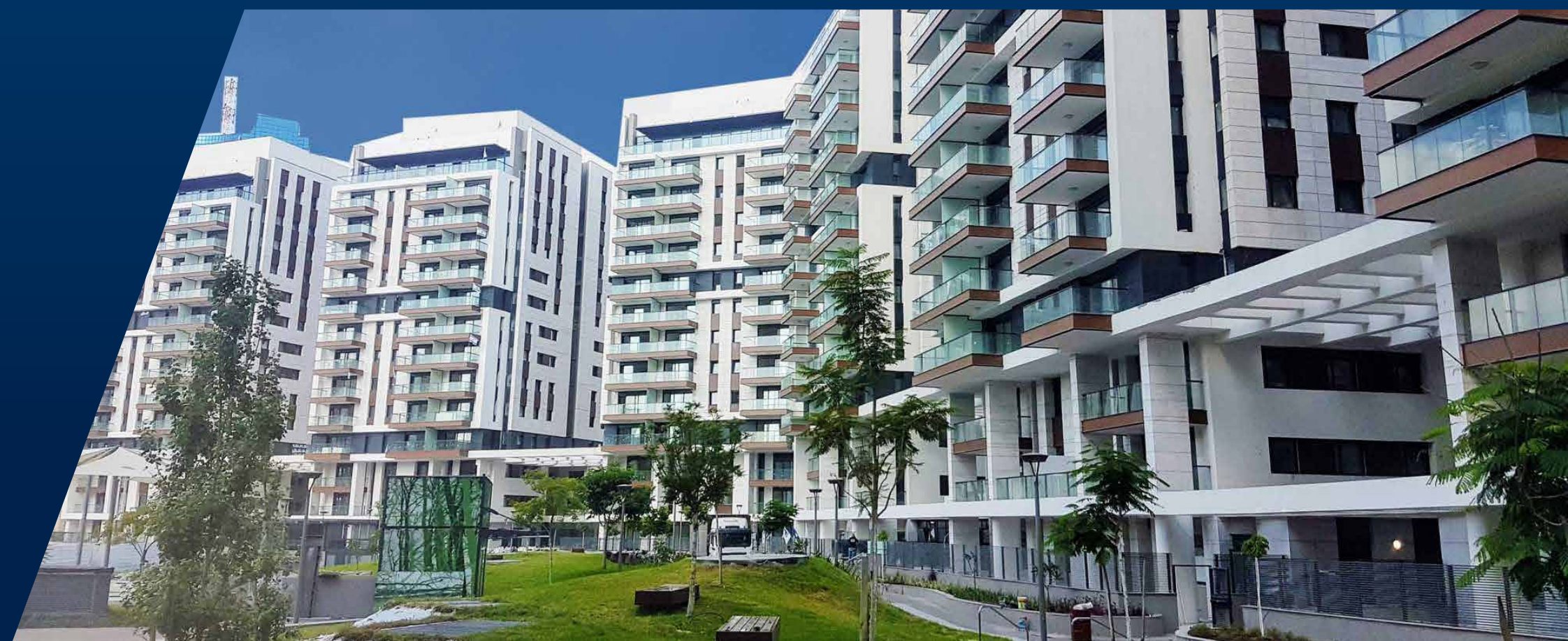




רבוע כחול נדל"ן בע"מ

# מצגת שוק ההון

## נובמבר 2019



# הבהרות

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 ועובדות ונתונים מקרו כלכליים, הכל כפי שידועים להנהלת החברה במועד הכנת מצגת זו.

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 של מידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד מצגת זו.

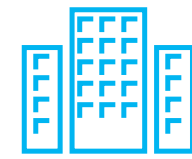
המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, היא נועדה אך ורק למסירת מידע והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של משקיע.

המידע שנכלל במצגת נערך לשם תמצית ונוחות בלבד ואינו יכול להחליף עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, הכוללים את המידע המלא אודות החברה.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים של החברה ומידע אחר, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות בקשר עם תחזית הכנסות, FFO, NOI, לוחות זמנים, עלויות ורווח חזוי מפרויקטים, קבלת היתרי בניה ושינוי תב"ע וביחס לנכס בסיאטל - התממשות שינוי הייעוד בפועל וכן שווי הנכס וזכות השימוש השנתית כפי שיהיה בהערכת השווי הסופית ובפועל.



# רבע כחול נדל"ן | כרטיס ביקור



סך נכסי המאזן

**5.7**  
מיליארד ₪<sup>2</sup>



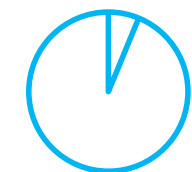
נכסים מניבים  
תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש

**113**



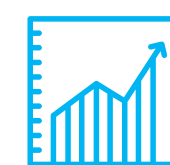
שטח

**362,000**  
מ"ר<sup>1</sup>



שיעור תפוסה  
בנכסים מניבים

**98%**<sup>5</sup>



CAP RATE

**7.2%**<sup>4</sup>



מינוף נמוך

**51%**  
בלבד<sup>3</sup>

3 התחייבויות פיננסיות נטו מסך התחייבויות פיננסיות נטו והון עצמי לפי דו"ס 30.09.2019  
4 מבוסס על תחשיב וסא מייצג רבעון שלישי 2019 משוקלל לשנה מלאה וכן כולל נכסים בשליטה משותפת המוצגים בדוחות על בסיס אקוויטי, למעט קניון TLV אשר נפתח במהלך שנת 2017, ובניכוי שווי קרקעות וזכויות  
5 ליום 30.09.2019 בנטרול שטחים של קניון TLV שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה

1 כולל שטחי חניונים של כ-74.5 אלף מ"ר (סעיף 8.1.6 לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2018), וכ-15.5 אלף מ"ר אשר מהווים 50% מחניון גבעון (פרויקט B.O.T)  
2 נכון לתאריך 30.09.2019 כפי שמובאים בנספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן



# רבע כחול נדל"ן | כרטיס ביקור



הון עצמי  
30.09.2019

**1.96**  
מיליארד ₪



EPRA NAV

**2.5**<sup>1</sup>  
מיליארד ₪



שווי שוק  
נכון ליום 27.11.2019

**2.19**  
מיליארד ₪



דירוג

**AA-** **A1** **A+**  
מדרוג מעלות

דירוג לסדרות  
מובטחות בשעבוד

באופק שלילי

באופק שלילי



נכסים לא משועבדים

**1.6** מיליארד ₪

32% מסך הנכסים<sup>2</sup>



מדד

**90** **125**  
תל-אביב תל-אביב



# בסיס רחב מגוון ואיכותי של שוכרים



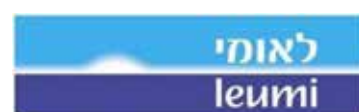
יחידות מושכרות

**440**

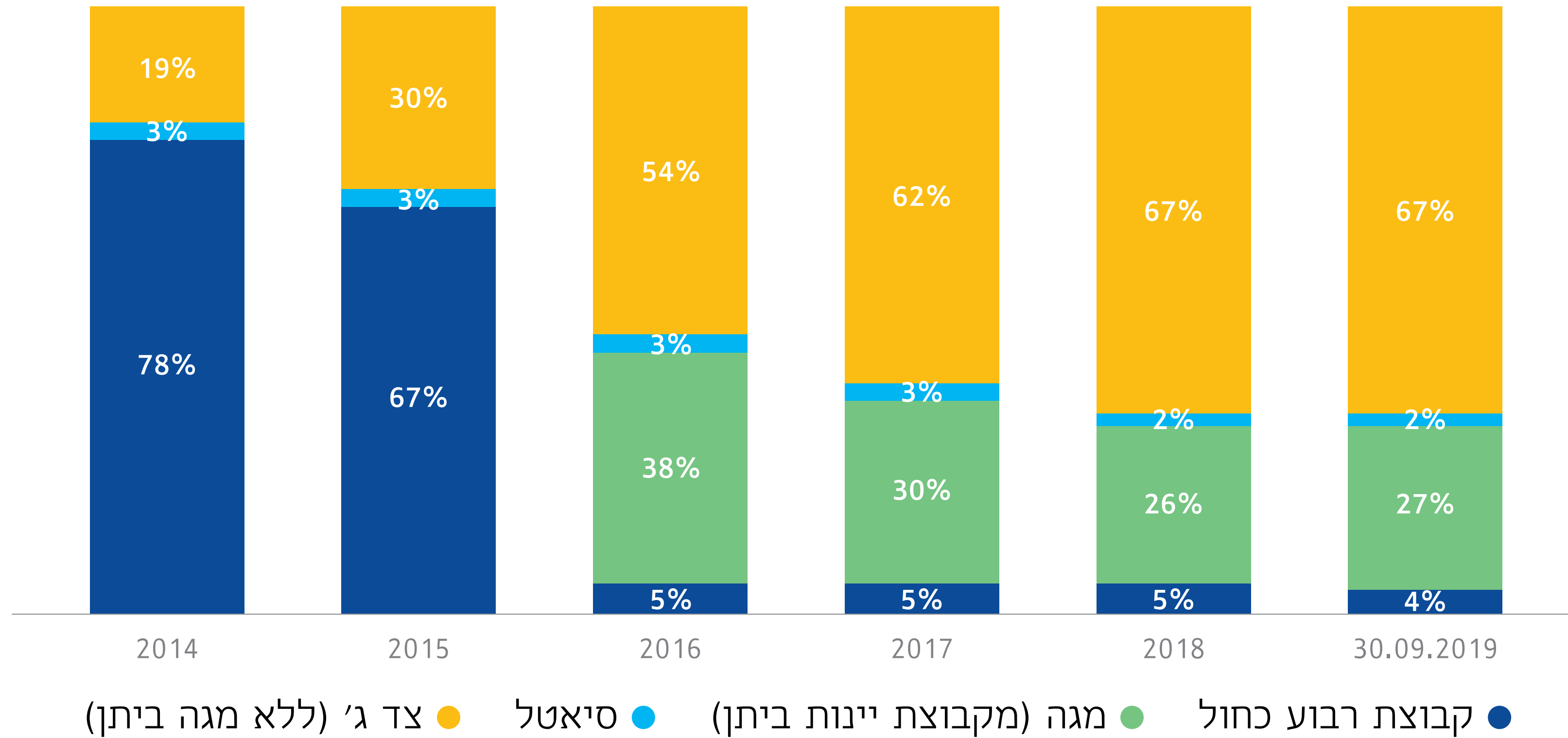


כמות שוכרים

**320**



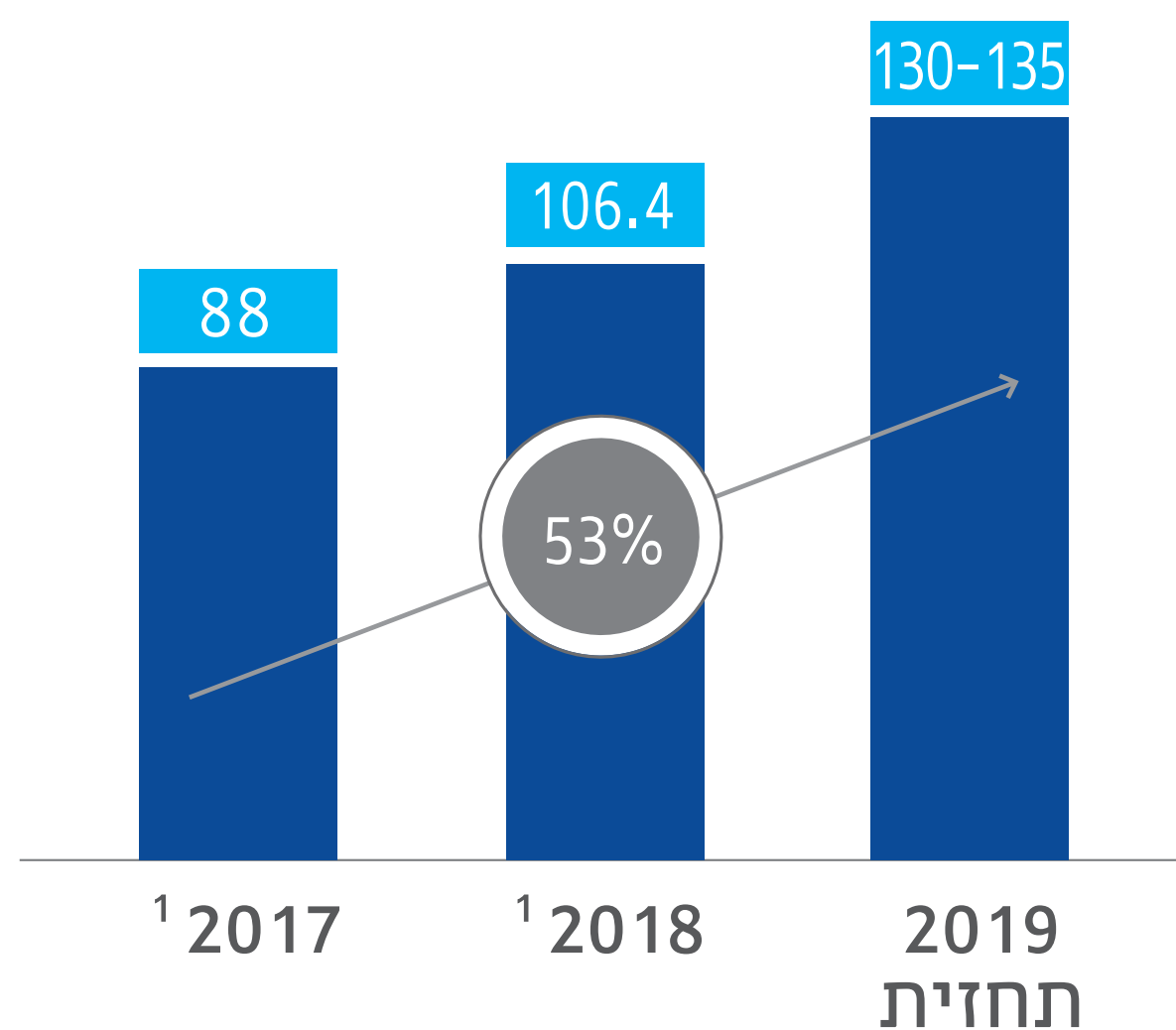
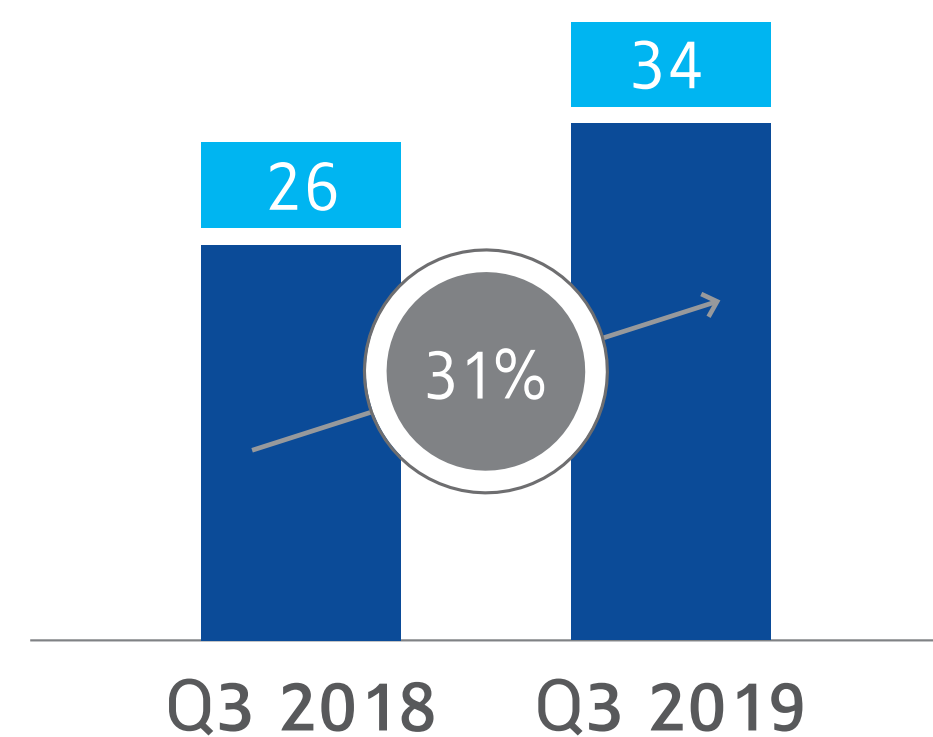
# תמהיל הכנסות<sup>1</sup>



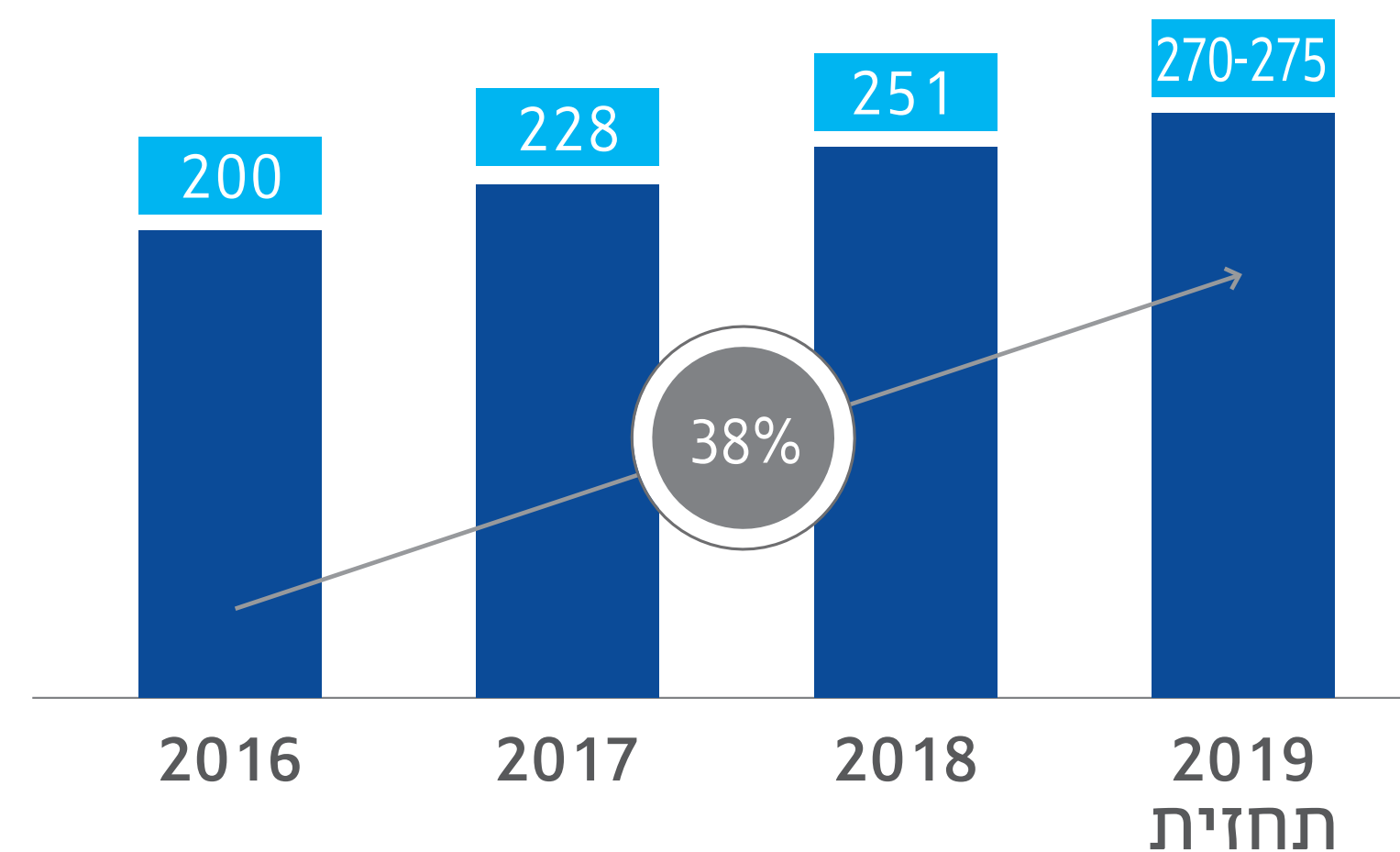
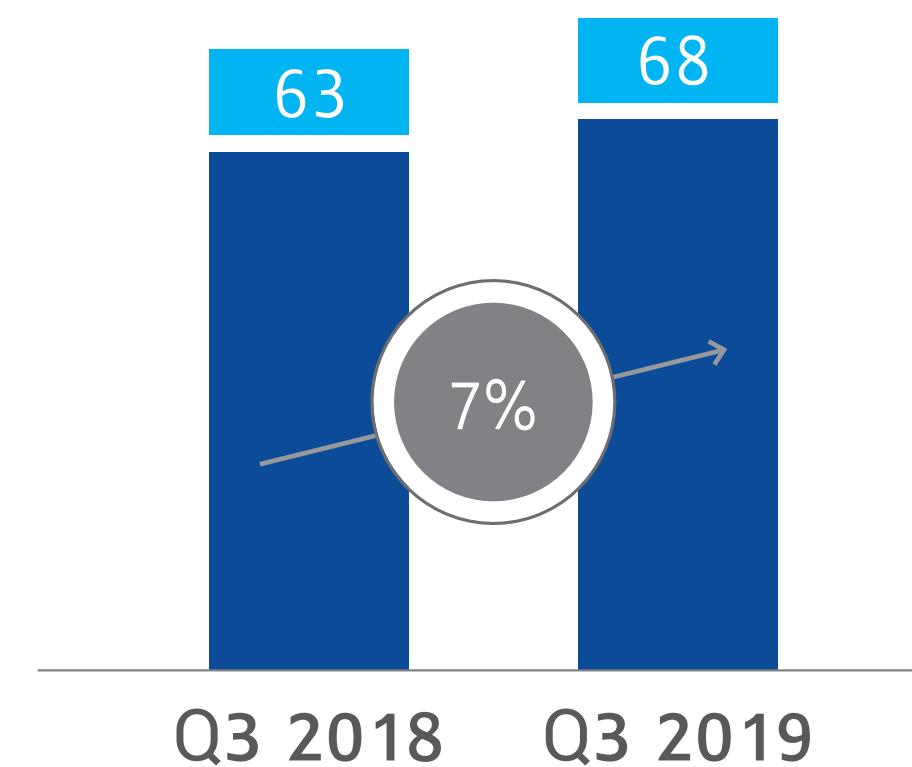
**הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות  
שצפויה להמשיך לרדת עם הגדלת מצבת הנכסים**

# צמיחה ב-NOI ו-FFO - מיליוני ₪

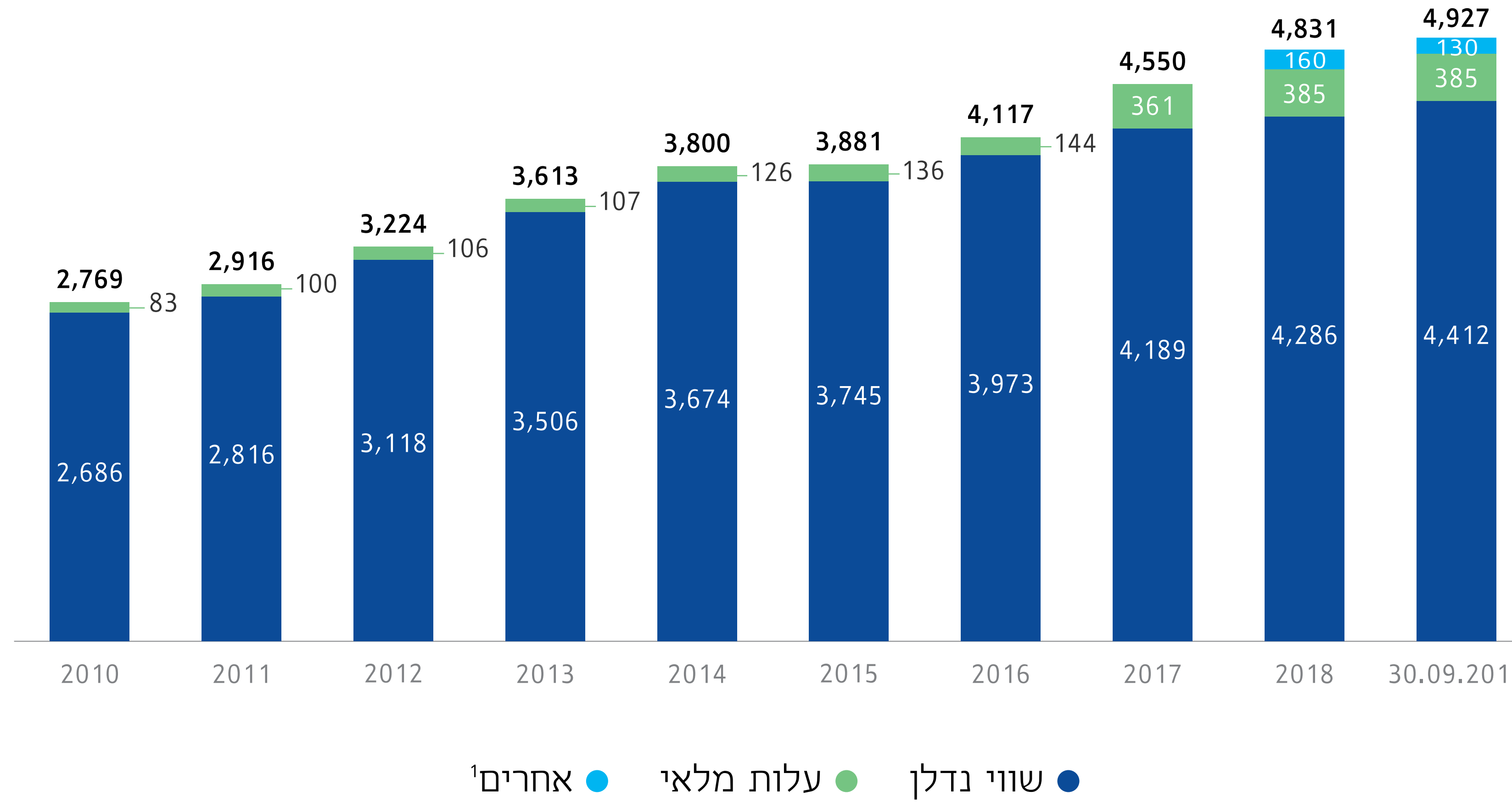
## FFO



## NOI



# צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן - מיליוני ש"ח

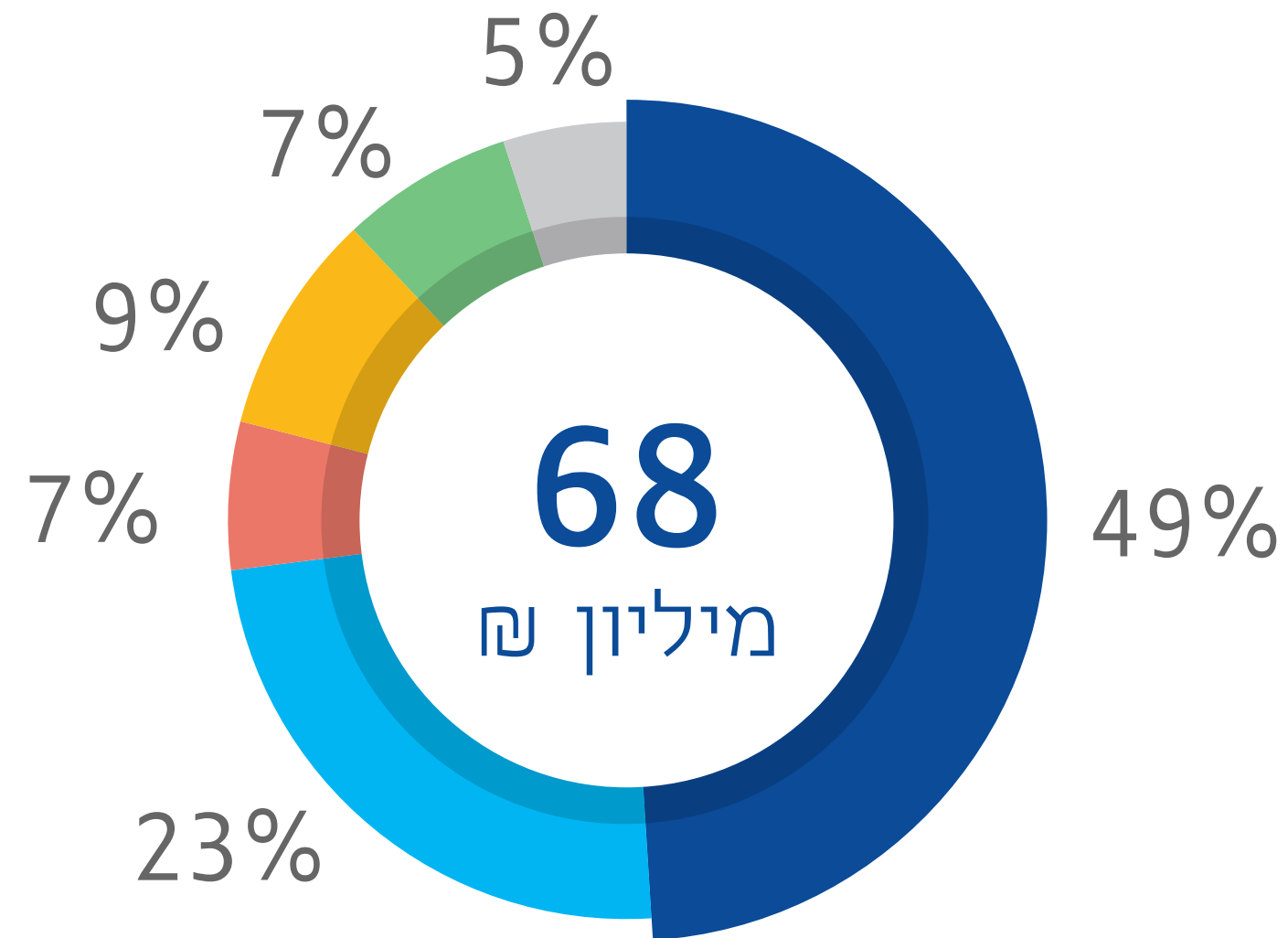




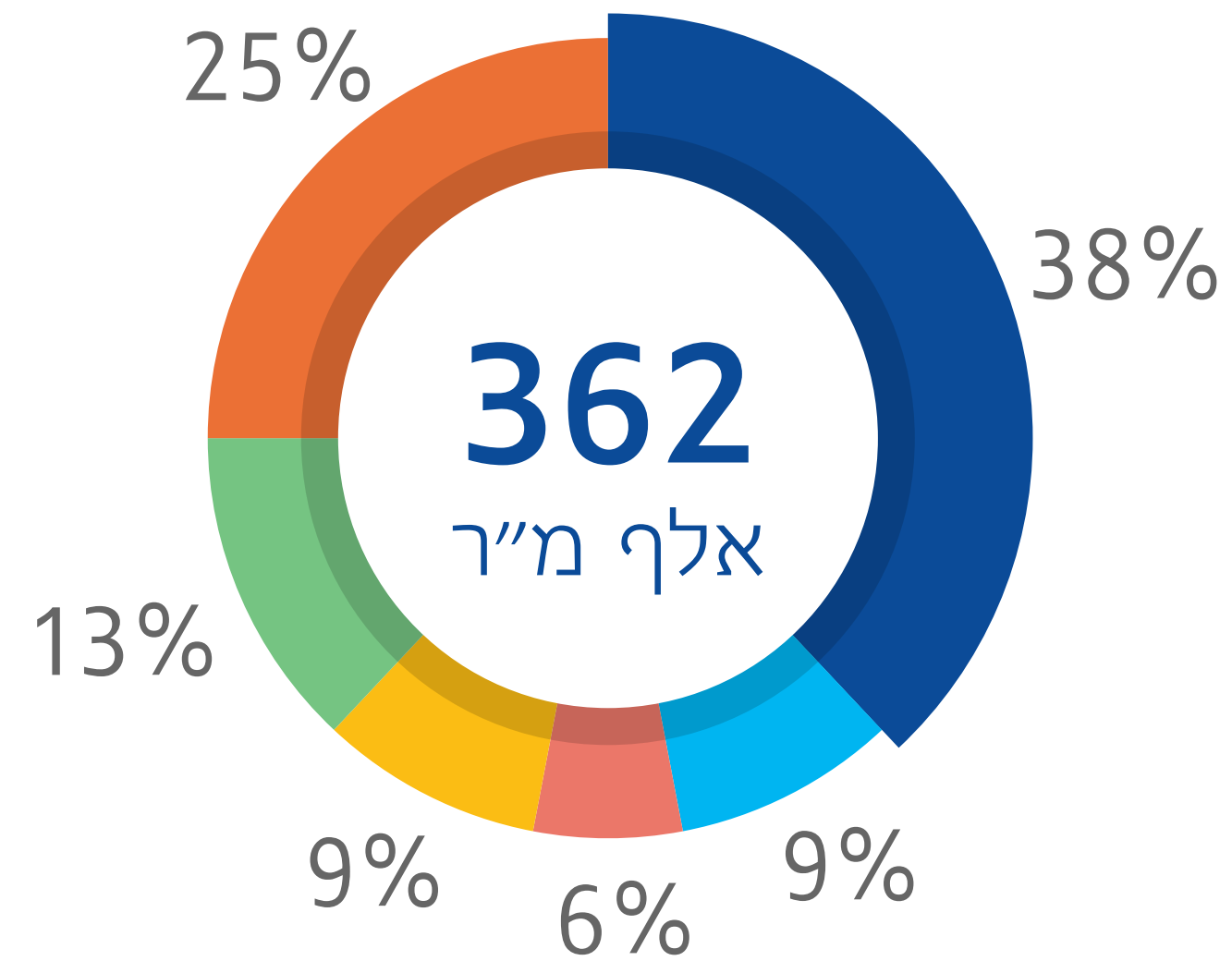
# נכסים לפי שימושים

## חלוקת NOI

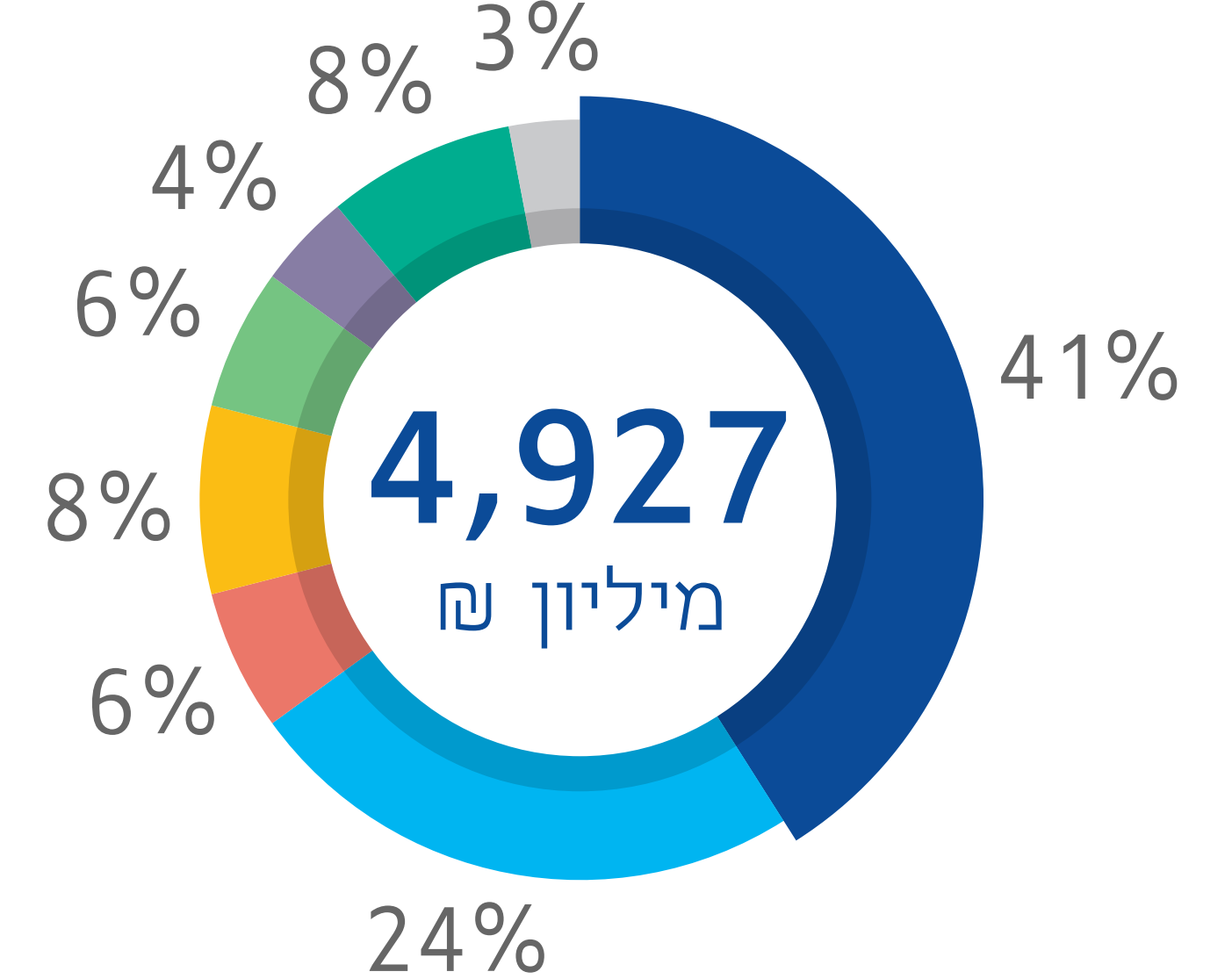
Q3 2019



## חלוקת שטחים



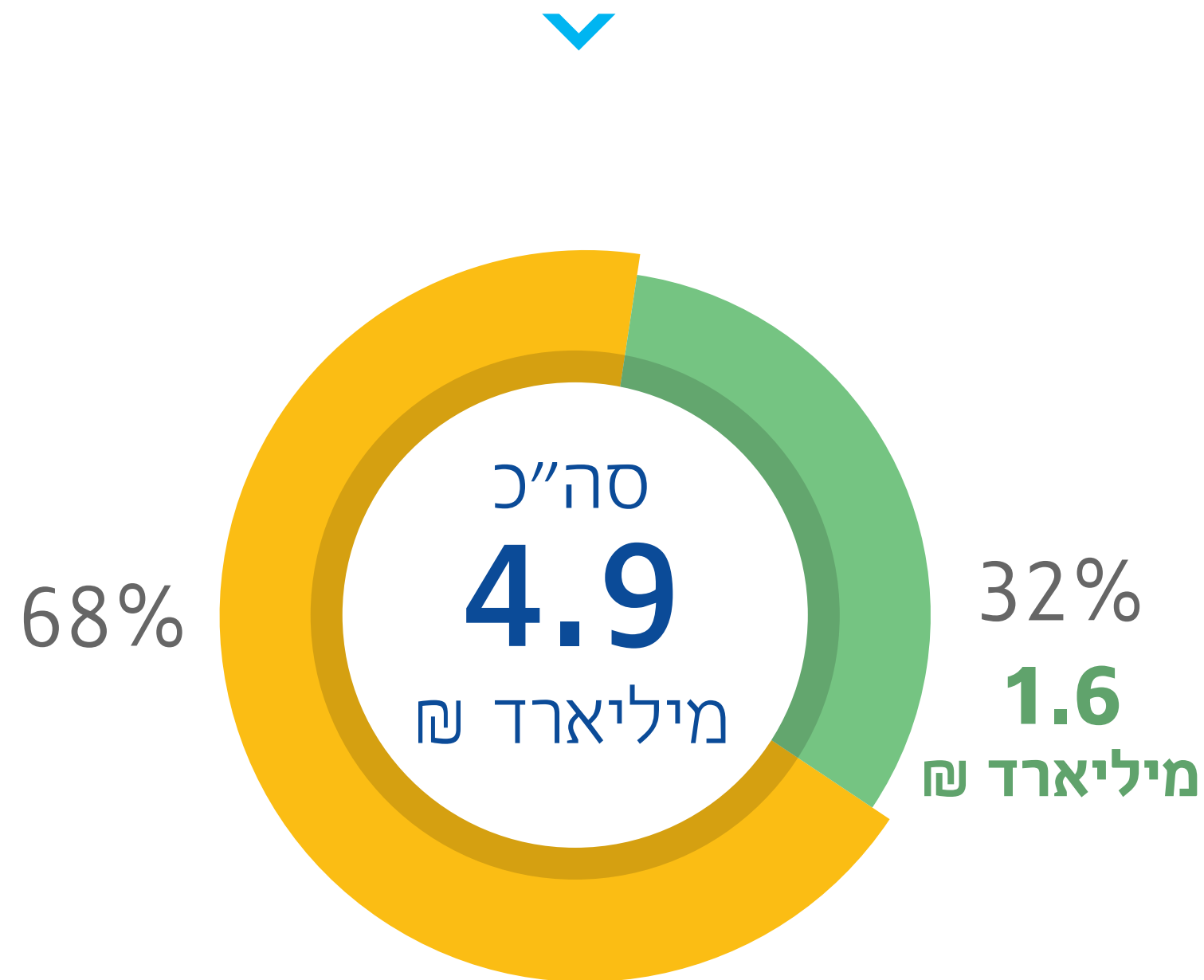
## חלוקת שווי



● סופרמרקטים   
 ● מרכזים מסחריים   
 ● שטחי מסחר   
 ● משרדים   
 ● לוגיסטיקה   
 ● קרקעות   
 ● חניות   
 ● מלאי   
 ● אחרים

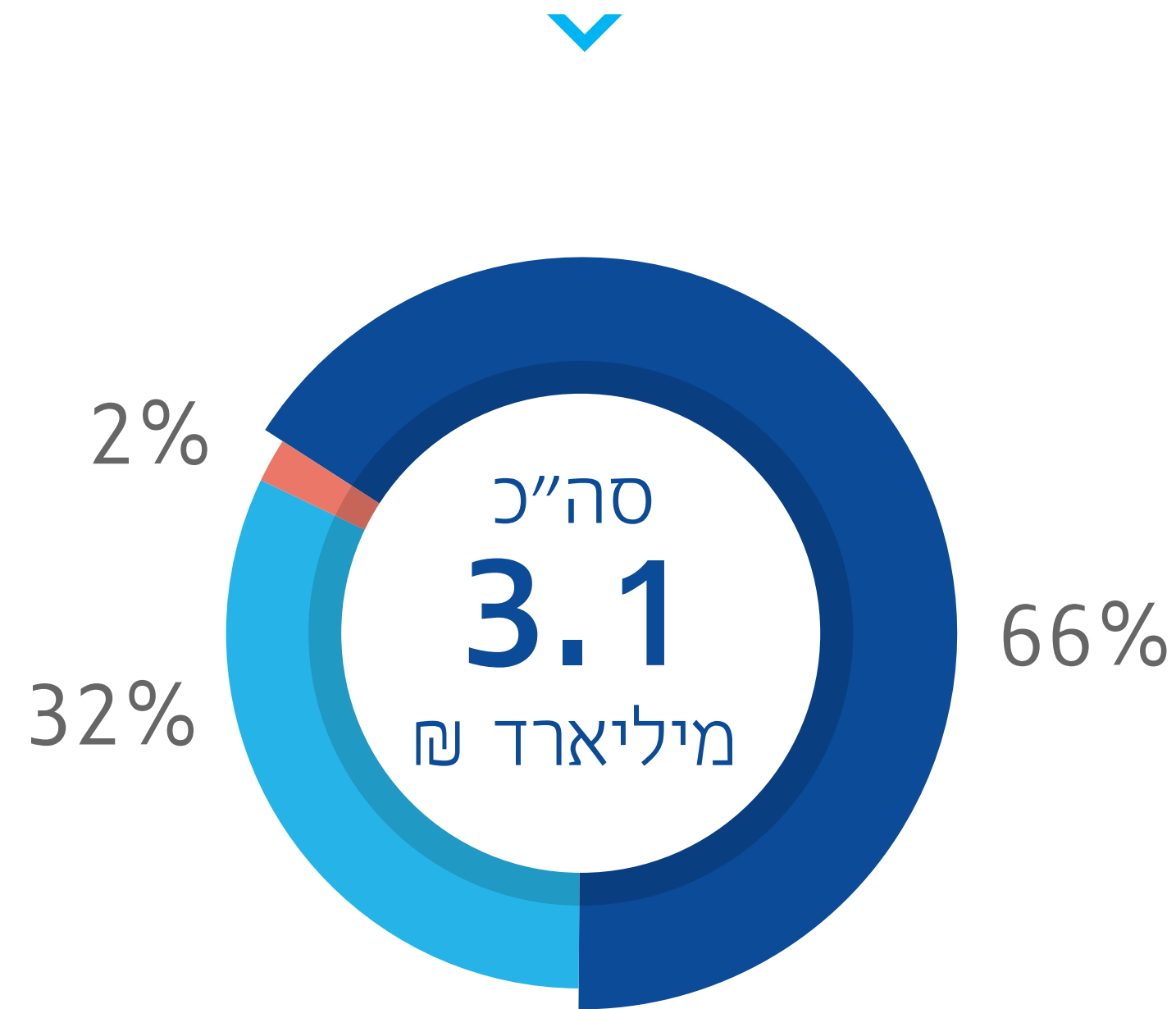
# גמישות פיננסית גבוהה - נתונים ליום 30.09.2019

## סטטוס שעבוד הנכסים לפי איחוד יחסי



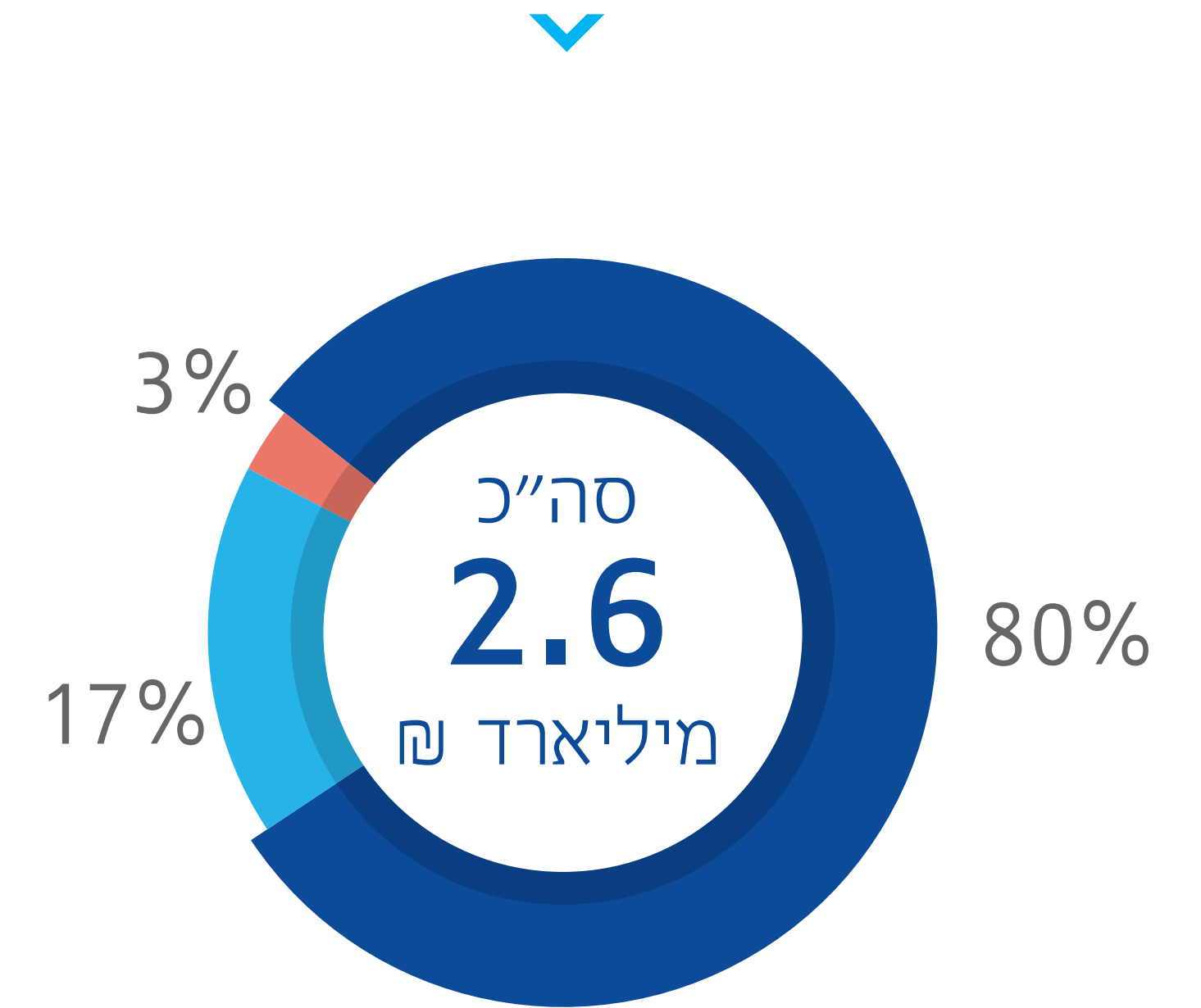
● נכסים לא משועבדים ● נכסים משועבדים

## הרכב חוב פיננסי באיחוד יחסי



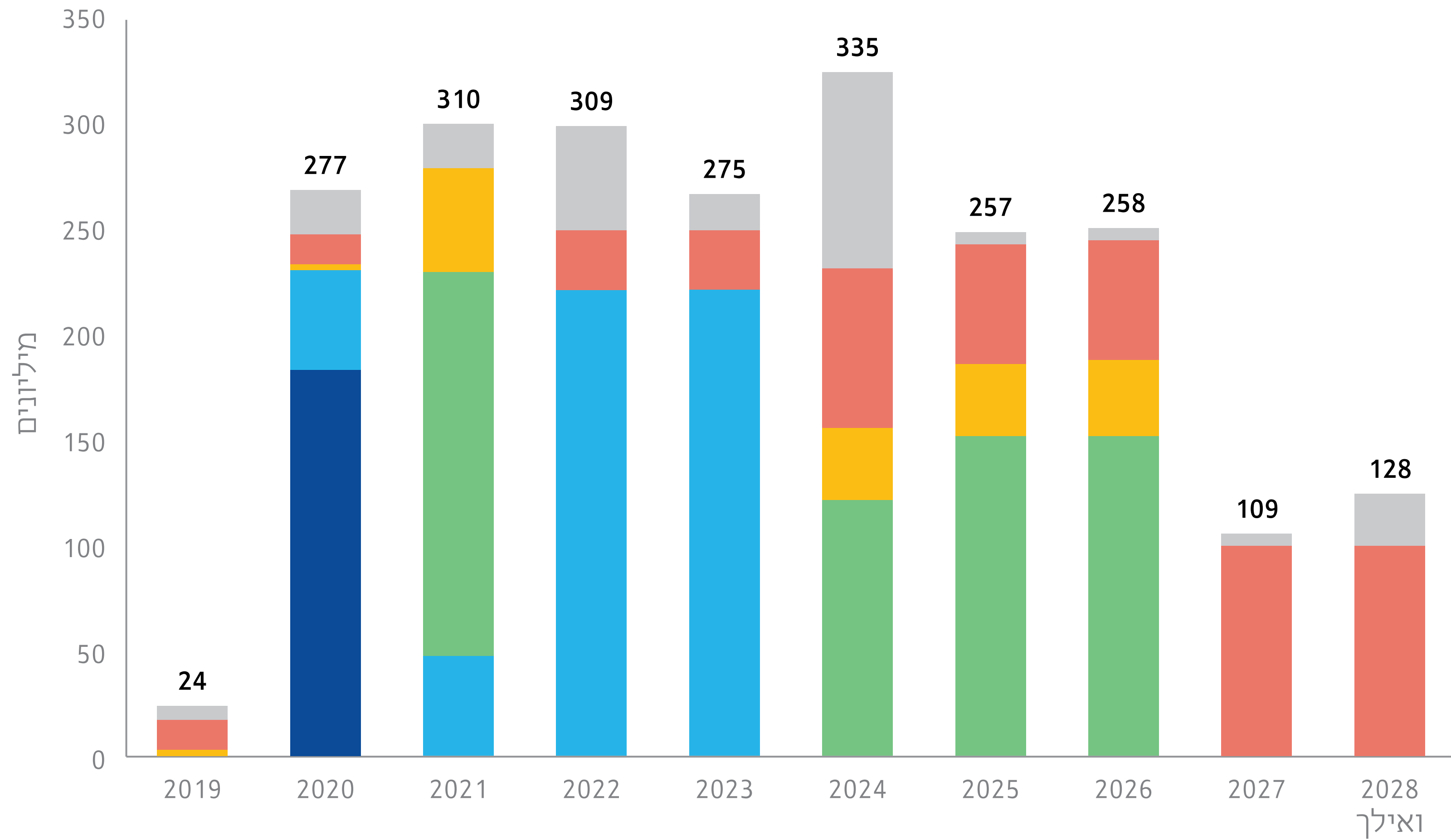
● אגרות חוב ● הלוואות מבנקים ● הלוואות ממוסדיים

## הרכב חוב פיננסי במאוחד



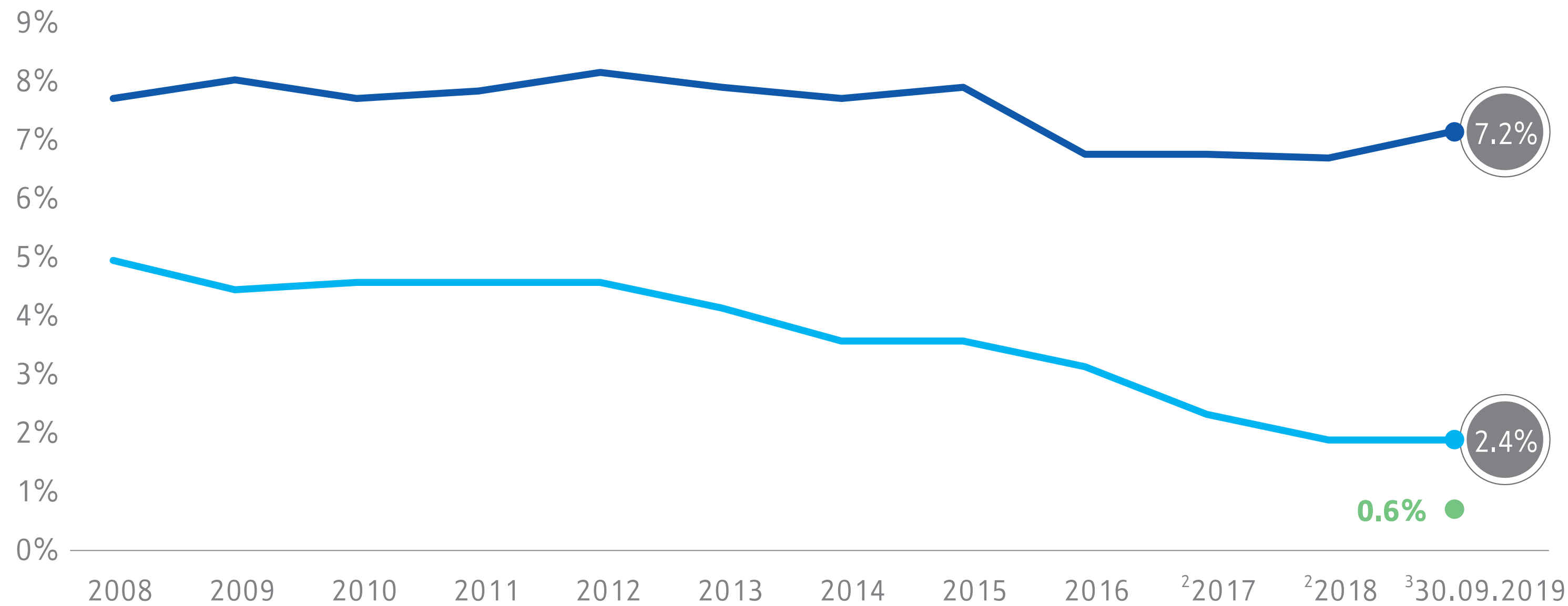
יתרות נזילות בהיקף של 509 מיליון ₪ // נכסים לא משועבדים בהיקף של 1.6 מיליארד ₪ // ריבית משוקללת אפקטיבית יורדת

# פריסת פרעונות החוב למועד אישור דוח כספי - מיליוני ₪



● אגח סדרה ד  
 ● אגח סדרה ה  
 ● אגח סדרה ו  
 ● אגח סדרה ז  
 ● אגח סדרה ח  
 ● הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים

# שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



— CAP RATE — ריבית משוקללת, אג"ח והלוואות  
● תשואת אג"ח נוכחית של גיוס אחרון - אג"ח ח'

מיליוני ₪	חישוב שיעור היוון המשוקלל ליום 30.09.2019
4,411	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
-497	בניכוי שווי המיזוג לקרקע + זכויות בניה
-110	בניכוי שטחים פנויים
3,804	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב
65	NOI נדל"ן מניב רבעון שלישי 2019 <sup>1</sup>
258	NOI מייצג שנתי
<b>6.8%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)</b>
3,075	סך שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב, ללא קניון TLV
223	NOI מייצג שנתי, ללא קניון TLV
<b>7.2%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב בנטרול השפעת קניון TLV</b>

# נכסים מושכרים לרשתות מזון



NOI Q3 2019

**33**  
מיליון ₪



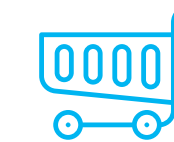
שווי

**2,032**  
מיליון ₪



שטח כולל

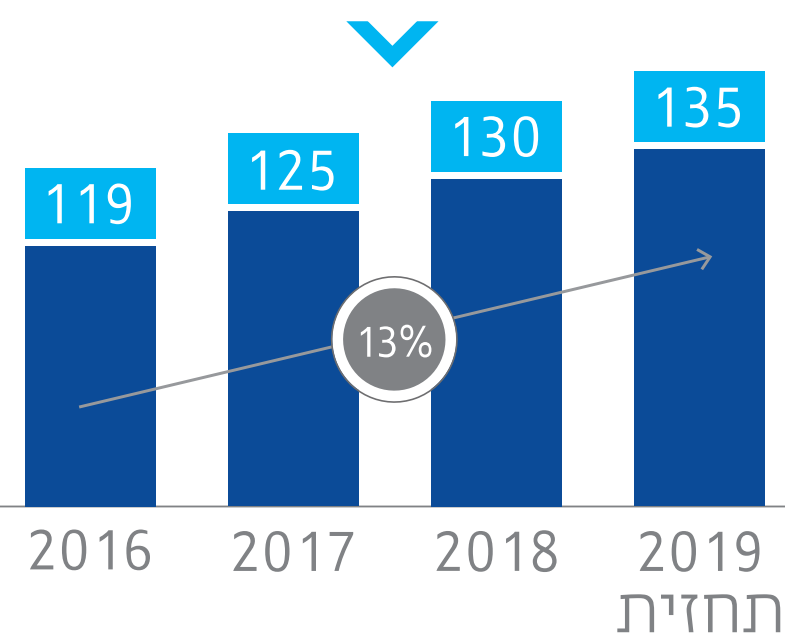
**140**  
אלף מ"ר



מס' סופרמרקטים

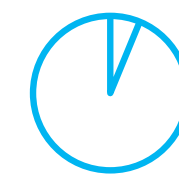
**90**<sup>1</sup>

NOI סופרמרקטים  
מיליון ₪



**מיקומים  
מרכזיים**

כ-20 סניפים בת"א



תפוסה

**100%**



תמהיל שוכרים

**מגוון**



1 לחברה 2 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזי מסחר

# מרכזים מסחריים



שיעור תפוסה

<sup>2</sup> **96.5%**

נכון ליום 30.09.2019



NOI Q3 2019

**15**  
מיליון ₪

חלק החברה



שווי מרכזים מסחריים

<sup>1</sup> **1,176**  
מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

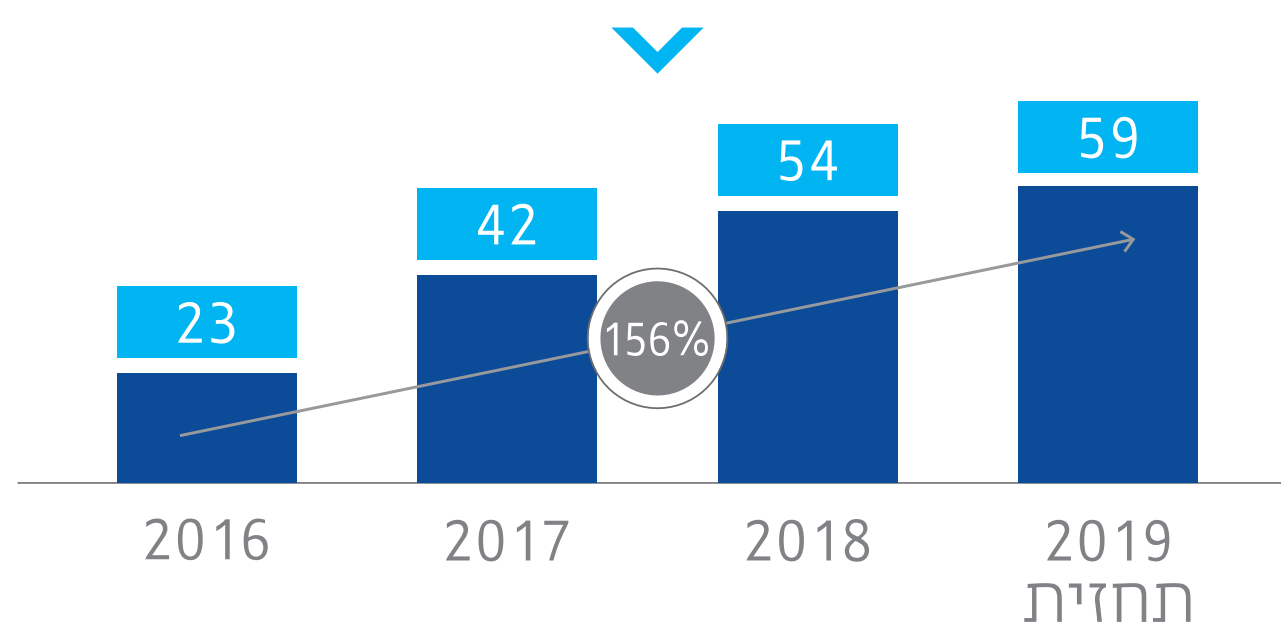
**33,000**  
מ"ר

חלק החברה



## NOI מרכזים מסחריים

מיליון ₪



1 כולל שווי מלאי וחניון בקניון TLV בסך של כ-168 מיליון ₪ (חלק החברה)  
2 בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה בקניון TLV

# משרדים



שיעור תפוסה

**99.2%**



NOI Q3 2019

**7**  
מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי <sup>1</sup>

**394**  
מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

**32,000**  
מ"ר

חלק החברה



פארק אפק ראש העין

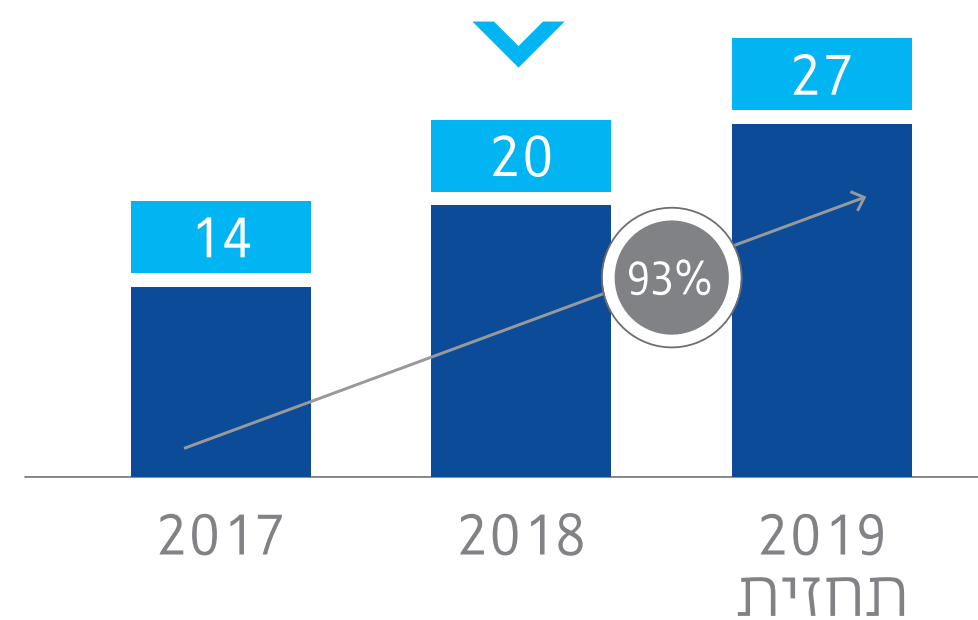


קמפוס רעננה



קרית מטלון פתח תקווה

## NOI משרדים מיליון ₪



# לוגיסטיקה



שיעור תפוסה

**99%**



NOI Q3 2019

**5**  
**מיליון ₪**

חלק החברה



סה"כ שווי <sup>1</sup>

**319**  
**מיליון ₪**

חלק החברה



שטח כולל

**46,000**  
**מ"ר**

חלק החברה



קיבוץ אייל

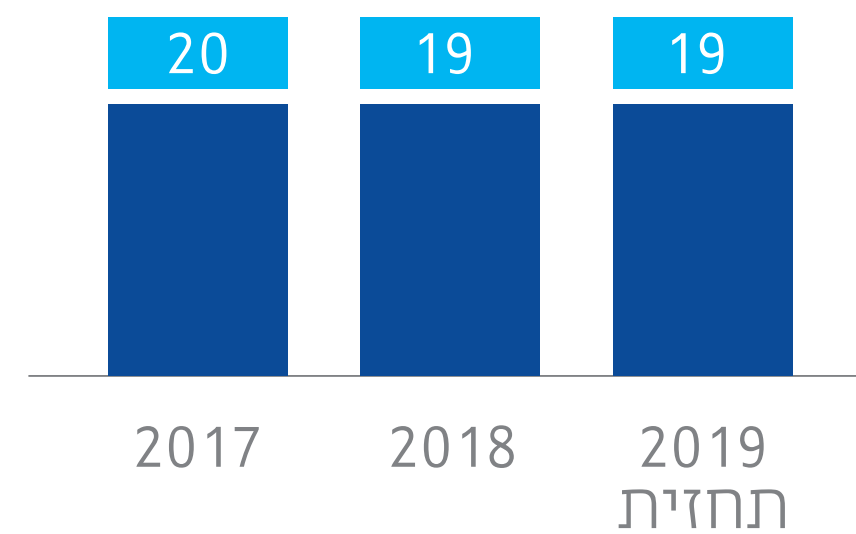


באר טוביה



קיבוץ עינת

**NOI**  
מיליון ₪





# TLV FASHION MALL



הלוואה 

**894 מיליון ₪**

נכון ליום 2.10.2019

שווי 

**1.62 מיליארד ₪**

שטח מסחר כולל 

**32,500 מ"ר**

חלק החברה 

**50%**

עליה ב-NOI   
ב-2019 Q3

**כ-16%**

עליה בפדיון ב-9 החודשים הראשונים שנת 2019 

**כ-11%<sup>2</sup>**

שיעור תפוסה 

**96%<sup>1</sup>**

הסכמי שכירות ומזכרי הבנות חתומים ביחס למ"ר 

**29,000 מ"ר**

# מתחם גבעון | חניון <sup>1</sup>

שטח כולל 

**31,000 מ"ר**

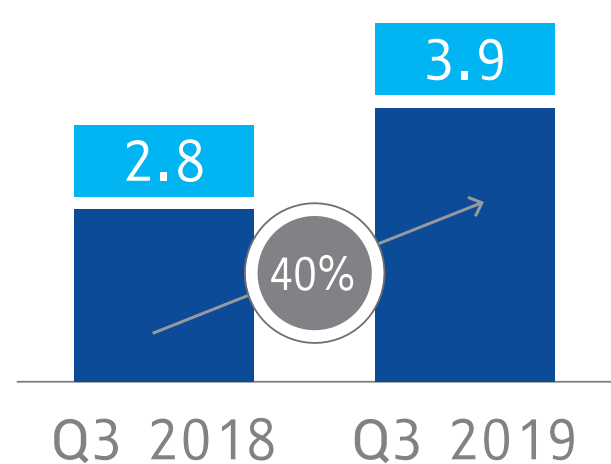
מקומות חניה 

**997**

חלק החברה 

**50%**

NOI - מיליוני ₪ 



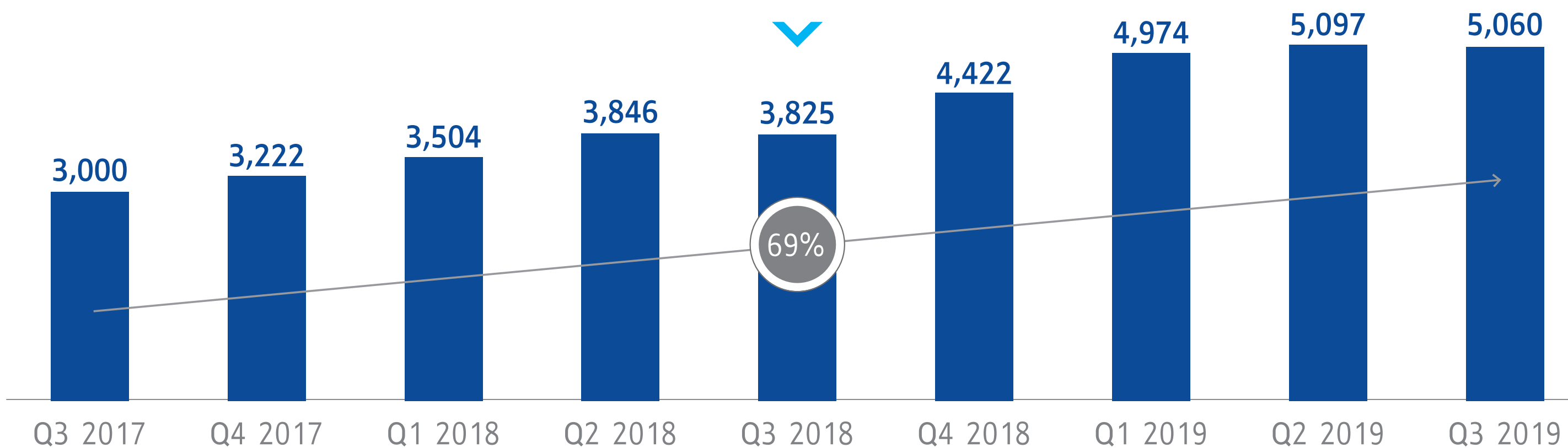
עלות בניה 

**144 מיליון ₪**

מועד פתיחה 

**אפריל 2015**

הכנסות לפי רבעונים - אלפי ₪




# קניון הדר | ירושלים



הלוואה 

**נפרעה**  
**ב-12.05.2019**

שווי 30.09.2019 

**601 מיליון ₪**

שטח לשיווק 

**27,000 מ"ר**

חלק החברה 

**50%**

זכויות בניה נוספות<sup>1</sup> 

**25,000 מ"ר**

תעסוקה

NOI Q3 2019 

**10.8 מיליון ₪**

שיעור תפוסה 

**100%**

# קרית השרון | נתניה

זכויות בניה נוספות   
**29,000** מ"ר  
משרדים

שטח חניונים   
**12,000** מ"ר

שטח כולל   
**12,500** מ"ר  
מסחר, משרדים ומרפאות

חלק החברה   
**50%**

NOI Q3 2019   
**4** מיליון ₪

שווי 30.09.2019   
**228** מיליון ₪<sup>1</sup>

שיעור תפוסה   
**92%**

החברה יוזמת תב"ע להרחבת השימושים  
לדיור מוגן/מעונות סטודנטים



# פרויקטים בתכנון וביצוע

תחילת ביצוע	יח"ד/שטח	ייעוד	סטטוס	פרויקט
Q3 2019	390 יח"ד <sup>1</sup> 30,000 מ"ר משרדים ומסחר	מגורים, מסחר ומשרדים	התקבל היתר חפירה תכנון להיתר בניה	מגדלי היצירה תל אביב תוצרת הארץ
2020	90 יח"ד 920 מ"ר מסחר	מגורים ומסחר	תכנון להיתר	רחוב עודד, תל-אביב
2019	27 יח"ד 800 מ"ר מסחר	מגורים ומסחר	תכנון להיתר	רחוב יהודה המכבי, תל-אביב
	26,000 מ"ר	משרדים	תב"ע בהכנה	קמפוס רעננה
	25,000 מ"ר <sup>1</sup>	תעסוקה	תב"ע בהכנה	קניון הדר - הרחבה, ירושלים
	29,000 מ"ר <sup>1</sup>	זכויות קימות למשרדים. תוספת שימושים לדיור מוגן	תב"ע בהכנה	קרית השרון נתניה
	66 יח"ד <sup>2</sup> 2,000 מ"ר <sup>2</sup>	מגורים ומסחר	תב"ע בהכנה	רחוב אחוזה, רעננה
	2,300 יח"ד	מגורים	לקראת אישור תב"ע	סיאטל (מיועד למכירה)

**סה"כ<sup>3</sup>: 113,720 מ"ר מניב + 2,873 יח"ד**



# פרויקטים בפיתוח | תוצרת הארץ

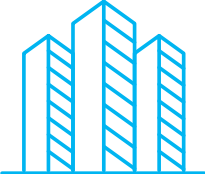


מגדל דרומי   
**35 קומות**

שטח לשיווק   
**30,000 מ"ר**

חלק החברה   
**100%**

**משרדים  
ומסחר**

מגדל דרומי   
**35 קומות**  
מגדל צפוני  
**42 קומות**

דירות בתהליכי  
רכישה   
**כ- 110**

דירות  
למכירה   
**390<sup>2</sup>**

חלק החברה   
**50%**

**מגורים  
ומסחר<sup>1</sup>**

# פרויקטים בפיתוח | תוצרת הארץ

מימון שלב הקרקע 

**408 מיליון ₪**

השקעות 30.09.2019 

**614 מיליון ₪**

היקף עלויות פרויקט צפוי <sup>1</sup> 

**1,300 מיליון ₪**

חלק רבוע נדל"ן <sup>2</sup> 

**63.3%**

NOI חזוי <sup>3</sup> 

**25-29 מיליון ₪**

איכלוס 

**2023-4**

היתר בניה 

**2020**

היתר חפירה ודיפון 

**Q3 2019**

# פרויקטים בפיתוח

## רח' יהודה המכבי, תל-אביב | בניין מגורים ומסחר



היתר בניה 

**Q1 2020**

שטח מסחר 

**800 מ"ר**

מספר יח"ד 

**27**

מס' קומות 

**7**



## רח' עווד, תל-אביב | בניין מגורים ומסחר



הערכת תחילת  
עבודות בניה 

**2020**

שטח מסחר 

**920 מ"ר**

מספר יח"ד 

**90**

מס' קומות 

**8**





# פרויקטים בפיתוח

רח' אחוזה, רעננה | בניין מגורים ומסחר



מספר יח"ד 

**66**

שטח למסחר 

**2,000** מ"ר

חלק החברה  
בקרקע 

**50%**



# קמפוס רעננה

הלוואה <sup>1</sup> 


**75 מיליון ₪**

שווי 

**372 מיליון ₪**

חלק החברה 

**50%**

NOI Q3 2019 

**7 מיליון ₪**

מקומות חניה 

**870**

שטח כולל 

**27,000 מ"ר**



# קמפוס רעננה | הרחבה

## החברה מקדמת תב"ע למבנה משרדים נוסף



מקומות חניה   
**450**

שטח כולל   
**26,000** מ"ר


חלק החברה   
**100%**<sup>1</sup>



# פרויקטים בפיתוח | POINT WELLS SEATTLE, USA

הכנסה שנתית משכירות 

**6 מיליון ₪**

ליום 30.09.2019 

**159 מיליון ₪**

היקף בניה 

**2,300 יח"ד<sup>1</sup>**

החברה מחזיקה בסיאטל בקרקע עליה פועל טרמינל פטרוכימי ימי, במפרץ יפהפה בשטח של כ-240 דונם. החברה בוחנת את החלופות השונות של השימושים בקרקע (במקביל להמשך תהליכי התכנון להקמת URBAN CENTER), על בסיס חו"ד מקצועית שהחברה קיבלה לאחרונה, על הייחודיות של הנמל באזור ובתוואי הרלבנטיים (PAD 5).

החברה בוחנת את החלופה של המשך הפעלת המסוף הפטרוכימי על הקרקע, ובוחנת את שינוי הייעוד של הנכס בספריה לנדל"ן להשקעה. הנכס כלול בדוחות הכספיים לפי עלות בסעיף מלאי מקרקעין.

לאחרונה, החברה קיבלה טיוטת הערכת שווי שמאית אשר מעריכה את הפעילות הנוכחית בכ-160 מיליון דולר (560 מיליון ש"ח) והערכת זכות שימוש שנתית בכ-15-11 מיליון דולר בשנה. יצויין כי הנכס מופיע בספרים בכ-45 מיליון דולר (159 מיליון ש"ח). במועד זה, אין וודאות כי שווי הנכס וזכות השימוש השנתית, בהערכת השווי הסופית, יהיו אלו הנקובים בטיטת הערכת השווי כאמור. השווי הסופי וזכות השימוש השנתית עשויים להיות שונים מהותית מאלו הנזכרים לעיל.



# נתונים פיננסיים<sup>1</sup> - מיליוני ₪

31.12.16	31.12.17	31.12.18	30.09.19	
490	313	464	509	מזומנים, ני"ע ופקדונות
1,987	2,292	2,414	2,552	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	2,043	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	41%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	3,436	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	1,955	הון עצמי
42%	39%	38%	39%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	5,033	סך מאזן
152	157	159	169	הון עצמי למניה
188	195	200	212	EPRA NAV למניה



רצוע כחול נדל"ן בע"מ



תודה רבה