

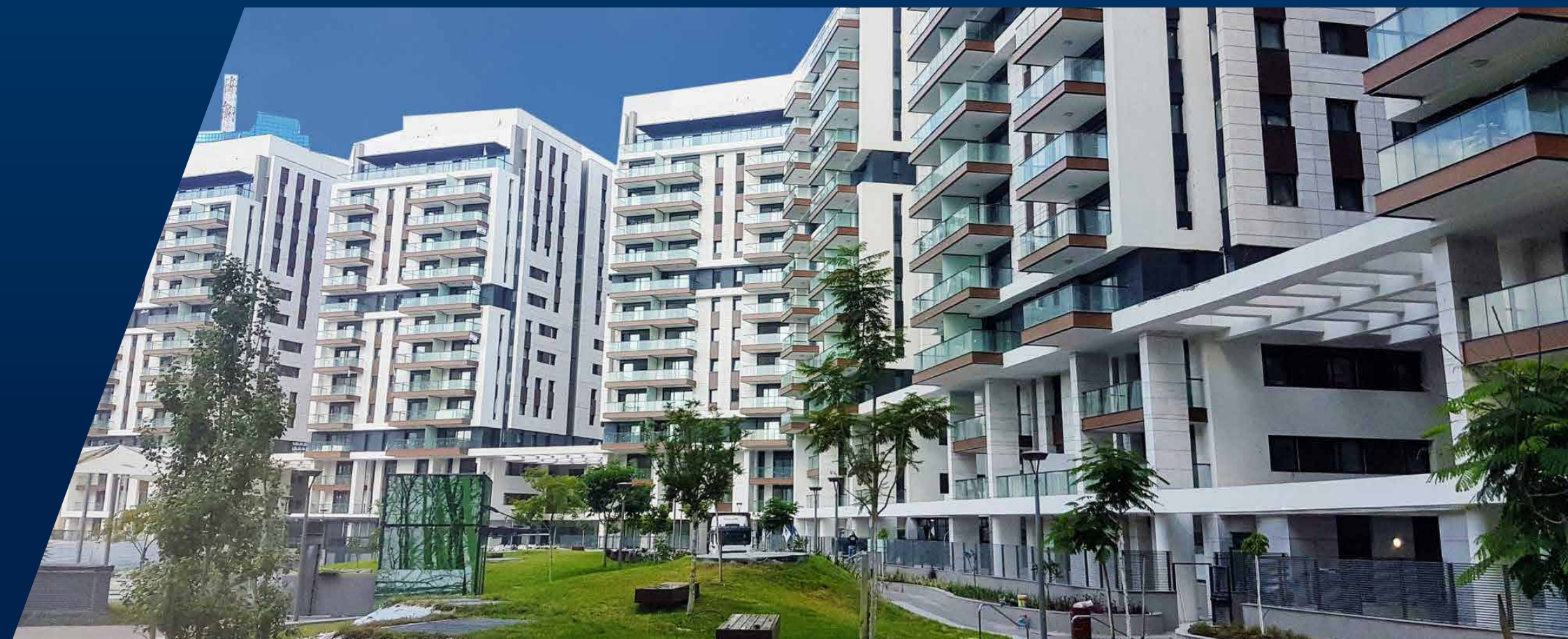


רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון

דצמבר 2019

עדכון לאור עסקת רכישת 50% נוספים
מקניון TLX וחברת המגורים



מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, 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 התקיימות התנאים המתלים לעסקת קניון TLV וחברת המגורים ("העסקה") וקבלת אישורים הנדרשים על פי דין, תחזית הכנסות, FFO, NOI, לוחות זמנים צפויים, תחזית מיחזור הלואות, 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 של 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.

יצוין כי במצגת (שקפים 5 עד 14) קיימים נתונים ותחזיות המתוארים לראשונה, בנוגע לקניון TLV ולנכס בסיאטל (שהנם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה) או שמוצגים בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה. כמו כן, הנתונים בשקפים 10 עד 14 להלן ביחס לקניון TLV ולנכס בסיאטל מהווים מידע צופה פני עתיד שמתבסס בעיקר על האסטרטגיה של החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקפים 10 עד 14 להלן עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

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 רלבנטי 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.

הנחות לתחזית ונתונים פיננסיים

הנתונים בשקפים 10-14 מבוססים על ההנחות הבאות שאינן וודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן:

קניון TLV - תחזית

• השלמת רכישת אחזקות גינדי בחברת הקניון ובחברת המגורים.

• תחזית גידול ב-NOI של הקניון כפי שמופיע בשקף 7.

• תחזית מחזור חוב הקניון והפחתת ריבית החוב, כפי שמפורט בשקף 8.

סיאטל - תחזית

• שינוי הייעוד ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה לפי שווי של 160 מיליון דולר, בהתאם לטיוטת הערכת שווי שהתקבלה, כמפורט בשקף 9.

• הכנסה שנתית בסך של כ-12.8 מיליון דולר החל מ-2016. בהתאם להערכת דמי שכירות שנתיים בהתאם לטיוטת הערכת השווי שהתקבלה, כמפורט בשקף 9.

• למועד זה, הקרקע כלולה לפי עלות בסעיף מלאי מקרקעין. החברה בוחנת שינוי יעוד לנדל"ן להשקעה. אין וודאות כי שווי הנכס ודמי השכירות השנתיים בהערכת השווי הסופית, יהיו אלו הנקובים בטיטוטת הערכת השווי.



TLV1117

תיאור העסקה לרכישת 50% נוספים מקניון LV וחברת המגורים

רכישת האחזקות של גינדי בחברות קניון העיר ת"א בע"מ ומגדלי לב ת"א בע"מ (כמפורט להלן)

- רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או באמצעות חברות בנות באחזקה מלאה תרכוש:
- 50% ממניותיהן של גינדי מגורים בחברת המגורים ובחברת הניהול המשותפות;
- את יתרת החוב של חברת המגורים המשותפת כלפי גינדי מגורים בגין הלוואות, לאחר פירעון חלקי שיבוצע במועד השלמת העסקה על חשבון החוב כלפי גינדי מגורים;
- 50% ממניותיה של גינדי מסחר בחברת הקניון המשותפת;
- את יתרת החוב של חברת הקניון המשותפת כלפי גינדי מסחר בגין הלוואות ושטרי הון, לאחר פירעון ו/או מחילה חלקיים שיבוצעו במועד השלמת העסקה על חשבון החוב כלפי גינדי מסחר.
- ויתור ופטור גורף והדדי בגין טענות, תביעות וחובות של הצדדים, למעט פיצוי מוסכם ושיפוי לחשיפות מוגדרות בחוזה בסך של כ-12 מיליון ₪. בנוסף, ויתרה החברה על טענות ביחסיה עם חלק מיחיד המוכרים וחברות אחרות בשליטתן (חברות שאינן חלק מעסקת הרכישה).
- תמורת העסקה 225 מיליון ₪.
- כמו כן, במסגרת העסקה (ככל שתושלם) - גינדי תקבל פטור מהחזר ההלוואות העודפות אותן העמידה החברה לחברת הקניון ולחברת המגורים ולהן ערבות חברות האם של יחיד גינדי (דירות יוקרה וגינדי השקעות 1), יתרת ההלוואות הנ"ל ל-30.9.19 כ-106 מיליון ₪ (גינדי היו מחוייבים לפירעון של 50% ב-30.9.19).
- עם השלמת העסקה החברה תשאיר הלוואות אלו כהלוואות נוספות בחברות הפרויקט, כמו שאר ההון העצמי שהועמד בפרויקט.
- **תנאים מתלים להשלמת העסקה:**
 - אישור הגורמים המממנים ✓ **אישור עקרוני התקבל, כפוף לחתימה במועד השלמה**
 - אישור הממונה על התחרות ✓ **הוגש**
 - אישור עיריית תל-אביב ✓ **התקבל אישור עקרוני בע"פ**
 - אישור חברת השוק ✓ **התקבל**

נתוני קניון TLV¹



הסכמי שכירות
ומזכרי הבנות חתומים
כ- **29,000 מ"ר**



שווי בספרים
1.62 מיליארד ₪



שטח כולל של קניון
כ- **32,500 מ"ר**



עליה בפדיון ב-9 החודשים
הראשונים בשנת 2019
כ- **11%**
בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד



שיעור תפוסה גבוה
96%²

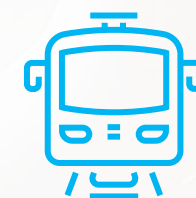
נתוני קניון TLV



הלוואה בנקאית בסך

כ-888 מ' ₪

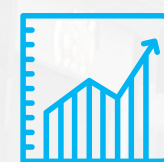
צפוי ליום 31.12.2019



עם פתיחתן של שתי תחנות מרכזיות של **רכבת קלה** בסמיכות לקניון בעוד מספר שנים צפויה לגדול תנועת המבקרים בקניון באופן משמעותי



הקניון ממוקם
במרכז תל אביב
בלב אזור אורבני



עליה בפדיון ממוצע למבקר ב-9 החודשים הראשונים בשנת 2019

כ-10%

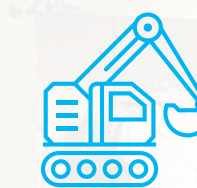
בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד



כ-1,570 מקומות חניה

בשימוש הקניון אשר מייצרים הכנסות בקצב

של **כ-11.5 מ' ₪ לשנה**²



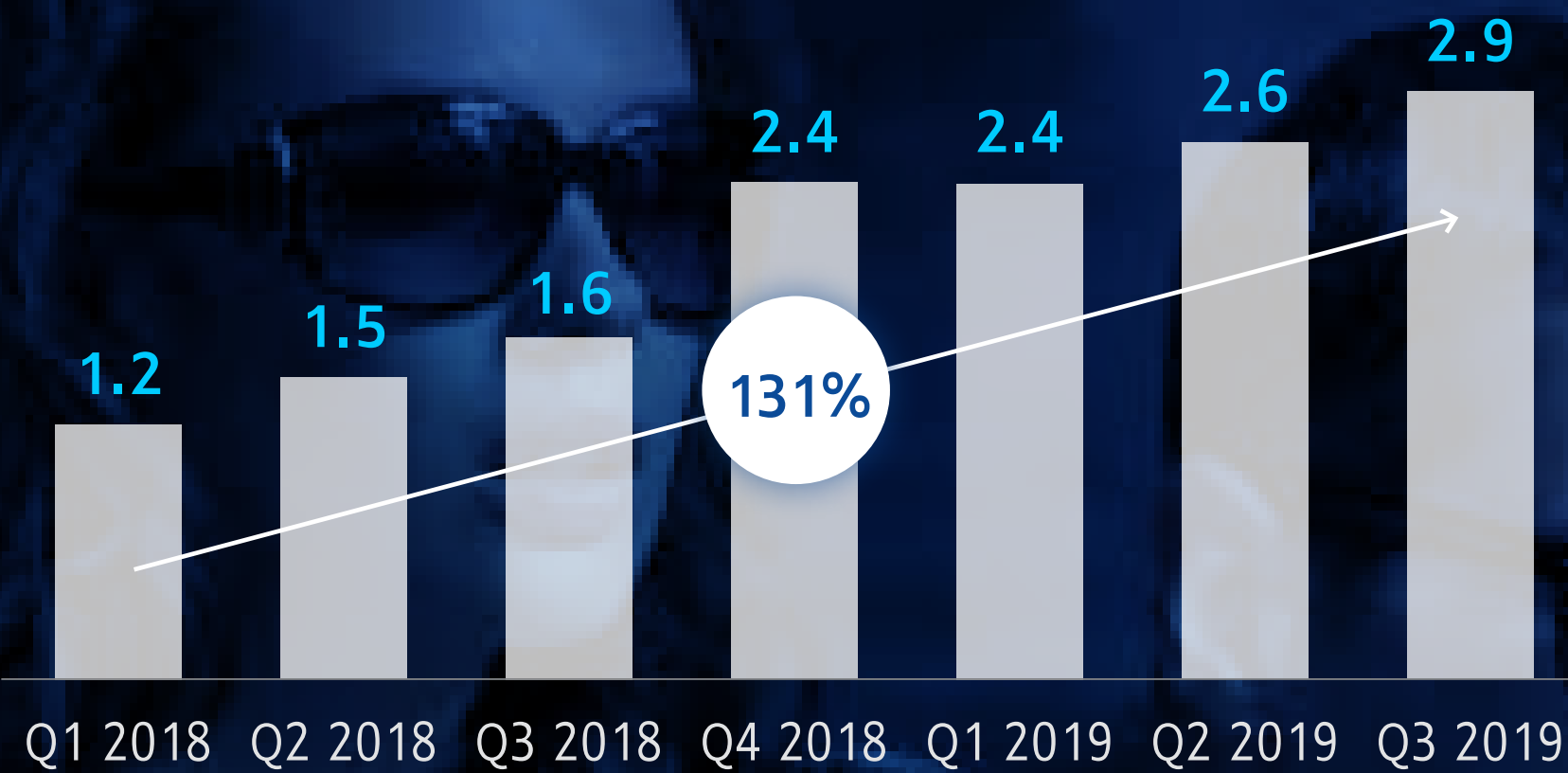
מלאי נוסף להשכרה שרובו מיועד לפיתוח¹

כ-4,000 מ"ר

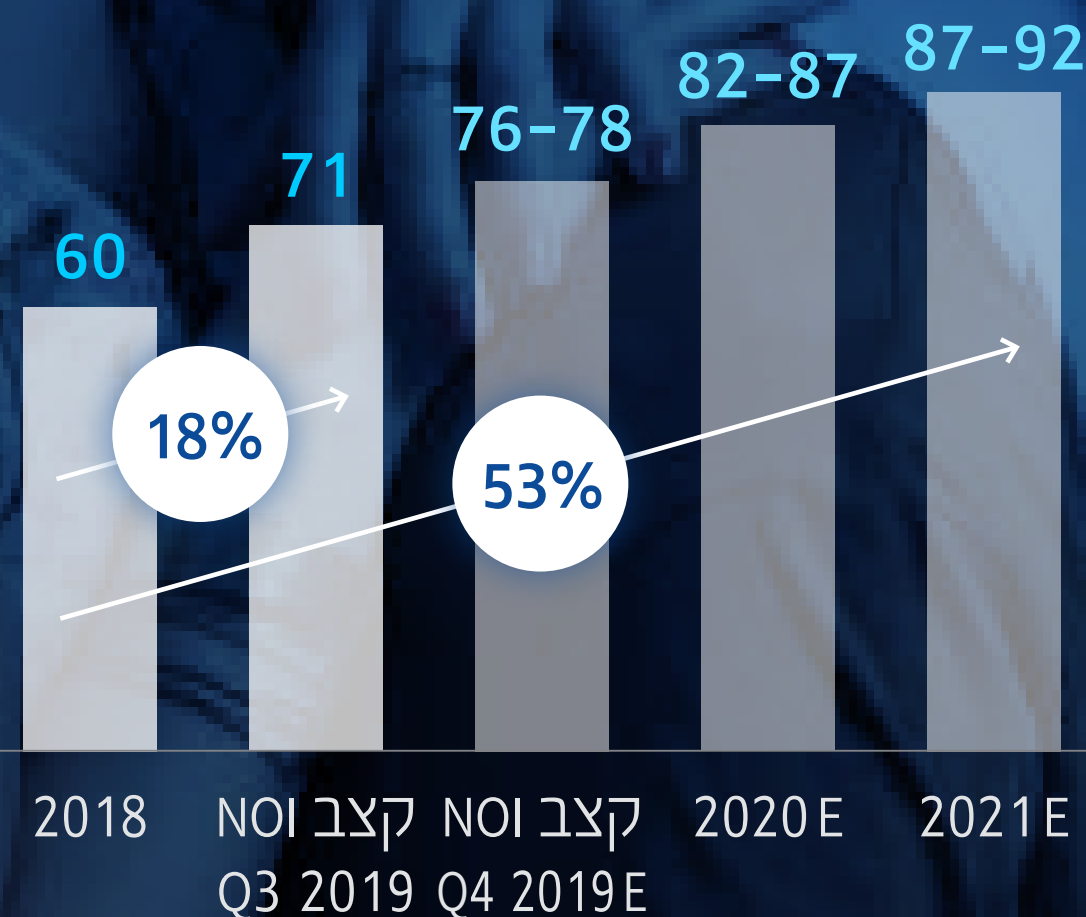
1 בהתאם להערכת השווי ליום 30.9.19.
2 נתוני Q3 2019 בגילום לשנה מלאה.

פוטנציאל גלום בעסקה לרכישת 50% נוספים בקניון TLV

הכנסות מחניון לפי רבעונים | מיליון ₪



עליה ב-NOI של קניון TLV | מיליון ₪



- **עליה בקצב NOI - כ-18%**

קצב NOI עלה לכ-71 מ' ₪ לשנה, על בסיס נתוני Q3 2019. החברה צופה **קצב** NOI של כ-76-78 מיליון ₪ על בסיס תחזית Q4 2019, עליה של **כ-27% בשנה** לעומת 60 מ' ₪ בשנת 2018.

- עליה בהכנסות מהחניון ביחס ל- Q1 2018 של **כ-131%** לשם השוואה הכנסה חודשית ממוצעת ב-Q3 2019, לחניה בקניון עומדת על כ-600 ₪ למול 1,700 ₪ לחניה בחניון גבעון הצמוד אשר גם מוחזק ע"י החברה.

- **ירידה בהוצאות** אחזקת הקניון ובהוצאות שיווק וצפי לירידה בהוצאות הנהלה וכלליות עקב שינוי מבנה תפעולי.

- המשך התאמת **תמהיל אופטימאלי** של שוכרים.

- **מוקדי משיכה** אינהרנטיים ויצירת מוקדי משיכה נוספים.

- **שינוי באסטרטגיה** ניהולית ושיווקית - שינוי תמהיל והגדלת איזורי הסעדה ובילוי.

- **מיצוב ומיתוג מחדש** כקניון תל אביבי נגיש לאוכלוסיה הקרובה וקניון של מותגים בינלאומיים מובילים.

- הרכישה **תשפר את מוטת השליטה של החברה** בקניון להחלטות אסטרטגיות וניהוליות.

הנתונים ותחזיות החברה המובאים בשקף זה בדבר הפוטנציאל הגלום בעסקה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט להלן. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן לעניין קניון TLV. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקף זה עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

השפעה חיובית של הרכישה על רבוע כחול נדל"ן



- **הגדלת היקף הנכסים** של החברה בכ-885 מ' ש¹, תוספת של כ-19%.
- **הקטנת חשיפה** לשוכר מהותי.
- **הגדלת NOI** של החברה בכ-50 מ' ש בשנת 2020 לעומת שנת 2019, עליה של כ-18%.
- **הגדלת FFO** של החברה בכ-30 מ' ש, עליה של כ-23%, ללא מחזור של הלוואה.
- החברה צופה כי הרכישה תאפשר למחזור הלוואה קיימת הנושאת ריבית של כ-4.15% בהינתן מחזור הלוואה בריבית הדומה לתשואות אג"ח של רבוע נדל"ן הנסחרות בטווח תשואות של 0.14%- עד 0.5%, גידול ב-FFO של החברה בכ-32 מ' ש.
- בהנחת מחזור ההלוואה כאמור וגידול בתחזית NOI של הקניון כפי שהוצג בשקף 7 צפי עליה של כ-62 מיליון ש ב-FFO של החברה, עליה של כ-47% ביחס לצפי לשנת 2019.
- יחסי הכיסוי של החברה צפויים להשתפר.

1 כולל 50% שווי קניון TLV ו-50% מנכסי חברת המגורים לפי נתוני 30.9.19.

הנתונים ותחזיות החברה המובאים בשקף זה בדבר ההשפעה החיובית של העסקה על החברה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט להלן. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן לעניין קניון TLV. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקף זה עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לרוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

פרויקטים בפיתוח | POINT WELLS SEATTLE, USA

הכנסה שנתית
מדמי שימוש²



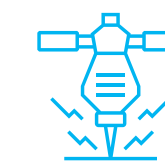
6 מיליון \$

ליום 30.09.2019



159 מיליון \$

היקף בניה



2,300 יח"ד¹



החברה מחזיקה בסיאטל בקרקע עליה פועל טרמינל פטרוכימי ימי, במפרץ יפהפה בשטח של כ-240 דונם.

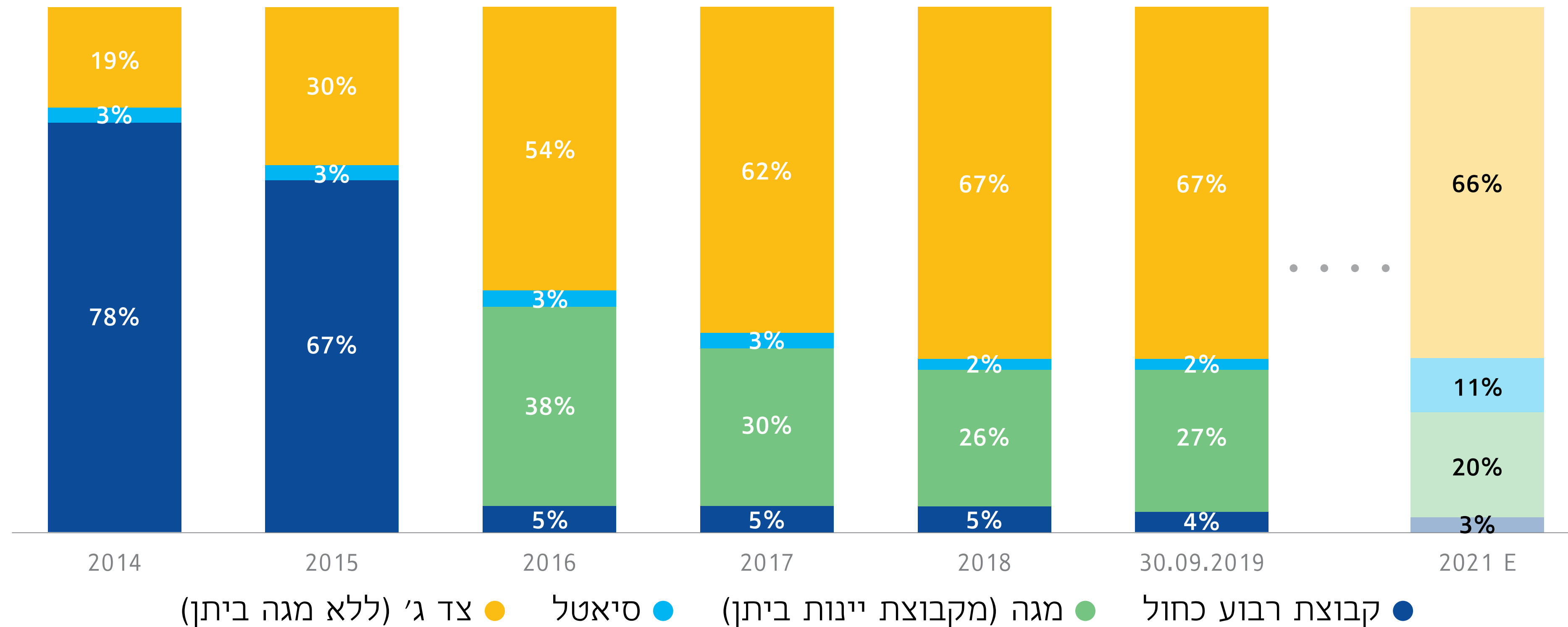
החברה בוחנת את החלופות השונות של השימושים בקרקע (במקביל להמשך תהליכי התכנון להקמת URBAN CENTER), על בסיס חו"ד מקצועית שהחברה קיבלה לאחרונה, על הייחודיות של הנמל באזור ובתוואי הרלבנטיים (PAD 5).

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 דמי שכירות שנתיים בכ-15-11 מיליון דולר בשנה (בשקפים 10-11 הוערכו דמי שכירות שנתיים בסך של כ-12.8 מיליון דולר). יצויין כי הנכס מופיע בספרים בכ-45 מיליון דולר (159 מיליון ש"ח). במועד זה, אין וודאות כי שווי הנכס ודמי השכירות השנתיים, בהערכת השווי הסופית, יהיו אלו הנקובים בטיטת הערכת השווי כאמור. השווי הסופי ודמי השכירות השנתיים עשויים להיות שונים מהותית מאלו הנזכרים לעיל.

1 להערכת היועצים המלווים את הפרויקט, על פי ייעוד חלופי של Urban Village.
2 לפי נתונים 30.9.2019 בגילום לשנה מלאה.

תמהיל הכנסות¹



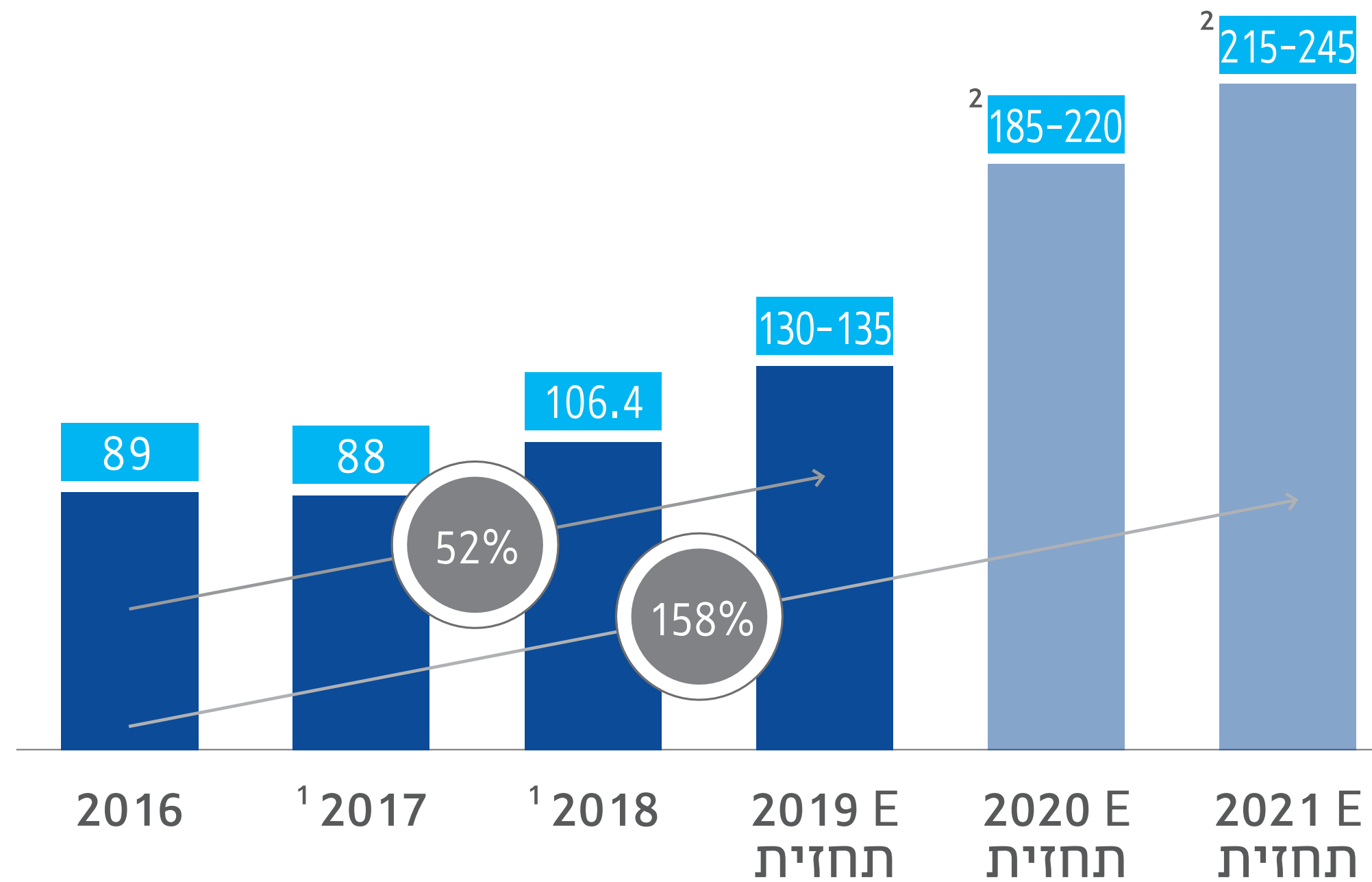
**הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות
שצפויה להמשיך עם הגדלת מצבת הנכסים ועליה בהכנסות**

¹ נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

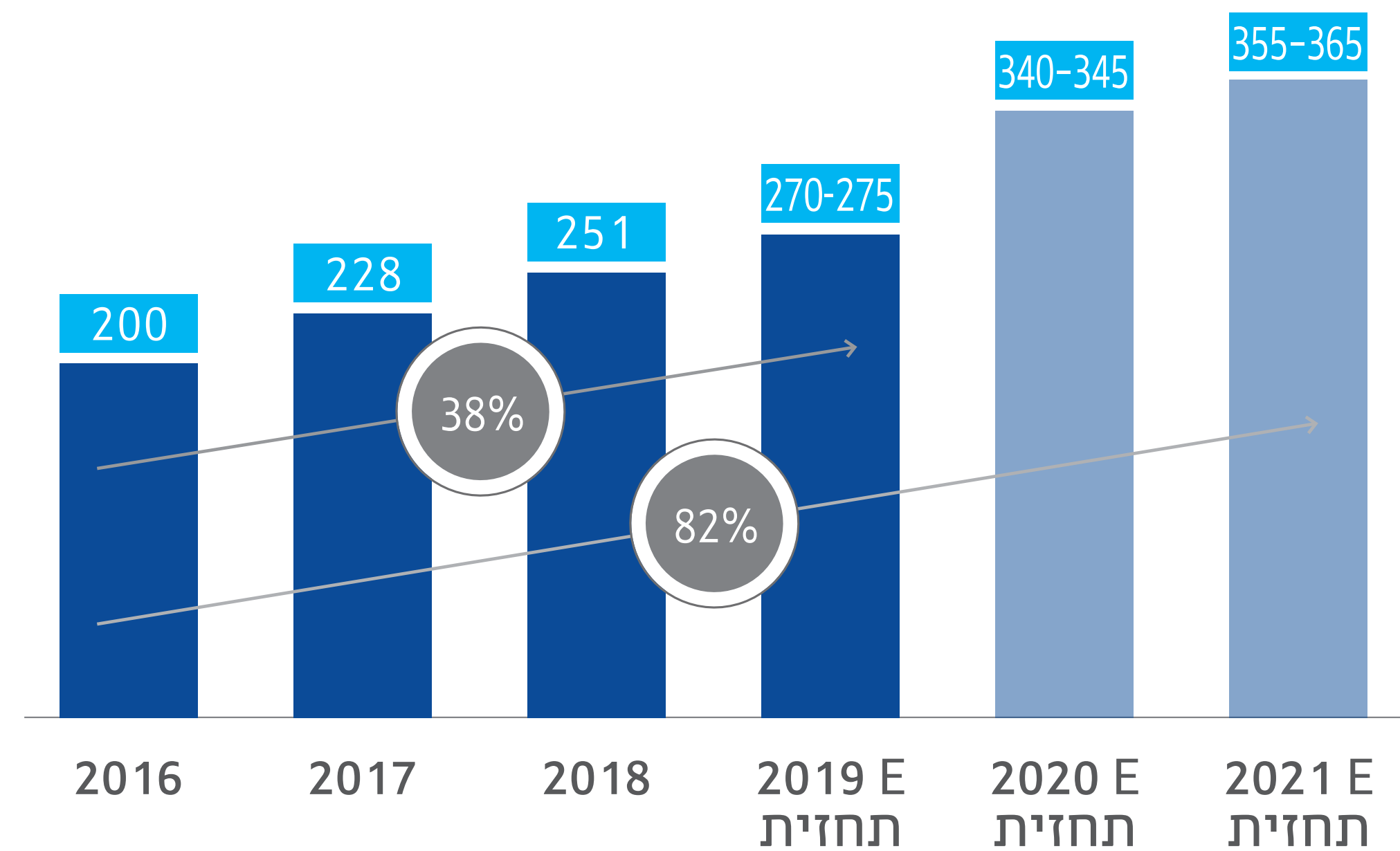
הנתונים בשקף זה המתייחסים לשנת 2021, הינם בהתאם להנחות בשקף 2 ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט להלן. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן לעניין קניין TLV והנכס בסיאטל. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקף זה עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

צמיחה ב-NOI ו-FFO - מיליוני ₪

FFO



NOI

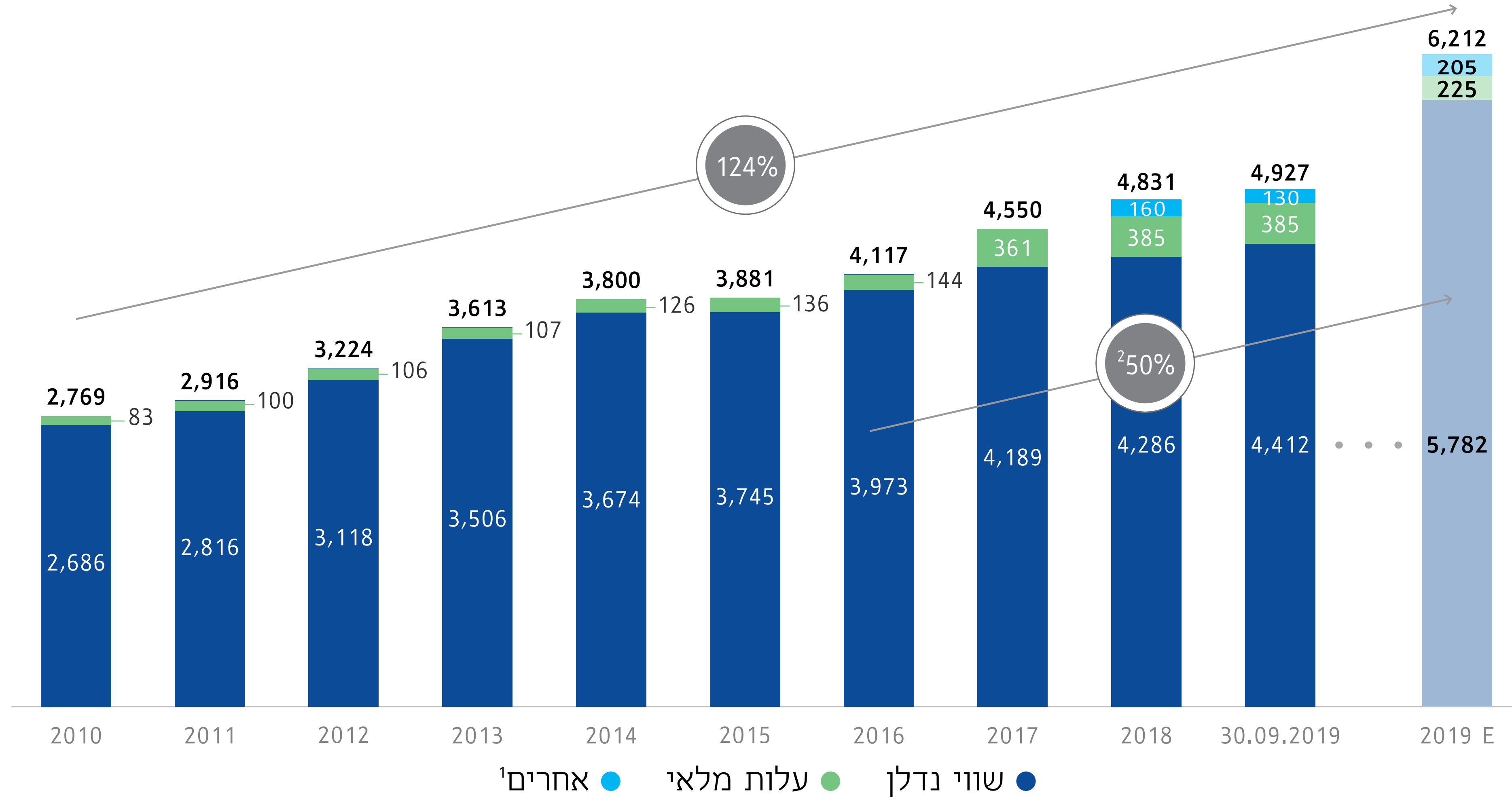


1 FFO בנטרול השפעה ממסירת דירות בשוק סיטונאי.

2. הפער בין שתי החלופות נובע מהחיסכון הצפוי ממחזור הלוואת הקניון.

הנתונים בשקף זה המתייחסים לרבעון הרביעי לשנת 2019 וכן לשנים 2020 ו-2021, הינם בהתאם להנחות בשקף 2 ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט להלן. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן לעניין קניון TLV והנכס בסייטל. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקף זה עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן - מיליוני ₪



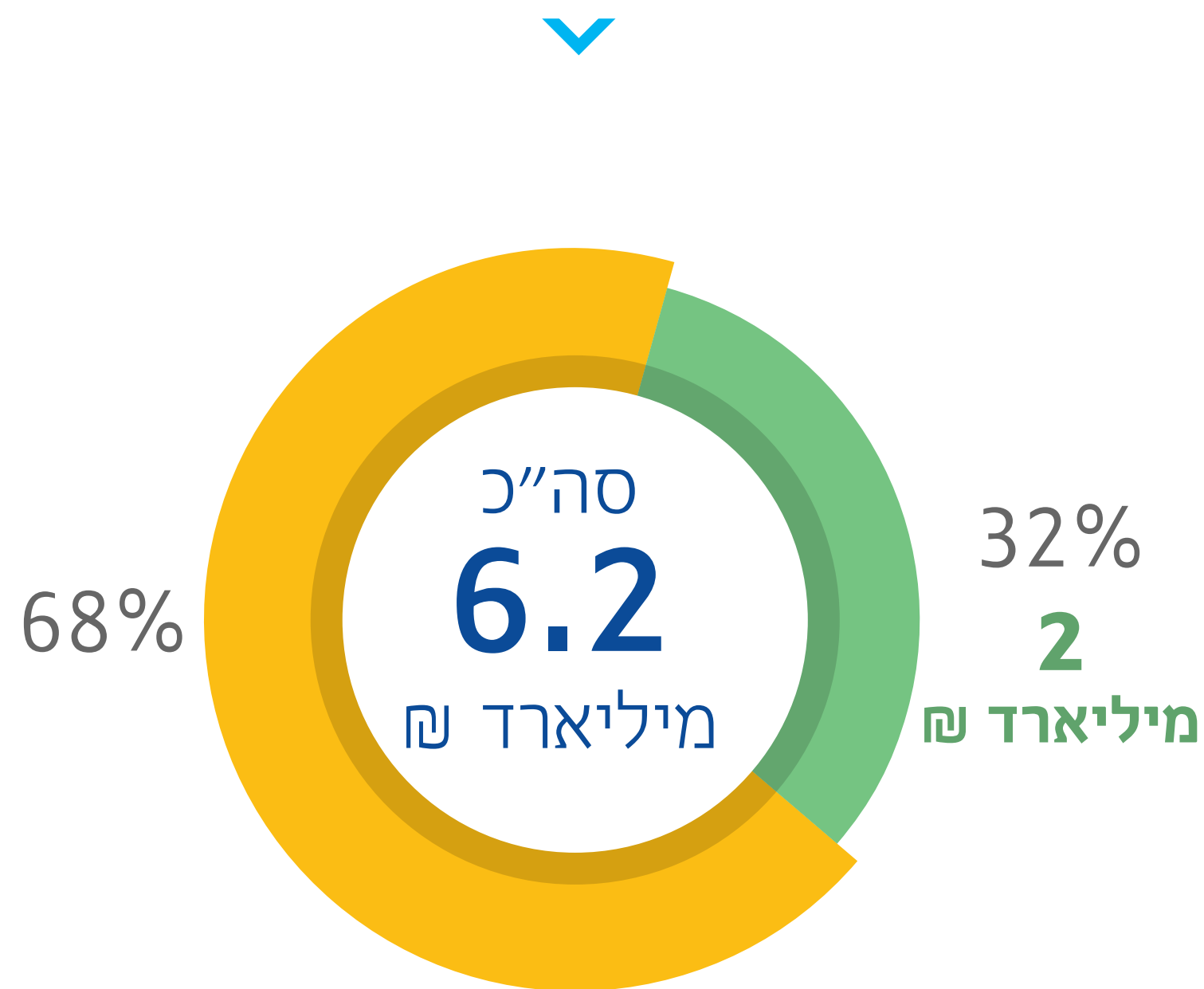
1 מוצג לגבי שנים 2018-19 בלבד. כולל את מלאי המגורים בפרויקט השוק הסיטונאי וחניון גבעון (פרויקט B.O.T).

2 שיעור העליה בנכסי הנדל"ן ממועד שינוי השליטה בחברה בשנת 2016.

הנתונים בשקף זה המתייחסים לרבעון הרביעי לשנת 2019, הינם בהתאם להנחות בשקף 2 ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט להלן. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן לעניין קניון TLV והנכס בסיאטל. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקף זה עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

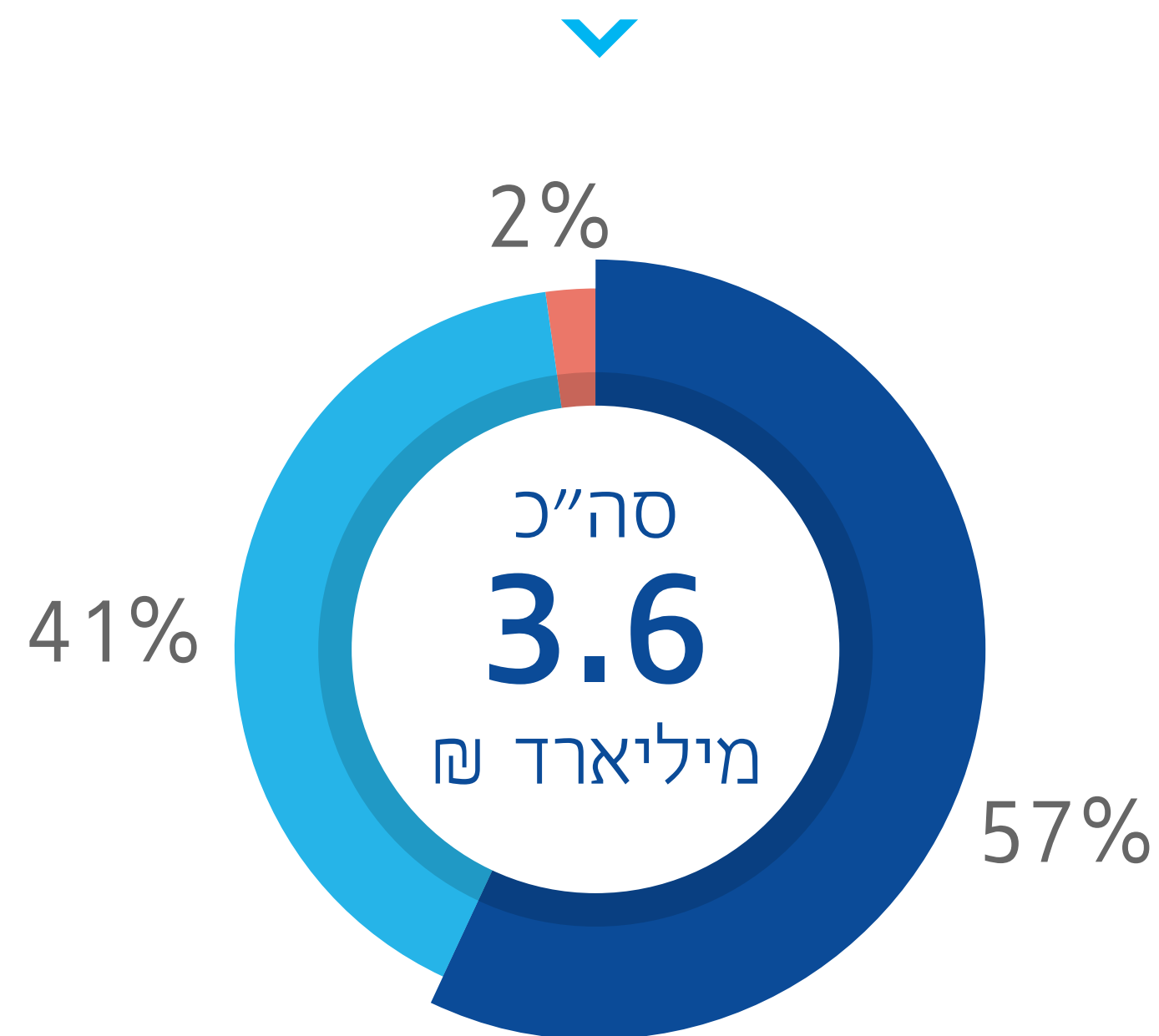
גמישות פיננסית גבוהה*

סטטוס שעבוד הנכסים לפי איחוד יחסי



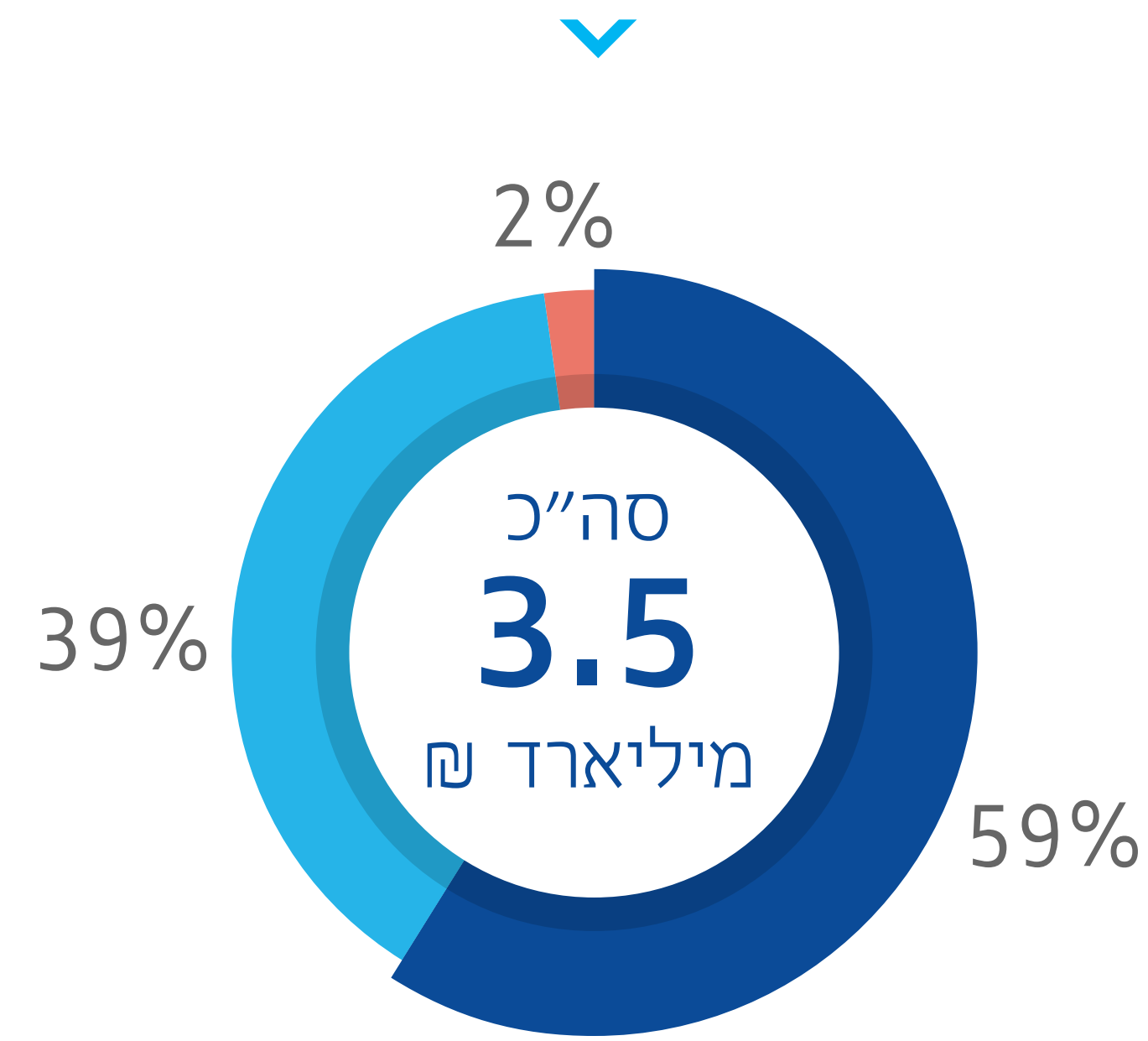
● נכסים לא משועבדים ● נכסים משועבדים

הרכב חוב פיננסי באיחוד יחסי



● אגרות חוב ● הלוואות מבנקים ● הלוואות ממוסדיים

הרכב חוב פיננסי במאוחד



* נתוני פרופורמה בהתאם לנתוני 30.9.19 על בסיס ההנחות בשקף 2.

הנתונים בשקף זה המתייחסים לנתוני פרופורמה על בסיס הנחות בשקף 2, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט להלן. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן לעניין קניון TLV והנכס בסיאטל. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקף זה עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

מרכזים מסחריים - פרופורמה לאחר רכישת 50% נוספים - קניון TLV



שיעור תפוסה

² **96.5%**

נכון ליום 30.09.2019



שווי מרכזים מסחריים

¹ **1,986**

מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

50,000

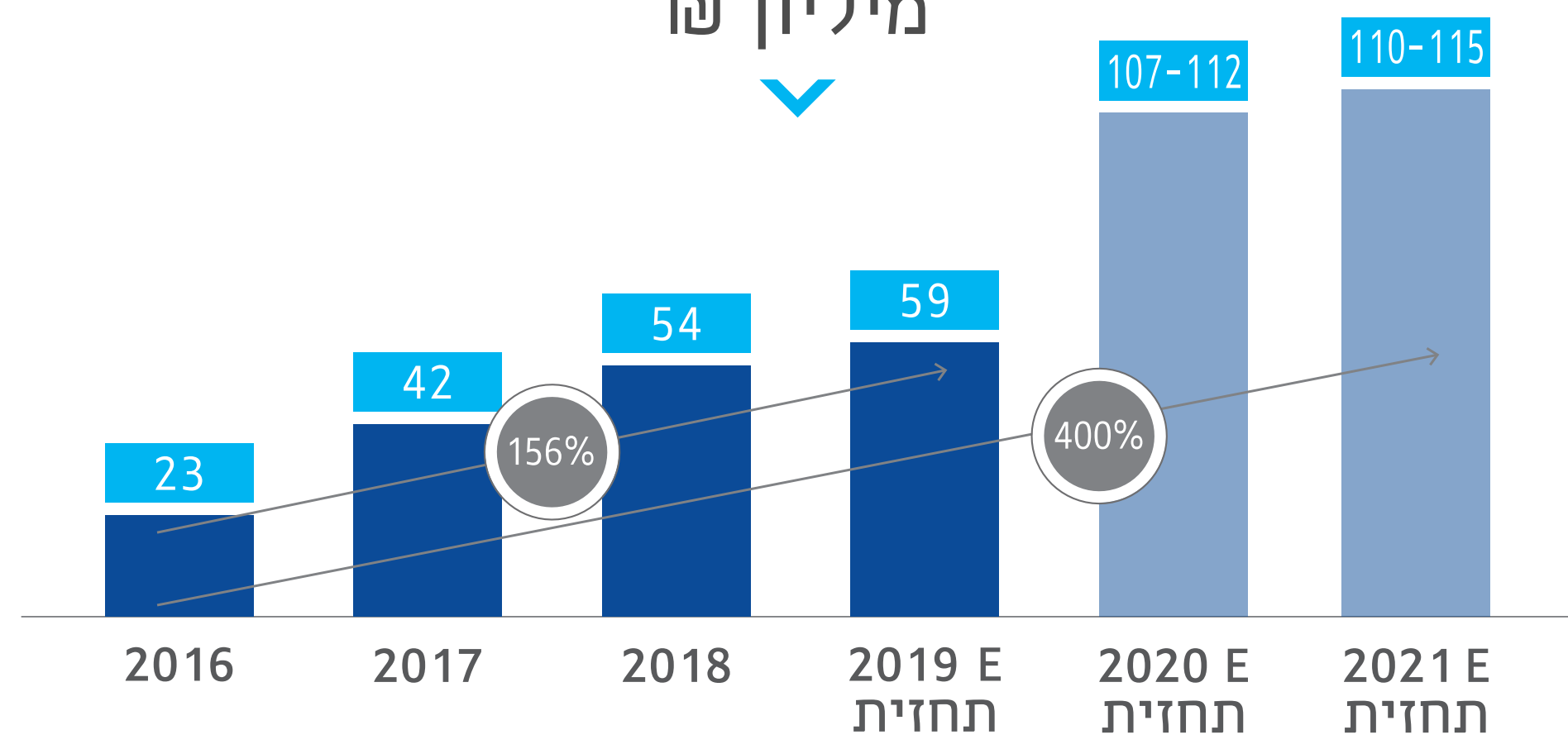
מ"ר

חלק החברה



NOI מרכזים מסחריים

מיליון ₪



1 כולל שווי מלאי וחניון בקניון TLV בסך של כ-336 מיליון ₪.
2 בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה בקניון TLV.



הנתונים בשקף זה המתייחסים לרבעון הרביעי לשנת 2019 וכן לשנים 2020 ו-2021, הינם בהתאם להנחות בשקף 2 ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט להלן. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן לעניין קניון TLV. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקף זה עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.





רבוע כחול נדל"ן בע"מ



תודה רבה