



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון יולי 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.

יצוין כי במצגת (שקפים 6 עד 19, וכן שקפים 25 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 19 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 ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. יצוין, הנתונים במצגת כוללים את השלכות משבר הקורונה ל-31.3.2020, וכן כוללים את הערכות החברה בדבר השפעות משבר הקורונה עד לסוף חודש מאי 2020. נתונים במצגת המתבססים על הערכות כאמור, מהווים אף הם מידע צופה פני עתיד, כאמור לעיל.

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 19-6 ושקפים 25 ו-31 מבוססים על ההנחות הבאות שאינן וודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן:

קניון TLV - תחזית

- תחזית הכנסות מחניון ה-TLV שמופיעה בשקפים 19-18.
- 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-1.10.2020. 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



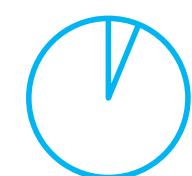
נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש

113



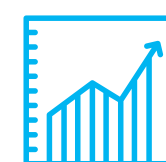
שטח

398,000
מ"ר¹



שיעור תפוסה
בנכסים מניבים

98%⁵



CAP RATE

6.8%⁴



חוב ל-CAP, נטו

55%
בלבד³

3 התחייבויות פיננסיות נטו מסך התחייבויות פיננסיות נטו הון עצמי ומיסים נדחים ל 31.3.2020 כולל אחזקה בחברות בשליטה משותפת על בסיס חלק האחזקה היחסי.

4 מבוסס על תחשיב וסא מייצג רבעון ראשון 2020 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 31.3.2020 בנטרול שטחים של קניון TLV שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה.

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 31.3.2020 כפי שמובאים בנספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

רבע כחול נדל"ן | כרטיס ביקור



הון עצמי
31.03.2020

2.17
מיליארד ₪



EPRA NAV

2.7¹
מיליארד ₪



שווי שוק
נכון ליום 30.06.2020

1.39
מיליארד ₪



דירוג

AA- **A1** **A+**
מדרוג מעלות

דירוג לסדרות
מובטחות בשעבוד

באופק שלילי

באופק שלילי



נכסים לא משועבדים
31.03.2020

2 מיליארד ₪
33% מסך הנכסים²



מדד

90 **125**
תל-אביב תל-אביב

בסיס רחב מגוון ואיכותי של שוכרים



יחידות מושכרות

440



כמות שוכרים

320



השפעות משבר הקורונה על נכסי הנדל"ן המניב¹

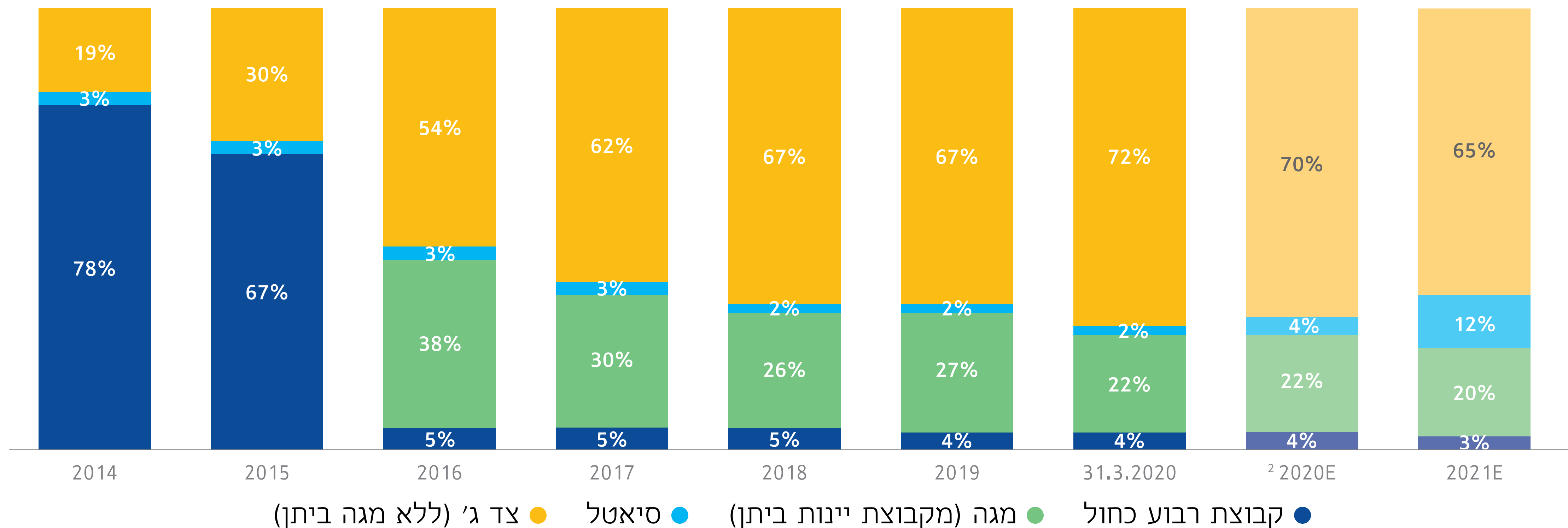
להלן התפלגות NOI המיוחס לכל מגזר והתייחסות משוערת להשפעת משבר הקורונה על כל אחד מן המגזרים נכון למועד זה:

מגזר	תחזית מקורית NOI 2020 (מלש"ח)	השפעת קורונה	תחזית NOI 2020 (מלש"ח)	השפעת הקורונה ^{1,2}
סופרמרקטים	137	-	137	שיפור
מרכזים מסחריים - TLV (100%), הדר (50%), קרית השרון (50%)	108	(3)	105	השפעה תזרימית מקסימלית בגין הנחות והקלות שהוצעו לשוכרים סך של כ-13 מיליון ש"ח. לאחר אומדן ראשוני של פריסת ההטבה לאורך תקופת השכירות, ההשפעה הצפויה על ה-NOI לשנת 2020 כ-4 מיליון ש"ח.
שטחי מסחר	16	(1)	15	
משרדים	31	-	31	
לוגיסטיקה	19	-	19	לא צופים פגיעה.
סיאטל	24	-	11	תחזית NOI עודכנה עקב דחייה בלוחות הזמנים לקבלת חזקה במקרקעין.
חניון גבעון	9	(0.4)	9	פגיעה של כ-0.4 מיליון ש"ח.
סה"כ	344	(4.4)	327	

החברה נהנית מפריסה ענפית ופריסה גאוגרפית



תמהיל הכנסות¹

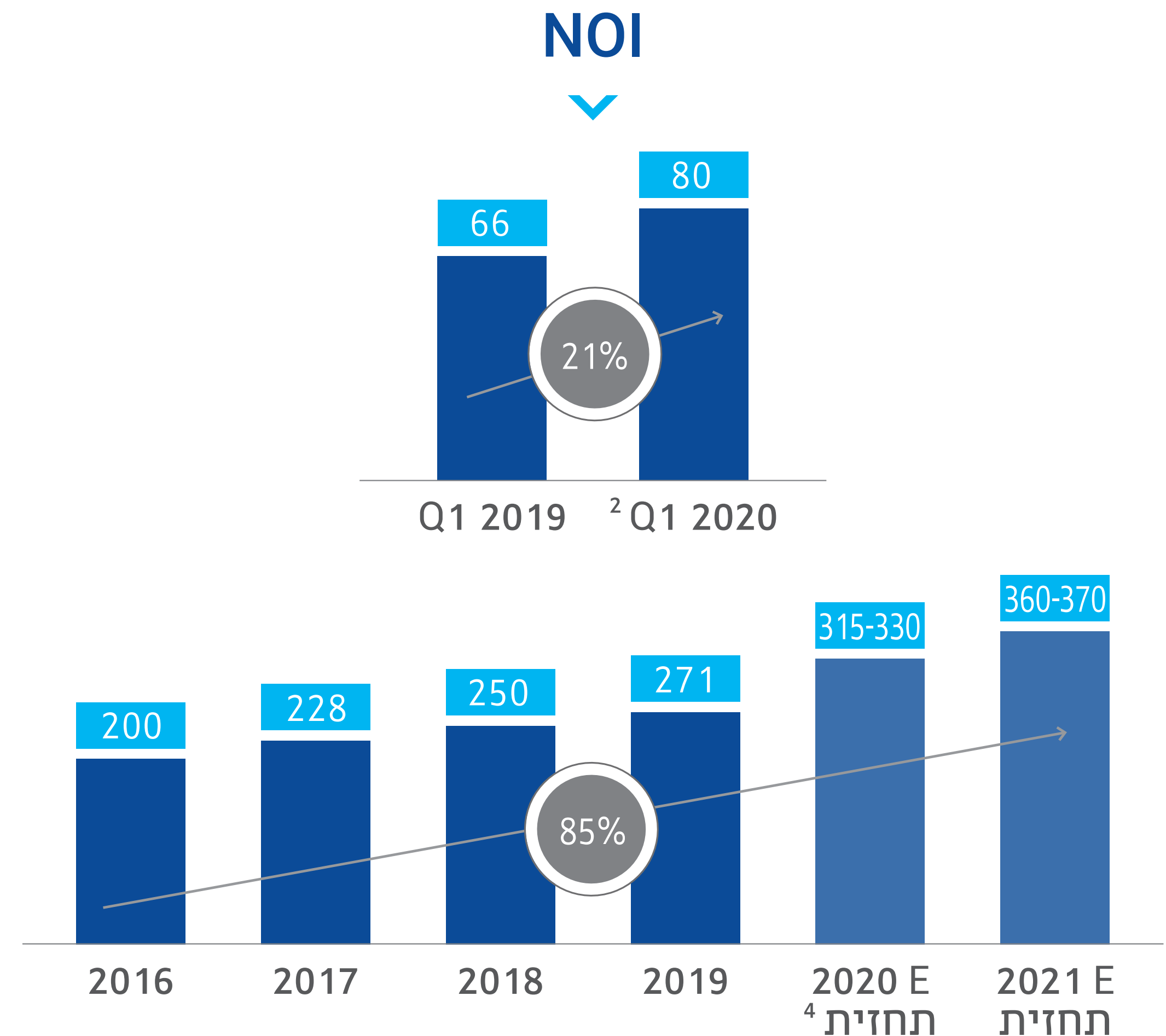
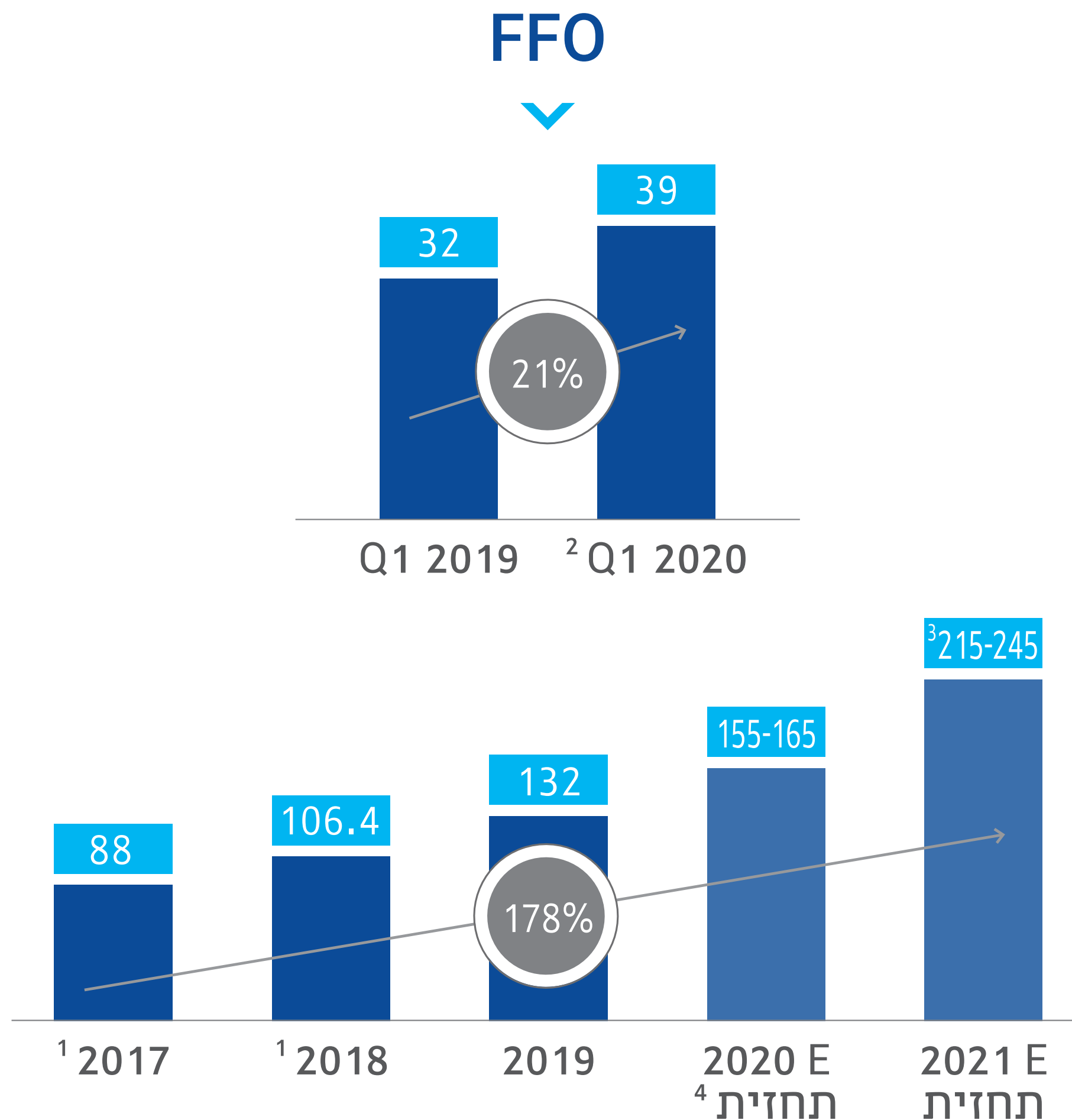


**הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות
שצפויה להימשך עם הגדלת מצבת הנכסים**

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 כוללים השפעת 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 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 ב-NOI ו-FFO - מיליוני ₪



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

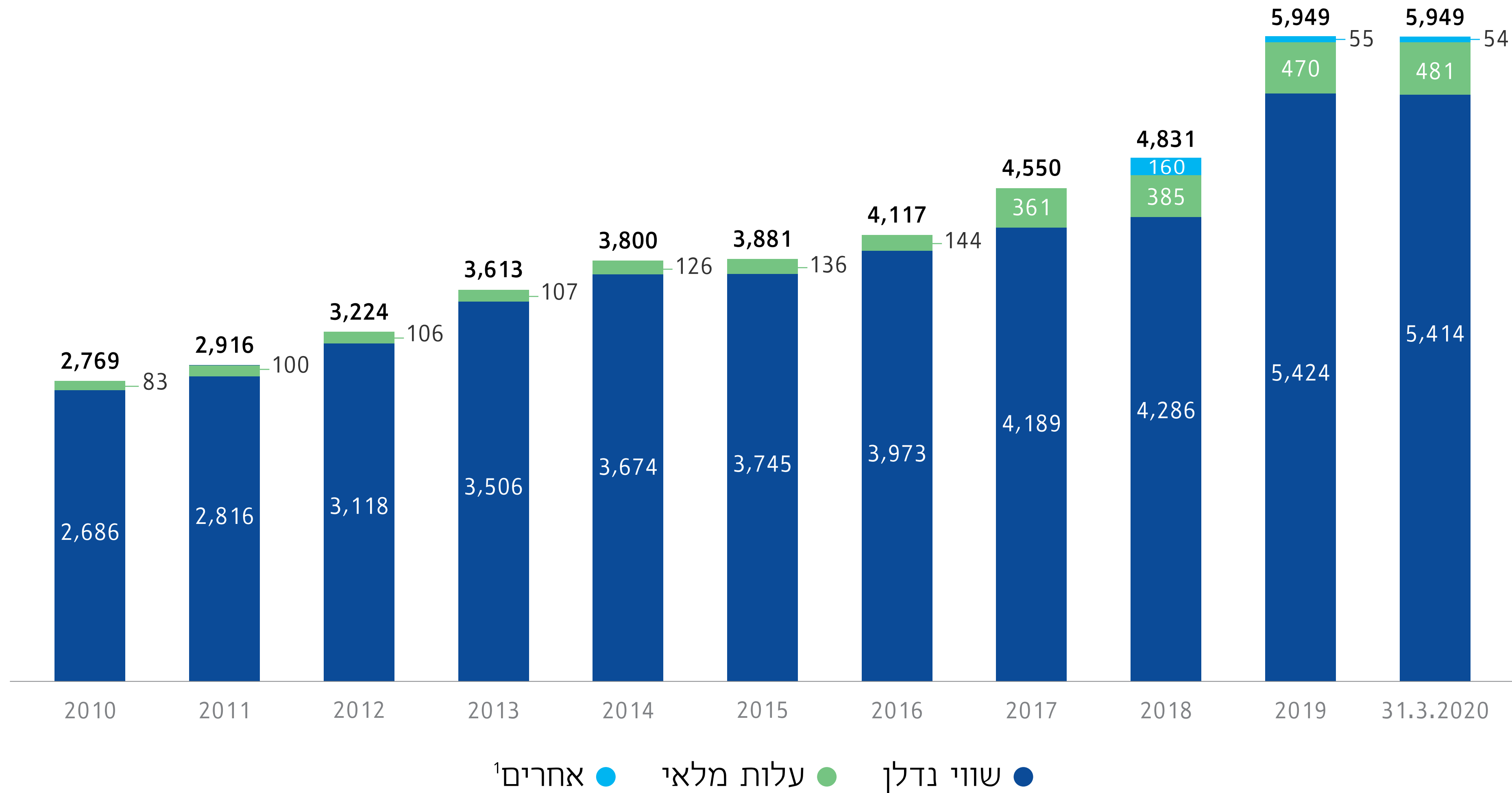
4 תחזית NOI עודכנה עקב דחייה בלוחות זמנים לקבלת חזקה במקרקעין בסיאטל.

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%.

הנתונים בשקף זה המתייחסים לשנים 2020 ו-2021, הינם בהתאם להנחות בשקף 2 כוללים השפעות קורונה ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יוכל 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.

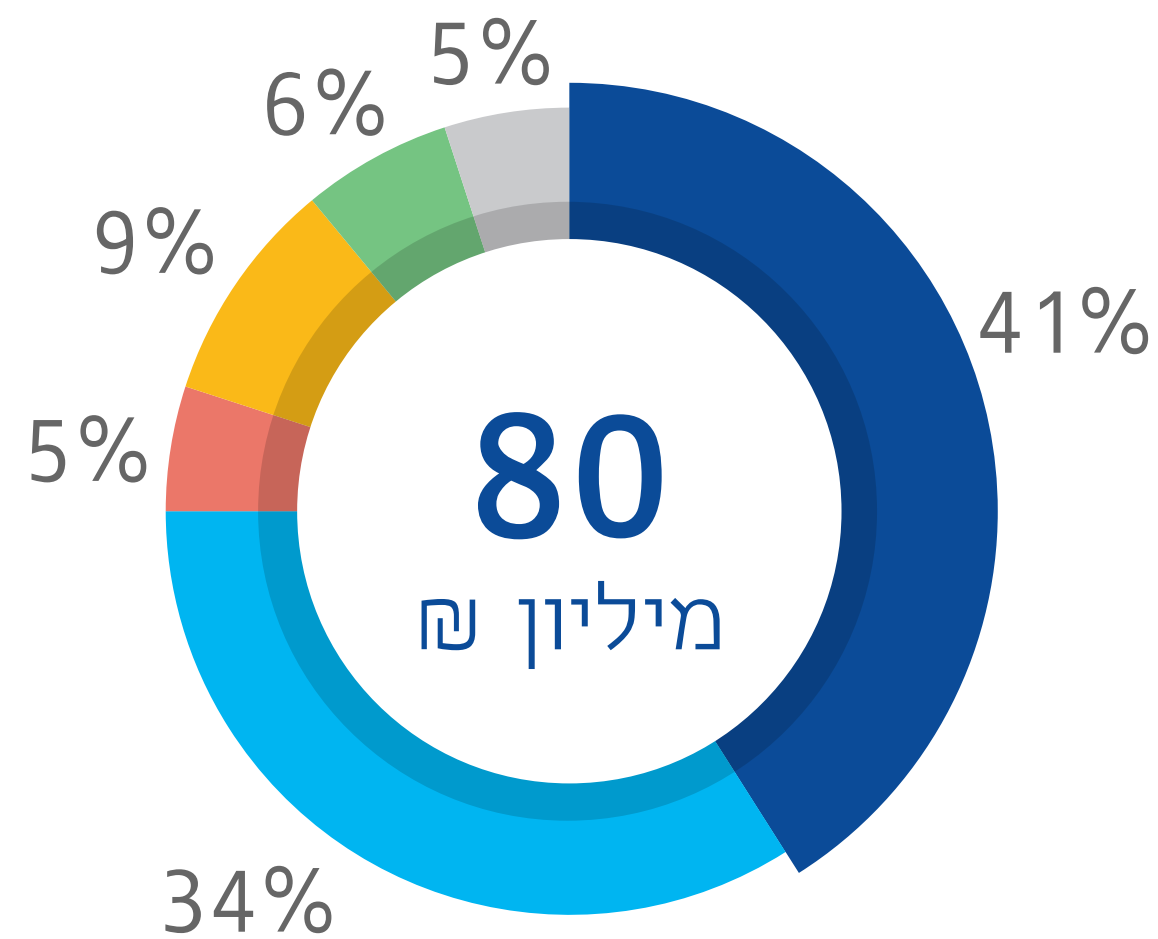
צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן - מיליוני ש"ח



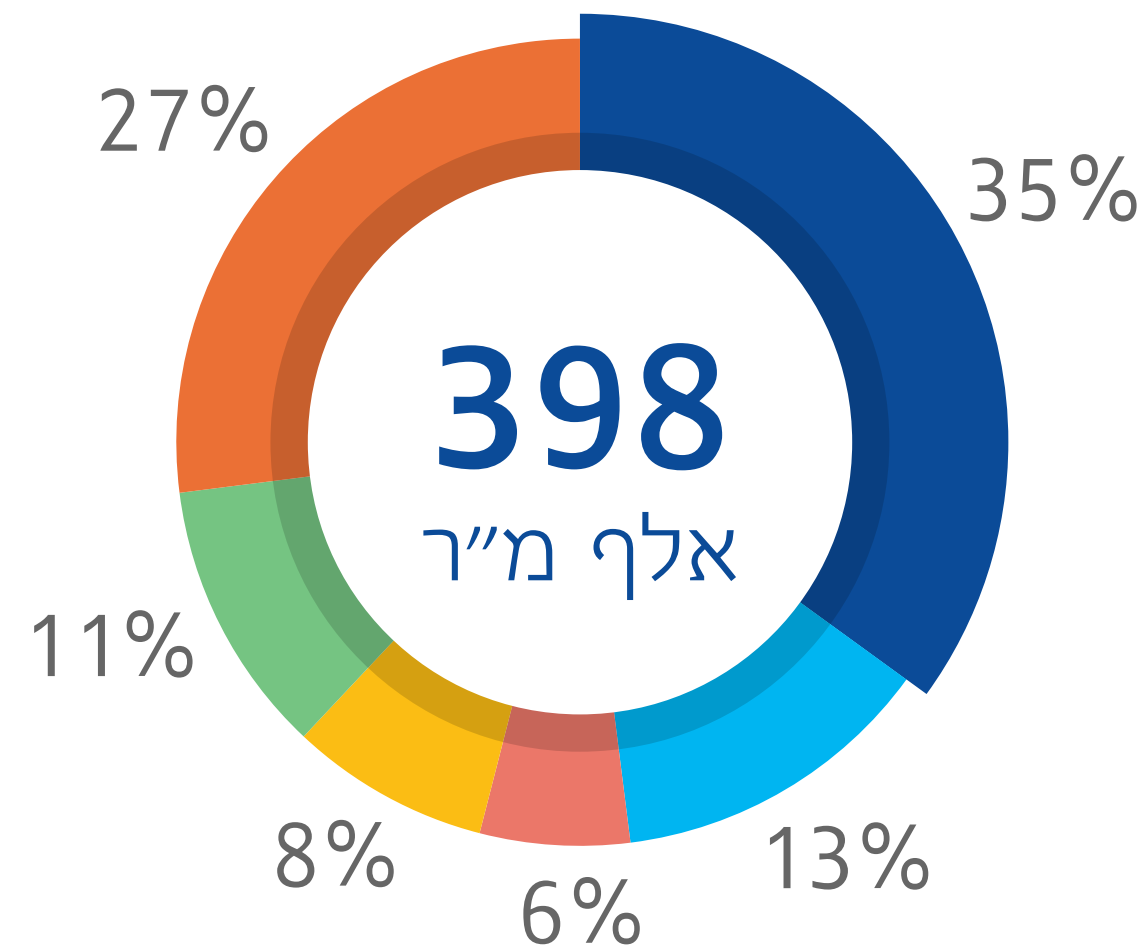
נכסים לפי שימושים

חלוקת NOI

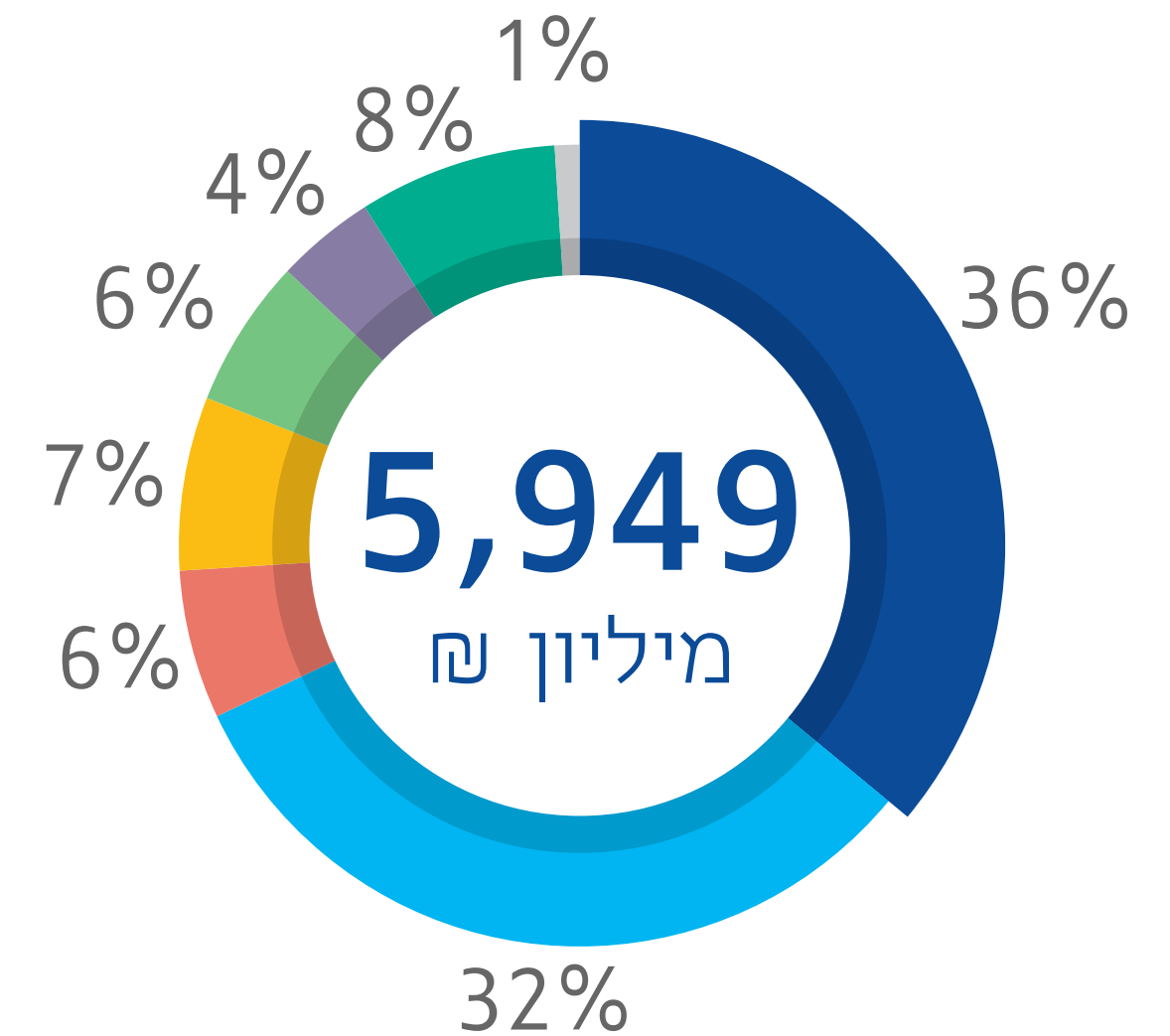
Q1 2020



חלוקת שטחים



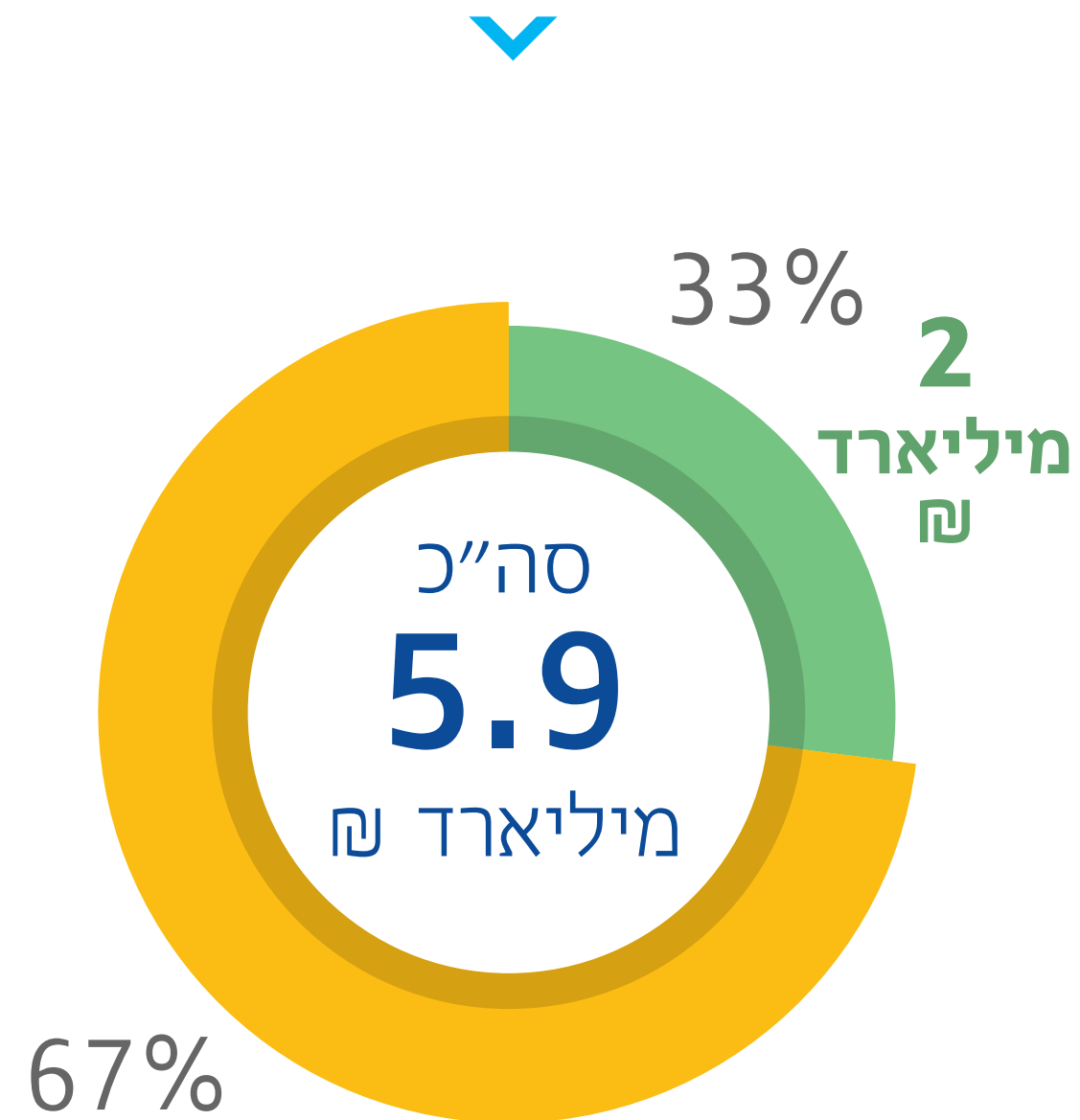
חלוקת שווי



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

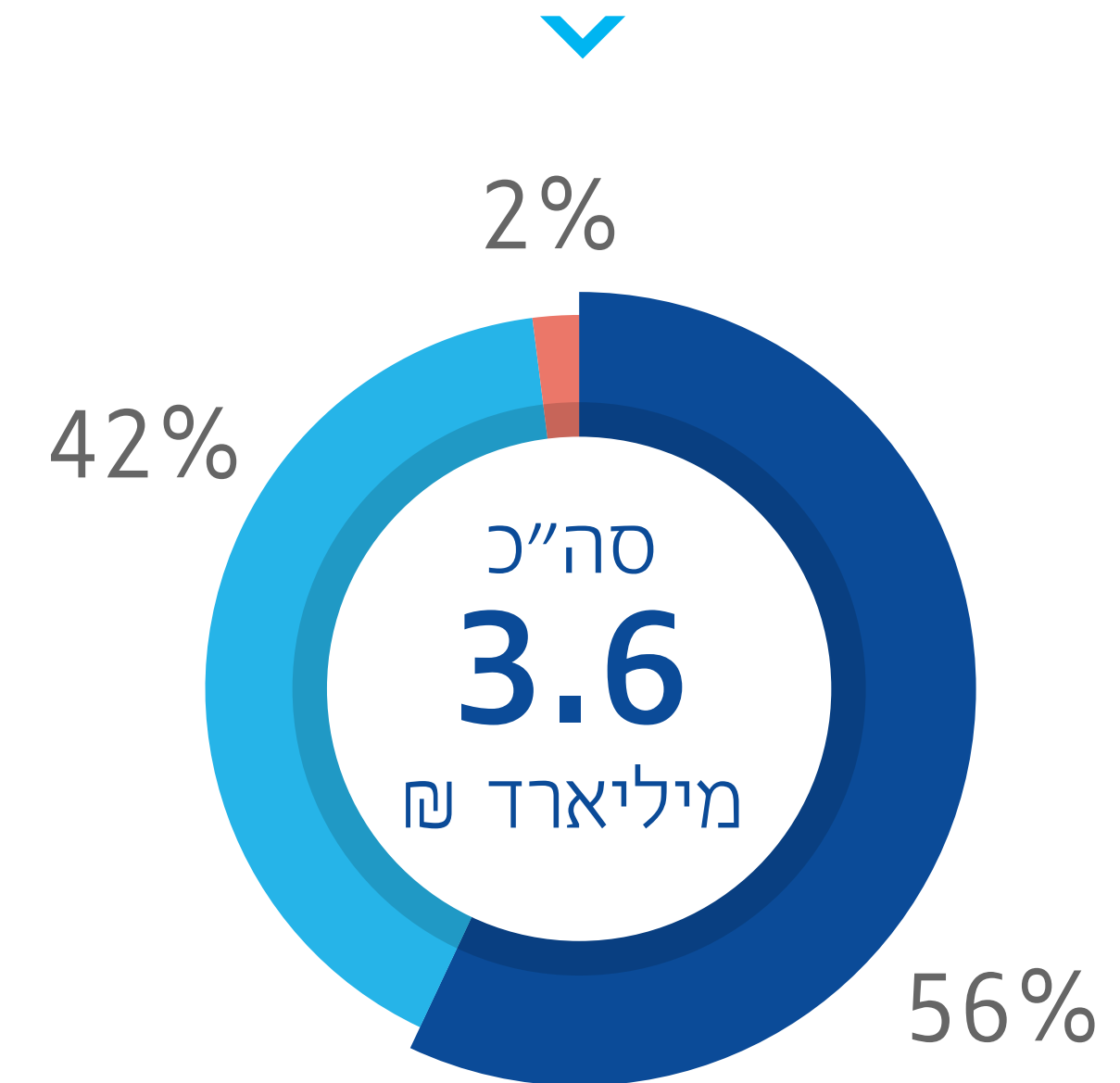
גמישות פיננסית גבוהה - נתונים ליום 31.3.2020

סטטוס שעבוד הנכסים באיחוד יחסי



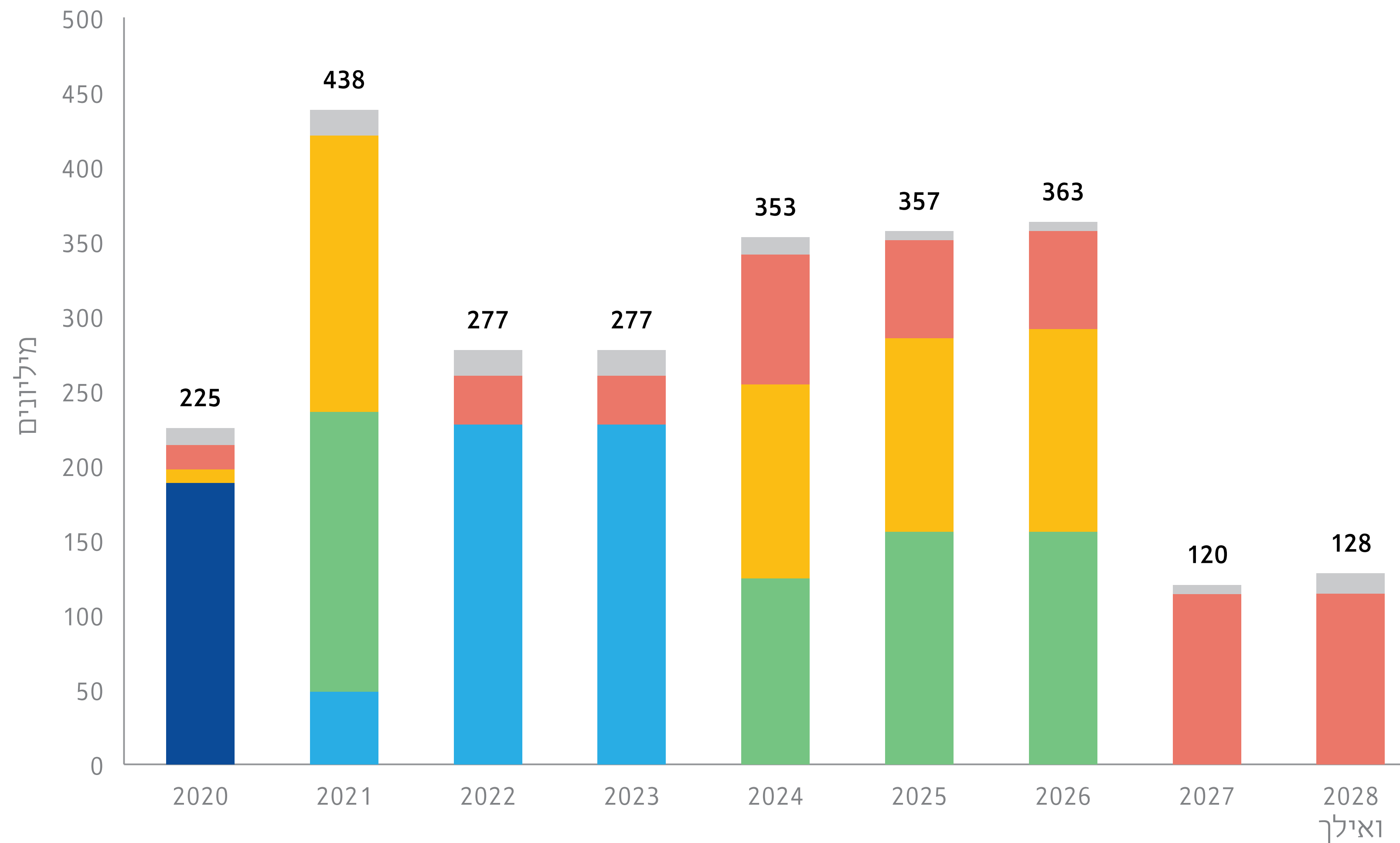
● נכסים לא משועבדים ● נכסים משועבדים

הרכב חוב פיננסי באיחוד יחסי



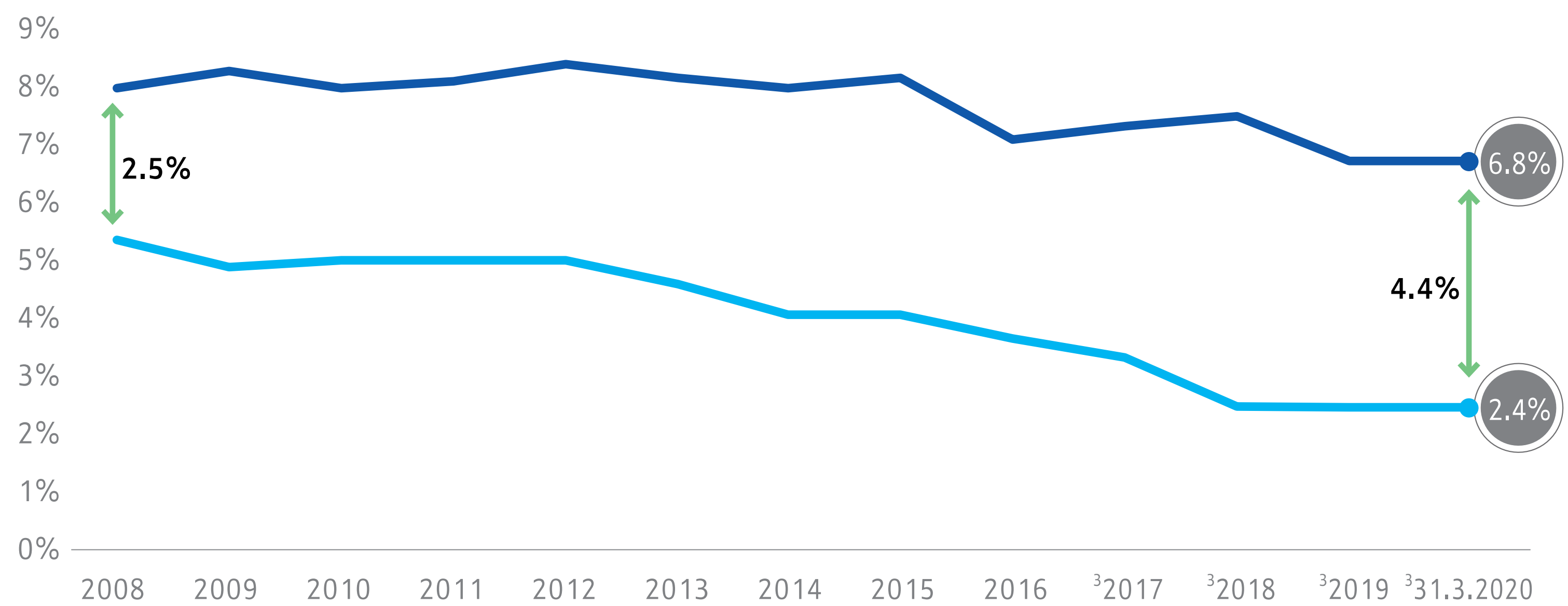
● אגרות חוב ● הלוואות מבנקים ● הלוואות ממוסדיים

פריסת פרעונות החוב למועד אישור דוח כספי - מיליוני ₪



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

שינוי בשיעור הירון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



ריבית משוקללת, אג"ח והלוואות — CAP RATE —

חישוב שיעור ההירון המשוקלל ליום 31.3.2020		מיליוני ₪
סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי		5,414
בניכוי שווי המיוחס לקרקע + זכויות בניה		-570
בניכוי שטחים פנויים		-242
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב		4,602
NOI נדל"ן מניב רבעון ראשון 2020 ¹		76
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב ² (CAP RATE)		6.6%
סך שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב, ללא קניון TLV		3,264
NOI מייצג שנתי, ללא קניון TLV		223
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. בשנים 2019-2020. עלות החוב המשוקללת כולל הלוואת קניון TLV הינה 2.9%.

נכסים מושכרים לרשתות מזון



NOI Q1 2020

34
מיליון ₪



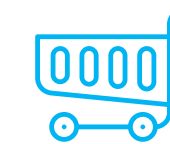
שווי

2,127
מיליון ₪



שטח כולל

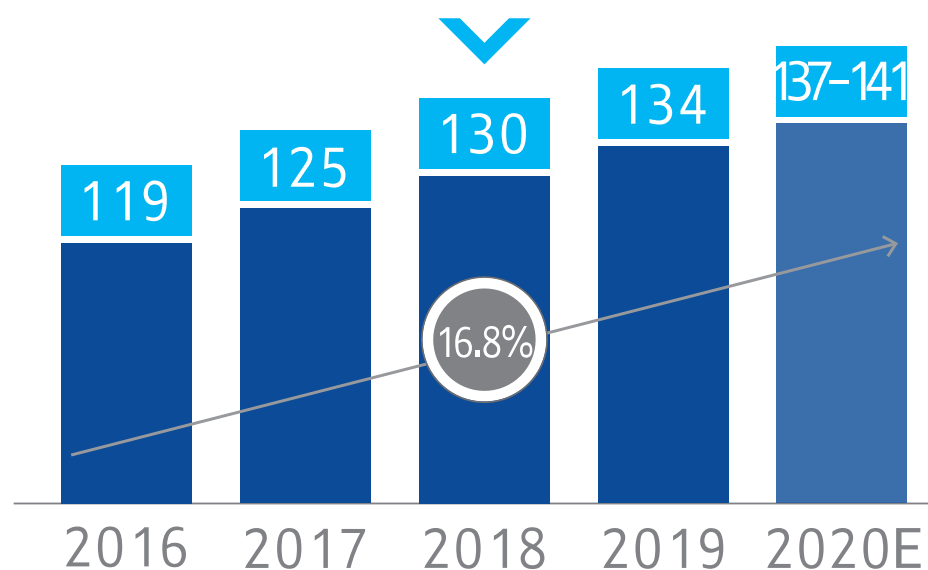
140
אלף מ"ר



מס' סופרמרקטים

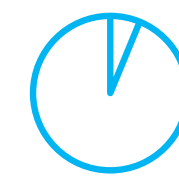
90¹

NOI סופרמרקטים
מיליון ₪



**מיקומים
מרכזיים**

כ-20 סניפים בת"א



תפוסה

100%



תמהיל שוכרים

מגוון



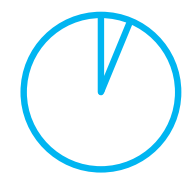
14



1 לחברה 2 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזי מסחר.



מרכזים מסחריים



שיעור תפוסה

² **93.5%**

נכון ליום 31.3.2020



NOI Q1 2020

27
מיליון ₪

חלק החברה



שווי מרכזים מסחריים

¹ **1,927**
מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

51,000
מ"ר

חלק החברה



קרית השרון

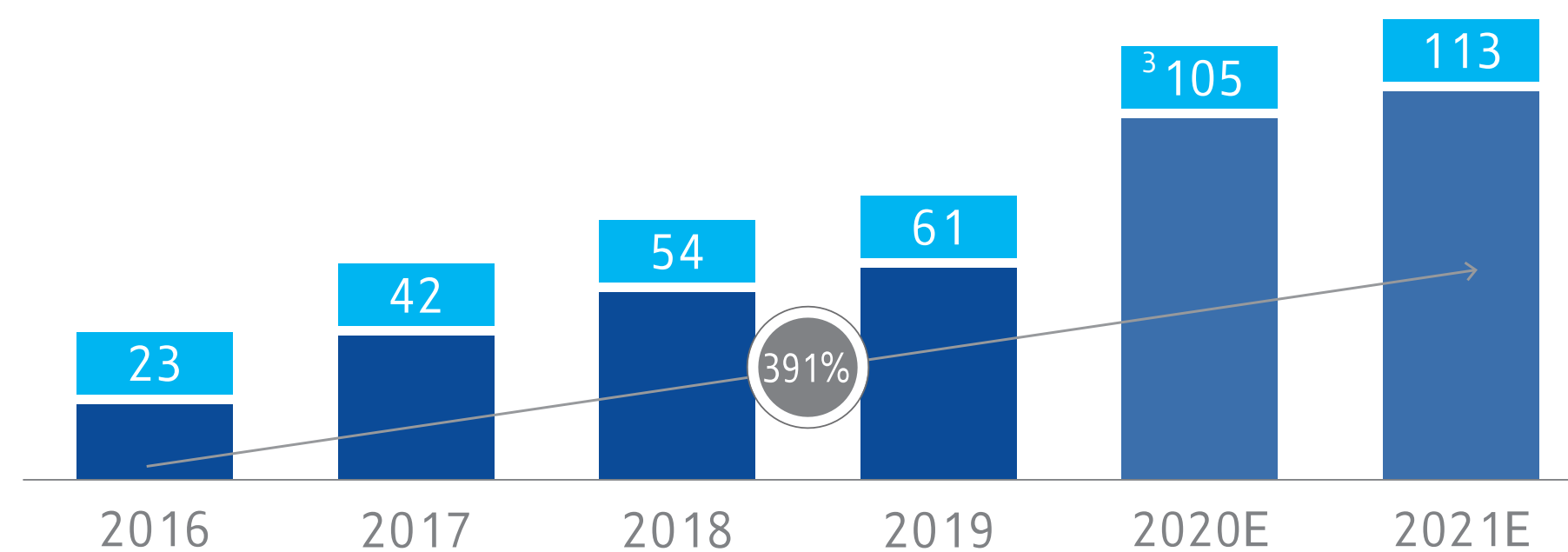


קניון הדר



קניון TLV

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 31.12.2019 עלה חלק החברה בקניון TLV מ-50% ל-100%.

משרדים



שיעור תפוסה

99.4%



NOI Q1 2020

7
מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי ¹

404
מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

32,000
מ"ר

חלק החברה



פארק אפק ראש העין

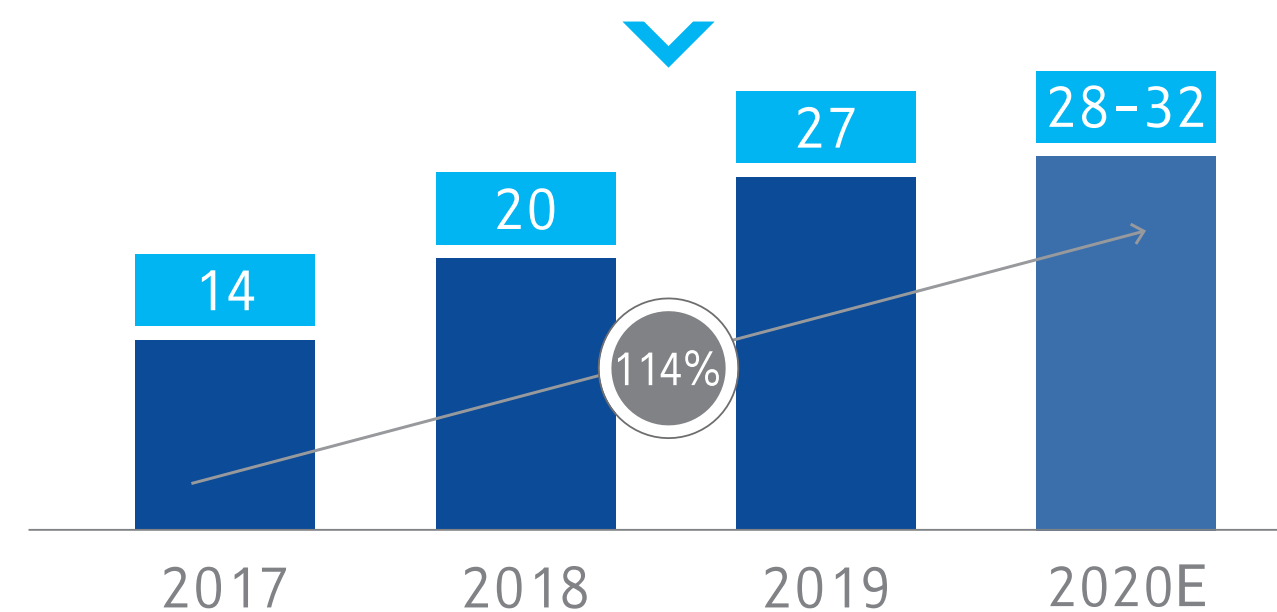


קמפוס רעננה



קרית מטלון פתח תקווה

NOI משרדים מיליון ₪



¹ כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-58 מיליון ₪.

לוגיסטיקה



שיעור תפוסה

100%



NOI Q1 2020

4.5
מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי ¹

335
מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

45,000
מ"ר

חלק החברה



קיבוץ אייל

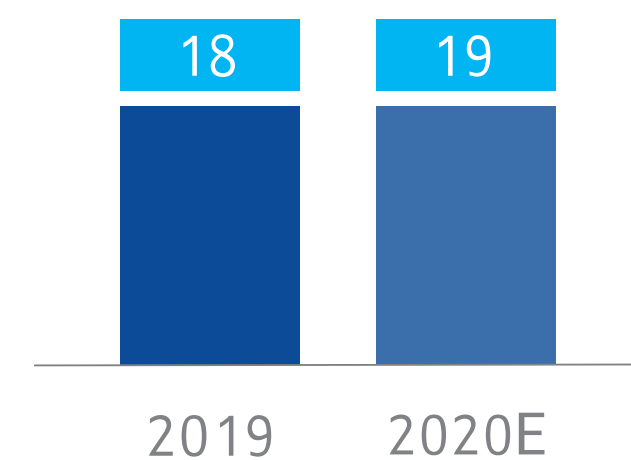


באר טוביה

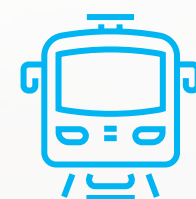


קיבוץ עינת

NOI
מיליון ₪



קניון לנד



החברה פועלת יחד עם עריית תל אביב על הקמת הכניסה העיקרית לשתי תחנות **הרכבת הקלה והמטרו** 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- **10-12 מיליון** ש"ח ב-2020

כ- **15-22 מיליון** ש"ח ב-2021

קניון TLV



הלוואה 

888 מיליון ₪

שווי 

1.55 מיליארד ₪²

שטח מסחר כולל 

32,800 מ"ר

חלק החברה 

100%³

עליה ב-NOI של הקניון ב-Q1
ביחס לתקופה מקבילה 

כ- 35%

עליה בפדיון ב-12 חודשים
אחרונים ביחס לתקופה מקבילה 

כ- 11%⁴

שיעור תפוסה 

94%¹

הסכמי שכירות ומזכרי
הבנות חתומים ביחס למ"ר 

28,200 מ"ר



1 בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה.

2 שווי שיוחס לקניון TLV בהתאם לעבודת PPA שנערכה ליום 31.12.2019. שווי קניון TLV לפי הערכת שמאי חיצוני ליום 31.3.2020 הינו 1.61 מיליארד ₪.

3 החל מ-31.12.2019.

4 בנטרול השפעת קורונה בחודש מרץ 2020. לפי תוצאות בפועל - 7%.

מתחם גבעון | חניון¹

שטח כולל 

31,000 מ"ר

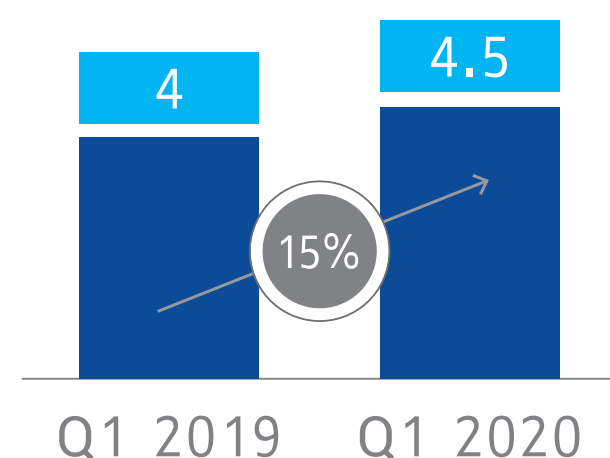
מקומות חניה 

997

חלק החברה 

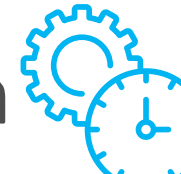
50%

NOI - מיליוני ₪ 



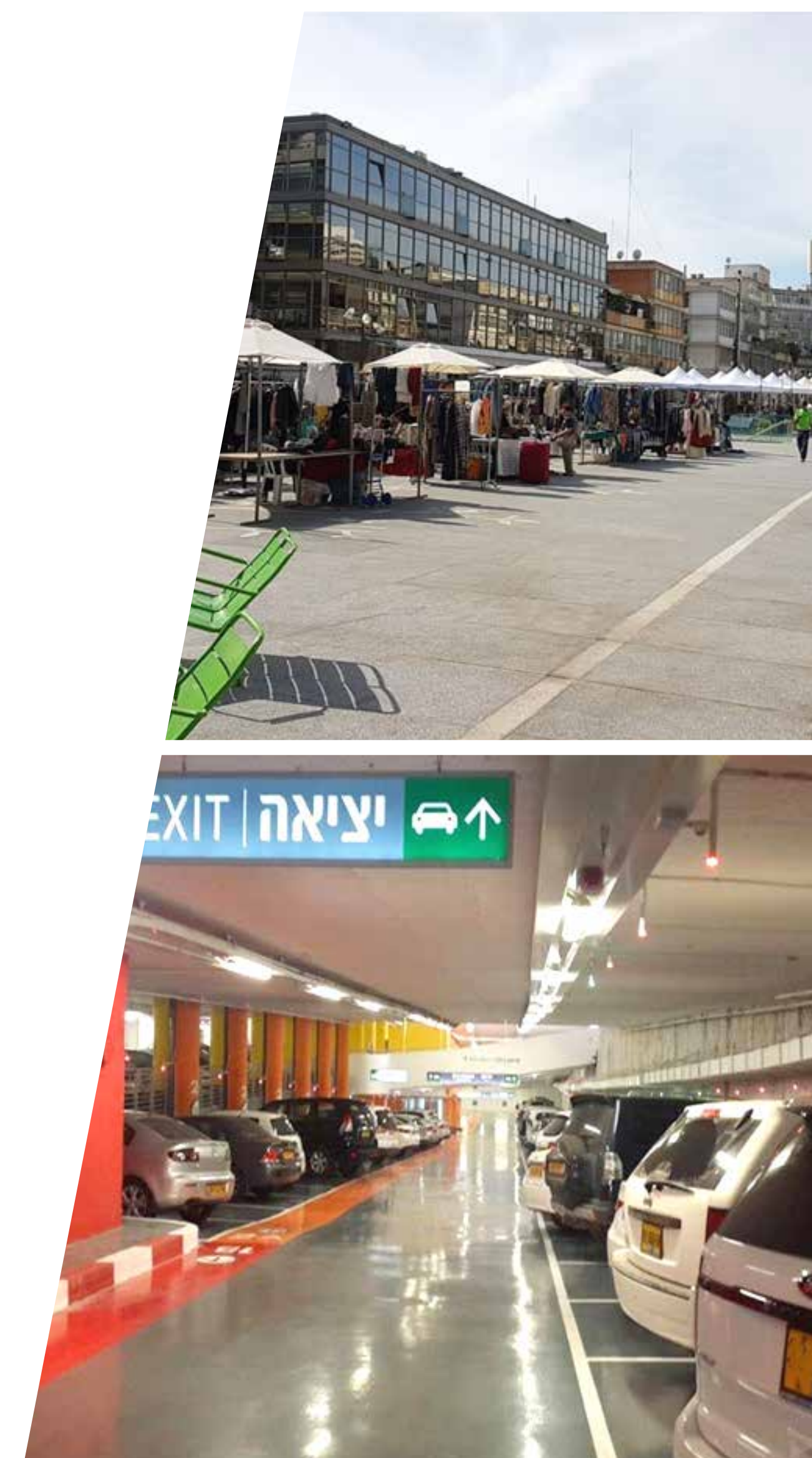
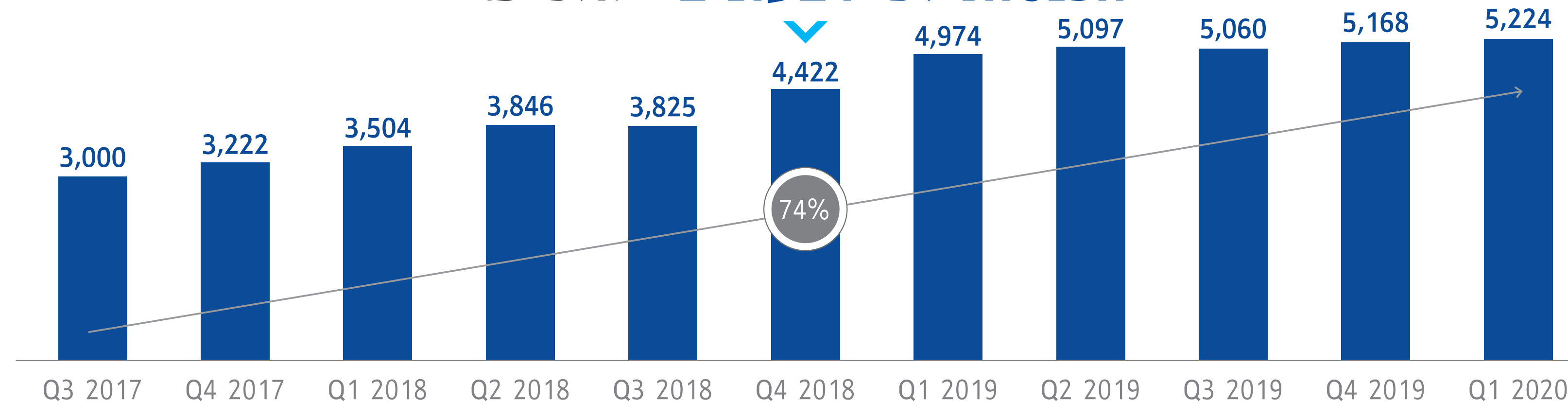
עלות בניה 

144 מיליון ₪

מועד פתיחה 

אפריל 2015

הכנסות לפי רבעונים - אלפי ₪



קניון הדר | ירושלים



שווי 31.3.2020 

623 מיליון ₪

שטח לשיווק 

27,000 מ"ר

חלק החברה 

50%

זכויות בניה נוספות¹ 

25,000 מ"ר

תעסוקה

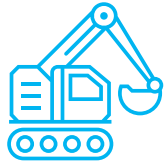
NOI Q1 2020 

10.5 מיליון ₪

שיעור תפוסה 

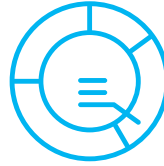
99.4%

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 Q1 2020 
4 מיליון ₪

שווי 31.3.2020 
237 מיליון ₪¹

שיעור תפוסה 
93%

החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות
ותוספת שימושים (תעסוקה ומסחר)



פרויקטים בתכנון וביצוע

פרויקט	סטטוס	ייעוד	יח"ד/שטח	תחילת ביצוע
מגדלי היצירה תל אביב תוצרת הארץ	עבודות חפירה ודיפון קידום להיתר ביסוס והיתר בנייה כולל	מגורים, מסחר ומשרדים	390 יח"ד ¹ 30,000 מ"ר משרדים ומסחר	Q3 2019
רחוב יהודה המכבי, תל-אביב	הוצאת היתר ³	מגורים ומסחר	27 יח"ד 800 מ"ר מסחר	2020
רחוב עודד, תל-אביב	תכנון להיתר	מגורים ומסחר	90 יח"ד 920 מ"ר מסחר	2021
קמפוס רעננה	תב"ע בתהליך אישור	משרדים	26,000 מ"ר	
קניון הדר - הרחבה, ירושלים	תב"ע בהכנה	תעסוקה	25,000 מ"ר ¹	
קרית השרון נתניה	תב"ע בתהליך אישור	זכויות קימות למשרדים. תוספת זכויות לתעסוקה ומסחר	29,000 מ"ר ¹	
רחוב אחוזה, רעננה	תב"ע בתהליך אישור	מגורים ומסחר	66 יח"ד ² 2,000 מ"ר ²	
סיאטל	לקראת אישור תב"ע	מגורים	2,300 יח"ד	

1 חלק החברה: 50%.

2 חלק החברה בקרקע: 50%.

3 לאחר תשלום אגרות, ביטולים והשבחה.

פרויקטים בתכנון וביצוע - המשך

פרויקט	סטטוס	ייעוד	יח"ד/שטח	תחילת ביצוע
מרכז לוגיסטי אוטומטי באר טוביה	תכנון להיתר	לוגיסטיקה	5,500 מ"ר לאחסנה של 38,000 משטחים	Q2 2021
קריית גת	תכנון להיתר	מסחר	14,000 מ"ר	Q2 2022
נווה אביבים, תל אביב	תב"ע בהכנה	מסחר ומגורים	163 יח"ד ¹ 4,860 מ"ר מסחר ¹	
האורזים, נתניה	תב"ע בהכנה	מסחר, תעסוקה ומלונאות	כ-70,000 מ"ר	
מונסון יהוד	תב"ע בהכנה	מסחר ומגורים	200 יח"ד 2,500 מסחר וחנויות	
נאות אפקה, תל אביב	תב"ע בהכנה	מסחר ותעסוקה	כ-9,000 מ"ר ²	
אלרם, רמת אביב ג', תל אביב	תב"ע בהכנה	מסחר ותעסוקה	כ-20,500 מ"ר ³	
שלום אש, תל אביב	תב"ע בהכנה	מסחר ותעסוקה	כ-5,000 מ"ר ⁴	

סה"כ⁵: 245,080 מ"ר מניב + 3,236 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 29.6.2020 
124 הסכמי מכר
22 בקשות רכישה

דירות
למכירה 
390²

חלק החברה 
50%

**מגורים
ומסחר¹**



פרויקטים בפיתוח | תוצרת הארץ



חלק רבוע נדל"ן¹

63.3%



היקף עלויות פרויקט צפוי²

1,340 מיליון ₪



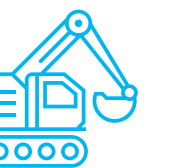
השקעות 31.3.2020

628 מיליון ₪



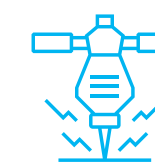
מימון שלב הקרקע

408 מיליון ₪



היתר חפירה ודיפון

Q3 2019



היתר בניה³

Q1 2021



איכלוס

2023-4



NOI חזוי⁴

31-35 מיליון ₪

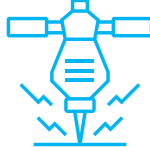
- 1 פרויקט המגורים 50% ופרויקט התעסוקה 100%.
- 2 אומדן העלויות לא כולל מימון.
- 3 היתר ביסוס צפוי להתקבל במהלך שנת 2020.
- 4 לא כולל רווח יזמי בגין המגורים.

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 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 בהפקה 

Q2 2020

שטח מסחר 

800 מ"ר

מספר יח"ד 

27

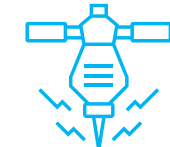
מס' קומות 

7



רח' עווד, תל-אביב | בניין מגורים ומסחר



הערכת תחילת
עבודות בניה 

2021

שטח מסחר 

920 מ"ר

מספר יח"ד 

90

מס' קומות 

8



פרויקטים בפיתוח

רח' אחוזה, רעננה | בניין מגורים ומסחר

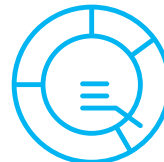


מספר יח"ד 

66

שטח למסחר 

2,000 מ"ר

חלק החברה
בקרקע 

50%



קמפוס רעננה

הלוואה ¹ 

72 מיליון ₪

שווי 

383 מיליון ₪

חלק החברה 

50%

NOI Q1 2020 

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

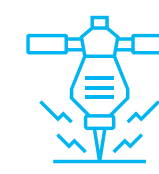
הכנסה שנתית
מדמי שימוש²



ליום 31.3.2020



היקף בניה



6 מיליון \$

163 מיליון \$

2,300 יח"ד¹

החברה מחזיקה בסיאטל בקרקע עליה פועל טרמינל פטרוכימי ימי, במפרץ 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 פועלת לקבלת החזקה במקרקעין לעדכון והארכת הרשיונות הרלוונטים להפעלתם ולמציאת שוכר

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-46 מיליון דולר (כ-163 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 הסכם דמי השימוש הסתיים ביום 1.6.2020.

הנתונים ותחזיות החברה המובאים בשקף זה מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יוכל 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 ₪

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.3.2020	
490	313	464	266	271	מזומנים, ני"ע ופקדונות
1,987	2,292	2,414	3,446	3,473	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,180	3,202	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	51%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,236	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,152	2,169	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	34%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	6,311	סך מאזן
152	157	159	186	187	הון עצמי למניה
188	195	200	235	237	EPRA NAV למניה



רבוע כחול נדל"ן בע"מ



תודה רבה