



רצוע כחול נדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון אפריל 2020



הבהרות

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 תחזית הכנסות, תחזית השפעות הקורונה, NOI, FFO, לוחות זמנים צפויים, תחזית מיחזור הלוואות, 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 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 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.

כמו כן, נכון למועד פרסום מצגת זאת, לא ניתן להעריך את מלוא ההשלכות של משבר הקורונה על הכלכלה ועל תוצאות פעילות החברה.

יצוין כי במצגת (שקפים 6 עד 20, וכן שקפים 26 ו-31) קיימים נתונים ותחזיות, בנוגע לנכסי החברה (שהנם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה) או שמוצגים בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה. כמו כן, הנתונים בשקפים 18 עד 20 להלן ביחס לקניון TLV ולנכס בסיאטל (שקף 31) 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 יתגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקפים המצויינים לעיל עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, הנתונים אינם לוקחים בחשבון לעת הזאת את השפעת משבר הקורונה, ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

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 20-6 ושקפים 26 ו-31 מבוססים על ההנחות הבאות שאינן וודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן:

קניון TLV - תחזית

• תחזית הכנסות מחניון ה-TLV שמופיעה בשקפים 20-18.

• תחזית גידול ב- NOI של הקניון כפי שמופיע בשקף 20.

• תחזית מחזור חוב הקניון והפחתת ריבית החוב.

סיאטל - תחזית

• שינוי הייעוד ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה לפי שווי של כ- 160 מיליון דולר, בהתאם לטיוטת הערכת שווי שהתקבלה, כמפורט בשקף 31.

• הכנסה שנתית בסך של כ- 12.8 מיליון דולר החל מ- 1.6.2020. בהתאם להערכת דמי שכירות שנתיים בהתאם לטיוטת הערכת השווי שהתקבלה, כמפורט בשקף 31.

• 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.



רבע כחול נדל"ן | כרטיס ביקור



סך נכסי המאזן

6.4
מיליארד ₪²



נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש

113



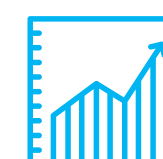
שטח

398,000
מ"ר¹



שיעור תפוסה
בנכסים מניבים

98%⁵



CAP RATE

6.8%⁴



חוב ל-CAP, נטו

55%
בלבד³



1 כולל שטחי חניונים של כ-93.4 אלף מ"ר (סעיף 8.1.6 לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2019), וכ-15.5 אלף מ"ר אשר מהווים 50% מחניון גבעון (פרויקט B.O.T.)
2 נכון לתאריך 31.12.2019 כפי שמובאים בנספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן
3 התחייבויות פיננסיות נטו מסך התחייבויות פיננסיות נטו הון עצמי ומיסים נדחים ל 31.12.2019 כולל אחזקה בחברות בשליטה משותפת על בסיס חלק האחזקה היחסי
4 מבוסס על תחשיב וסא מייצג רבעון רביעי 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 31.12.2019 בנטרול שטחים של קניון TLV שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה

רבע כחול נדל"ן | כרטיס ביקור



הון עצמי
31.12.2019

2.15
מיליארד ₪



EPRA NAV

2.7¹
מיליארד ₪



שווי שוק
נכון ליום 31.03.2020

1.637
מיליארד ₪



דירוג

AA- **A1** **A+**
מדרוג מעלות

דירוג לסדרות
מובטחות בשעבוד

באופק שלילי

באופק שלילי



נכסים לא משועבדים

2 מיליארד ₪

33% מסך הנכסים²



מדד

90 **125**
תל-אביב תל-אביב

השפעות הקורונה

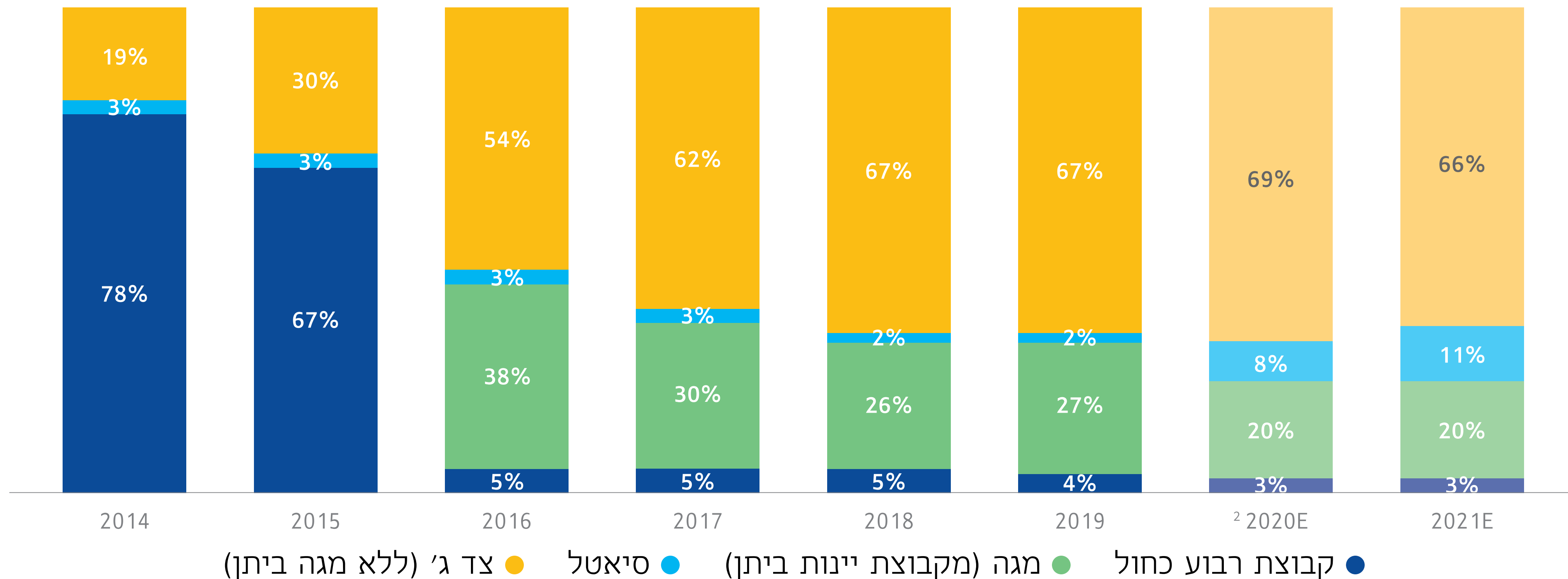
להלן התפלגות הנכסים של החברה וההכנסות המיוחסות לכל מגזר והתייחסות משוערת להשפעת משבר הקורונה על כל אחד מן המגזרים נכון למועד זה:

מגזר	שטח מ"ר	תחזית NOI 2020 (מלש"ח)	אחוז מסך NOI של הנכסים ¹ (מלש"ח)	השפעת הקורונה ²
סופרמרקטים	139,821	137	40%	לא צופים פגיעה, אפילו שיפור
מרכזים מסחריים - TLV (100%), הדר (50%), קרית השרון (50%)	50,776	108	31%	פגיעה חודשית של כ-8 מיליון ש"ח בחודש
שטחי מסחר	21,928	16	5%	פגיעה חודשית של כ-0.6 מיליון ש"ח בחודש
משרדים	31,846	31	9%	לא צופים פגיעה
לוגיסטיקה	44,609	19	6%	לא צופים פגיעה
סיאטל	-	24	7%	לא צופים פגיעה
חניון גבעון	16,500	9	2%	פגיעה חודשית של כ-0.4 מיליון ש"ח בחודש
סה"כ	304,480	344	100%	



1 כולל נתוני קניון TLV לפי אחזקה מלאה (100%)
2 הנתונים בעמודה מתייחסים אך ורק לתחזית פגיעה בשכ"ד

תמהיל הכנסות¹

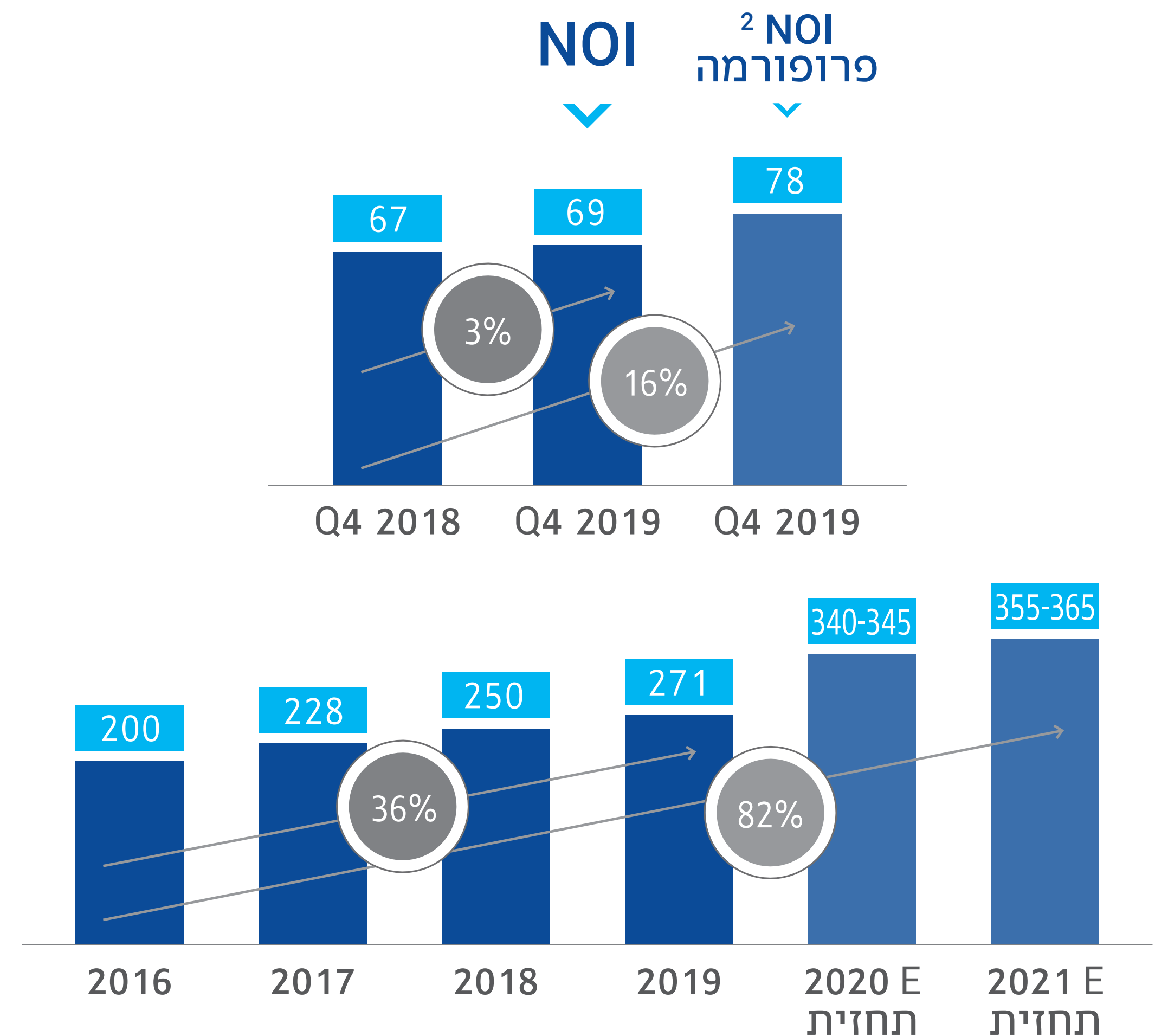
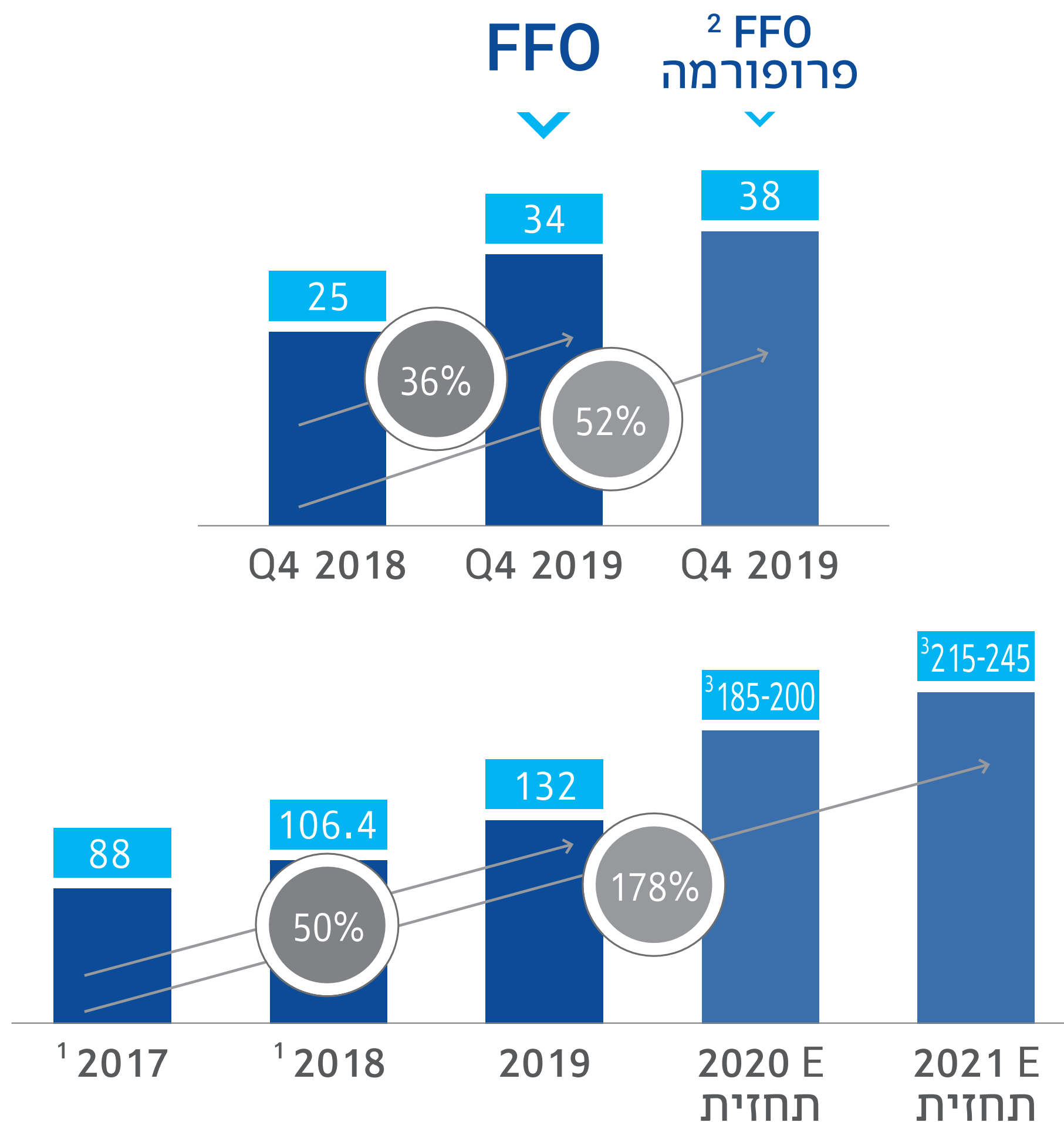


**הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות
שצפויה להמשיך לרדת עם הגדלת מצבת הנכסים**

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

הנתונים בשקף זה המתייחסים לשנים 2020-2021, הינם בלי להתייחס להשפעות הקורונה 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 TL 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 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

צמיחה ב-NOI ו-FFO - מיליוני ₪



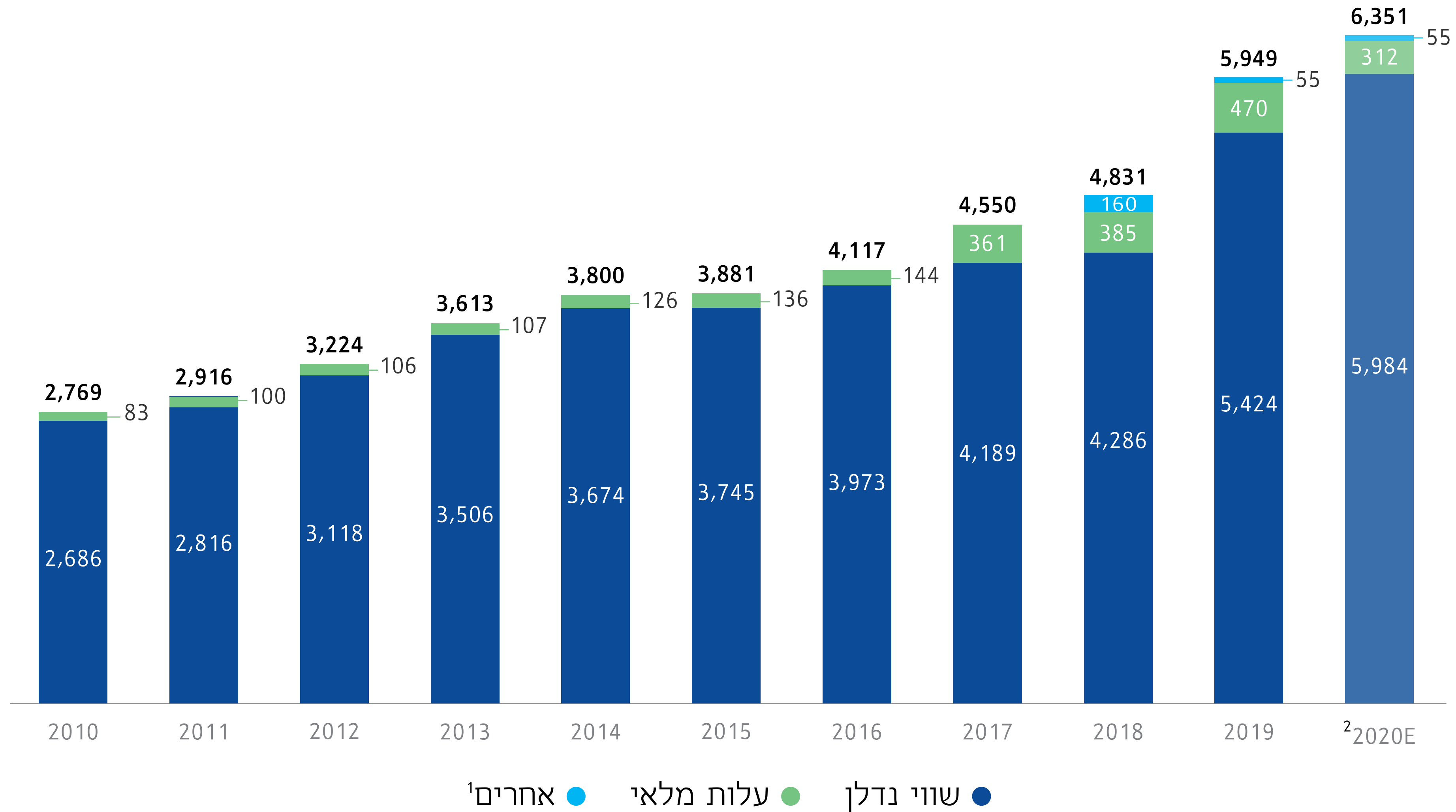
1 FFO בנטרול השפעה ממסירת דירות בשוק סיטונאי.

2 החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%.

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

הנתונים בשקף זה המתייחסים לשנים 2020 ו-2021, הינם בהתאם להנחות בשקף 2 וללא השפעות קורונה 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 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

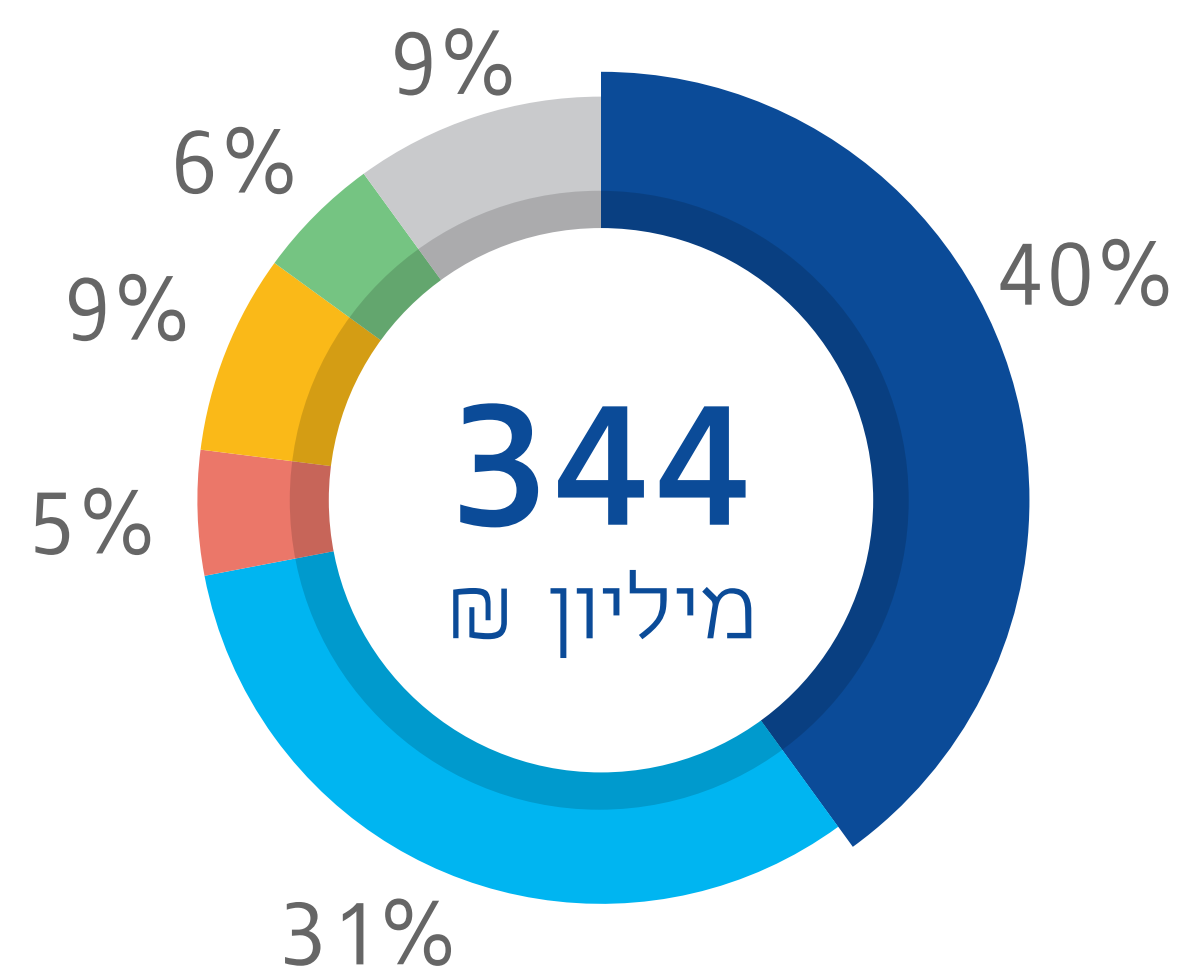
צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן - מיליוני ש"ח



נכסים לפי שימושים

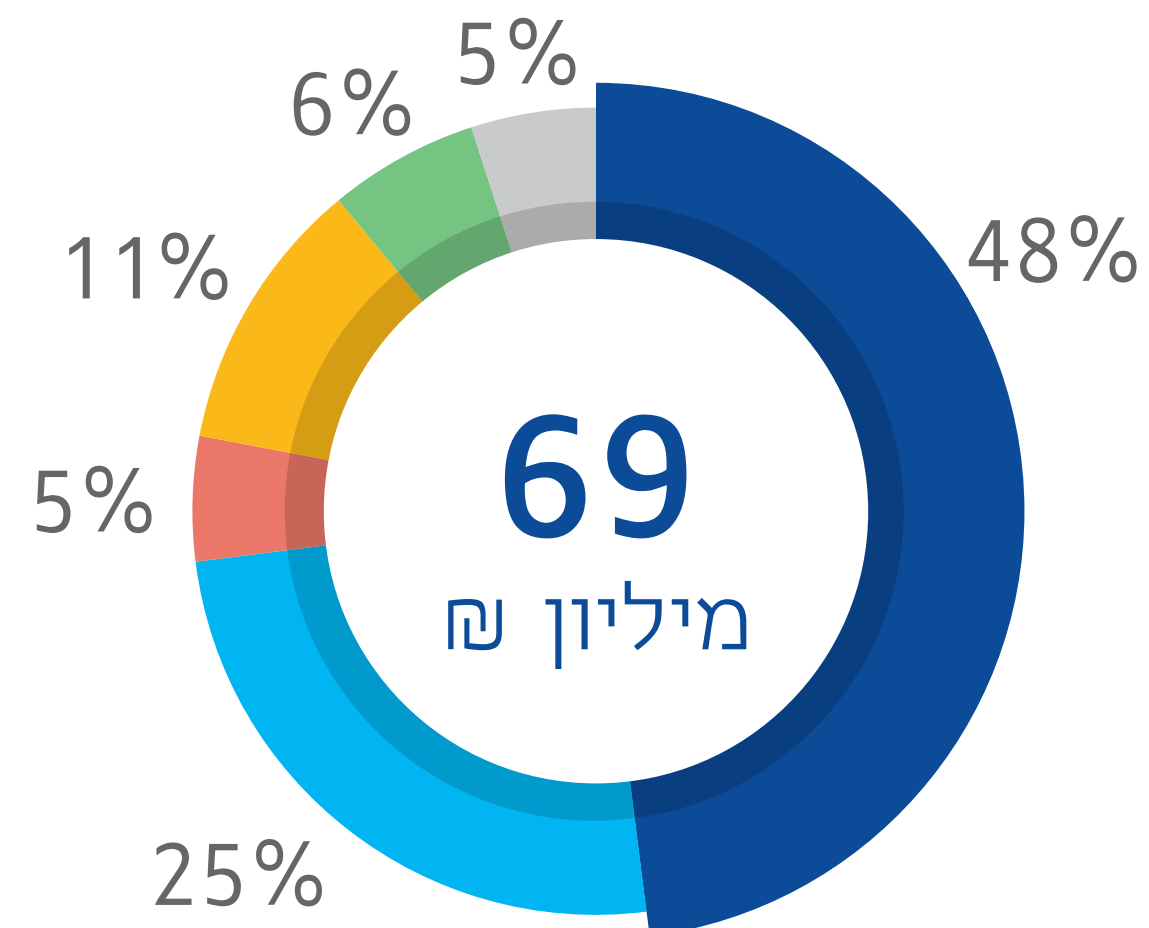
חלוקת NOI

2020

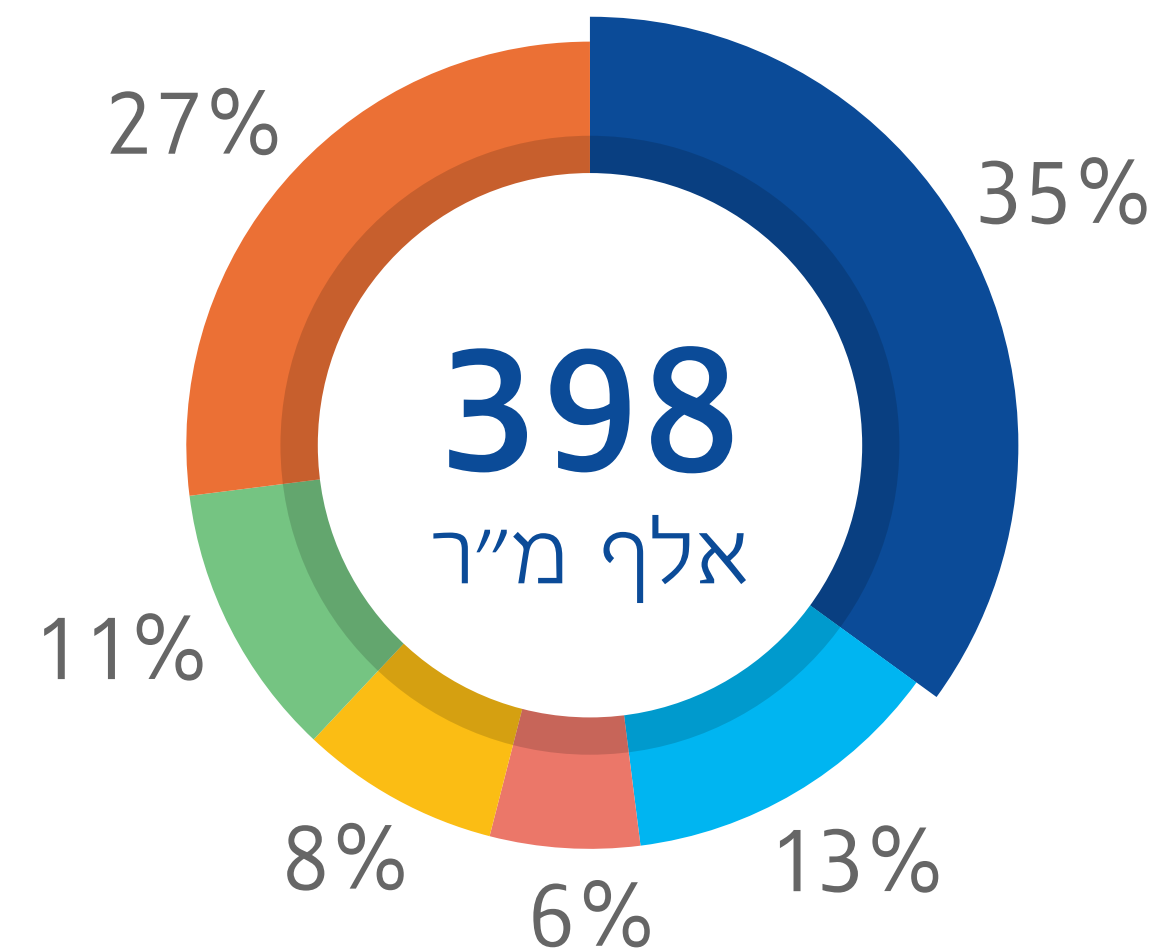


חלוקת NOI

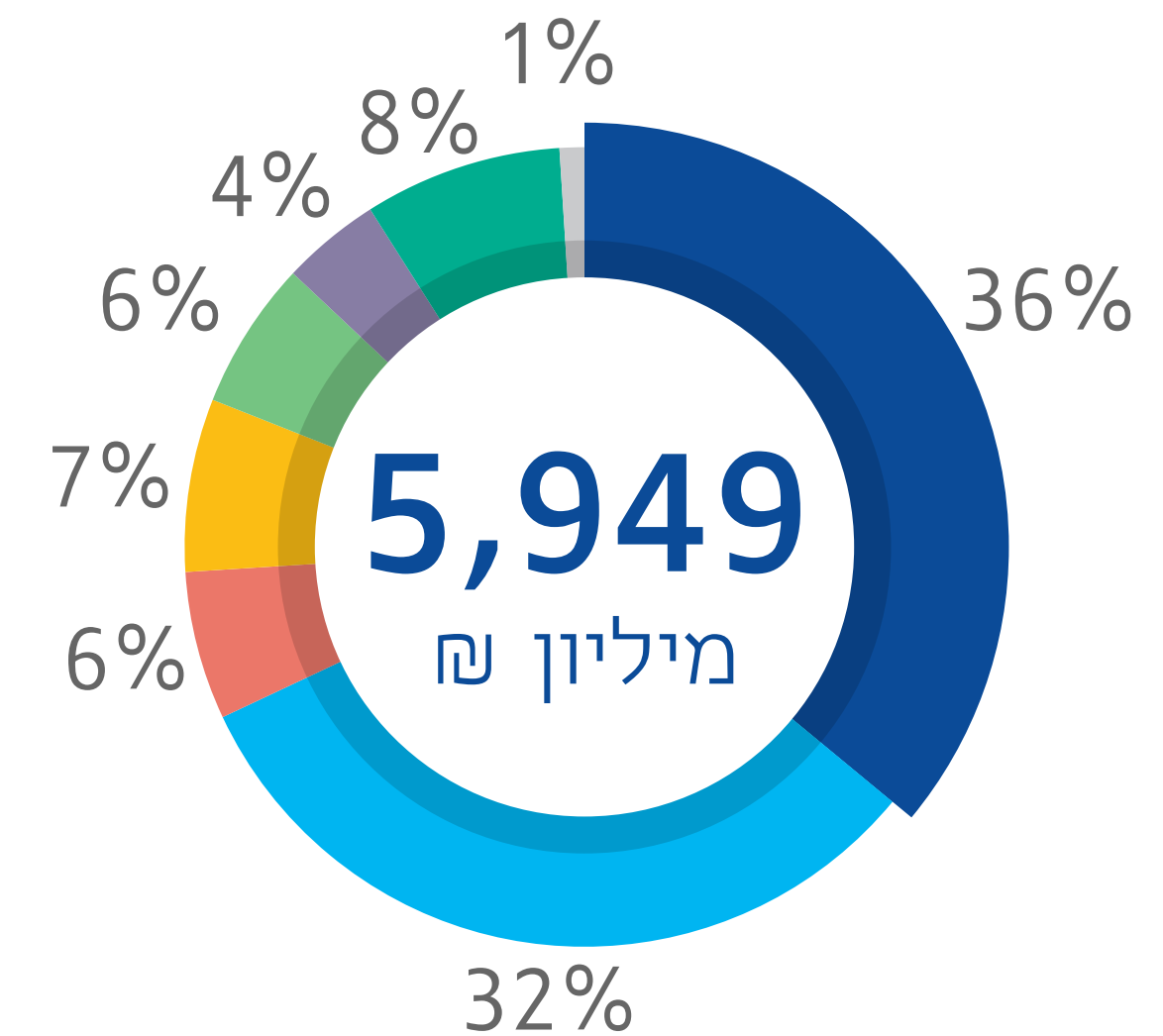
Q4 2019



חלוקת שטחים



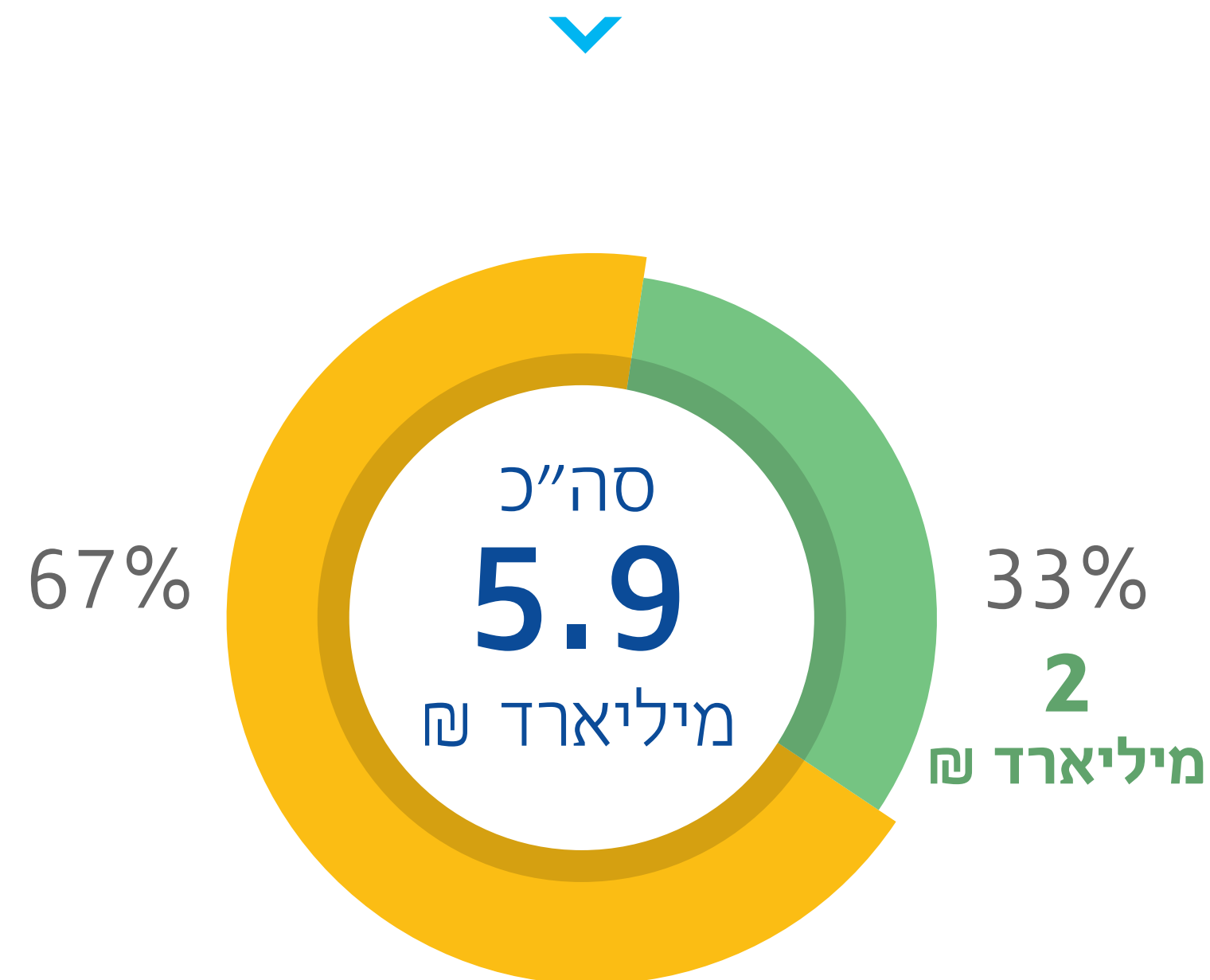
חלוקת שווי



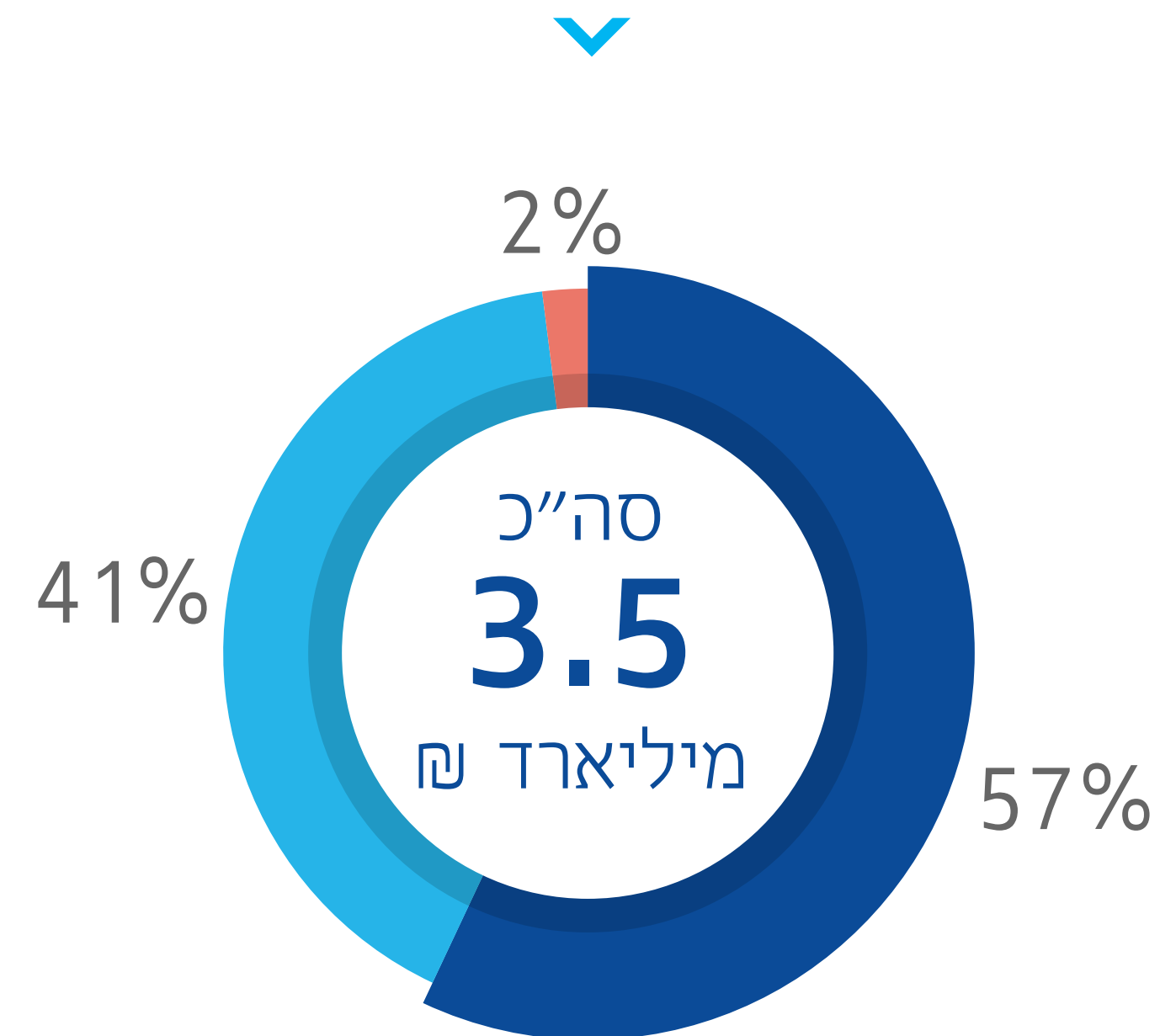
● סופרמרקטים
 ● מרכזים מסחריים
 ● שטחי מסחר
 ● משרדים
 ● לוגיסטיקה
 ● קרקעות
 ● חניות
 ● מלאי
 ● אחרים

גמישות פיננסית גבוהה - נתונים ליום 31.12.2019

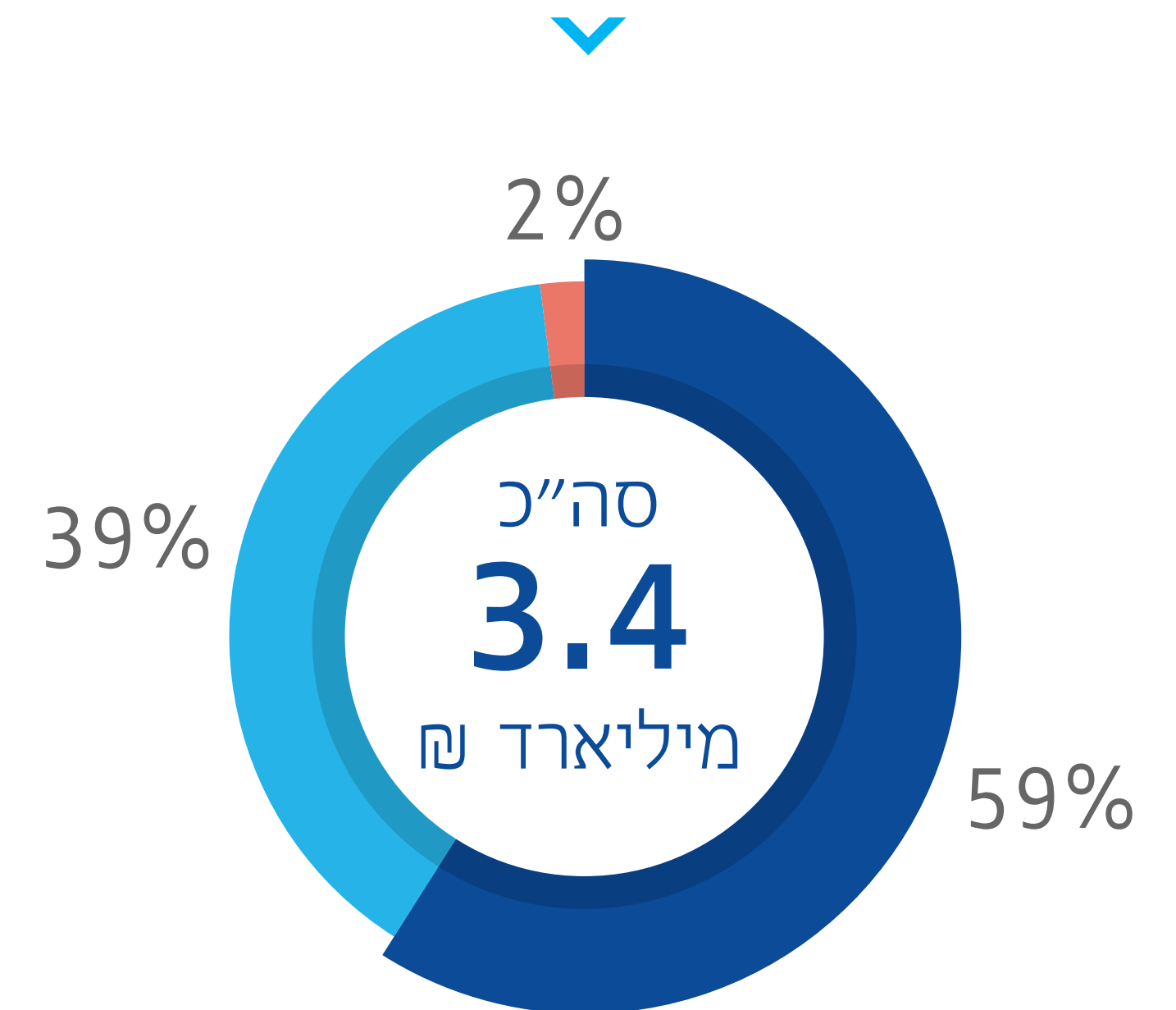
סטטוס שעבוד הנכסים לפי איחוד יחסי



הרכב חוב פיננסי באיחוד יחסי

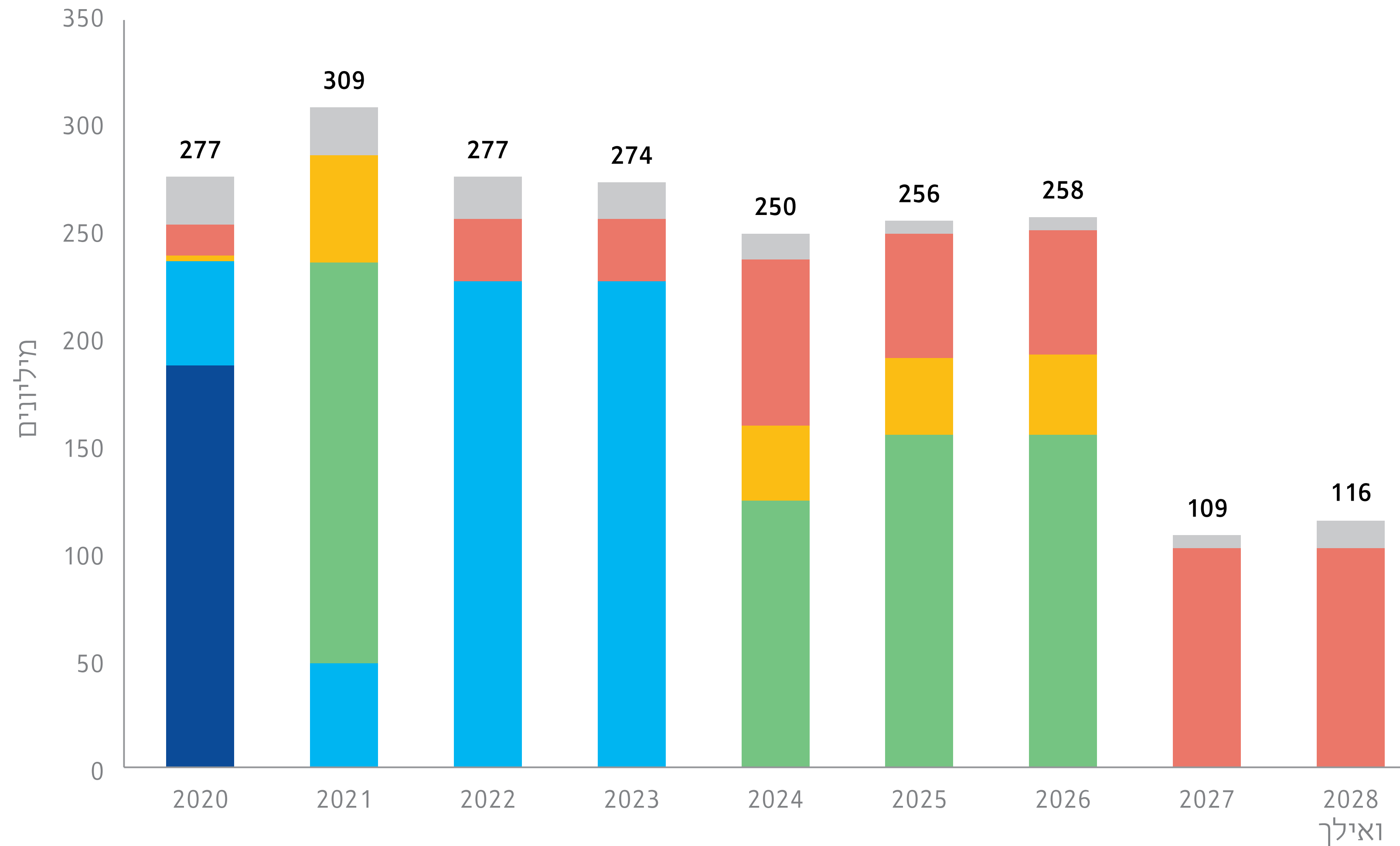


הרכב חוב פיננסי במאוחד



יתרות נזילות בהיקף של 266 מיליון ₪ // נכסים לא משועבדים
בהיקף של 2 מיליארד ₪ // ריבית משוקללת אפקטיבית יורדת

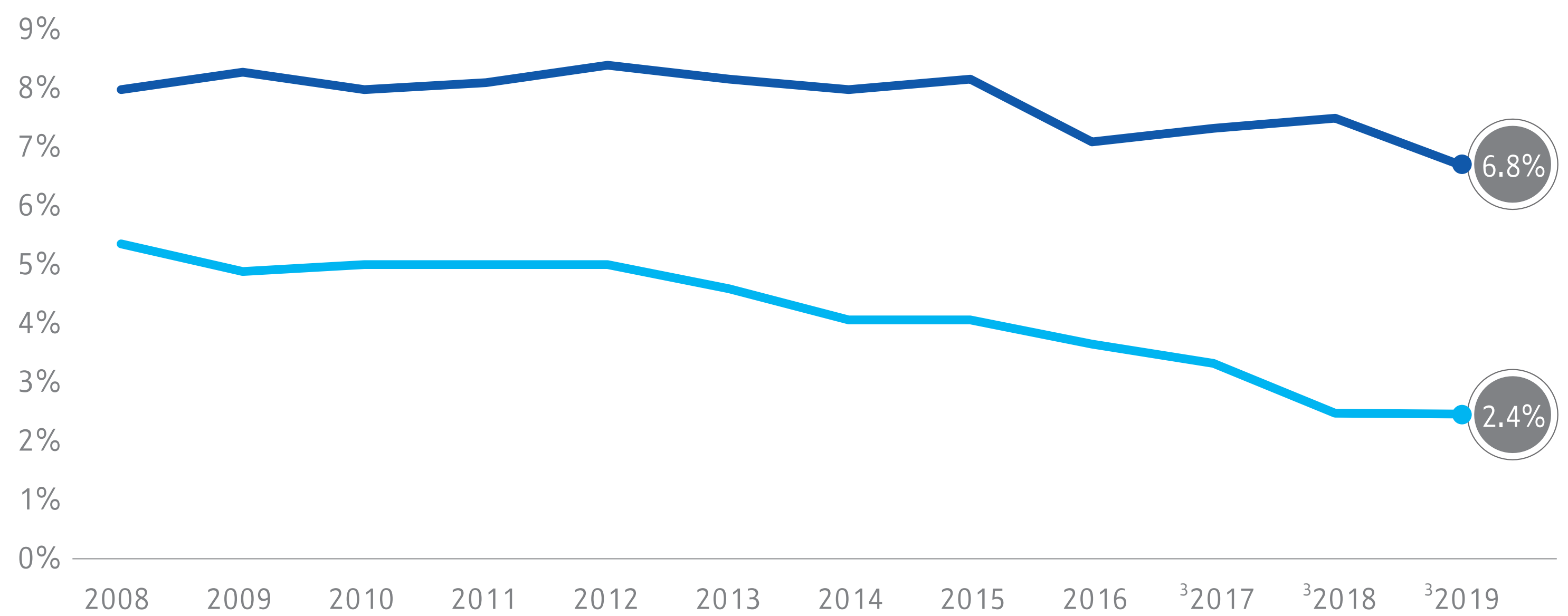
פריסת פרעונות החוב למועד אישור דוח כספי - מיליוני ₪



● 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



ריבית משוקללת, אג"ח והלוואות — CAP RATE

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל ליום 31.12.2019		מיליוני ₪
סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי		5,424
בניכוי שווי המיוחס לקרקע + זכויות בניה		-569
בניכוי שטחים פנויים		-205
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב		4,650
NOI נדל"ן מניב רבעון רביעי 2019 ¹		65
NOI נדל"ן מניב רבעון רביעי 2019 פרופורמה ^{1,2}		74
NOI מייצג שנתי פרופורמה ²		297
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) פרופורמה ²		6.4%
סך שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב, ללא קניון TLV		3,276
NOI מייצג שנתי, ללא קניון TLV		224
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב בנטרול השפעת קניון TLV		6.8%



1 NOI אינו כולל נתוני חניון גבעון וסיאטל.
2 הנתון כולל 100% NOI קניון TLV.
3 הנתון אינו כולל את נתוני קניון TLV. בשנת 2019 עלות החוב המשוקללת כולל הלוואות קניון TLV הינה 2.9%.

נכסים מושכרים לרשתות מזון



NOI Q4 2019

34
מיליון ₪



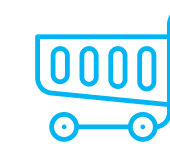
שווי

2,132
מיליון ₪



שטח כולל

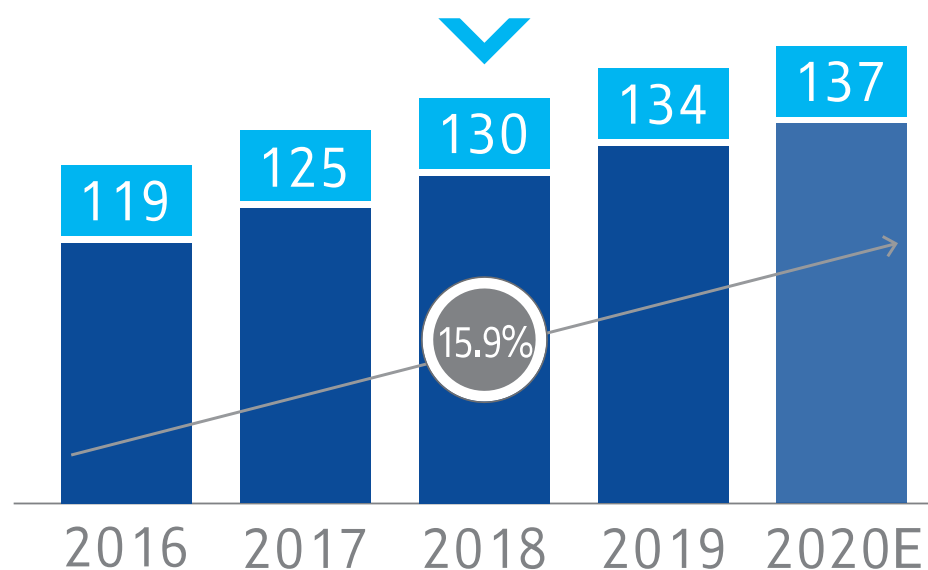
140
אלף מ"ר



מס' סופרמרקטים

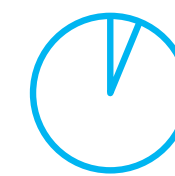
90¹

NOI סופרמרקטים
מיליון ₪



**מיקומים
מרכזיים**

כ-20 סניפים בת"א



תפוסה

100%



תמהיל שוכרים

מגוון



מרכזים מסחריים



שיעור תפוסה

² **95.4%**

נכון ליום 31.12.2019



NOI Q4 2019

16
מיליון ₪

חלק החברה



שווי מרכזים מסחריים

¹ **1,930**
מיליון ₪

חלק החברה



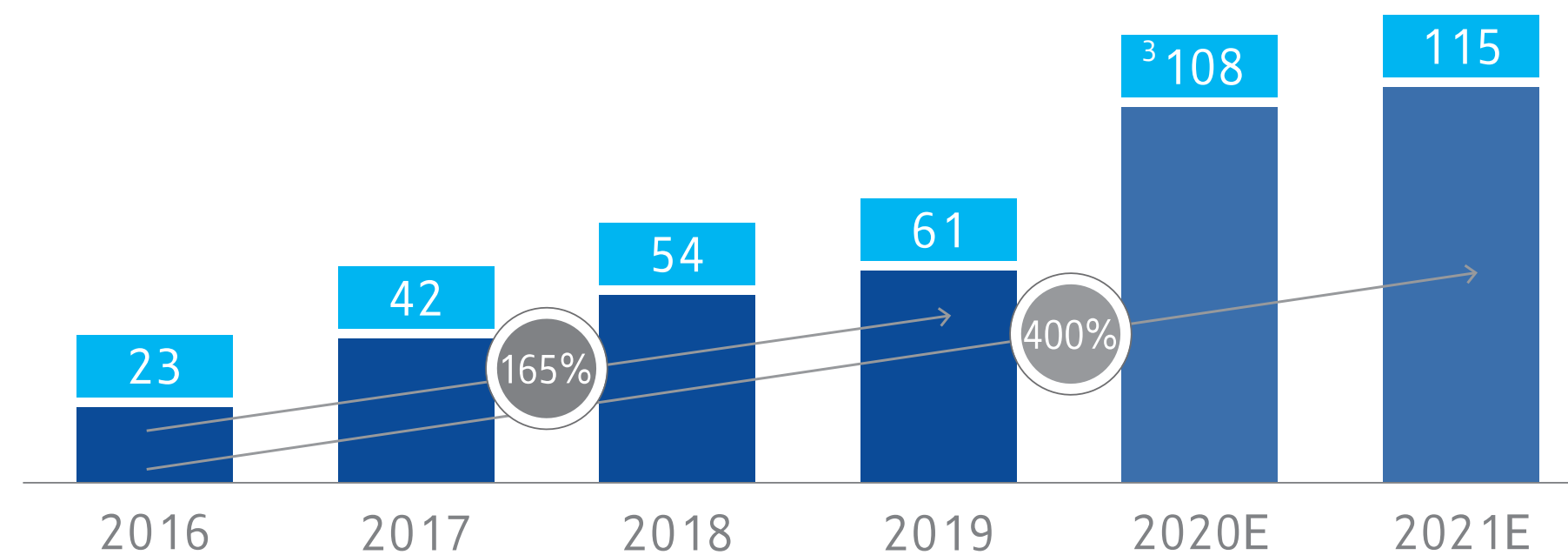
שטח כולל

51,000
מ"ר

חלק החברה



NOI מרכזים מסחריים מיליון ₪



1 כולל שווי מלאי וחניון בקניון TLV בסך של כ-174 מיליון ₪ (חלק החברה)
2 בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה בקניון TLV
3 החל מיום 31.12.19 עלה חלק החברה בקניון TLV מ-50% ל-100%

משרדים



שיעור תפוסה

99.4%



NOI Q4 2019

8
מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי ¹

405
מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

32,000
מ"ר

חלק החברה



פארק אפק ראש העין

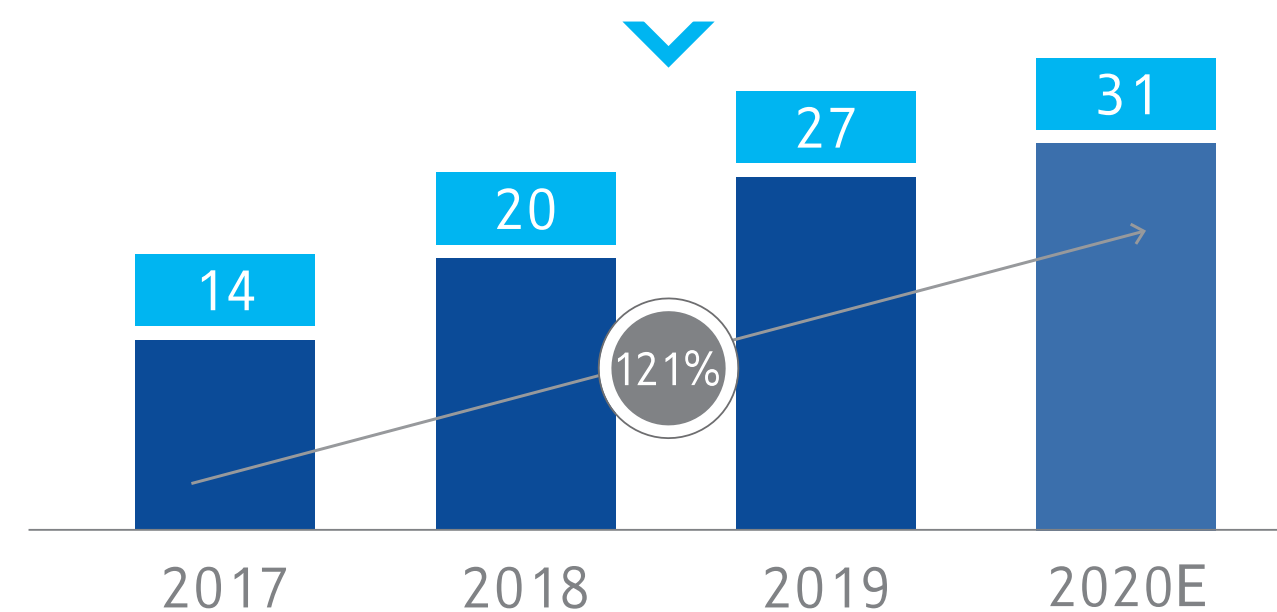


קמפוס רעננה



קרית מטלון פתח תקווה

NOI משרדים מיליון ₪



לוגיסטיקה



שיעור תפוסה

100%



NOI Q4 2019

4
מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי ¹

336
מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

45,000
מ"ר

חלק החברה



קיבוץ אייל

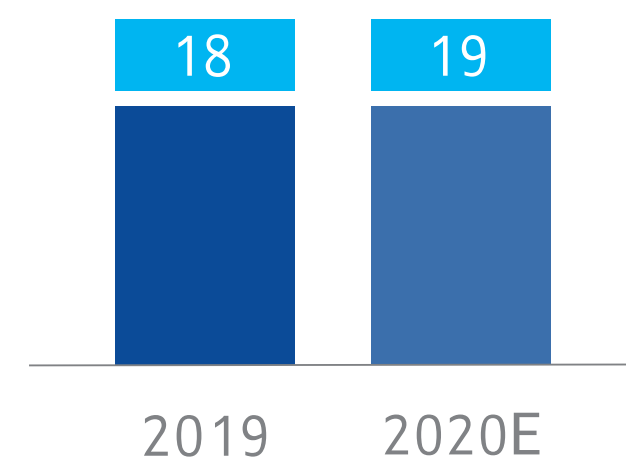


באר טוביה



קיבוץ עינת

NOI
מיליון ₪



קניון TLV



ב-31 לדצמבר 2019
הושלמו התנאים המתלים לעסקת
רכישת מלוא האחזקות בקניון TLV



החברה פועלת יחד עם עריית תל אביב על
הקמת הכניסה העיקרית לשתי תחנות **הרכבת**
הקלה הסמוכות לקניון (יהודית, קרליבך) דרך
הקניון, הדבר צפוי להגביר את התנועה בקניון
בעשרות אלפי מבקרים ביום



הקניון ממוקם
במרכז תל אביב
בלב אזור אורבני



עליה בפדיון בחודשיים
הראשונים בשנת 2020
כ-10%
בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד



כ-1,570 מקומות חניה
בשימוש הקניון אשר צפויים לייצר
הכנסות בקצב של
כ- **11-15 מיליון** ש"ח ב-2020
כ- **15-22 מיליון** ש"ח ב-2021

קניון TLV



הלוואה 

888 מיליון ₪

שווי 

1.55 מיליארד ₪³

שטח מסחר כולל 

32,800 מ"ר

חלק החברה 

100%⁴

עליה ב-NOI של הקניון
בשנת 2019 

כ- 20%

עליה בפדיון ב-12 חודשים
אחרונים ביחס לתקופה מקבילה 

כ- 10%²

שיעור תפוסה 

97%¹

הסכמי שכירות ומזכרי
הבנות חתומים ביחס למ"ר 

29,000 מ"ר

1 בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה.

2 לא כולל פדיון חד פעמי בחנות פופ אפ שפעלה בקניון בחודשים 8-12.18.

3 שווי שיוחס לקניון TLV בהתאם לעבודת PPA שנערכה ליום 31.12.2019. שווי קניון TLV לפי הערכת שמאי חיצוני ליום 31.12.19 הינו 1.62 מיליארד ₪.

4 החל מ-31.12.2019.

פוטנציאל גלום לעסקת הרכישה של 50% נוספים בקניון TLV

עליה ב NOI בקצב דו-ספרתי משנה לשנה

- עליה ב NOI של כ- 20% בשנת 2019 ביחס לאשתקד.

- צפי לעליה של כ- 18-20% ב- NOI הצפוי לשנת 2020 ביחס לשנת 2019.

חניון

- צפי להמשך עליה בהכנסות מהחניון לכ- 20-22 מ' ש לשנה בתוך תקופה של כשנתיים הכנסה שמבטאת הכנסה ממוצעת למקום חניה של כ- 1250 ש"ח לחודש (זאת מתוך מחשבה שהקניון ימשיך לתמרץ הגעה לקניון דרך הקלות והנחות לבאי הקניון). לשם השוואה, הכנסה חודשית ממקום חניה בחניון הקניון עומדת על כ- 600 ש לשוף 2019 לעומת הכנסה של כ- 1,800 ש לחניה בחניון גבעון הסמוך, המוחזק גם הוא על ידי החברה.

שליטה וניהול

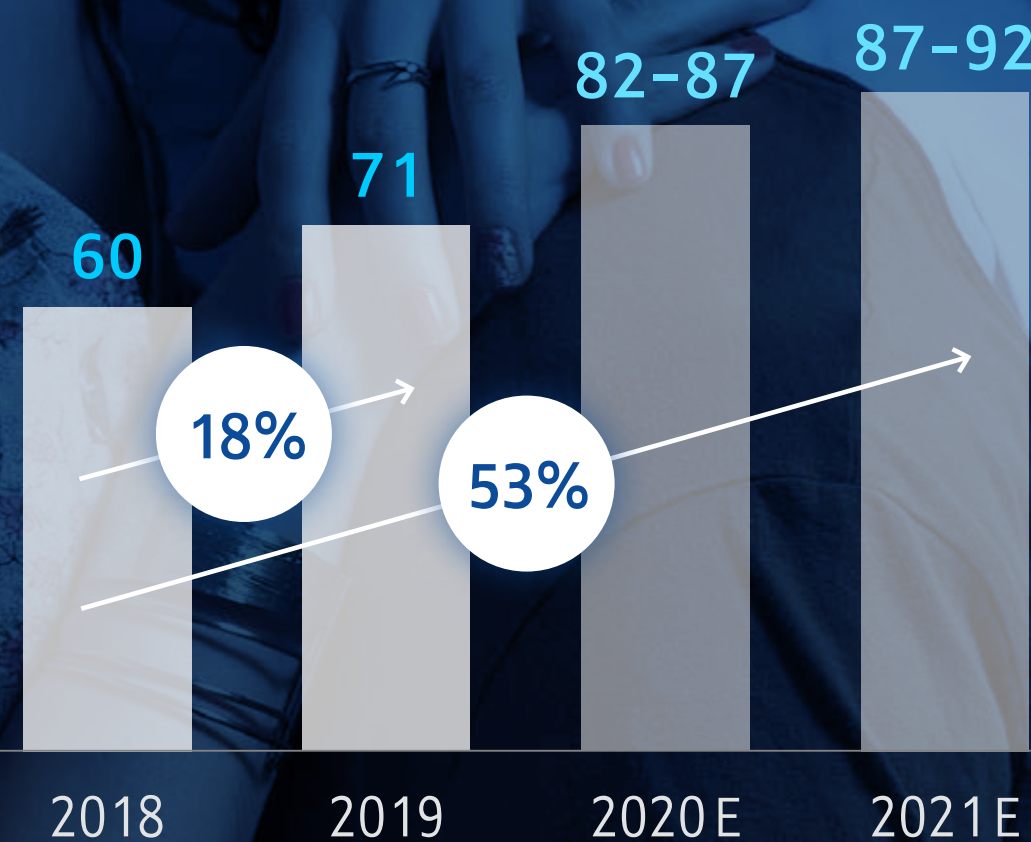
- רכישת 50% הנותרים של הקניון אפשרה לחזק את מוטת השליטה בקניון לקבלת החלטות אסטרטגיות וניהוליות לשם הגברת תנועת המבקרים בקניון.
- תמהיל שוכרים - החברה האיצה בחודשים האחרונים תהליך של התאמת תמהיל השוכרים לסביבת הקניון, לרבות הקטנת שטחים המושכרים לאופנה לטובת תחומי הלייף סטייל האחרים, כגון תחומי הקוסמטיקה, ספורט, הום סטייל ועוד.
- החברה נמצאת בשלבים סופיים להכנסת סופר לקניון לשם חיזוק הקשר לכ- 2500 יח"ד אשר מתאכלסות במגדלים מעל הקניון.
- ביטול/ הפחתה של הנחות והקלות לשוכרים והתאמתו לעליה בפדיון בקניון.
- הקניון נהנה ממוקדי משיכה אינהרנטיים והחברה פועלת ליצירת מוקדי משיכה נוספים כגון בית קולנוע.
- מיצוב ומיתוג מחדש כקניון תל אביבי נגיש לאוכלוסייה הקרובה וקניון של מותגים בינלאומיים מובילים.
- ירידה בהוצאות אחזקת הקניון ובהוצאות שיווק וצפי לירידה בהוצאות הנהלה וכלליות עקב שינוי מבנה תפעולי.

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 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. המידע הנ"ל אינו לוקח בחשבון את ההשפעות של משבר הקורונה כפי שמבואר בשקף 2.

הכנסות מחניון | מיליון ש



עליה ב-NOI של קניון TLV | מיליון ש



מתחם גבעון | חניון¹

שטח כולל 

31,000 מ"ר

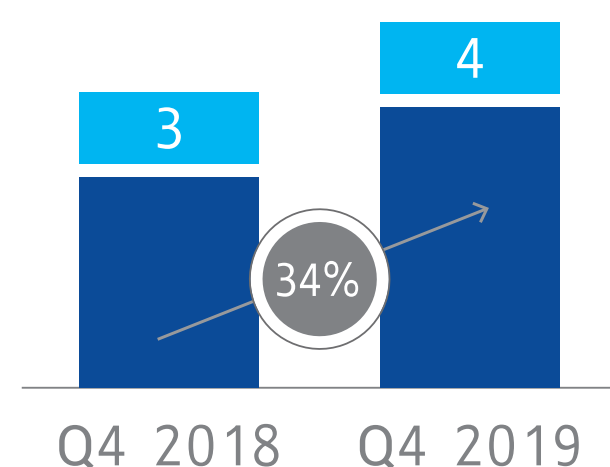
מקומות חניה 

997

חלק החברה 

50%

NOI - מיליוני ₪ 



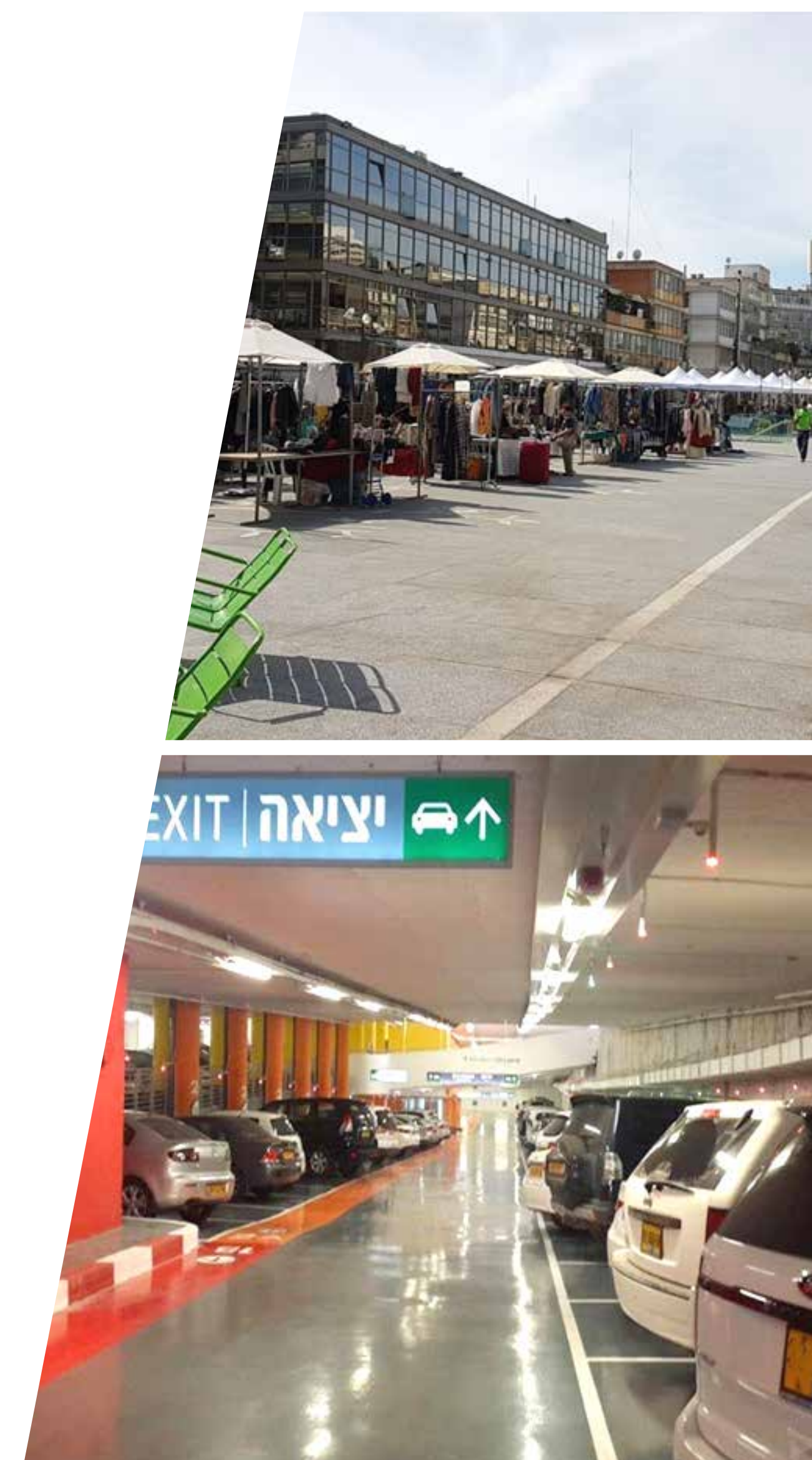
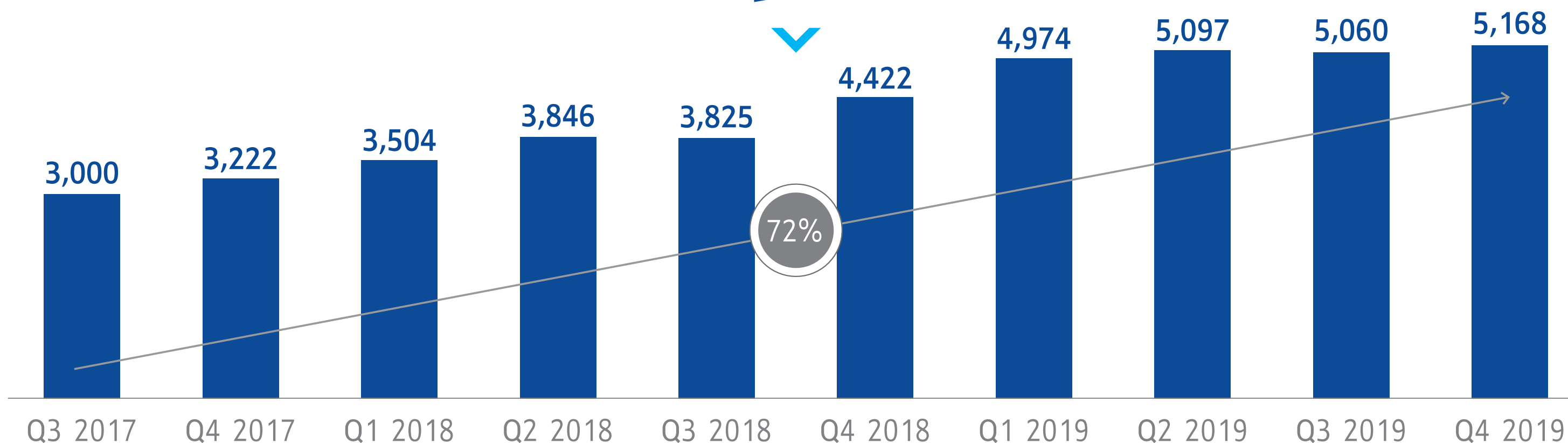
עלות בניה 

144 מיליון ₪

מועד פתיחה 

אפריל 2015

הכנסות לפי רבעונים - אלפי ₪



קניון הדר | ירושלים



הלוואה 

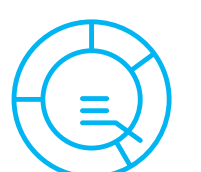
נפרעה
ב-12.05.2019

שווי 31.12.2019 

629 מיליון ₪

שטח לשיווק 

27,000 מ"ר

חלק החברה 

50%

זכויות בניה נוספות¹ 

25,000 מ"ר

תעסוקה

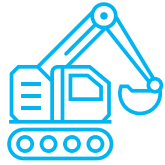
NOI Q4 2019 

10.8 מיליון ₪

שיעור תפוסה 

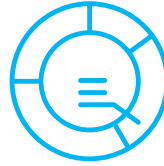
99.6%

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 Q4 2019 
4 מיליון ₪

שווי 31.12.2019 
237 מיליון ₪¹

שיעור תפוסה 
93%

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



פרויקטים בתכנון וביצוע

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

סה"כ³: 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

שיווק דירות
ליום 31.3.20 
122 הסכמי מכר
36 בקשות רכישה

דירות
למכירה 
390²

חלק החברה 
50%

**מגורים
ומסחר¹**



פרויקטים בפיתוח | תוצרת הארץ



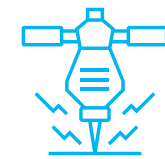
1 אומדן העלויות לא כולל מימון
2 פרויקט המגורים 50% ופרויקט התעסוקה 100%
3 לא כולל רווח יזמי בגין המגורים
4 הנתונים ותחזיות החברה המובאים בשקף זה בדבר פיתוח פרויקט תוצרת הארץ, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט להלן. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יתגשמו או משום התחייבות בדבר האופן בו יישומו תוכניות החברה 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 מגורמים רגולטריים ו/או מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 ולרבות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

פרויקטים בפיתוח

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



היתר בניה



***Q2 2020**

שטח מסחר



800 מ"ר

מספר יח"ד



27

מס' קומות



7

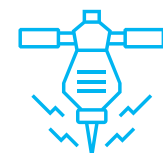
* הוצאת ההיתר תהיה חלק מהליך מכירת זכויות המגורים



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

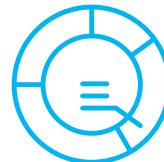


מספר יח"ד 

66

שטח למסחר 

2,000 מ"ר

חלק החברה
בקרקע 

50%



קמפוס רעננה

הלוואה ¹ 

74 מיליון ₪

שווי 

384 מיליון ₪

חלק החברה 

50%

NOI Q4 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%¹



פרויקטים בפיתוח | POINT WELLS SEATTLE, USA

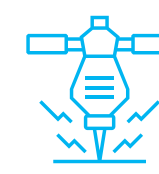
הכנסה שנתית
מדמי שימוש



ליום 31.12.2019



היקף בניה



6 מיליון \$

159 מיליון \$

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.

החברה קיבלה טיוטת הערכת שווי שמאית אשר מעריכה את הפעילות הנוכחית בכ-160 מיליון דולר (כ-560 מיליון ש"ח) והערכת דמי שכירות שנתיים בכ-15-11 מיליון דולר בשנה. יצוין כי הנכס מופיע בספרים בכ-45 מיליון דולר (כ-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 הנתונים ותחזיות החברה המובאים בשקף זה בדבר פיתוח פרויקט תוצרת הארץ, 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. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יתגשמו או משום התחייבות בדבר האופן בו יישומו תוכניות החברה 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 מגורמים רגולטריים ו/או מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 ולרבות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.



נתונים פיננסיים¹ - מיליוני ₪

31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19	
490	313	464	266	מזומנים, ני"ע ופקדונות
1,987	2,292	2,414	3,446	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,180	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,145	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	סך מאזן
152	157	159	185	הון עצמי למניה
188	195	200	235	EPRA NAV למניה



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

תודה רבה