



Q2 2025

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מצגת שוק ההון - אוגוסט 2025

 **BSRE**

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 AAFO) כולל תחום מגורים, עליית שווי נכסים צפויה, 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 2025. 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 ביוני 2025.

יצוין כי במצגת (שקפים 7, 10, 13 עד 17 וכן שקפים 19 עד 33) קיימים נתונים ותחזיות, בנוגע לנכסי החברה (שהנם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה או שמוצגים בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה) שהנם בגדר מידע צופה פני עתיד. לגבי קמפוס בצלאל, ירושלים, כמפורט בשקף 33 יובהר כי אין כל 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 33. 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 2024 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 הפנויים והשטחים שהקמתם תושלם עד לשנת 2029, ההנחה היא שהאכלוס יושלם במועדים הצפויים בתנאי השוק שהחברה צופה.
- הוצאות המימון החזיות מבוססות על תנאי השוק שהחברה צופה.

קניונים - תחזית:

- תחזית NOI TLV שמופיעה בשקף 17.
- תחזית NOI קניון הדר שמופיעה בשקף 19.

תוצרת הארץ - שקף 29:

- 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, 25:

– למועד זה נחתמו הסכמים מפורטים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק, לפרטים נוספים ראו ביאור א20(3) פרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 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.

קניון הדר- שקף 19:

– יובהר כי אין בהפקדת התכנית כדי להעיד על התכנית שתאושר בסופו של יום.

פרויקטים בפיתוח, בהשבחה והתחדשות עירונית :

– המידע הכלול בין היתר בשקפים 21 עד 33, בדבר הערכות החברה בנוגע להוצאה לפועל של פרויקטים בפיתוח, 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 בפיתוח, 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 בפיתוח, 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 2024. 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 לדוח הרבעוני של החברה לרבעון שני לשנת 2025. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור של כ- 52%, 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 ההנהלה. FFO בהתאם לגישת רשות ניירות ערך מופיע בשקף 34. ההתאמות הן בעיקר מנטרול הפרשי הצמדה והשפעת המס בגינם, הוצאות מימון שאינן תזרימיות והתאמות נוספות. לפרטים נוספים ראו דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2025.

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 * כל ההדמיות במצגת להמחשה בלבד.



רבע כחול נדל"ן בע"מ

Q2 2025

487,000
מ"ר¹

מדד

125 תל-אביב
90 תל-אביב

90%
שיעור תפוסה ממוצע
בנכסים מניבים³

דירוג

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

116
נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי
באזורי ביקוש¹

כ-9.1
מליארד ש"ח
שווי נכסי הנדל"ן²

6.4%
CAP
RATE⁵

47%
חוב ל-
CAP נטו⁴

(1) שטחים לשיווק הכוללים שטחי חניונים של כ- 124.5 אלף מ"ר, ו- 31 אלף מ"ר אשר מהווים 100% 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 30.6.2025 (3) שיעור תפוסה ליום 30.6.2025 90%, נתון זה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה. הנתון אינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. לעניין זה ראו האמור בסעיף 1.7.1 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח הרבעוני לתאריך 30.6.2025. (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.

נכסים
לא משועבדים
כ- 4.5
מיליארד ₪
כ-50% מסך נכסי
הנדל"ן

שווי שוק נכון
ליום 27.8.2025
כ- 4.7
מיליארד ₪

EPRA NRV
כ- 5.1
מיליארד ₪
למניה:
418 ₪

תשואת דיבידנד
LTM
כ- 10.5%

הון עצמי H1 2025
כ- 4.1
מיליארד ₪
H1 2024: כ-3.6 מיליארד ₪

14%

יח"ד בביצוע או בשיווק
כ- 900

תזרים מזומנים
מפעילות שוטפת
כ- 280.1
מיליון ₪

יח"ד בתכנון ויזום
כ- 14,400



תחומי פעילות - נדל"ן מניב וייזום למגורים



נכסים מסחריים



מרכזים מסחריים



משרדים

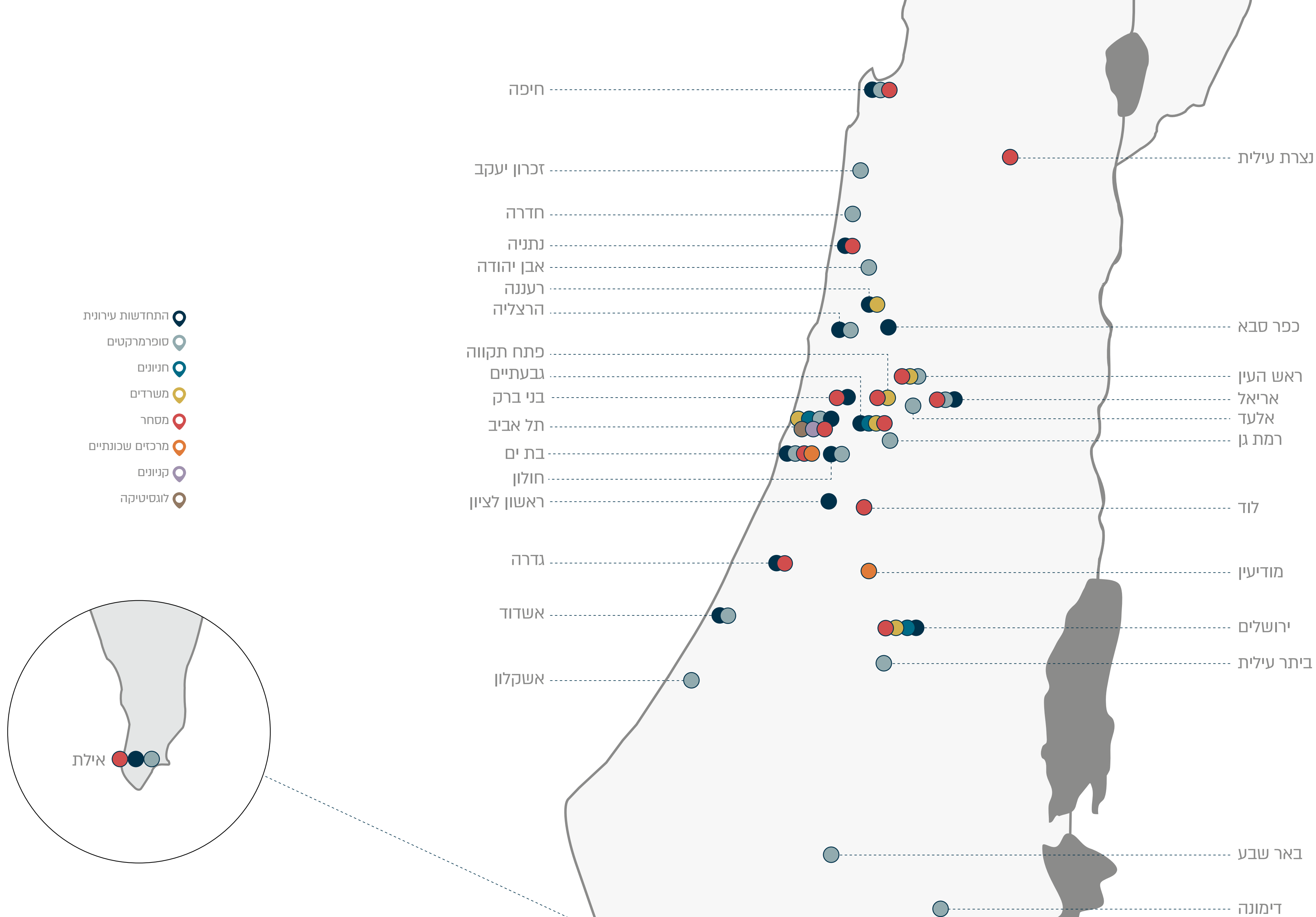


לוגיסטיקה



מגורים ועירוב שימושים



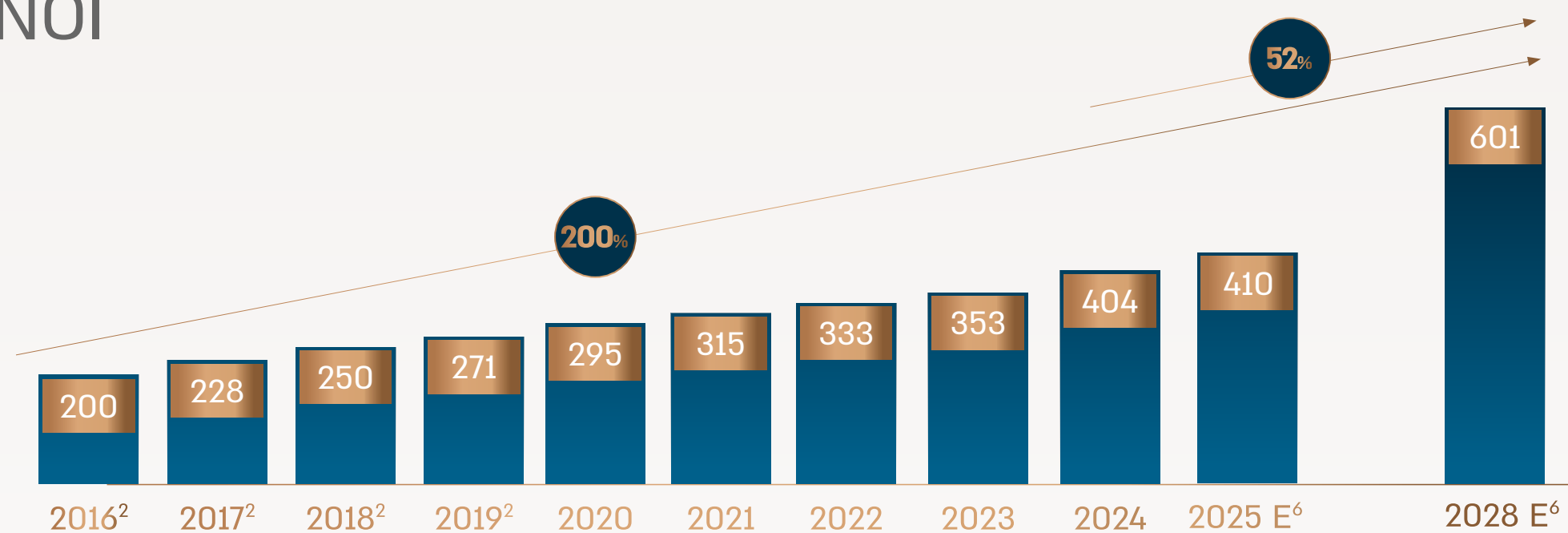


מגמות ה- NOI וה- FFO (גישת הנהלה)

במיליוני ₪

החל תהליך אכלוס מגדל משרדים תוצרת הארץ

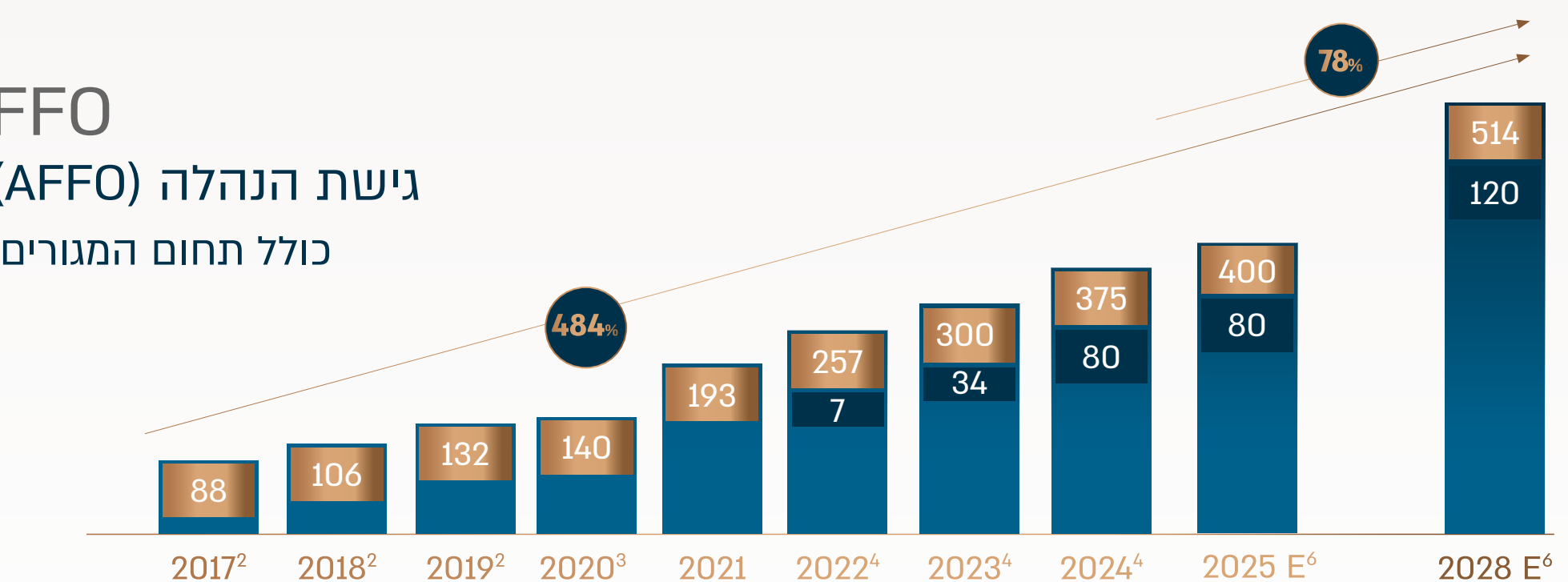
NOI



FFO

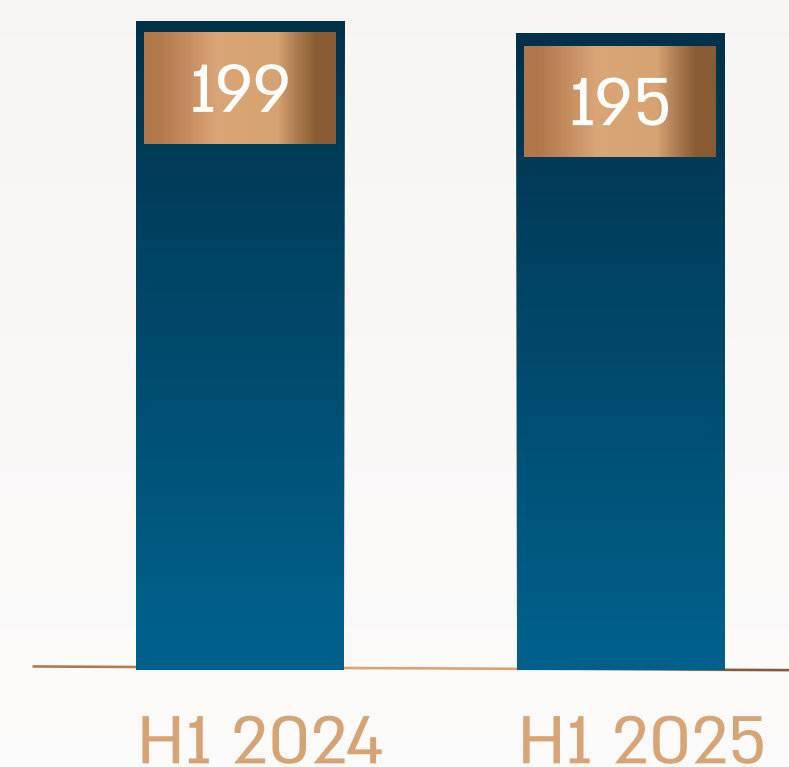
גישת הנהלה (AFFO)

כולל תחום המגורים¹



מגורים ■

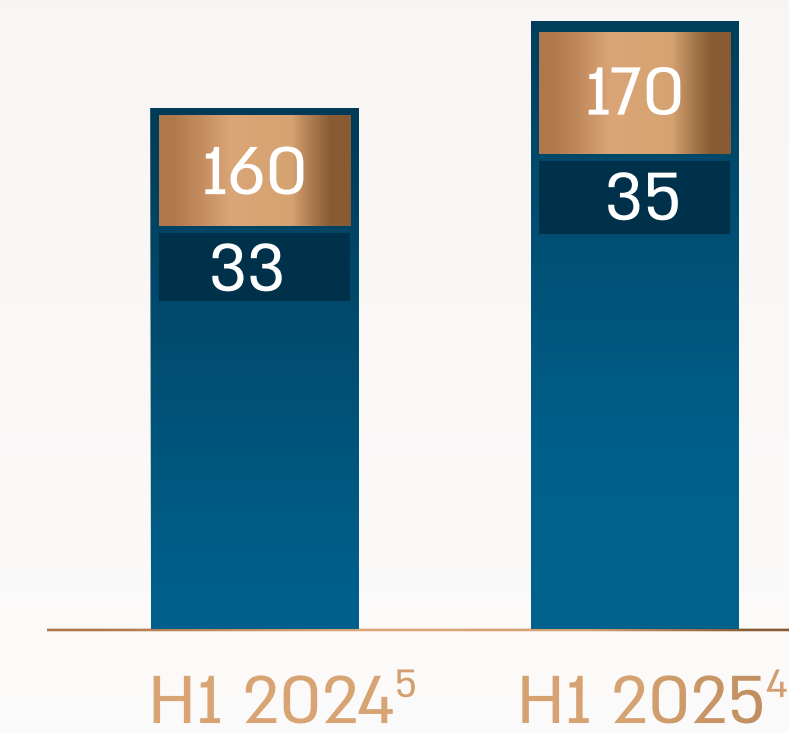
NOI



FFO

גישת הנהלה (AFFO)

כולל תחום המגורים¹



מגורים ■

FFO למניה
27.6 LTM

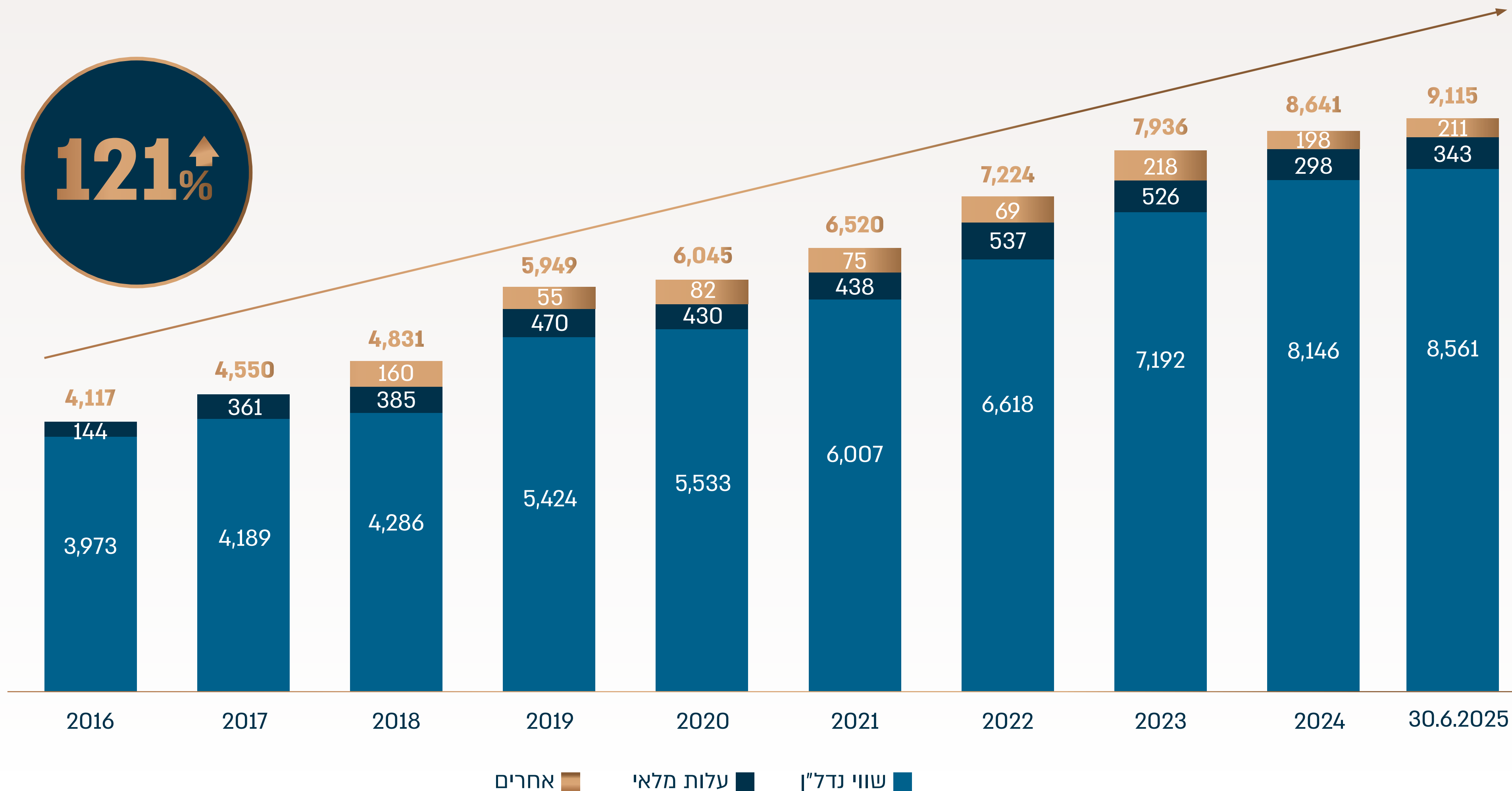
(1) לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ובהתאם להנחיות המעודכנות ראו שקף 34 במצגת זו. (2) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%. (3) התאמת מספרי השוואה עבור 2020. (4) נתוני ה- FFO החל משנת 2022 מוצגים בהתאם לכללים מנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 16 בינואר 2025 בנושא "חישוב והצגת מדד ה- FFO". ביחס לשנים 2022 ו-2023 נתון ה- FFO מוצג לאחר התאמות נדרשות במספרים שהוצגו בדוחות התקופתיים של החברה לשנים 2022 ו-2023 בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך הנ"ל. (5) נתון ה- FFO לחציון המקביל הינו בהתאם לנתון שפורסם בדוח רבעון שני 2024. בהתאם לכללים המנחים שפרסמה הרשות, נתון זה הינו 173 מיליון ש"ח ומתוך סכום זה FFO מגורים הינו כ-34 מיליון ש"ח. (6) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן

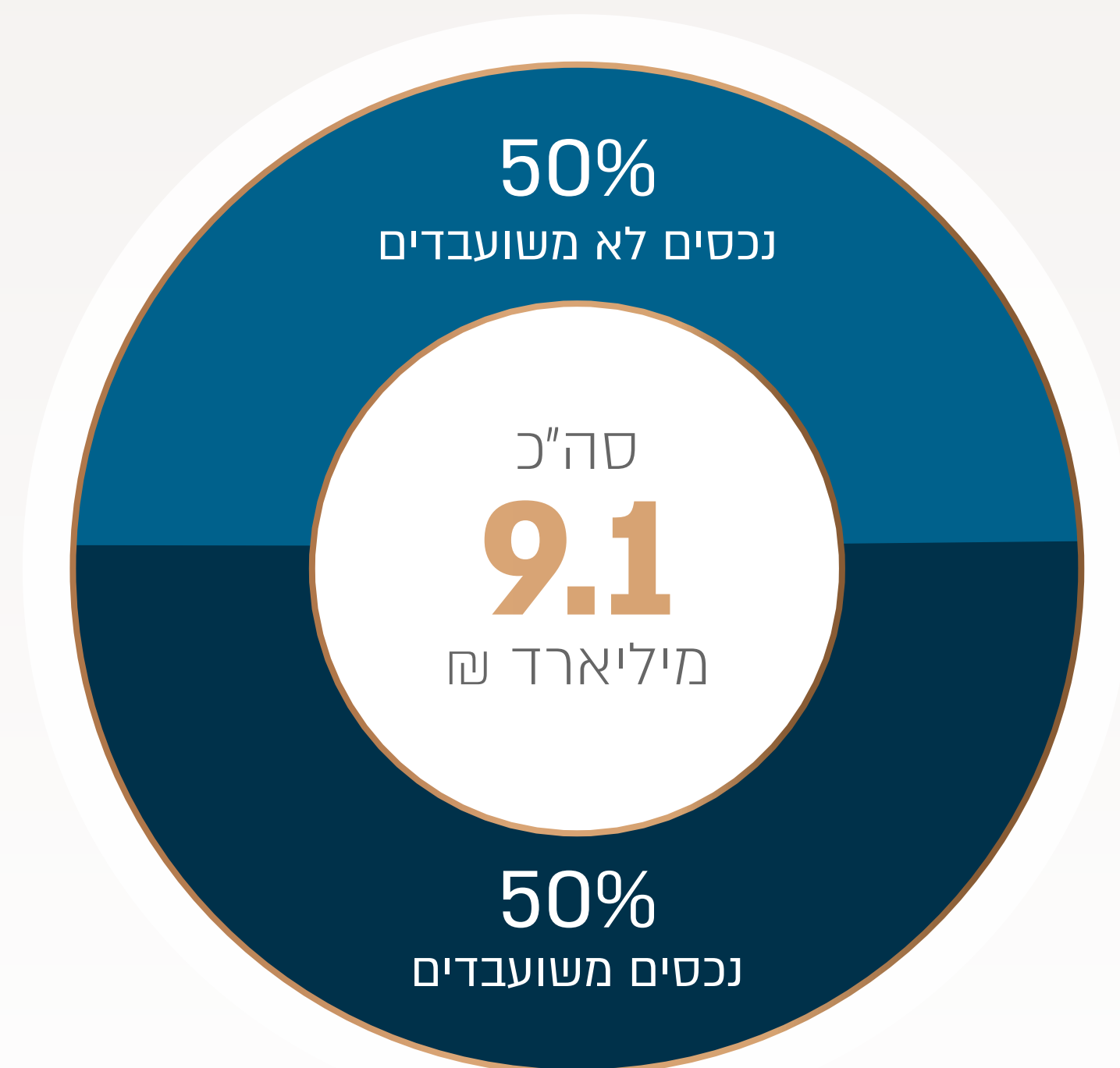
במיליוני ₪

121%↑

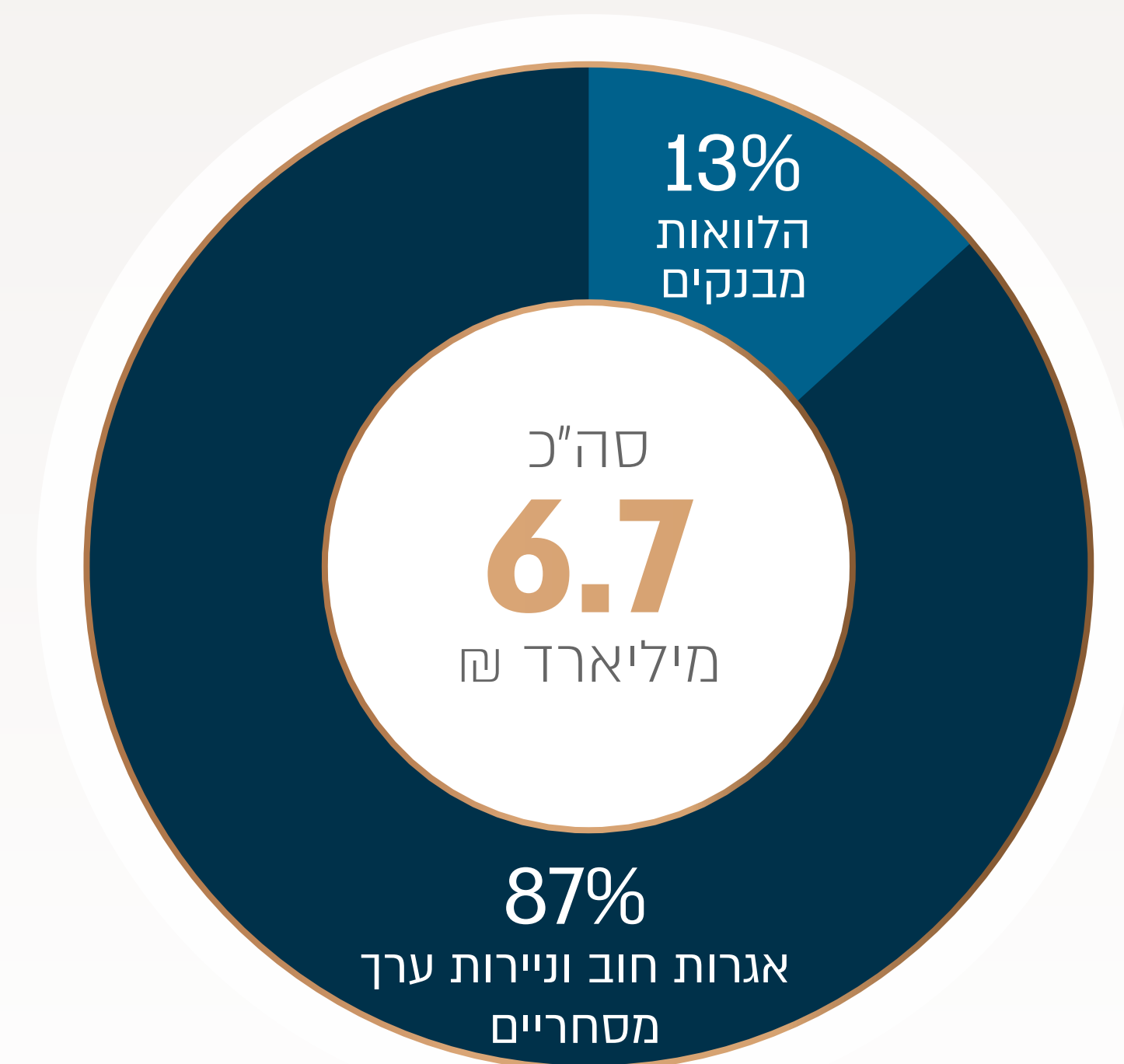


גמישות פיננסית גבוהה¹

סטטוס שעבוד הנכסים



הרכב חוב פיננסי ברוטו

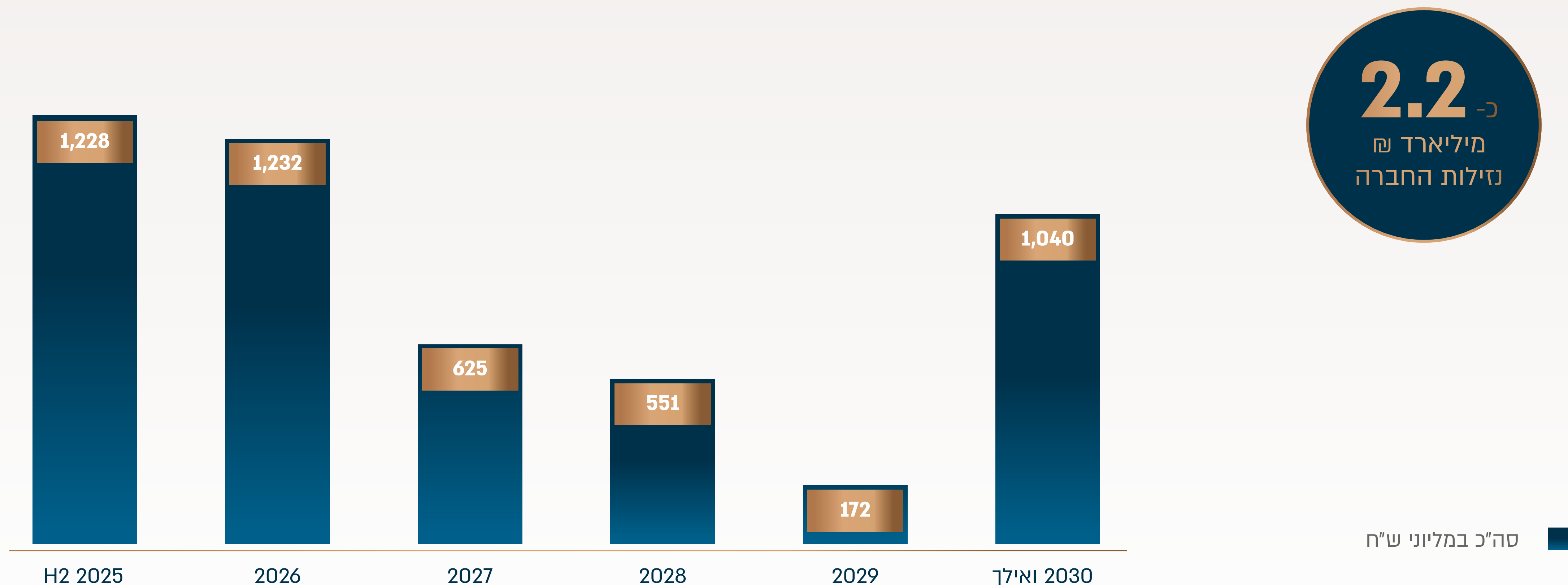


(1) נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי נכון ליום 30.6.2025.



פריסת פרעונות החוב

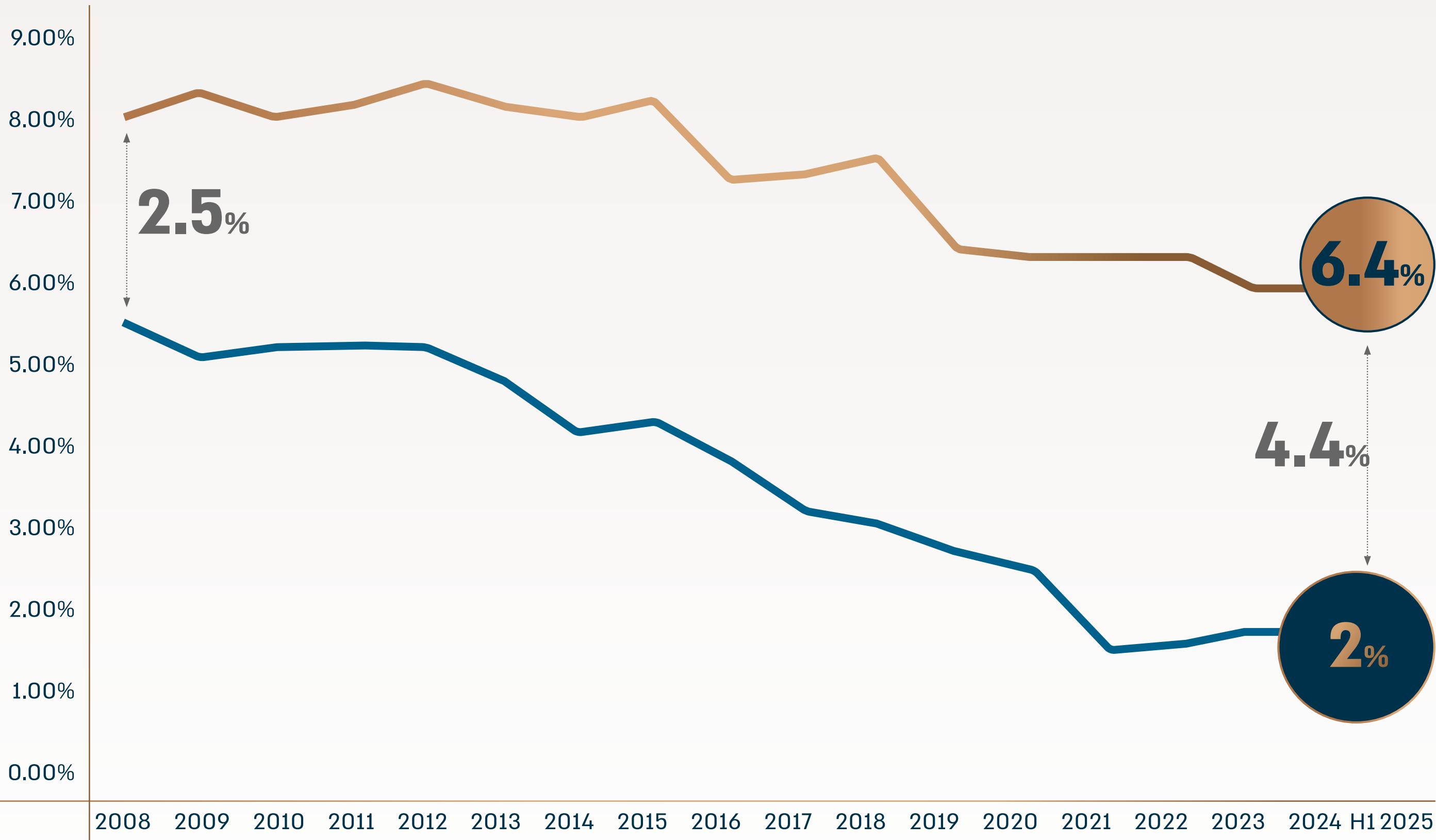
ליום 30 ביוני 2025 | מיליוני ₪



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 9.7.9 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, וביאורים 16'ב(3) ו-16'ג(2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024. בנוסף, ראו סעיף 1.3.4.3 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025.



שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת³



חישוב שיעור התשואה המשוקלל ליום 30.6.2025	
מיליוני ש"ח	
סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹	8,772
בניכוי שווי המימון לקרקע בתוספת זכויות בניה	(2,045)
בניכוי שטחים פנויים	(665)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב	6,062
NOI נדל"ן לרבעון שני 2025	96
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) ²	6.4%

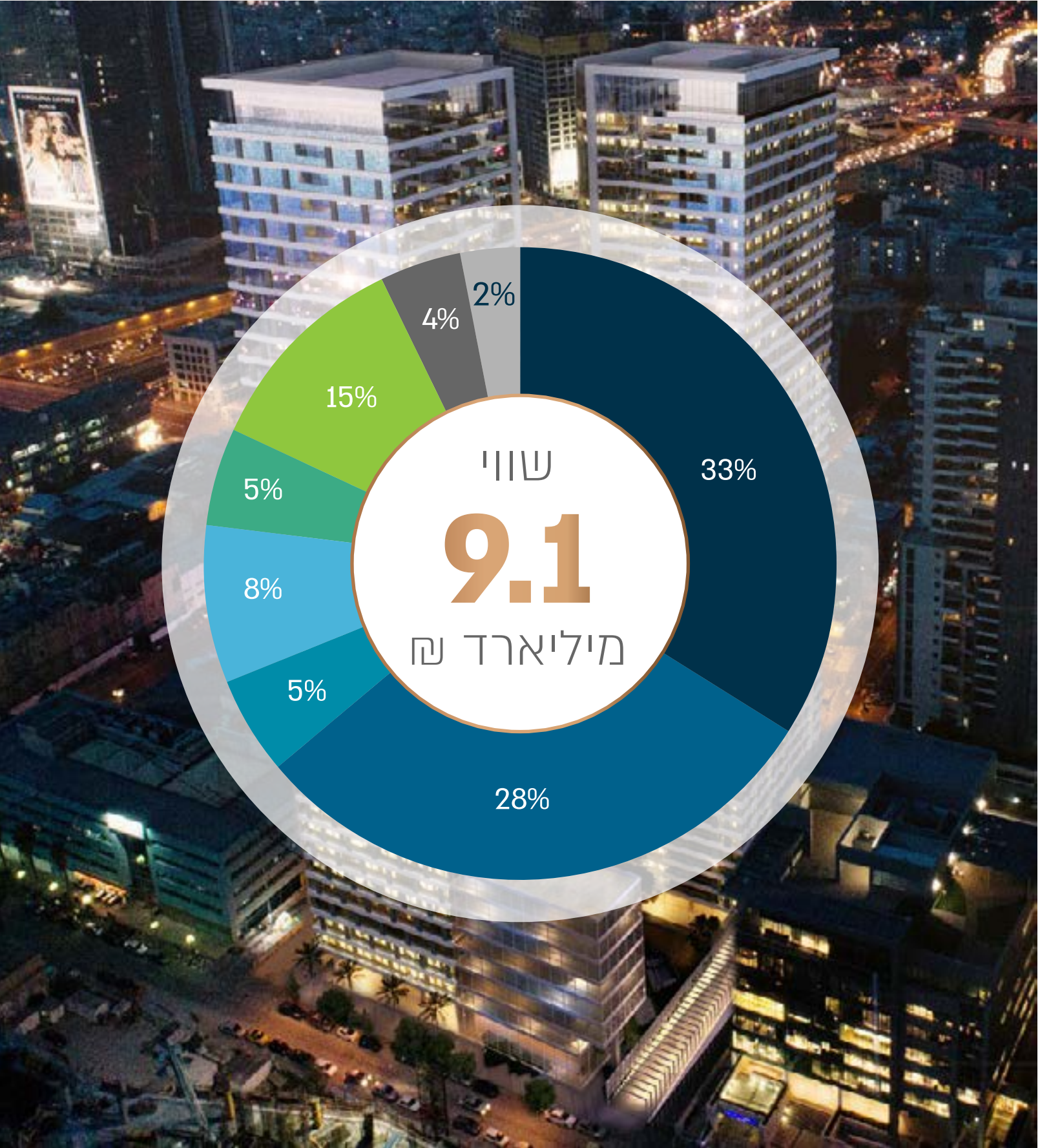
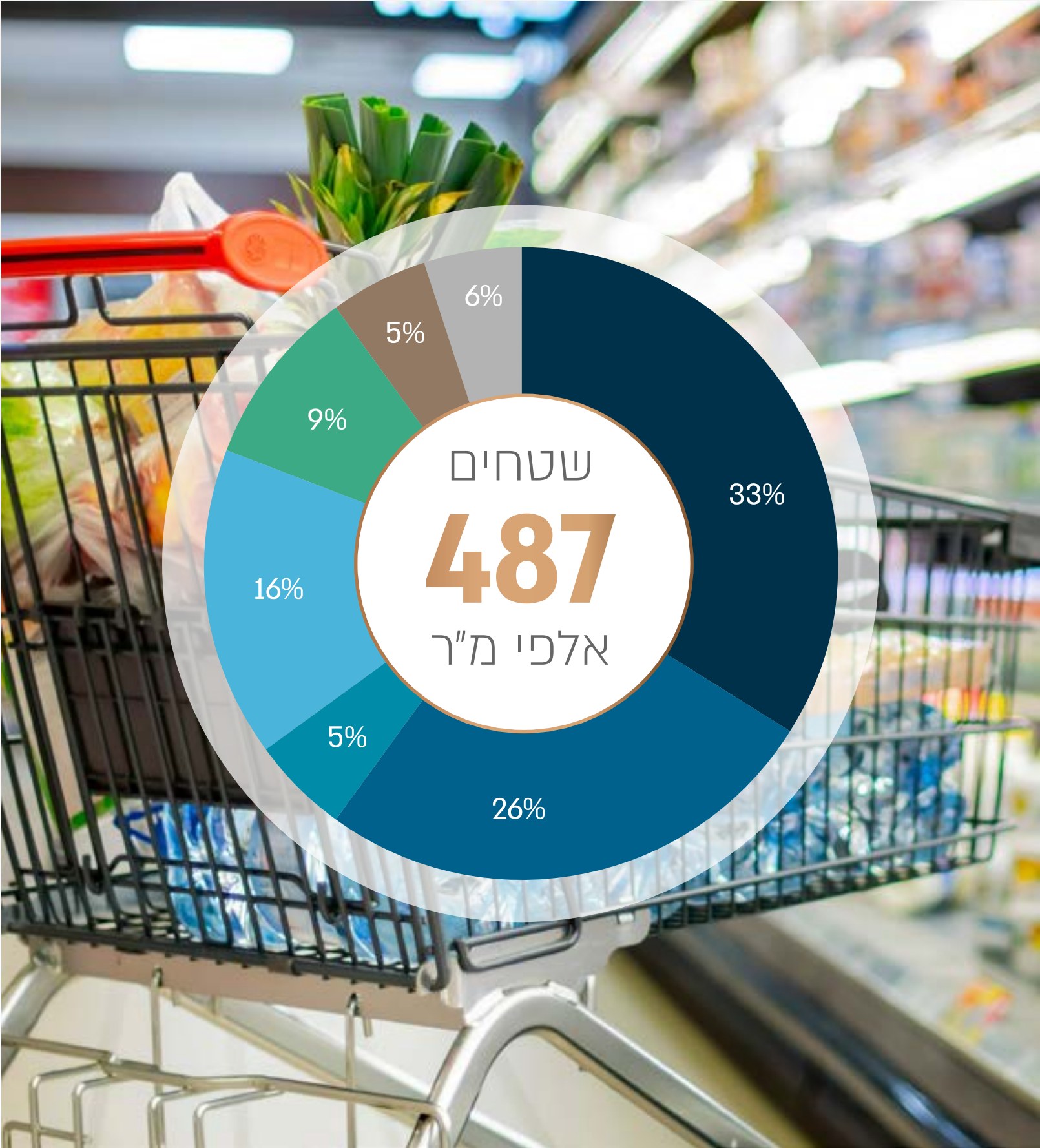
(1) כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-76 מיליון ₪ ובניכוי התחייבויות בגין נדל"ן. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 למצגת זו.
(2) בוצעה התאמה לחישוב ה-CAP RATE כך שהוכחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד ובוצעה התאמה לתקופה.
(3) נתון הריבית האפקטיבית אינו מתחשב בנע"מ אשר החברה הנפיקה.



פילוח נכסים ליום 30.6.2025

לפי שימושים

סופרמרקטים מרכזים מסחריים שטחי מסחר משרדים לוגיסטיקה קרקעות חניונים מלאי אחרים



נכסים מסחריים

NOI H1 2025
103 מיליון ₪
NOI H1 2024
98 מיליון ₪

NOI Q2 2025
52 מיליון ₪
NOI Q2 2024
49 מיליון ₪

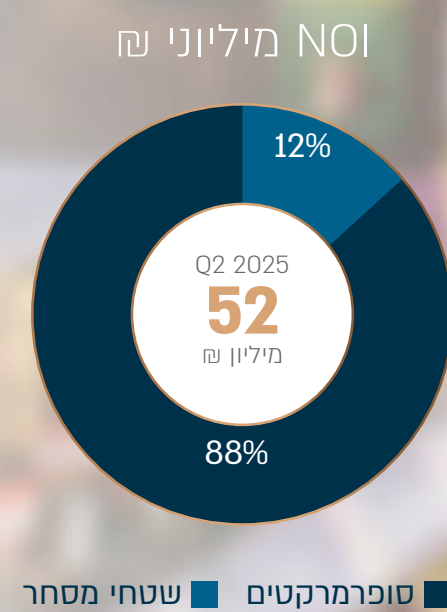
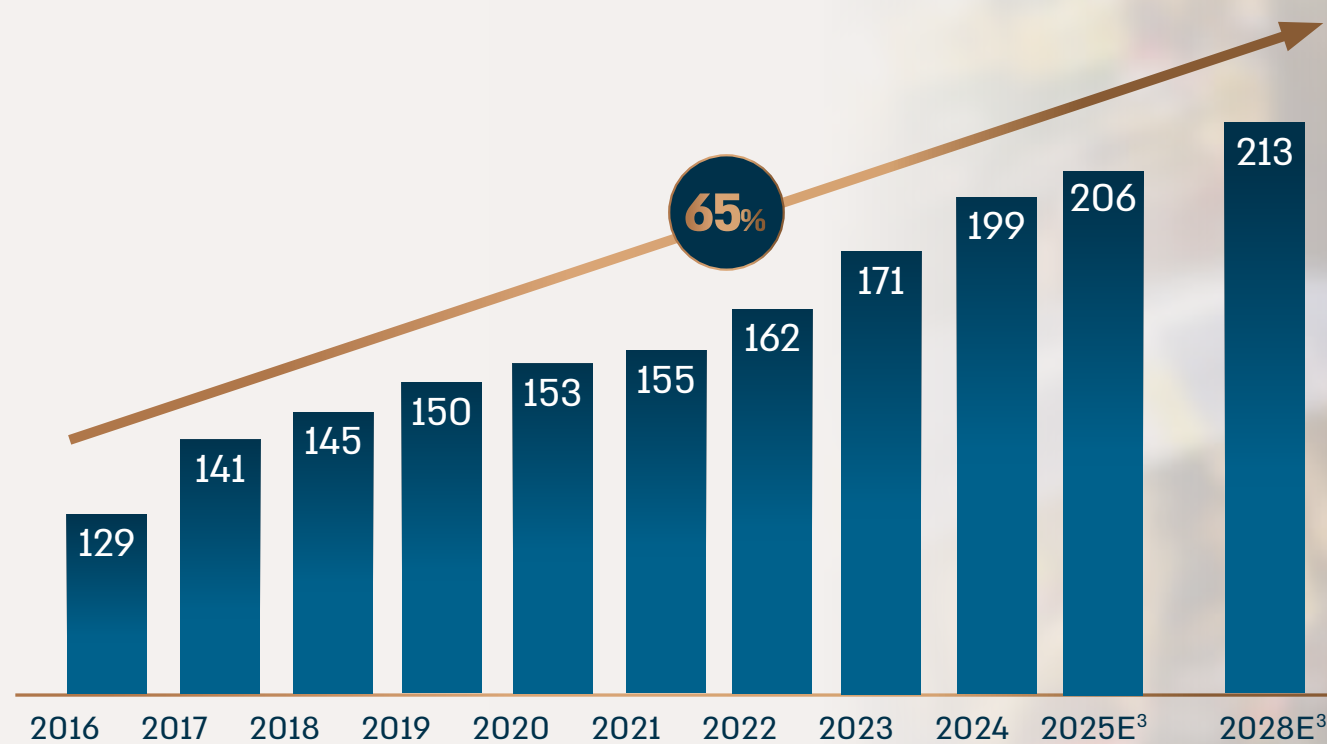
שווי¹
3,479
מיליון ₪

שטח מסחר כולל
160,000
מ"ר

מיקומים מרכזיים
32 נכסים
בת"א וגוש דן

מספר נכסי
סופרמרקטים²
88

שיעור
תפוסה
99%



שופרסל

אשר עד

Carrefour

רמי לוי
שיווק השקמה

יוחננוף
סופרשוק לכולם

am:pm city market

ביתן מרקט
ל"מ פריש טי"י ופריש בנדר

מחסני
השוק

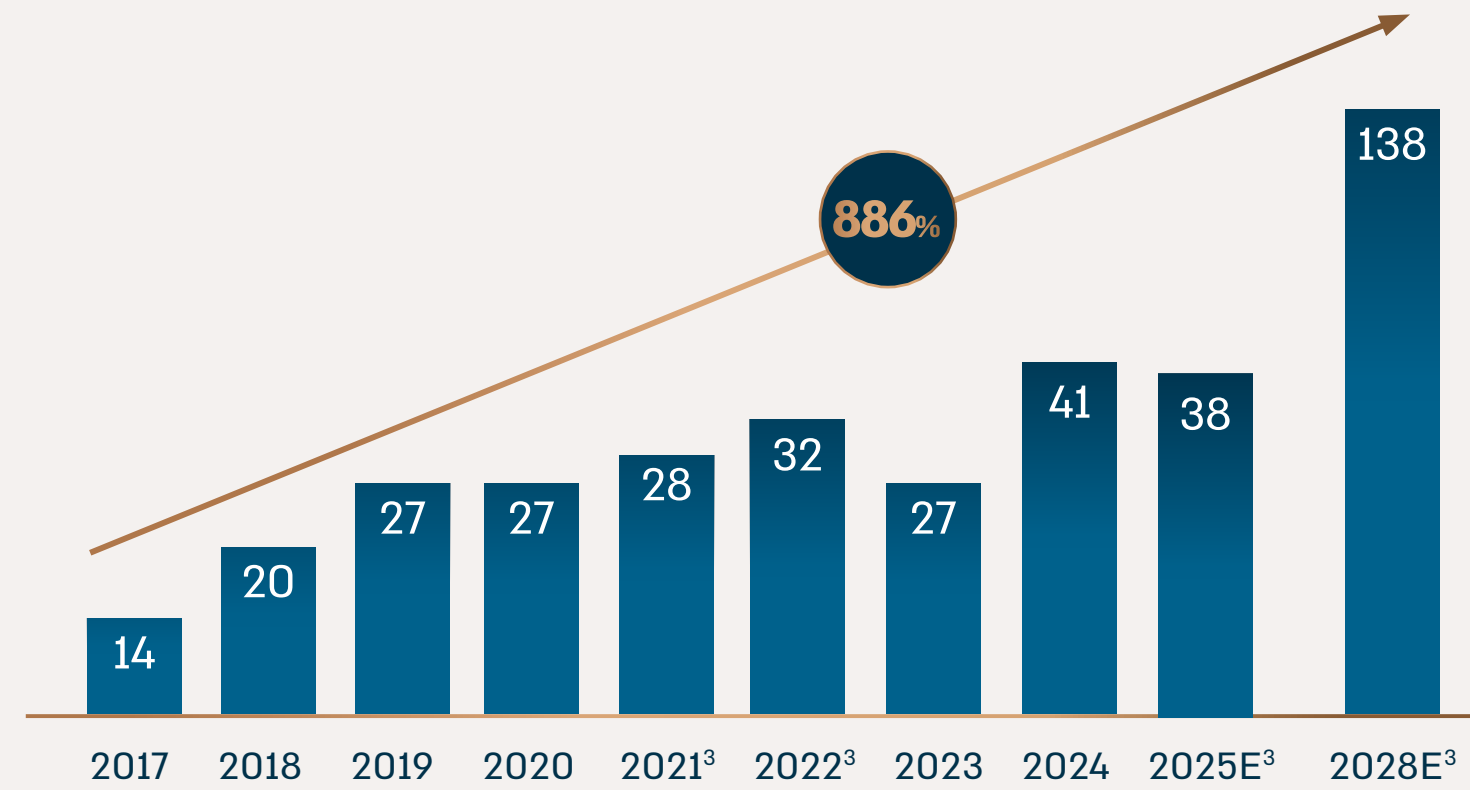
יקטורי
חסני-רימון

ממ
קמעונאות

(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 211 מיליון ₪. (2) לחברה 3 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזים מסחריים. (3) מידע זה הינו מידע צופה כפי עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. בשנות התחזית שני נכסים יצאו לייזום.

משרדים

NOI מיליוני ₪



שווי ¹

731

מיליון ₪

שטח משרדים מניב כולל

50,000 מ"ר

חלק החברה

בייזום כ-90,000 מ"ר ³

NOI H1 2025

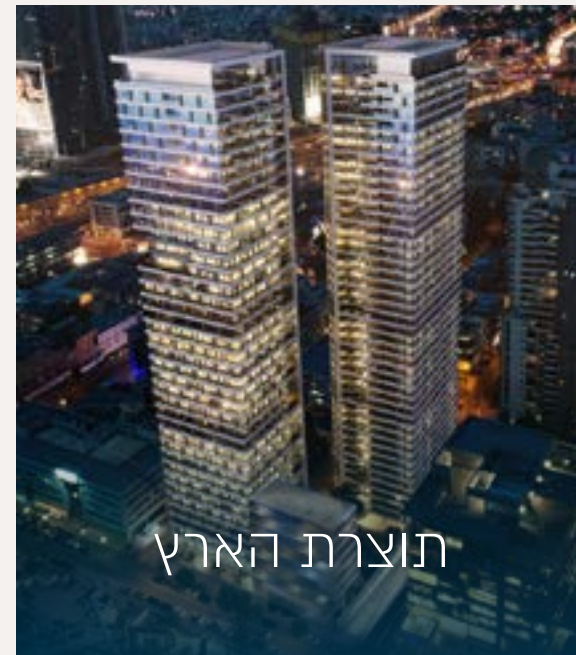
15 מיליון ₪

NOI H1 2024

20 מיליון ₪

שיעור תכוסה ממוצע ¹

55%



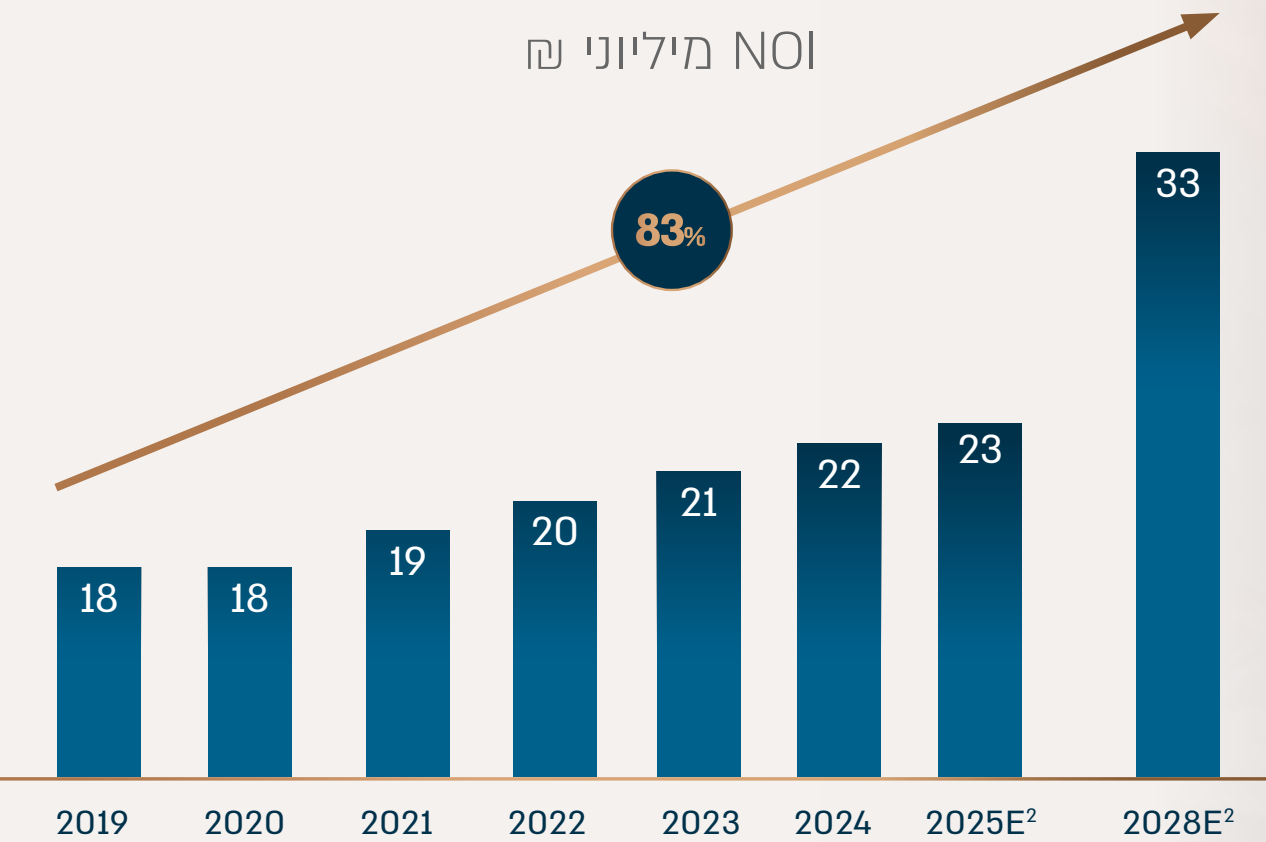
(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-131 מיליון ₪.

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

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



לוגיסטיקה



שווי ¹
477
מיליון ₪

שטח כולל
45,000 מ"ר
חלק החברה

NOI H1 2025
11 מיליון ₪
NOI H1 2024
10.8 מיליון ₪

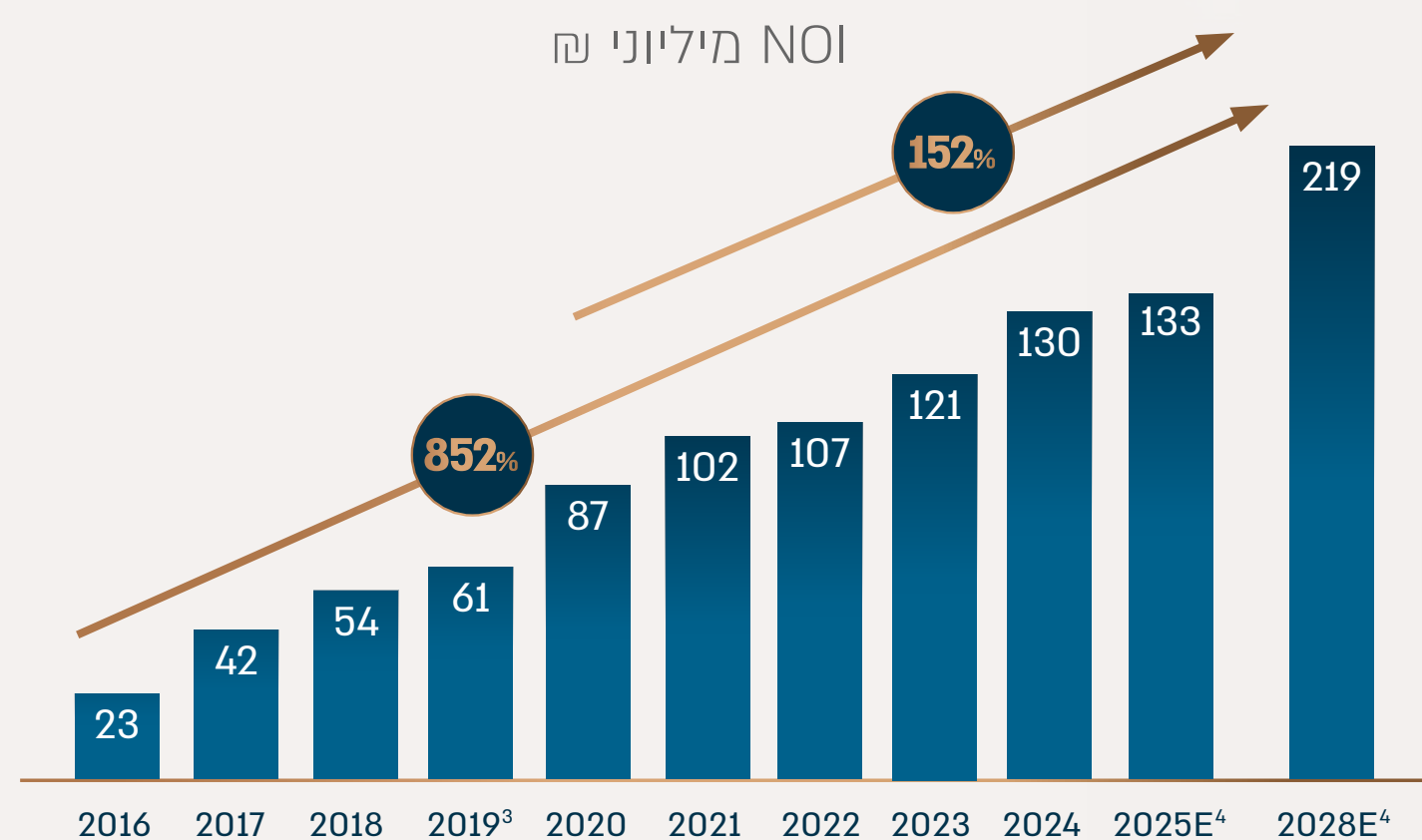
NOI Q2 2025
6 מיליון ₪
NOI Q2 2024
5.4 מיליון ₪

שיעור תכוסה ³
100%



(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 58 מיליון ₪.
(2) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
(3) ליום 30.6.2025.

מרכזים מסחריים



שווי ²
2,530
מיליון ₪

שטח מסחר כולל
52,000 מ"ר
חלק החברה

NOI H1 2025
59 מיליון ₪
NOI H1 2024
64 מיליון ₪

שיעור תפוסה ממוצע ¹
86%



(1) שיעור התפוסה 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- 87 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

יולי 2025 שיא כדיונות מאז כתיחת הקניון,
בהשוואה לחודש המקביל בשנים קודמות.

NOI H1 2025
42.5 מיליון ₪

שטחים במו"מ⁴
2,400
מ"ר

שטח מסחר זמין להשכרה²
כ-30,000
מ"ר

חלק החברה¹
100%

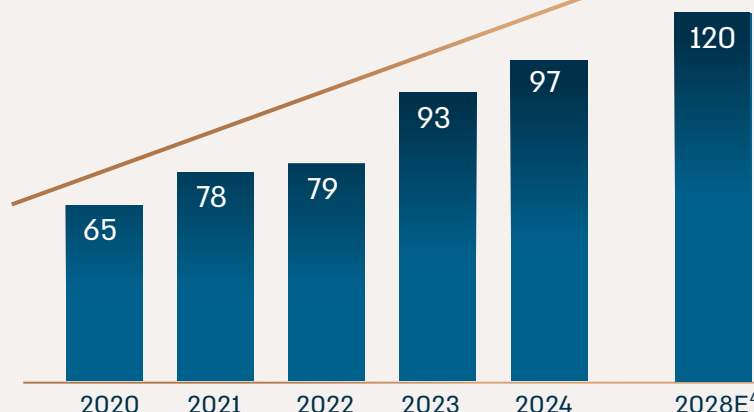
שטחים בחוזים ובמזכרי
הבנות שנחתמו מתחילת
2025 עד למועד
חתימת הדוחות
2,500

שיעור תכוסה ממוצע³
כ-84%

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.





מתחם גבעון - חניון ¹

החברה הגדילה את החזקתה ל- 100% לאחר השלמת עסקה לרכישת 25% נוספים מהנכס

עלות בנייה
144
מיליון ₪

חלק החברה
100%

מועד פתיחה
אפריל 2015

מקומות חנייה
997

הכנסות H1 2025
10.2 מיליון ₪

NOI H1 2025
8 מיליון ₪

הכנסות Q2 2025
5 מיליון ₪

NOI Q2 2025
3.8 מיליון ₪

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



קניון הדר, ירושלים

NOI H1 2025
23.2 מיליון ₪
NOI H1 2024
22.7 מיליון ₪

שוויי¹
כ-982
מיליון ₪

חלק החברה
50%

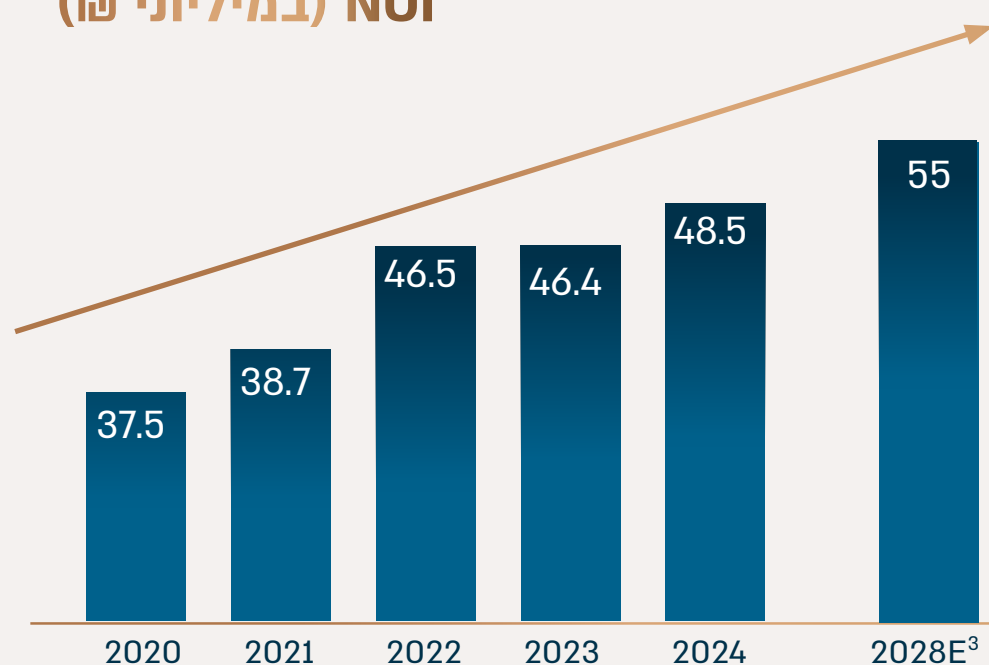
שיעור תפוסה²
כ-98%

שטח לשיווק
27,000
מ"ר

הוועדה המחוזית אישרה להפקדה תכנית לתוספת של 730 יח"ד לבנייה מעל הקניון (כ-72 אלף מ"ר מגורים). נוסף על כך הפרויקט יכול שטחים נרחבים לטובת הציבור הכוללים בין היתר, בית ספר ופארק ירוק מעל הקניון³.

NOI (במיליוני ₪)

47%
NOI



- (1) כולל שווי זכויות בניה בסך 176 מיליון ₪.
- (2) שיעור התפוסה ליום 30.6.2025 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.





קריית השרון - נתניה

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

חלק החברה
100%

שווי ²
300
מיליון ₪

שיעור תפוסה ¹
91%

זכויות בניה נוספות ³
כ-43,400
מ"ר

שטח חניונים
כ-12,000
מ"ר

NOI H1 2025
8.2 מיליון ₪
NOI H1 2024
7.4 מיליון ₪

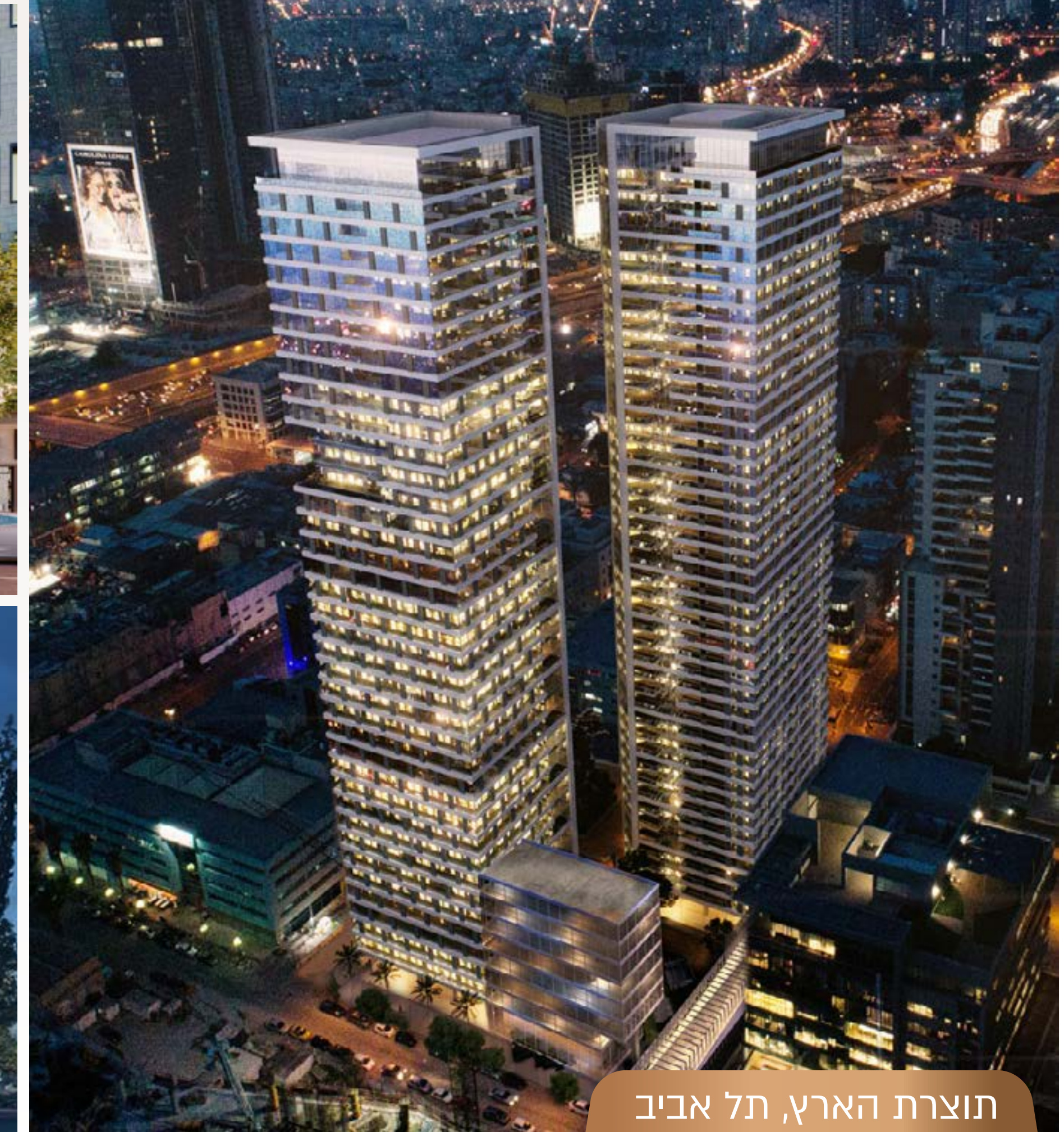
NOI Q2 2025
4.1 מיליון ₪
NOI Q2 2024
3.8 מיליון ₪

החברה בתהליך לאישור תב"ע **להרחבת זכויות ותוספות שימושים** (תעסוקה ומסחר)³

(1) שיעור התפוסה 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- 39.6 מיליון ₪.
(3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



פרויקטי מגורים



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



חטיבת מגורים

הגדלת היקף פעילות הייזום תוך שמירה על יחסים כיננסים

900 יח"ד

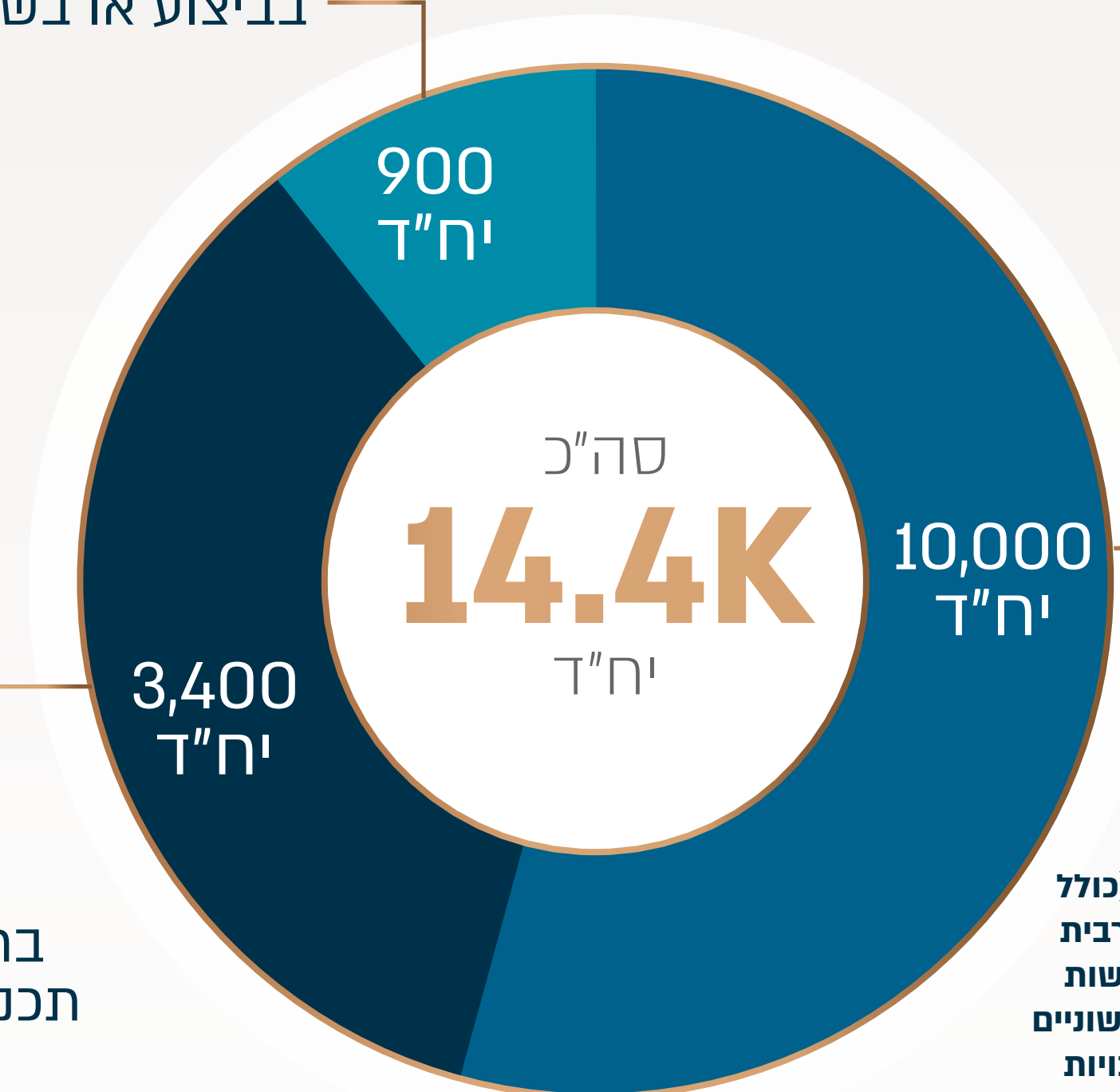
בתהליך בנייה או שיווק

120-150
מיליון ₪

צפי רווח לשנה
ב-4 שנים הקרובות בממוצע

בביצוע או בשיווק

בתהליכי
תכנון ורישוי

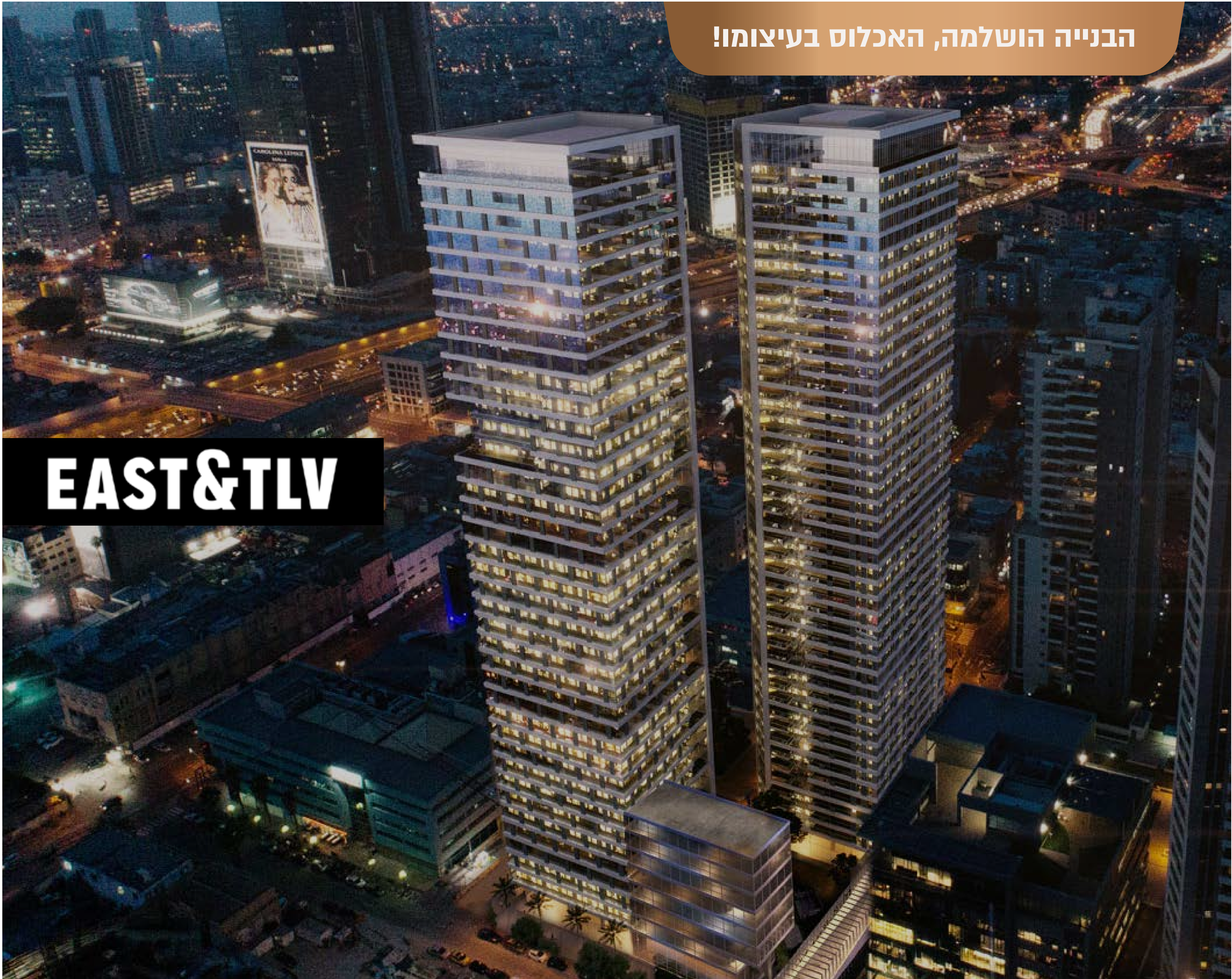


בהתחדשות
עירונית

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.

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





הבנייה הושלמה, האכלוס בעיצומו!

EAST&TLV

פרויקטים בפיתוח

תוצרת הארץ

מגורים¹

חלק החברה
50%

היקף עלויות פרויקט צפוי²
1,130 מיליון ₪

השקעות 30.6.2025
1,060 מיליון ₪

דירות למכירה³
390

מגדל צפוני
42 קומות

מגדל דרומי
8 קומות
(מתוך 35 קומות)

טופס אכלוס
2.7.2025

סטטוס
הבניין הצפוני
מסירות

שיווק דירות - ליום 27.8.2025
271 הסכמי מכר

קבלת היתר בניה מלא
נובמבר 2021

רווח (חלק החברה)⁴

265 מיליון ₪

עד כה הוכר: 191 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

הכנסות לקבל בגין דירות שנמכרו²
כ-256 מיליון ₪

אכלוס צפוי¹
2028

דירות שנמכרו
77

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

עליית שווי נדל"ן מסחרי הצפויה מסך של כ-15 מיליון ש"ח בתחילת היזום לסך של כ-70 מיליון ש"ח עם NOI שנתי של כ-4.7 מיליון ש"ח¹.

השכרה של כ-50% משטח המסחר

(1) לפי הערכת החברה על בסיס דמ"ש שהיא צופה במתחם מידע זה הינו מידע הצופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
(2) לא כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה.





פרויקטים בפיתוח

שפע, בני ברק¹
מתחם מגורים ומסחר²

מספר דירות
408

שטח מסחר ותעסוקה
כ-20 אלפי מ"ר

רווחיות צפויה בפרויקט
150-200
מיליון ₪

סטטוס
**הסתיימו עבודות הריסה
בשלבים סופיים לקראת היתר חפירה ודיפון.**

(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%.



התחדשות עירונית¹

איתור ייזום וביצוע פרויקטים

הסכמי פינוי בינוי

8 מתחמים

בחתימות

החברה נבחרה כיזם הפרויקט

ב-21

מתחמים

מספר יחידות מבוקשות

כ-10,250²

מספר יחידות קיימות

כ-2,300

**החברה פועלת להרחבת הפעילות
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.



מתחם מגדים, קרית גת¹

פרויקט התחדשות עירונית

דירות לפינוי
630

שטח מסחר ותעסוקה
30,000 מ"ר

סטטוס
**בהחלטות
ותכנון ראשוני**

דירות חדשות
4,000

הפרויקט צובר תאוצה:
כ-30% מבעלי הזכויות במתחם כבר חתמו
על הסכמי פינוי-בינוי עם החברה.

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



השבחה וייזום נכסים מניבים⁵

החברה פועלת להשבחה ומימוש מלוא
הפוטנציאל הגלום בנכסיה

כ-560K

מ"ר מניבים
בתכנון והקמה¹

41

נכסים בתהליכי השבחה³

כ-14.4K

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 116 נכסים.
(4) כולל את עסקת שפע. (5) מידע בשקף זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



הבנייה הושלמה, האכלוס בעיצומו!

EAST&TLV

פרויקטים בפיתוח

תוצרת הארץ

משרדים ומסחר¹

חלק החברה
100%

שטח לשיווק משרדים
31,500 מ"ר

סטטוס
הבניין הדרומי
עבודות שוכר

היקף עלויות פרויקט צפוי²
434 מיליון ₪

טופס אכלוס
2.7.2025

השקעות 30.6.2025
390 מיליון ₪

מגדל דרומי
27 קומות
(מתוך 35 קומות)

NOI חזוי³
55-60 מיליון ₪

שווי ליום 30.6.2025
699 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 לצד קשור וכפוף לקבלת אישורי האורגנים על פי דין.



מגדל החשמונאים¹ תל אביב

קומות
60

שטח מסחר, תעסוקה ומגורים
80-120
אלפי מ"ר

החברה מקדמת פרויקט עירוב שימושים בצומת מרכזית בתל אביב, בשיתוף פעולה עם שותף אסטרטגי².

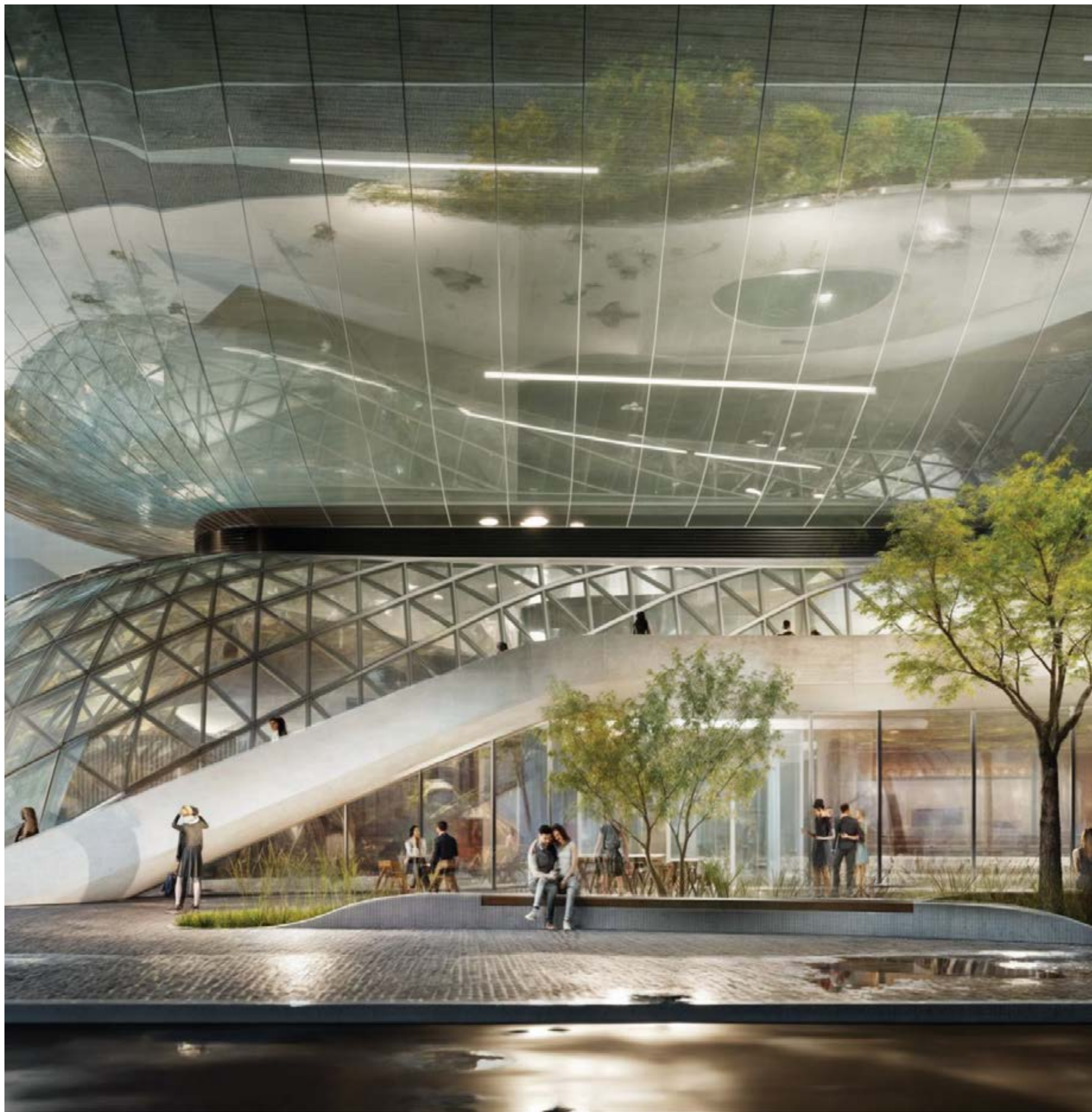
פרויקט מגדל החשמונאים מציג מתודולוגיה מתקדמת של עירוב שימושים במתחם השוק הסיטונאי ההיסטורי, בין רחובות החשמונאים, קרליבך ודרך מנחם בגין.

המגדל יכלול בתוכו קומות מגורים, משרדים ומסחר, לצד שטחים ציבוריים ובסטנדרט בינלאומי. המיקום האסטרטגי מאפשר ליהנות מנגישות מיטבית למוקדי התחבורה, העסקים והתרבות של העיר

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

(2) חלק החברה בפרויקט כ-50%.





מגדל משרדים, כ"ת¹

מתחם GLOBAL TOWER

קומות משרדים

24

זכויות כ-

37,000 מ"ר

סטטוס הקמה

קומה 28

NOI חזוי כ-

35 מיליון ₪

השקעות 30.6.2025²

כ-414 מיליון ₪

אכלוס צפוי

2026

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





קמפוס בצלאל, ירושלים

נכס בעירוב שימושים בקמפוס
האוניברסיטה העברית

חלק החברה
100%

שטח מגרש
כ-12 דונם

שווי
140 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 8.9.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.



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	31.12.2024	31.3.2025	30.6.2025	
490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	1,486	1,196	1,544	2,154	מזומנים, ני"ע ופקדונות ¹
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,046	5,259	5,922	5,960	5,841	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	3,773	4,726	4,416	3,688	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	39%	43%	40%	31%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	7,116	8,064	8,165	8,512	נדל"ן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	3,467	3,839	3,797	4,090	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	34%	35%	35%	34%	34%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	9,773	10,896	11,057	11,923	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	248	284	315	311	335	הון עצמי למניה
98	142	87	113	178	154	33	128	143	45	50	FFO לפי גישת רשות ני"ע ²
-10	-14	18	19	(38)	39	217	138	152	9	85	התאמות ל-FFO לגישת ההנהלה (AFFO)
88	128	105	132	140	193	250	266	295	54	135	FFO לגישת ההנהלה ² (AFFO)
-	-	-	-	-	-	7	34	80	20	35	תחום מגורים
88	128	105	132	140	193	257	300	375	74	170	FFO לפי גישת הנהלה ²
188	195	200	235	244	289	310	358	395	392	418	EPRA NRV למניה

(1) מידע כולל פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים. (2) FFO אשר מיוחס לבעלי המניות של החברה. לפירוט אודות ההתאמות ל-FFO. ראו האמור בשקף 2 למצגת זו. מספרי השוואה עודכנו החל משנת 2022. לפי גישת הרשות לניירות ערך ה-FFO לרבעון 2 עומד על סך של כ-5.6 מיליון ש"ח, לפי גישת ההנהלה (AFFO) לרבעון 2 עומד על סך של כ-80.6 מיליון ש"ח וה-FFO כולל תחום המגורים לרבעון 2 עומד על 96 מיליון ש"ח.





Q2 2025

תודה רבה!

 **BSRE**

רצוע כחול נדל"ן