



Q2 2024

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



BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD ♦ רבע כחול נדל"ן

הבהרות

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 לסיכוני 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 ביוני 2024. כמו כן, מונחים ומדדי ביצוע (KPI's) המפורטים במצגת משקיעים זו, כגון "NOI", "FFO" ו"CAP RATE" – הגדרת מונחים אלה הינם כהגדרתם בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה ליום 30 ביוני 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 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 החזיות מבוססות על תנאי השוק שהחברה צופה.

קניין - 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 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, 16, 22, 23, 27 ו-29:

- יובהר כי למועד זה נחתם מסמך עקרונות בלבד אשר הוארך תוקפו עד ליום 15.9.2024 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 בכיתוח, בהשבחה והתחדשות עירונית :

- המידע הכלול בין היתר בשקפים 22 עד 29, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרויקטים 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 לפרויקטים של התחדשות עירונית 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 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 2 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 הרשות לניירות 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 ודוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ודוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח רבעון 2 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

Q2 2024

כ-8.3

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 30.6.2024 (3) שיעור תפוסה ליום 30.6.2024, 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 30.6.2024. (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 11 במצגת זו.



EPRA NRV
כ- 4.6
מיליארד ₪
למניה:
373 ₪

מדד
125 תל-אביב
90 תל-אביב

12%
עליה בהכנסות משכירות
(השוואה ל-2023 H1)

נכסים
לא משועבדים
כ- 4.4
מיליארד ₪
כ-52% מסך נכסי
הנדל"ן

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

שווי שוק נכון
ליום 25.8.2024
כ- 3.4
מיליארד ₪

תזרים מזומנים
מפעילות שוטפת
כ- 277
מיליון ₪
H1 2023: כ-192 מיליון ₪

לאחר תאריך החתך
החברה הכריזה על
חלוקה נוספת בסך
כ- 60
מיליון ש"ח

לאחר חלוקה
ותשלום של
200
מיליון ₪ דיבידנד מתחילת 2024
הון עצמי
כ- 3.6
מיליארד ₪
H1 2023: כ-3.1 מיליארד ₪

16%

44%

תחומי פעילות



נכסים מסחריים



מרכזים מסחריים



משרדים



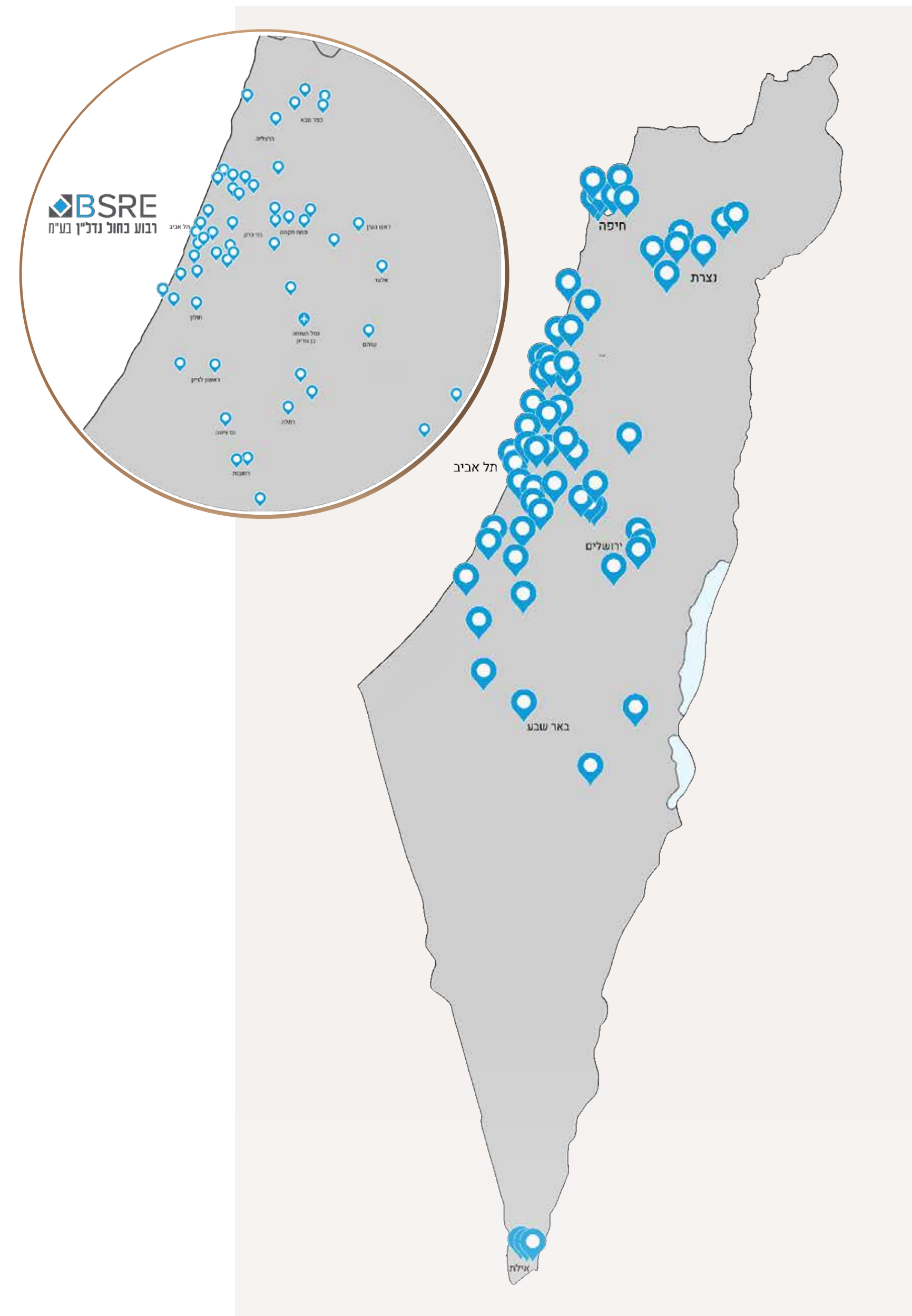
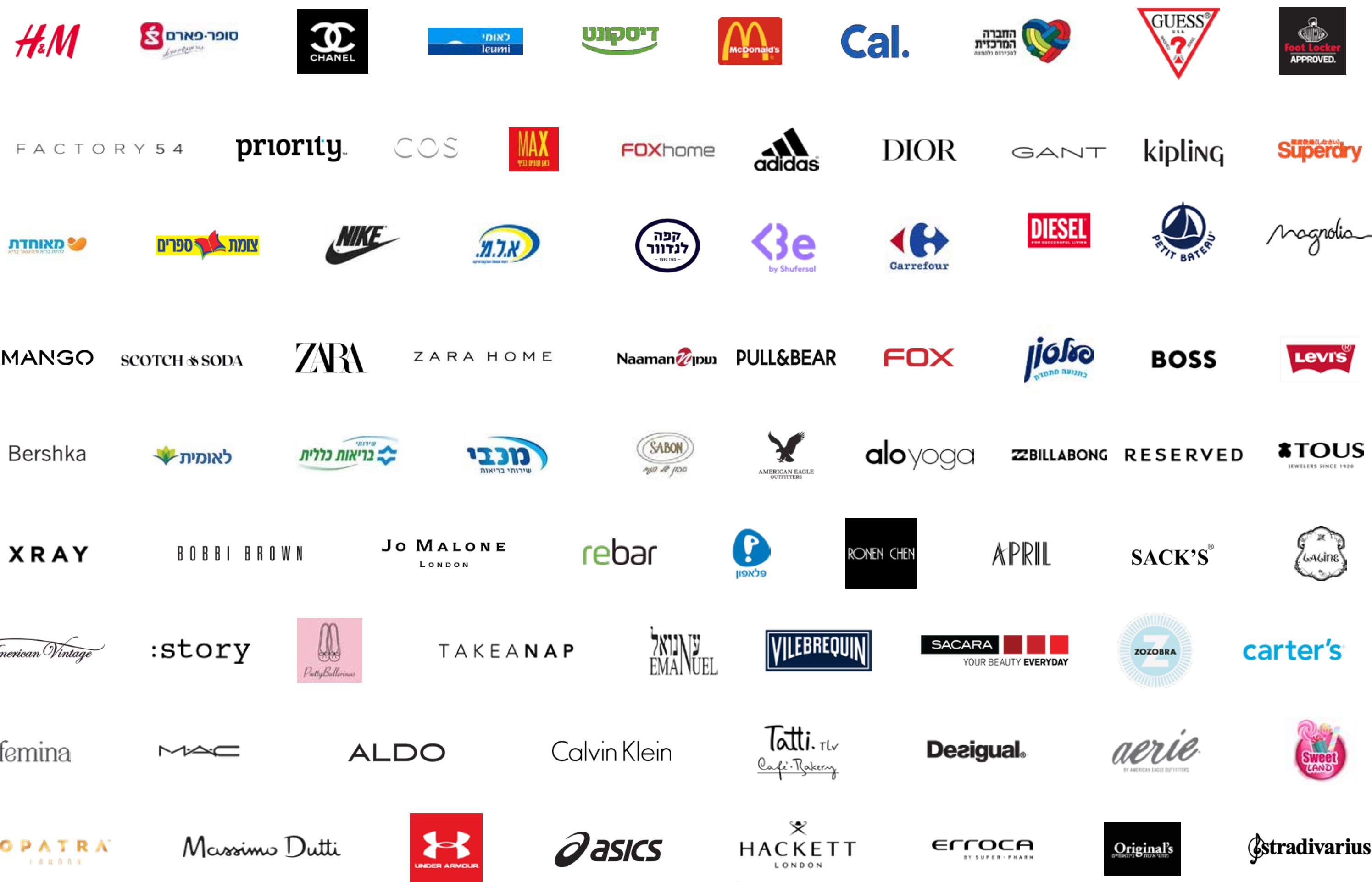
לוגיסטיקה



מגורים ועירוב שימושים

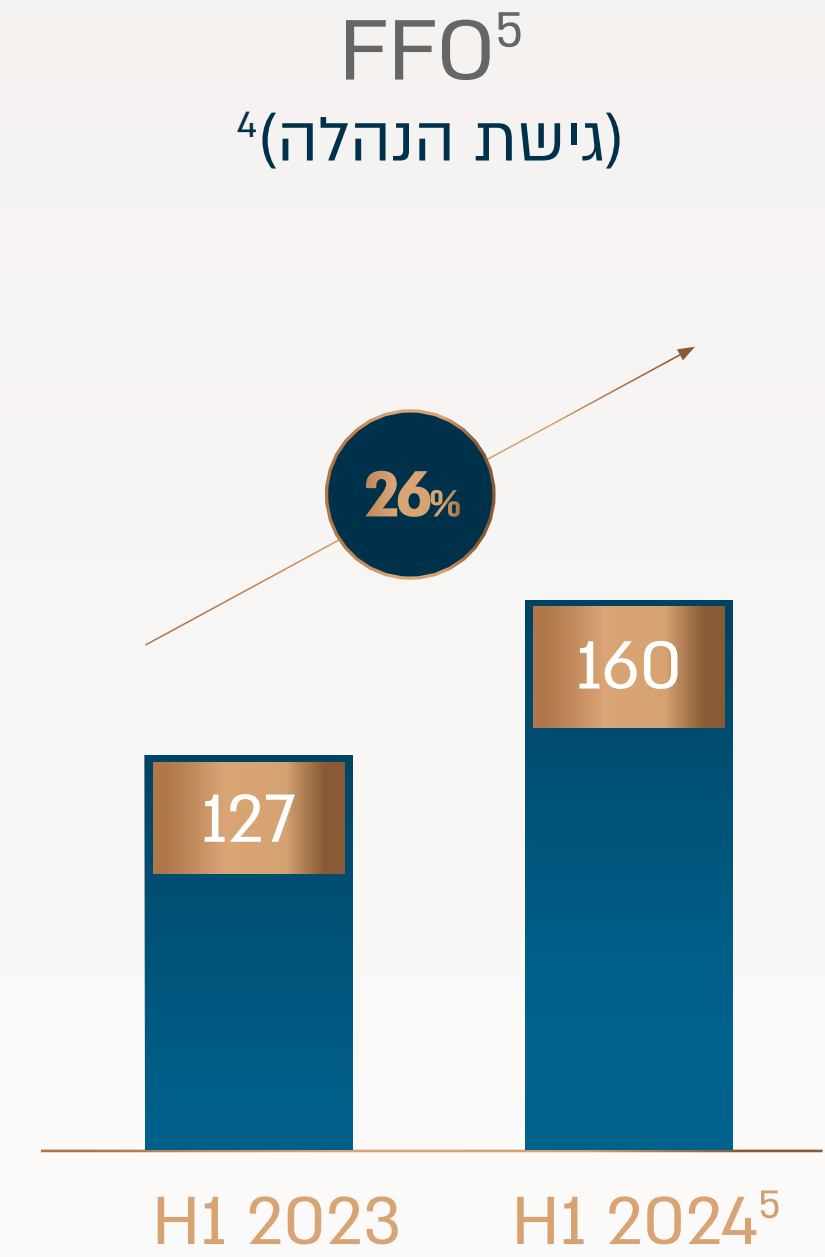
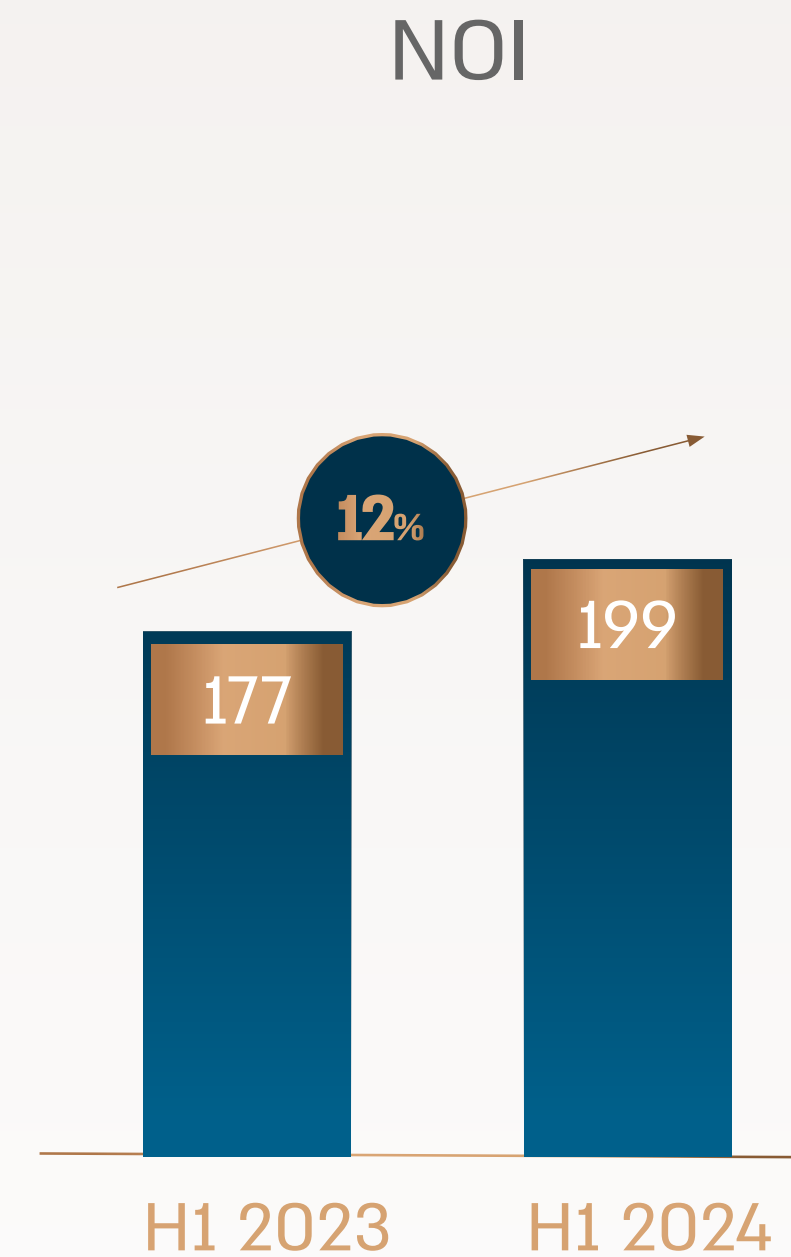
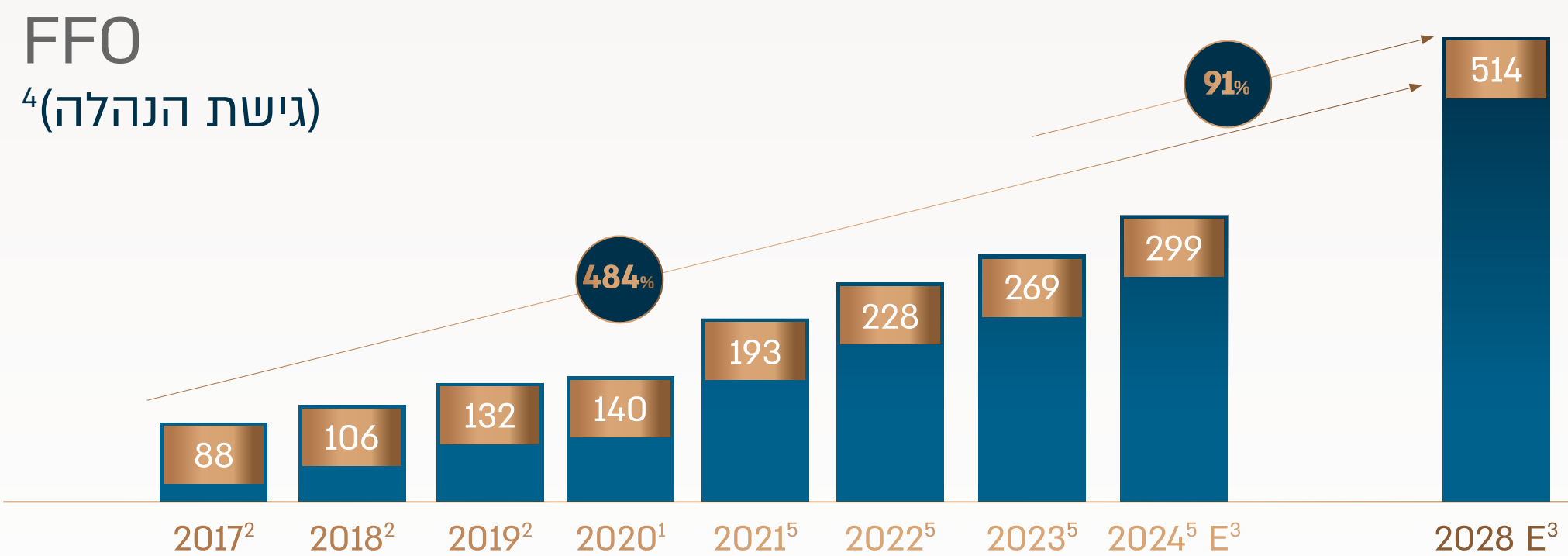
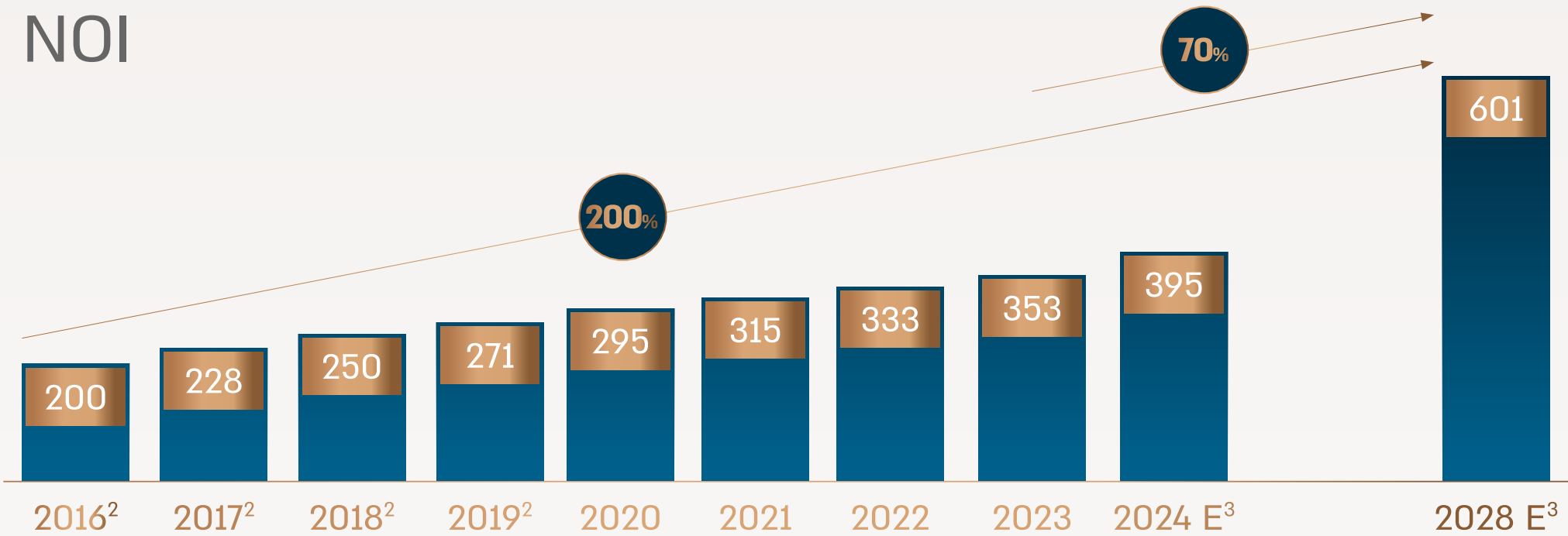


בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים



מגמות ה- NOI וה- FFO (גישת הנהלה)

במיליוני ₪



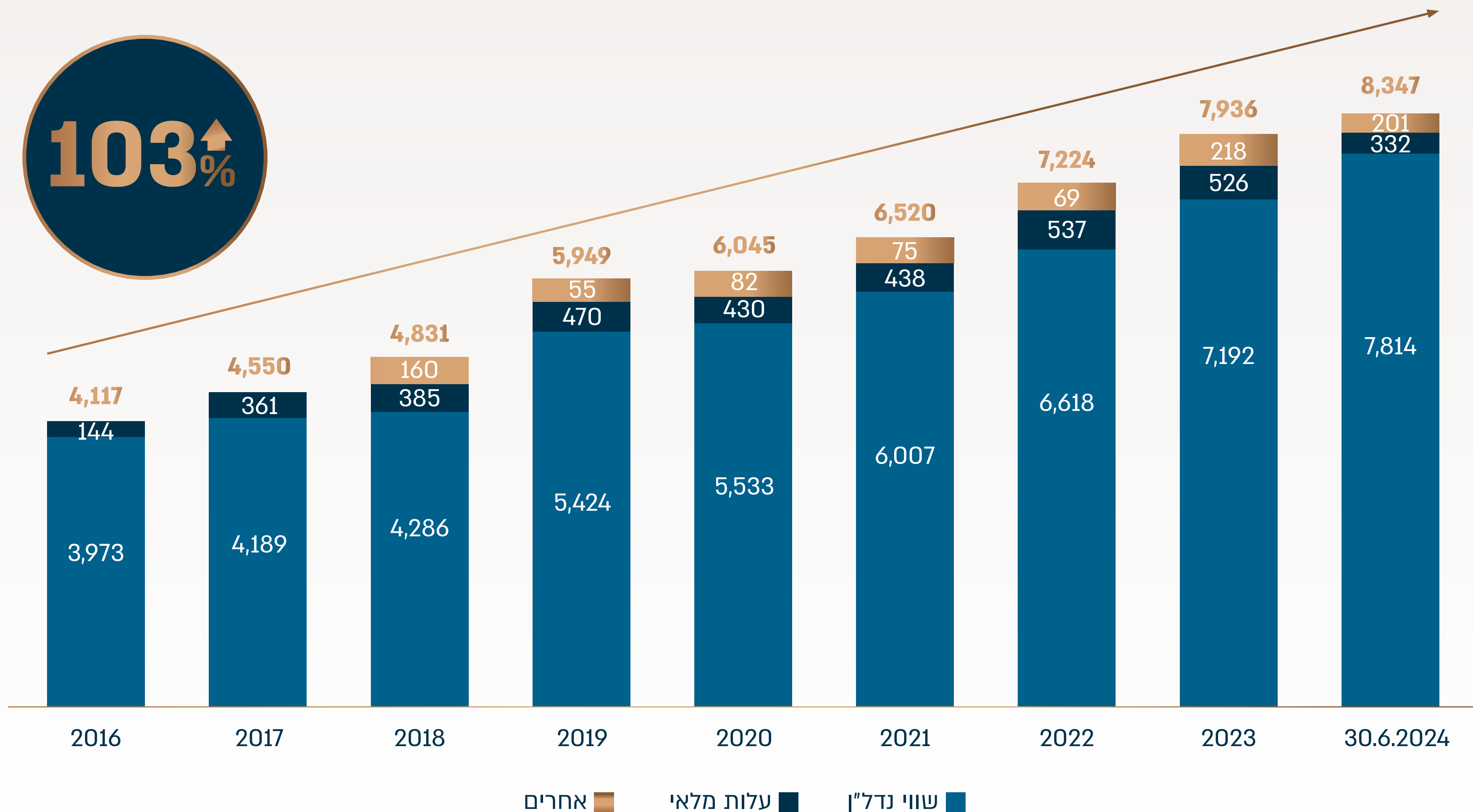
FFO למניה
24.8 LTM

(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 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, חציון 1 2024 127 מיליון ש"ח, חציון 1 2023 109 מיליון ש"ח (17% עליה בהשוואה לחציון מקביל אשתקד).



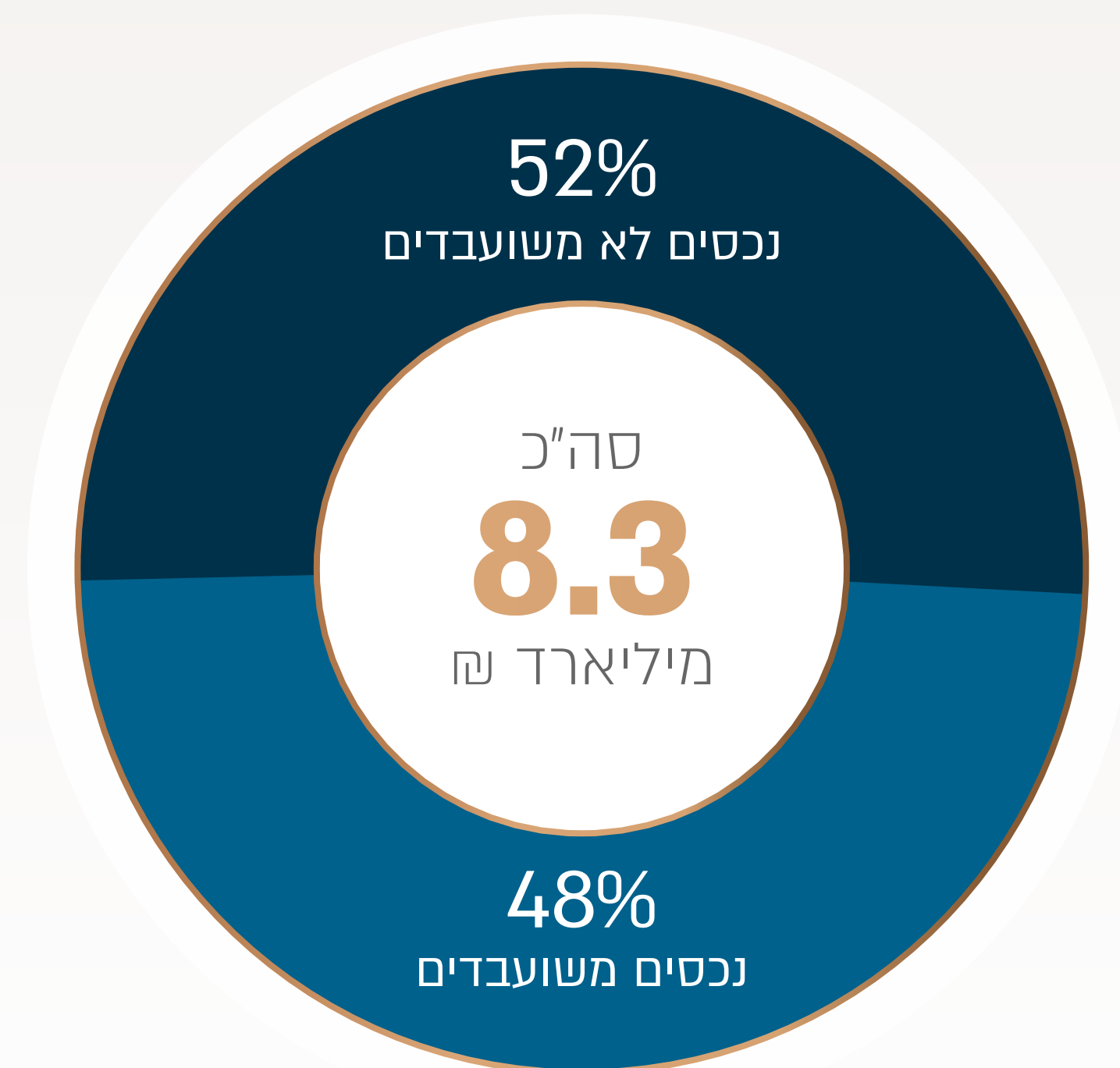
צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן

במיליוני ₪

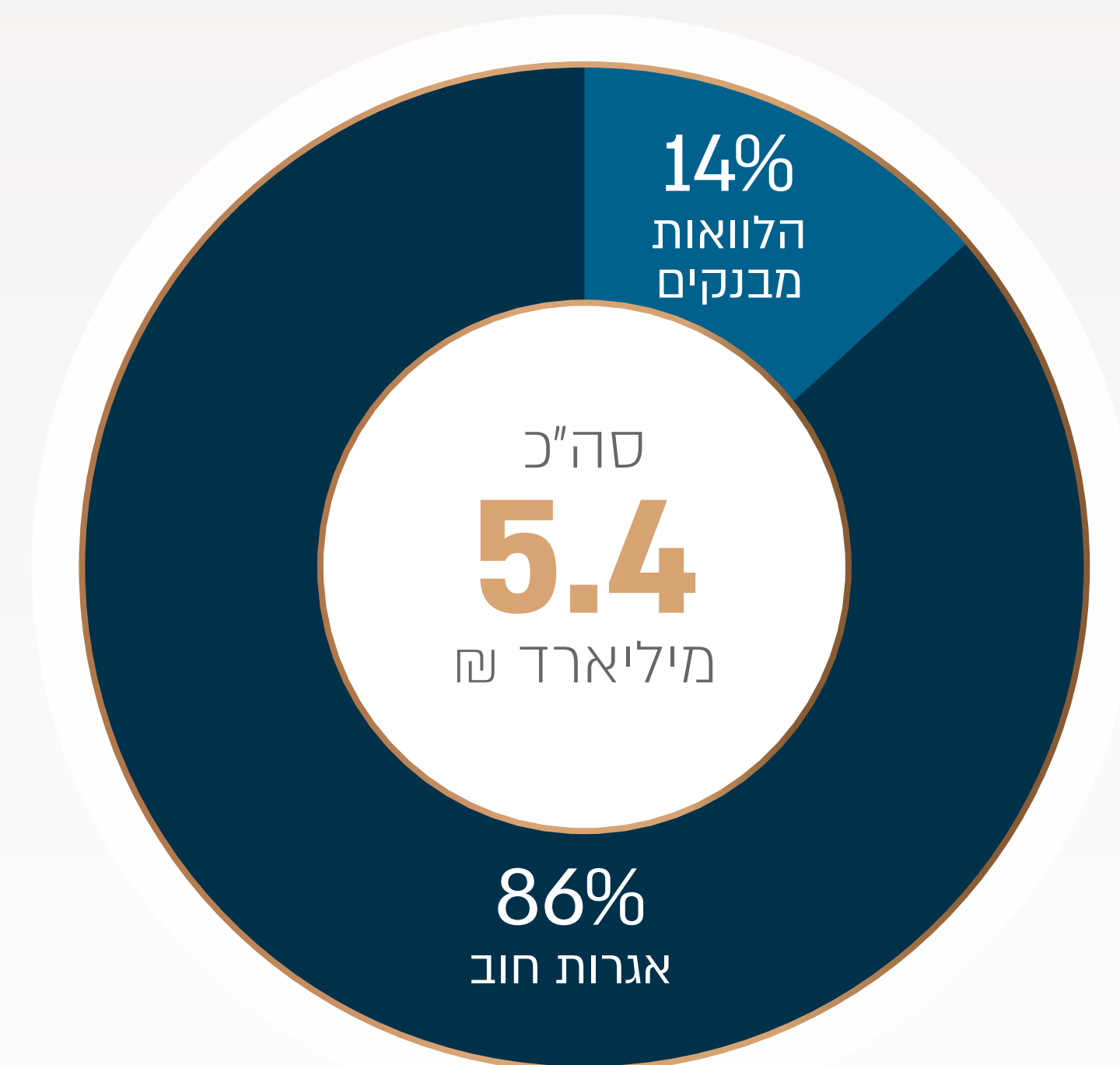


גמישות פיננסית גבוהה¹

סטטוס שעבוד הנכסים



הרכב חוב פיננסי

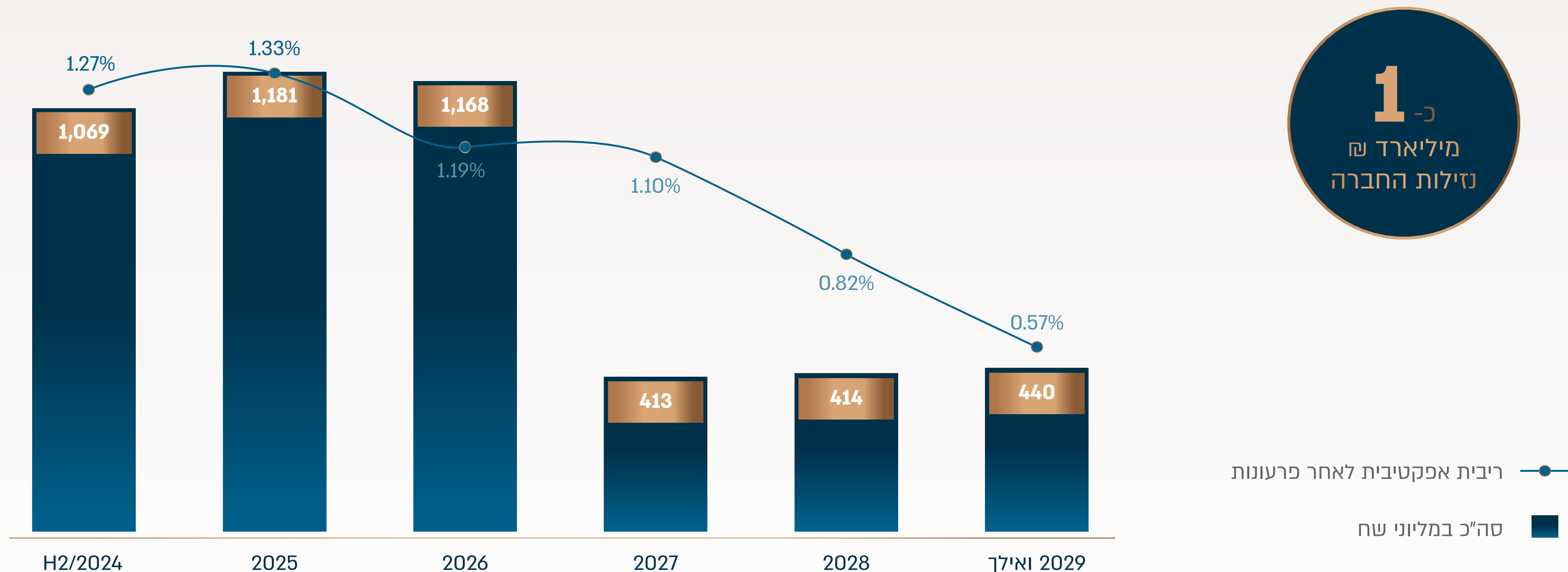


(1) נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי נכון ליום 30.6.2024.



פריסת פרעונות החוב

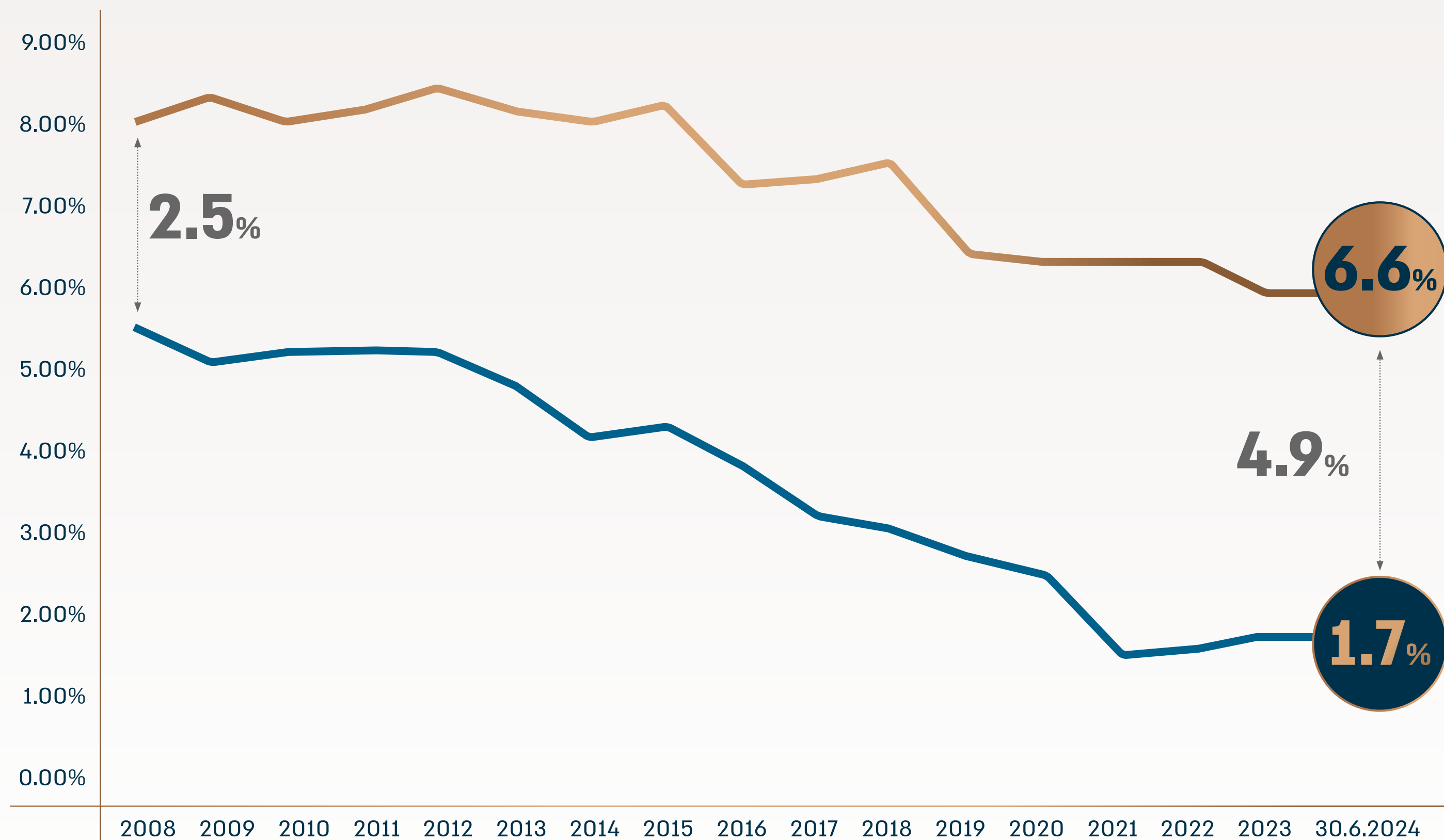
ליום 30 ביוני 2024 | מיליוני ₪



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 16א' (2) ו-16ב' (2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023. 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 30.6.2024	
סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹	8,015
בניכוי שווי המימון לקרקע בתוספת זכויות בניה	(1,509)
בניכוי שטחים פנויים	(432)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב	6,074
NOI נדל"ן חציון ראשון 2024	199
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) ²	6.6%

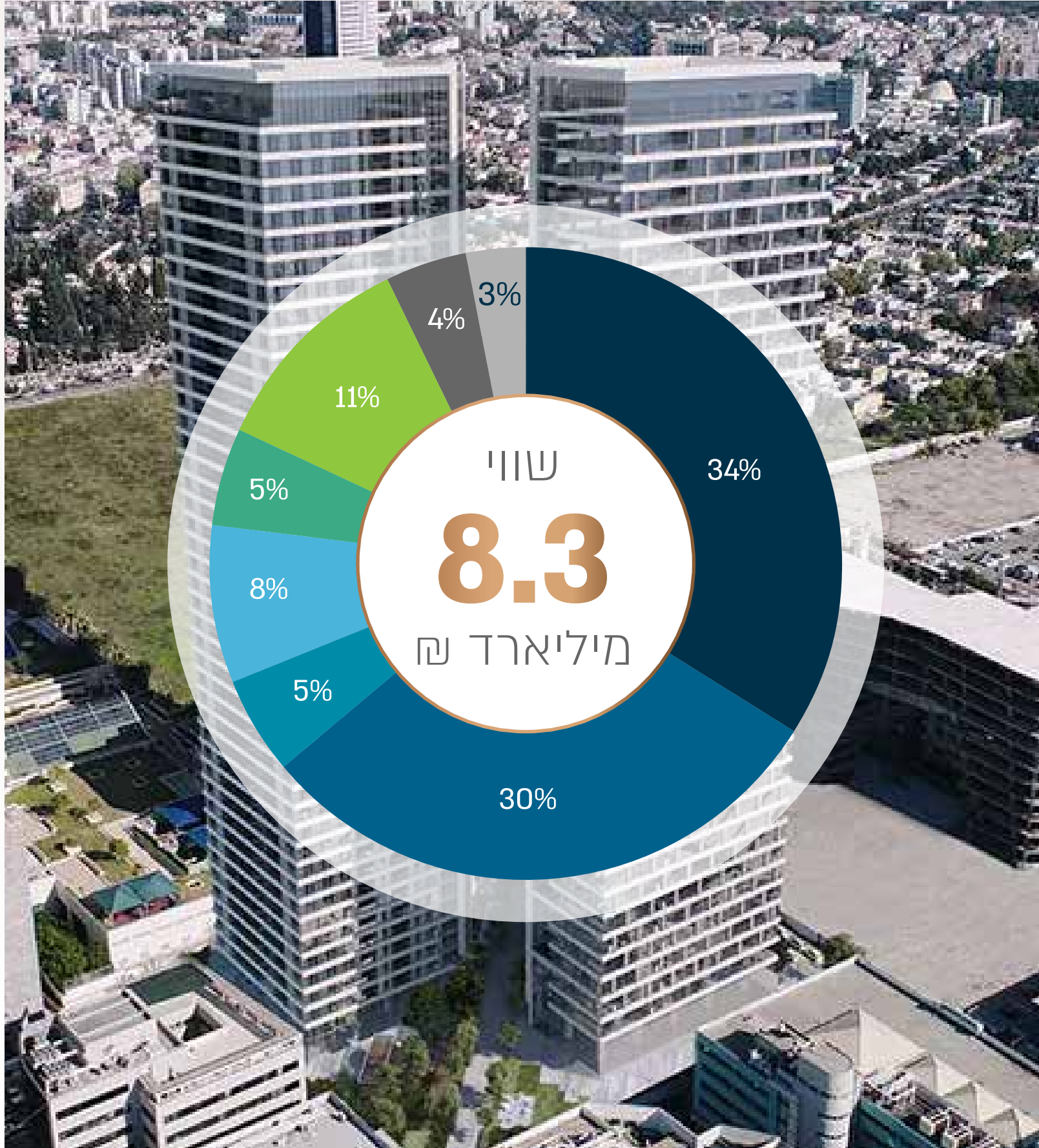
(1) כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-66 מיליון ₪ ובניכוי התחייבויות בגין נדל"ן. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 למצגת זו.
(2) בוצעה התאמה לחישוב ה-CAP RATE כך שהוכחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד.



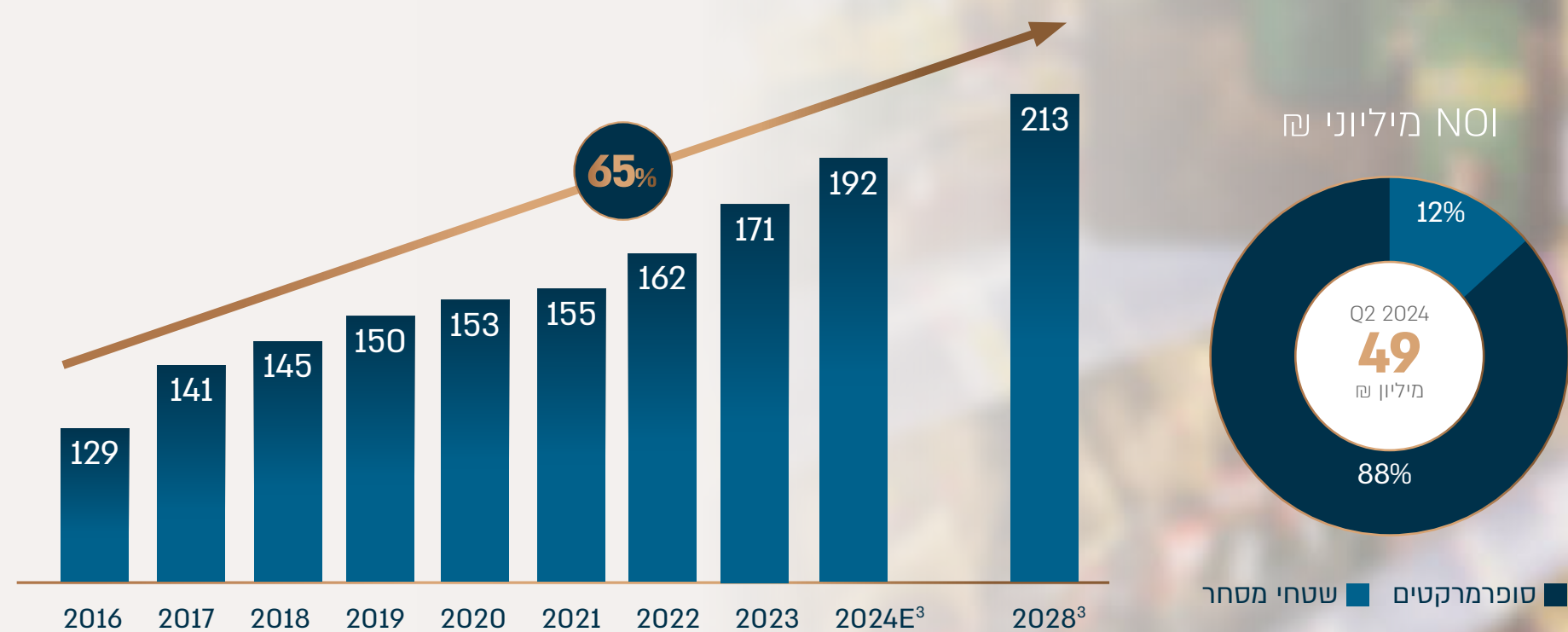
פילוח נכסים ליום 30.6.2024

לפי שימושים

סופרמרקטים מרכזים מסחריים שטחי מסחר משרדים לוגיסטיקה קרקעות חניונים מלאי אחרים



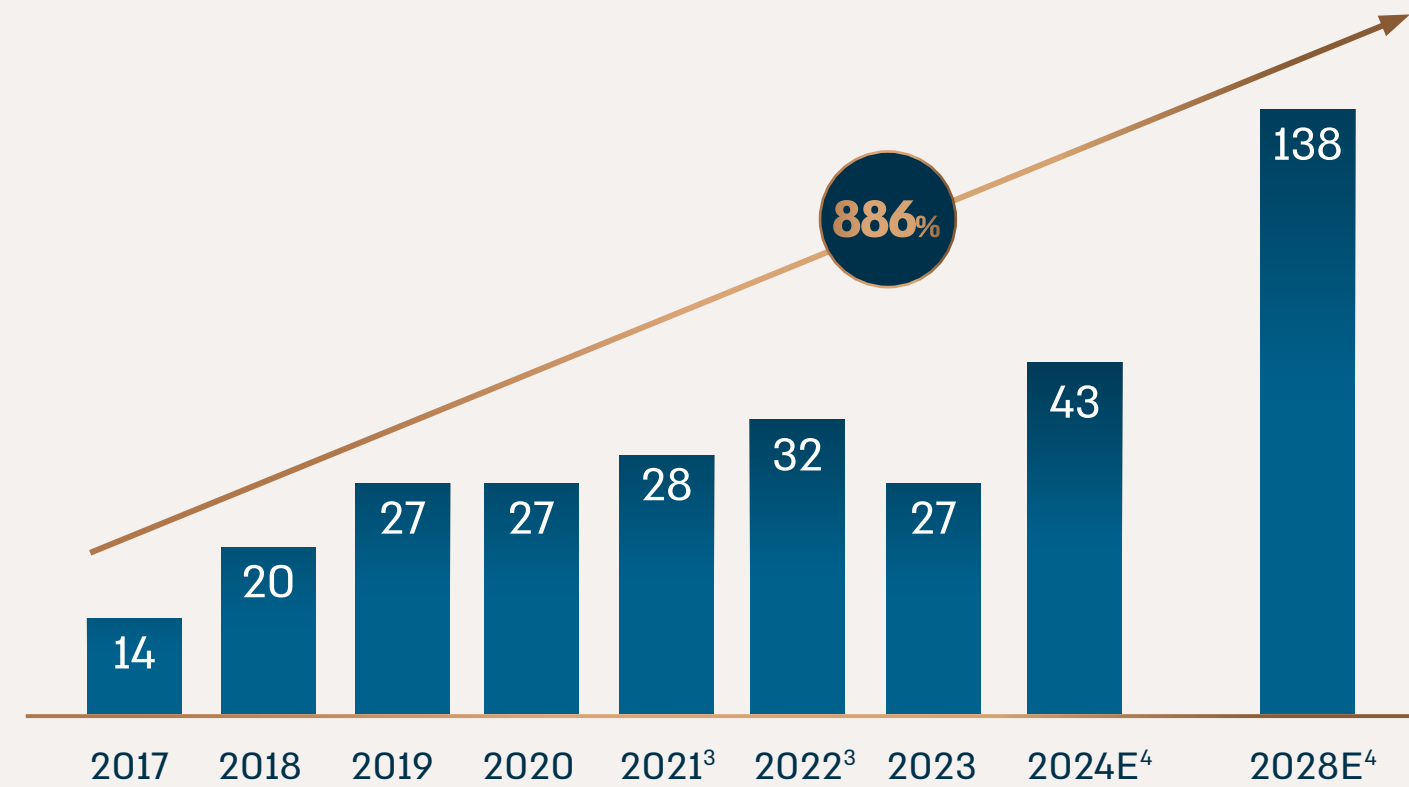
נכסים מסחריים



(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 177 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 ₪



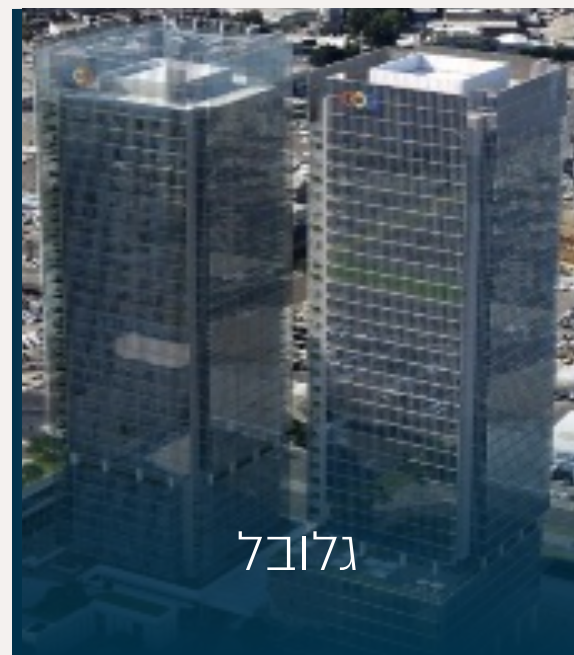
שנתי 2
668
מיליוני ₪

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

NOI Q2 2024⁵
14 מיליוני ₪
NOI Q2 2023
7 מיליוני ₪

NOI H1 2024
20 מיליוני ₪
NOI H1 2023
13 מיליוני ₪

שיעור תפוסה
89%



(1) ליום 30.6.2024

(2) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-95 מיליון ₪.

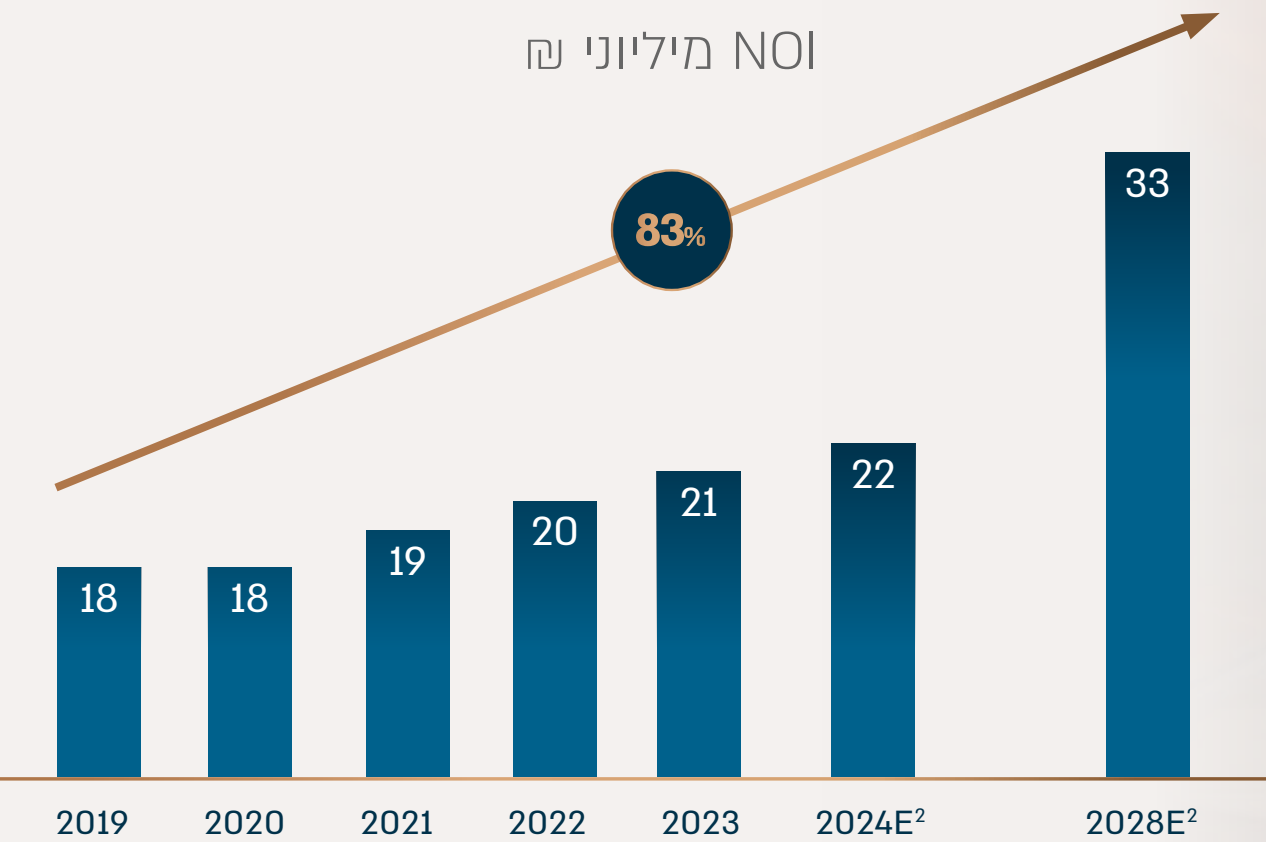
(3) NOI בניטרול הסדר חד פעמי עם שוכר לשנת 2021 - 26 מיליון ₪ ולשנת 2022 - 26 מיליון ₪.

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

(5) בהתאם להסכם הרכישה של שני הנכסים הרבעון, החברה הכירה בהכנסות מתחילת 2024, בנטרול הכנסות אלה, NOI רבעון 2

2024 עומד על סך של כ-10.4 מיליון ש"ח.

לוגיסטיקה



שווי¹
450
מיליון ₪

שטח כולל
45,000 מ"ר
חלק החברה

NOI Q2 2024
5.4 מיליון ₪
NOI Q2 2023
5.3 מיליון ₪

NOI H1 2024
11 מיליון ₪
NOI H1 2023
10.5 מיליון ₪

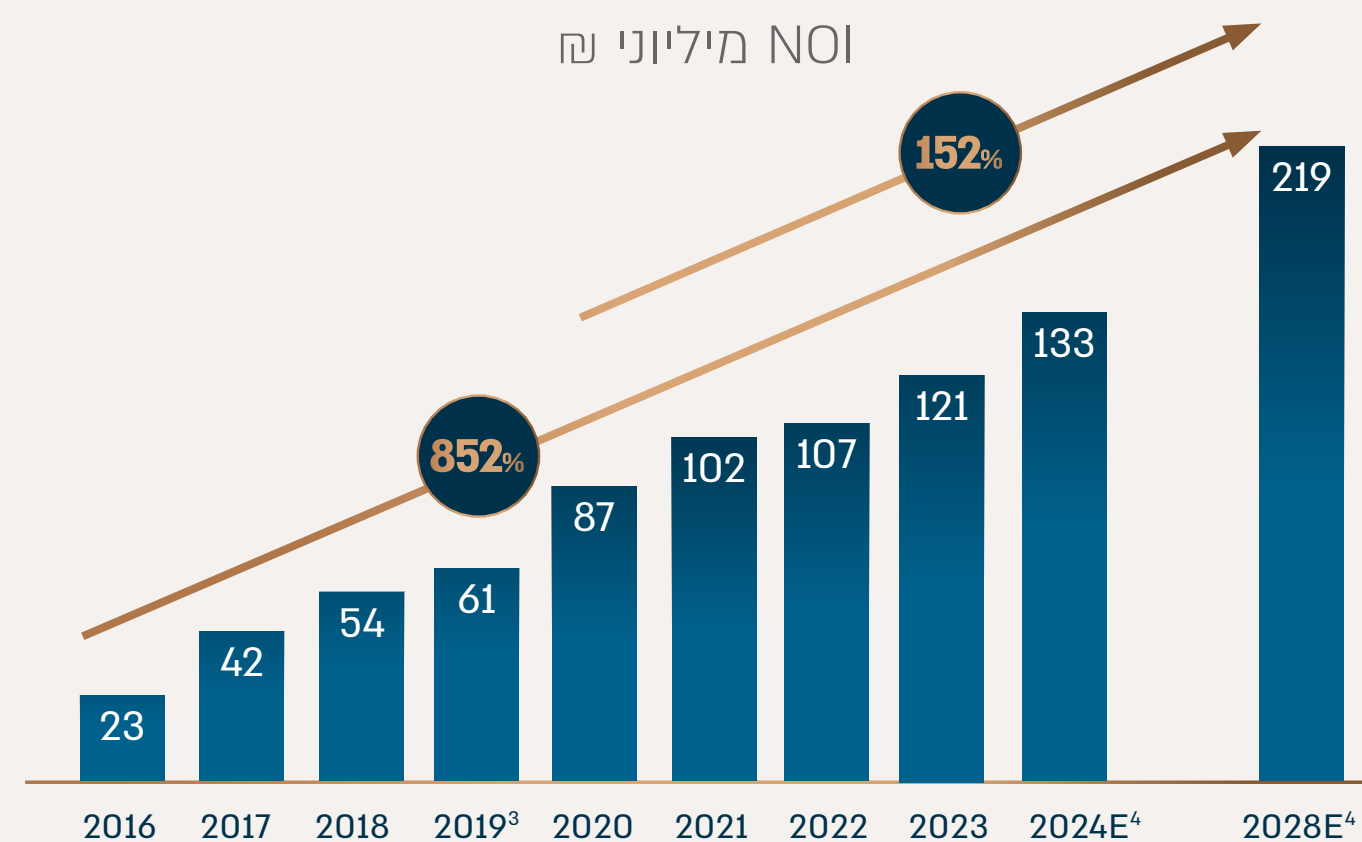
שיעור תפוסה
100%



(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.



מרכזים מסחריים



שווי ²
2,472
מיליון ₪

שטח מסחר כולל
52,000 מ"ר
חלק החברה

NOI Q2 2024 ⁵
34 מיליון ₪
NOI Q2 2023
31 מיליון ₪

NOI H1 2024
64 מיליון ₪
NOI H1 2023
61 מיליון ₪

שיעור תפוסה ¹
88%



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

(1) שיעור התפוסה ליום 30.6.2024 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) בהתאם להסכם הרכישה של שני הנכסים הרבעון, החברה הכירה בהכנסות מתחילת 2024, בנטרול הכנסות אלה, NOI רבעון 2 2024 עומד על סך של כ-33 מיליון ש"ח.

קניון TLV

שטחים במו"מ⁴
2,400
מ"ר

שטח מסחר זמין להשכרה²
כ-30,000
מ"ר

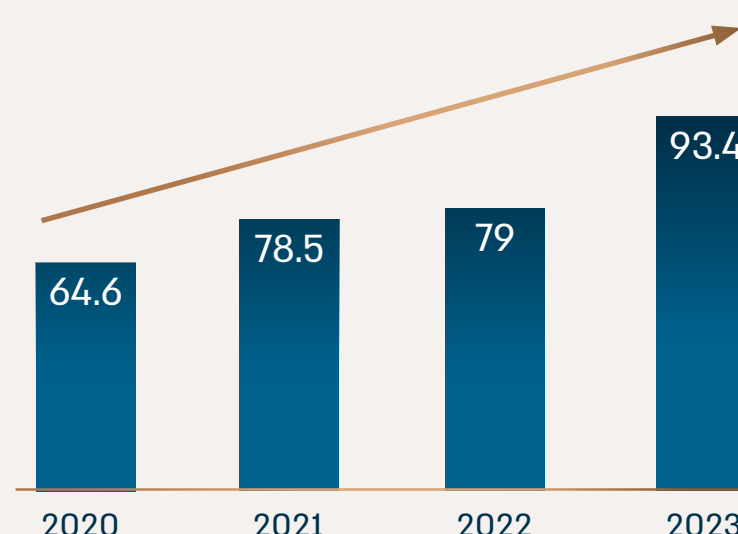
חלק החברה¹
100%

שטחים בחוזים ובמזכרי
הבנות שנחתמו מתחילת
2024 עד למועד
חתימת הדוחות
כ-3,300 מ"ר

שיעור תפוסה ממוצע
H1 2024³
כ-87%

שווי
1.86
מיליארד ₪

NOI (במיליוני ₪)



- (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 ₪)



חתימות על הסכמים

מתחילת שנת 2024 ועד מועד פרסום הדוחות נחתמו הסכמי שכירות, תוספות והארכות להסכמי השכירות, ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ- **3,300 מ"ר**², שכ"ד ממוצע של כ- **344 ש"ח למ"ר**³.

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

(1) הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה כני 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- חניון¹

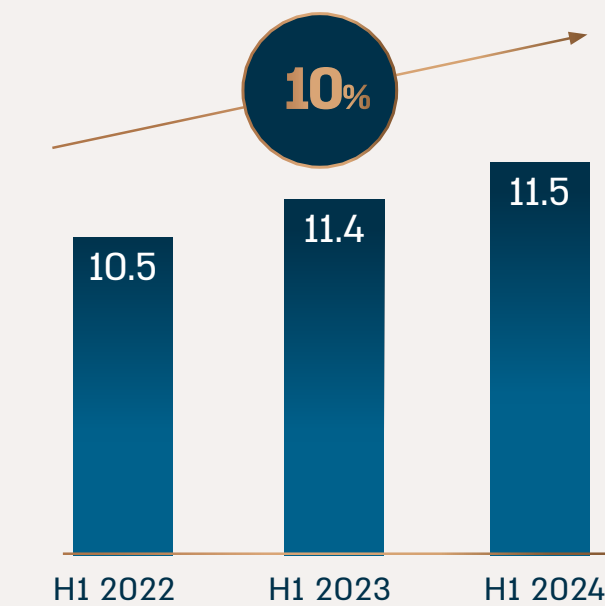
עלות בנייה
144
מיליון ש"ח

חלק החברה
75%

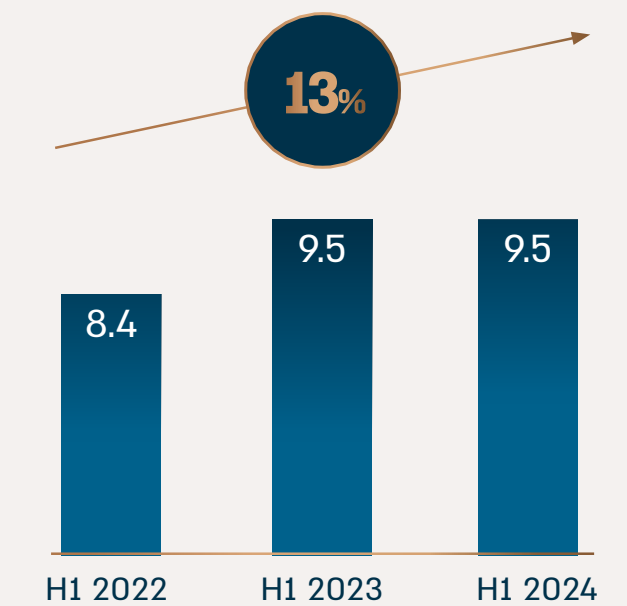
מועד פתיחה
אפריל 2015

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

NOI H1 2024
23 מיליון ₪

שוויי¹
כ-832
מיליון ₪

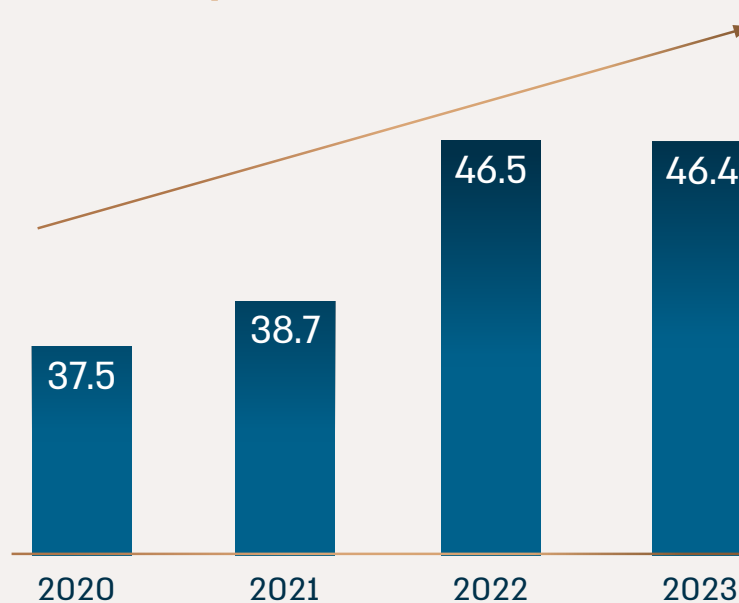
חלק החברה
50%

שיעור תפוסה²
כ-95%

שטח לשיווק
27,000
מ"ר

NOI (במיליוני ₪)

24%
NOI



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

(2) שיעור התפוסה ליום 30.6.2024 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 בנכס⁴.

שטח חניונים
כ-12,000 מ"ר

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

חלק החברה
100%

זכויות בניה נוספות³
כ-29,000 מ"ר

שווי²
273 מיליון ₪

שיעור תפוסה ממוצע¹
93%

NOI H1 2024
7.4 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

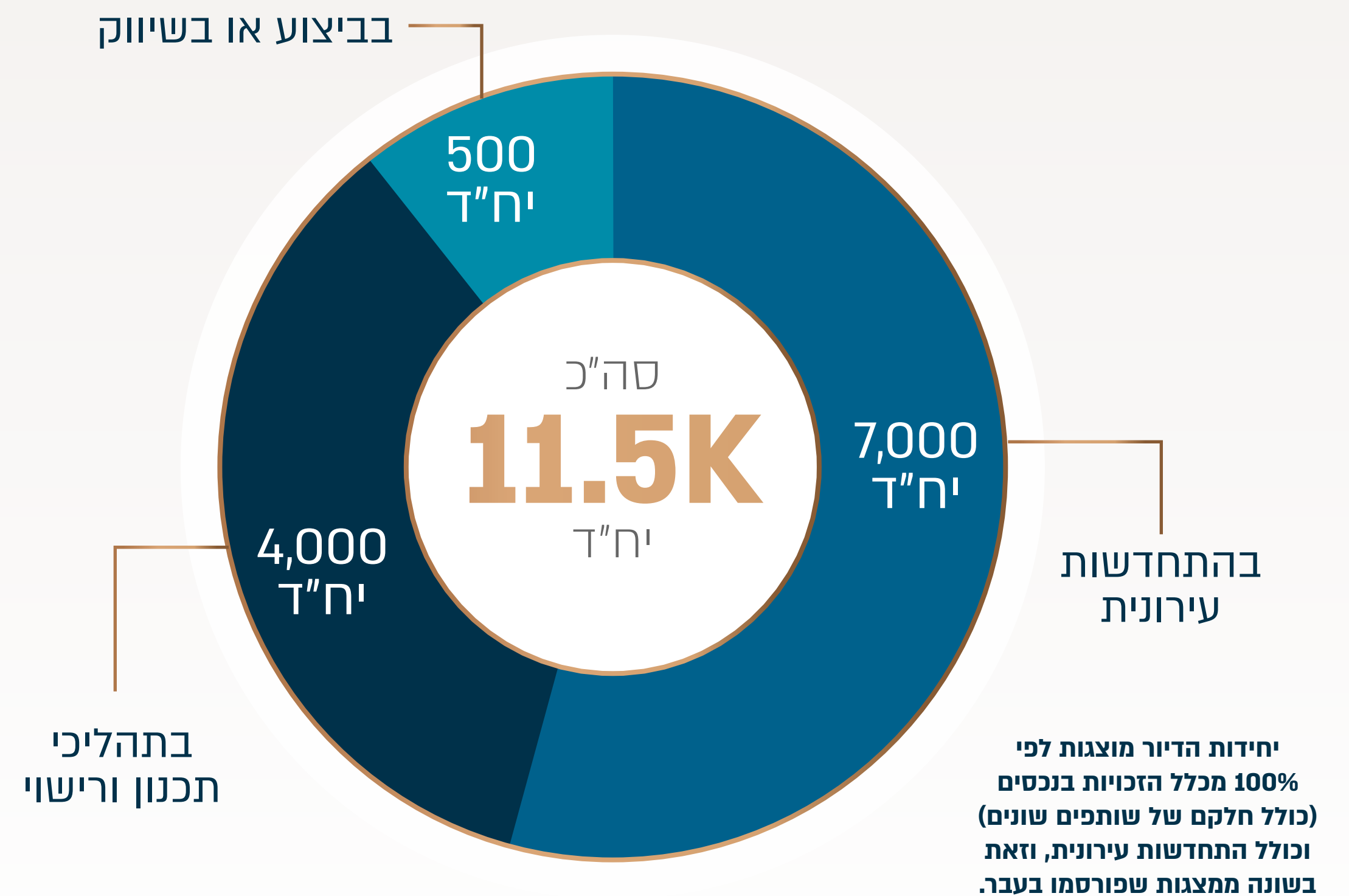
הגדלת היקף פעילות הייזום תוך שמירה על יחסים כיננסים

93 יח"ד

נמכרו מדצמבר 2023
11 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



מתחם שפע, בני ברק²



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. (2) למועד זה, נחתמו מסמכי עקרונות והעסקה כפופה בין היתר לחתימת הסכם מכורט ולהתקיימות תנאים על פיו.





תוצרת הארץ

מגורים¹

חלק החברה 50%	היקף עלויות פרויקט צפוי ² 1,127 מיליון ₪
השקעות 30.6.2024 925 מיליון ₪	דירות למכירה ³ 390
מגדל צפוני 42 קומות	מגדל דרומי 8 קומות (מתוך 35 קומות)
גמר בניה Q4 2024	סטטוס הקמה הבניין הצפוני עבודות גמר
שיווק דירות - ליום 25.8.2024 263 הסכמי מכר	קבלת היתר בניה מלא נובמבר 2021

רווח (חלק החברה)⁴

260 מיליון ₪

עד כה הוכר: 140 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.





פרויקטים בפיתוח

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-219
מיליון ₪

אכלוס צפוי¹
2028

דירות נמכרו²
69

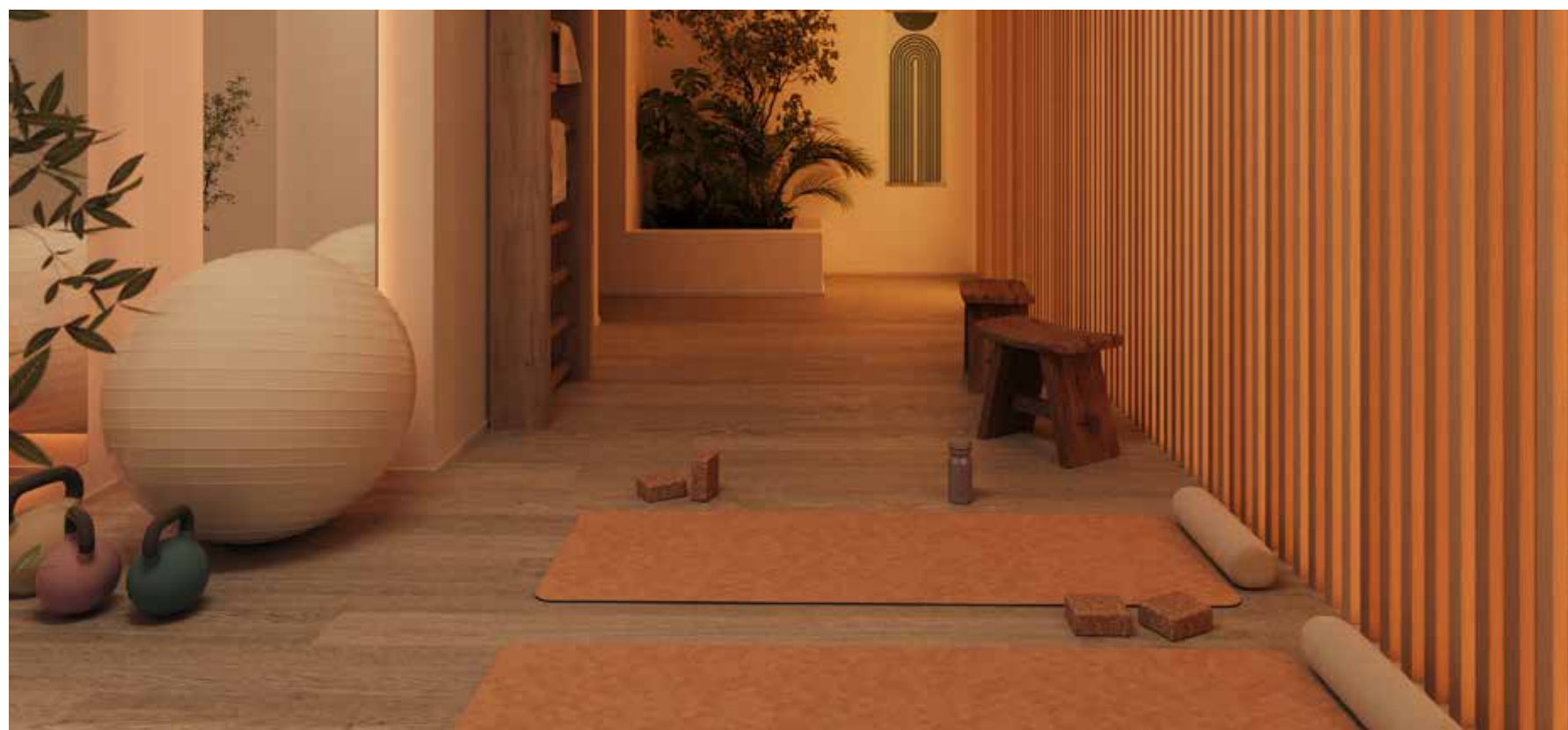
מחיר ממוצע למטר (כולל מע"מ)
כ-40,000 ₪

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"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 ומסחר

מספר דירות²
388

שטח מסחר
כ-20-15 אלפי מ"ר²

רווחיות צפויה בפרויקט³
120-180
מיליון ₪

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

למועד זה, נחתמו מסמכי עקרונות והעסקה
כפופה בין היתר לחתימת הסכם מפורט
ולהתקיימות תנאים על כיו.

(1) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
(2) חלק החברה בפרויקט 56.5% (חלק החברה במסחר 100%).
(3) לא כולל הלוואת שותפים.



התחדשות עירונית¹

איתור ייזום וביצוע פרויקטים

הסכמי פינוי בינוי
7 מתחמים
בבחינות

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.



פרויקטים בפיתוח

תוצרת הארץ

משרדים ומסחר¹

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 30.6.2024 337 מיליון ₪
מגדל דרומי 27 קומות (מתוך 35 קומות)	NOI חזוי ³ 55-60 מיליון ₪
שווי 565 מיליון ₪	קבלת היתר בניה מלא נובמבר 2021
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 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 הקמה

קומה 4

NOI חזוי כ-

35 מיליון ₪

השקעות 30.6.2024

כ-202 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	
490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	1,486	1,384	1,058	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	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	3,773	3,905	4,277	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	39%	39%	43%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	7,116	7,255	7,716	נדל"ן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	3,467	3,502	3,617	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	34%	35%	35%	36%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	9,773	9,888	9,963	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	248	284	287	297	הון עצמי למניה
98	142	87	113	178	154	54	195	73	121	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת רשות ני"ע ²
-10	-14	18	19	-38	39	174	74	6	39	התאמות ל-FFO לתקופה המצטברת לפי גישת ההנהלה ³
88	128	105	132	140	193	228	269	79	160	FFO לתקופה המצטברת לפי גישת הנהלה
188	195	200	235	244	289	310	358	362	373	EPRA NRV למניה

(1) מידע כולל פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים. (2) לפי גישת הרשות לניירות 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 הרשות לניירות ערך כ-32 מיליון ש"ח. (3) לפירוט אודות ההתאמות ל-FFO. ראו האמור בשקף 2 למצגת זו.





Q2 2024

תודה רבה!



BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD ♦ רבוע כחול נדל"ן