



Q1 2024

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

 **BSRE**

BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD ♦ רבע כחול נדל"ן

תוצרת הארץ - שקף 31:

– השטח בהיקף 18,000 מ"ר, כולל 5,200 מ"ר שלגביהם נקבעו עיקרי תנאי השכירות, לפיהם ישכרו צדדים שהם צד קשור, שטחים בפרויקט. התקשרויות אלו כפופות, בין היתר, לקבלת אישורי האורגנים בחברה על פי דין, לאישורי האורגנים בשוכרים שהינם צד קשור על פי דין וכן להתקשרות הצדדים בהסכמי שכירות.

שפע - בני ברק המופיעה בשקפים 7, 17, 23, 24, 28 ו-30:

– יובהר כי למועד זה נחתם מסמך עקרונות בלבד אשר הוארך תוקפו עד ליום 15.6.2024 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 או התרחשות תנאים מפסיקים או בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובהתאם, המידע לעניין זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. 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, בהשבחה והתחדשות עירונית :

– המידע הכלול בין היתר בשקפים 23 עד 30, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרוייקטים אלו 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 בנוגע לפרוייקטים של התחדשות עירונית 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 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 2024. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור של כ- 52.7%, כאשר הנתונים שנלקחו עבור תחשיב זה הינם בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה וללא ניכוי מיסים נדחים.

FFO - נתוני ה-FFO המוצגים במצגת הינם בהתאם לגישת הנהלה. FFO בהתאם לגישת הרשות לניירות ערך מופיע בשקף 34. 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 ודוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח רבעון 1 2024.

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.

המצגת מצ"ב ("המצגת") 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 רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("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 המצגת.

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 המצגת.

הנתונים במצגת מבוססים על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

יצוין כי במצגת (שקפים 7, 11, 14 עד 19 וכן שקפים 22 עד 33) 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 33 יובהר כי אין כל ודאות כי התב"ע 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 ודאות כי התב"ע כאמור, אם וככל שתאושר, תאפשר עירוב שימושים ו/או הגדלה משמעותית של הזכויות כאמור בשקף 33. הנתונים בשקפים האמורים לעיל מבוססים, בין היתר, על ההנחות הבאות שאינן וודאיות ו/או טרם התקבלה החלטה לגביהן:

תחזית NOI הכלולה בשקפים 7, 14 עד 17:

- הנחת האינפלציה שנלקחה עד וכולל 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 החזויות מבוססות על תנאי השוק שהחברה צופה.

קניון - TLV תחזית:

– תחזית הכנסות מחניון TLV שמופיעה בשקף 19.



רבע כחול נדל"ן בע"מ

Q1 2024

כ-8

מליארד ש"ח
שווי נכסי הנדל"ן²

115

נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי
באזורי ביקוש¹

440,700
מ"ר¹

6.5%
CAP
RATE⁵

47%
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 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 31.3.2024 (3) שיעור תפוסה ליום 31.3.2024, 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 הרבעוני לתאריך 31.3.2024. (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 רכוש קבוע לעניין זה, ראו פרטים נוספים בשקף 2 במצגת זו.



תחומי פעילות



 BSRE

נכסים מסחריים



 BSRE

מרכזים מסחריים



 BSRE

משרדים



 BSRE

לוגיסטיקה

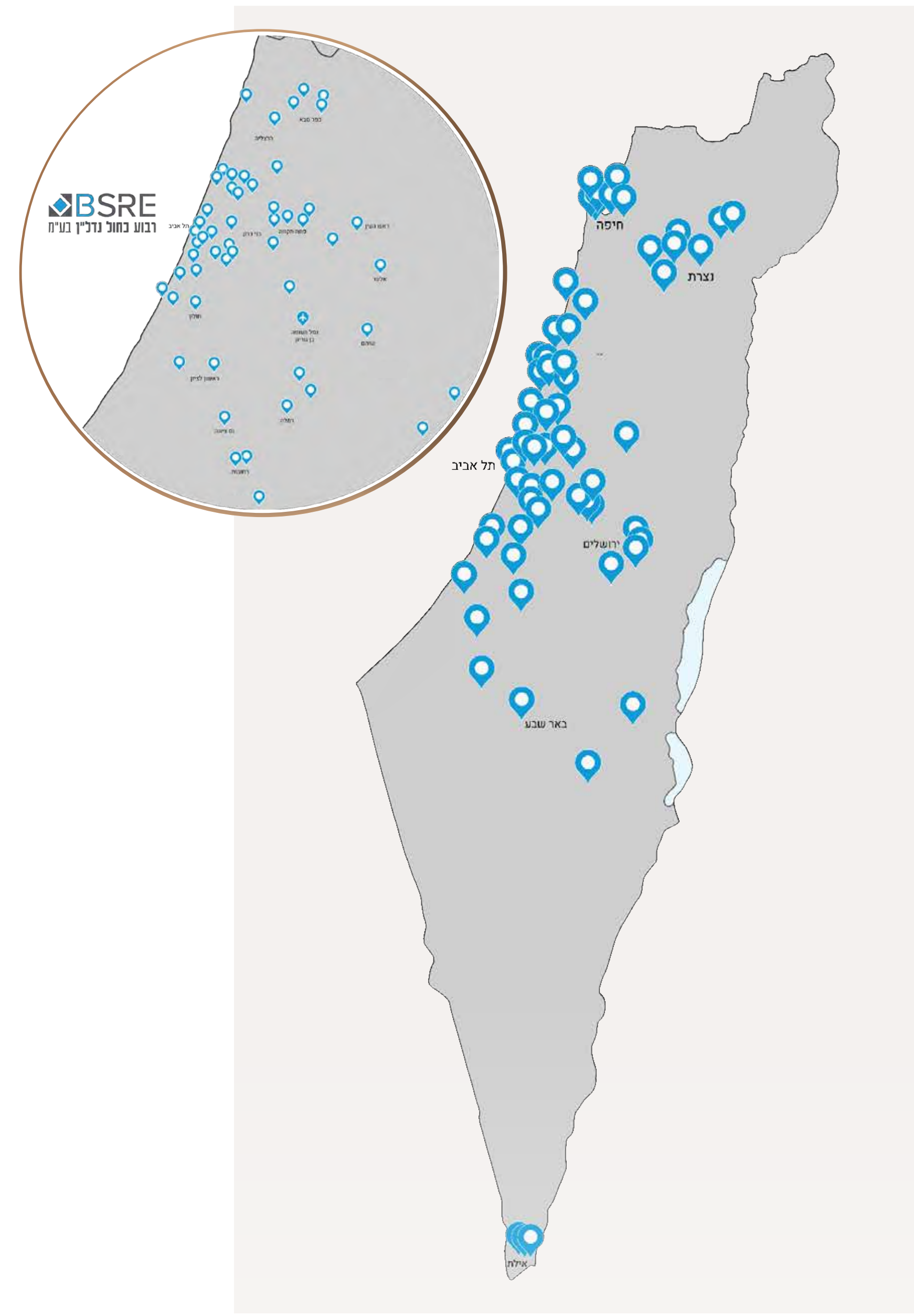


 BSRE

מגורים ועירוב שימושים



בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים



לאחר חלוקה
ותשלום של

200

מיליון ₪ דיבידנד מתחילת 2024

הון עצמי

כ- 3.5

מיליארד ₪

Q1 2023: כ-3 מיליארד ₪

17%

תזרים מזומנים
מפעילות שוטפת

כ- 83

מיליון ₪

שווי שוק נכון
ליום 28.5.2024

כ- 3.2

מיליארד ₪

דירוג

AA- | AA

דירוג לסדרות מובטחות
בשעבוד (אופק יציב)

מדד

125

תל-אביב

90

תל-אביב

EPRA NRV

כ- 4.4

מיליארד ₪

למניה:

362

6.7%

עליה בהכנסות משכירות
(השוואה ל-Q1 2023)

נכסים

לא משועבדים

כ- 4.3

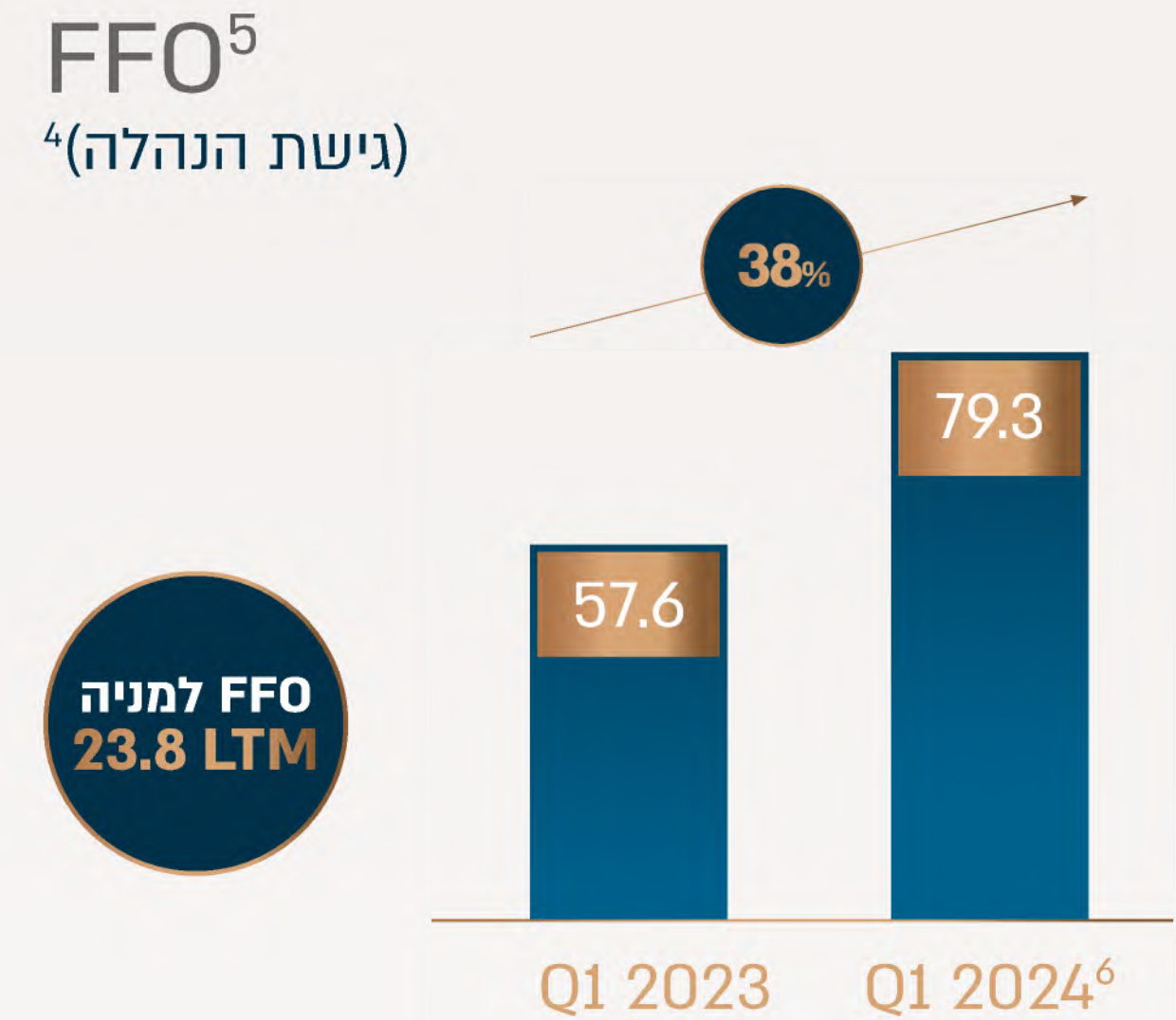
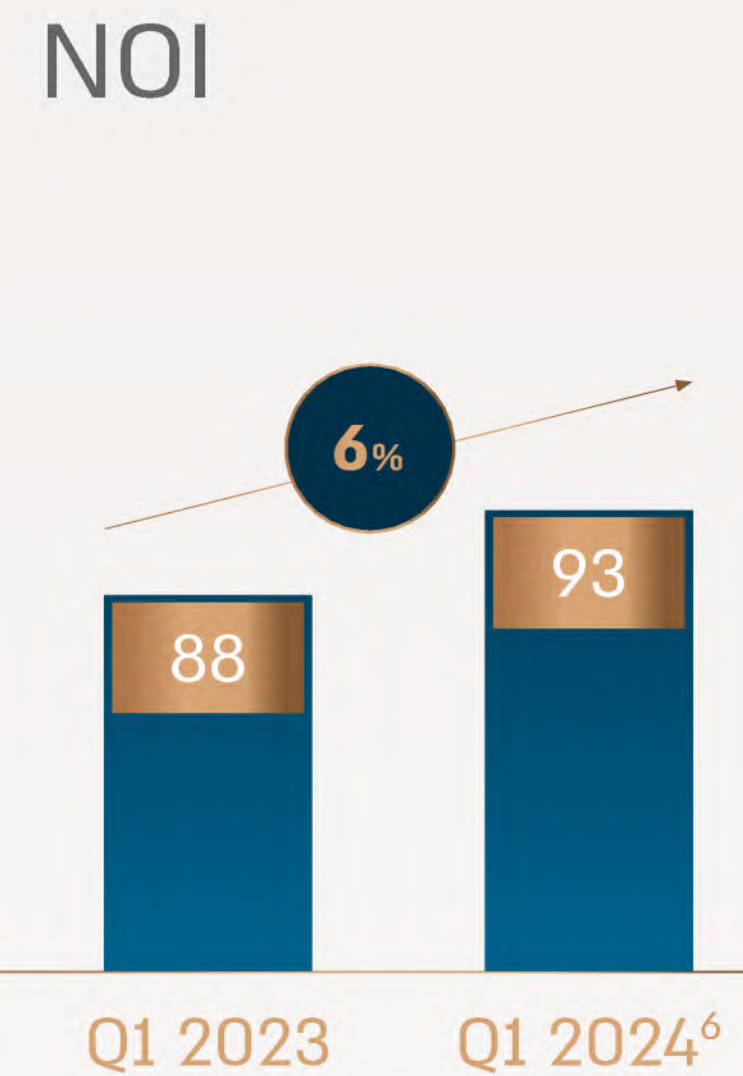
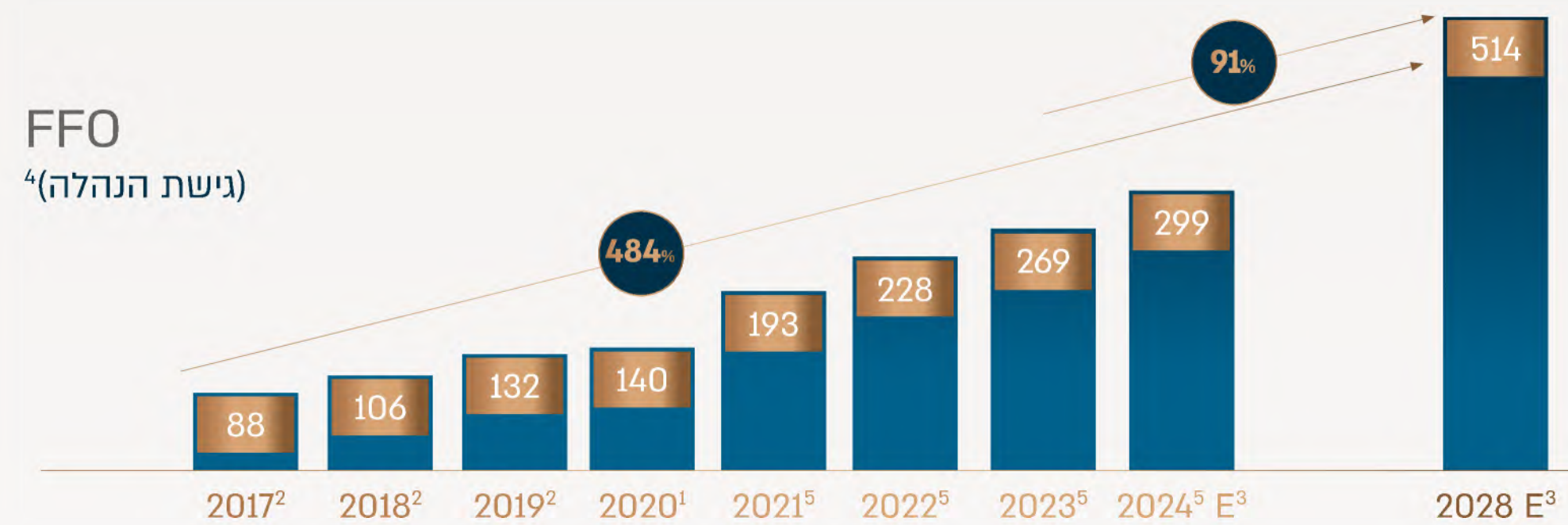
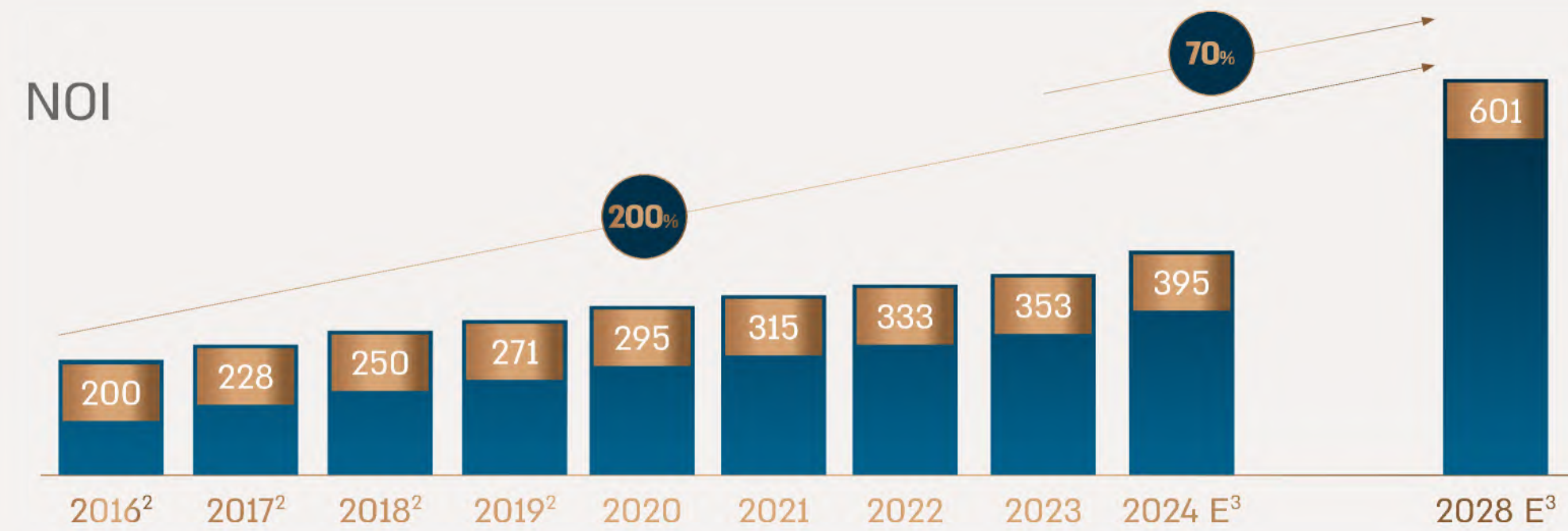
מיליארד ₪

כ-53% מסך נכסי
הנדל"ן



מגמות ה- NOI וה- FFO (גישת הנהלה)

במיליוני ₪

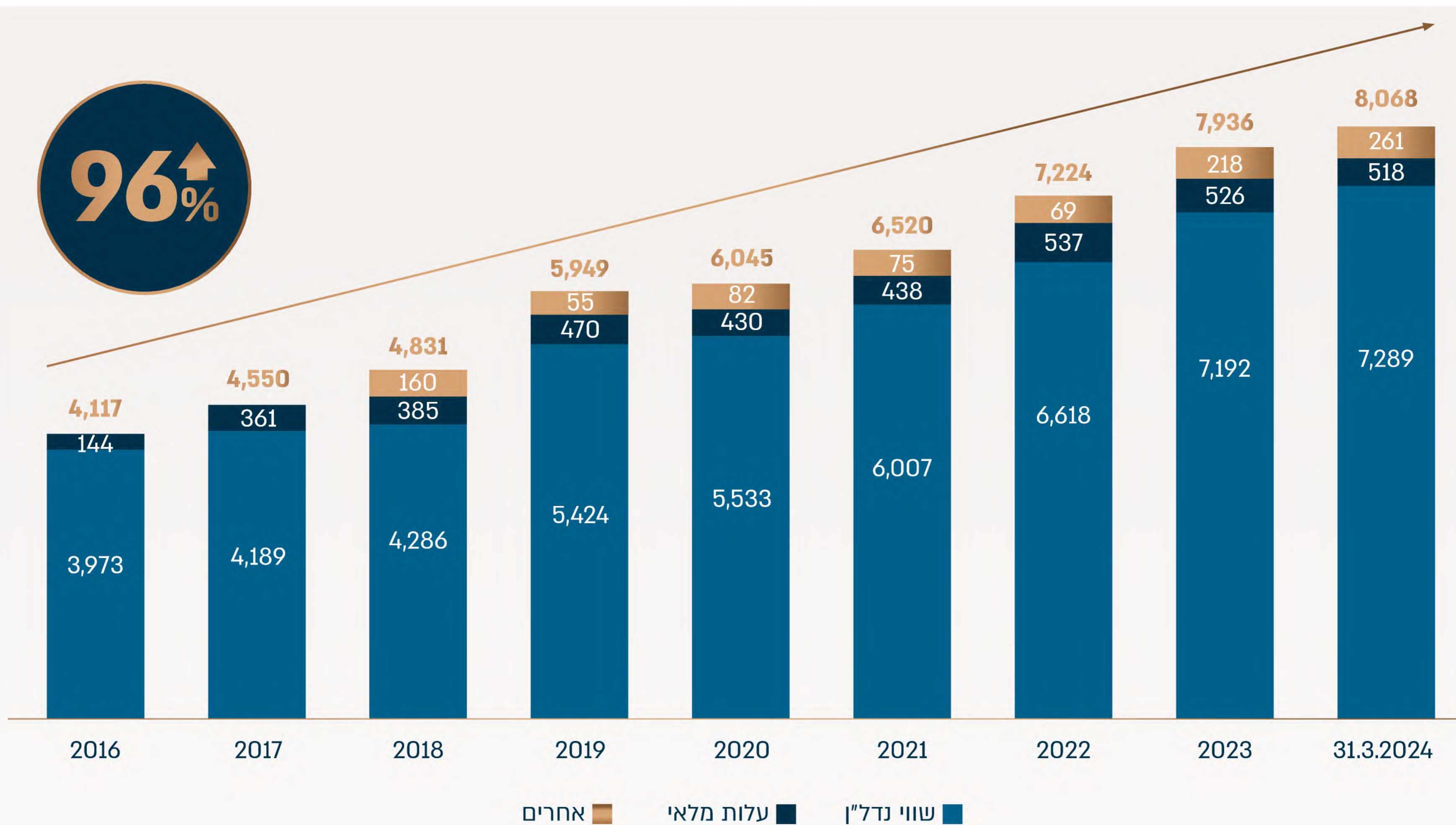


(1) התאמת מספרי השוואה עבור 2020. (2) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%. (3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. (4) לפרטים אודות FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך ראו שקף 34 במצגת זו. (5) נתוני FFO בנטרול מגורים - שנת 2023 228 מיליון ש"ח, שנת 2022 210 מיליון ש"ח, שנת 2021 185 מיליון ש"ח, רבעון 1 2024 60.8 מיליון ש"ח, רבעון 1 2023 50.2 מיליון ש"ח (21% עליה בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד). (6) החברה השלימה רכישה של יתרת הזכויות בשני נכסים. בהתאם להסכם הרכישה החברה זכאית להכנסות מתחילת שנת 2024, בהתחשב בהכנסות אלה, ה-NOI וה-FFO היו עומדים על סך של 98.4 ו-84.3 בהתאמה.



צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן

במיליוני ₪

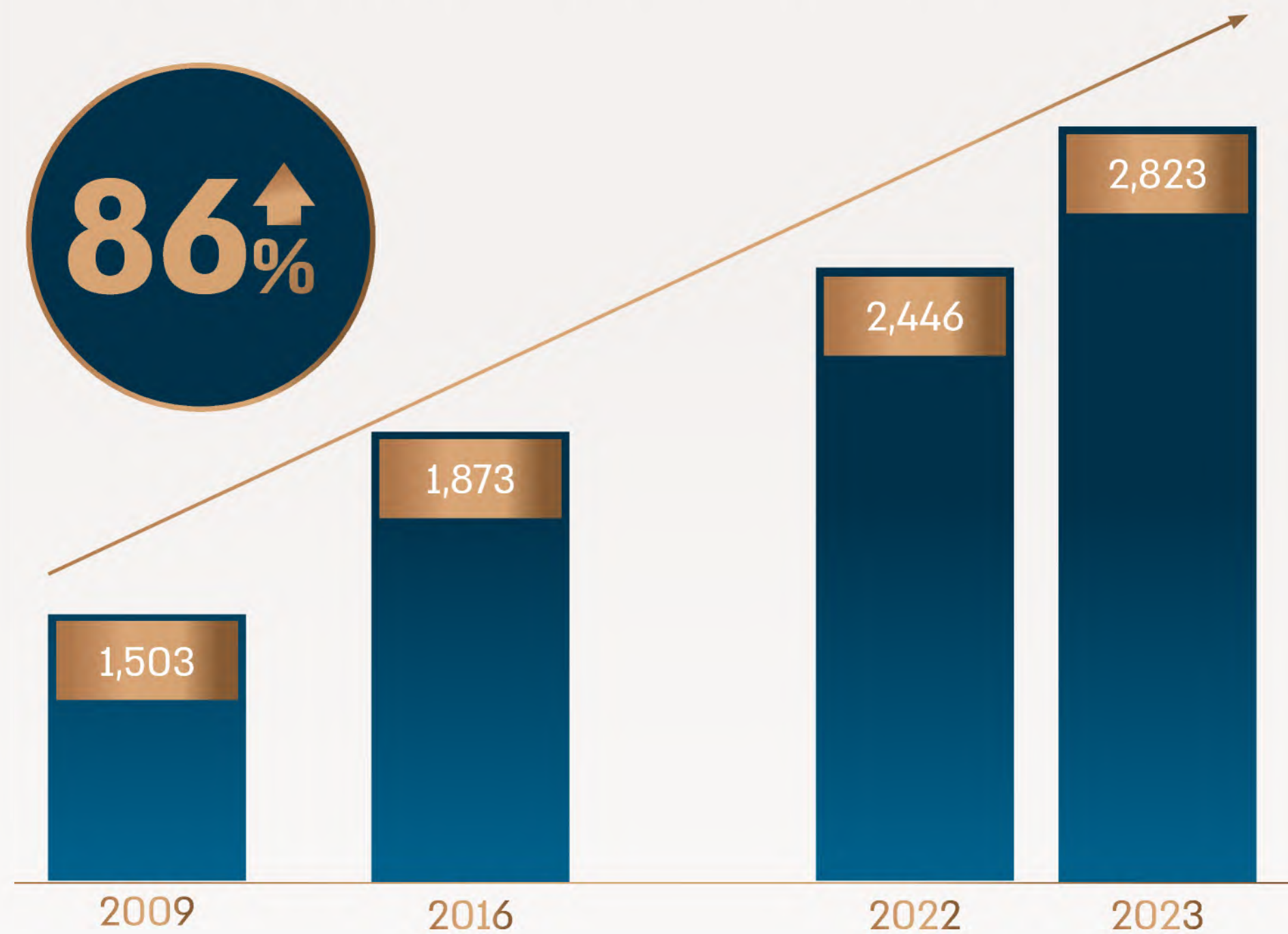


עליית שווי נכסי הסופרמרקטים

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

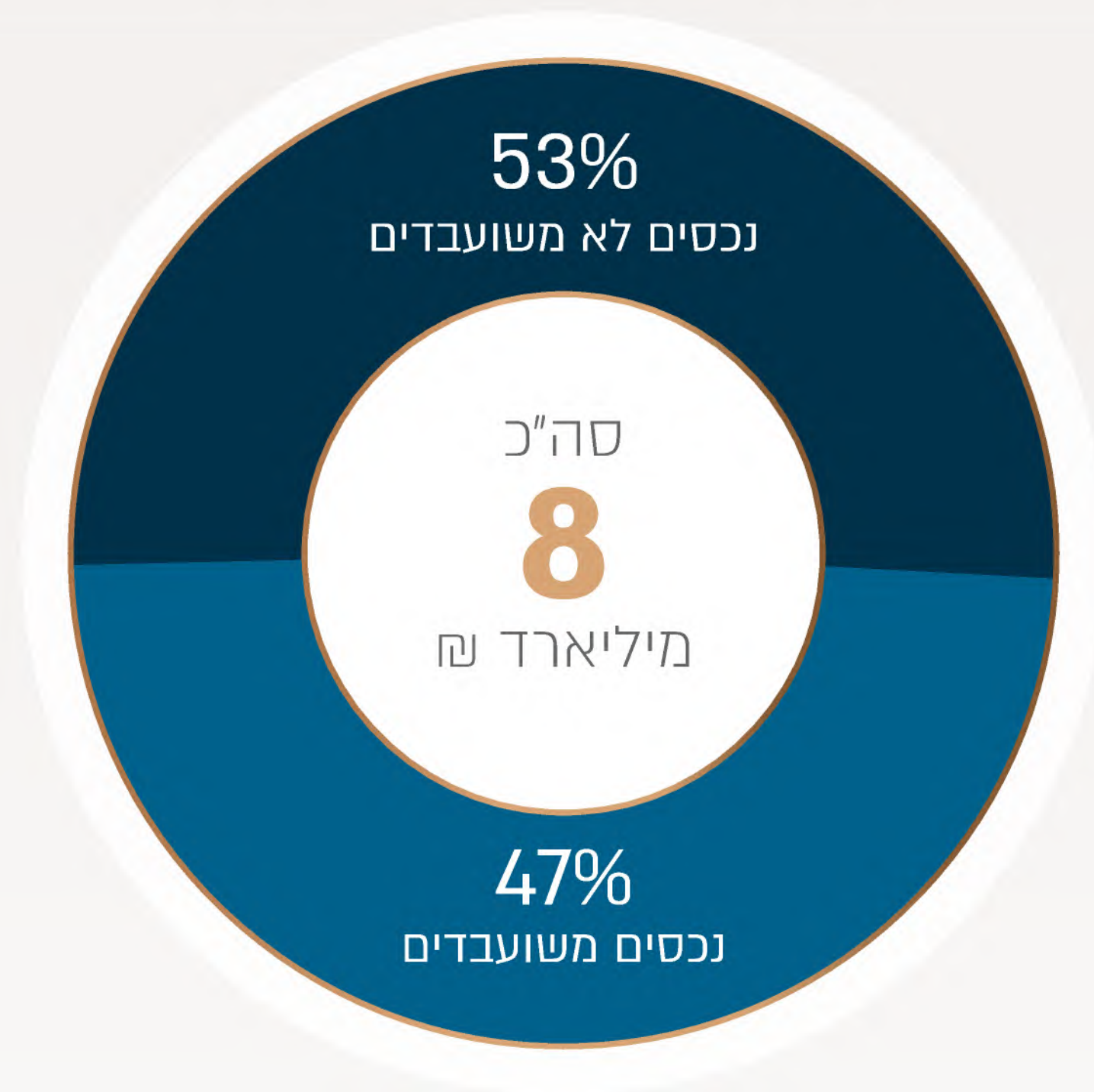
10.2%
עליית שכ"ד עתידית בלתי מותנית בהסכמים שחודשו

6.3%
שיעור היוון משוקלל

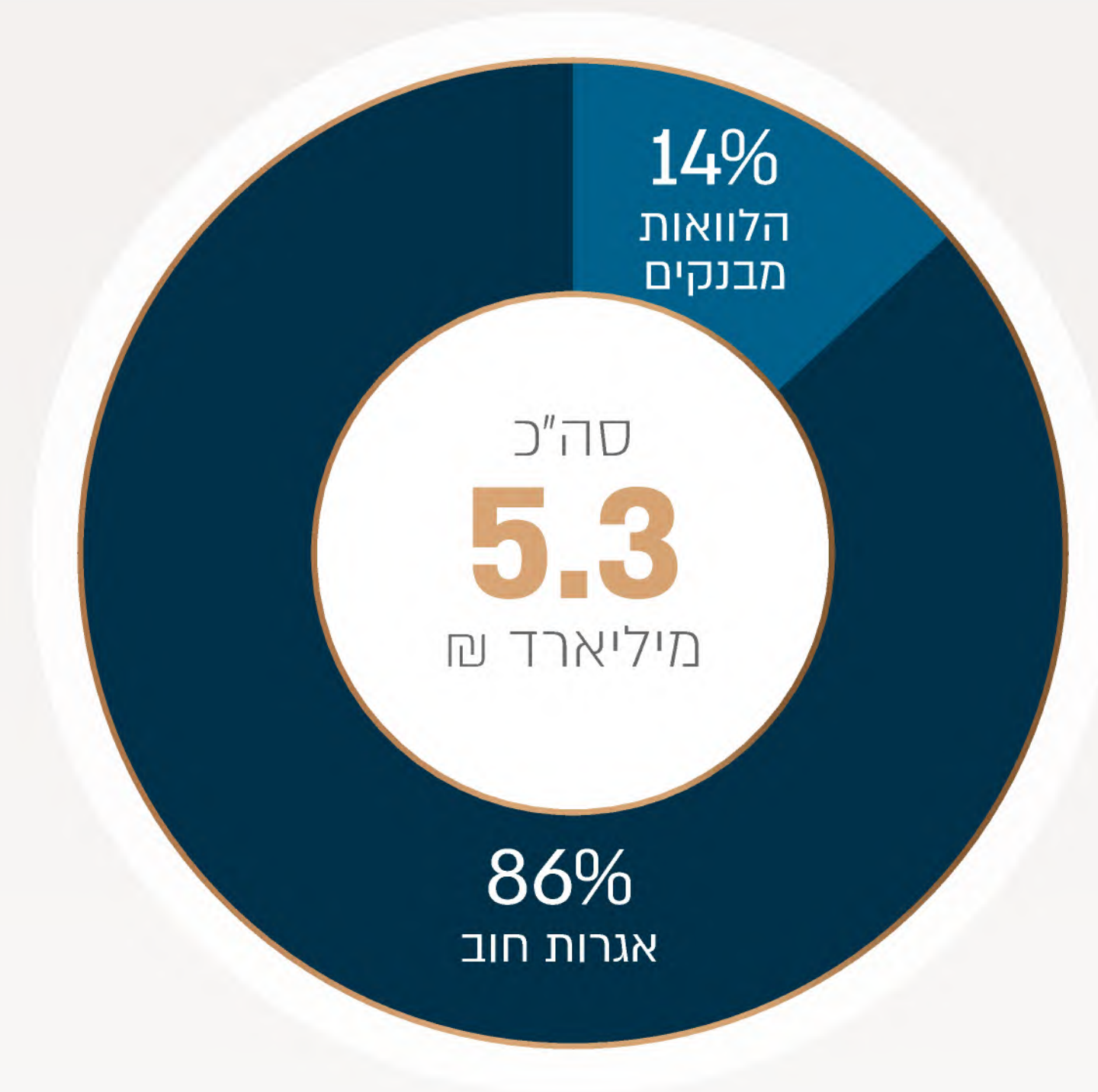


גמישות פיננסית גבוהה¹

סטטוס שעבוד הנכסים



הרכב חוב פיננסי

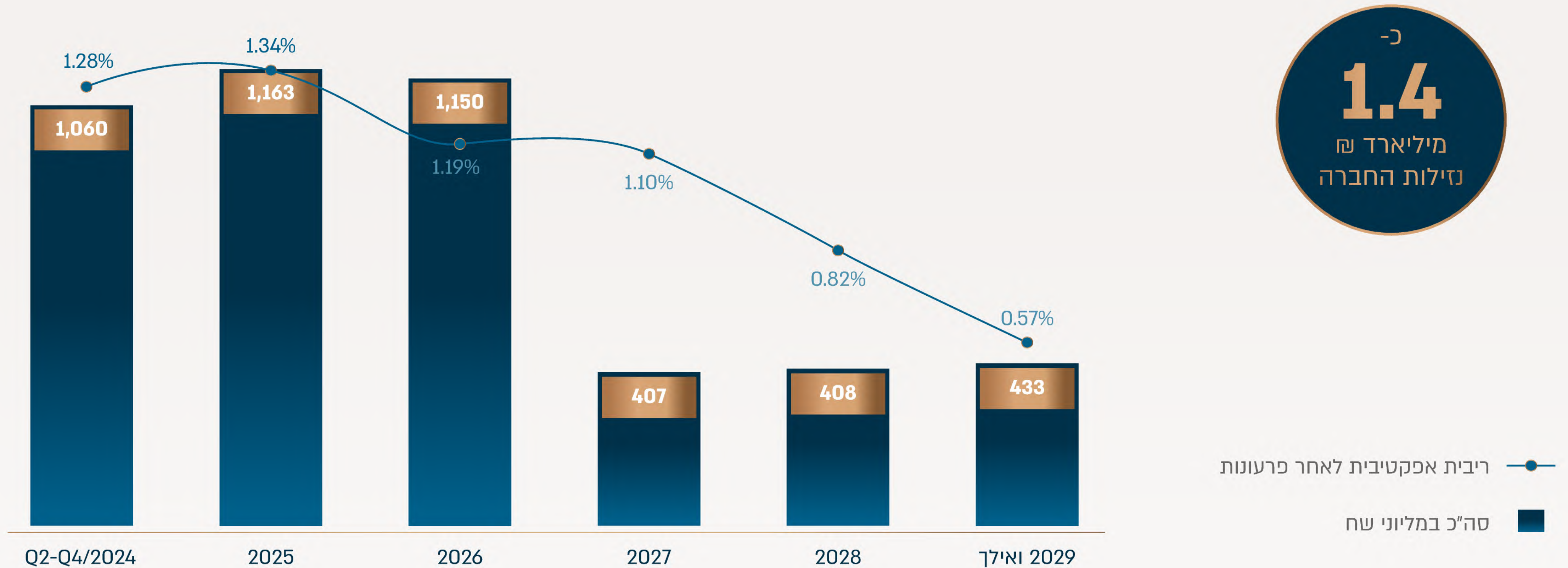


(1) נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כוללים את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי.



פריסת פרעונות החוב

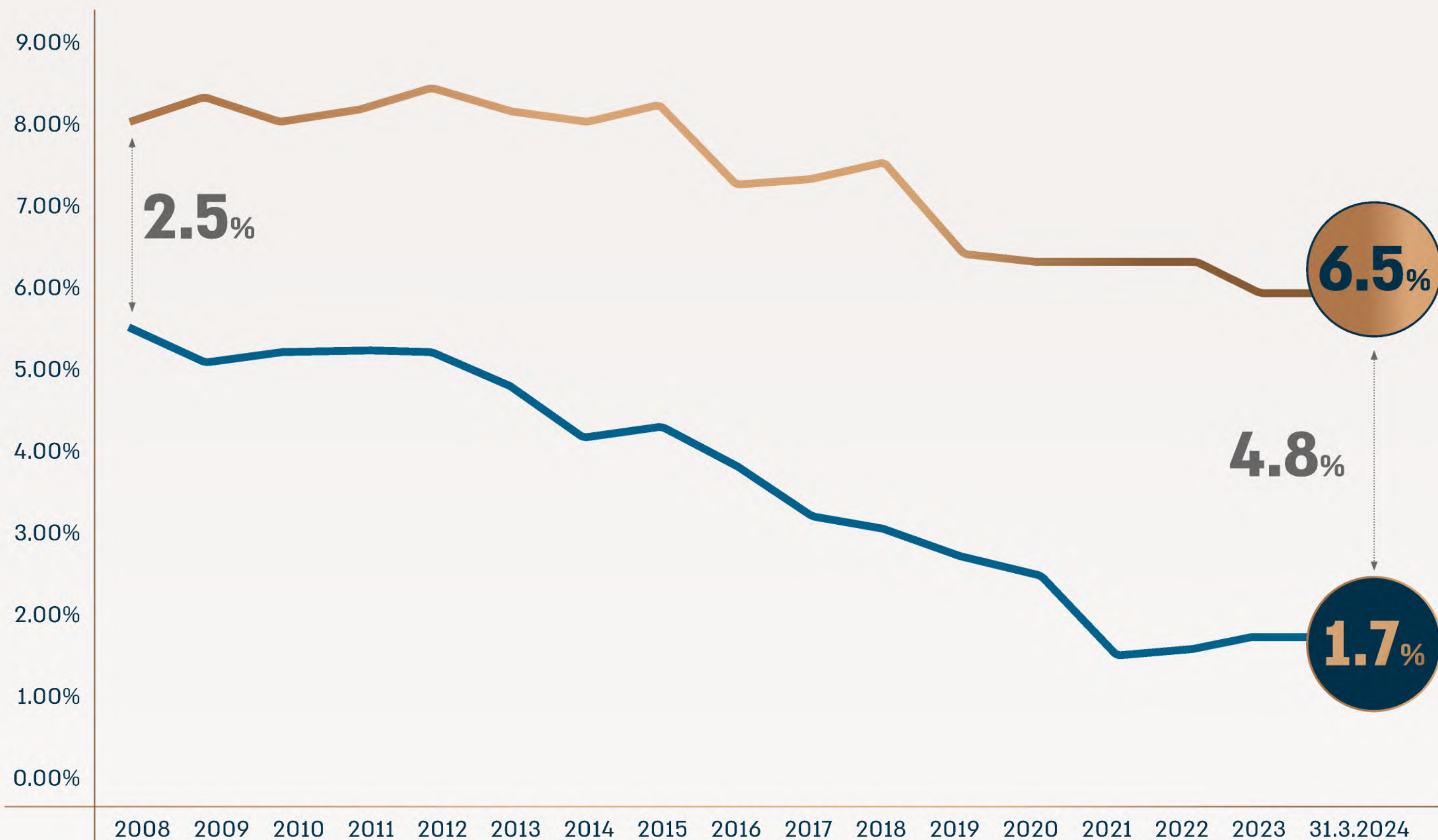
ליום 31 במרץ 2024 | מיליוני ₪



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 31.3.2024
7,548	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹
(1,436)	בניכוי שווי המימון לקרקע בתוספת זכויות בניה
(388)	בניכוי שטחים פנויים
5,724	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
93	NOI נדל"ן רבעון ראשון 2024
6.5%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)²

(1) כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-67 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 ליום 31.3.2024

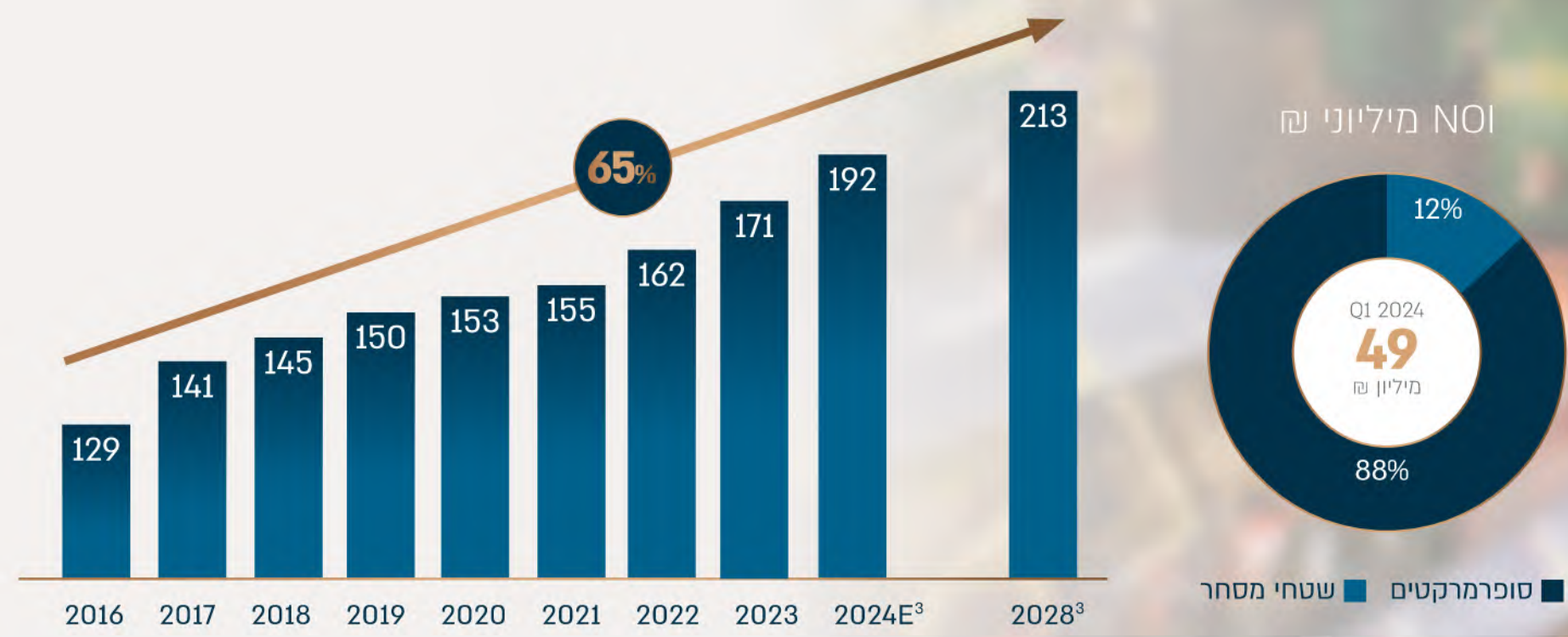
לפי שימושים

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



נכסים מסחריים

NOI Q1 2024 49 מיליון ₪ NOI Q1 2023 41 מיליון ₪	שווי ¹ 3,230 מיליון ₪	שטח מסחר כולל 160,000 מ"ר
מיקומים מרכזיים 33 נכסים בת"א וגוש דן	מספר נכסי סופרמרקטים ² 89	שיעור תפוסה 99%

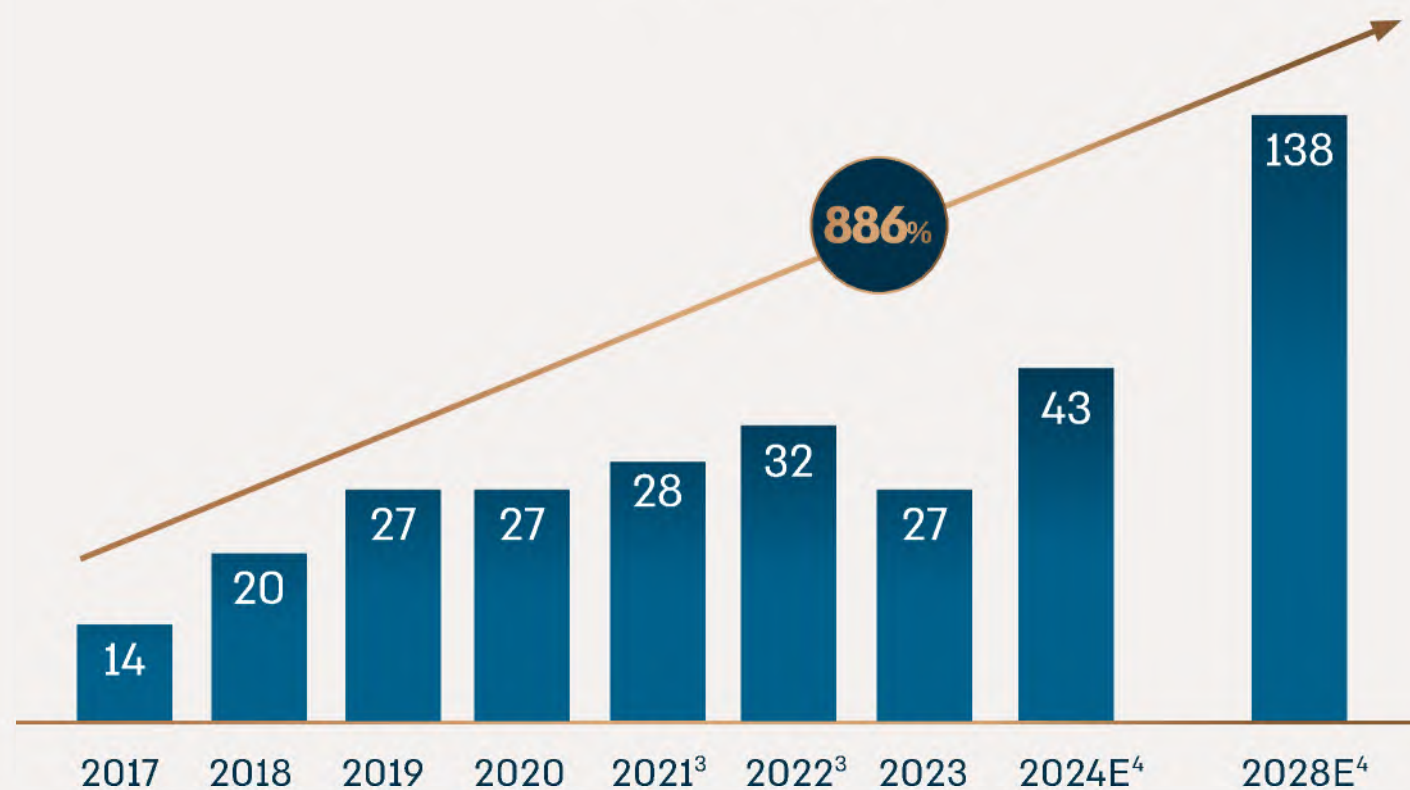


(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 175 מיליון ₪. (2) לחברה 3 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזים מסחריים. (3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. בשנות התחזית שני נכסים יצאו לייזום.



משרדים

NOI מיליוני ₪

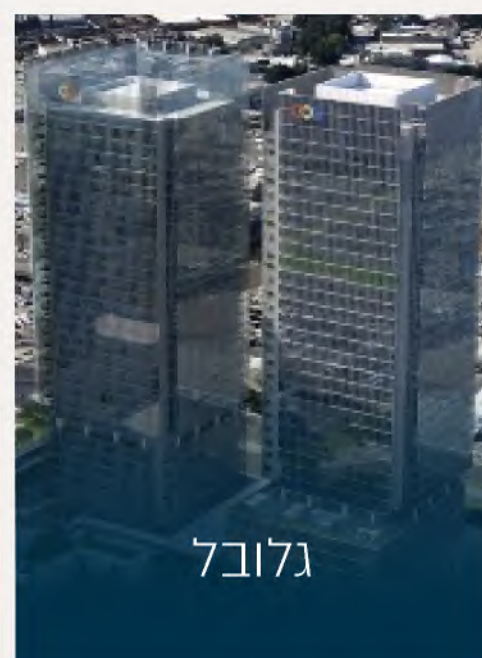
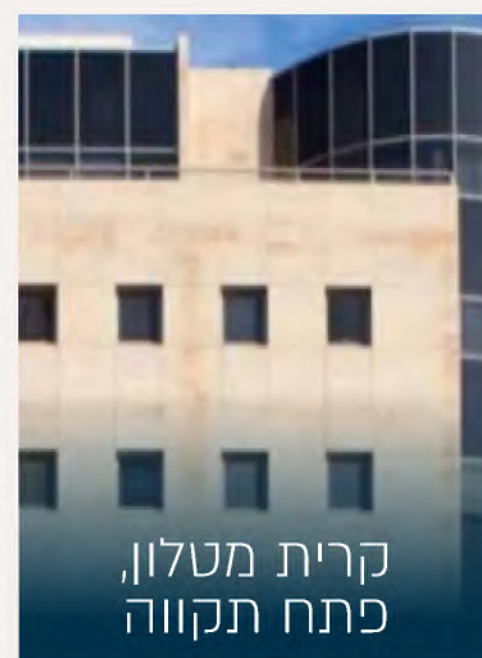


שנתי 2
427
מיליון ₪

שטח משרדים מניב כולל¹
33,000 מ"ר
חלק החברה
בהקמה כ-90,000 מ"ר

NOI Q1 2024
6 מיליון ₪

שיעור תפוסה
92%



(1) ליום 31.3.2024.

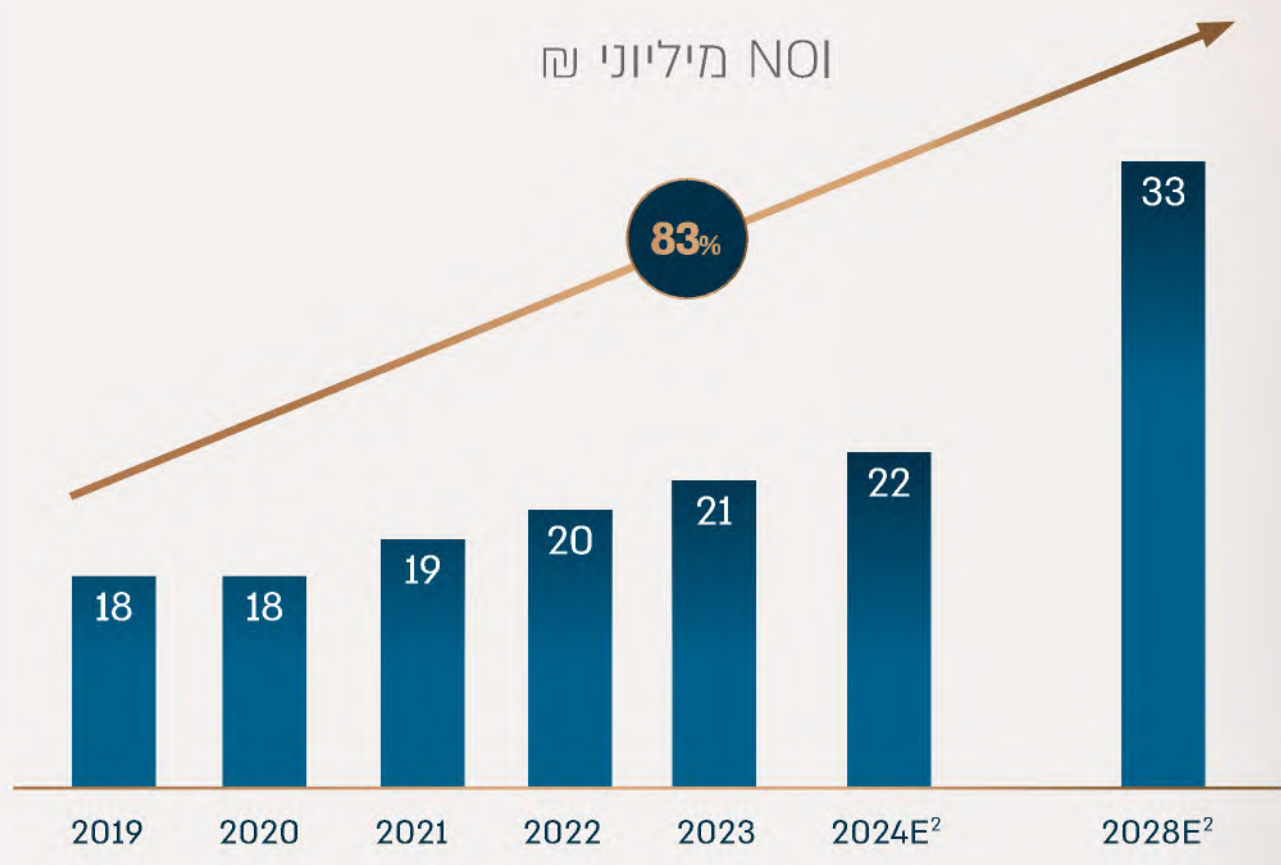
(2) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-78 מיליון ₪.

(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



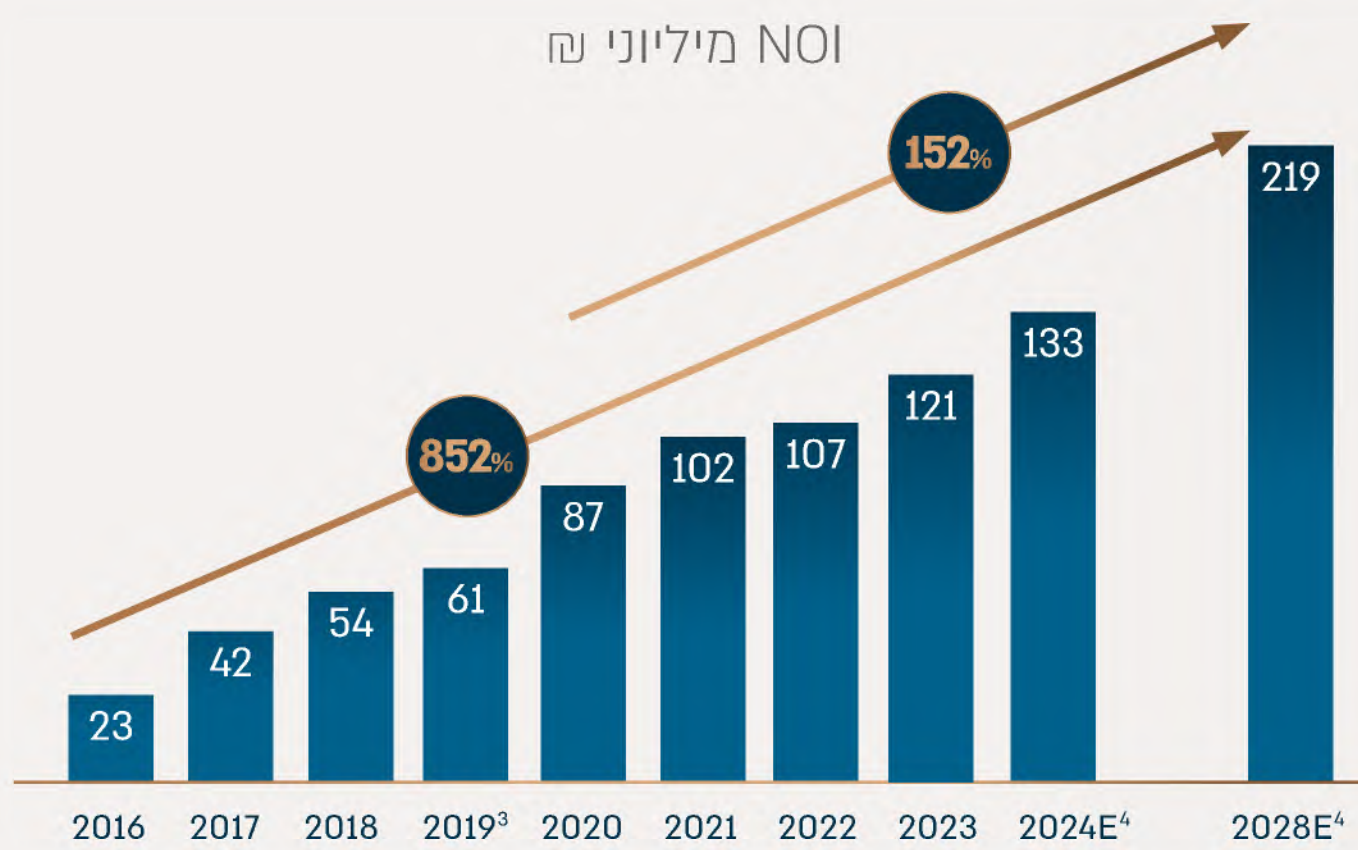
- שווי¹ **416** מיליון ₪
- שטח כולל **45,000** מ"ר חלק החברה
- NOI Q1 2024 **5.3 מיליון ₪** NOI Q1 2023 **5 מיליון ₪**
- שיעור תכוסה **100%**



(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



<p>שנתי²</p> <p>2,389</p> <p>מיליון ₪</p>	<p>שטח מסחר כולל⁵</p> <p>50,000 מ"ר</p> <p>חלק החברה</p>
<p>NOI Q1 2024</p> <p>30 מיליון ₪</p>	<p>שיעור תפוסה¹</p> <p>88%</p>



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

(1) שיעור התפוסה ליום 31.3.2024 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. (5) ליום 31.3.2024.



קניון TLV

שטחים במו"מ⁴
2,400
מ"ר

שטח מסחר זמין להשכרה²
כ-30,000
מ"ר

חלק החברה¹
100%

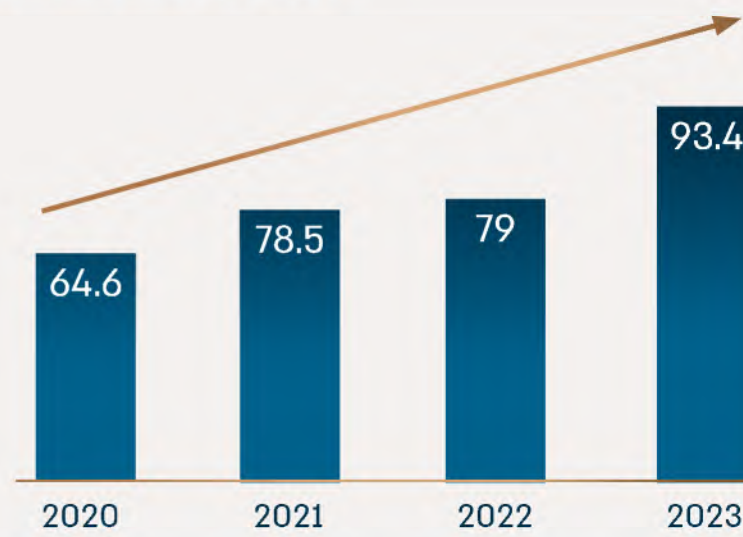
שטחים בחוזים ובמזכרי
הבנות שנחתמו מתחילת
2024 עד למועד
חתימת הדוחות
כ-1,400 מ"ר

שיעור תפוסה ממוצע
³ Q1 2024
כ-88%

שווי
1.86
מיליארד ₪

NOI (במיליוני ₪)

45%
NOI



אילולא השפעות המלחמה קצב ה-NOI לשנת 2023 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

בתהליך למיצוב ומיתוג מחדש
 כקניון שיבטא את החוויה
 התל אביבית.

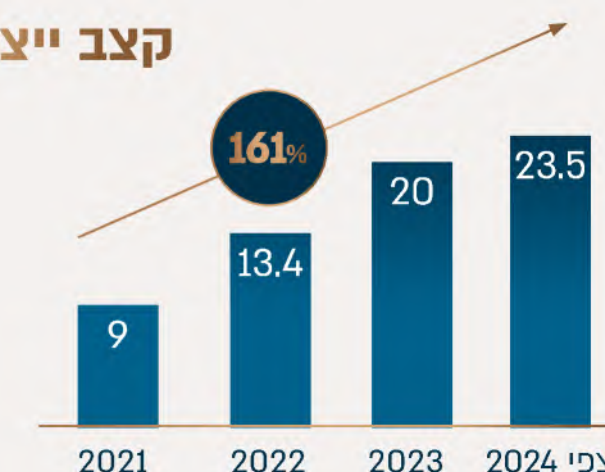
בלב אזור אורבני העובר
 התחדשות ועל צירי
 הרכבת הקלה והמטרו המרכזיים.

כ- 1,570 מקומות חניה בשימוש הקניון

קצב ייצור הכנסות (במיליוני ₪)



רבעון 1 2024 5 מיליון ₪
 רבעון 1 2023 4.8 מיליון ₪



חתימות על הסכמים

מתחילת שנת 2024 ועד מועד פרסום הדוחות נחתמו הסכמי שכירות, תוספות והארכות להסכמי השכירות, ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ-1,400 מ"ר², שכ"ד ממוצע של כ- 348 ש"ח למ"ר³.

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 ¹

עלות בנייה
144
מיליון ש"ח

חלק החברה
75%

מועד פתיחה
אפריל 2015

מקומות חנייה
997

הכנסות (במיליוני ש"ח)



NOI (במיליוני ש"ח)



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



קניון הדר, ירושלים

שווי ¹
כ-832
מיליון ₪

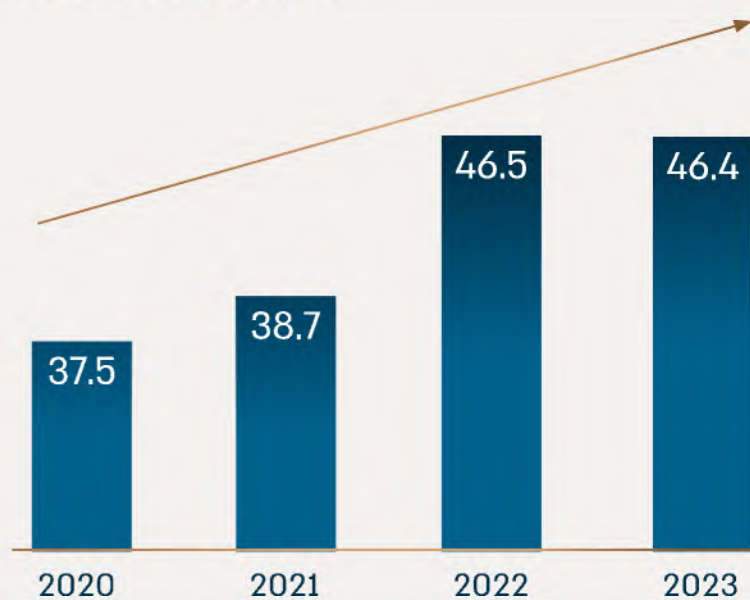
חלק החברה
50%

שיעור תפוסה ²
כ-94%

שטח לשיווק
27,000
מ"ר

NOI (במיליוני ₪)

24%
NOI



אילולא השפעות המלחמה קצב ה-NOI לשנת 2023 היה עומד על כ-49 מיליון

(1) כולל שווי זכויות בניה בסך 108 מיליון ₪.

(2) שיעור התפוסה ליום 31.3.2024 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה.



HADAR
הקניון של הירושלמים!





קריית השרון - נתניה

החברה השלימה את העסקה לרכישת 50% נוספים בנכס⁵. נכון למועד פרסום הדוחות החברה מחזיקה במלוא הזכויות.

<p>שטח חניונים כ-12,000 מ"ר</p>	<p>שטח כולל כ-12,600 מ"ר מסחר, משרדים ומרפאות</p>	<p>חלק החברה⁴ 100%</p>
<p>זכויות בניה נוספות³ כ-29,000 מ"ר</p>	<p>שווי² 256 מיליון ₪</p>	<p>שיעור תפוסה ממוצע¹ 94%</p>
<p>NOI Q1 2024 (במיליוני ש"ח) 3.6</p>	<p>תעסוקה ומסחר החברה בתהליך לאישור תב"ע³ להרחבת זכויות ותוספות שימושים</p>	

(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 כפי 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.
 (5) ביום 18 באפריל 2024.



הקמת חטיבת מגורים

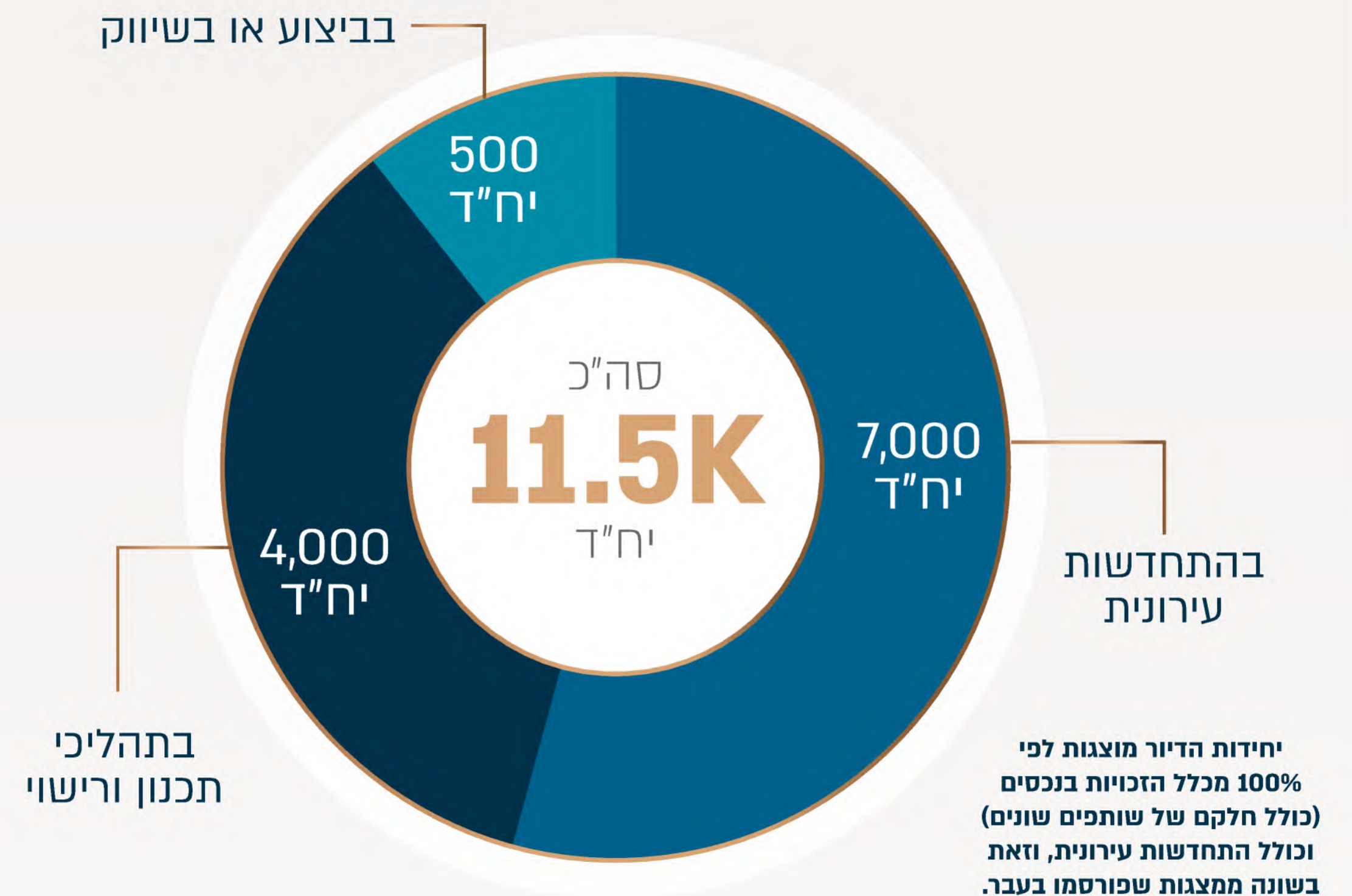
הגדלת היקף פעילות הייזום תוך שמירה על יחסים פיננסיים

כ-75 יח"ד

נמכרו מתחילת שנת 2024
15 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



(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 מכירת ולהתקיימות תנאים על פיו.





פרויקטים בפיתוח

תוצרת הארץ

מגורים¹

חלק החברה
50%

היקף עלויות פרויקט צפוי²
1,126 מיליון ₪

השקעות 31.3.2024
887 מיליון ₪

דירות למכירה³
390

מגדל צפוני
42 קומות

מגדל דרומי
8 קומות
(מתוך 35 קומות)

גמר בניה
Q4 2024

סטטוס הקמה
הבניין הצפוני
עבודות גמר

שיווק דירות - ליום 28.5.2024
248 הסכמי מכר

קבלת היתר בניה מלא
נובמבר 2021

רווח (חלק החברה)⁴

260 מיליון ₪

עד כה הוכר: **127 מיליון ₪**

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



אשרמן, תל אביב

מתחם מגורים ומסחר

קבלת היתר
אוגוסט 2022

שטח מסחר
כ-1,300 מ"ר

תחילת שיווק
סוף דצמבר 2023

דירות לשיווק
89

הכנסות³
כ-186
מיליון ₪

אכלוס צפוי
2028

דירות נמכרו²
61
דירות

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.
(3) לא כולל מע"מ.





שפע, בני ברק¹

מתחם מגורים ומסחר

מספר דירות
388²

שטח מסחר
כ-20-15 אלפי מ"ר²

רווחיות צפויה בפרויקט
120-180³
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 עירונית¹ איתור ייזום וביצוע פרויקטים

הסכמי פינוי בינוי
5 מתחמים
בבחימת

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 מניבים⁵

החברה פועלת להשבחה ומימוש מלוא הפוטנציאל הגלום בנכסיה

כ-600K

מ"ר מניבים
בתכנון והקמה¹

41

נכסים בתהליכי השבחה³

כ-11.5K

יח"ד בתהליך תכנון ורישוי²

3

נכסים בהקמה⁴

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. (2) כולל התחדשות עירונית לפי 100%. (3) מתוך 115 נכסים. (4) כולל את עסקת שפע. (5) מידע בשקף זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.





EAST&TLV

פרויקטים בפיתוח

תוצרת הארץ
משרדים ומסחר ¹

חלק החברה 100%	שטח לשיווק 31,500 מ"ר
סטטוס הקמה הבניין הדרומי עבודות גמר	היקף עלויות פרויקט צפוי ² 432 מיליון ₪
גמר בנייה Q4 2024	השקעות 31.3.2024 320 מיליון ₪
מגדל דרומי 27 קומות (מתוך 35 קומות)	NOI חזוי ³ 55-60 מיליון ₪
שווי בספרים למועד הדוח כ- 540 מיליון ₪	קבלת היתר בניה מלא נובמבר 2021
כ-18,000 מ"ר הושכר ⁴	

(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. (4) כ-5,200 מ"ר הושכר לצד קשור וכפוף לקבלת אישורי האורגנים על פי דין.



מגדל משרדים, כ"ת¹

מתחם GLOBAL TOWER

קומות משרדים²

24

זכויות כ-

37,000 מ"ר

סטטוס

שלד למרתפים

NOI חזוי כ-

35 מיליון ₪

**נבחר קבלן
ראשי לפרוייקט**

אכלוס צפוי Q4 2024

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

השבחה¹

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	31.3.2024	
490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	1,486	1,384	מזומנים, ני"ע ופקדונות ¹
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,046	5,259	5,289	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	3,773	3,905	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	39%	39%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	7,116	7,255	נדל"ן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	3,467	3,502	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	34%	35%	35%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	9,773	9,888	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	248	284	287	הון עצמי למניה
98	142	87	113	178	154	54	195	73	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת רשות ני"ע
-10	-14	18	19	-38	39	174	74	6	התאמות ל-FFO לתקופה המצטברת לפי גישת ההנהלה ²
88	128	105	132	140	193	228	269	79	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת הנהלה
188	195	200	235	244	289	310	358	362	EPRA NRV למניה

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





Q1 2024

תודה רבה!

 **BSRE**

BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD ♦ רבוע כחול נדל"ן