

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

מצגת לשוק ההון

דוחות כספיים רבעון 3 | 2024

נובמבר 2024

הבהרות

מצגת זו הוכנה ע"י ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ כמצגת כללית אודות החברה וחברת הבת שלה. המידע הכלול במצגת מוצג למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאיים ואינו מהווה הצעה לציבור לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור ואין לראות במצגת זו ו/או בדבר האמור בה משום הכוונה ו/או ההמלצה ו/או יעוץ לגבי ניירות ערך המוזכרים בה ואינה מהווה תחליף לשיקול דעת של כל משקיע פוטנציאלי.

בנוסף לאמור לעיל, אין במצגת שלהלן כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רשיון על פי דין המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. מומלץ לכל רוכש של ניירות הערך המוצעים לערוך את הבדיקות שיימצא לנכון, באורח עצמאי.

האמור במצגת בכל הקשור לחברה הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה, יש לעיין בדיווחיה השוטפים של החברה. החברה אינה אחראית לשלמות או דיוק המידע והיא לא תישא באחריות לנזקים ו/או להפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש במידע.

בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע במצגת זו לבין המידע הרשום בספרי החברה ו/או המופיע בפרסומים מרשמיים, יגבר האמור במידע הרשום בספרי החברה ו/או המפורסם בפרסומים רשמיים כאמור.

במצגת זו, כללה החברה תחזיות, תוכניות והערכות ומידע אחר המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, ביחס לעצמה וביחס לחברת הבת, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. התממשותו של המידע כאמור אינה וודאית ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתה של החברה.

התממשותו של המידע צופה פני עתיד, כולו או חלקו או באופן שונה מכפי שנצפה, או אי התממשותו, יושפעו, בין היתר, מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וחברת הבת שלה ו/או מגורמים שאינם שליטת החברה המשפיעים על הסביבה העסקית והתחרותית של החברה.

כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד פרסום המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

כרטיס ביקור
ארי נדל"ן

שווי שוק (*)
כ- 651
מיליון ש"ח

הון עצמי מיוחס לבעלים
840
מיליון ש"ח

שווי נדל"ן להשקעה
1,956
מיליון ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע בנכסים
96%

שטח כולל להשכרה (**)
96.8
אלפי מ"ר

יחס חוב, נטו ל-CAP
56%

NOI רבעון 3 | 2024 (***)
24
מיליון ש"ח

FFO רבעון 3 | 2024
14
מיליון ש"ח

מזומנים ושווי מזומנים
33
מיליון ש"ח

(*) נכון ליום 26.11.2024

(**) כולל נכסים בחברה כלולה - מתוכם 30.1 אלף מ"ר בקפריסין. לא כולל זכויות בניה נוספות

(***) כולל חלק החברה (41.5%) בקניון My Mall לימסול

מבנה החברה
ארי נדל"ן



ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

- 50.2% — ברגיל פרויקטים בע"מ
- 74% — ע.פ דיור מיוחד בע"מ
- 50% — לימסול מול בע"מ
  - 83% — חברות הקניון MY MAll קפריסין
- 100% — סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75% מסטאר סנטר)
- 100% — אס.אל.אס מפרשים בע"מ (100% מקניון סטאר נהריה, 100% מבניין בית האופרה ו- 25% מסטאר סנטר)
  - 48% — מחזיקי אשדוד בע"מ
    - 72% — פנינת אשדוד (2005) בע"מ
- 100% — מאקפל תעשיות בע"מ
  - 80% — מאקפל אירופה בע"מ
    - 95% — Macpell Hungary Kft

סיכום רבעון 3 | 2024

דגשים פיננסיים

NOI (*) הסתכם **בכ-24 מיליון ש"ח**, גידול של **כ-9%** ביחס לרבעון 3 2023

NOI Same Property (*) הסתכם **בכ-23 מיליון ש"ח**, גידול של **כ-4%** ביחס לרבעון 3 2023

FFO (גישת ההנהלה) הסתכם **בכ-14 מיליון ש"ח** גידול של **17%** ביחס לרבעון 3 2023

המשך תנופת פיתוח, רכישות והשבחה

במהלך התקופה השקיעה הקבוצה **כ-26 מיליון ש"ח** בהשבחת נכסים קיימים **וכ-420 מיליון ש"ח** ברכישת קרקע באילת ופיתוחה.



הדמיה למתחם סטאר סנטר | בתכנון

(*) כולל חלק החברה (41.5%) בקניון My Mall לימסול

חוב פיננסי

נתונים פיננסים

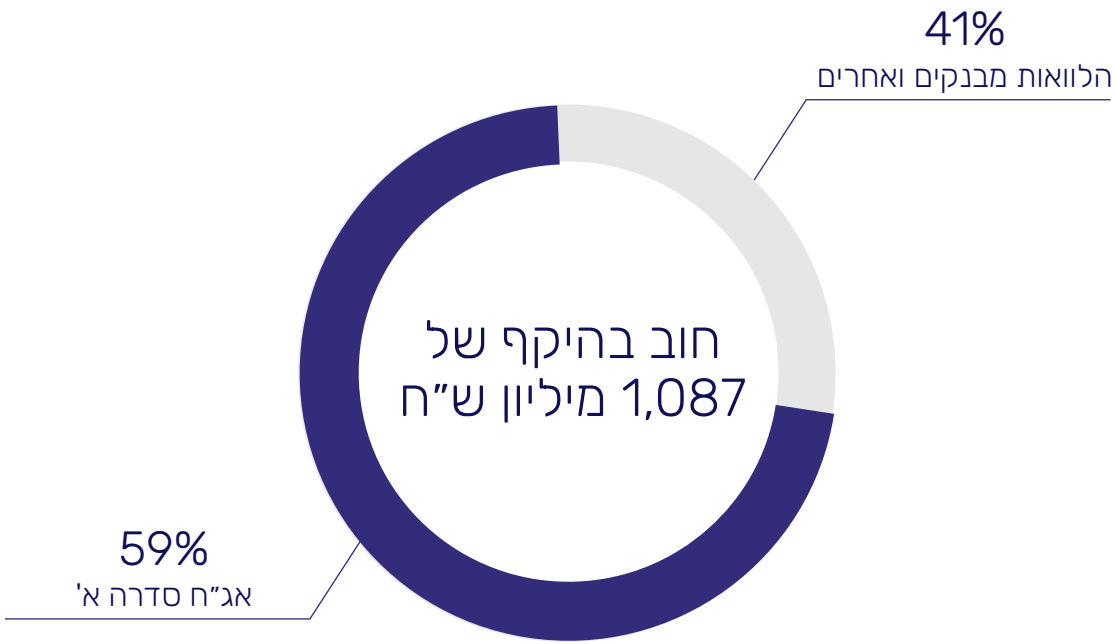
חוב פיננסי
נטו של
כ-1,054
מיליון ש"ח

חוב פיננסי נטו ל- CAP
נטו של
כ-56%

עלות חוב משוקללת
של
3.65%

מח"מ חוב משוקלל
של
1.76
שנים

פילוח חוב לפי מלווים



סטאר סנטר
אשדוד



שטח להשכרה
כ- 50 אלף מ"ר
וכ- 27,953 מ"ר עיקרי זכויות בניה בלתי מנוצלות

100%
שיעור החזקה

98%
שיעור תפוסה

שווי הנכס
1,107
מיליון ש"ח

שוכרים
113

NOI רבעון 3 2024
15
מיליון ש"ח

104 ש"ח למ"ר
דמי שכירות ממוצעים בהסכמים קיימים

134 ש"ח למ"ר
דמי שכירות ממוצעים בהסכמים חדשים

שימוש עיקרי
מסחר

הרחבה והשבחה מתחם סטאר סנטר אשדוד

שם הנכס	מיקום	תיאור השבחה	תוספת שטח	סטטוס תכנוני	טווח זמן לסיום ההליך התכנוני	אחוז ביצוע
סטאר סנטר	אשדוד	ג'מבו	3,000 מ"ר	התקבל היתר בניה	בבניה	62%
		תוספת מבנה מסחרי נוסף	6,000 מ"ר	לקראת קבלת היתר בניה	קצר	-
		הגדלת שטחי מסחר ותעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה ומעונות סטודנטים	409,103 מ"ר	ממתין לאישור ועדה מחוזית	ארוך	-
סה"כ			418,103 מ"ר			

הרחבה והשבחה
סטאר סנטר אשדוד

הרחבת מתחם סטאר סנטר

הקבוצה החלה תהליך בנייה להרחבת מתחם הסטאר סנטר בכ- 3,000 מ"ר תוספת למבנה הקיים, לטובת חנות ג'מבו יוון מקבוצת פוקס

מבנה מסחרי חדש

הקבוצה מקדמת קבלת היתר להקמת מבנה חדש הכולל כ- 6,000 מ"ר תוספת למסחר

NOI שנתי חזוי בסיום הבניה
תוספת של 6.5 מיליון ש"ח

צפי סיום עבודות הבנייה
רבעון 1 2025

NOI שנתי חזוי בסיום הבניה
תוספת של 7.2 מיליון ש"ח

צפי סיום עבודות הבנייה
רבעון 1 2027

צפי עלויות בנייה
40 מיליון ש"ח

אחוז ביצוע
62%

צפי עלויות בנייה
50 מיליון ש"ח

טרם התקבל היתר בניה, בשלבי תכנון

הרחבה והשבחה **סטאר סנטר אשדוד**









קניון סטאר **נהריה**



שטח להשכרה
כ- 17 אלף מ"ר

100%
שיעור החזקה

93%
שיעור תפוסה

שווי הנכס(*)
284 מיליון ש"ח

שוכרים
79

NOI רבעון 3 2024
4
מיליון ש"ח

104 ש"ח למ"ר
דמי שכירות ממוצעים
בהסכמים קיימים

106 ש"ח למ"ר(**)
דמי שכירות ממוצעים
בהסכמים חדשים

שימוש עיקרי
מסחר

(*) 233 מיליון ש"ח חלק הקניון ו-51 מיליון ש"ח חלק המגורים.
(**) ללא אכלוס הבאולינג בשטח של 927 מ"ר.
החברה התקשרה בהסכם אופציה למכירת המגרש למגורים. האופציה הוארכה בשנה נוספת עד נובמבר 2025.

קניון MY MALL קפריסין



שטח להשכרה
כ- 30 אלף מ"ר

41.5%
שיעור החזקה

99%
שיעור תפוסה

שווי הנכס
119
מיליון אירו (100% מהקניין)

שוכרים
123

NOI רבעון 3 2024
2.5
מיליון אירו (100% מהקניון)

31.45 אירו למטר
דמי שכירות ממוצעים
בהסכמים קיימים

52.51 אירו למטר
דמי שכירות ממוצעים
בהסכמים חדשים

שימוש עיקרי
מסחר

ארי נדל"ן

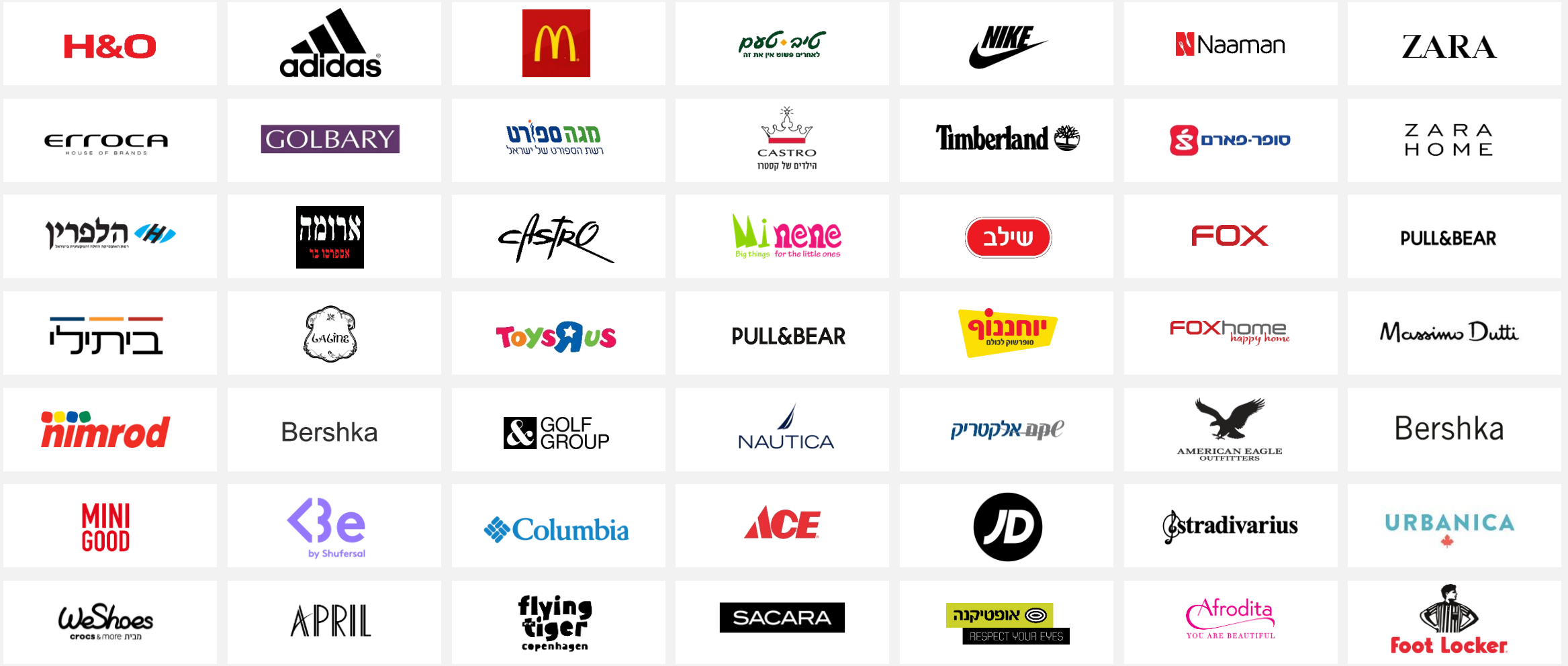
יזמות | קניון MY MALL
קפריסין

קידום הרחבת שטחי המסחר בהיקף של כ-6,000 מ"ר

קידום תוכניות בנייה של 200 יח"ד המשתרעות על כ-8,000 מ"ר מעל מגרש הקניון הקיים



שוכרים מהותיים



ארי נדל"ן
תנופת פיתוח



קרקע ברמת גן

כ-4,924 מ"ר



פארק לכיש אשדוד

כ-7,988 מ"ר



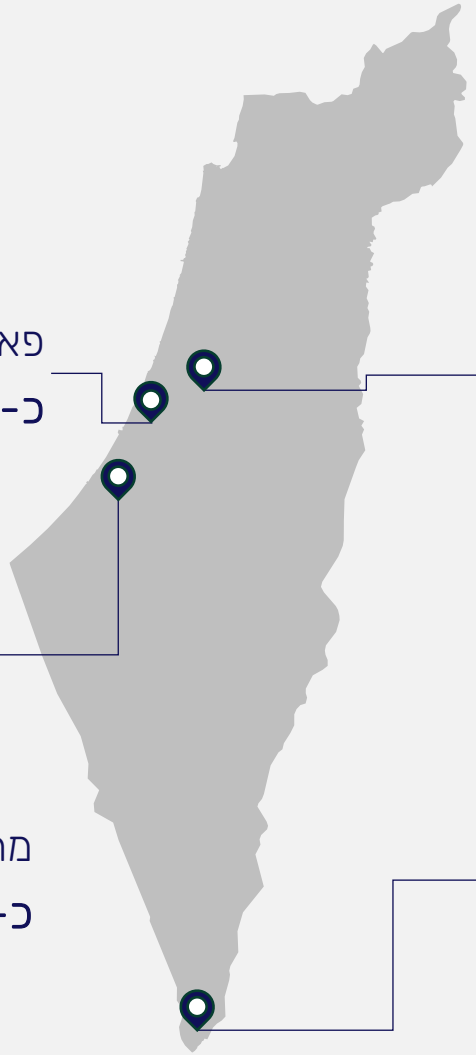
סטאר אילת

כ-19,544 מ"ר



מחזיקי אשדוד

כ-108,000 מ"ר



פרויקטים יזמיים בתכנון

שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מש"ח)
מחזיקי אשדוד	אשדוד	מסחר, תעשייה ותעסוקה	180,000 מ"ר	טרם נקבע	טרם נקבע
סטאר אילת	אילת	מסחר, מסוף תחבורה	30,000 מ"ר	2028	900
קרקע ברמת גן	רמת גן	מסחר, דיור מוגן	11,500 מ"ר	2028	220
פארק לכיש	אשדוד	מסחר, תעסוקה	24,500 מ"ר	2028	245
סה"כ			246,000 מ"ר		

מחזיקי אשדוד



שטח קרקע
כ- 108,000 מ"ר

זכויות בנייה עיקריות
כ- 180,000 מ"ר

שימושים
מסחר, תעשייה ותעסוקה

שווי קרקע
426
מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת כולל קרקע
טרם נקבע

NOI שנתי צפוי
100-120
מיליון ש"ח

מועד סיום משוער
טרם נקבע

ביטול הסכם מכר

בהמשך לביטול הסכם מכירת 50% מאחזקת החברה, נמשך משא ומתן על הסכם שכירות מול IKEA

(*) אחזקה ב-47.92% ממניות חברת מחזיקי אשדוד המחזיקה ב-72% ממניות פנינת אשדוד (2005) בע"מ.

סטאר אילת



שטח קרקע
כ- 19,544 מ"ר

זכויות בנייה עיקריות
כ- 30,000 מ"ר

שימושים
מסחר
ומסוף תחבורה

שווי נכס
410
מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת
כולל קרקע(*)
כ-900
מיליון ש"ח

NOI שנתי צפוי
80-90
מיליון ש"ח

תחילת עבודות
חפירה ודיפון
ינואר 2024

מועד סיום משוער
2028

עלויות שנצברו
מתחילת השנה
75
מיליון ש"ח

(*) כולל רווח יזמי

קרקע ברמת גן (תל השומר)



שטח קרקע
כ- 4,924 מ"ר

זכויות בנייה עיקריות
כ- 11,500 מ"ר

שימושים
מסחר ודיור מוגן

שווי קרקע
15.5
מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת כולל קרקע
220
מיליון ש"ח

NOI שנתי צפוי(*)
19-22
מיליון ש"ח

מועד סיום משוער
2028

שומת מנהל מקרקעי ישראל בסך של כ-49 מיליון ש"ח והוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ תשולם בתחילת שנת 2025

(*) על בסיס הזכויות הקיימות

קרקע בפארק לכיש
אשדוד



שטח קרקע
כ- 7,988 מ"ר

זכויות בנייה עיקריות
כ- 24,500 מ"ר

שימושים
מסחר ותעסוקה

שווי קרקע
45
מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת כולל קרקע
245
מיליון ש"ח

NOI שנתי צפוי
27-30
מיליון ש"ח

מועד סיום משוער
2028

נתונים כספיים ויחסים פיננסיים

לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024

NOI	**71 מיליון ש"ח (*)** גידול של 5 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד
הוצאות מימון, נטו	**38 מיליון ש"ח** גידול של 10 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד
רווח (הפסד) נקי	**21 מיליון ש"ח** קיטון של 7 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד
FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה	**44 מיליון ש"ח** גידול של 9 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד
FFO לבעלי מניות לפי גישת הרשות לניירות ערך	**12 מיליון ש"ח** קיטון של 10 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד



(*) כולל חלק החברה (41.5%) בקניון My Mall לימסול

נתונים כספיים ויחסים פיננסיים

לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024



אמצעים נזילים	**33 מיליון ש"ח** גידול של 4 מיליון ש"ח לעומת שנת 2023
נדל"ן להשקעה	**1,956 מיליון ש"ח** גידול של 511 מיליון ש"ח לעומת שנת 2023
סך מאזן	**2,279 מיליון ש"ח** גידול של 499 מיליון ש"ח לעומת שנת 2023
הון עצמי מיוחד לבעלי המניות	**840 מיליון ש"ח** גידול של 20 מיליון ש"ח לעומת שנת 2023
חוב פיננסי ברוטו (*)	**1,087 מיליון ש"ח** גידול של 305 מיליון ש"ח לעומת שנת 2023
LTV	**58%** עליה של 4% לעומת שנת 2023
חוב פיננסי נטו ל – CAP נטו	**56%** עליה של 5% לעומת שנת 2023

* כולל חוב בסך של כ-28 מיליון ש"ח הלוואה למיעוט

פדיונות ועומס שכר דירה לפדיון

שינוי בפדיונות לתקופה 1-9/2024 לעומת 1-9/2023



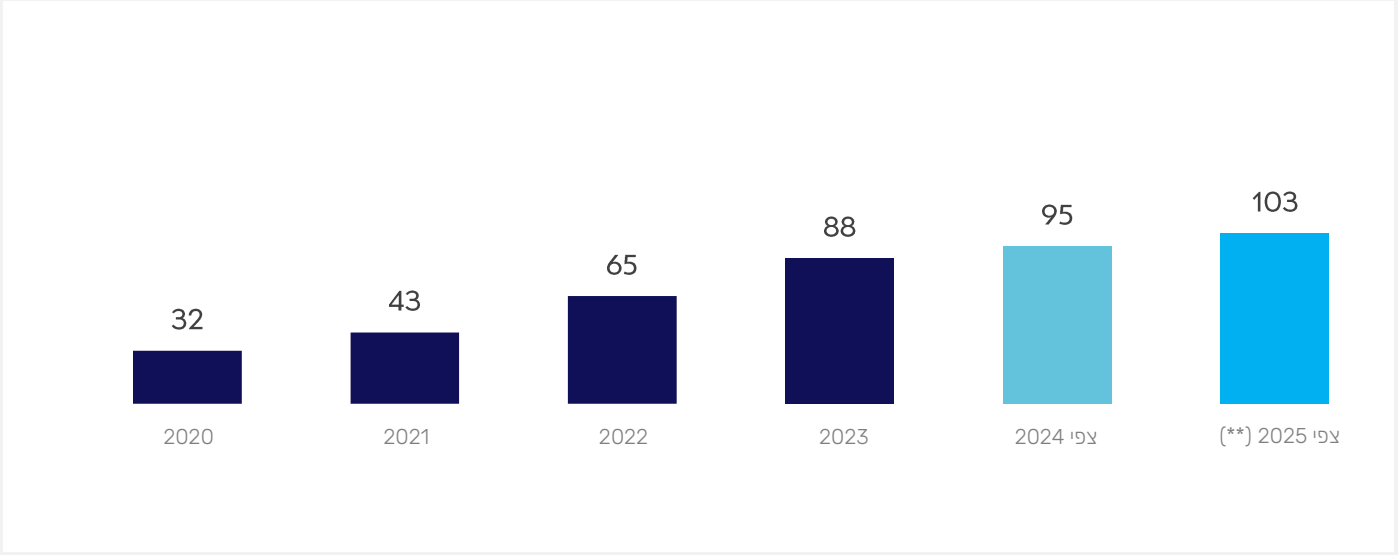
יחס שכ"ד לפדיון לתקופה 1-9/2024 לעומת 1-9/2023



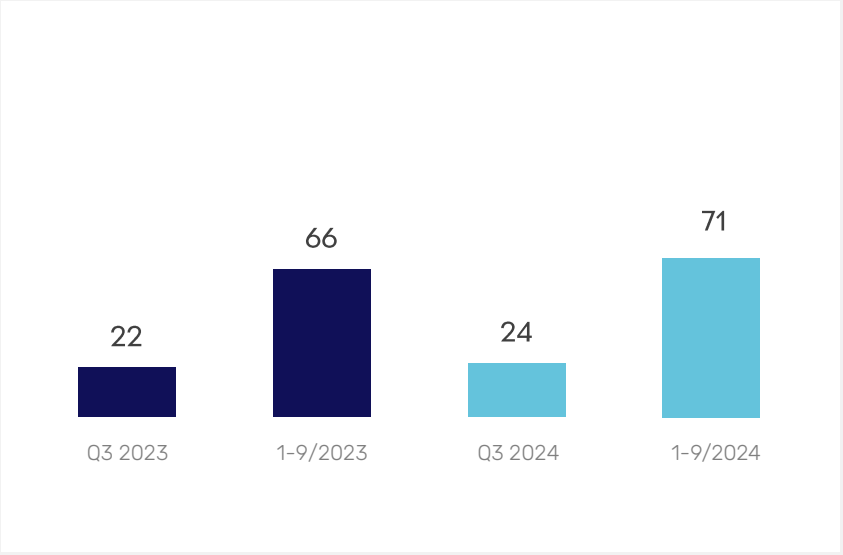
(*) לא כולל קניון MY MALL בלימסול

התפתחות NOI
במיליוני ש"ח

NOI שנתי (*)



NOI רבעוני ולתקופה (*)

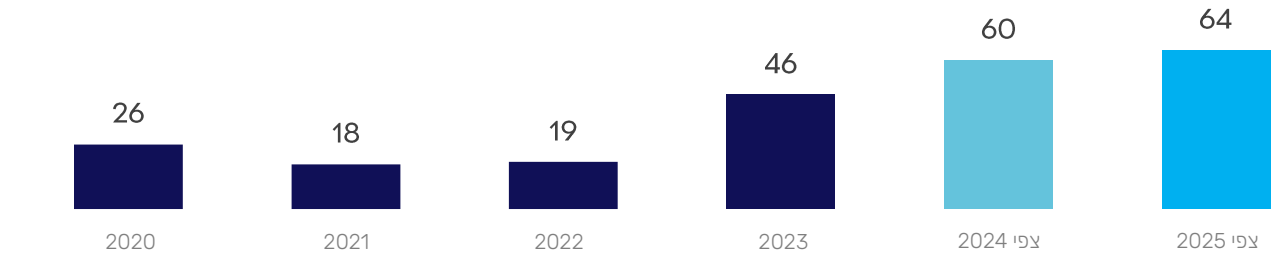


(*) כולל חלק החברה (41.5%) בקניון My Mall לימסול

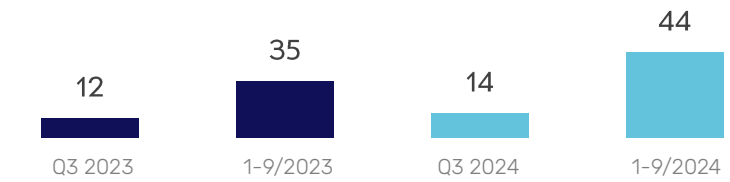
(**) כולל צפי NOI שנתי מפרויקט ג'מבו בסטאר אשדוד

התפתחות FFO
במיליוני ש"ח

FFO שנתי

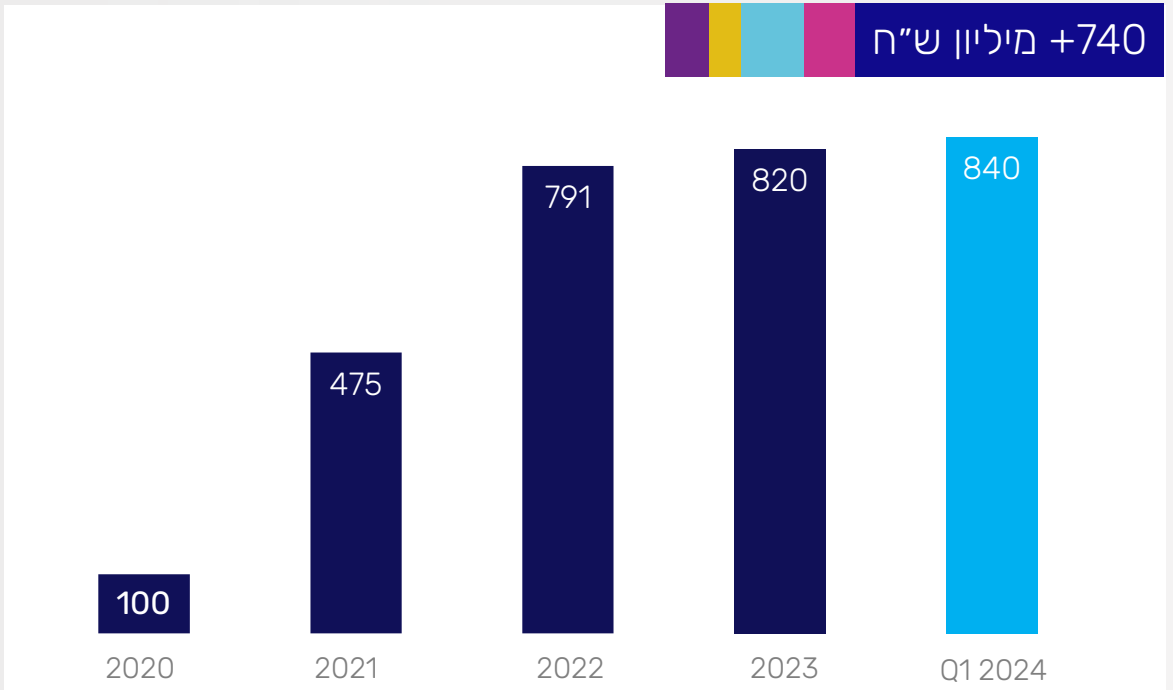


FFO רבעוני ולתקופה

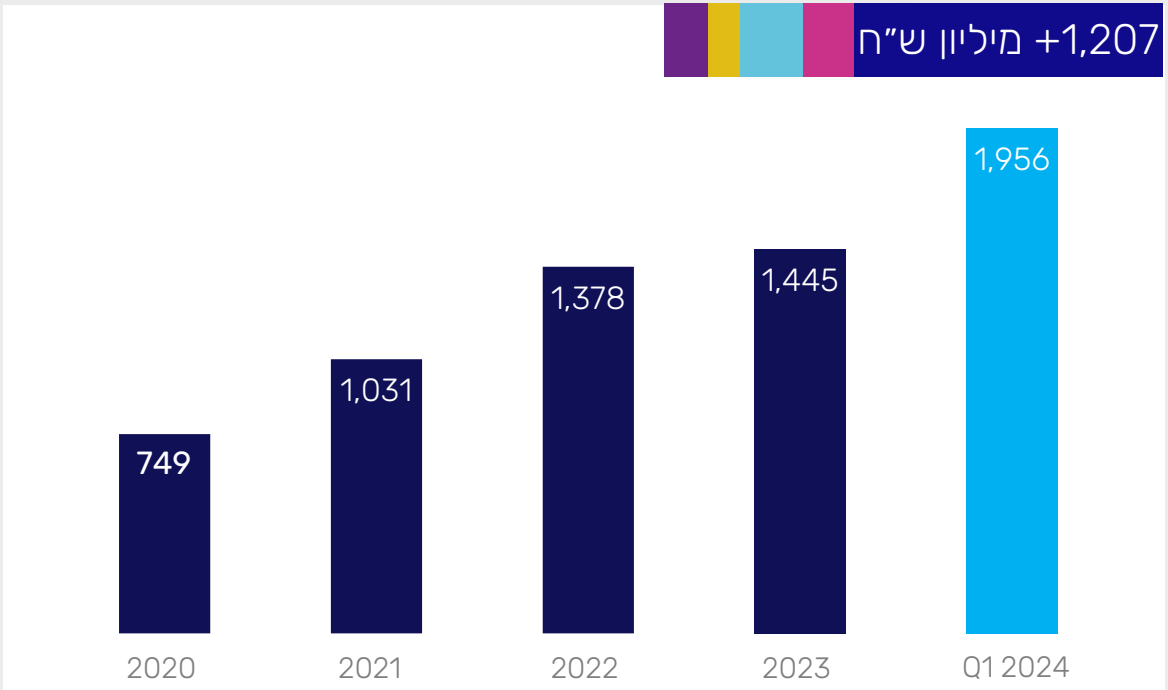


התפתחות ההון העצמי ונדל"ן להשקעה
במיליוני ש"ח

הון עצמי



נדל"ן להשקעה



סיכום

חברת נדל"ן מניב עם
ניסיון של 25 שנים

יכולת ניהולית
לאיתור נכסים ועסקאות

נכסים עם
פוטנציאל השבחה משמעותי

מיקוד בפעילות הליבה
נדל"ן מניב

תזרימיות גבוהה
מנכסים מניבים

שמירה על
מבנה החוב

מיקומים אסטרטגיים
באזורי הפעילות

יחסי איתנות
ומבנה הון חזקים



"הצלחה פיננסית היא תוצאה של התמדה, תכנון חכם ויכולת להתמודד עם אתגרים. על ידי השקעה ביסודות פיננסיים נכונים, אנו מבטיחים לעצמנו יציבות ושלווה פיננסית בעתיד ומחויבים להמשיך ולצמוח."

עו"ד צחי אבו מנכ"ל ובעלים

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

תודה על ההקשבה

ניר לחיאני, סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל

טלפון
08-9578003

אינסטגרם
Ari.realestate

פייסבוק
ארי נדל"ן

מייל
Nir.l@abultd.com

עיצוב מצגת: פרסום אברמוביץ