



 **BSRE**

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**מצגת שוק ההון**

מאי 2022



# הבהרות

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 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 במרץ 2022.

יצוין כי במצגת (שקפים 6, 7, 11, 13 עד 15, 17 עד 20 וכן שקפים 23 עד 27) 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 וכוללת 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 החזויות 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 וודאיות 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 הדירקטוריון בפרק ב' לדוח רבעון 1 2022. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור 52.8%. 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

418,500 מ"ר	שטח <sup>1</sup>	
114	נכסים מניבים תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש	
6.55 מיליארד ש"ח	שווי נכסי הנדל"ן <sup>2</sup>	
96%	שיעור תפוסה בנכסים מניבים <sup>3</sup>	
47.7%	חוב ל-CAP, נטו <sup>4</sup>	
6.6%	CAP RATE <sup>5</sup>	

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 31.3.2022.
3. שיעור תפוסה ליום 31.3.2022, 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.



כ- 3 מיליארד ש"ח	שווי שוק נכון למועד פרסום הדוחות	
כ- 3.5 מיליארד ש"ח למניה: 291 ש"ח	EPRA NRV	
כ- 2.85 מיליארד ש"ח	הון עצמי	
כ- 75 מיליון ש"ח רבעון 1 2021- 65 מיליון ש"ח	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	
תל-אביב 125   תל-אביב 90	מדד	 <small>הבורסה לניירות ערך הראשון</small>
AA-   AA דירוג לסדרות מובטחות בשעבוד (אופק יציב)	דירוג	
כ- 3.4 מיליארד ש"ח כ-51% מסך נכסי הנדל"ן	נכסים לא משועבדים	



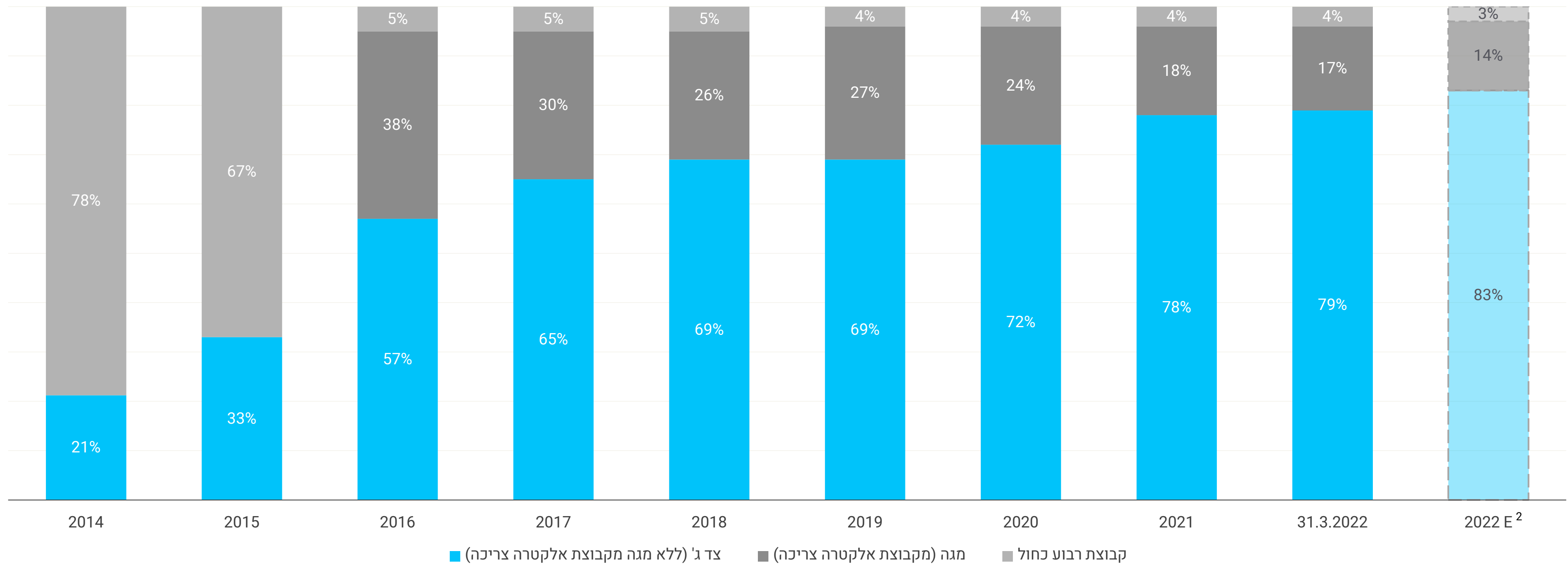
# בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים





# תמהיל הכנסות<sup>1</sup>

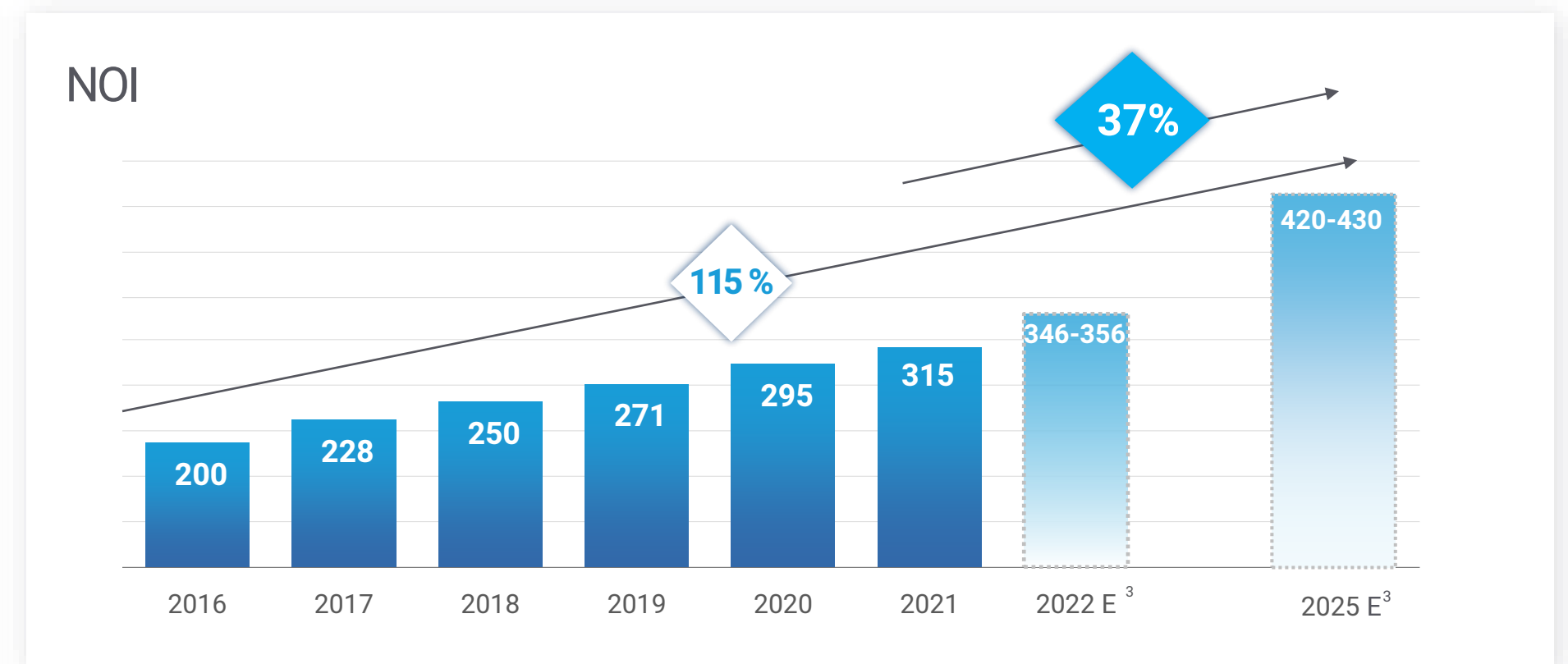
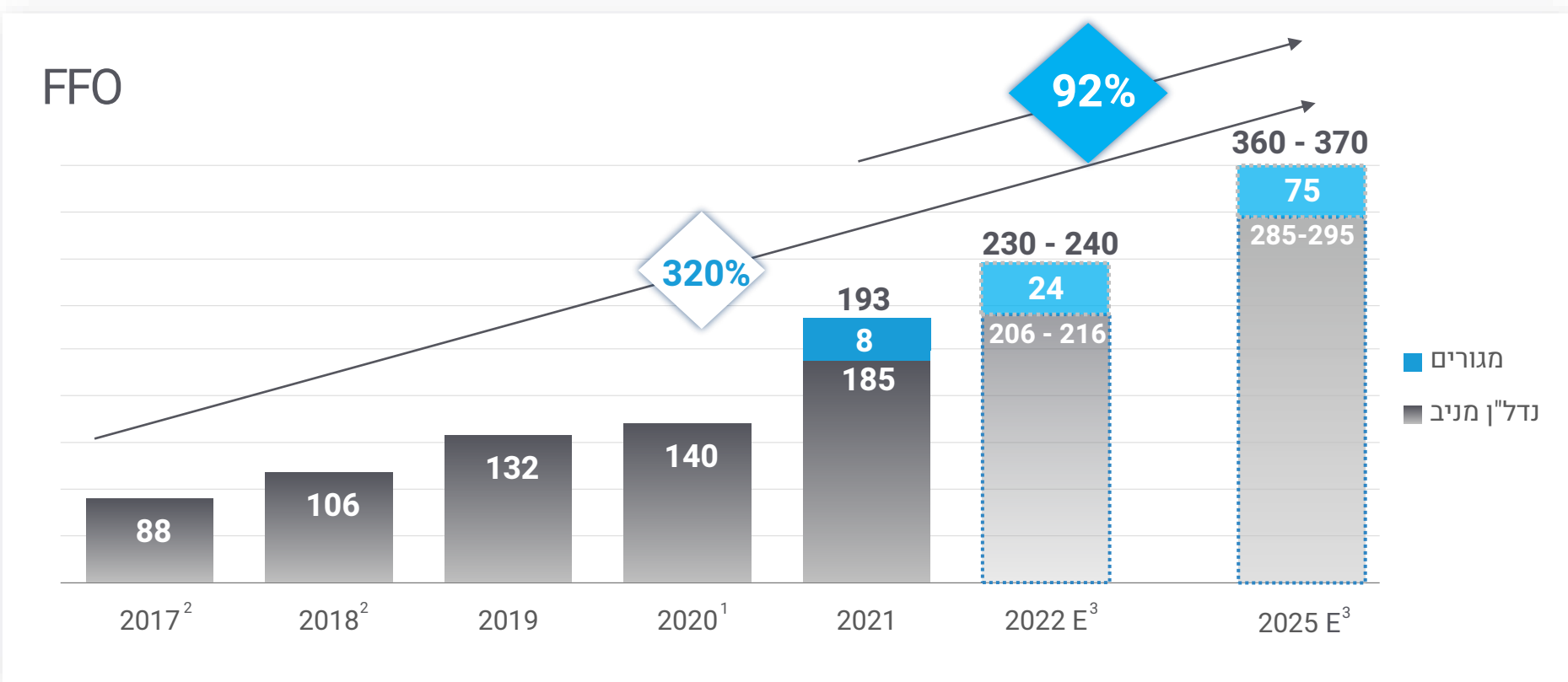
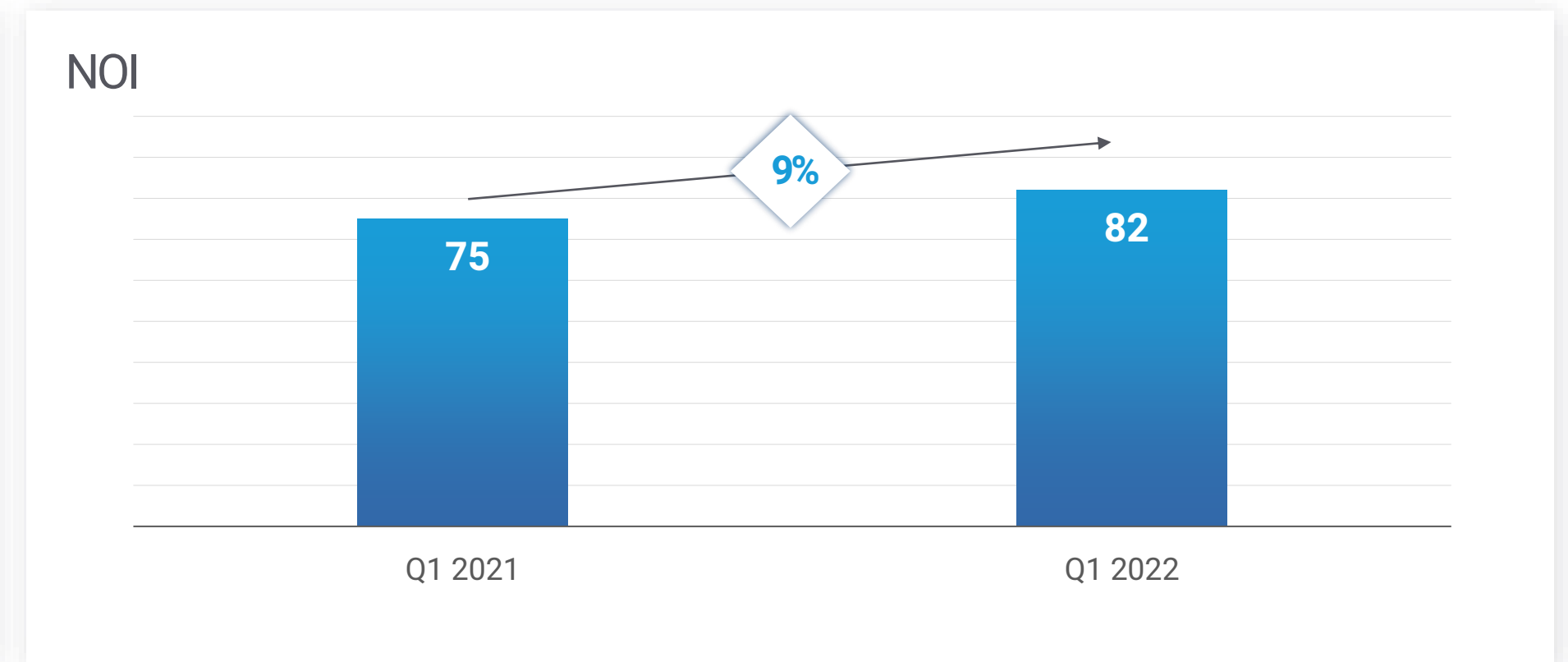
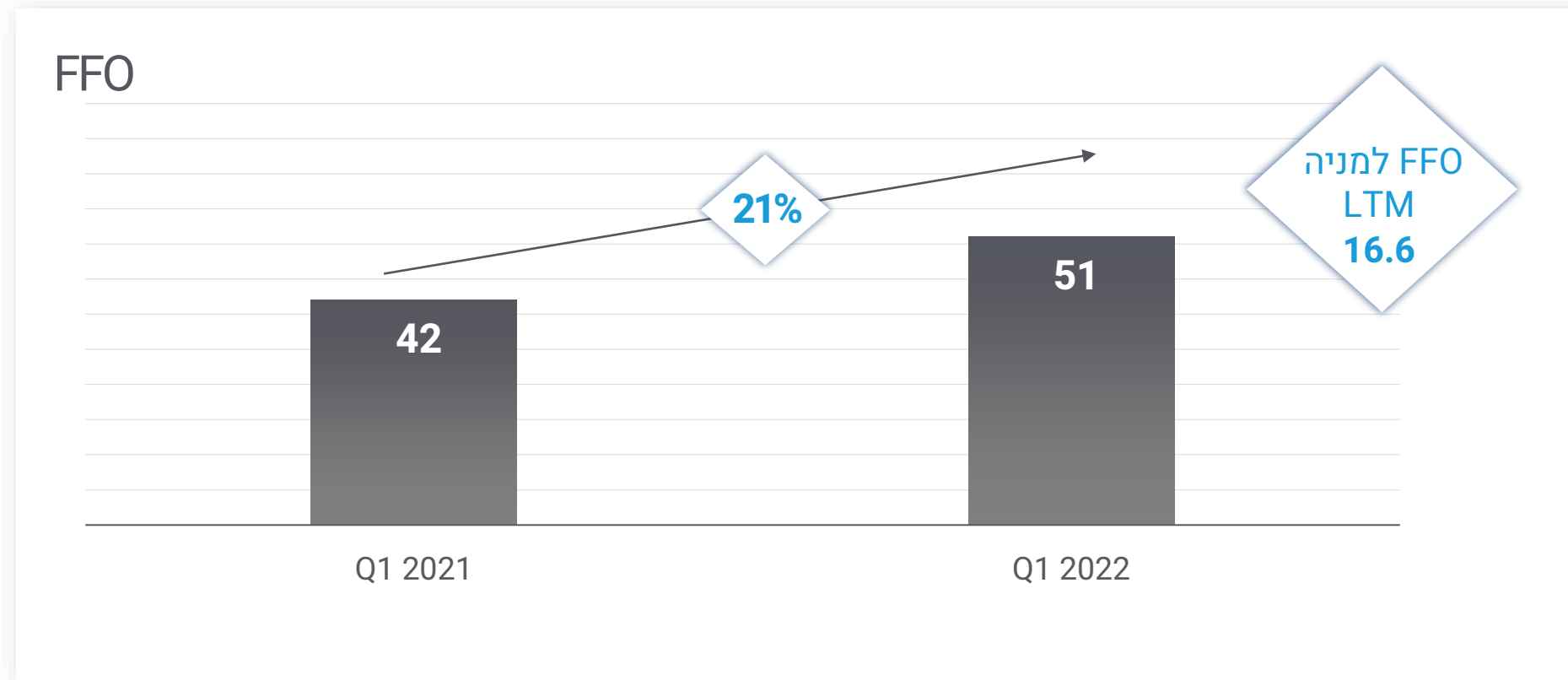
הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות שצפויה להימשך עם הגדלת מצבת הנכסים והגדלת רכיב הדיור



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



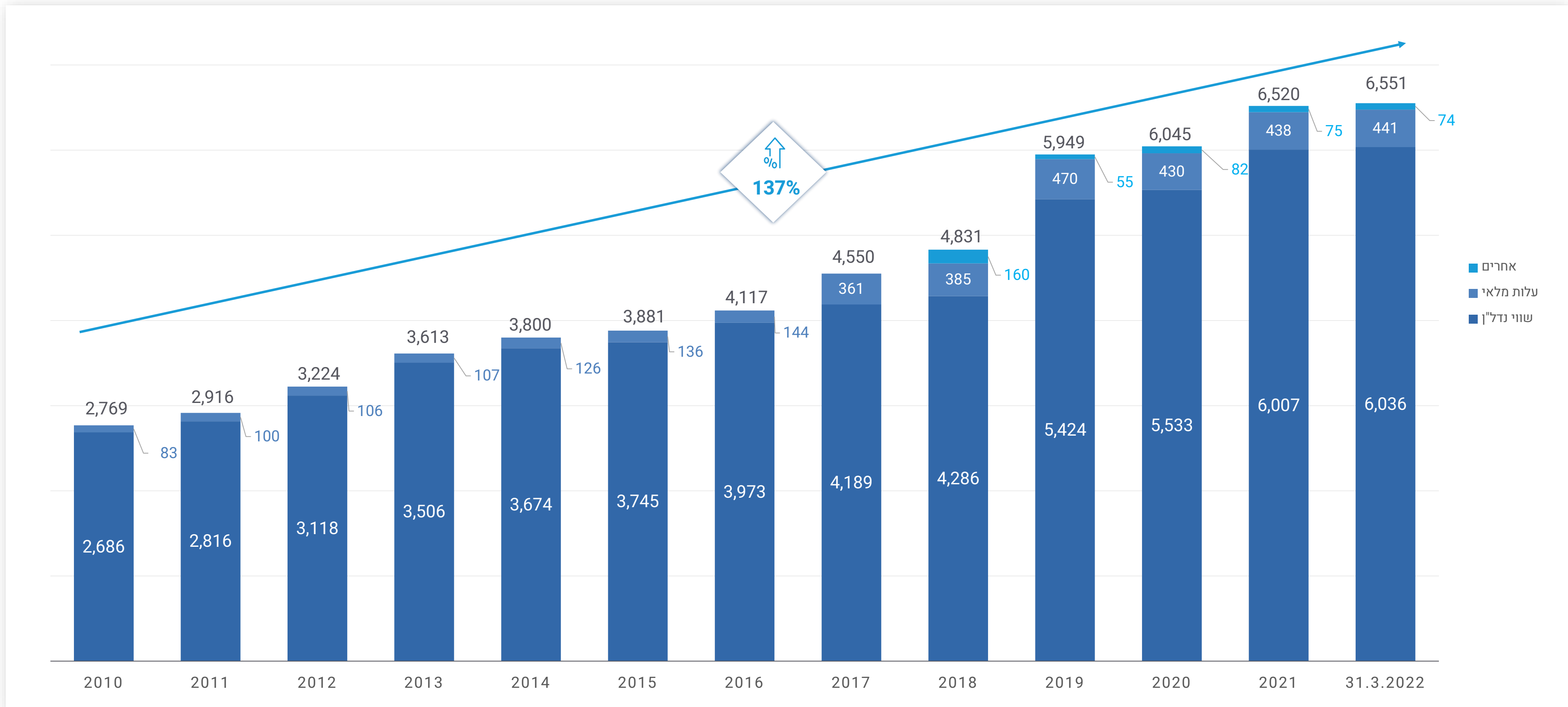
# מגמות ה- NOI וה- FFO במיליוני ש"ח



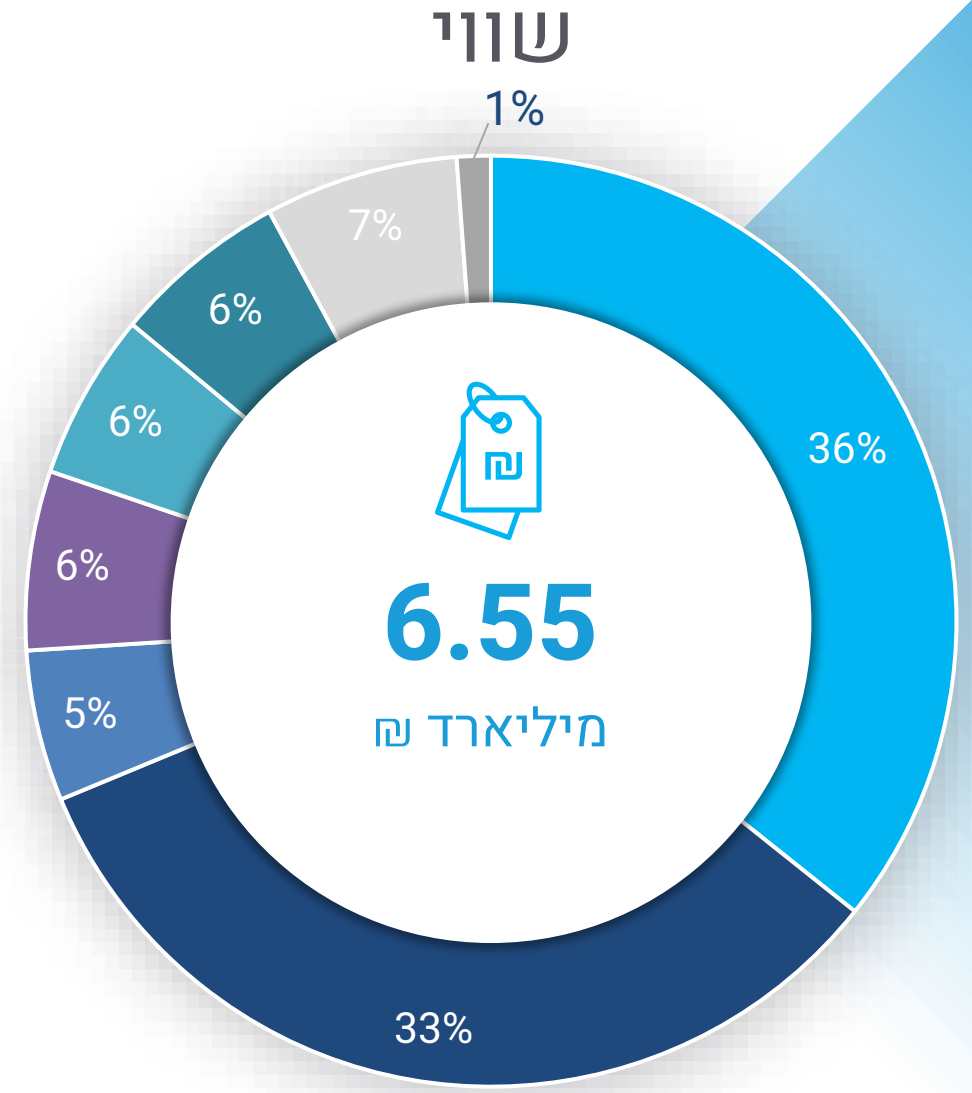
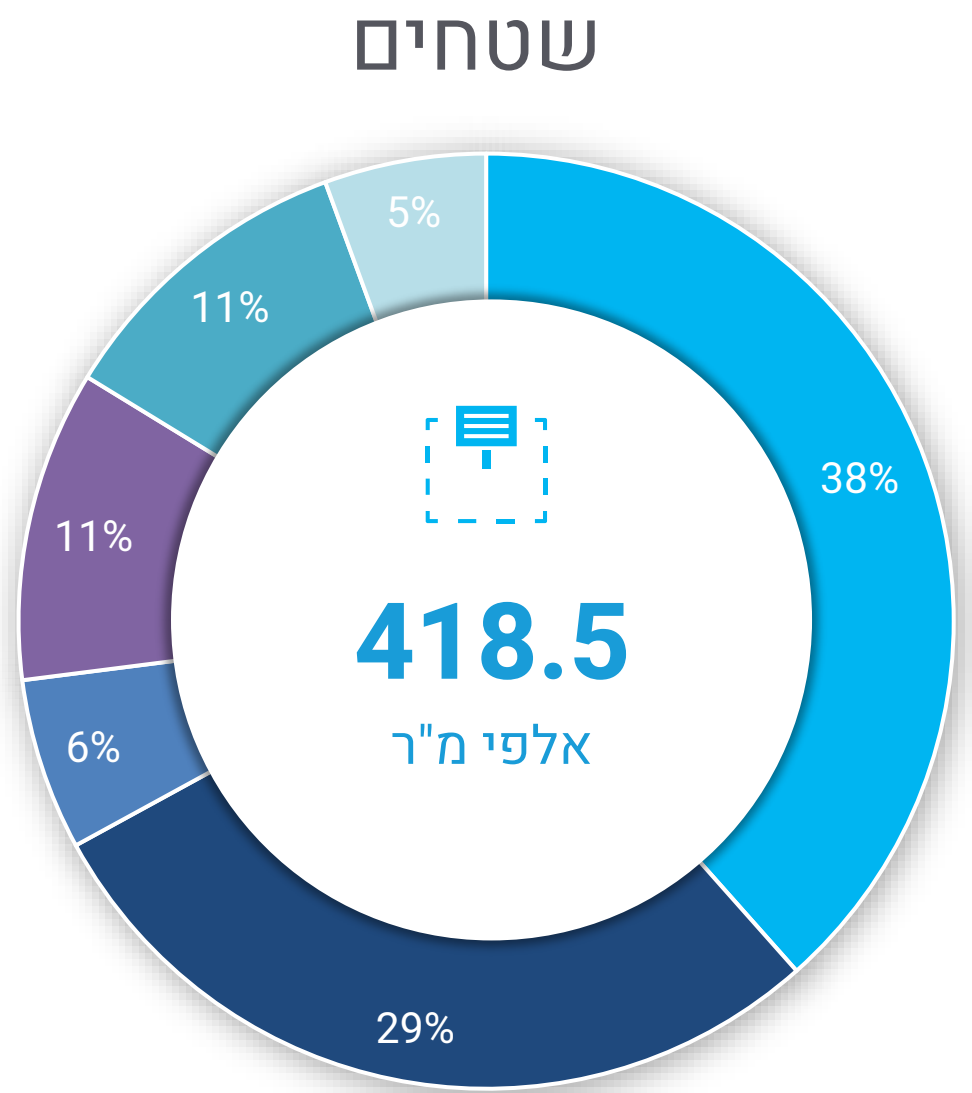
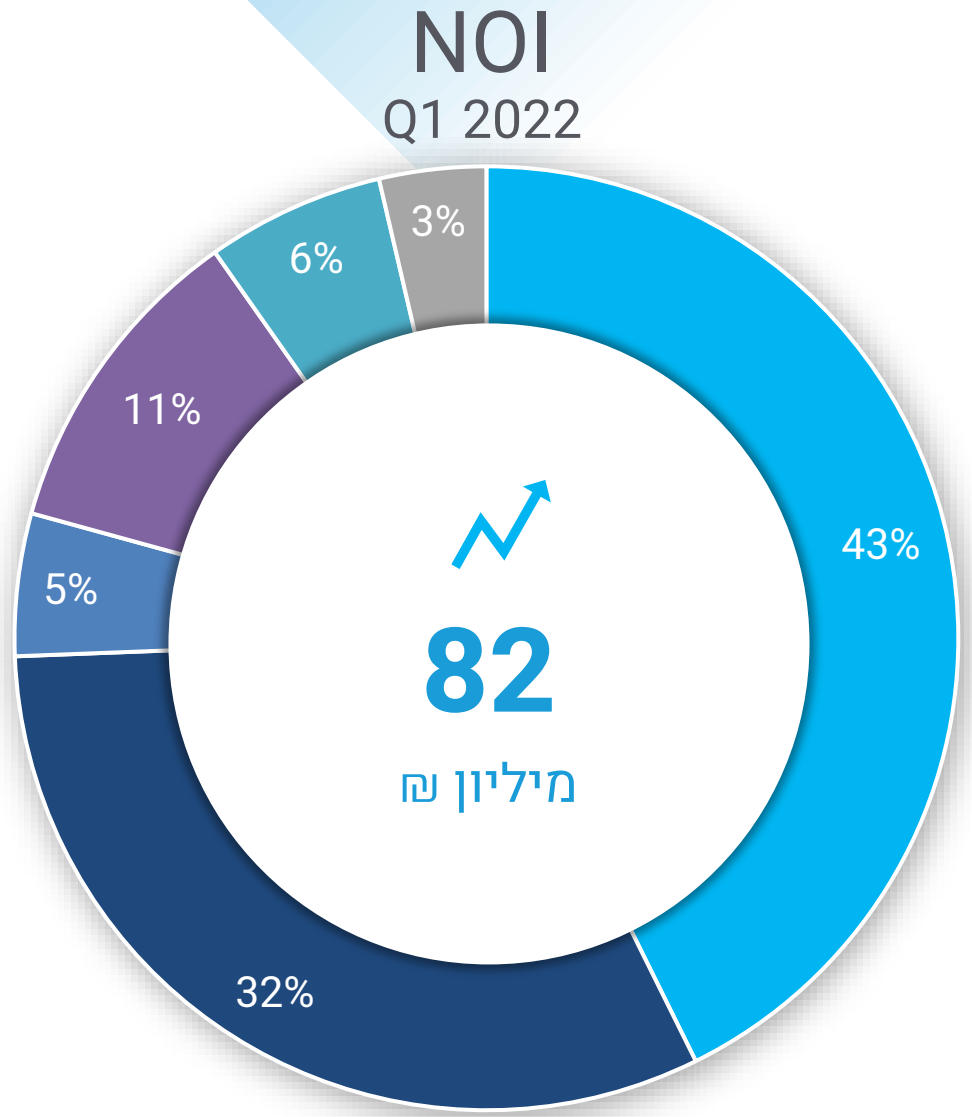
1. התאמת מספרי השוואה עבור 2020.  
 2. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%.  
 3. לא כולל תוכניות פיתוח עסקי מתקדמות. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



# צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן מיליוני ש"ח



# פילוח נכסים לפי שימושים

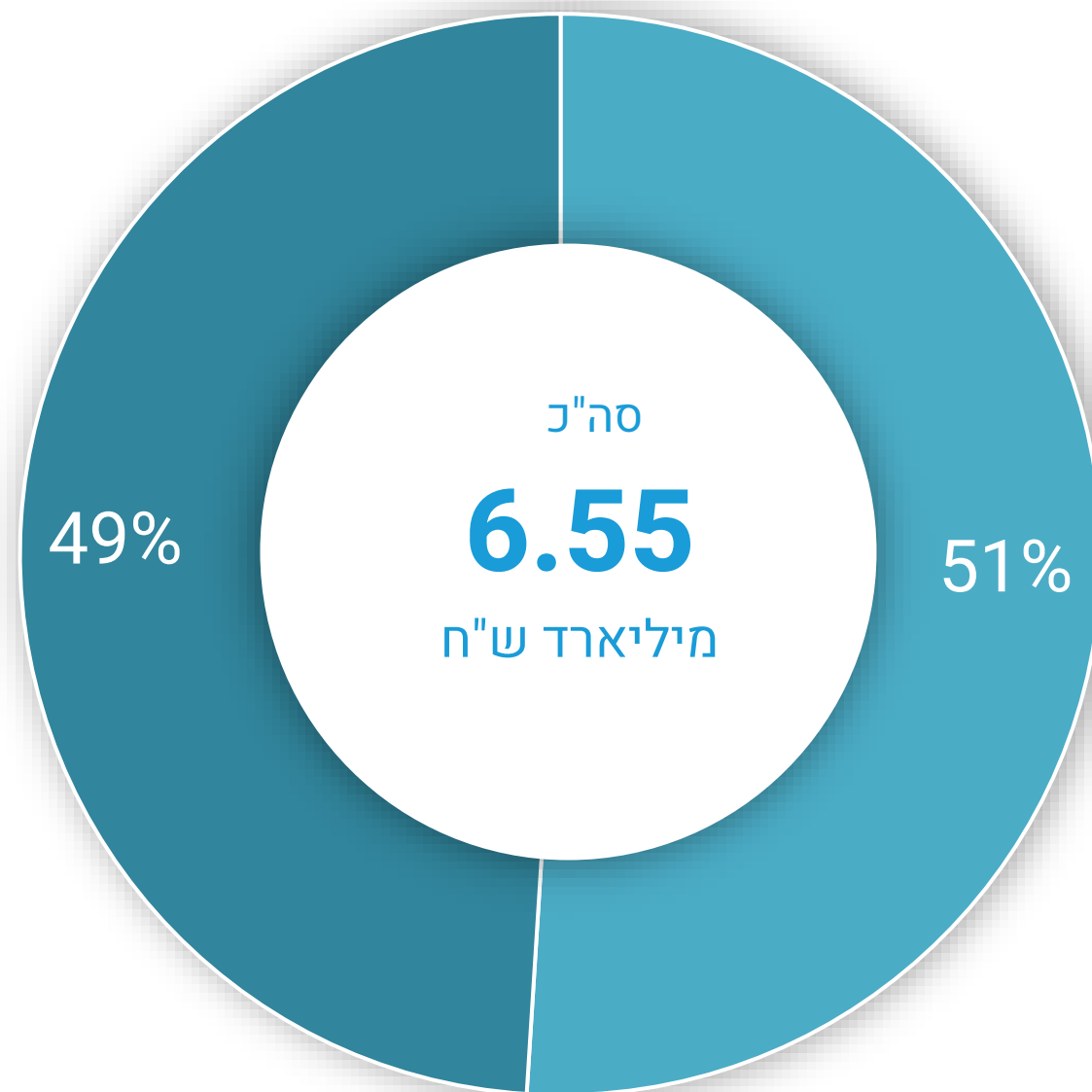


- ◆ סופרמרקטים
- ◆ מרכזים מסחריים
- ◆ שטחי מסחר
- ◆ משרדים
- ◆ לוגיסטיקה
- ◆ קרקעות
- ◆ חניונים
- ◆ מלאי
- ◆ אחרים



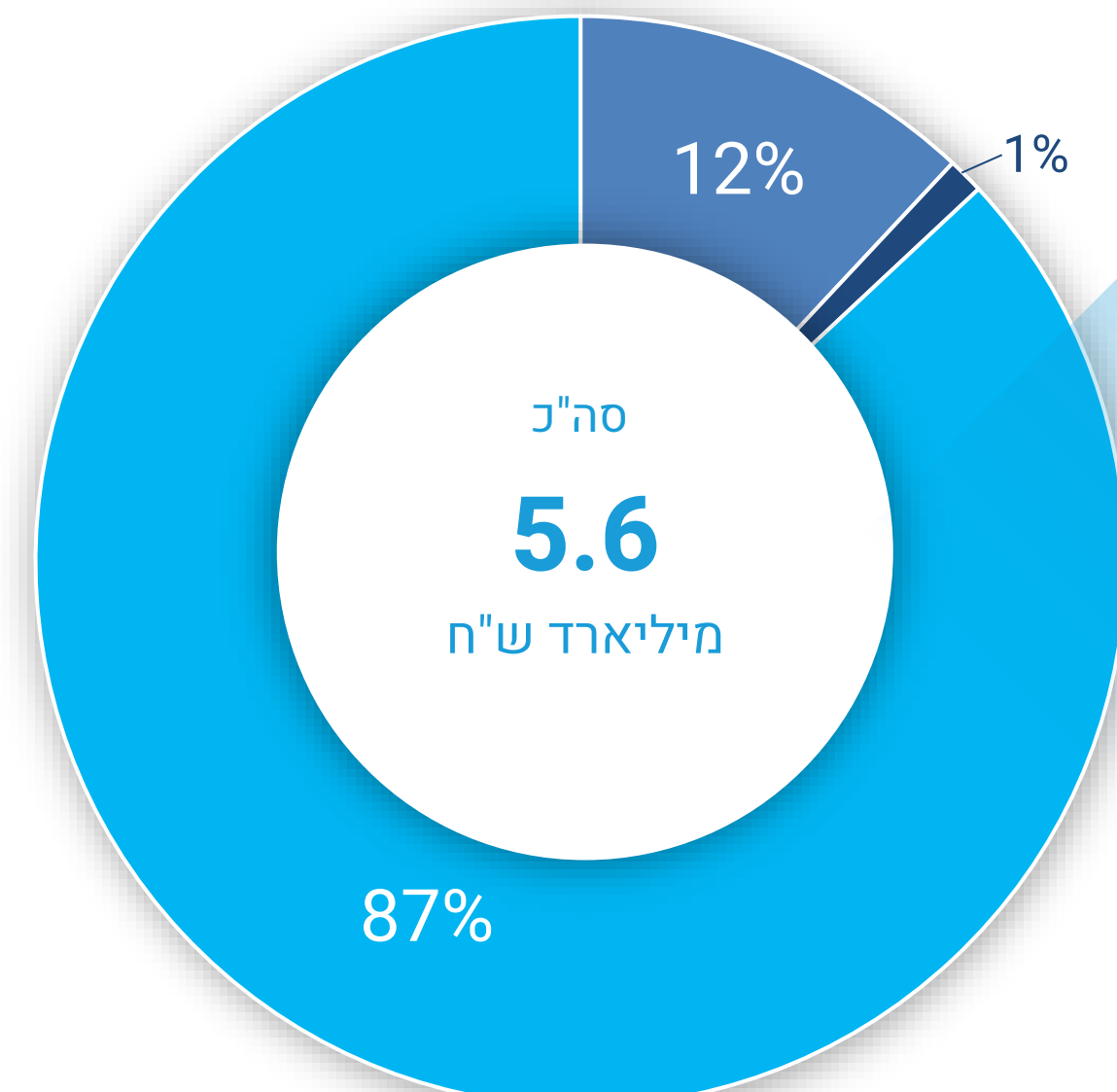
# גמישות פיננסית גבוהה<sup>1</sup>

## סטטוס שעבוד הנכסים



◆ נכסים לא משועבדים ◆ נכסים משועבדים

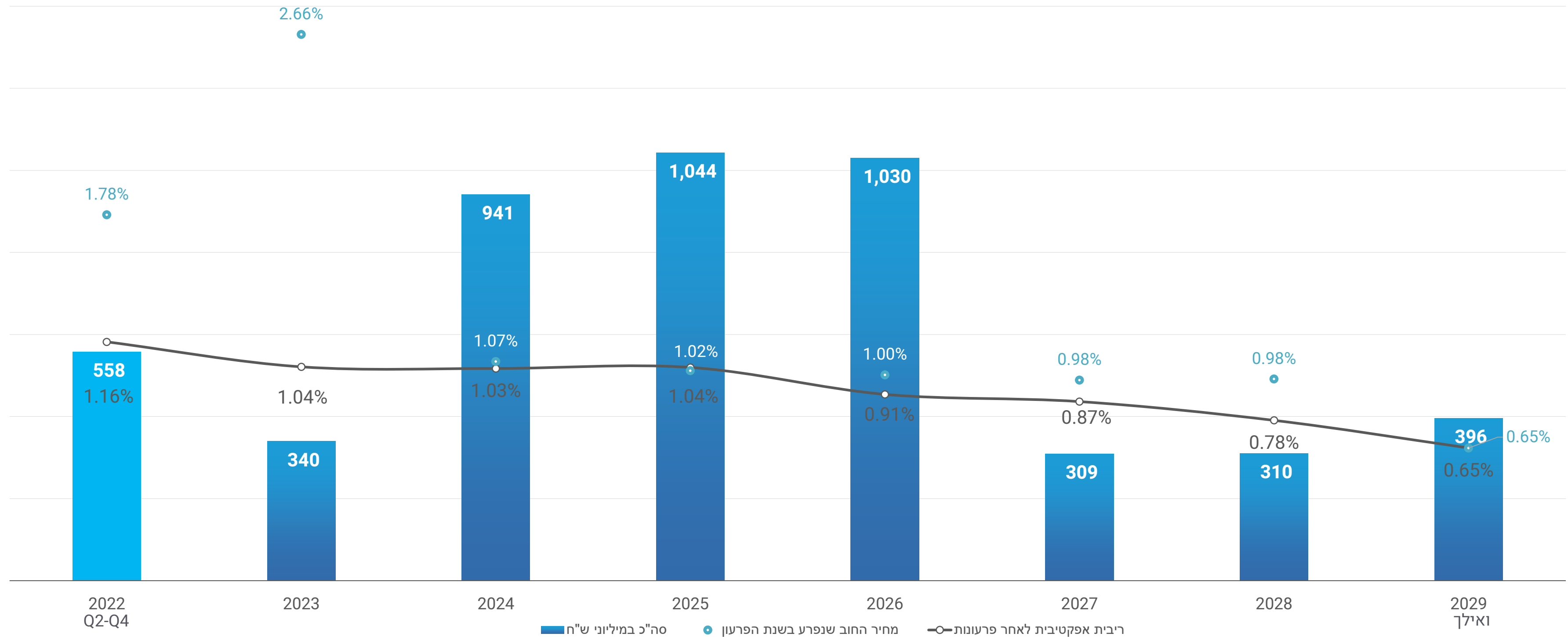
## הרכב חוב פיננסי



◆ אגרות חוב ◆ הלוואות ממוסדיים ואחרים ◆ הלוואות מבנקים

# פריסת פרעונות החוב ליום 31 במרץ 2022 מיליוני ש"ח

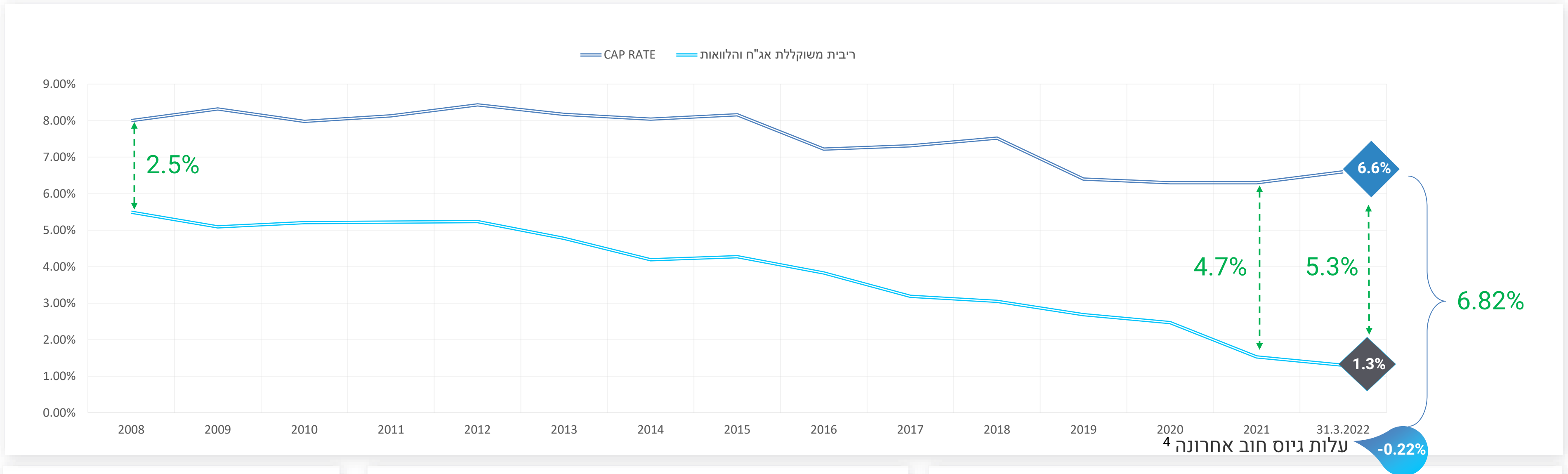
## ירידה מתמדת של עלות החוב האפקטיבית



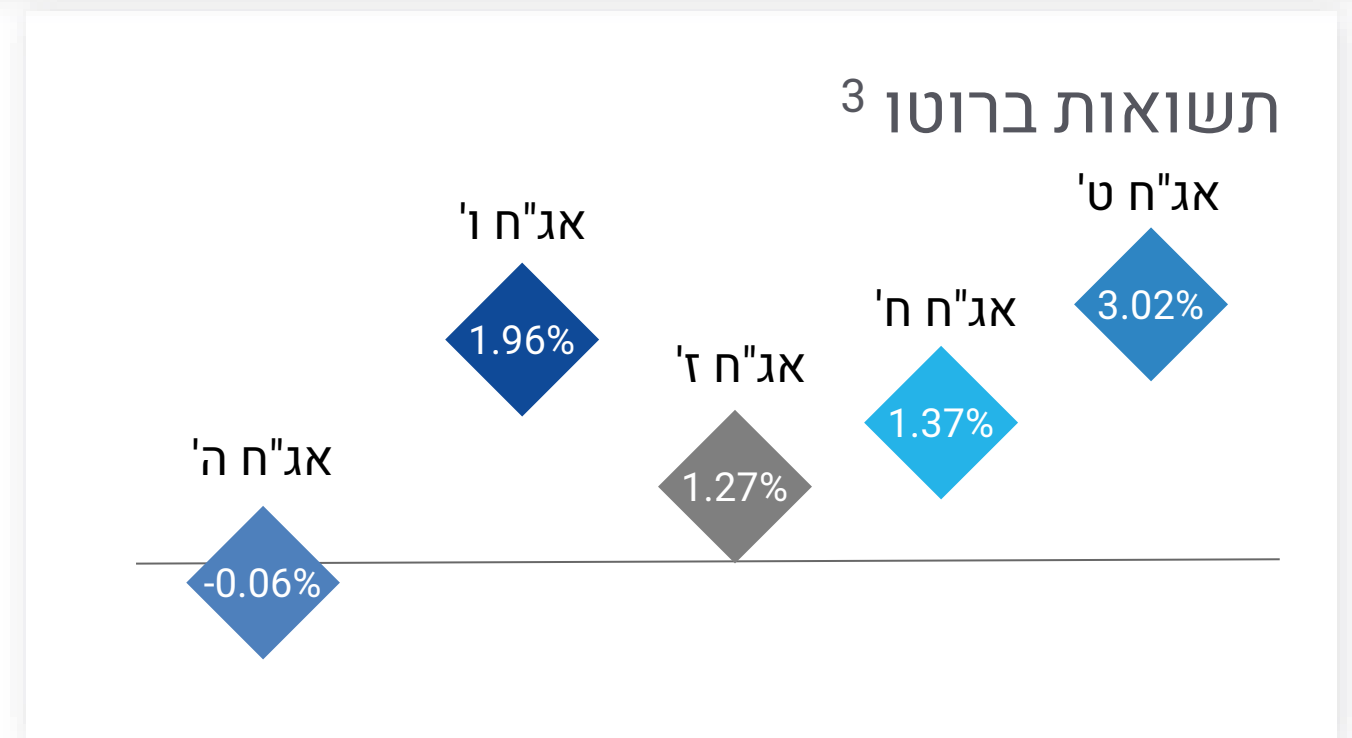
פרעונות הקרן בגרף הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים, ללא פרעונות בלון של חובות מובטחים בנכסי נדלן משועבדים, לאור יחסי השעבוד הנמוכים ואפשרות החברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



# שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



**3.8**  
 מח"מ ממוצע אגרות חוב  
 31.3.2022



מיליוני ש"ח	חישוב שיעור התשואה המשוקלל ליום 31.3.2022
6,110	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי <sup>1</sup>
(753)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע בתוספת זכויות בניה
(404)	בניכוי שטחים פנויים
4,953	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
82	NOI נדל"ן רבעון ראשון 2022
<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-78 מיליון ש"ח.  
 2. בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה-CAP RATE כך שהופחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד.  
 3. נכון ליום 25 במאי 2022.  
 4. ריבית אפקטיבית בהרחבה של אג"ח סדרה ו' (לא מובטח) שבוצעה במרץ 2022.



# נכסים מסחריים

161,000 מ"ר

שטח מסחר כולל



2,693 מיליון ש"ח

שווי 1



39 מיליון ש"ח

NOI Q1 2021: 38 מיליון ש"ח

NOI Q1 2022



98%

שיעור תפוסה



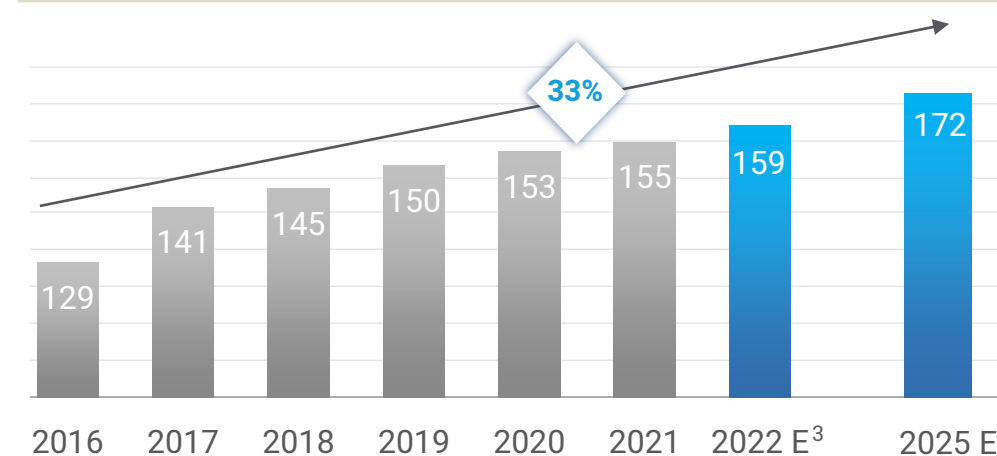
89

מספר סופרמרקטים<sup>2</sup>



34 נכסים בת"א וגוש דן

מיקומים מרכזיים



NOI מיליון ש"ח



1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 207 מיליון ש"ח.

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

שטח מסחר כולל 51,000 מ"ר  
חלק החברה



2,155 מיליון ש"ח  
חלק החברה

שווי



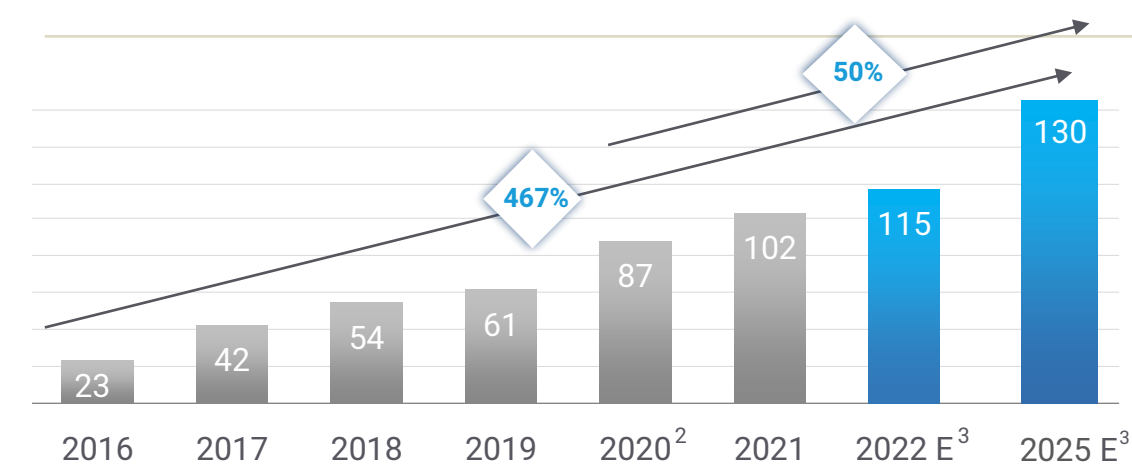
26 מיליון ש"ח

NOI Q1 2022  
חלק החברה  
NOI Q1 2021: 24 מיליון ש"ח

NOI Q1 2022



שיעור תפוסה <sup>1</sup> 87%



NOI  
מיליון ש"ח



קרית השרון



קניון TLV



קניון הדר

1. שיעור התפוסה ליום 31.3.2022 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מ"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



409 מיליון ש"ח

חלק החברה

שווי 1



9 מיליון ש"ח

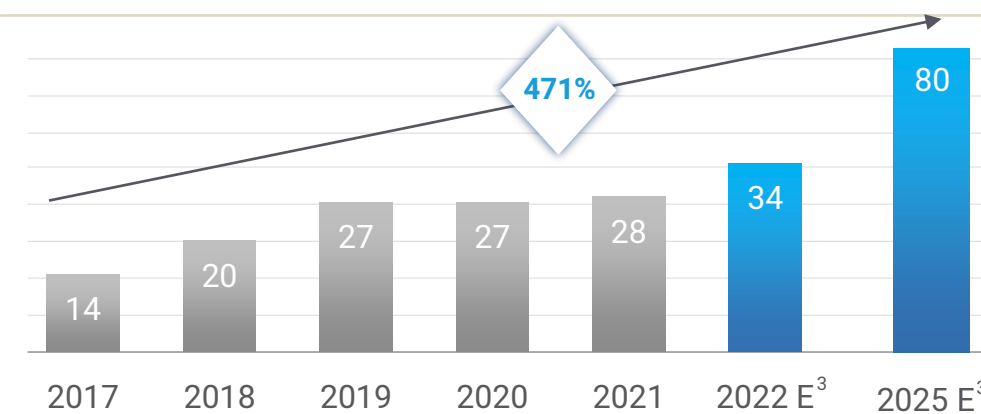
NOI Q1 2021: 7 מיליון ש"ח

חלק החברה

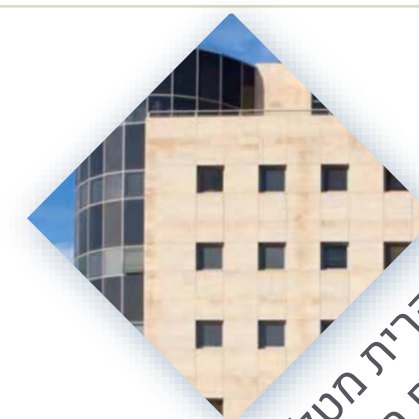
NOI Q1 2022



שיעור תפוסה <sup>2</sup> 95%



NOI  
מיליון ש"ח



קריית מטלון  
פתח תקווה



קמפוס רעננה



פארק אפקי  
ראש העין

1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 63 מיליון ש"ח.

2. שיעור התפוסה ליום 31.3.2022 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 

405 מיליון ש"ח שווי 

כ-27,700 מ"ר שטח כולל 

כ-860 מקומות חנייה 

6 מיליון ש"ח NOI Q1 2022   
6 מיליון ש"ח NOI Q1 2021



# לוגיסטיקה



קיבוץ עינת      קיבוץ אייל      באר טוביה

## עדכונים מרכזים לוגיסטיים:

תכנון הרחבת המרכז הלוגיסטי - באר טוביה <sup>3</sup>

- 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'

- לאור הבנות עם צד 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 לתקופה של 15 שנה.



שטח כולל

**45,000 מ"ר**

חלק החברה



שווי <sup>1</sup>

**379 מיליון ש"ח**

חלק החברה



NOI Q1 2022

**5 מיליון ש"ח**

NOI Q1 2021: 4.8 מיליון ש"ח

חלק החברה

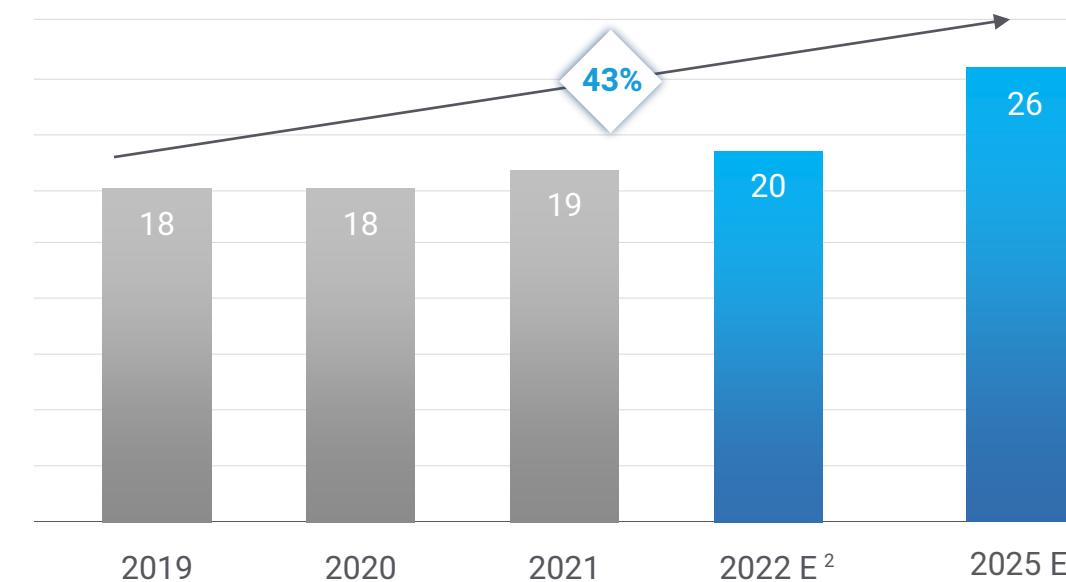


שיעור תפוסה

**100%**



NOI  
מיליון ש"ח



1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-34 מיליון ש"ח.

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 כקניון 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- 17 מיליון ש"ח



Q1 2022 כ- 3 מיליון ש"ח

Q1 2021 כ- 1.5 מיליון ש"ח

## המשך מגמת העלייה בשכ"ד ממוצע



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



קניון  
TLV



# השבחה וטיוב שוכרים בקניון<sup>1</sup>

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

1 החברה ממשיכה להתמקד בהשבחת תמהיל השוכרים בקניון. מתקיימים מ"מ עם שוכרים קיימים ושוכרים פוטנציאליים בנוגע לשטח כולל של כ-3,000 מ"ר. מתחילת שנת 2022 נחתמו 16 הסכמי שכירות תוספות והארכות להסכמי השכירות, ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ-2,500 מ"ר בשכ"ד ממוצע של כ-360 ש"ח למ"ר. בנוסף, במהלך התקופה מומשו אופציות של 9 הסכמי שכירות בשטח כולל של כ-620 מ"ר בעליה ממוצעת של כ-8% בשכ"ד.

2 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.







3 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.

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



# קניון TLV



100%	חלק החברה <sup>1</sup>	
30,300 מ"ר	שטח מסחר זמין להשכרה <sup>2</sup>	
1.72 מיליארד ש"ח	שווי	
82%	שיעור תפוסה ליום 31.3.2022 <sup>3</sup>	
3,000 מ"ר	שטחים במו"מ <sup>4</sup>	
2,500 מ"ר	שטחים בחוזים חתומים ובמזכרי הבנות בתקופה	

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- 3 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 - חניון<sup>1</sup>

75%

חלק החברה



997

מקומות חנייה



31,000 מ"ר

שטח כולל



אפריל 2015

מועד פתיחה



144 מיליון ש"ח

עלות בנייה



4 מיליון ש"ח

NOI Q1 2021: 2.9 מיליון ש"ח

NOI Q1 2022



5.0: Q1 2022 מיליון ש"ח

3.7: Q1 2021 מיליון ש"ח

הכנסות



↑  
35%

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 

658 מיליון ש"ח שווי 

97% שיעור תפוסה <sup>1</sup> 

11.5 מיליון ש"ח NOI Q1 2022   
10 מיליון ש"ח NOI Q1 2021

1. שיעור התפוסה ליום 31.3.2022 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 נוספות <sup>1</sup>



97%

שיעור תפוסה <sup>2</sup>



239 מיליון ש"ח

שווי <sup>3</sup>



3.5 מיליון ש"ח

NOI Q1 2021: 2.9 מיליון ש"ח

NOI Q1 2022



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



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

2. שיעור התפוסה ליום 31.3.2022 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- 16 מיליון ש"ח.





# מתחם GLOBAL TOWER מגדל משרדים, פתח תקווה

כ- 37,000 מ"ר

זכויות



כ- 35 מיליון ש"ח

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.



# פרויקטים בפיתוח תוצרת הארץ<sup>1</sup>

## EAST&TLV

משרדים ומסחר

100%

חלק החברה



30,000 מ"ר

שטח לשיווק



35 קומות

מגדל דרומי



50%

חלק החברה



390

דירות למכירה<sup>3</sup>



200 הסכמי מכר

שיווק דירות



10 בקשות רכישה

ליום 25.5.2022

מגורים ומסחר<sup>2</sup>

35 קומות

מגדל דרומי



42 קומות

מגדל צפוני



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)<sup>1</sup>

**EAST&TLV**

63.3%	חלק החברה (משוקלל) <sup>2</sup>	
1,349 מיליון ש"ח	היקף עלויות פרויקט צפוי <sup>3</sup>	
793 מיליון ש"ח	השקעות 31.3.2022	
Q3 2019	היתר חפירה ודיפון	
Q4 2020	היתר ביסוס	
נובמבר 2021	קבלת היתר בניה מלא	
ביצוע מרתפים	סטטוס הקמה	
Q4 2024	איכלוס צפוי	
45 מיליון ש"ח	NOI חזוי <sup>4</sup>	

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 בפיתוח<sup>1</sup> קמפוס רעננה - הרחבה אושרה תב"ע למבנה משרדים נוסף



100%

חלק החברה<sup>2</sup>



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 ש"ח

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.3.2022	
490	313	464	266	1,125	1,063	2,379	מזומנים, ני"ע ופקדונות <sup>1</sup>
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,591	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,180	3,309	3,438	3,212	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	46%	43%	35%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	5,824	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	2,849	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	31%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	9,269	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	234	הון עצמי למניה
188	195	200	235	244	289	291	EPRA NRV למניה

1. כולל פקדונות בנאמנות.





תודה