



Q3 2024

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

 **BSRE**

BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD ♦ רבע כחול נדל"ן

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), עליית שווי נכסים צפויה, לוחות זמנים צפויים, תחזית שיפור ביחסי כסוי 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 30 בספטמבר 2024. כמו כן, מונחים ומדדי ביצוע (KPI's) המפורטים במצגת משקיעים זו, כגון "FFO", "NOI" ו"CAP RATE" – הגדרת מונחים אלה הינם כהגדרתם בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

יצוין כי במצגת (שקפים 7, 10, 13 עד 18 וכן שקפים 21 עד 32) 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 32 יובהר כי אין כל וודאות כי התב"ע הנדרשת לשם ביצוע ההשבחה תאושר, ולגבי פרק הזמן הדרוש לאישור תב"ע והליכי תכנון ובניה כאמור. הדבר כרוך, בין היתר, בתיאום עם האוניברסיטה ובקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינם בשליטת החברה. כמו-כן, יובהר כי אין כל וודאות כי התב"ע כאמור, אם וככל שתאושר, תאפשר עירוב שימושים ו/או הגדלה משמעותית של הזכויות כאמור בשקף 32. 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 16:

- הנחת האינפלציה שנלקחה עד וכוללת תחזית לשנת 2028 עומדת על שיעור של 2.5%-1.1.
- 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 מחינונים בתל אביב.
- הנחה להשלמת הקמת נכסים לרבות השבחות במועדים שהחברה רואה לנגד עיניה במועד זה. הנחת אכלוס מלא של השטחים הפנייים 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 18.

תוצרת הארץ - שקף 30:

- השטח בהיקף 18,000 מ"ר, כולל 5,200 מ"ר שלגביהם נקבעו עיקרי תנאי השכירות, לפיהם ישכרו צדדים שהם צד קשור, שטחים בכרויקט. 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, 16, 22, 23, 27 ו-29:

– למועד זה נחתמו הסכמים מפורטים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק, לפרטים נוספים ראו סעיף 10 לפרק א' וביאור 6א' לפרק ג' לדוח רבעון 3 2024. 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. המידע הכלול במצגת בנוגע לפרויקט הינו בגדר מידע צופה פני עתיד.

כרויקטים בכיתוח, בהשבחה והתחדשות עירונית:

– המידע הכלול בין היתר בשקפים 22 עד 29, בדבר הערכות החברה בנוגע להוצאה לפועל של פרויקטים בכיתוח, בהשבחה ובהתחדשות עירונית (ובתוך כך הערכות החברה בעניין יחידות דיור שיכללו בפרויקטים אלו), כולל תחזיות והנחות שונות שעלולות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמוצג במצגת. מרבית הפרויקטים המצויים בכיתוח, בהשבחה ובהתחדשות עירונית, מצויים בשלבי ייזום, כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה ותלויה בפעולות ובתהליכים מגוונים, שאינם בהכרח בשליטת החברה, לרבות מול רשויות תכנון ורשויות מס (לצורך קבלת פטורים הנוגעים לעסקאות), בקבלת אישורים מצדדים שלישיים, בתנאי שוק משתנים, ועוד. כמו כן, מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים. בנוסף, קיימת אי-ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים מסיבות מגוונות. אין ודאות כי פרויקטים בכיתוח, בהשבחה ובהתחדשות עירונית, שהחברה מקדמת, יצאו לפועל, ומובהר כי הערכות החברה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

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 3 בשנת 2024. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור של כ-54%, 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 רשות ניירות ערך מופיע בשקף 33. 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, דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ודוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח רבעון 3 לשנת 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.



רבע כחול נדל"ן בע"מ

Q3 2024

כ-8.4

מליארד ש"ח
שווי נכסי הנדל"ן²

115

נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי
באזורי ביקוש¹

476,000
מ"ר¹

6.6%

CAP
RATE⁵

49%

חוב ל-
CAP נטו⁴

96%

שיעור תפוסה
בנכסים מניבים³

(1) שטחים לשיווק הכוללים שטחי חניונים של כ- 121.8 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 30.9.2024 (3) שיעור תפוסה ליום 30.9.2024, 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 30.9.2024. (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 שהוכחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד רכוש קבוע לעניין זה, ראו פרטים נוספים בשקף 11 במצגת זו.



לאחר חלוקה
ותשלום של

260

מיליון ₪ דיבידנד מתחילת 2024

הון עצמי Q3 2024

כ- 3.7

מיליארד ₪

Q3 2023: כ- 3.2 מיליארד ₪

23%

שווי שוק נכון
ליום 27.11.2024

כ- 4.12

מיליארד ₪

מדד

125 תל-אביב

90 תל-אביב

EPRA NRV

כ- 4.6

מיליארד ₪

למניה:

377

לאחר תאריך הדוח
החברה הכריזה על
חלוקת דיבידנד נוספת בסך

כ- 120

מיליון ש"ח

דירוג

AA- | AA

דירוג לסדרות מובטחות
בשעבוד (אופק יציב)

12%

עליה בהכנסות משכירות
(השוואה ל-Q1-Q3 2023)

תשואת דיבידנד

מתחילת השנה¹

כ- 12.2%

תזרים מזומנים
מפעילות שוטפת

כ- 423

מיליון ₪

Q1-Q3 2023: כ- 256 מיליון ₪

65%

נכסים
לא משועבדים

כ- 4.4

מיליארד ₪

כ- 52% מסך נכסי
הנדל"ן

(1) כולל דיבידנד שהוכרז וטרם חולק.

תחומי פעילות - נדל"ן מניב ובניה למגורים



BSRE

נכסים מסחריים



BSRE

מרכזים מסחריים



BSRE

משרדים



BSRE

לוגיסטיקה

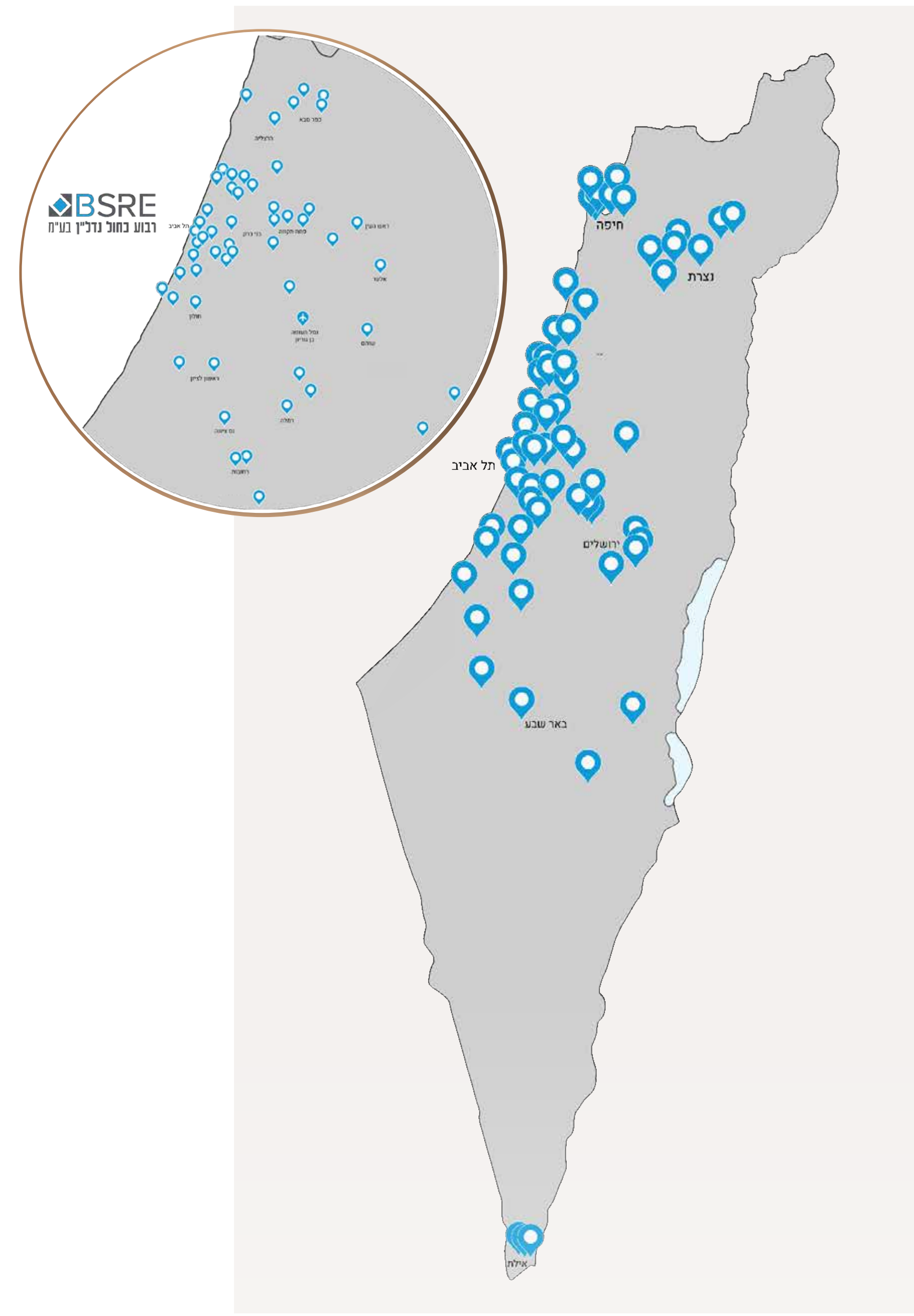


BSRE

מגורים ועירוב שימושים

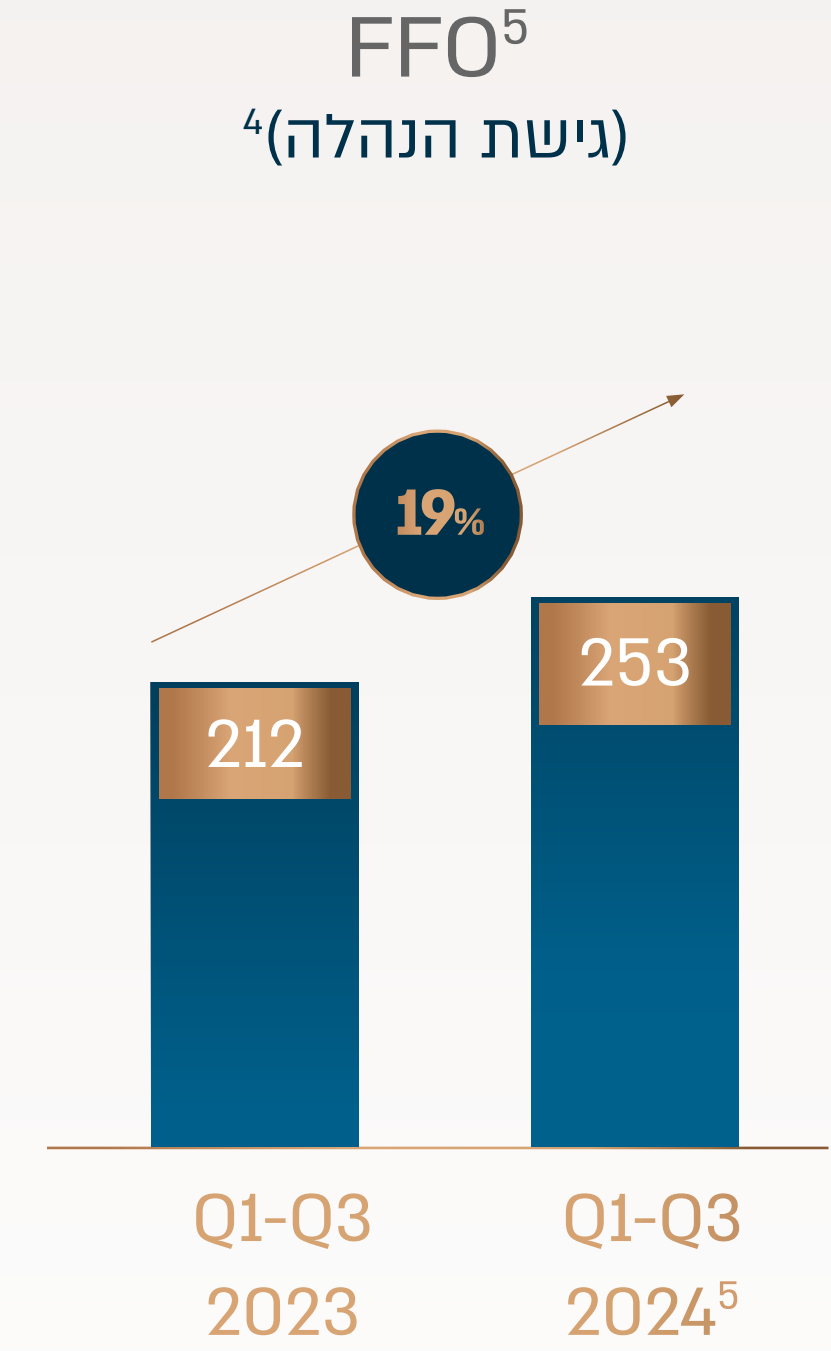
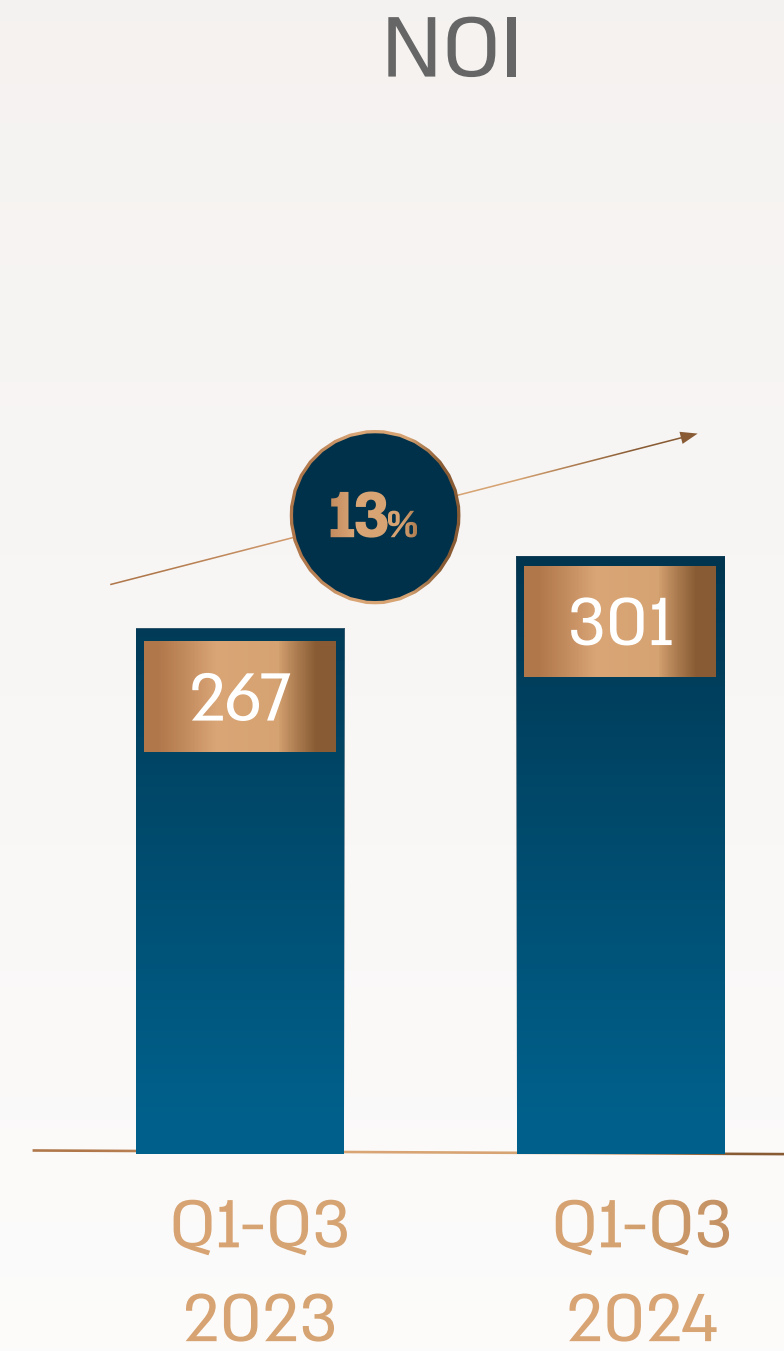
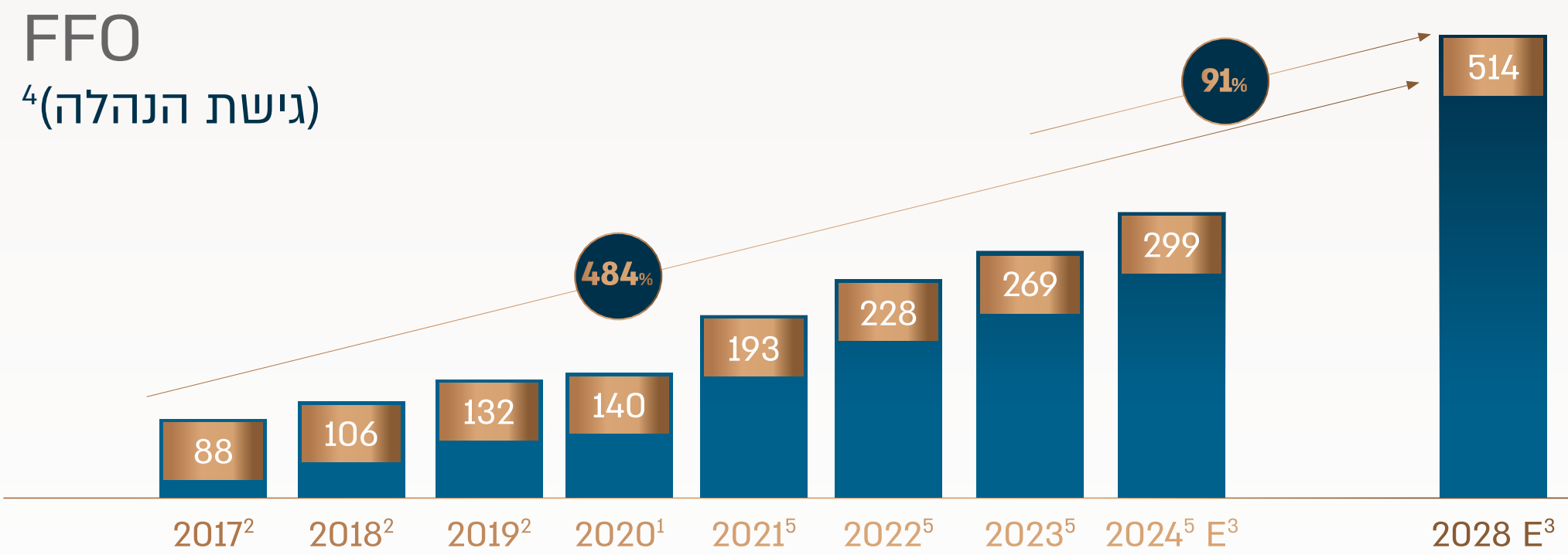
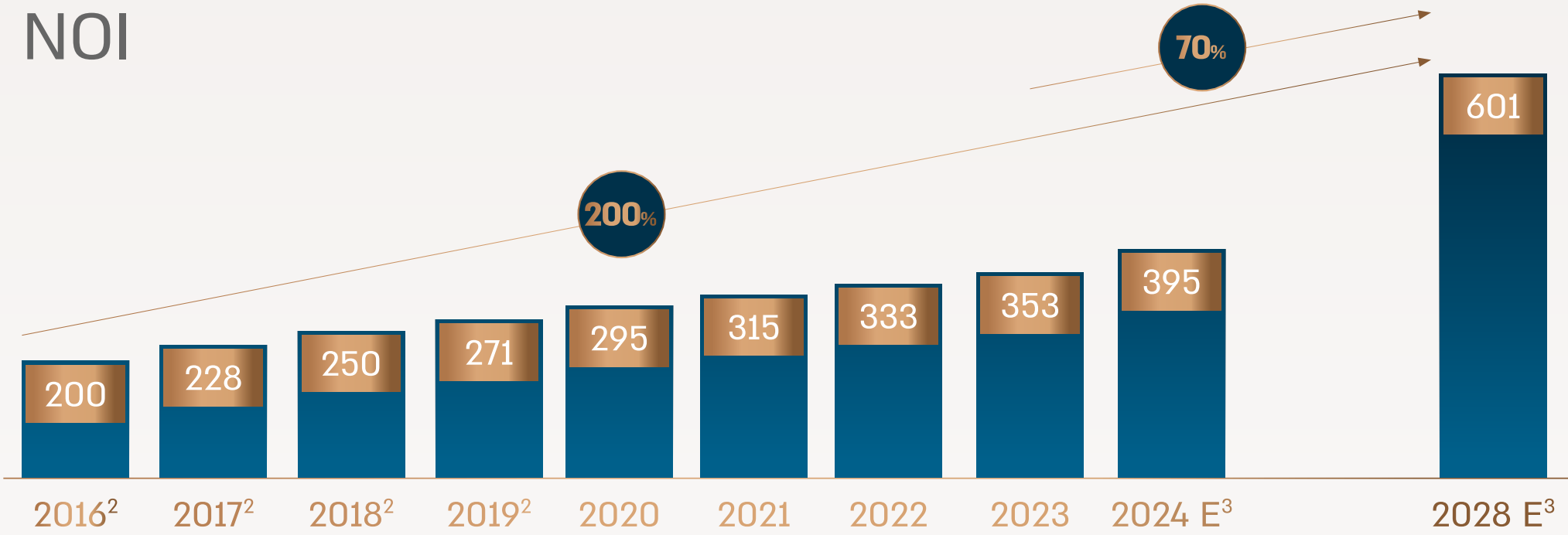


בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים



מגמות ה- NOI וה- FFO (גישת הנהלה)

במיליוני ₪



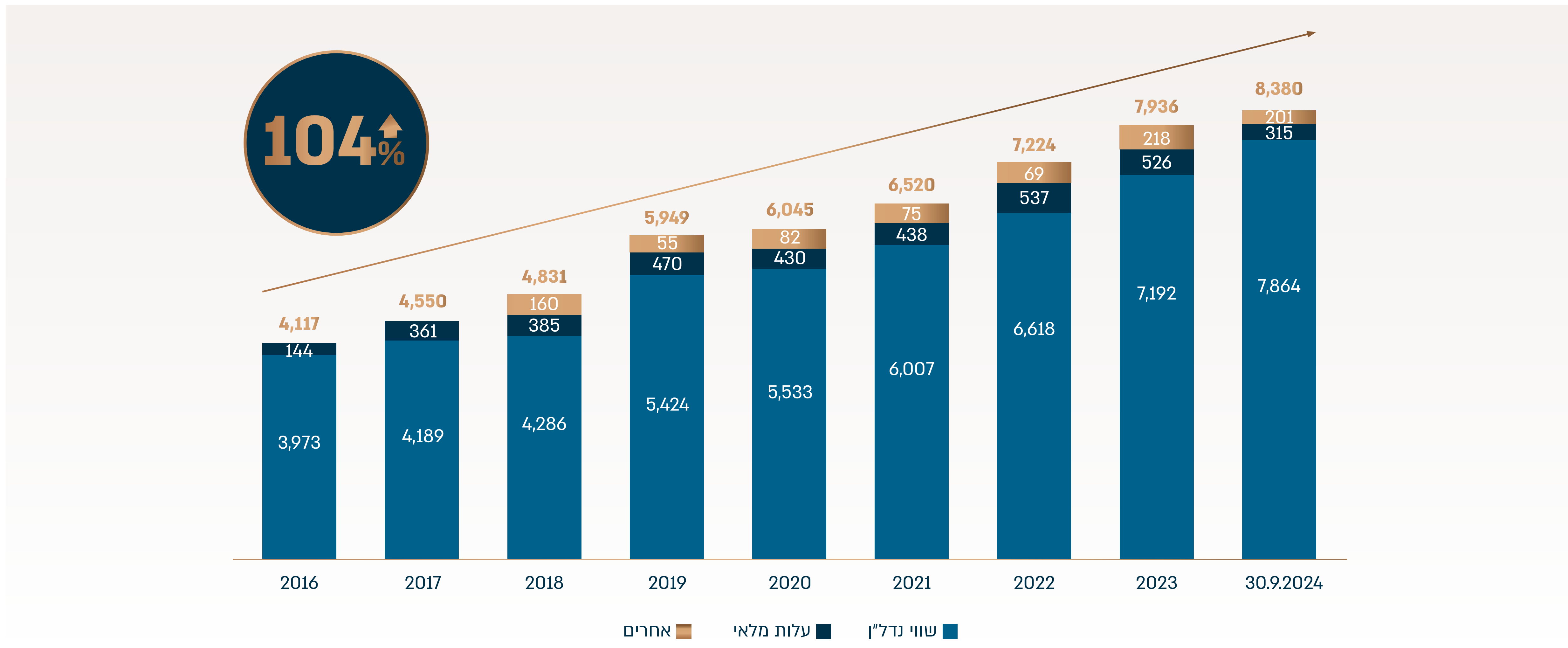
FFO למניה
25.4 LTM

(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) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. (4) לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 33 במצגת זו. (5) נתוני FFO בנטרול מגורים - שנת 2021: 185 מיליון ש"ח, שנת 2022: 210 מיליון ש"ח, תקופה של תשעה חודשים בשנת 2024: 200 מיליון ש"ח (19% עליה בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד).



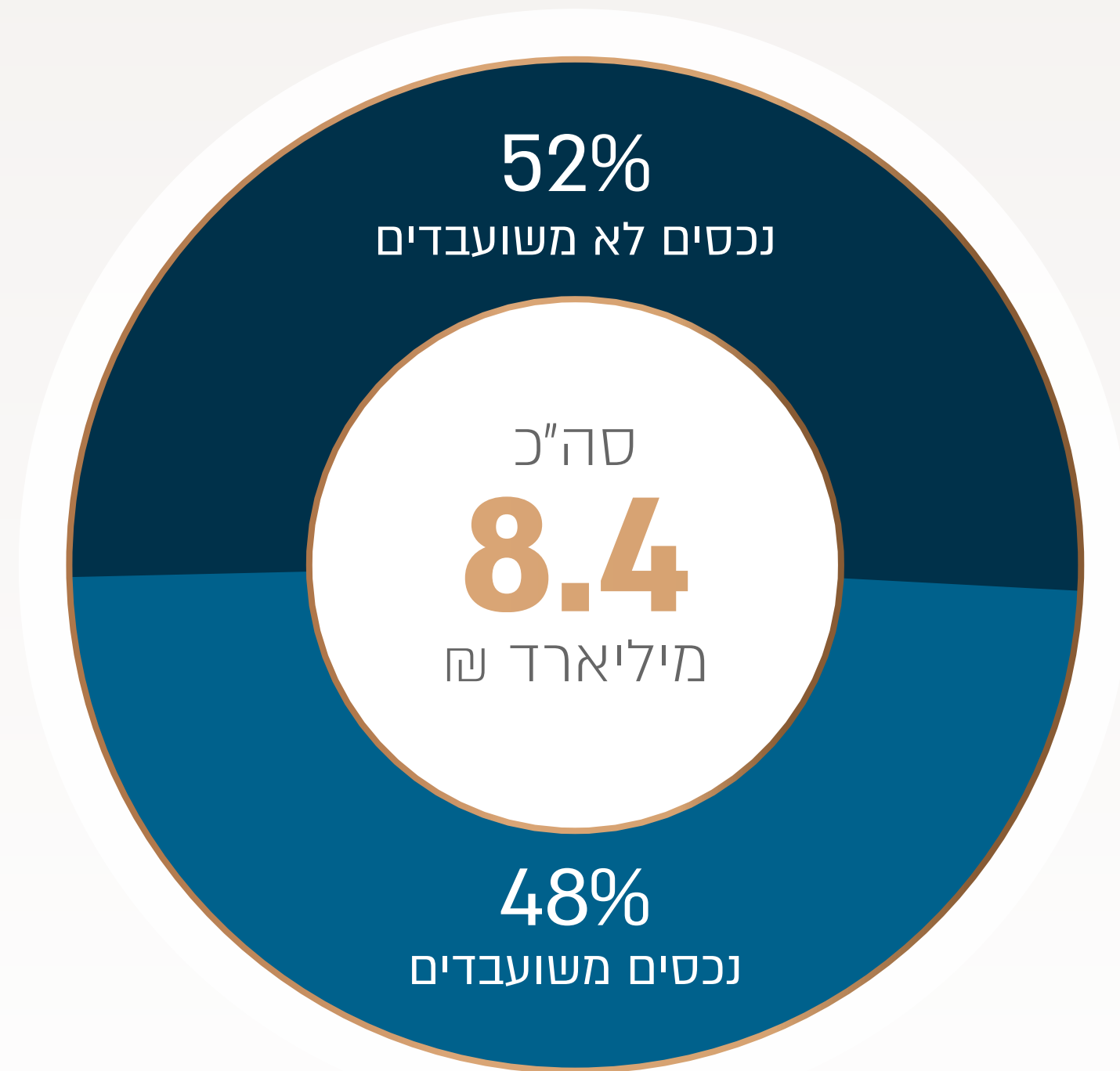
צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן

במיליוני ₪

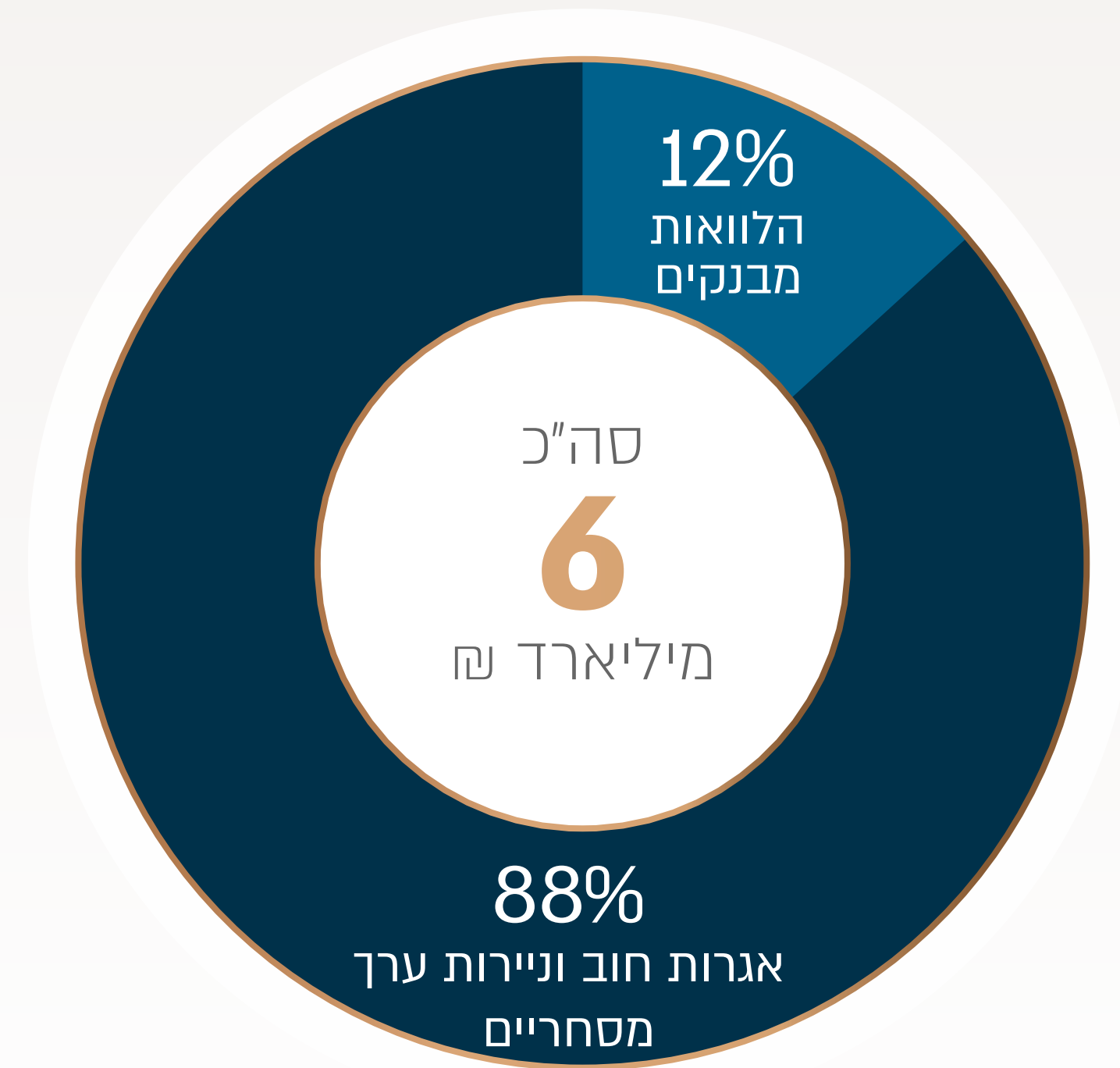


גמישות פיננסית גבוהה¹

סטטוס שעבוד הנכסים²



הרכב חוב פיננסי ברוטו

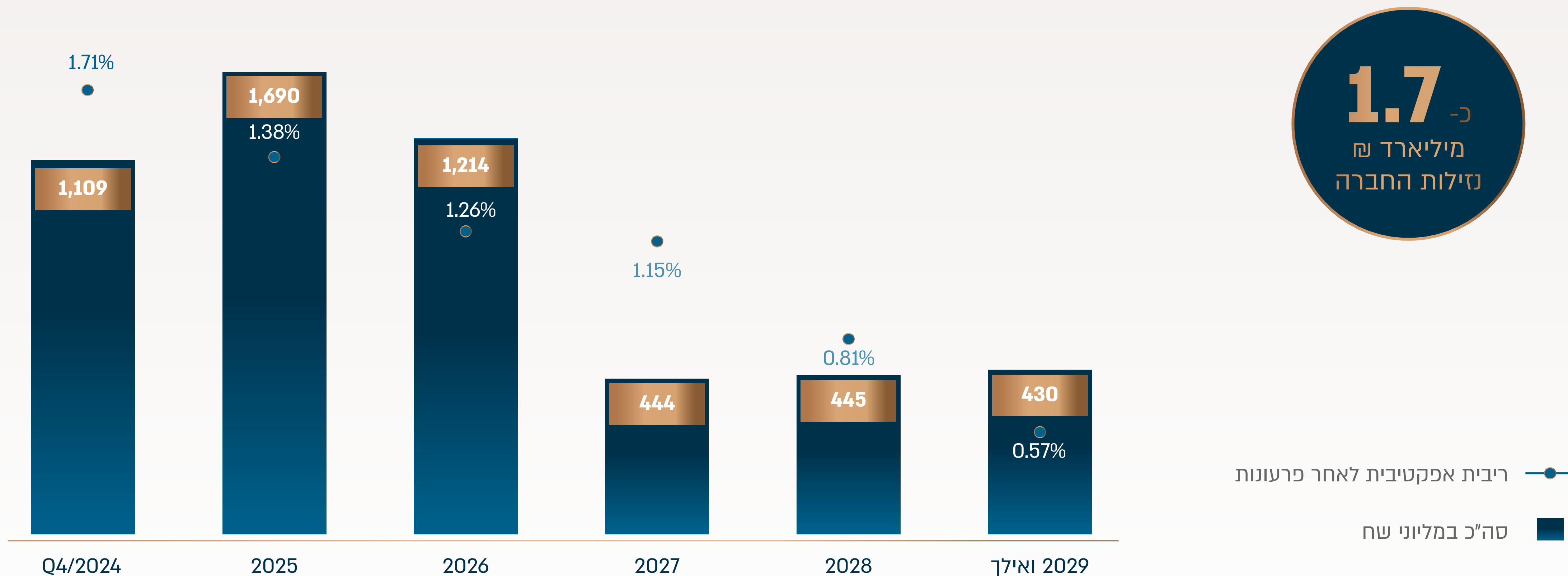


(1) נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי נכון ליום 30.9.2024.
(2) יצוין כי היקף הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל, הינו לאחר גרעת נכסים אשר החברה התחייבה לשעבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה.



פריסת פרעונות החוב

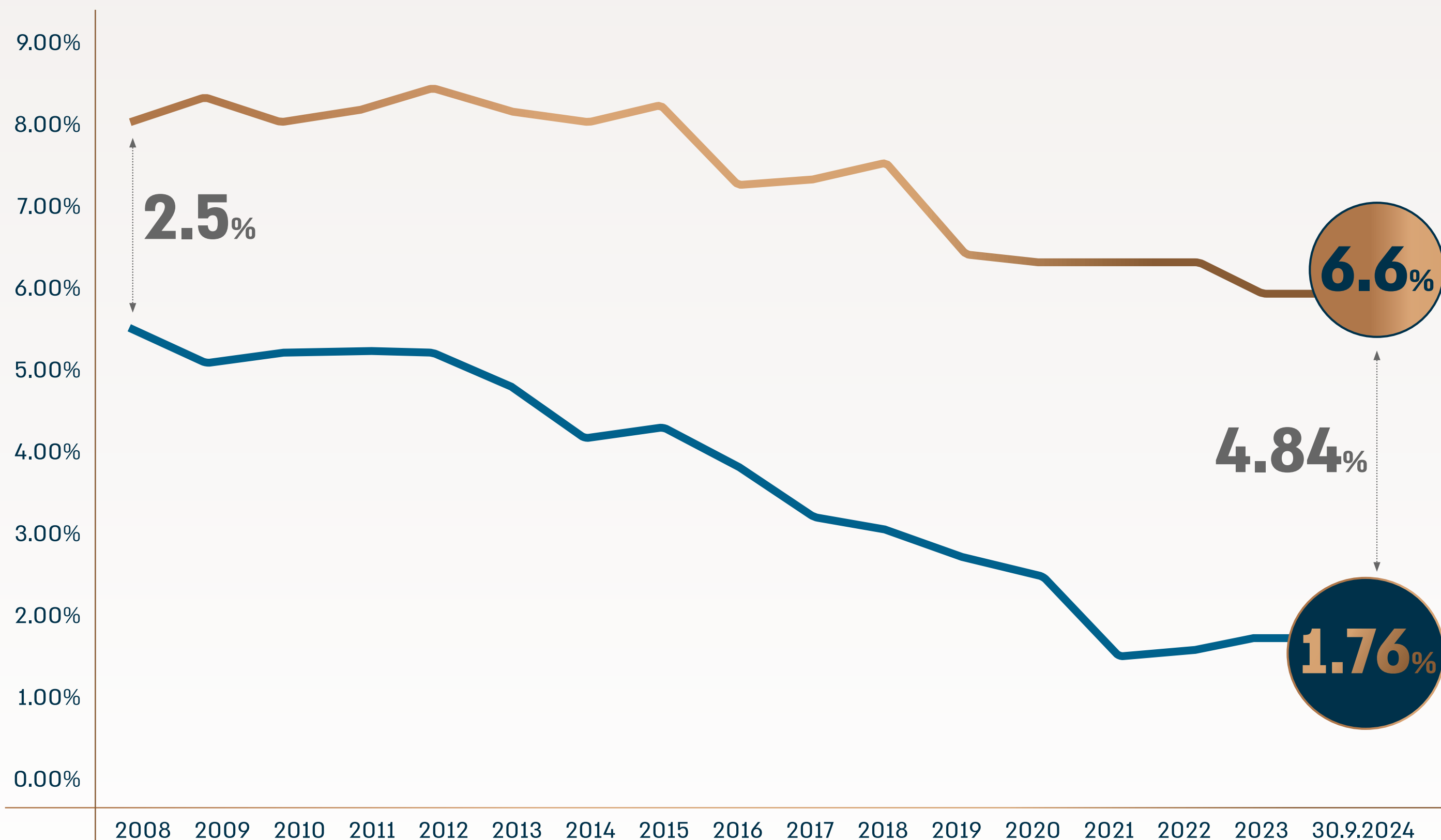
ליום 30 בספטמבר 2024 | מיליוני ₪



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. לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות הליווי לפרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, וביאורים א'16 (2) ו-16ב' (2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023. בנוסף, ראו פרק א' דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח רבעון 3 לשנת 2024. לאחר תאריך הדוח גוייס סך של כ- 900 מיליון ש"ח.



שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת³



מיליוני ש"ח	חישוב שיעור התשואה המשוקללת ליום 30.9.2024
8,065	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹
(1,528)	בניכוי שווי המימון לקרקע בתוספת זכויות בניה
(431)	בניכוי שטחים פנויים
6,106	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
102	NOI נדל"ן רבעון 3 2024
6.6%	שיעור תשואה משוקללת הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)²

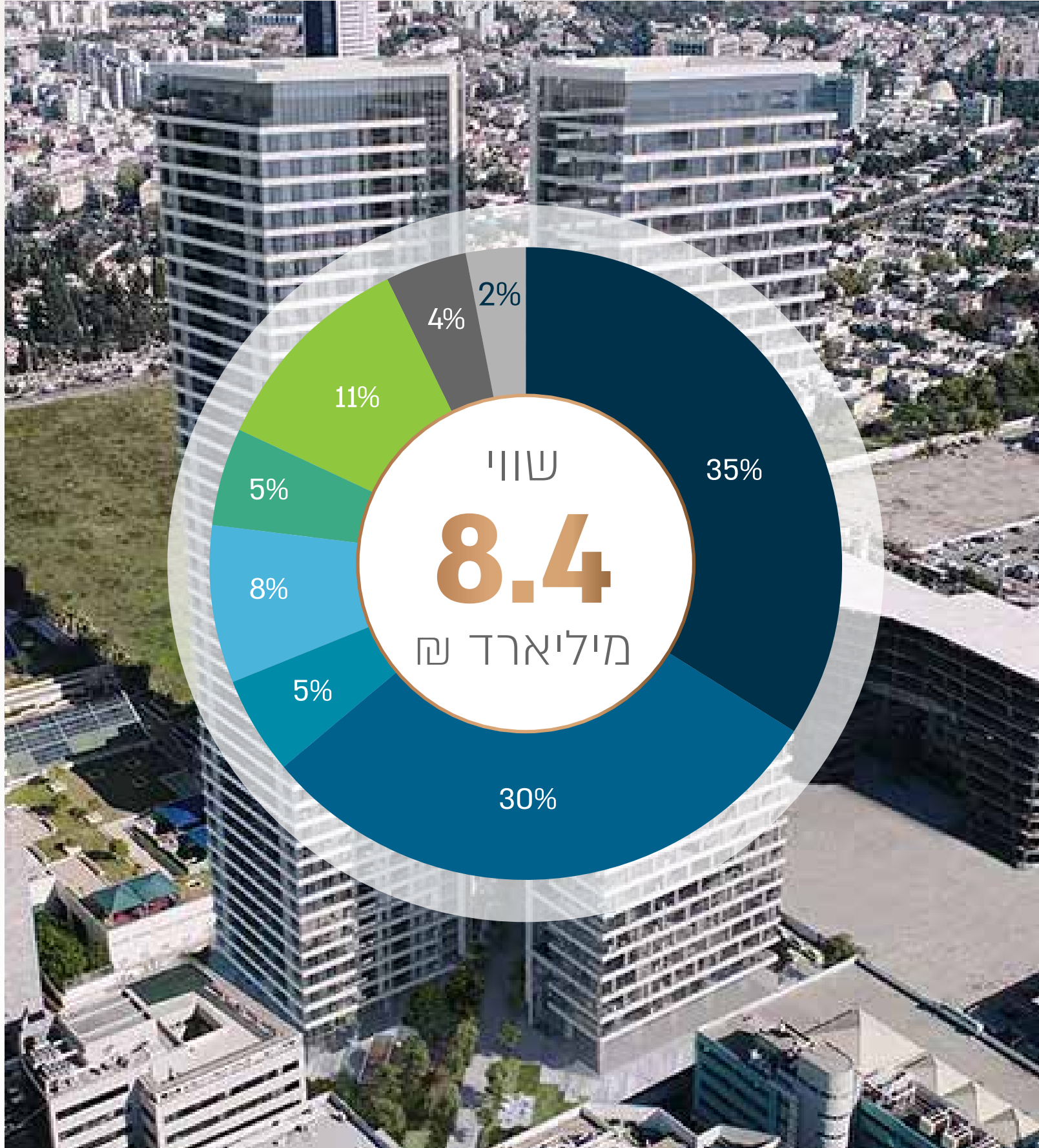
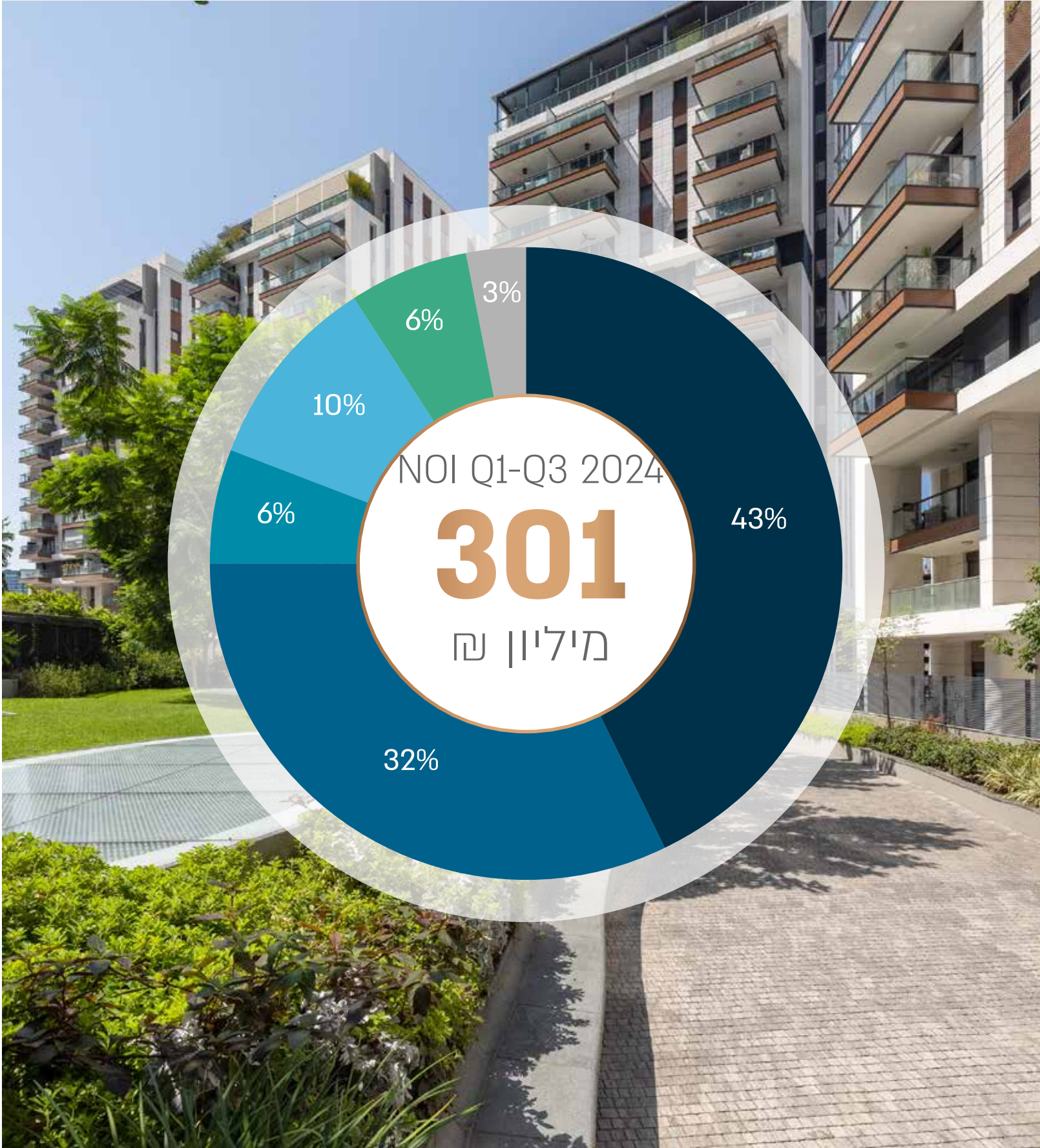
(1) כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-64 מיליון ₪ ובניכוי התחייבויות בגין נדל"ן. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 למצגת זו.
 (2) בוצעה התאמה לחישוב ה-CAP RATE כך שהופחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד.
 (3) נתון הריבית האפקטיבית אינו מתחשב בנע"מ אשר החברה הנפיקה בחודש יולי 2024.



פילוח נכסים ליום 30.9.2024

לפי שימושים

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



נכסים מסחריים

NOI Q1-Q3 2024
148 מיליון ₪
NOI Q1-Q3 2023
128 מיליון ₪

שווי¹
3,318
מיליון ₪

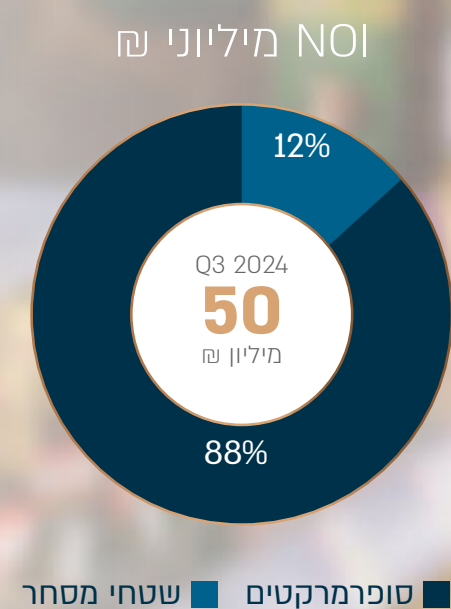
שטח מסחר כולל
160,000
מ"ר

NOI Q3 2024
50 מיליון ₪
NOI Q3 2023
43 מיליון ₪

מיקומים מרכזיים
33 נכסים
בת"א וגוש דן

מספר נכסי
סופרמרקטים²
89

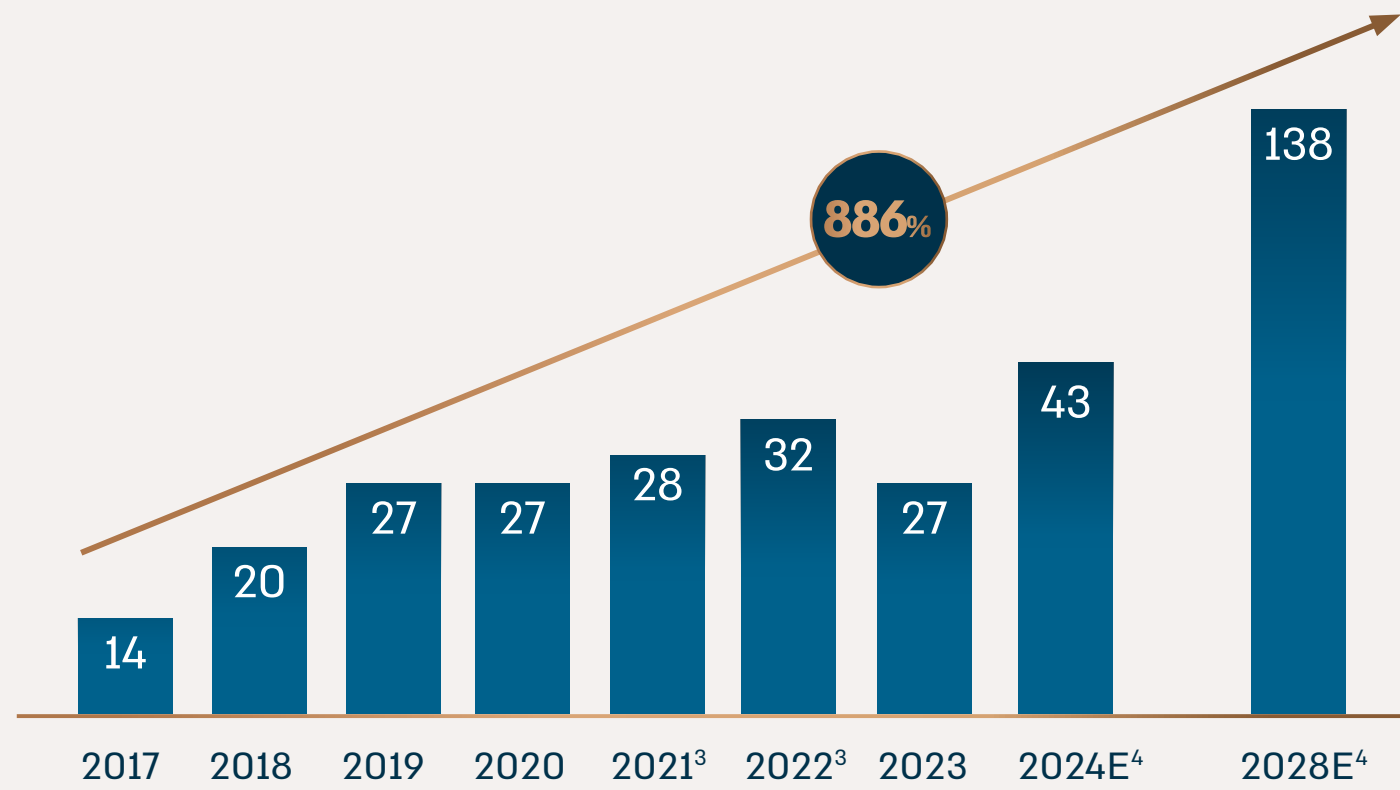
שיעור תפוסה
99%



(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 178 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 ₪



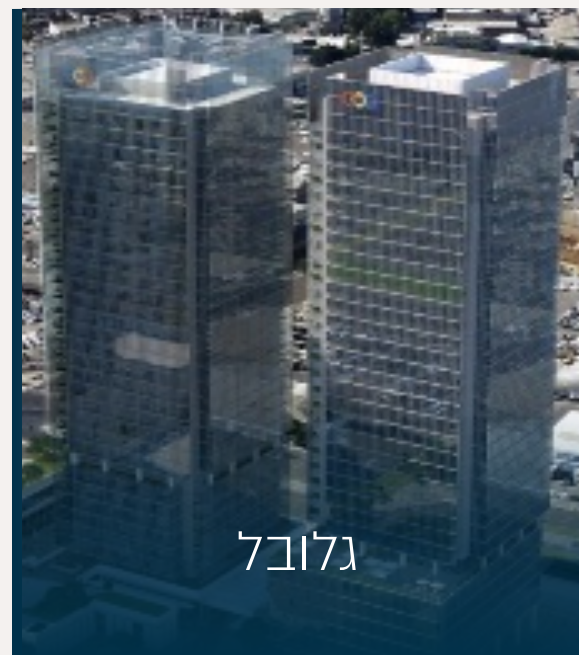
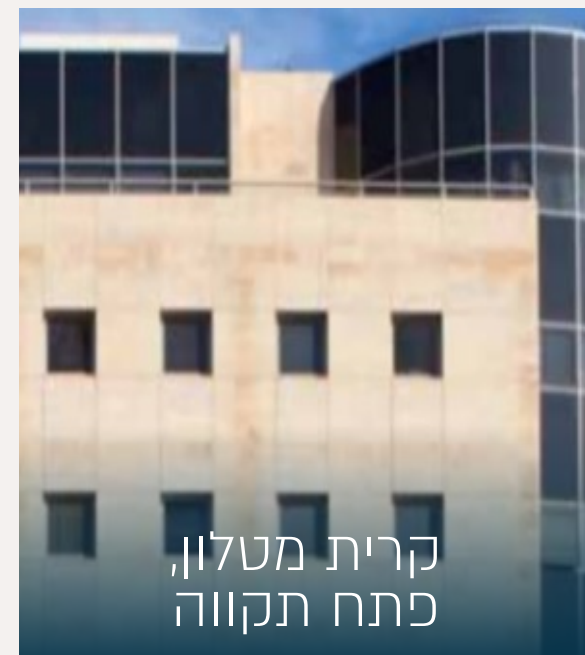
שווי ²
667
מיליוני ₪

שטח משרדים מניב כולל
50,000 מ"ר
חלק החברה
בהקמה כ-90,000 מ"ר ⁴

NOI Q3 2024
10 מיליון ₪
NOI Q3 2023
7 מיליון ₪

NOI Q1-Q3 2024
31 מיליון ₪
NOI Q1-Q3 2023
20 מיליון ₪

שיעור תפוסה ¹
89%



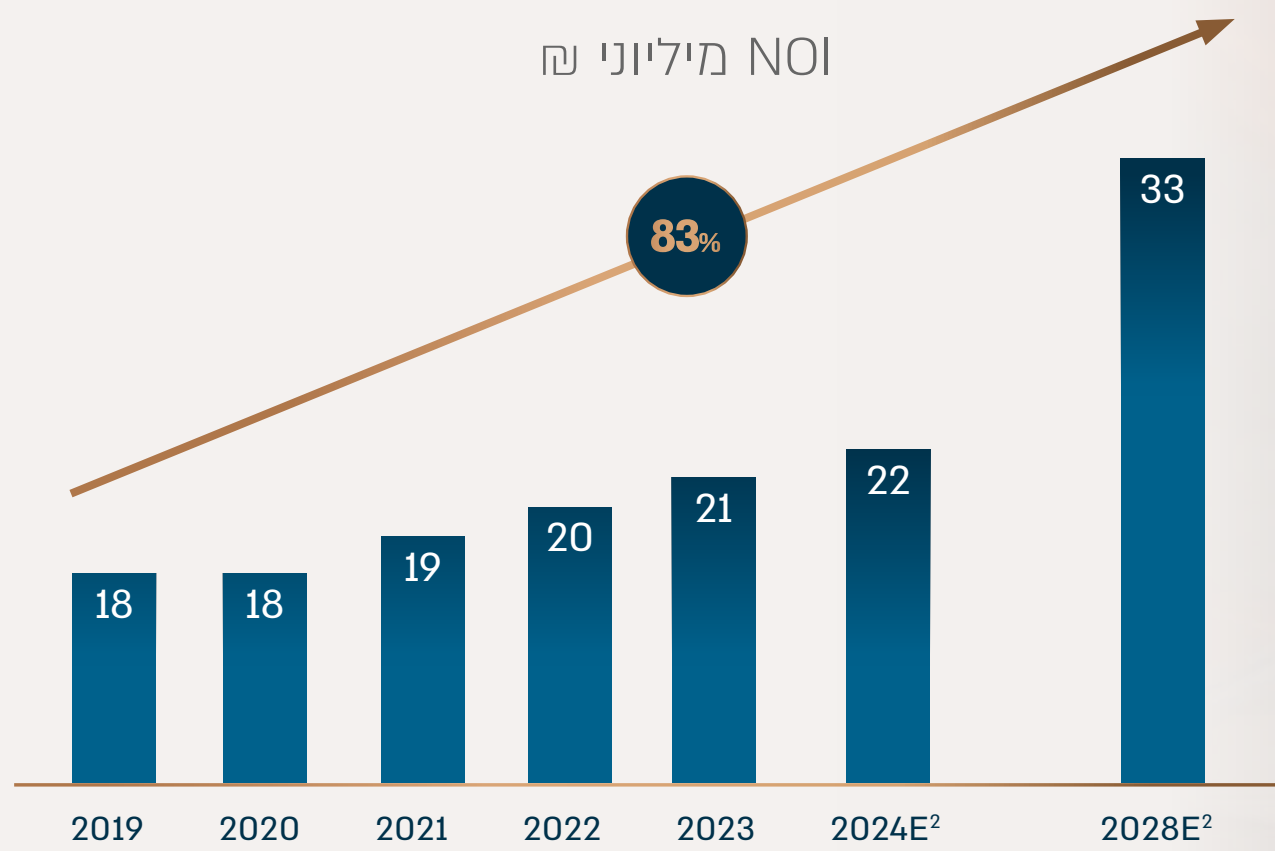
(1) ליום 30.9.2024

(2) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 94 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
454
מיליון ₪

שטח כולל
45,000 מ"ר
חלק החברה

NOI Q3 2024
5.6 מיליון ₪
NOI Q3 2023
5.4 מיליון ₪

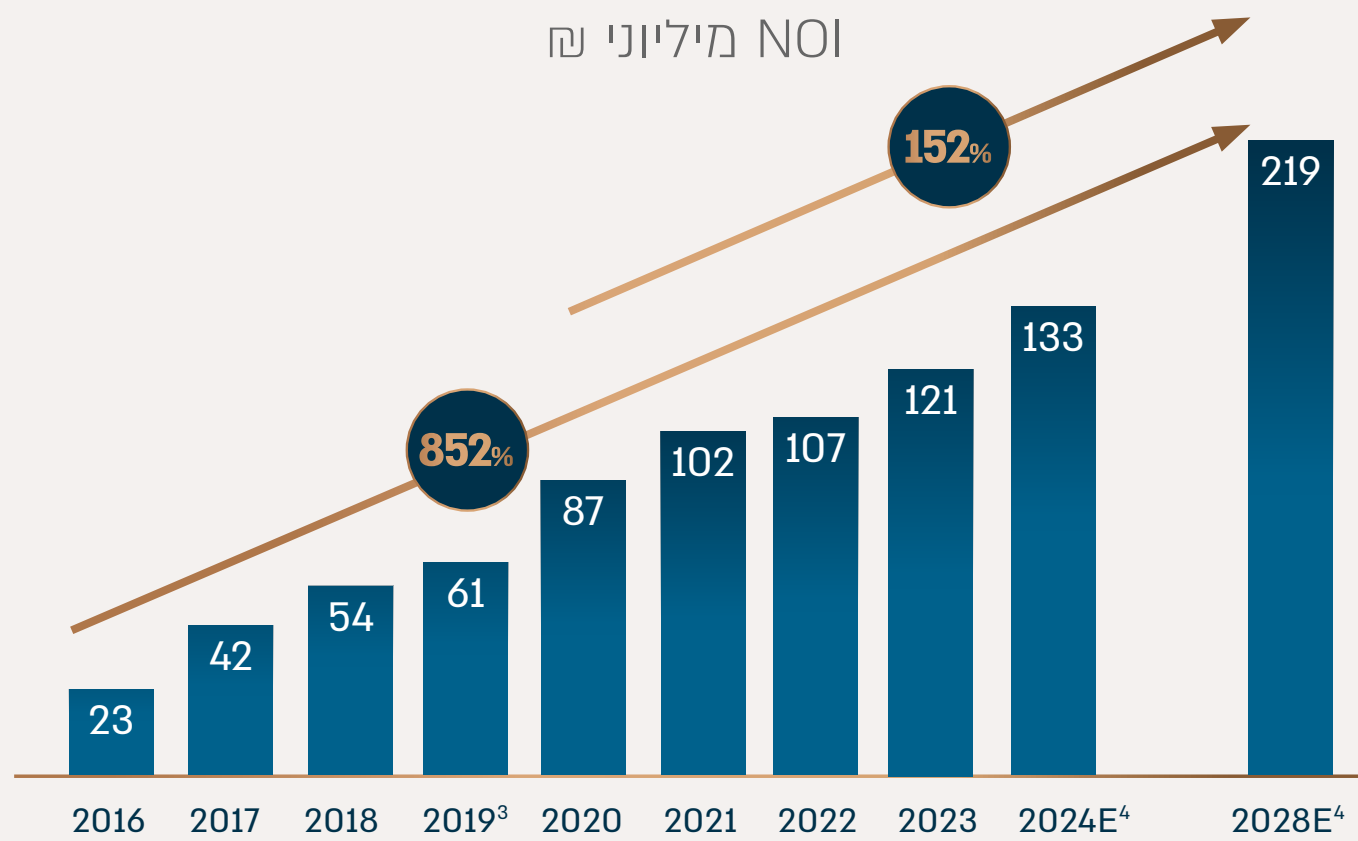
NOI Q1-Q3 2024
16.4 מיליון ₪
NOI Q1-Q3 2023
15.9 מיליון ₪

שיעור תפוסה³
100%



(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 56 מיליון ₪.
(2) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
(3) ליום 30.9.2024.

מרכזים מסחריים



שווי ²
2,473
מיליון ₪

שטח מסחר כולל
52,000 מ"ר
חלק החברה

NOI Q3 2024
33 מיליון ₪
NOI Q3 2023
31 מיליון ₪

NOI Q1-Q3 2024
97 מיליון ₪
NOI Q1-Q3 2023
92 מיליון ₪

שיעור תפוסה ¹
88%



(1) שיעור התפוסה ליום 30.9.2024 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.



קניון TLV

שטחים במו"מ⁴
2,400
מ"ר

שטח מסחר זמין להשכרה²
כ-30,000
מ"ר

חלק החברה¹
100%

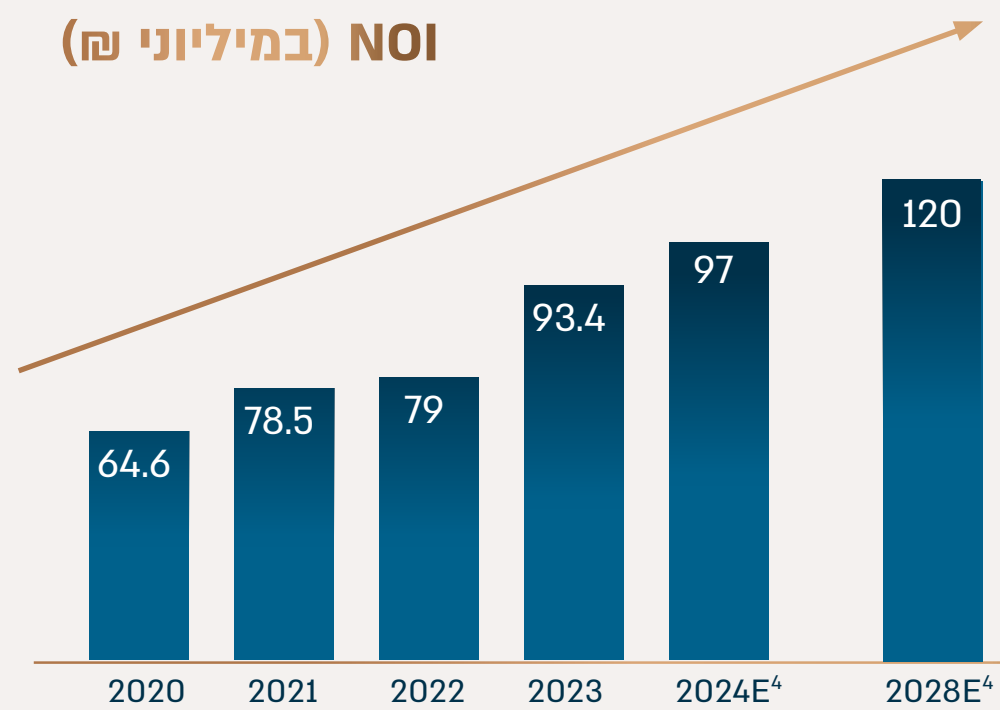
שטחים בחוזים ובמזכרי
הבנות שנחתמו מתחילת
2024 עד למועד
חתימת הדוחות
כ-3,000 מ"ר

שיעור תפוסה ממוצע
³ Q1-Q3 2024
כ-86%

שווי
1.86
מיליארד ₪

NOI (במיליוני ₪)

86%
NOI



- (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.

כדיון ממוצע למ"ר

Q3 2024
לעומת Q3 2023



Q1-Q3 2024
לעומת Q1-Q3 2023



חתימות על הסכמים

מתחילת שנת 2024 ועד מועד פרסום הדוחות נחתמו הסכמי שכירות, תוספות והארכות להסכמי השכירות, ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ-3,000 מ"ר², שכ"ד ממוצע של כ-328 ש"ח למ"ר³.

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

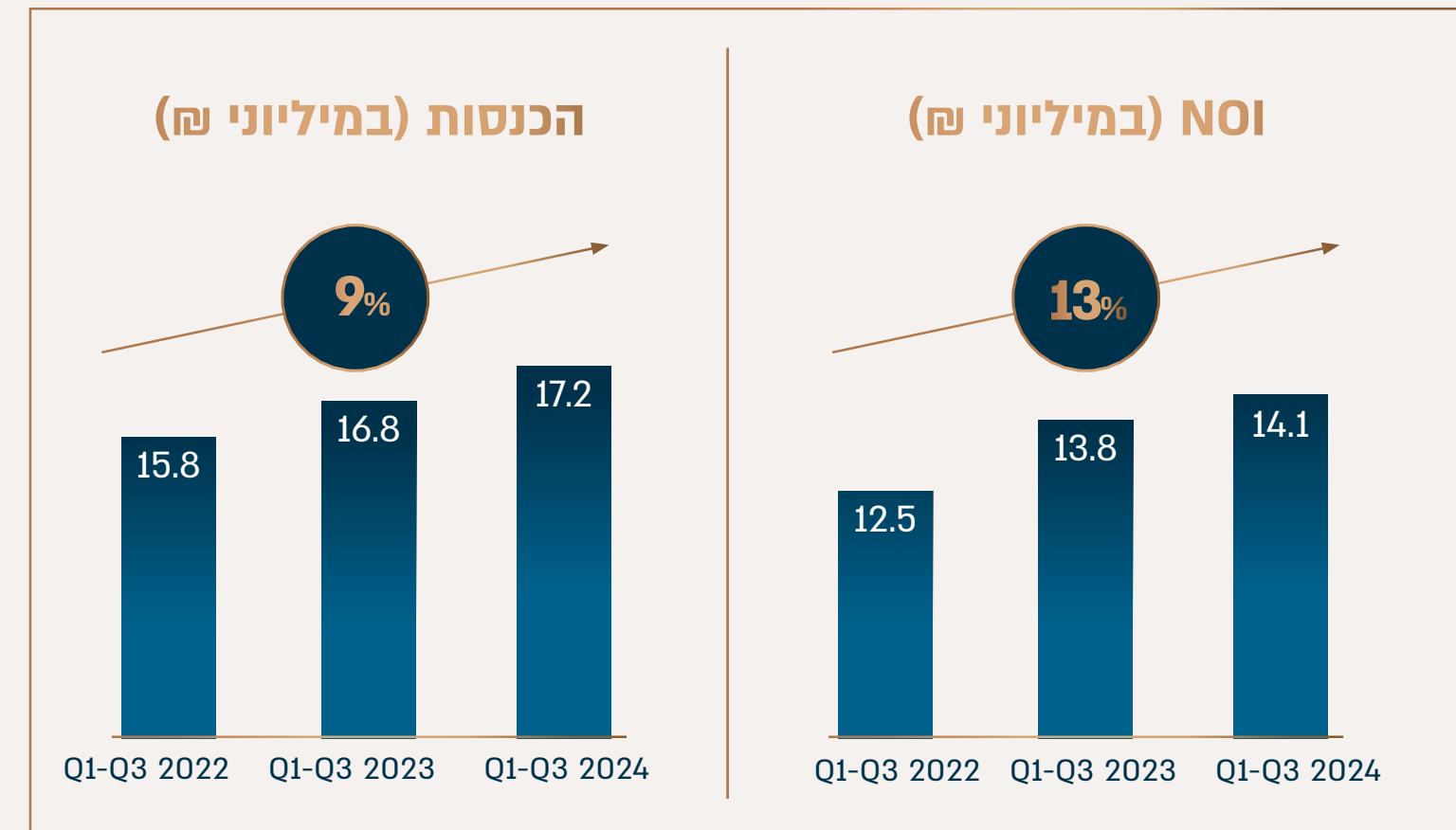
- (1) הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
- (2) השטחים המצויינים לעיל כוללים גם שטחי אחסנה בהיקף לא מהותי ביחס לשטחים הכוללים.
- (3) ביחס להסכמים בשכ"ד קבוע.





מתחם גבעון - חניון ¹

עלות בנייה 144 מיליון ₪	חלק החברה 75%
מועד פתיחה אפריל 2015	מקומות חנייה 997



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



קניון הדר, ירושלים

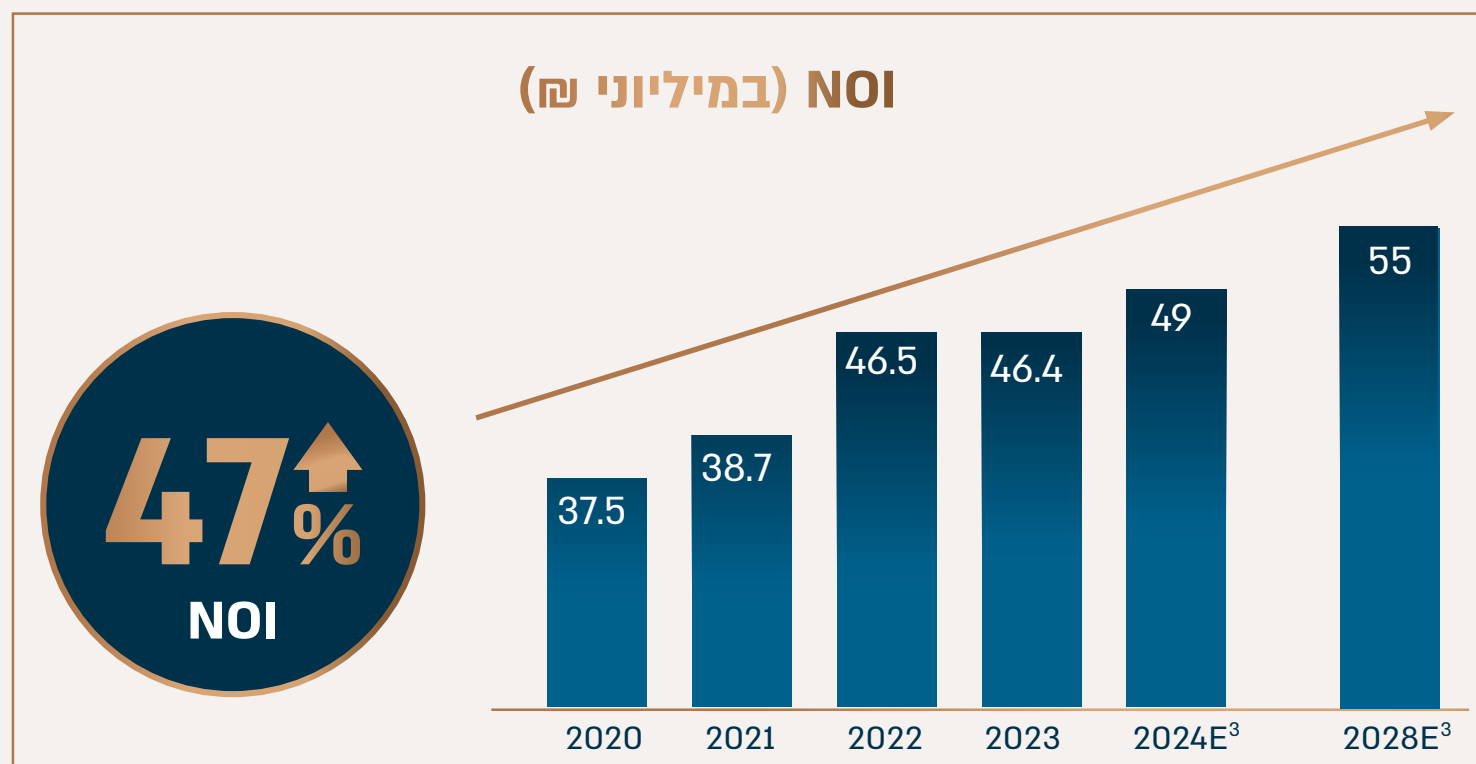
NOI Q1-Q3 2024
35 מיליון ₪

שווי ¹
כ-832
 מיליון ₪

חלק החברה
50%

שיעור תפוסה ²
כ-95%

שטח לשיווק
27,000
 מ"ר



- (1) כולל שווי זכויות בניה בסך 108 מיליון ₪.
- (2) שיעור התפוסה ליום 30.9.2024 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה.
- (3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



HADAR
 הקניון של הירושלמים!





קריית השרון - נתניה

החברה השלימה את העסקה לרכישת 50% נוספים בנכס⁴.

שטח חניונים כ-12,000 מ"ר	שטח כולל כ-12,600 מ"ר מסחר, משרדים ומרפאות	חלק החברה 100%
זכויות בניה נוספות ³ כ-29,000 מ"ר	שווי ² 273 מיליון ₪	שיעור תפוסה ממוצע ¹ 91%
NOI Q1-Q3 2024 11.3 מיליון ₪	החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות ותוספות שימושים (תעסוקה ומסחר) ³	

(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) ביום 18 באפריל 2024.



חטיבת מגורים

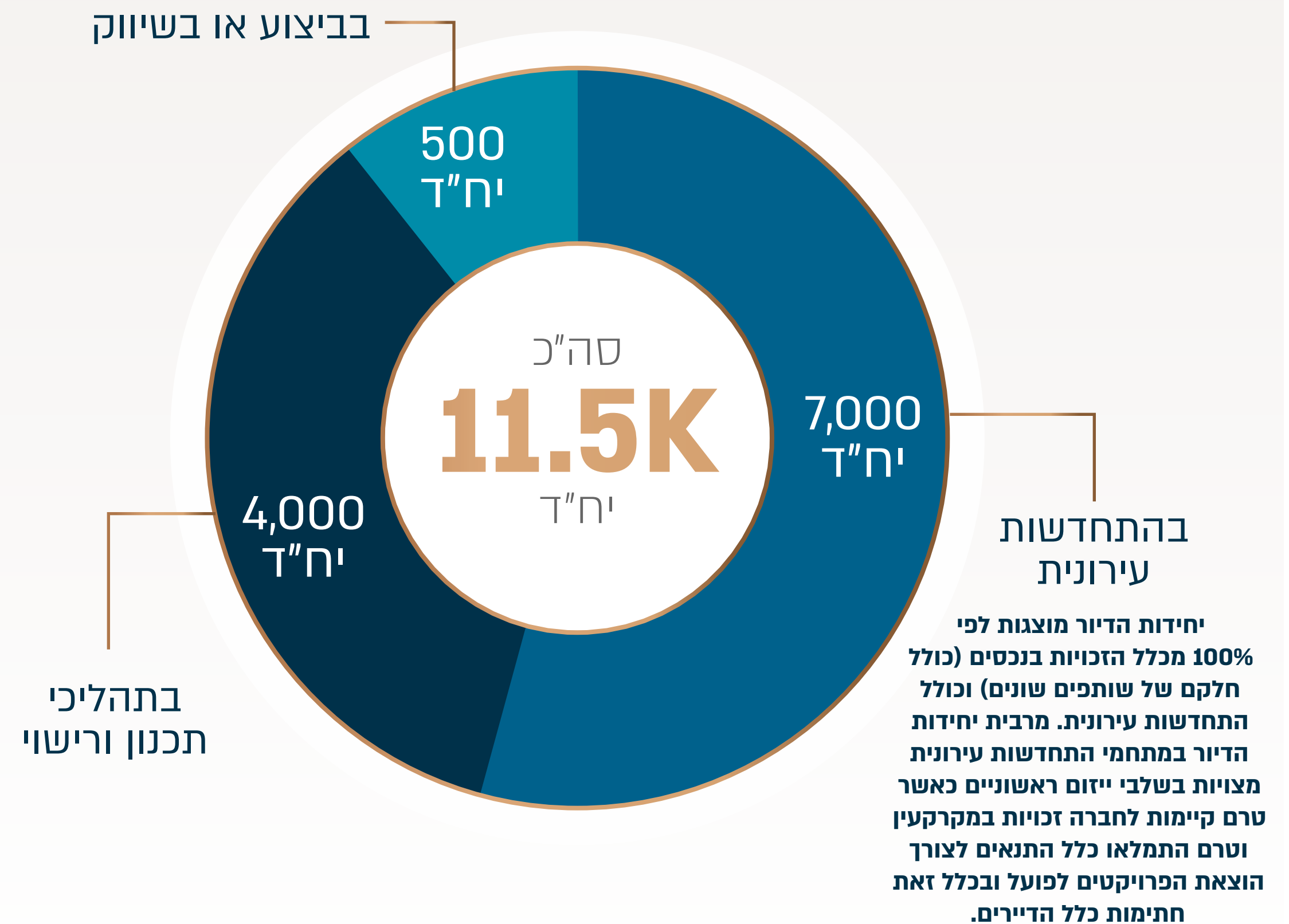
הגדלת היקף פעילות הייזום תוך שמירה על יחסים פיננסיים

108 יח"ד

נמכרו מדצמבר 2023
11 בקשות רכישה חתומות

120-150 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



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.



תוצרת הארץ

מגורים¹

חלק החברה
50%

היקף עלויות פרויקט צפוי²
1,128 מיליון ₪

השקעות 30.9.2024
966 מיליון ₪

דירות למכירה³
390

מגדל צפוני
42 קומות

מגדל דרומי
8 קומות
(מתוך 35 קומות)

גמר בניה⁵
Q1 2025

סטטוס הקמה
הבניין הצפוני
עבודות גמר

שיווק דירות - ליום 26.11.2024
267 הסכמי מכר

8 בקשות רכישה חתומות

קבלת היתר בניה מלא
נובמבר 2021

רווח (חלק החברה)⁴

265 מיליון ₪

עד כה הוכר: 158 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. (5) להערכת החברה, על פי המידע שבידיה למועד אישור הדוח, יתכן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפוקות העבודה.



EAST&TLV



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

הכנסות לקבל בגין
דירות שנמכרו³
כ-239

אכלוס צפוי¹
2028

דירות שנמכרו²
75

3 בקשות רכישה חתומות

מחיר ממוצע למטר (כולל מע"מ)
כ-40,000 ₪

הערכת החברה על בסיס דמ"ש
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"ח¹

**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 ומסחר²

מספר דירות
388

שטח מסחר
כ-20-15 אלפי מ"ר

רווחיות צפויה בפרויקט³
120-180
מיליון ₪

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

(1) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
(2) לחברה זכות להשלמה ל- 56.5% מרווחי הפרויקט. חלק החברה במסחר 100%.
(3) לא כולל זכאות החברה לריביות מכוח הלוואה שתועמד לשותף בפרויקט.



התחדשות עירונית¹ איתור ייזום וביצוע פרויקטים

הסכמי פינוי בינוי
7 מתחמים
בחימום

החברה נבחרה כיזם הפרויקט
בכ-19
מתחמים

מספר יחידות מבוקשות²
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.

(2) יחידות הדיור מוצגות לפי 100% מכלל הזכויות בנכסים (כולל חלקם של שותפים שונים) מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים.



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, בעניין זה, ראו שקף 22.

(1) מסחר, תעסוקה ולוגיסטיקה. (2) כולל התחדשות עירונית לפי 100% (ראו שקף 22). (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.

תוצרת הארץ

משרדים ומסחר¹

חלק החברה
100%

שטח לשיווק
31,500 מ"ר

סטטוס הקמה
הבניין הדרומי
עבודות גמר

היקף עלויות פרויקט צפוי²
432 מיליון ₪

גמר בנייה⁵
Q1 2025

השקעות 30.9.2024
354 מיליון ₪

מגדל דרומי
27 קומות
(מתוך 35 קומות)

NOI חזוי³
55-60 מיליון ₪

שווי ליום 30.9.2024
581 מיליון ₪

קבלת היתר בניה מלא
2021 נובמבר

כ-18,000 מ"ר הושכר⁴

(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 לצד קשור וכפוף לקבלת אישורי האורגנים על פי דין. (5) להערכת החברה, על פי המידע שבידיה למועד אישור הדוח, יתכן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפוקות העבודה.

EAST&TLV



מגדל משרדים, כ"ת¹ מתחם GLOBAL TOWER

קומות משרדים²
24

זכויות כ-
37,000 מ"ר

סטטוס הקמה
קומה 12

NOI חזוי כ-
35 מיליון ₪

השקעות 30.9.2024
כ-204 מיליון ₪

אכלוס 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

שווי
140.6 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	30.6.2024	30.9.2024	
490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	1,486	1,384	1,058	1,738	מזומנים, ני"ע ופקדונות ¹
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,046	5,259	5,289	5,335	6,036	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	3,773	3,905	4,277	4,298	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	39%	39%	43%	40%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	7,116	7,255	7,716	7,767	נדל"ן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	3,467	3,502	3,617	3,657	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	34%	35%	35%	36%	34%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	9,773	9,888	9,963	10,751	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	248	284	287	297	300	הון עצמי למניה
98	142	87	113	178	154	54	195	73	121	150.4	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת רשות ני"ע ²
-10	-14	18	19	-38	39	174	74	6	39	102.6	התאמות ל-FFO לתקופה המצטברת לפי גישת ההנהלה ³
88	128	105	132	140	193	228	269	79	160	253	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת הנהלה
188	195	200	235	244	289	310	358	362	373	377	EPRA NRV למניה

(1) מידע כולל פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים. (2) לפי גישת רשות ניירות ערך ה-FFO לרבעון 3 2024 עומד על סך של כ-29 מיליון ש"ח וה-FFO לפי גישת ההנהלה לרבעון 3 2024 הינו על סך של כ-93 מיליון ש"ח, סך ההתאמות לגישת רשות ניירות ערך כ-64 מיליון ש"ח. לפי גישת רשות ניירות ערך ה-FFO לרבעון 2 2024 עומד על סך של כ-48 מיליון ש"ח וה-FFO לפי גישת ההנהלה לרבעון 2 2024 הינו על סך של כ-80 מיליון ש"ח, סך ההתאמות לגישת רשות ניירות ערך כ-32 מיליון ש"ח (3) לפירוט אודות ההתאמות ל-FFO. ראו האמור בשקף 2 למצגת זו.





Q3 2024

תודה רבה!

 **BSRE**

BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD ♦ רבוע כחול נדל"ן