



רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה")

26 במאי 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: בחינת אפשרות לעסקה להעברת נכסי מקרקעין מדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

החברה מתכבדת בזאת לעדכן כדלקמן:

1. ביום 26.5.2020 החליט דירקטוריון החברה, בהמשך לפניית אלון רבוע כחול לישראל בע"מ (להלן: "רבוע כחול"), לבחון אפשרות להתקשר בעסקה לפיה יועברו לחברה חלק מנכסי המקרקעין של דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ (להלן: "דור אלון") בתמורה להקצאת מניות החברה לדור אלון (להלן: "העסקה").¹ נכסי המקרקעין אשר העברתם תיבחן במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה (ובכלל זה פרויקט אלוני ים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתחם המסחרי בעין שמר), ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחם התדלוק ואת פעילות קמעונאות המזון.
2. להערכת הדירקטוריון, בהתבסס על דיון ראשוני שנערך בנושא, העסקה עשויה לייצר ערך משמעותי לחברה, ובכלל זה - להגדיל משמעותית את ההון העצמי; להגדיל משמעותית את מצבת הנכסים ללא הגדלת החוב; להוריד את רמת המינוף; להגדיל את ה-NOI; לתרום לגיוון מקורות ההכנסה; לצמצם חשיפה לנכס בודד ולשוכר מהותי; לשפר את מיצובה העסקי והפיננסי של החברה ולהעלות את רמת הדירוג שלה.
3. הואיל ולרבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, קיים עניין אישי בעסקה (לאור שליטתה בדור אלון), החליט דירקטוריון החברה למנות את הדירקטורים החיצוניים בחברה ואת הדירקטורית הבלתי תלויה, לשמש חברי ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה (להלן: "הוועדה"), שתפקידה לבחון את היתכנות וכדאיות ביצוע העסקה, לנהל משא ומתן על תנאיה, ולהביא את המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. לשם ביצוע תפקידה, ובין יתר הסמכויות שהוענקו לה, תהא מוסמכת הוועדה להתקשר, לפי שיקול דעתה, עם מעריכי שווי ויועצים בלתי-תלויים ולקבוע את שכרם.

¹ ביצוע העסקה כפוף, בין היתר, לעמידה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013, על מנת שהחברה לא תיחשב בעקבות ההקצאה כ"חברת שכבה" שלישית.

4. למיטב ידיעת החברה, דירקטוריון דור אלון אישר אף הוא הקמת ועדת דירקטוריון בלתי תלויה לבחינת העסקה ולניהול משא ומתן על תנאיה.
5. לדיווח זה מצורפת מצגת המפרטת קווים עקרוניים לעסקה. תנאי העסקה, לרבות השווי לפיו יועברו נכסים ושיעור הקצאת מניות החברה, כפופים בין היתר למשא ומתן בין הוועדות הבלתי תלויות שמונו על ידי החברות.
6. מובהר כי אם יוחלט לקדם את העסקה, בכפוף להמלצת הוועדה, תובא העסקה לאישורי האורגנים על פי דין, לרבות אישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – המידע המפורט בדוח זה ובמצגת המצורפת לו כולל "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. ההערכות הכלולות בדוח מבוססות על בדיקות ראשוניות בלבד שביצעה החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה באופן מהותי מכפי שמתואר לעיל, בין היתר בכל הנוגע להערכה כי העסקה צפויה לייצר ערך משמעותי לחברה, וזאת, בין היתר, בשים לב לכך שנכון למועד זה הבחינה שערכה החברה לגבי היבטיה השונים של העסקה היא ראשונית בלבד. השלמת העסקה מותנית, בין היתר, בקבלת אישורי האורגנים בחברה, אשר אין ודאות כי יתקבלו. כמו כן בשלב זה אין כל ודאות כי יושגו הסכמות עם דור אלון ביחס לעסקה, או כי העסקה תצא לפועל ובאילו תנאים. לאור האמור עשויים לחול בתנאי העסקה, אם תושלם, שינויים מהותיים בהשוואה למפורט בדוח זה.

בכבוד רב,

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

על ידי מיכאל (מיקי) זיסמן, מ"מ מנכ"ל



רצוע כחול נדל"ן בע"מ

העברת נכסי נדל"ן של דור אלון

מאי 2020



הגבלת אחריות

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים שונים לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, לרבות מידע אודות הכנסות, סבירות ורווחי החברה העתידיים ו/או אירועים עתידיים אחרים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ואינה בשליטת החברות הבנות שלה. המידע כאמור, מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה ועל נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית, המתבססת בין השאר, על הניסיון והידע המקצועי של החברה וכן על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותם או לשלמותם של המידע הכלול בהם ונכונותם לא נבחנה על-ידי החברה באופן עצמאי.

מידע צופה פני עתיד כאמור, מטבעו, אינו ודאי, כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ואינו מצוי בשליטת החברה. מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי-התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וחברות הבת שלה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית, ומגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה וחברות הבת שלה, המפורסמים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, החברה מבקשת להסב את תשומת לבם של קוראי מצגת זו, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים, לרבות באופן מהותי, מאלו המוצגים במצגת זו. גם האסטרטגיה העסקית המוצגת במצגת זו נכונה למועד המצגת ועשויה להשתנות בעתיד, בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה וחברות הבת שלה.

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה לציבור או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק לצרכי מסירת מידע והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של משקיע והיא אינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל המידע הכלול במצגת זו הינו תמציתי, ויש לקרוא את המצגת ביחד עם הדוחות התקופתיים, הרבעוניים והדיווחים המידיים שמפרסמת החברה. המידע הנכלל במצגת אינו יכול להחליף עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, הכוללים את המידע המלא אודות החברה, ובכלל זה, הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 והדיווחים המידיים שפרסמה ומפרסמת החברה מעת לעת ("המידע הפומבי"). המצגת עשויה לכלול מידע ונתונים בנוגע לחברה ו/או לחברות בנות שהינו נוסף או המוצג באופן שונה מן האופן שבו הוצג בדיווחי החברה לציבור עד כה ו/או בעריכה שונה ו/או בפילוח שונה ו/או ברמת פירוט שונה מזו שהוצגה עד כה בדיווחי החברה.

החברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד פרסום המצגת.

מתווה העסקה המוצעת

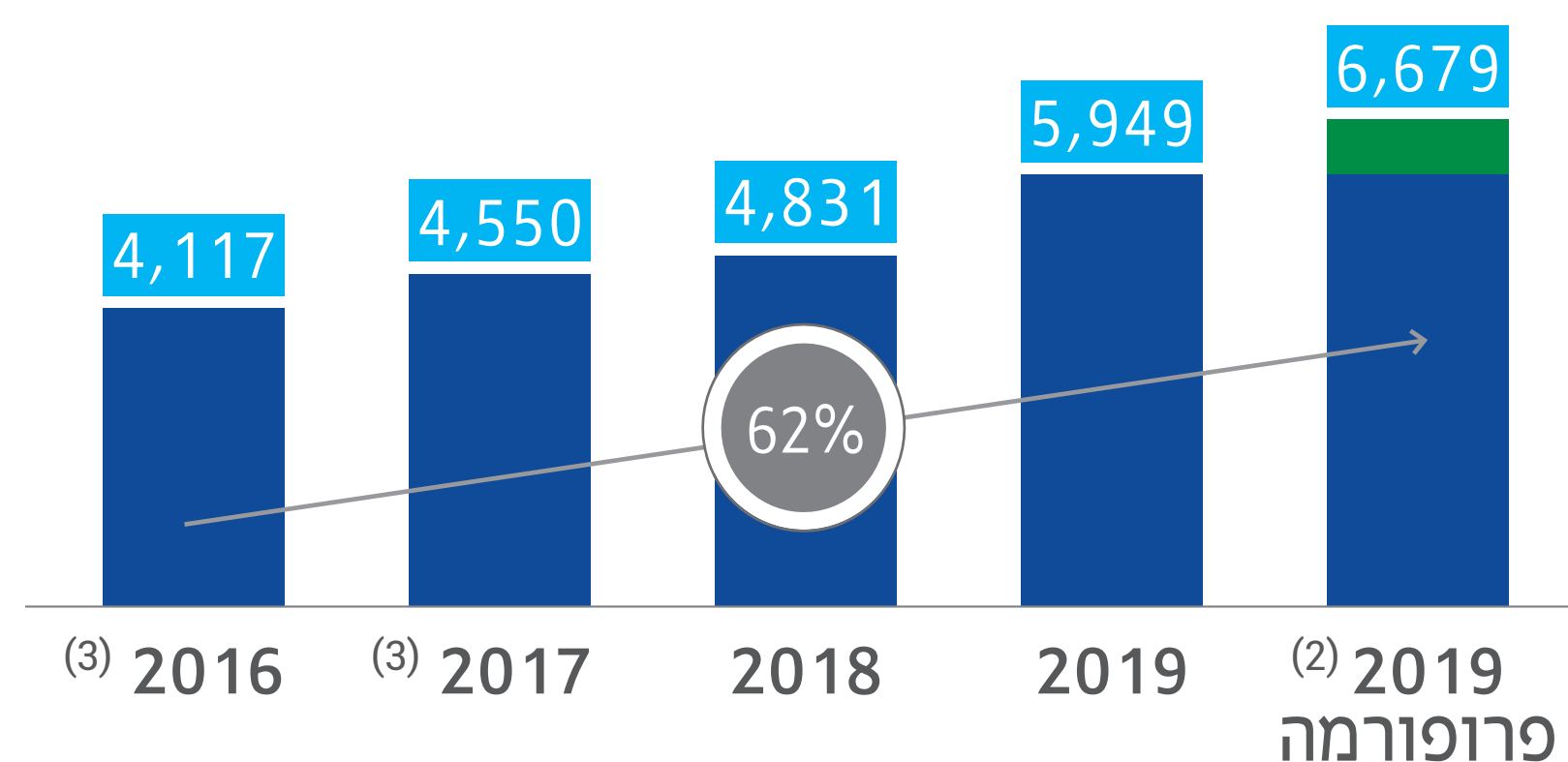


- בבעלות דור אלון נכסי נדל"ן מניב ופרוייקטי נדל"ן בשלבי ייזום והקמה בשווי של כ-730 מיליון ₪ ל 31.12.19.
- דור אלון תעביר את פעילות הנדל"ן שלה לרבע נדל"ן (103 כ) ובתמורה יוקצו לה מניות של רבע נדל"ן.
- העברת הנכסים תתבצע ללא החובות המיוחסים בגינם, ככל שהדבר אפשרי.
- העסקה כוללת בעיקרה פרויקטי נדל"ן משמעותיים ולא פעילות נדל"ן מניב שנמצאת בתחנות התדלוק עצמן.
- התהליך ינוהל ע"י ועדות בלתי תלויות משני הצדדים שינהלו מו"מ ויסתמכו על הערכות שווי עדכניות. ההתקשרות בעסקה כפופה לאישורי האורגנים ברבע נדל"ן ובדור אלון, על פי דין, ובכלל זה, אישור אסיפות בעלי המניות ברוב מיוחד.
- הקצאת המניות ברבע נדל"ן תתבצע בכפוף להוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013, על מנת לוודא כי רבע נדל"ן לא תיחשב כ"חברת שכבה" שלישית בעקבות המהלך.
- הפרויקטים העיקריים שבייזום נמצאים בשלבים מתקדמים לתוספת זכויות ושימושים כגון מגורים ותעסוקה בהיקף של כ-130 אלף מ"ר נוספים, כאשר שלב הדיפון והחפירה בשני הפרויקטים המרכזיים הסתיימו.⁽¹⁾

יתרונות העסקה לרבע נדל"ן

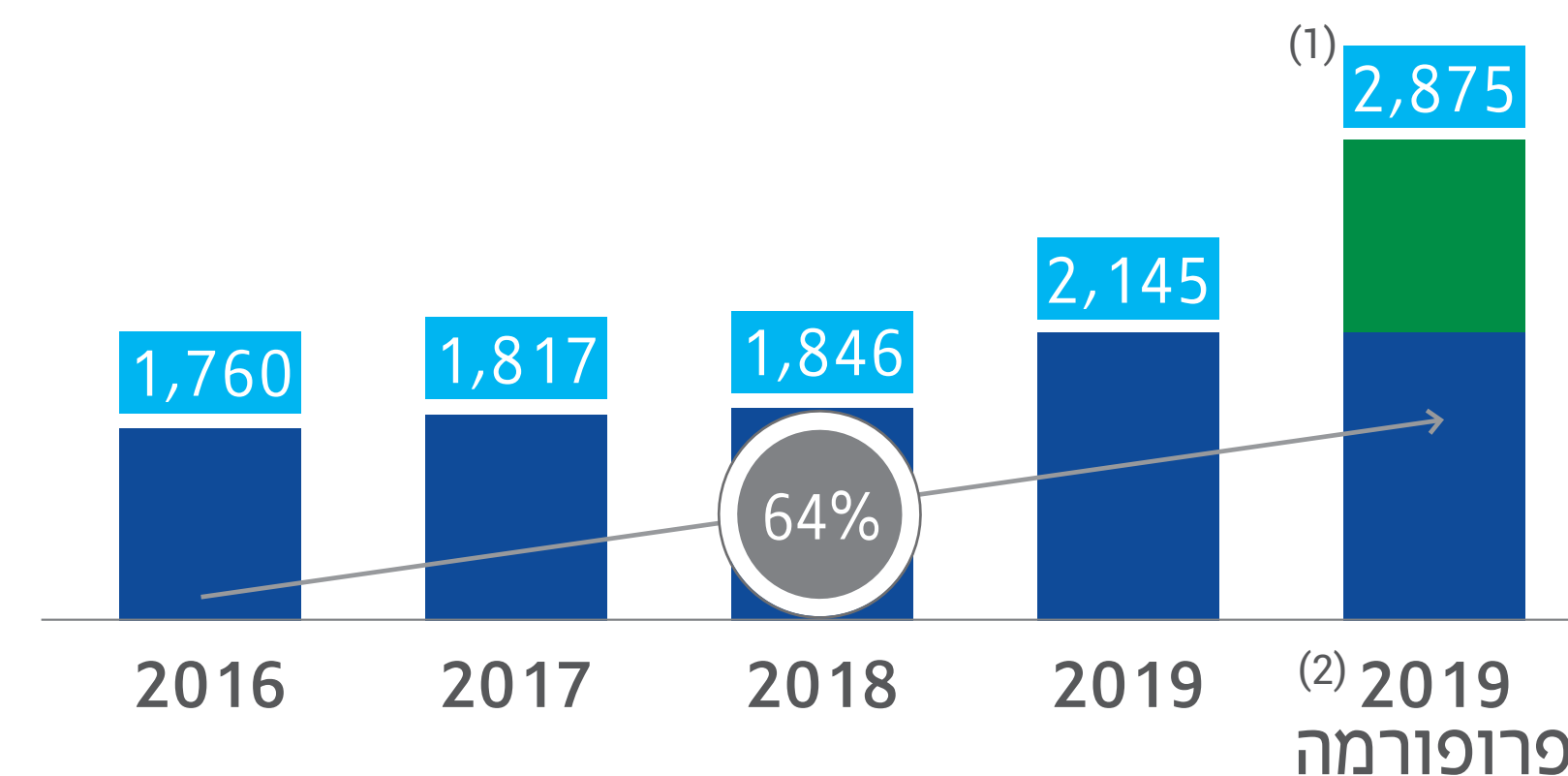
- הגדלה משמעותית של מצבת הנכסים ללא הגדלת החוב, משמעותה האפקטיבית הזרמה הונית לחברה.

התפתחות של נכסי נדל"ן



- גידול משמעותי בהון העצמי והמשך שיפור האיתנות הפיננסית בגובה העסקה ככל שתאושר.

התפתחות של הון עצמי



- הקטנת חשיפה לשוכר בודד וגיוון של מצבת השוכרים.
- הקטנת חשיפה לנכס בודד.
- הגדלת פעילות החברה בתחום המשרדים בפריים לוקיישן.
- המשך הגיוון של מקורות ההכנסה של החברה.

- צפי לירידה משמעותית ברמת המינוף של החברה, אשר צפויה לרדת אל מתחת לכ-49% חוב ל-CAP.
- צפי לעליה משמעותית ב-NOI בכ-150 מיליון ₪ (להערכת החברה, על בסיס נתונים ראשוניים) עם השלמת הפרויקטים אלונים ים הרצליה פיתוח ואלוני כפר סבא.

1 אין בנתוני הפרופורמה של ההון העצמי בכדי לאשרר את השווים שלפיהם תתבצע הקצאת המניות ככל שתאושר העסקה. השווים הסופיים כפופים לאישורי האורגנים הרלוונטיים לאישור העסקה.
2 שכלול נתונים לפי דוחות כספיים של רבע נדל"ן ודור אלון ל 31.12.19, הנתונים אינם מביאים בחשבון את השווי הסופי של הנכסים המועברים למועד העסקה.
3 נתוני 2016-2017 אינם כוללים את חניון גבעון, מגרש 6 ומלאי מגדלי ת"א.