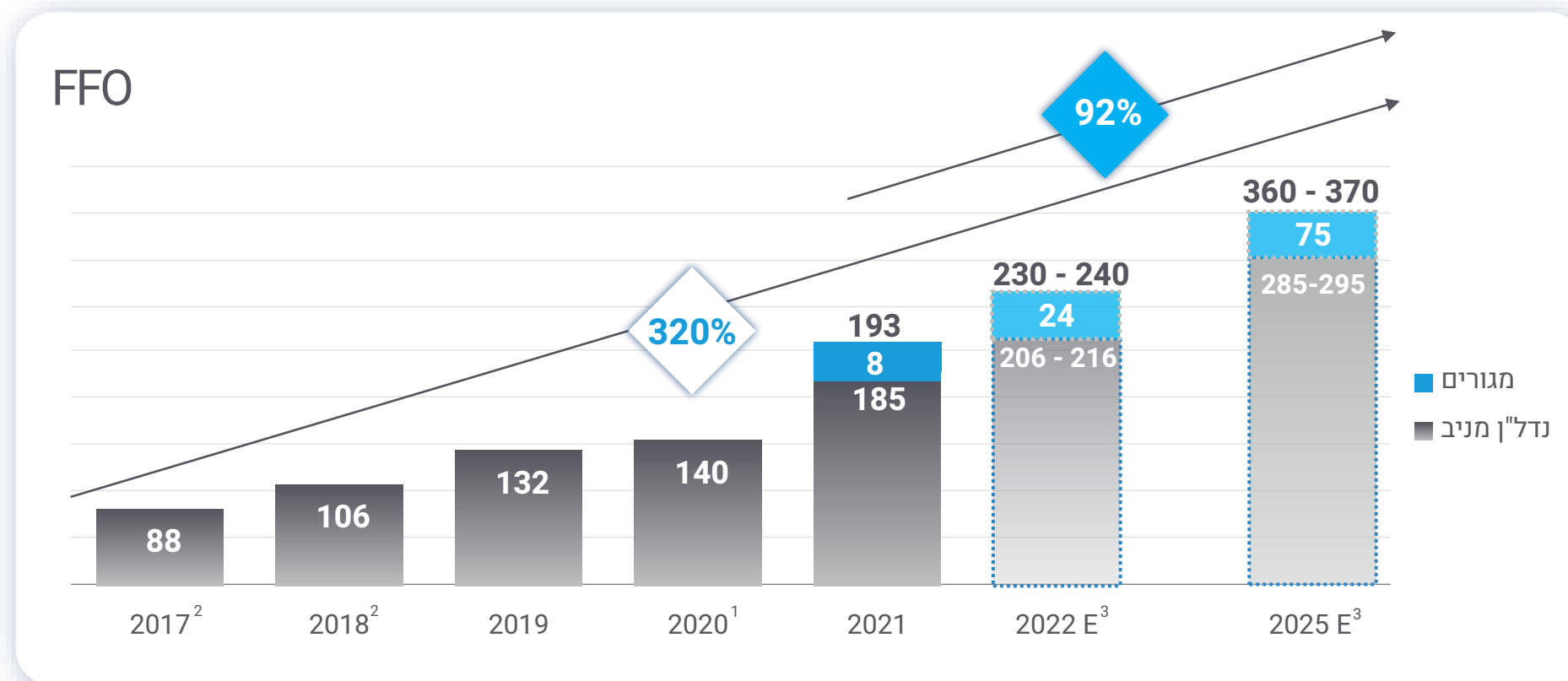
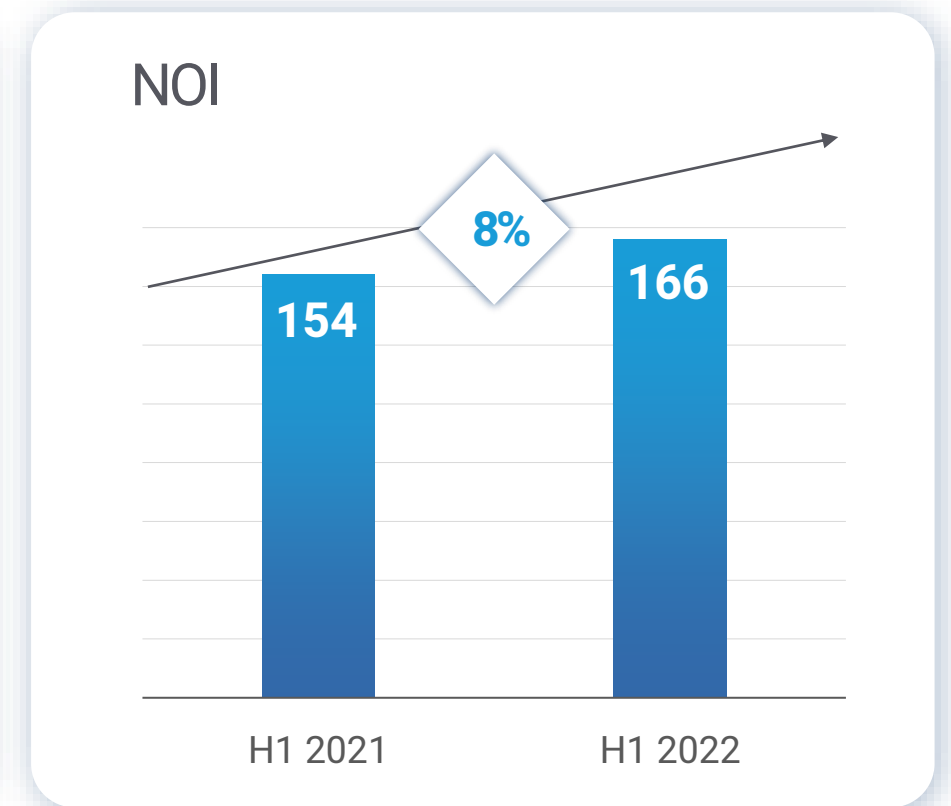
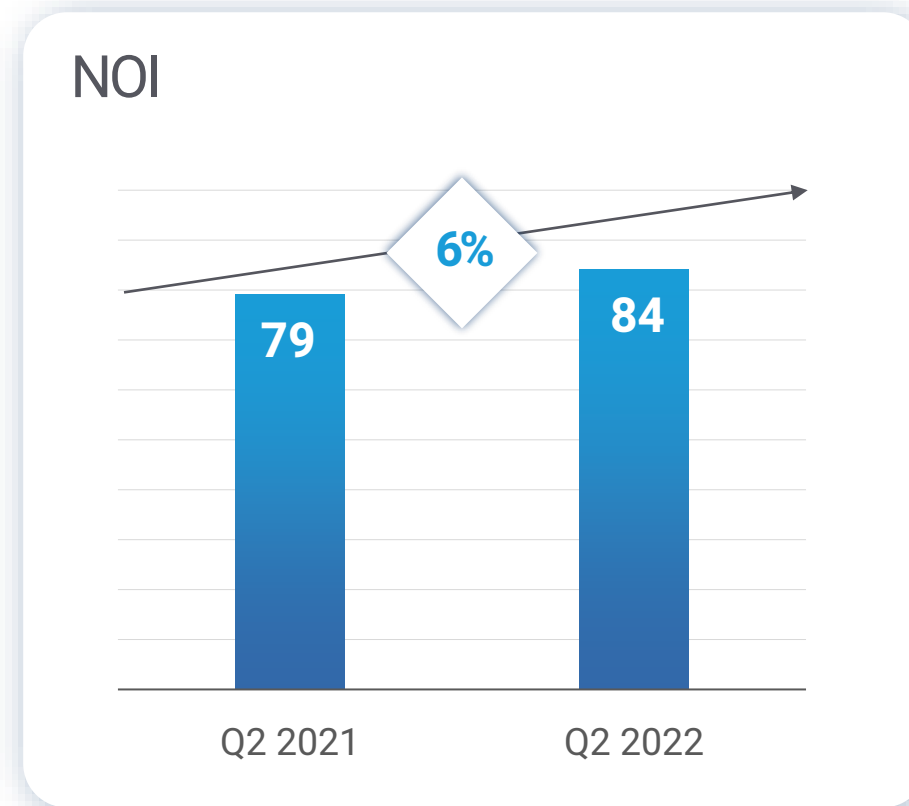
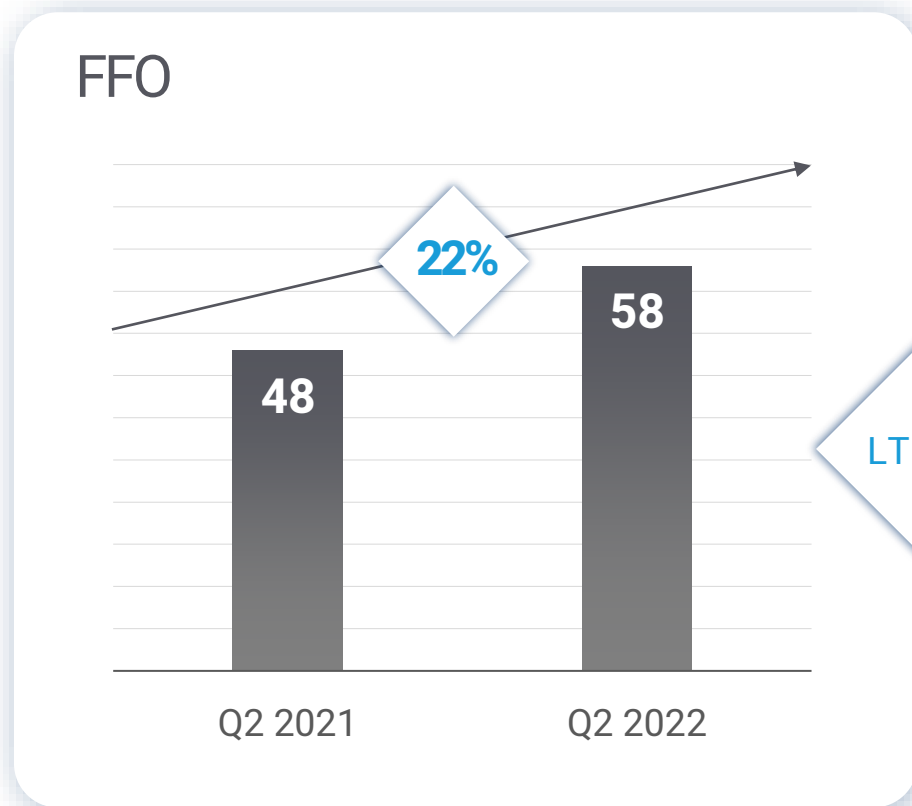
תמהיל הכנסות¹

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



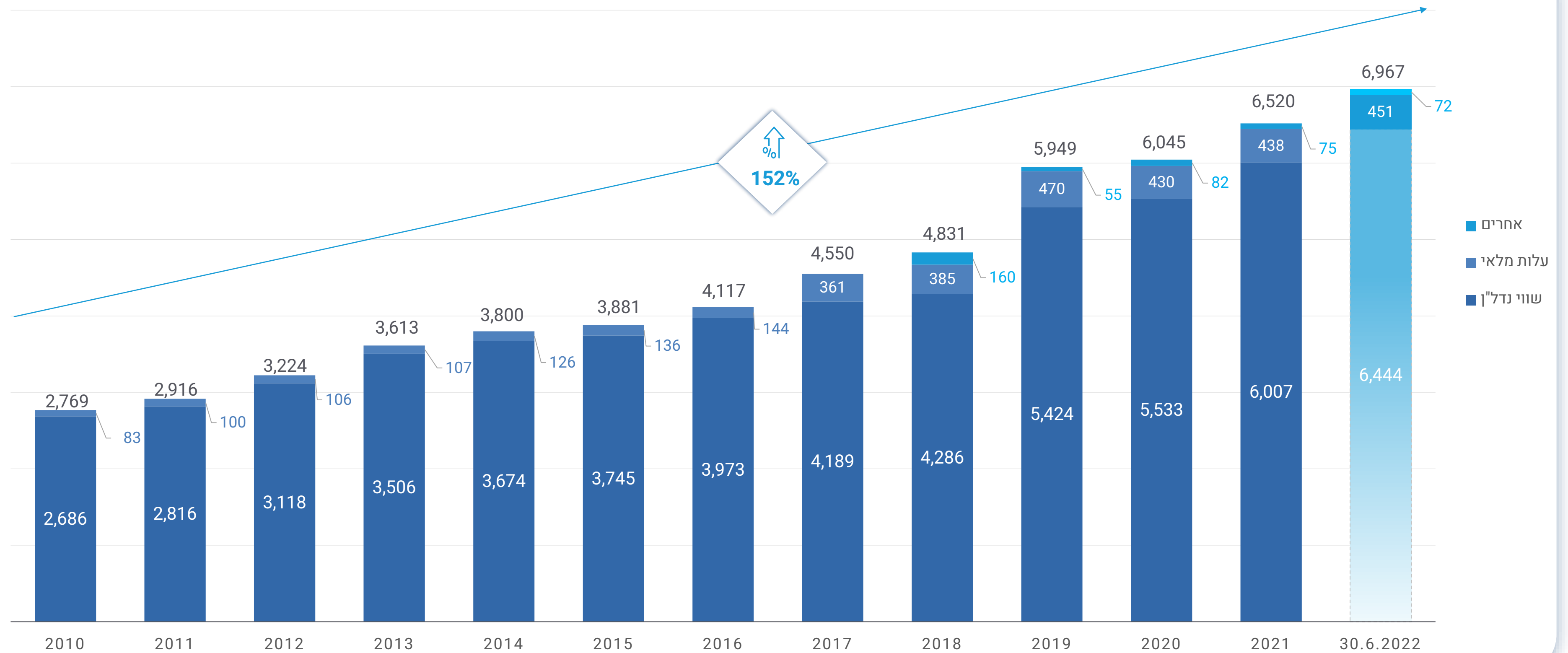
1. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כוללים את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי וכולל הכרה בהכנסה ממכירת דירות.
 2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

מגמות ה- NOI וה- FFO במיליוני ₪

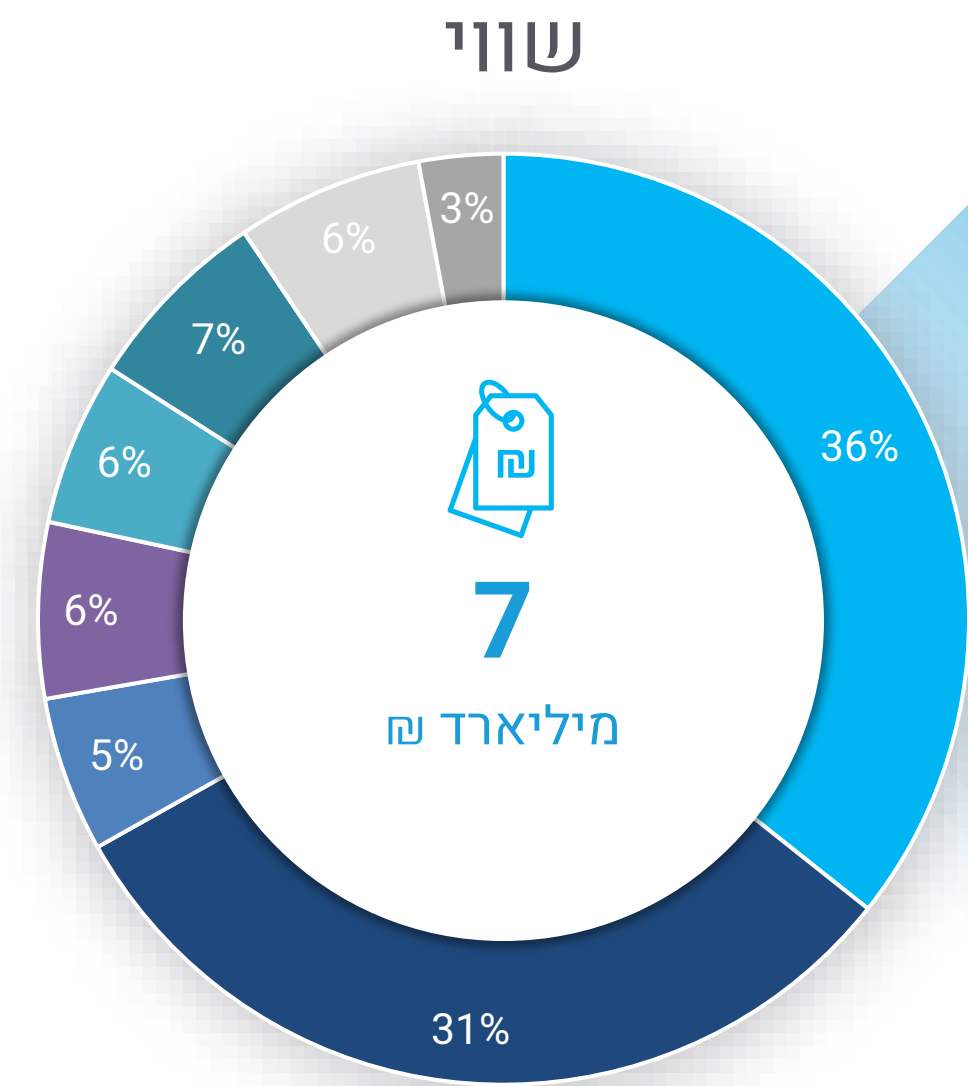
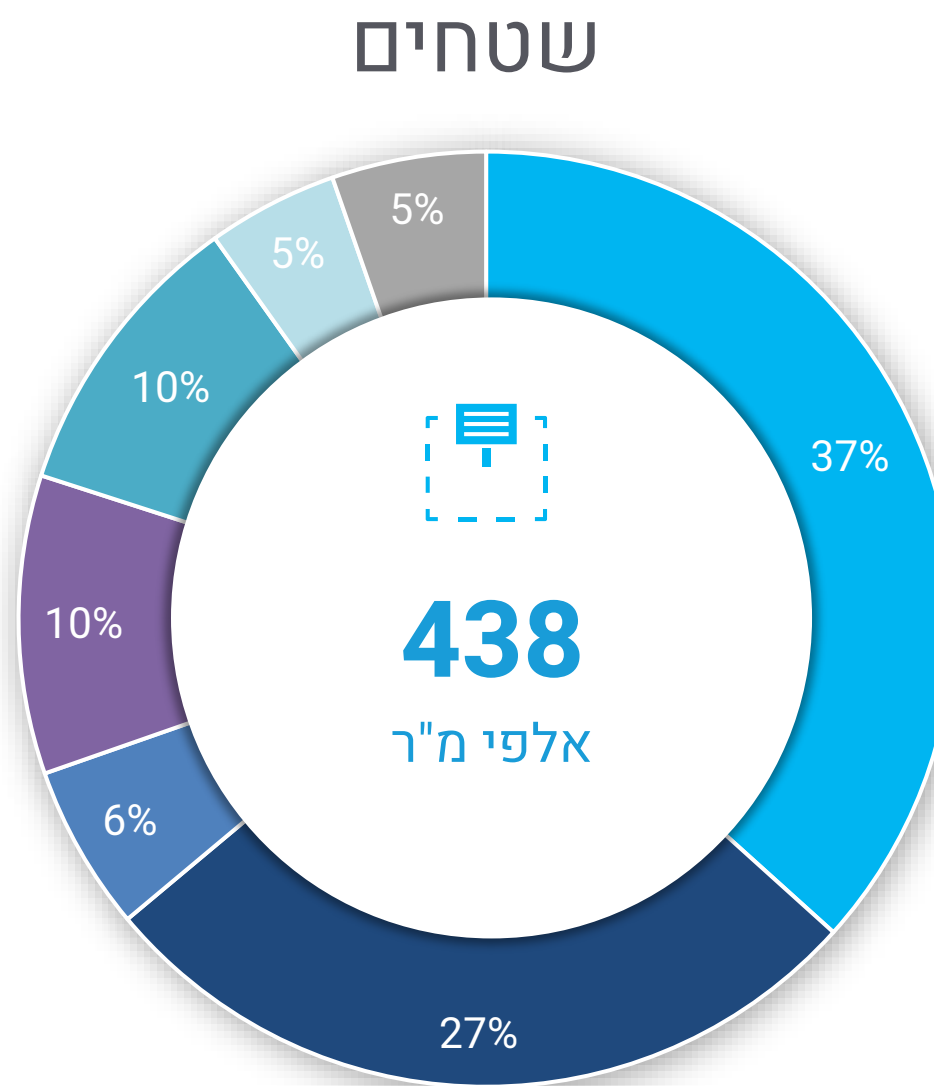
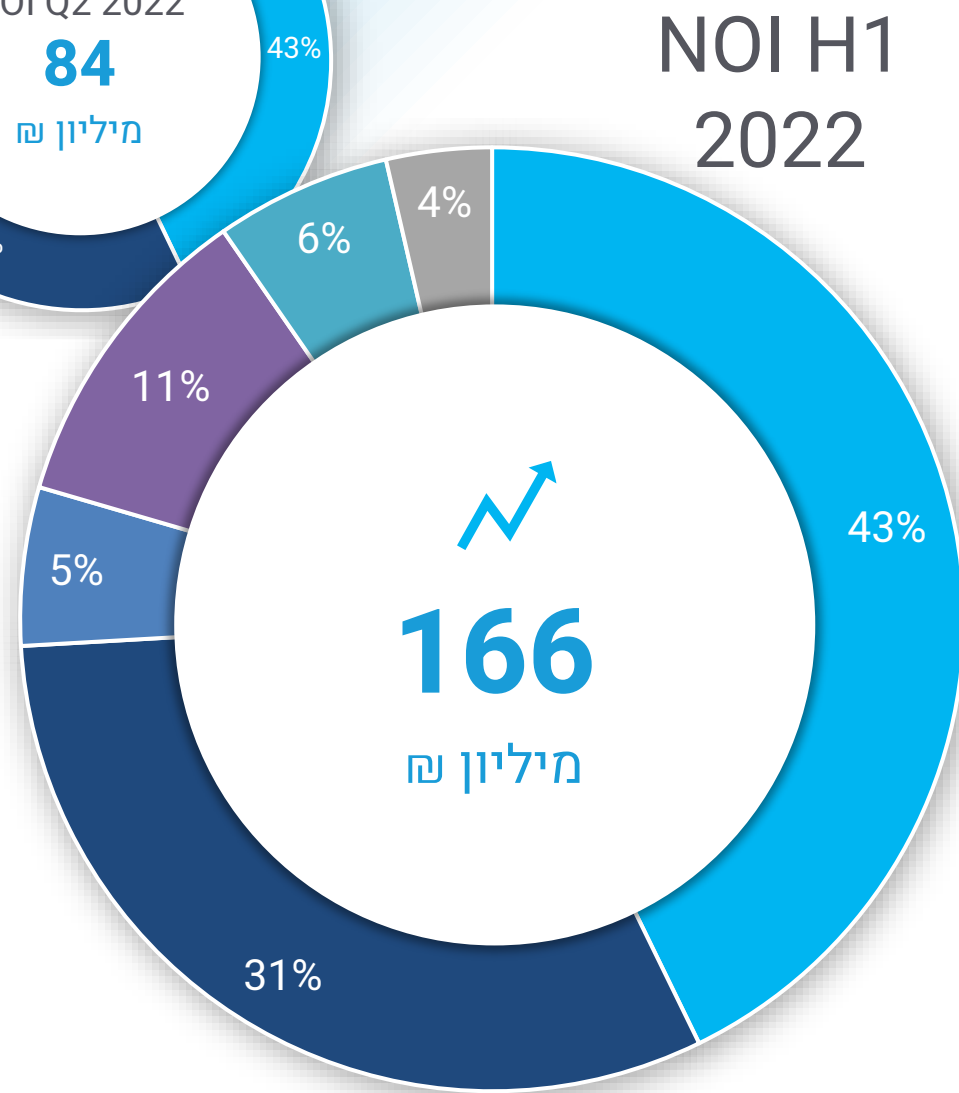
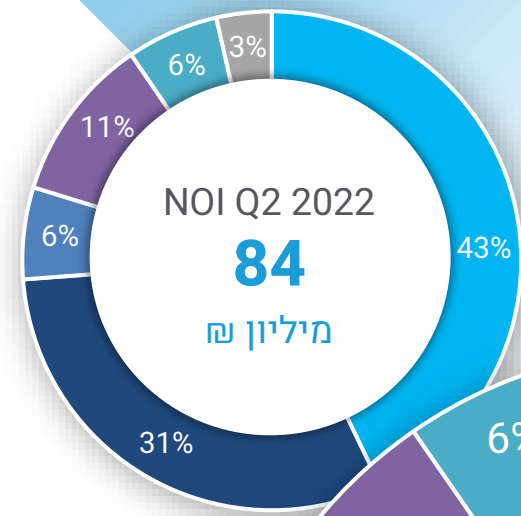


1. התאמת מספרי השוואה עבור 2020.
 2. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%.
 3. לא כולל תוכניות פיתוח עסקי מתקדמות. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן מיליוני ש"ח



פילוח נכסים לפי שימושים



- ◆ סופרמרקטים
- ◆ מרכזים מסחריים
- ◆ שטחי מסחר
- ◆ משרדים
- ◆ לוגיסטיקה
- ◆ קרקעות
- ◆ חניונים
- ◆ מלאי
- ◆ אחרים

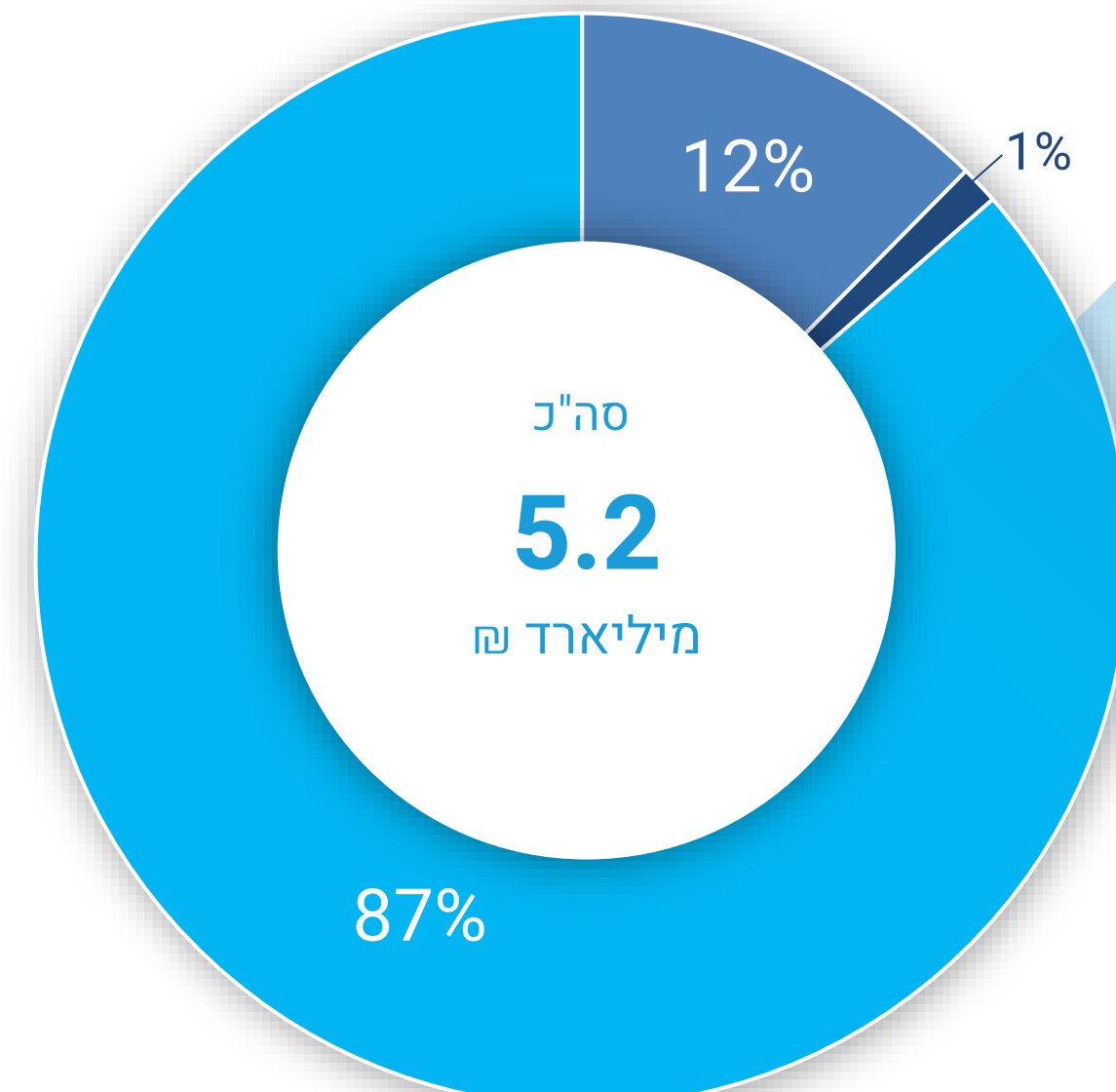
גמישות פיננסית גבוהה¹

סטטוס שעבוד הנכסים



◆ נכסים לא משועבדים ◆ נכסים משועבדים

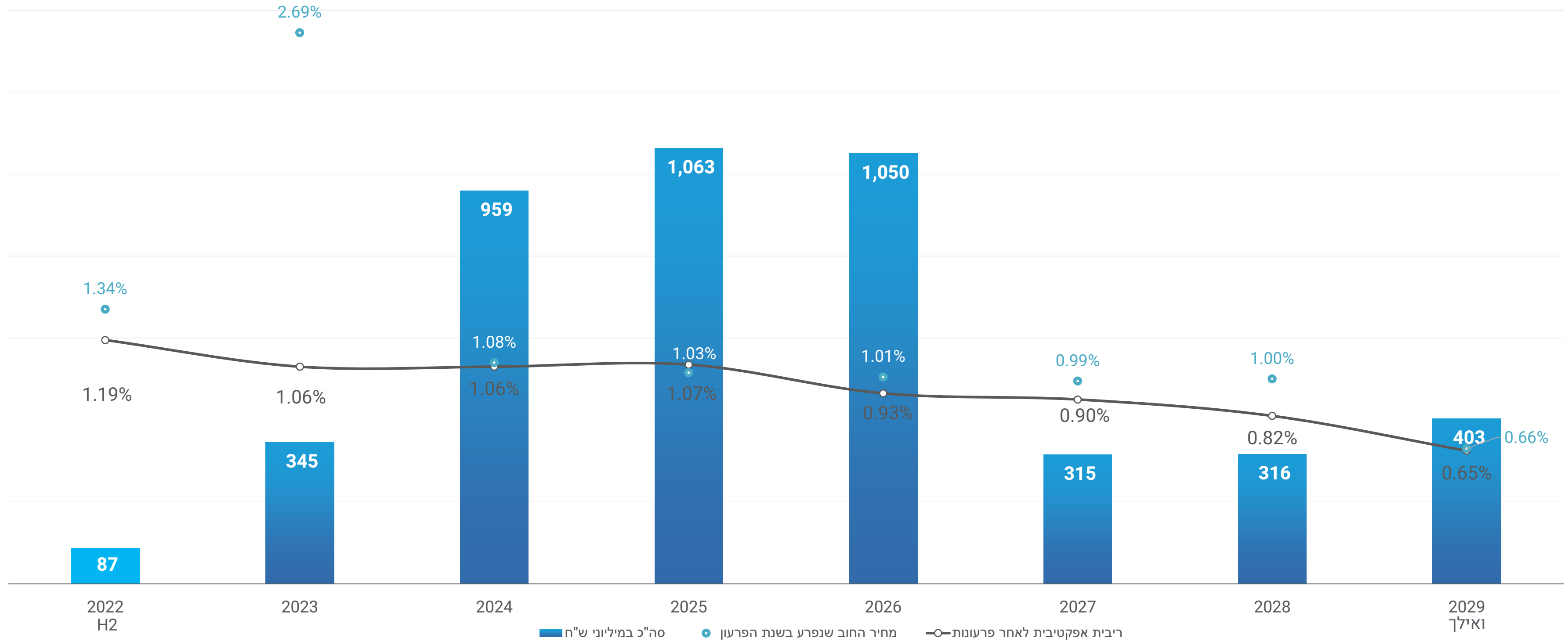
הרכב חוב פיננסי



◆ אגרות חוב ◆ הלוואות ממוסדיים ואחרים ◆ הלוואות מבנקים

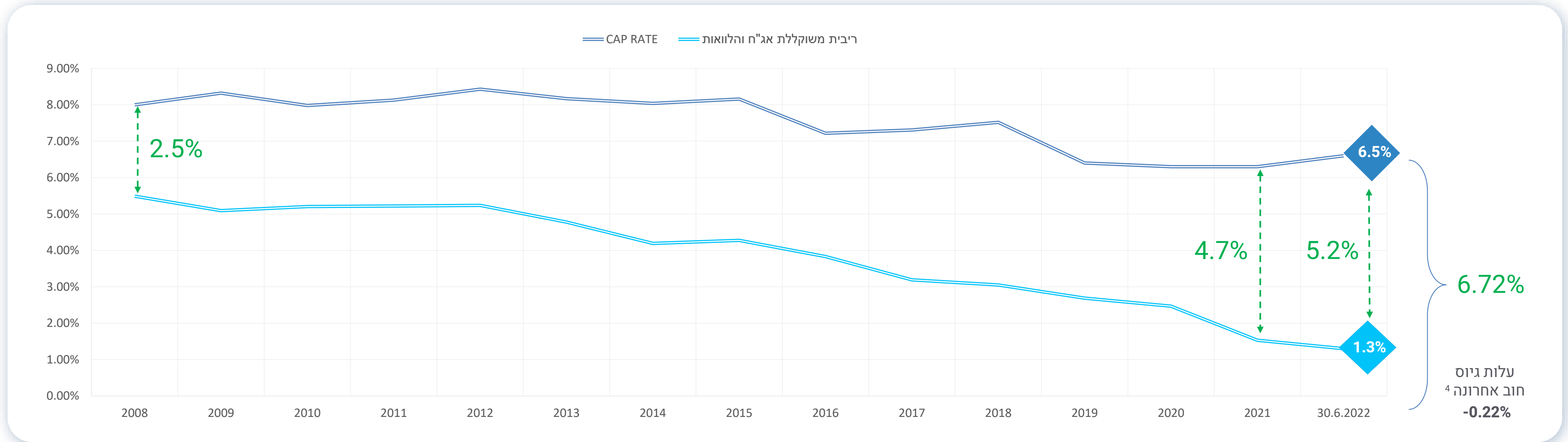
פריסת פרעונות החוב ליום 30 ביוני 2022 מיליוני ₪

ירידה מתמדת של עלות החוב האפקטיבית

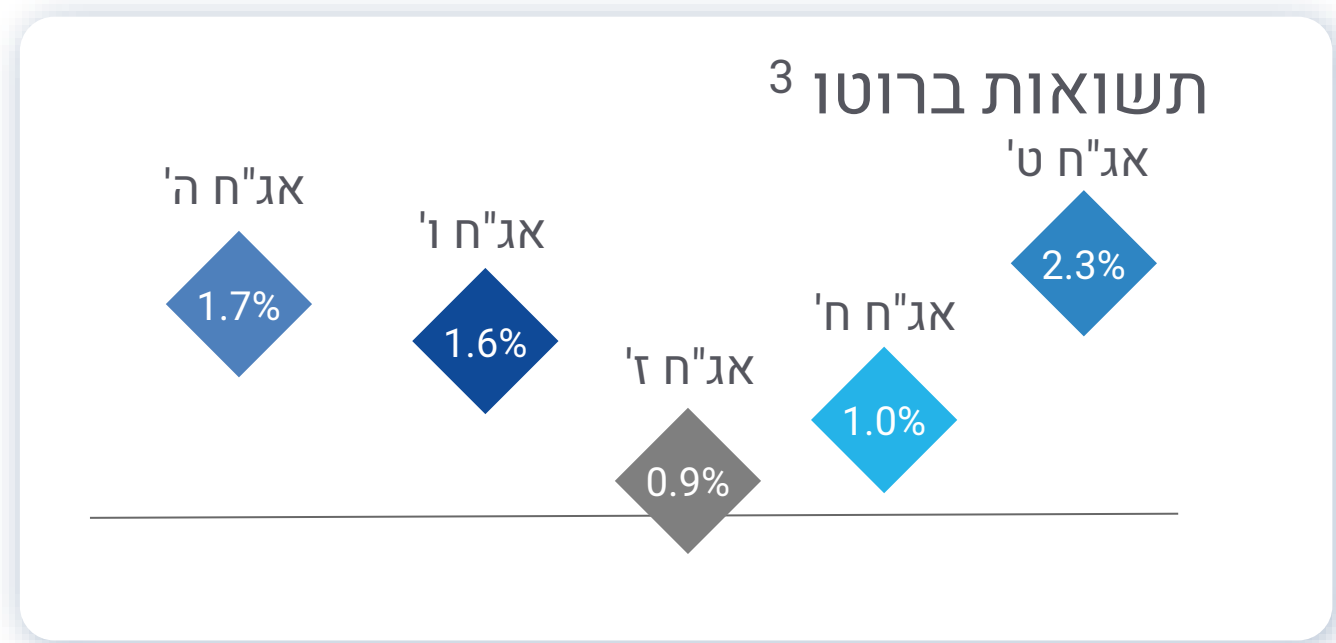


פרעונות הקרן בגרף הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים, ללא פרעונות בלון של חובות מובטחים בנכסי נדלן משועבדים, לאור יחסי השעבוד הנמוכים ואפשרות החברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



4
מח"מ ממוצע
אגרות חוב
30.6.2022



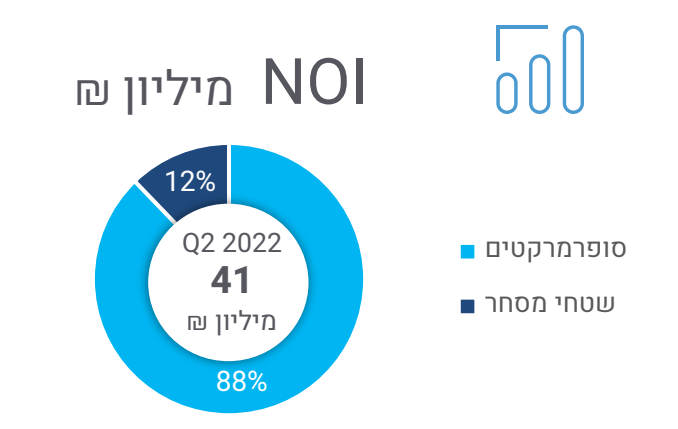
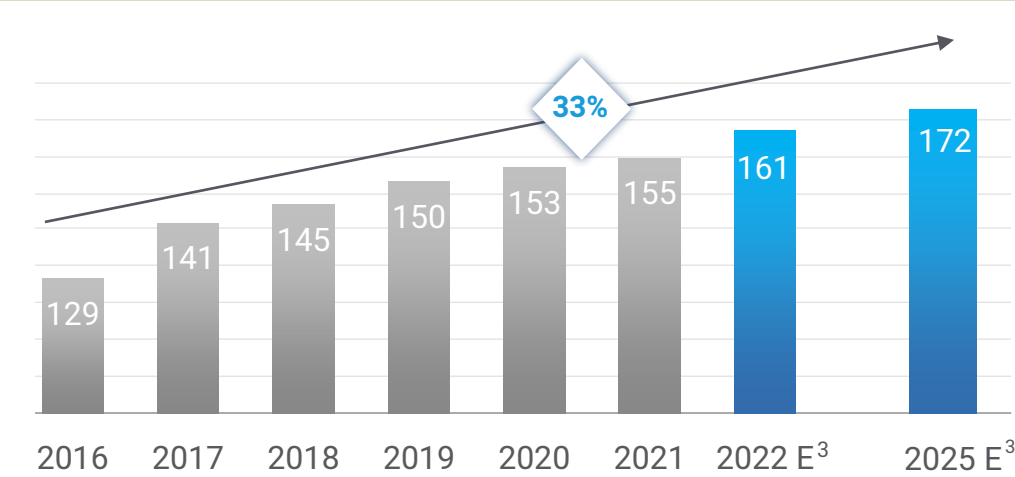
מיליוני ₪	חישוב שיעור התשואה המשוקלל ליום 30.6.2022
6,516	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹
(1,010)	בניכוי שווי המימוש לקרקע בתוספת זכויות בניה
(423)	בניכוי שטחים פנויים
5,083	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
84	NOI נדל"ן רבעון שני 2022
6.5%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן² (CAP RATE) מניב

1. כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ- 79 מיליון ₪.
2. בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה-CAP RATE כך שהופחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד.
3. נכון ליום 16 באוגוסט 2022.
4. ריבית אפקטיבית בהרחבה של אג"ח סדרה ו' (לא מובטח) שבוצעה במרץ 2022.



נכסים מסחריים

שטח מסחר כולל	161,000 מ"ר	
שווי ¹	2,862 מיליון ₪	
NOI Q2 2022	41 מיליון ₪ NOI H1 2022: 80 מיליון ₪ NOI H1 2021: 77 מיליון ₪	
שיעור תפוסה	96%	
מספר סופרמרקטים ²	89	
מיקומים מרכזיים	34 נכסים בת"א וגוש דן	



1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-256 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

51,000 מ"ר
חלק החברה

שטח מסחר כולל



2,172 מיליון ₪
חלק החברה

שווי



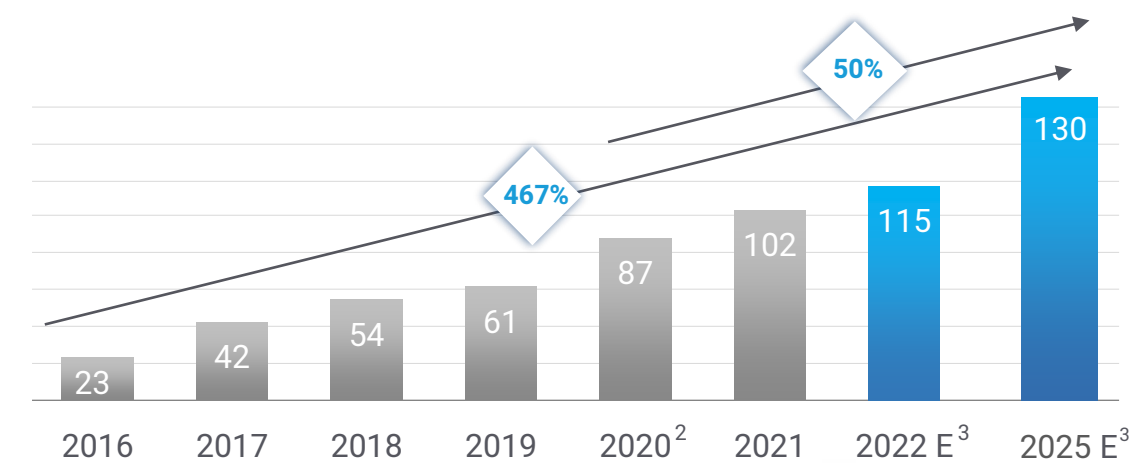
26 מיליון ₪
NOI H1 2022: 52 מיליון ₪
NOI H1 2021: 50 מיליון ₪
חלק החברה

NOI Q2 2022



88%

שיעור תפוסה¹



NOI
מיליון ₪



קרית השרון



קניון TLV



קניון הדר

1. שיעור התפוסה ליום 30.6.2022 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.
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

32,000 מ"ר
חלק החברה

שטח משרדים כולל



425 מיליון ₪
חלק החברה

שווי¹



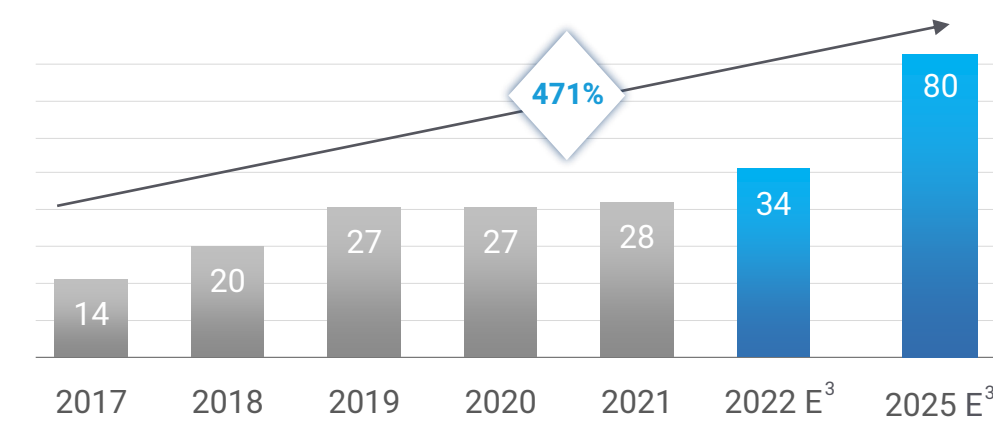
9 מיליון ₪
NOI H1 2022: 18 מיליון ₪
NOI H1 2021: 13 מיליון ₪
חלק החברה

NOI Q2 2022



98%

שיעור תפוסה²



NOI
מיליון ₪



קרית מטלון
פתח תקווה



קמפוס רעננה



פארק אפקי
ראש העין

1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 70 מיליון ₪.
2. שיעור התפוסה ליום 30.6.2022 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מ"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בתקופה.
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

קמפוס רעננה

50%

חלק החברה



411 מיליון ₪

שווי



כ-27,700 מ"ר

שטח כולל



כ-860

מקומות חנייה



7 מיליון ₪

NOI H1 2022: 13 מיליון ₪
NOI H1 2021: 12 מיליון ₪

NOI Q2 2022



לוגיסטיקה



קיבוץ עינת קיבוץ אייל באר טוביה

עדכונים מרכזים לוגיסטיים:

תכנון הרחבת המרכז הלוגיסטי - באר טוביה ³

- אפשרה התב"ע המאפשרת מימוש זכויות בעד כ-300%, מ-16 מטר ל-42 מטר גובה.

שלב ב'

- התקבל היתר לבניית מחסן אוטומטי. עם השלמת הבנייה תוכפל קיבולת האחסון של המרלוג"ג לכ-60-70 אלף משטחים.
- החברה נמצאת בשלבים מתקדמים של התקשרות עם קבלנים מהארץ וספקים מחו"ל לביצוע הפרויקט.

שלב ג'

- החברה מקדמת הרחבה נוספת בשטח כולל של כ-42 אלף מ"ר (עיקרי ושירות) ובגובה של עד 36 מ'.

עם השלמת הפרויקט תגיע קיבולת המרלוג"ג לכ-90-120 אלף משטחים. הפרויקט הכולל מקודם לאור הבנות עם השוכר הקיים.



שטח כולל

45,000 מ"ר
חלק החברה



שווי¹

396 מיליון ₪
חלק החברה



NOI Q2 2022

5 מיליון ₪
NOI H1 2022: 10 מיליון ₪
NOI H1 2021: 9 מיליון ₪
חלק החברה

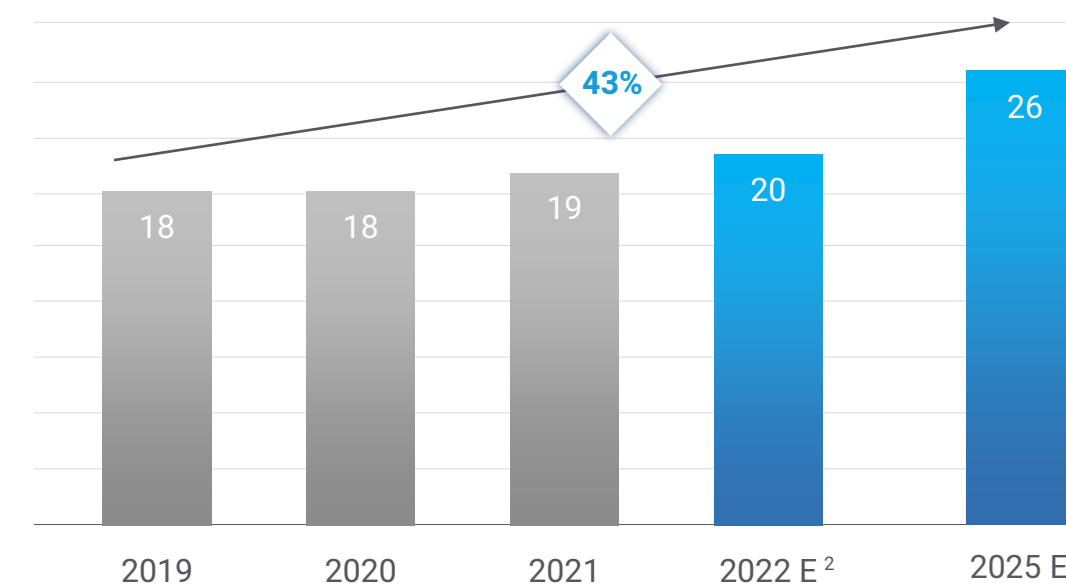


שיעור תפוסה

100%



NOI
מיליון ₪



1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-43 מיליון ₪.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
3. למידע נוסף ראו סעיף 2.6 בנספח ב' לדוח דירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

קניון TLV

הקניון ממוקם במרכז תל-אביב

בלב אזור אורבני העובר התחדשות ועל צירי הרכבת הקלה והמטרו המרכזיים. בתהליך למיצוב ומיתוג מחדש בקניון שיבטא את החוויה התל אביבית. באוקטובר 2021 בוצעה נסיעת מבחן ראשונה של הרכבת הקלה. מועד צפוי לפתיחת התחנות במהלך שנת 2023.

כ- 1,570 מקומות חניה בשימוש הקניון

קצב ייצור הכנסות : צפי הכנסות 2022 כ- 14 מיליון ₪

H1 2022 כ- 6.2 מיליון ₪

H1 2021 כ- 3.8 מיליון ₪ **63%**

המשך מגמת העלייה בשכ"ד ממוצע

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

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. מתחילת שנת 2022 ועד מועד פרסום הדוחות נחתמו הסכמי שכירות תוספות והארכות להסכמי השכירות, ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ-4,160 מ"ר² בשכ"ד ממוצע של כ-368 ש"ח למ"ר. חלק ניכר משטחים אלו כבר נפתחו לציבור וחלקם עדיין נמצאים בהליכי התאמה. עדיין מתקיימים מו"מ עם שוכרים קיימים ושוכרים פוטנציאליים בנוגע לשטח כולל של כ-4,350 מ"ר² בנוסף, במהלך התקופה מומשו אופציות של 19 הסכמי שכירות בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר בעליה ממוצעת של כ-17.8% בשכ"ד.

01

בתחילת חודש מאי 2022 נפתח סופרמרקט בקונספט ייחודי. בשלב הראשון הסופרמרקט כולל כ-900 מ"ר ובהמשך יפתח במפלס נוסף, לאחר השלמת הליכי בינוי אשר יגדילו את שטח המסחר של קניון TLV. עם פתיחתו המלאה הסופרמרקט יתפרס על שטח של כ-2,000 מ"ר.

02

תחנת הרכבת שאמורה להיפתח על "רציף" קרליבך. התחנה תביא לפריחה מחודשת של הרחוב תהווה מוקד משיכה לשחקנים מרכזיים בתחום ההסעדה והבילוי. החברה מנהלת מגעים עם שוכרים פוטנציאליים לפתיחה של מספר עסקים לאורך ה"רציף" כחלק מתוכנית ההשבחה של הקניון.

03

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



100%	חלק החברה ¹	
30,300 מ"ר	שטח מסחר זמין להשכרה ²	
1.72 מיליארד ₪	שווי	
84%	שיעור תפוסה ליום 30.6.2022 ³	
4,350 מ"ר	שטחים במו"מ ⁴	
4,160 מ"ר	שטחים בחוזים חתומים ובמזכרי הבנות בתקופה עד למועד חתימת הדוחות	

1. החל מיום 31 בדצמבר 2019.
 2. שטח המסחר הכולל הינו כ- 33 אלף מ"ר אשר כולל שטח שאינו בר השכרה במועד זה בסך של כ- 2.7 אלף מ"ר.
 3. מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, 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

75%

חלק החברה



997

מקומות חנייה



31,000 מ"ר

שטח כולל



אפריל 2015

מועד פתיחה



144 מיליון ₪

עלות בנייה



4.5 מיליון ₪

NOI H1 2022: 8.4 מיליון ₪
NOI H1 2021: 7 מיליון ₪

NOI Q2 2022



5.5 מיליון ₪ Q2 2022

H1 2022: 10.5 מיליון ₪
NOI H1 2021: 8.6 מיליון ₪

הכנסות



↑
22%

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

קניון הדר - ירושלים

50%

חלק החברה



27,000 מ"ר

שטח לשיווק



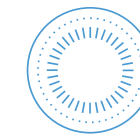
687 מיליון ₪

שווי



97%

שיעור תפוסה ¹



11.7 מיליון ₪

NOI H1 2022: 23.1 מיליון ₪
NOI H1 2021: 19.7 מיליון ₪

NOI Q2 2022



1. שיעור התפוסה ליום 30.6.2022 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מ"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.

קריית השרון - נתניה



50%

חלק החברה



כ- 12,600 מ"ר
מסחר, משרדים ומרפאות

שטח כולל



כ- 12,000 מ"ר

שטח חניונים



כ- 29,000 מ"ר

זכויות בניה נוספות¹



97%

שיעור תפוסה²



249 מיליון ₪

שווי³



3.8 מיליון ₪
NOI H1 2022: 7.3 מיליון ₪
NOI H1 2021: 6.4 מיליון ₪

NOI Q2 2022



החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות ותוספות שימושים (תעסוקה ומסחר)³



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

2. שיעור התפוסה ליום 30.6.2022 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מ"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.

3. כולל שווי זכויות בניה נוספת בסך של כ- 19 מיליון ₪.

מגדל משרדים, פתח תקווה

מתחם GLOBAL TOWER

כ- 37,000 מ"ר

זכויות



כ- 35 מיליון ₪

NOI חזוי 1



24

קומות משרדים



2025

איכלוס צפוי



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

רח' עוודד, תל אביב¹

בניין מגורים ומסחר

8 קומות 

97 מספר דירות 

שטח מסחר כ-900 מ"ר 

קבלת היתר בנייה אוגוסט 2022 

איכלוס צפוי 2025 

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



פרויקטים בפיתוח תוצרת הארץ¹

משרדים ומסחר

מגורים ומסחר²

100%

חלק החברה



30,000 מ"ר

שטח לשיווק



27 קומות

מגדל דרומי



50%

חלק החברה



390

דירות למכירה³



202 הסכמי מכר
14 בקשות רכישה

שיווק דירות
ליום 15.8.2022



8 קומות

מגדל דרומי



42 קומות

מגדל צפוני



EAST&TLV

1. הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. כולל כ-400 מ"ר מסחר.
3. כולל 60 יח"ד התחייבות להשכרה לתקופה של 10 שנים.

פרויקטים בפיתוח – תוצרת הארץ (המשך)¹



EAST&TLV

63.3%	חלק החברה (משוקלל) ²	
1,349 מיליון ₪	היקף עלויות פרויקט צפוי ³	
811 מיליון ₪	השקעות 30.6.2022	
Q3 2019	היתר חפירה ודיפון	
Q4 2020	היתר ביסוס	
נובמבר 2021	קבלת היתר בניה מלא	
שלד הבניין	סטטוס הקמה	
Q4 2024	איכלוס צפוי	
45 מיליון ₪	NOI חזוי ⁴	

1. הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. פרויקט המגורים 50% ופרויקט התעסוקה 100%.
3. אומדן העלויות לא כולל מימון.
4. לא כולל רווח יזמי בגין פרויקט המגורים.

פרויקטים בפיתוח¹ קמפוס רעננה - הרחבה

אושרה תב"ע למבנה משרדים נוסף

100%

חלק החברה²



26,000 מ"ר

תוספת זכויות לשטח הכולל



450 - כ

מקומות חניה



בחודש דצמבר 2021 אושרה התב"ע למבנה משרדים נוסף, אשר כוללת תוספת זכויות בנייה למסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, וכן הגדלת מספר הקומות עד ל-30 ממפלס הכניסה.



החברה מקדמת הוצאת היתר בניה.



1. הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. לשותף בנכס קיימת זכות לרכוש אחוזים מזכויות ההרחבה.

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	30.6.2022	
490	313	464	266	1,125	1,063	1,679	מזומנים, ני"ע ופקדונות ¹
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,146	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,180	3,309	3,438	3,467	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	46%	43%	39%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,223	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	2,917	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	33%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,908	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	239	הון עצמי למניה
188	195	200	235	244	289	300	EPRA NRV למניה

1. כולל פקדונות בנאמנות.



תודה