



רצוע נחול נדל"ן בע"מ
מצגת שוק ההון מרץ 2023



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 2022.

יצוין כי במצגת (שקפים 7, 11, 13 עד 15, 17 עד 20 וכן שקפים 23 עד 30) 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 25 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 25.

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 2027 עומדת על שיעור של 2%-2.8%.
 - 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 2022 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 2027, ההנחה היא שהאכלוס יושלם במועדים הצפויים בתנאי השוק שהחברה צופה.
 - הוצאות המימון החזויות מבוססות על תנאי השוק.
- קניון - TLV תחזית:
- תחזית הכנסות מחניון TLV שמופיעה בשקף 18.
 - השבחה וטיוב שוכרים בקניון כפי שמופיע בשקף 19.

רחוב עודד :

- מועד האכלוס הצפוי כמפורט בשקף 26 - מבוסס על הנחת השלמת הליך משפטי המתנהל כנגד דייר סרבן במהלך החודשים הקרובים.

התחדשות עירונית :

- המידע הכלול בשקף 27, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרויקטי 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 וודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט. יובהר כי עד למועד שבו כלל הדיירים במקרקעי הפרויקט חתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלים הקבועים בו, אין לחברה זכויות במקרקעין עליהם מוקם הפרויקט.

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 2022. 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 התקופתי של החברה לשנת 2022. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור של כ-54.6%. הנתונים שנלקחו בתחשיב זה הינם בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה וללא ניכוי מיסים נדחים.

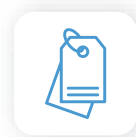
נתוני ה-FFO - FFO המוצגים במצגת זו הינם בהתאם לגישת הנהלה. FFO בהתאם לגישת הרשות לני"ע מופיעה בשקף 31. ההתאמות הן בעיקר מנטרול הפרשי הצמדה והשפעת המס בגינם, הוצאות מימון שאינן תזרימיות והתאמות נוספות. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.7.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

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 2023

רבע כחול נדל"ן בע"מ

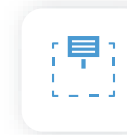
7.2 מיליארד ₪
שווי נכסי הנדל"ן²



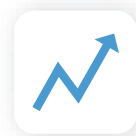
115 נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש¹



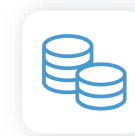
436,400 מ"ר
שטח¹



6.3%
CAP RATE⁵



כ- 50%
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) (סעיף 8.9.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022). הנכסים המניבים של החברה כוללים פרויקט B.O.T וקרקע לפיתוח במתחם בצלאל בירושלים שנרכשה במהלך השנה.
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 31.12.2022.
3. שיעור תפוסה ליום 31.12.2022, מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים מסחריים.
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.

EPRA NRV
כ- 3.8 מיליארד ₪
למניה: 310 ₪



שווי שוק נכון למועד
אישור הדוחות
כ- 2.5 מיליארד ₪

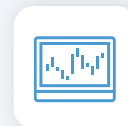


BSRE
רבוע כחול נדל"ן בע"מ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
כ- 305 מיליון ₪



7% עליה אפקטיבית
בהכנסות משכירות
(השוואה ל- 2021)



הון עצמי
כ- 3.03 מיליארד ₪



נכסים לא משועבדים
כ- 3.8 מיליארד ₪
כ- 52% מסך נכסי הנדל"ן



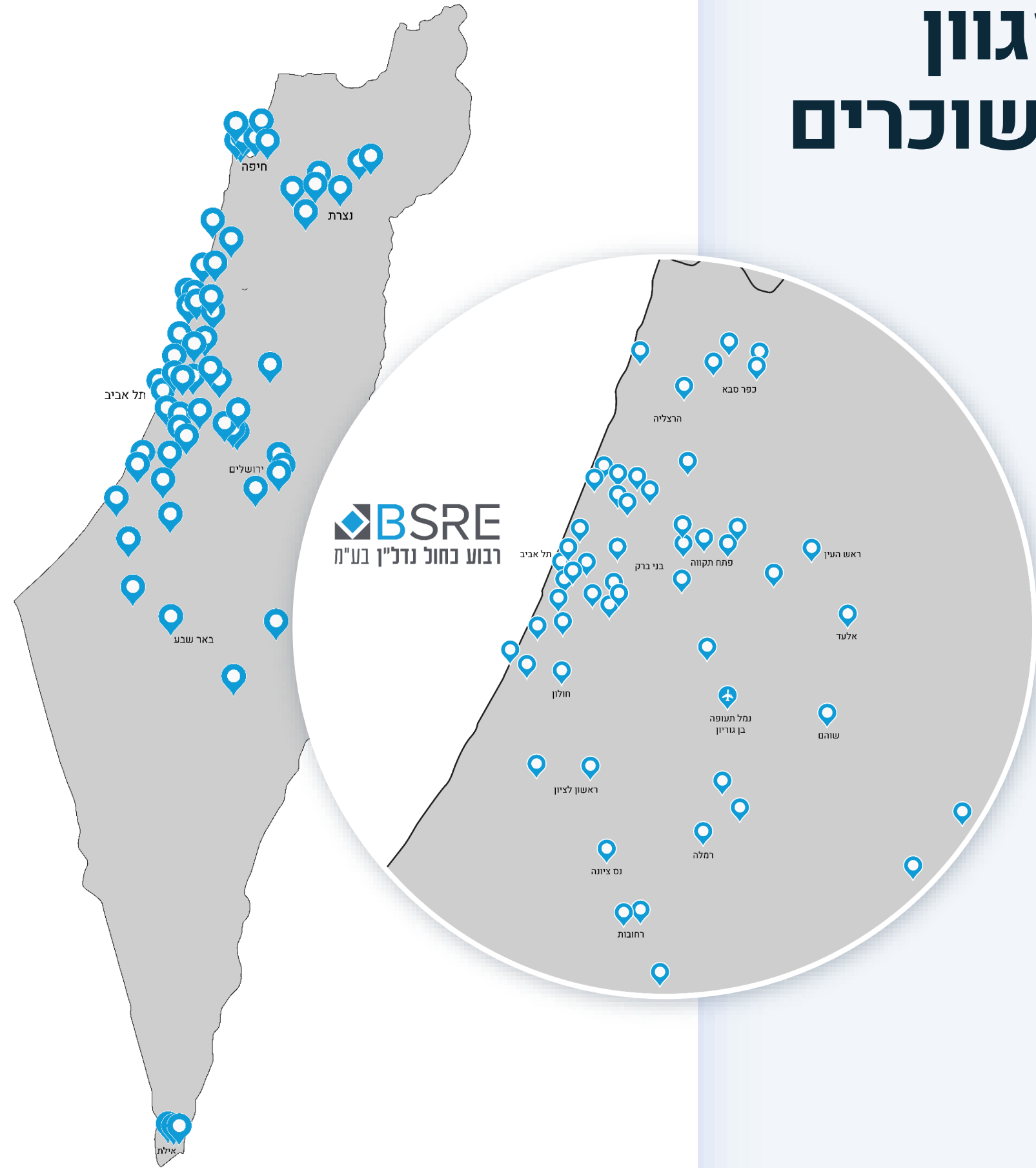
דירוג
AA | AA- דירוג לסדרות
מובטחות בשעבוד (אופק יציב)



מדד
תל-אביב 125
תל-אביב 90

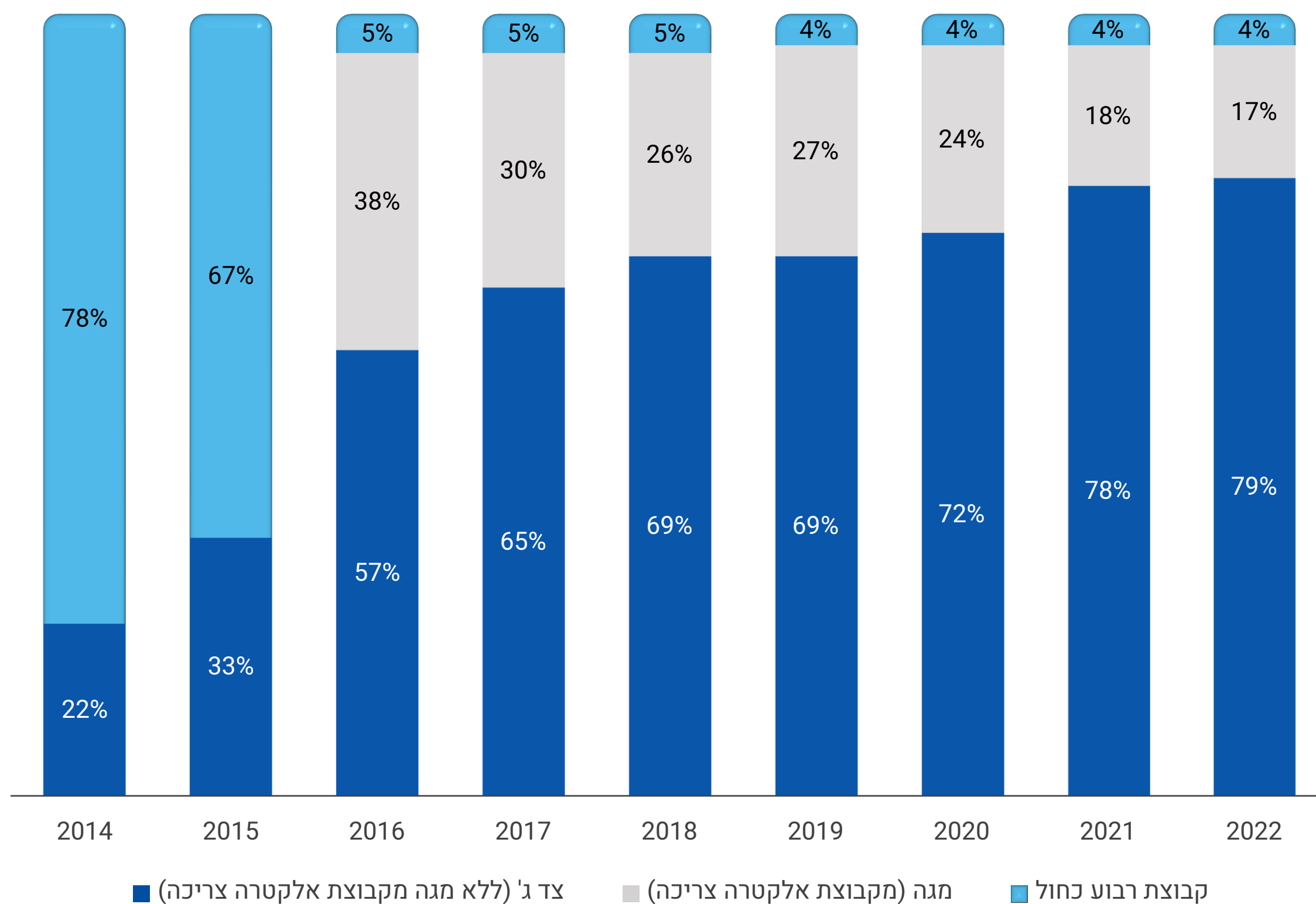


בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים



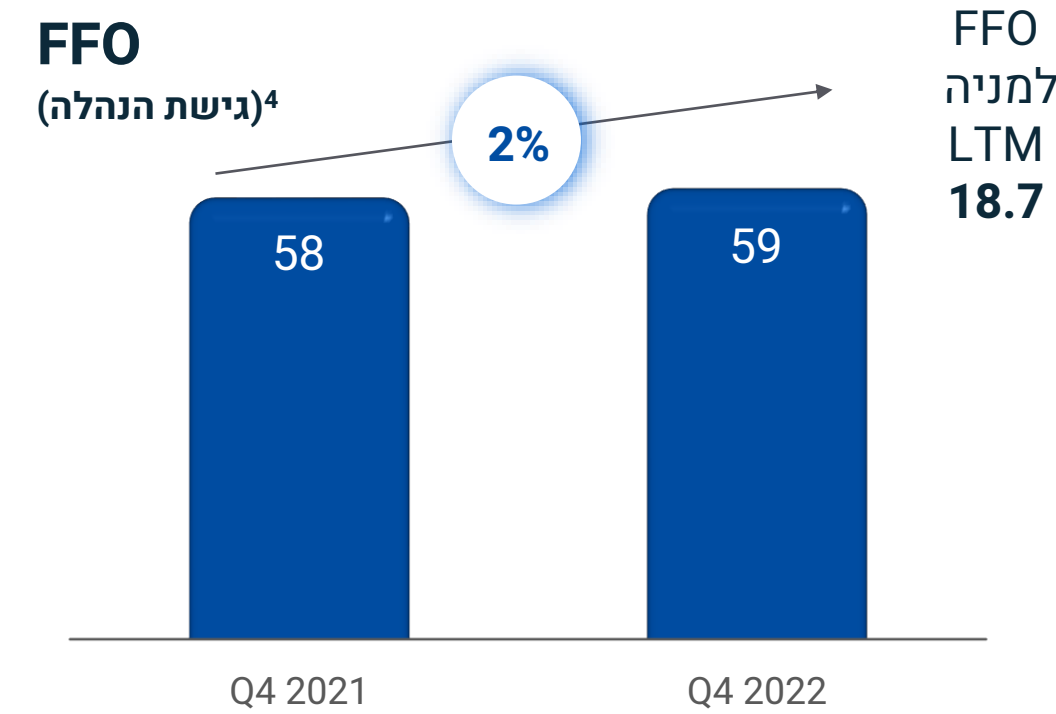
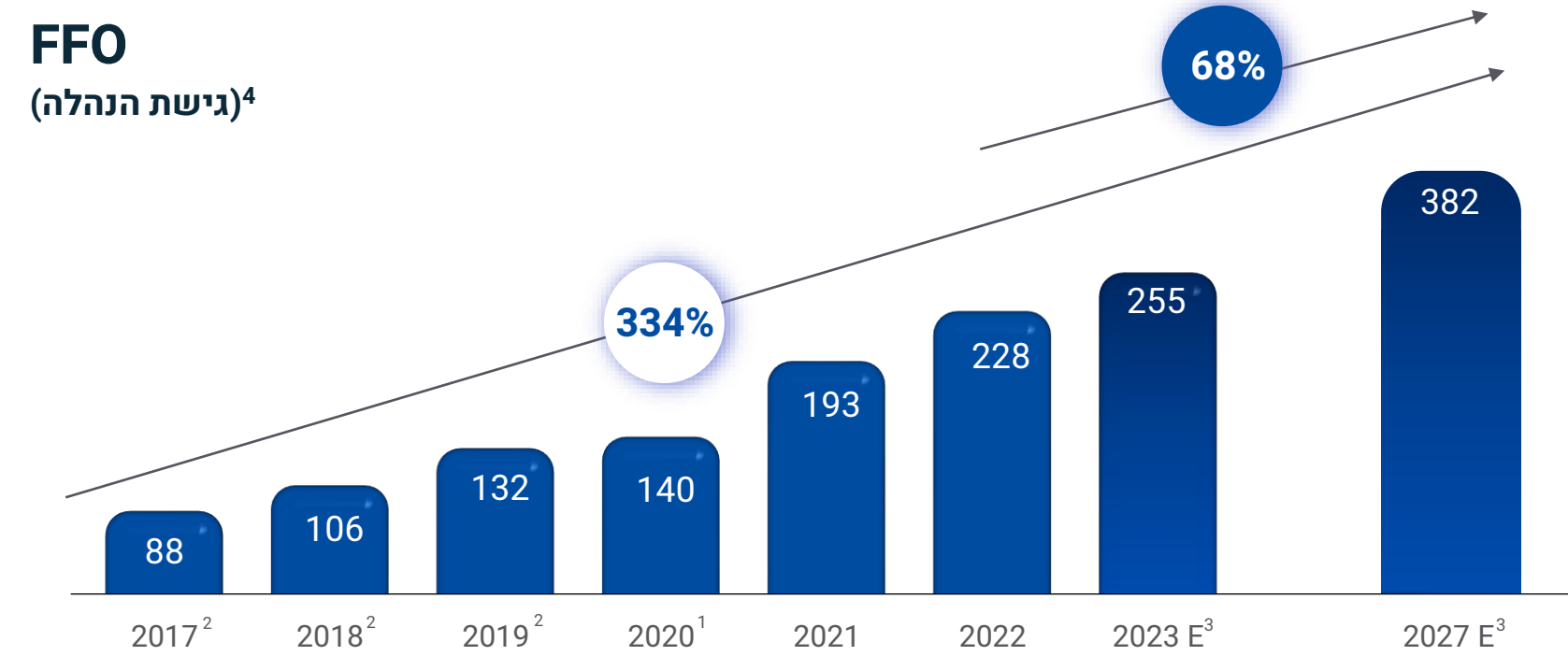
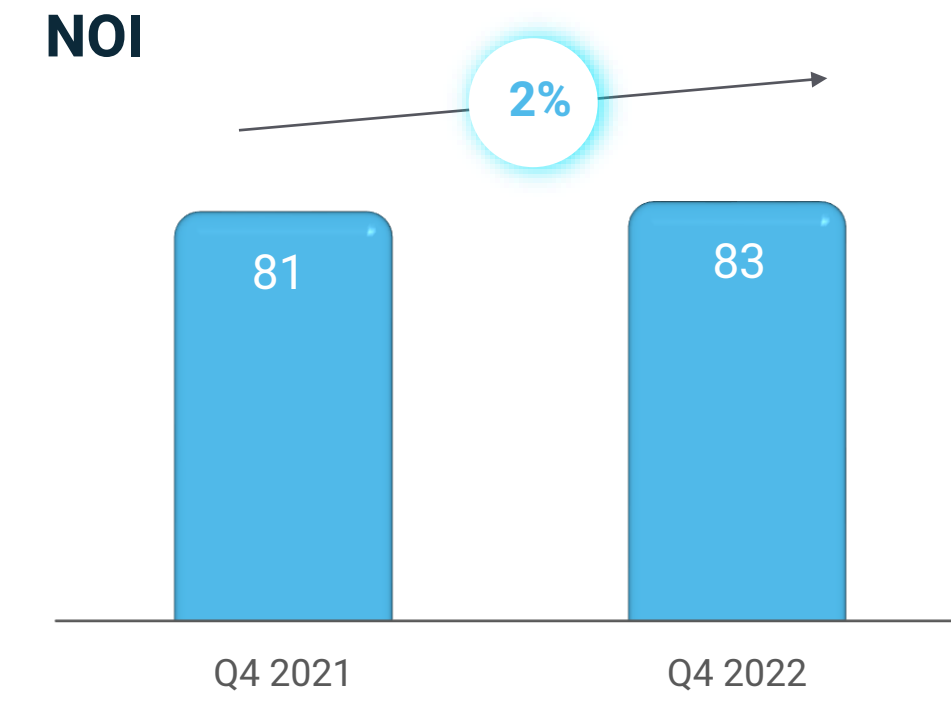
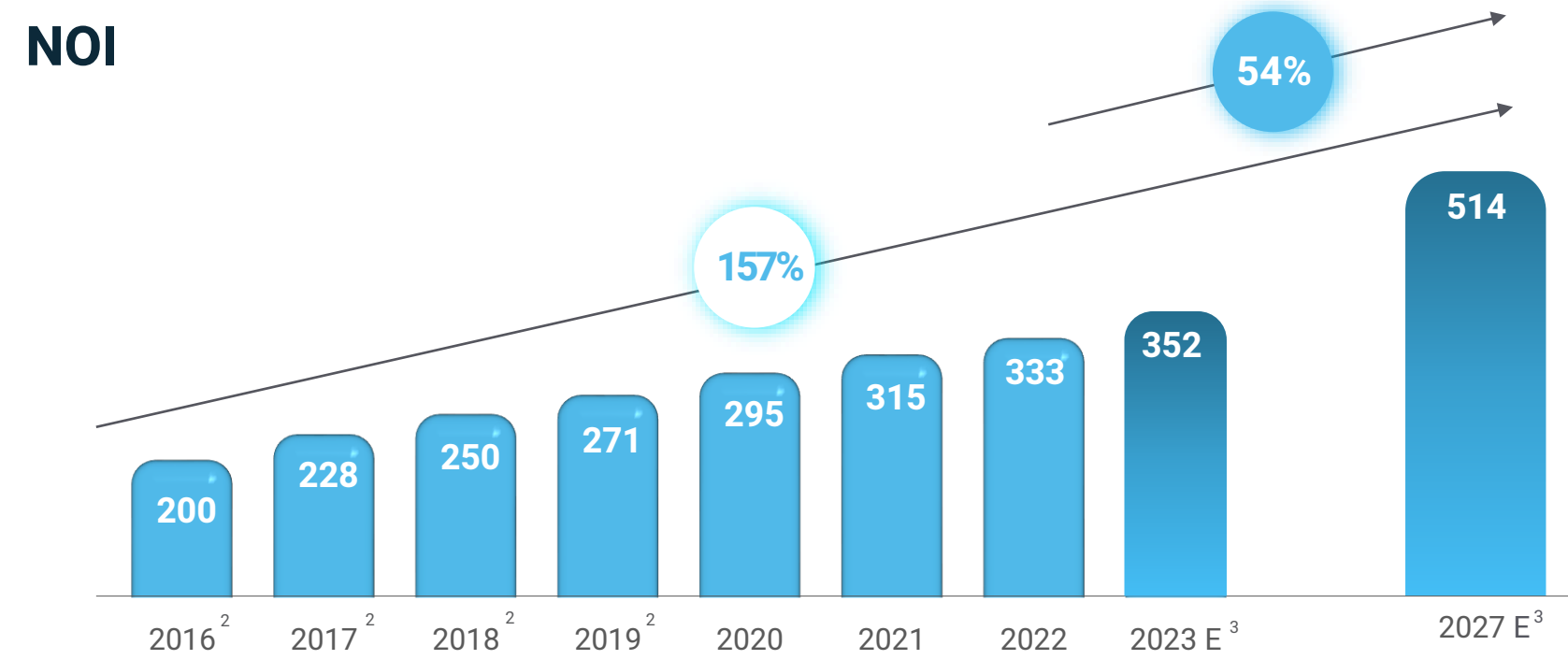
תמהיל הכנסות¹

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



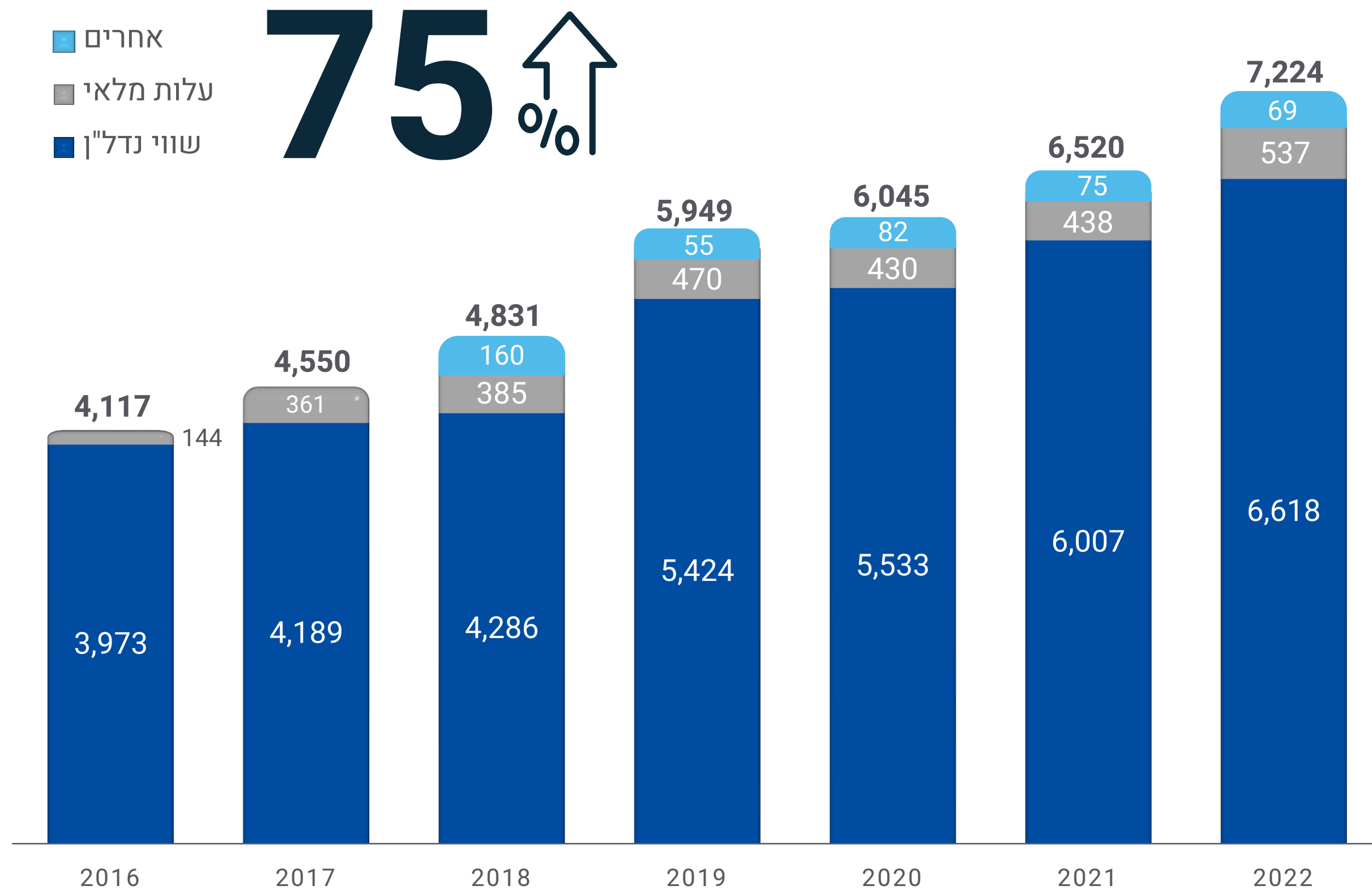
1. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כוללים את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי וכולל הכרה בהכנסה ממכירת דירות.

מגמות ה-NOI וה-FFO (גישת הנהלה)⁴ 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.
 4. לפרטים אודות FFO לפי גישת הרשות לני"ע ראו שקף 31 במצגת זו.

צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן מיליוני ₪

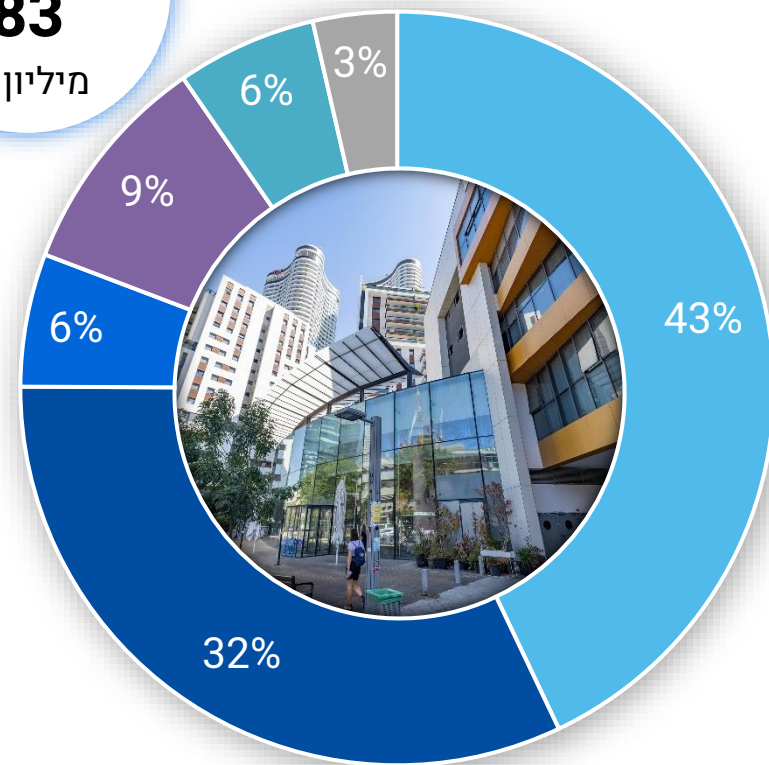
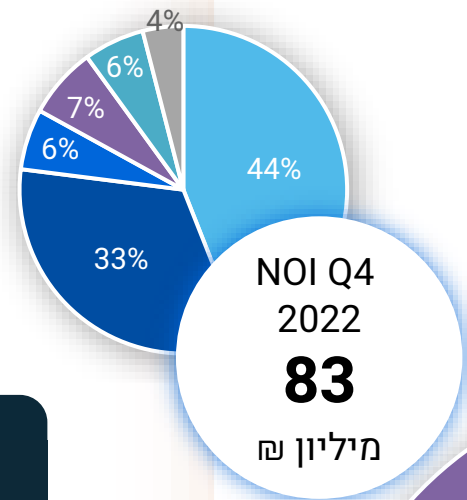


פילוח נכסים לפי שימושים

NOI 2022

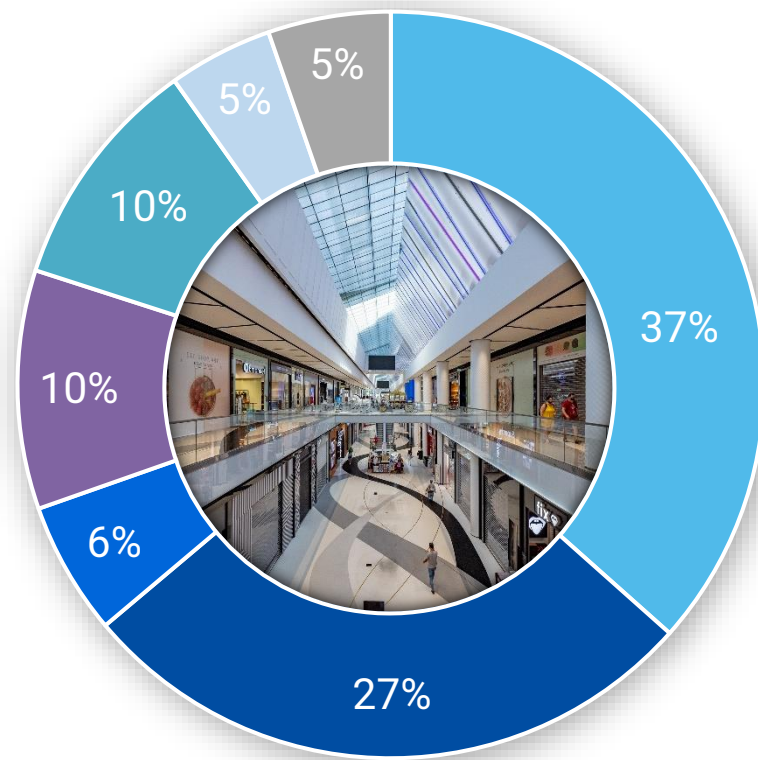
333

מיליון ₪



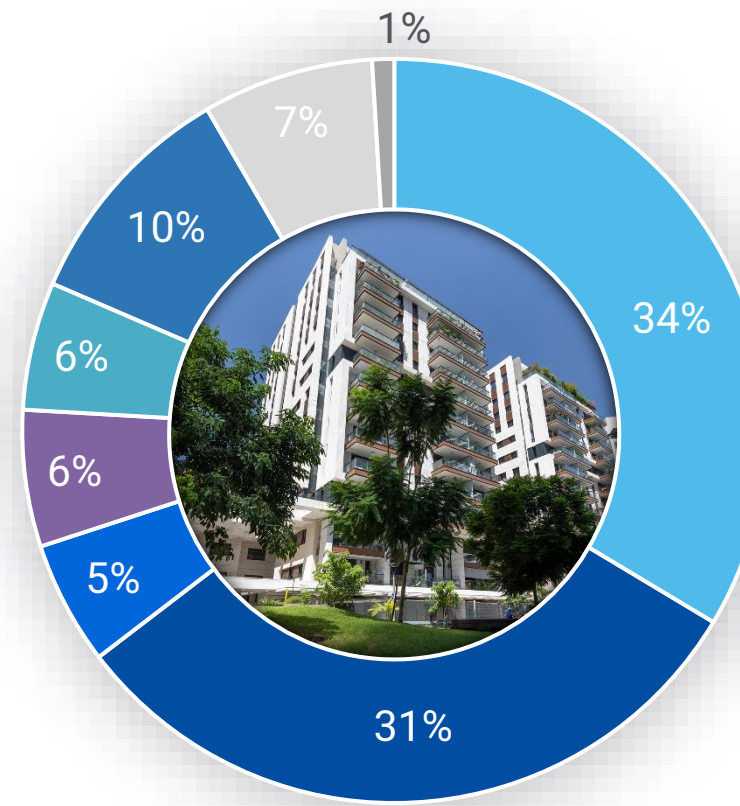
שטחים
436

אלפי מ"ר



שווי
7.2

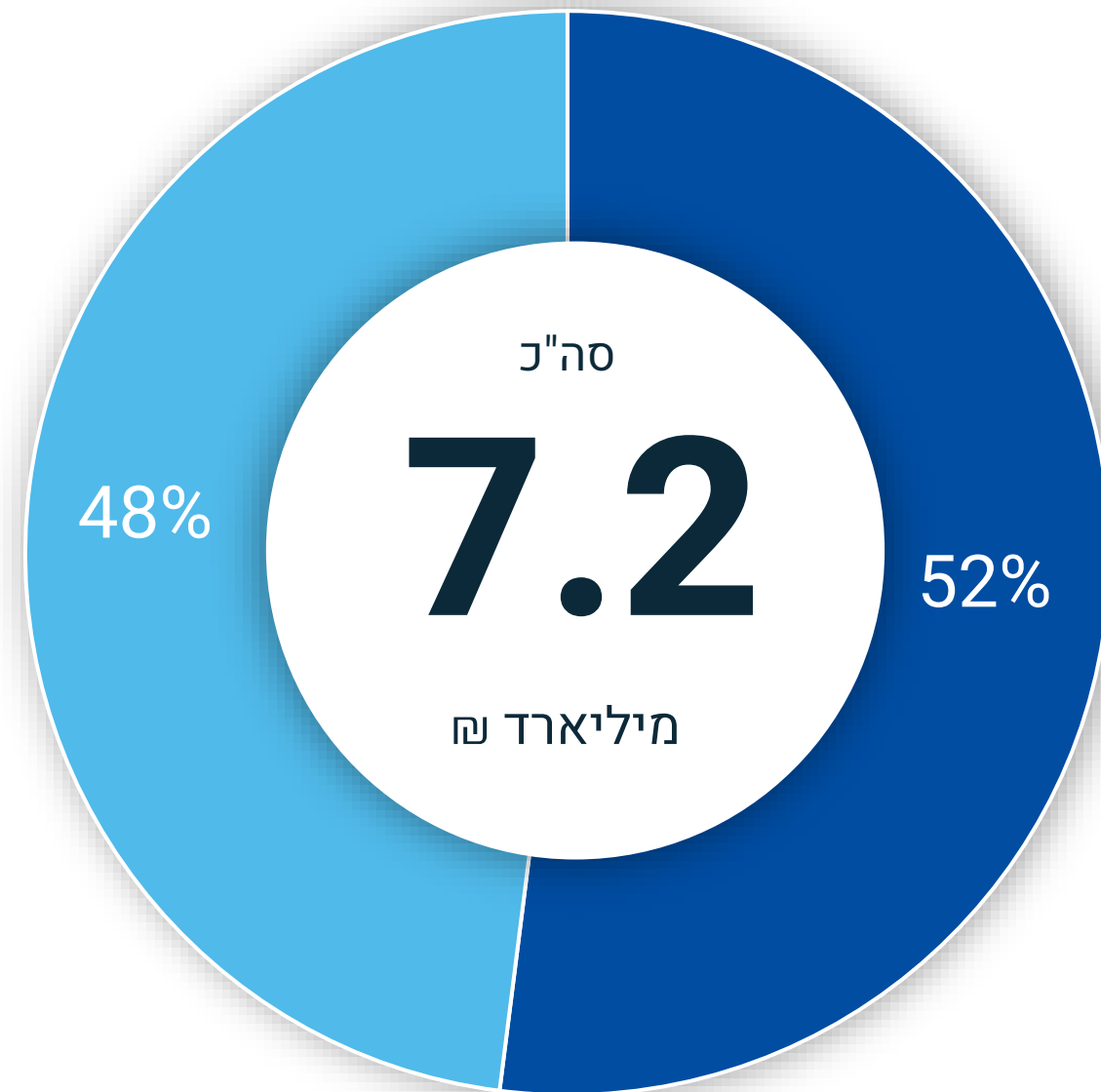
מיליארד ₪



● 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 מבנקים

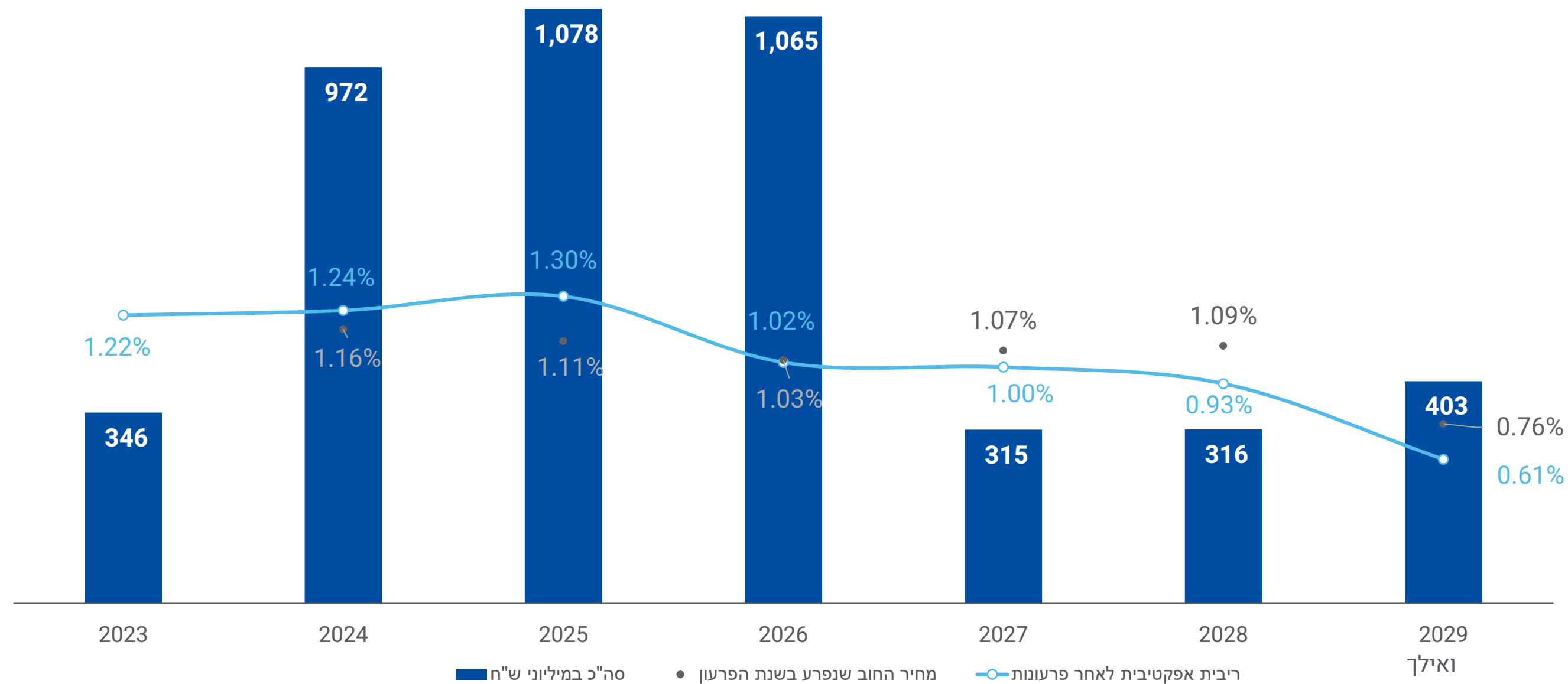
1. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כוללים את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי.

פריסת פרעונות החוב ליום 31 בדצמבר 2022 מיליוני ₪

ירידה מתמדת של עלות החוב האפקטיבית



2.96%



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

חישוב שיעור התשואה המשוקלל ליום 31.12.2022 מ"ח

6,687 סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי¹

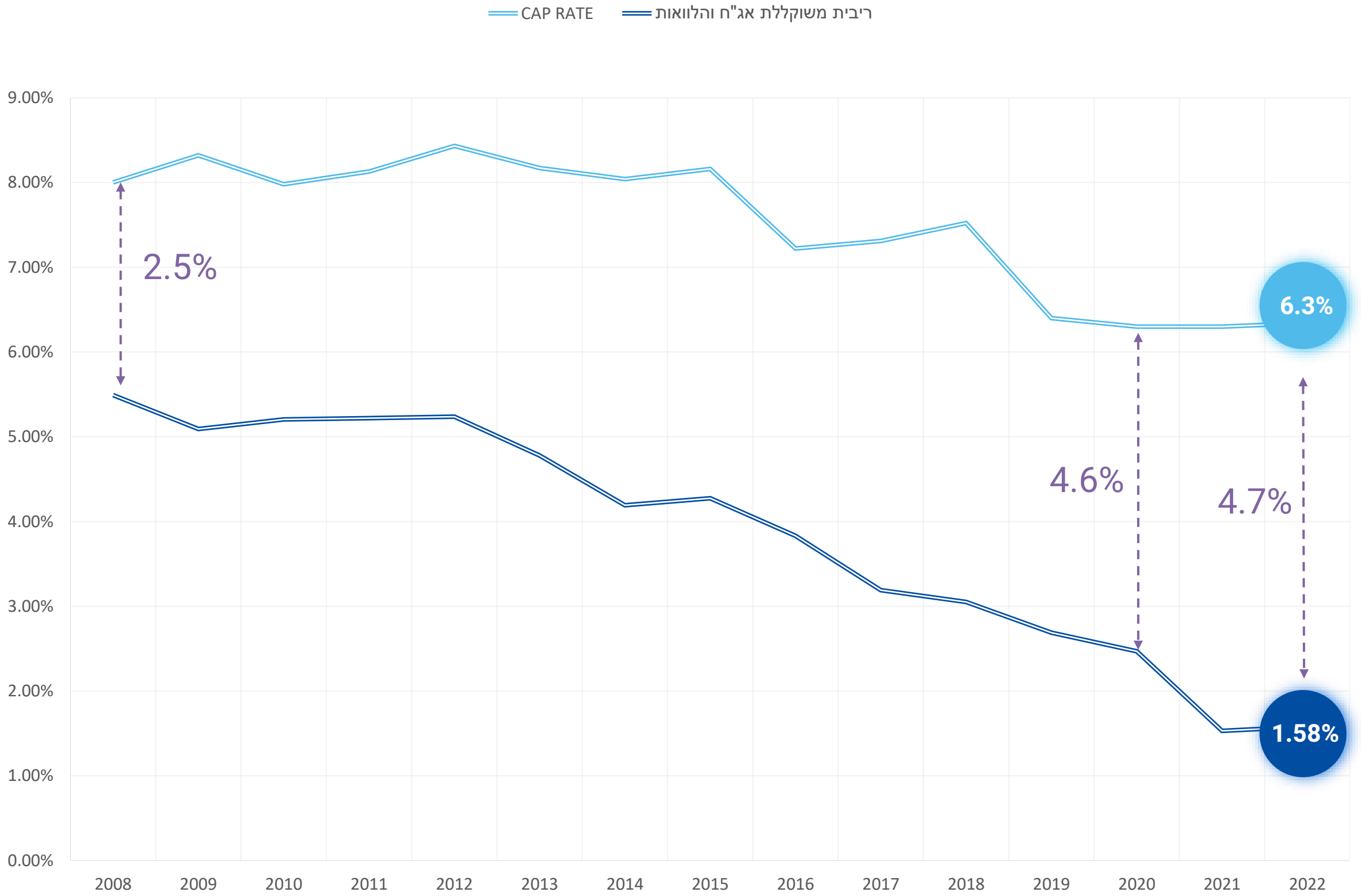
(1,059) בניכוי שווי המיוחס לקרקע בתוספת זכויות בניה

(423) בניכוי שטחים פנויים

5,205 סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב

83 NOI נדל"ן רבעון רביעי 2022

שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)² 6.3%



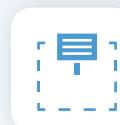
1. כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-76 מיליון ₪ ובניכוי התחייבויות בגין נדל"ן.
 2. בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה-CAP RATE כך שהופחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד.

נכסים מסחריים

שיעור תפוסה
96%



שטח מסחר כולל
160,000 מ"ר



מספר נכסי סופרמרקטים²
88



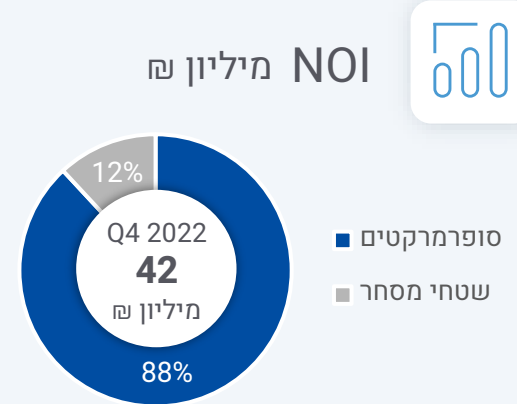
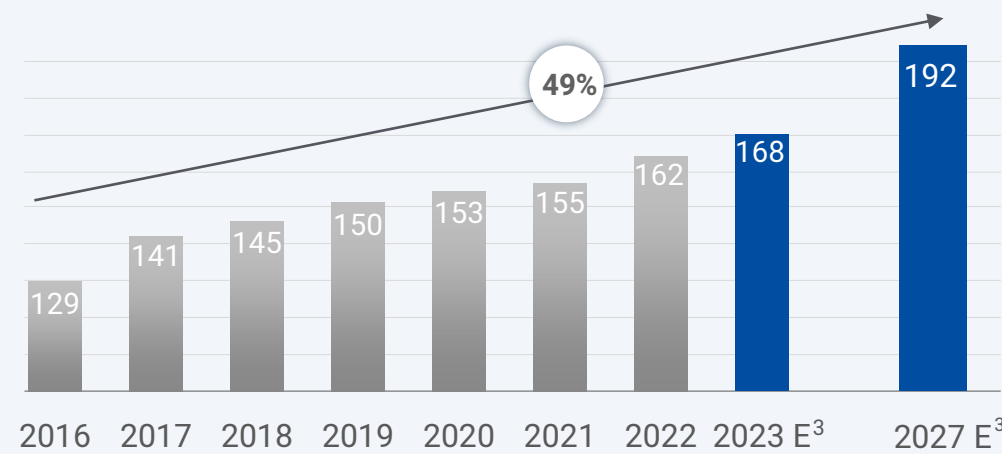
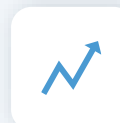
שווי¹
2,815 מיליון ₪



מיקומיים מרכזיים
33 נכסים בת"א וגוש דן



NOI Q4 2022
42 מיליון ₪



1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 163 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

שיעור תפוסה¹
92%



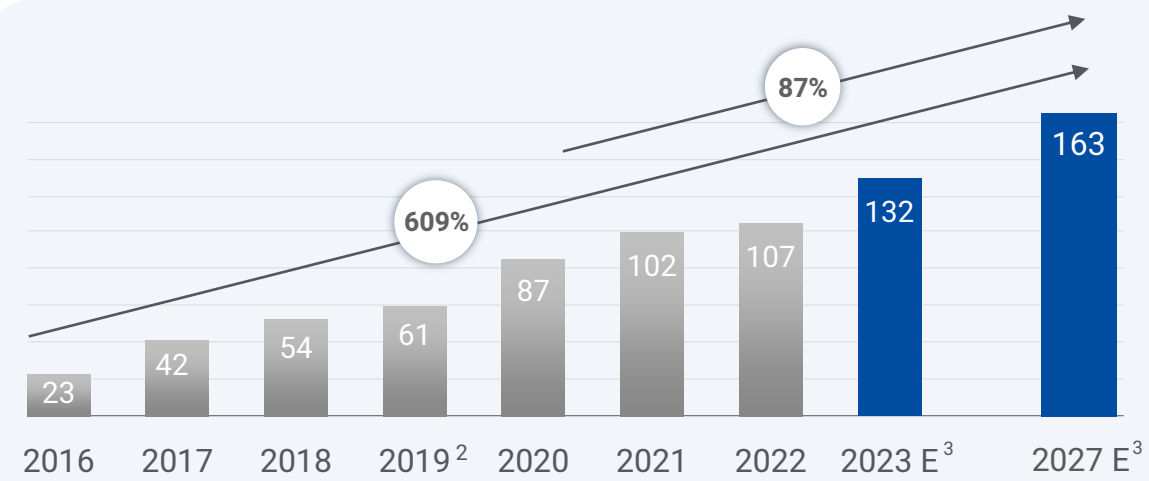
שטח מסחר כולל
50,000 מ"ר
חלק החברה



NOI Q4 2022
27 מיליון ₪
חלק החברה



שווי
2,240 מיליון ₪
חלק החברה



NOI מיליון ₪



קניון הדר



קניון TLV



קרית השרון

1. שיעור התפוסה ליום 31.12.2022 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה.
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

שיעור תפוסה
94%



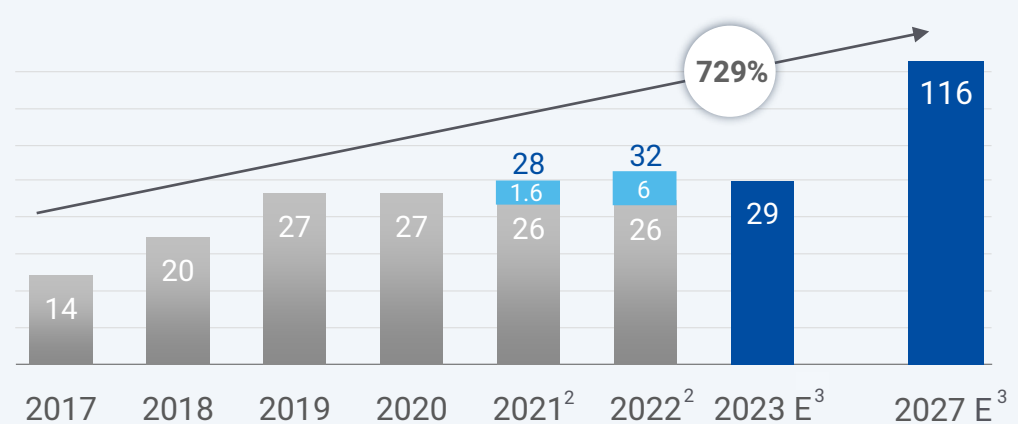
שטח משרדים כולל
32,000 מ"ר
חלק החברה



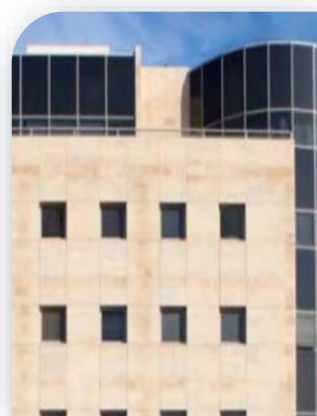
NOI Q4 2022
6 מיליון ₪
חלק החברה



שווי
429 מיליון ₪
חלק החברה



NOI מיליון ₪



קרית מטלון,
פתח תקווה



גלובל



בצלאל



קמפוס
רעננה



פארק אפק,
ראש העין

1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-70 מיליון ₪.

2. השפעת הסדר חד פעמי עם שוכר.

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

קמפוס רעננה

שווי
כ-402 מיליון ₪



חלק החברה
50%



מקומות חנייה
כ-860



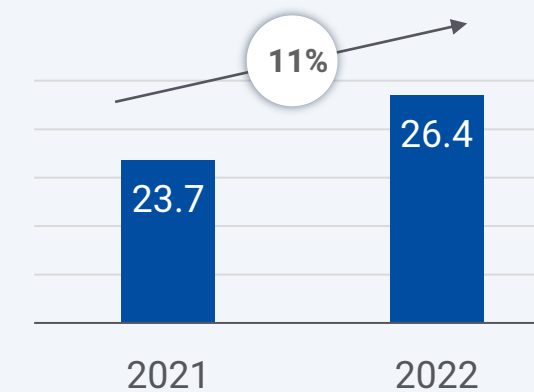
שטח כולל
27,000 מ"ר



NOI Q4 2022

7
מיליון ₪

NOI (במיליוני ₪)

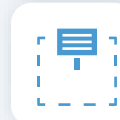


לוגיסטיקה

שיעור תפוסה
100%



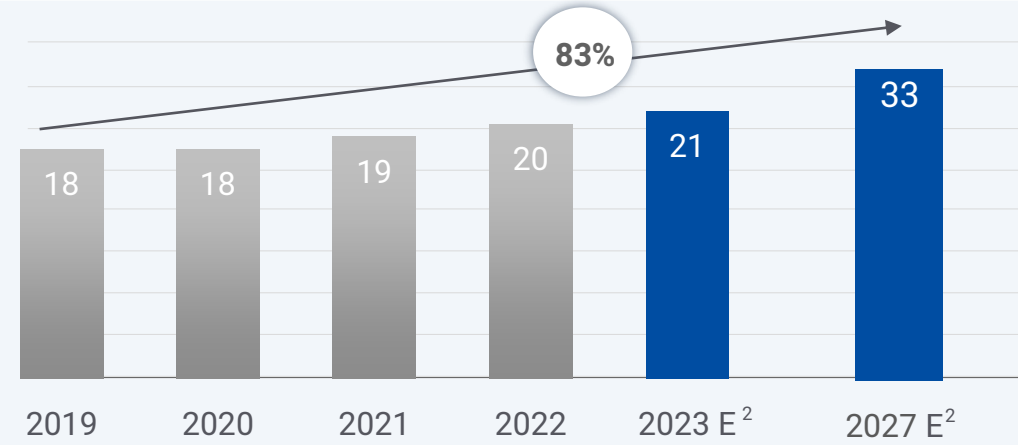
שטח כולל
45,000 מ"ר
חלק החברה



NOI Q4 2022
5 מיליון ₪
חלק החברה



שווי¹
402 מיליון ₪
חלק החברה



NOI מיליון ₪



קיבוץ אייל



קיבוץ עינת



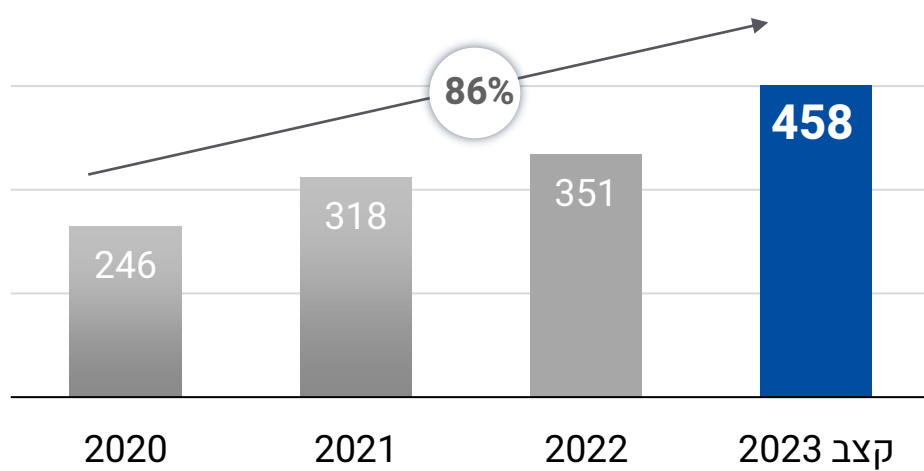
באר טוביה

1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 45 מיליון ₪.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.





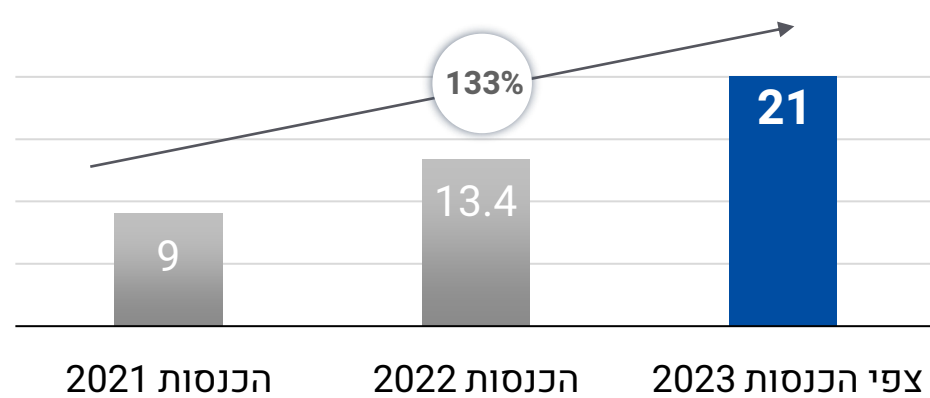
המשך מגמת העלייה בשכ"ד ממוצע למ"ר בחוזים חדשים¹



1. ברבעון הראשון של שנת 2023 שכ"ד ממוצע בקצב של כ-251 ש"ח לעומת כ-221 ש"ח למ"ר בממוצע שנתי של שנת 2022.



כ-1,570 מקומות חניה בשימוש הקניון קצב ייצור הכנסות (במיליוני ₪):



תחזית הכנסות לפי קצב 3 חודשים ראשונים לשנת 2023 21.4 מיליון ש"ח



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.

השבחה וטיוב שוכרים בקניון¹

ממועד העברת השליטה בקניון TLV לשליטה מלאה של החברה, עוסקת הנהלת החברה בהשבחה וטיוב בסיס הסכמים 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.



מו"מ לאכלוס

מתקיימים מו"מ עם שוכרים קיימים ושוכרים פוטנציאליים בנוגע לשטח כולל של כ-1,200 מ"ר. החברה מנהלת מגעים עם שוכרים פוטנציאליים לפתיחה של מספר עסקים לאורך "רציף" קרליבך כחלק מתוכנית ההשבחה של הקניון.



חתימות על הסכמים

מתחילת שנת 2022 ועד מועד פרסום הדוחות נחתמו הסכמי שכירות, תוספות והארכות להסכמי השכירות, ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ-8,900 מ"ר², שכ"ד ממוצע של כ-390 ש"ח למ"ר³.

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



מימושי אופציה

במהלך התקופה מומשו אופציות של 37 הסכמי שכירות בשטח כולל של כ-7,700 מ"ר בעליה ממוצעת של כ-12% בשכ"ד.



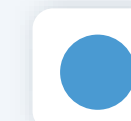
1. נתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. השטחים המצויינים לעיל כוללים גם שטחי אחסנה בהיקף לא מהותי ביחס לשטחים הכוללים.
3. ביחס להסכמים בשכ"ד קבוע.

קניון TLV

שיעור תפוסה ליום
31.12.2022³
כ-90%



חלק החברה¹
100%



שטחים במו"מ⁴
כ-1,200 מ"ר



שטח מסחר זמין להשכרה²
כ-30 אלף מ"ר



שטחים בחוזים ובמזכרי
הבנות שנחתמו בתקופה
עד למועד חתימת הדוחות
כ-8,900 מ"ר



שווי
כ-1.78 מיליארד ₪



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.

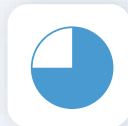
קניון
TLV

מתחם גבעון - חניון¹

עלות בנייה
144 מיליון ₪



חלק החברה
75%



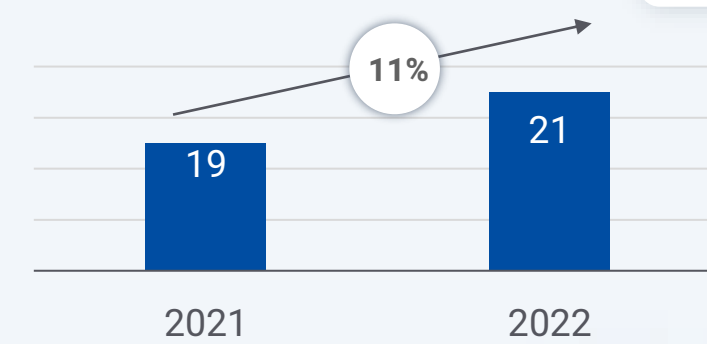
מועד פתיחה
אפריל 2015



מקומות חנייה
997



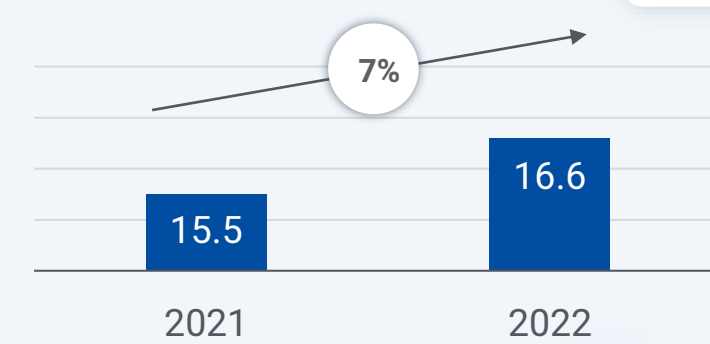
הכנסות (במיליוני ₪)



הכנסות
Q4 2022

5.2
מיליון ₪

NOI (במיליוני ₪)



NOI
Q4 2022

4.1
מיליון ₪

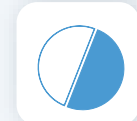
1. פרויקט B.O.T לתקופה של 23 שנים ועד ליום 4.4.2034.

קניון הדר - ירושלים

שווי
כ- 707 מיליון ₪



חלק החברה
50%



שיעור תפוסה¹
כ- 97%



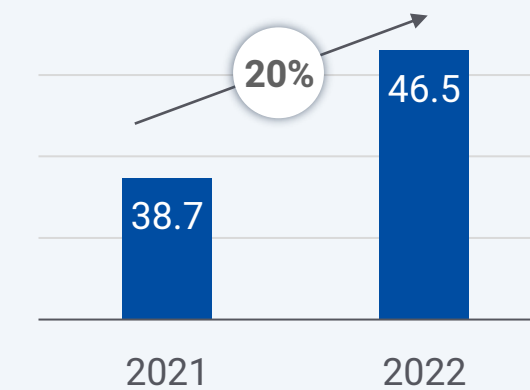
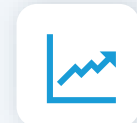
שטח לשיווק
27,000 מ"ר



NOI Q4 2022

11.5
מיליון ₪

NOI (במיליוני ₪)



1. שיעור התפוסה ליום 31.12.2022 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה.

קריית השרון - נתניה

שיעור תפוסה ²
99%



חלק החברה
50%



שנן ³
255 מיליון ₪



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



זכויות בניה נוספות ¹
כ- 29,000 מ"ר



שטח חניונים
כ- 12,000 מ"ר



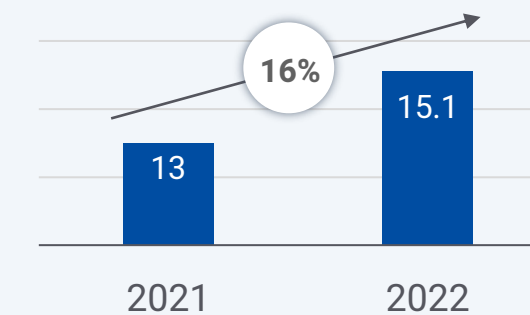
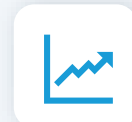
החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות ותוספות שימושים (תעסוקה ומסחר) ¹



NOI Q4 2022

3.9
מיליון ₪

NOI (במיליוני ₪)



1. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. שיעור התפוסה ליום 31.12.2022 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.
3. כולל שווי זכויות בניה נוספת בסך של כ- 19 מיליון ₪.

פרויקטים
בפיתוח

מגדל משרדים, פתח תקווה¹

מתחם GLOBAL TOWER

קומות משרדים
24²



זכויות
כ- 37,000 מ"ר



סטטוס
חפירה ודיפון



NOI חזוי
כ- 35 מיליון ₪



איכלוס צפוי
2026



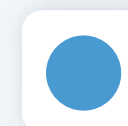
1. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. כולל תוספת 2 קומות משרדים הכפופה לקבלת היתר נוסף.

פרויקטים
בפיתוח

קמפוס בצלאל, ירושלים

עירוב שימושים בקמפוס האוני' העברית

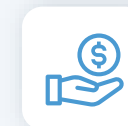
חלק החברה
100%



שטח מגרש
כ-12 דונם



תמורה
121.5 מיליון ₪



שטח בנוי
כ-20,800 מ"ר



השבחה¹



החברה מקדמת תכנית להגדלה משמעותית של הזכויות 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.

פרויקטים
בפיתוח

רח' עוודד, תל אביב¹

בניין מגורים ומסחר

קומות
8



שטח מסחר
כ-900 מ"ר



קבלת היתר
אוגוסט 2022



מספר דירות
97



איכלוס צפוי
2026



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

פרויקטים בפיתוח

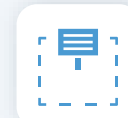
התחדשות עירונית¹

איתור ייזום וביצוע פרויקטים

הסכמי פינוי בינוי
3 מתחמים בחתימות



החברה נבחרה כיזם הפרויקט
14 מתחמים



מספר יחידות מבוקשות
כ-6,200



מספר יחידות קיימות
כ-1,600



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.

EAST&TLV

פרויקטים בפיתוח

תוצרת הארץ - מגורים¹

דירות למכירה³
390



חלק החברה
50%



היקף עלויות פרויקט צפוי²
1,027 מיליון ₪



מגדל צפוני
42 קומות



מגדל דרומי
8 קומות



השקעות 31.12.2022
619 מיליון ₪



קבלת היתר בניה מלא
נובמבר 2021



איכלוס צפוי
Q4 2024



סטטוס הקמה
קומה 20 לשלד הבניין



שיווק דירות - ליום 27.03.2023
227 הסכמי מכר



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.

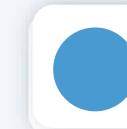
פרויקטים
בפיתוח

תוצרת הארץ - משרדים ומסחר¹

שטח לשיווק
30,000 מ"ר



חלק החברה
100%



סטטוס הקמה
קומה 12 לשלד הבניין



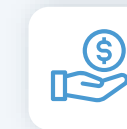
היקף עלויות פרויקט צפוי²
373 מיליון ₪



איכלוס צפוי
Q4 2024



השקעות 31.12.2022
214 מיליון ₪



מגדל דרומי
27 קומות



NOI חזוי³
45 מיליון ₪



קבלת היתר בניה מלא
נובמבר 2021



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 כ-400 מ"ר מסחר.

EAST&TLV

פרויקטים
בפיתוח

קמפוס רעננה - הרחבה

אושרה תב"ע למבנה משרדים נוסף

מקומות חניה
כ - 450



חלק החברה²
100%



החברה מקדמת
הוצאת היתר בניה



תוספת זכויות לשטח הכולל
26,000 מ"ר



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



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 הרחבה.

תמצית נתונים פיננסיים לפי הדוחות הנספיים במיליוני ₪

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	מזומנים, ני"ע ופקדונות ¹
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,046	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	34%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	248	הון עצמי למניה
98	142	87	113	178	154	54	FFO לפי גישת הרשות לני"ע
(9)	(14)	18	19	(38)	39	174	התאמות ל-FFO לפי גישת ההנהלה ²
89	128	105	132	140	193	228	FFO לפי גישת הנהלה
188	195	200	235	244	289	310	EPRA NRV למניה

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

תודעה



רבע כחול נדל"ן בע"מ
מצגת שוק ההון מרץ 2023