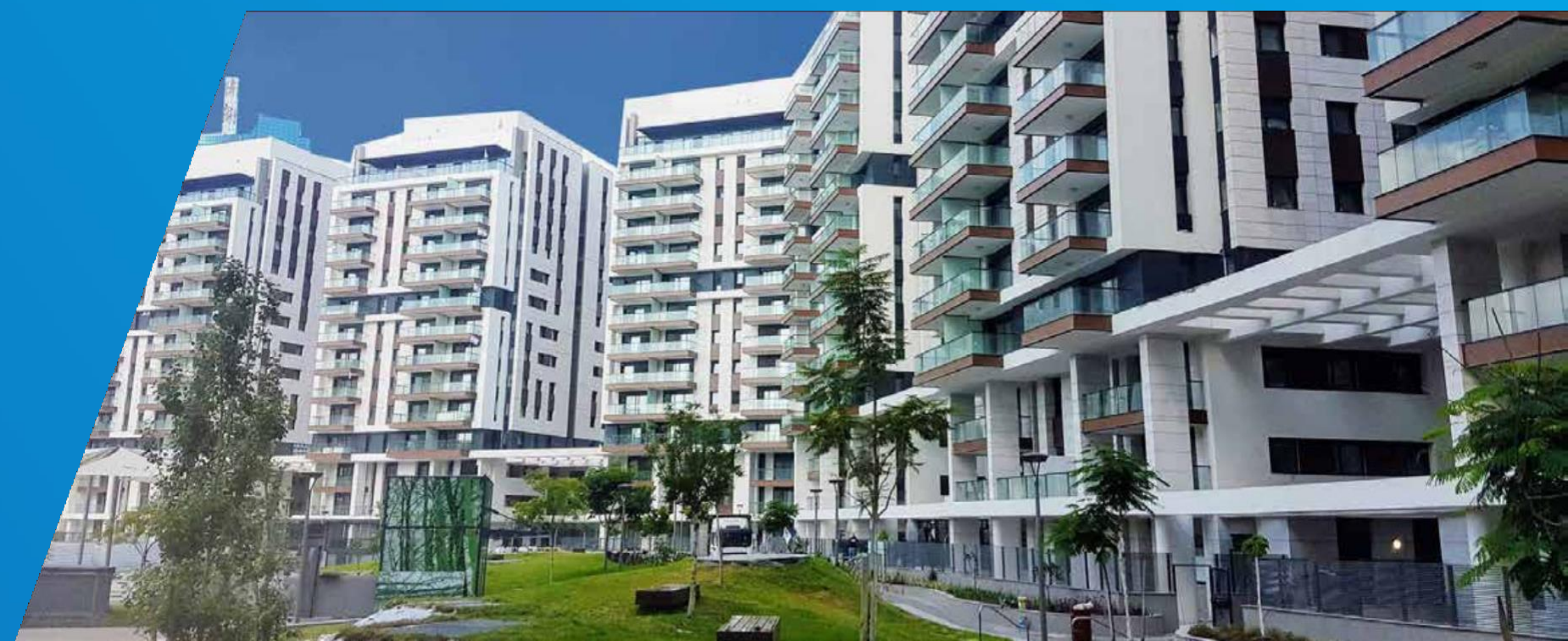




רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון

אוגוסט 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, FFO, NOI, 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 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 6 עד 19, וכן שקפים 23 עד 29) 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 29) 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-30.6.2020, וכן כוללים את הערכות החברה בדבר השפעות משבר הקורונה עד לסוף שנת 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 שקפים 6 עד 19 וכן שקפים 23 עד 29 מבוססים על ההנחות הבאות שאינן וודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן:

קניון TLV - תחזית:

- תחזית הכנסות מחניון ה-TLV שמופיעה בשקפים 18-19.
- תחזית מחזור חוב הקניון והפחתת ריבית החוב.

סיאטל - תחזית:

- שינוי הייעוד ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה לפי שווי של כ-160 מיליון דולר, בהתאם לטיטות 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 לטיטות 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 בטיטות הערכת השווי.

רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור



סך נכסי
המאזן

² 6.5 מיליארד ₪



נכסים מניבים

תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש

113 נכסים



שטח

¹ 398,000 מ"ר



שיעור תפוסה בנכסים מניבים

⁵ 97%



CAP RATE

⁴ 6.8%



חוב ל- CAP, נטו

³ 56%

בלבד



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 30.6.2020 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 30.6.2020 כולל אחזקה בחברות בשליטה משותפת על בסיס חלק האחזקה היחסי.
4. מבוסס על תחשיב NOI מייצג רבעון שני 2020 בנטרול השפעת משבר הקורונה, משוקלל לשנה מלאה וכן כולל נכסים בשליטה משותפת המוצגים בדוחות על בסיס אקוויטי, למעט קניין TLV אשר נפתח במהלך שנת 2017, ובניכוי שווי קרקעות וזכויות.
5. ליום 30.6.2020 בנטרול שטחים של קניין TLV שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה.

רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור



הון עצמי¹

2.14
מיליארד ₪



¹EPRA NRV

2.7
מיליארד ₪



שווי שוק

נכון ליום 25/8/2020

1.87
מיליארד ₪



דירוג

A+ מעלות

A1 מדרוג

AA- דירוג לסדרות מובטחות בשיעבוד



נכסים

לא משועבדים²

1.6 מיליארד ₪

28% מסך הנכסים



מדד

תל-אביב 125

תל-אביב 90

בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים

יחידות מושכרות

440



כמות שוכרים

320

FOR RENT

amdocs

Naaman נעמן

103 FM
רדיו ללא הפסקה

MAVENIR

NAUTICA

דואר
ישראל

Timberland

קפה
לנדוויר

Crazy Line

NIKE

מנבי
שירותי בריאות

ROLADIN
bakery & cafe

3e
by Shufersal

סופר-פארם

Bershka

H&M

FOX KIDS

FOXhome

adidas

MANGO

שירותי
בריאות כללית

River
מטבח אסייתי ישראלי

FOX

AMERICAN EAGLE
OUTFITTERS

celio*

מאוחדת
לרשת בריאות אורטופדית

פלאפן
בריבוע

ZARA HOME

COS

שילב

ZARA

לאומית

McDonald's

FACTORY 54

NESPRESSO

לאומי
leumi

דיסקונט

Cal
עושים את זה קל

SABON
סבון ליד פנאי

MAX
בוא שנים בגדי

צומת ספרים

PULL&BEAR



השפעות משבר הקורונה על נכסי הנדל"ן המניב

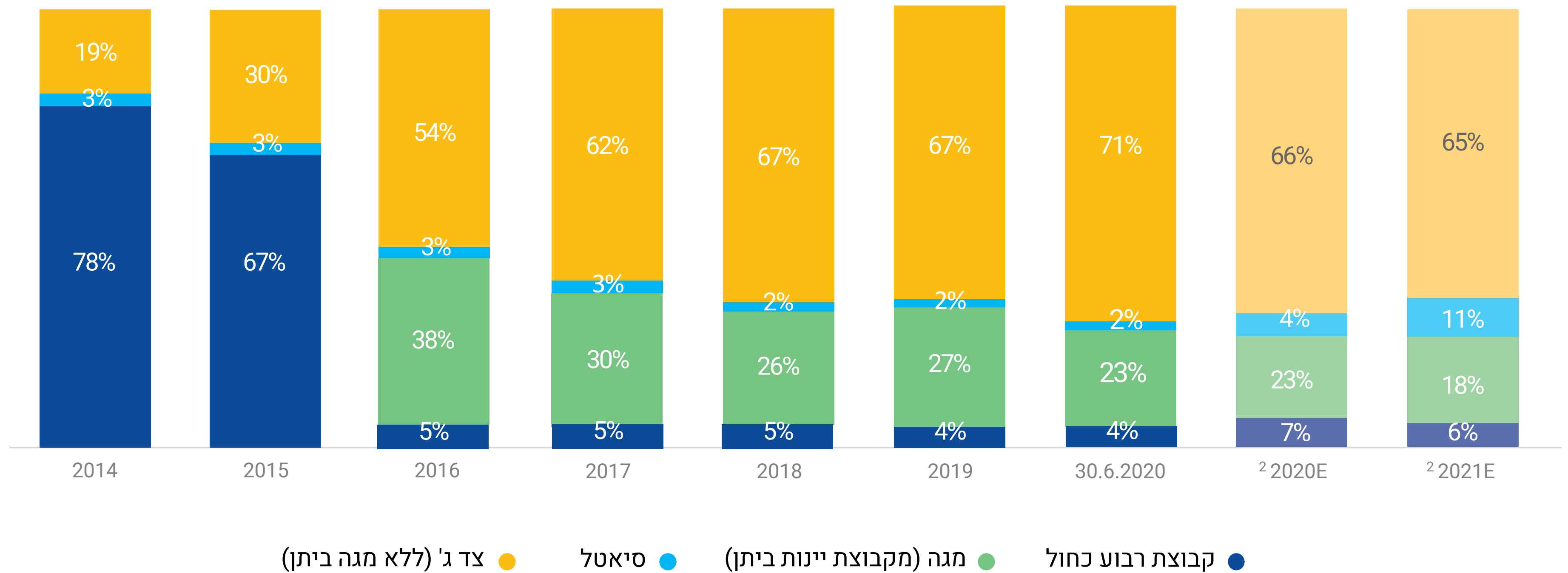
להלן התפלגות NOI המיוחס לכל מגזר והתייחסות משוערת להשפעת משבר הקורונה על כל אחד מן המגזרים נכון למועד זה:

מגזר	תחזית NOI 2020 (מש"ח)	השפעת משבר הקורונה	תחזית מעודכנת NOI 2020 (מש"ח)	השפעת הקורונה
סופרמרקטים	137	(2)	135	השפעת מדד
מרכזים מסחריים - TLV (100%) הדר (50%), קריית השרון (50%)	105	(9)	96	} החברה בחרה להכיר בעיקר ההפחתה מהקלות לשוכרים ברבעון
שטחי מסחר	15	-	15	
משרדים	28	(1)	27	
לוגיסטיקה	19	-	19	לא צופים פגיעה.
סיאטל	11	-	11	אין השפעה ישירה.
חניון גבעון	9	(1)	8	ירידה בלקוחות מזדמנים
סה"כ	324	(13)	311	

החברה נהנית מפריסה ענפית ופריסה גאוגרפית



תמהיל הכנסות¹

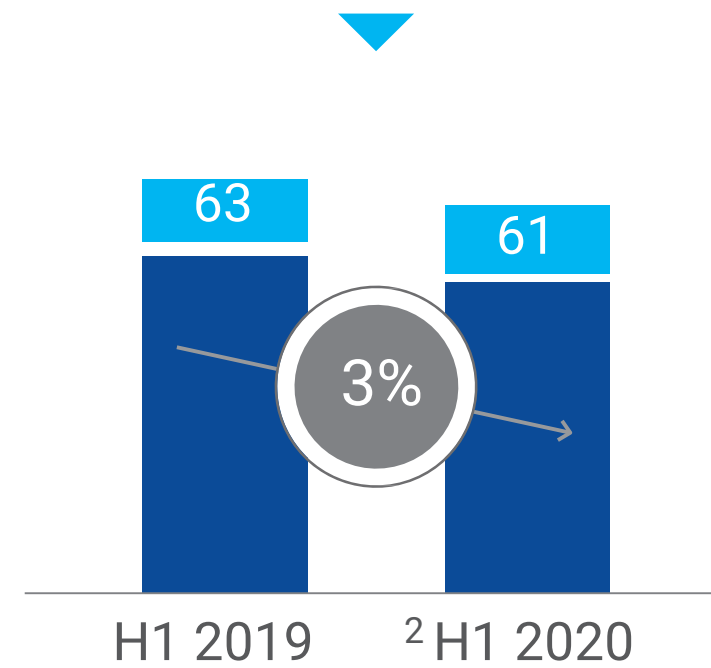


הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות שצפויה להימשך עם הגדלת מצבת הנכסים

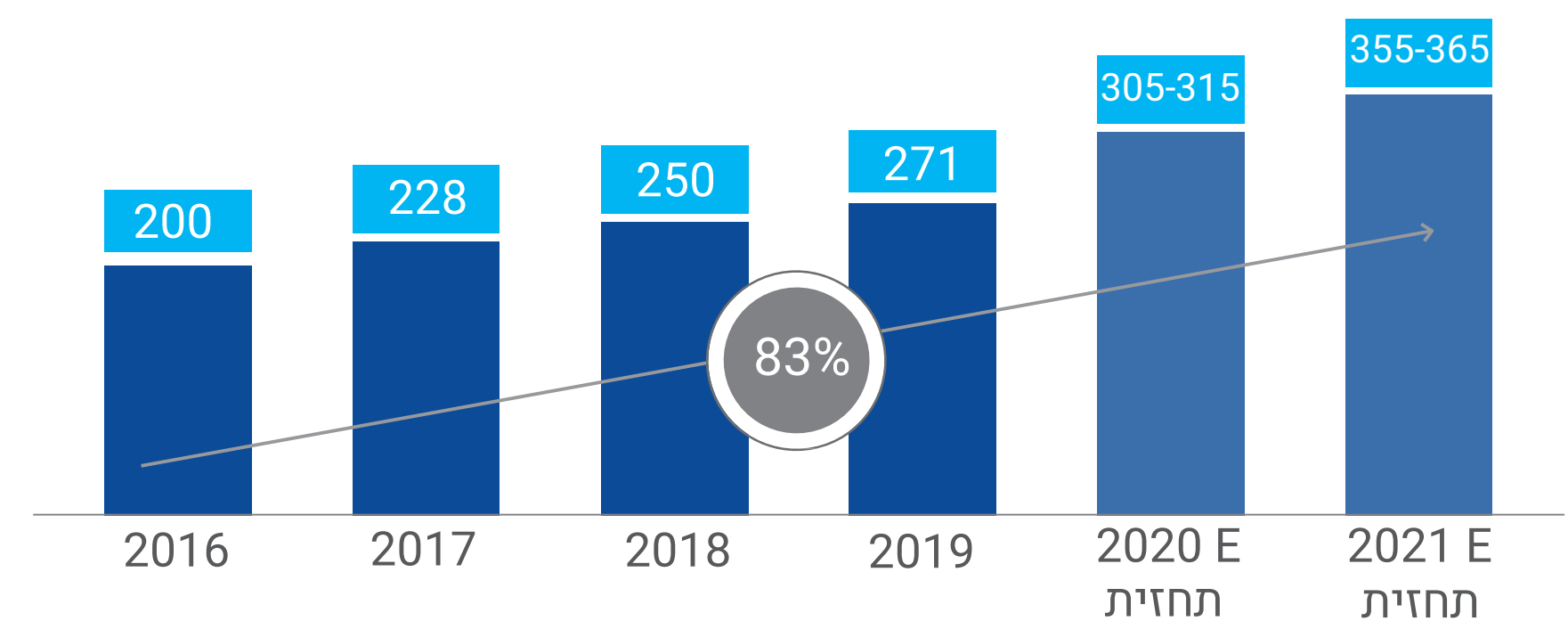
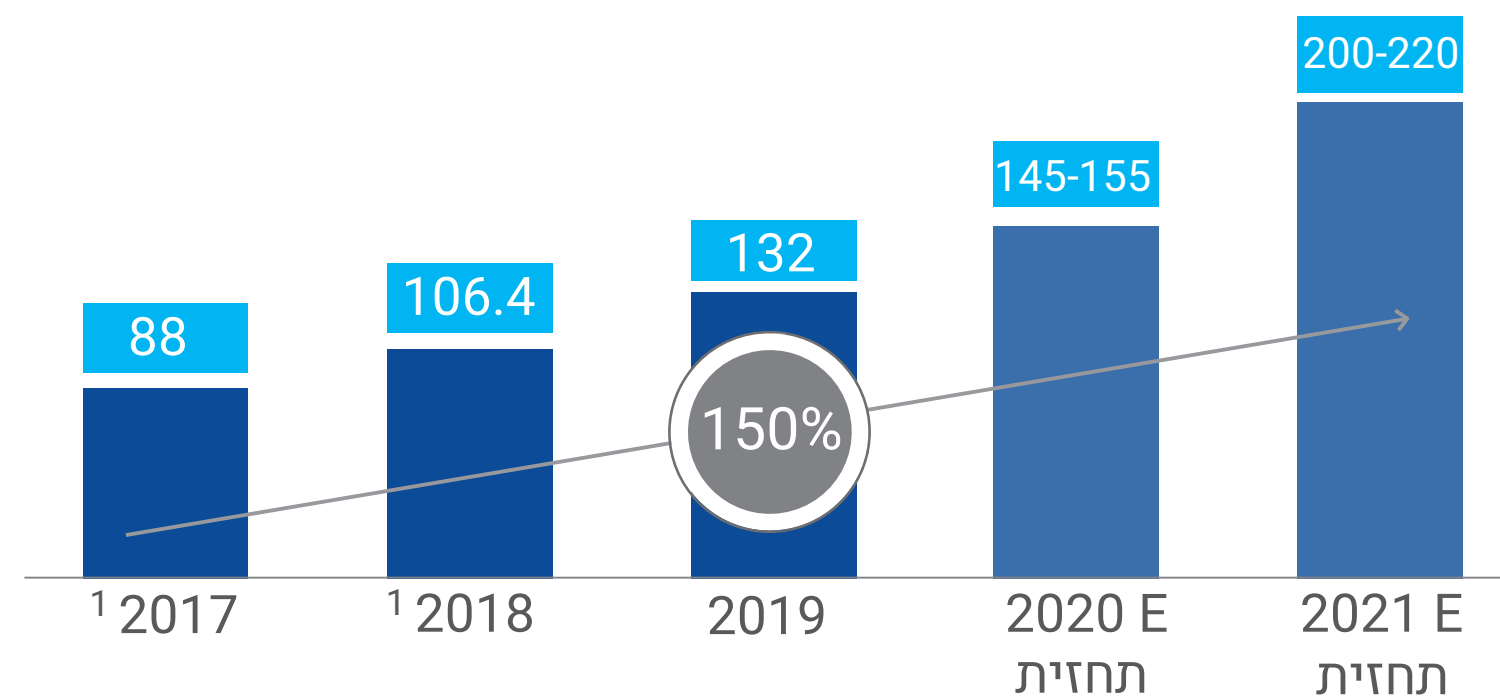
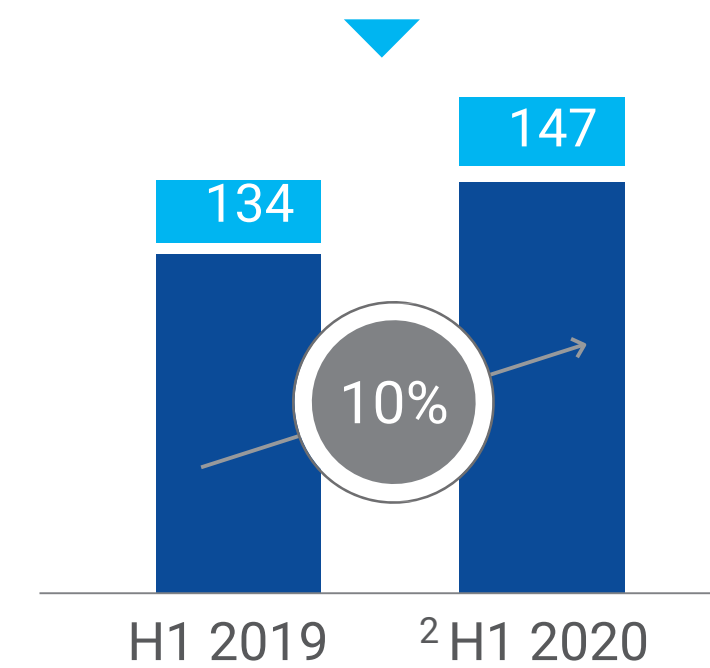
1. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.
2. הנתונים בשקף זה המתייחסים לשנים 2020-2021, הינם כוללים השפעת הקורונה בהתאם להנחות בשקף 2 ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט להלן. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן לעניין 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 ב- NOI ו- FFO - מיליוני ש"ח

FFO



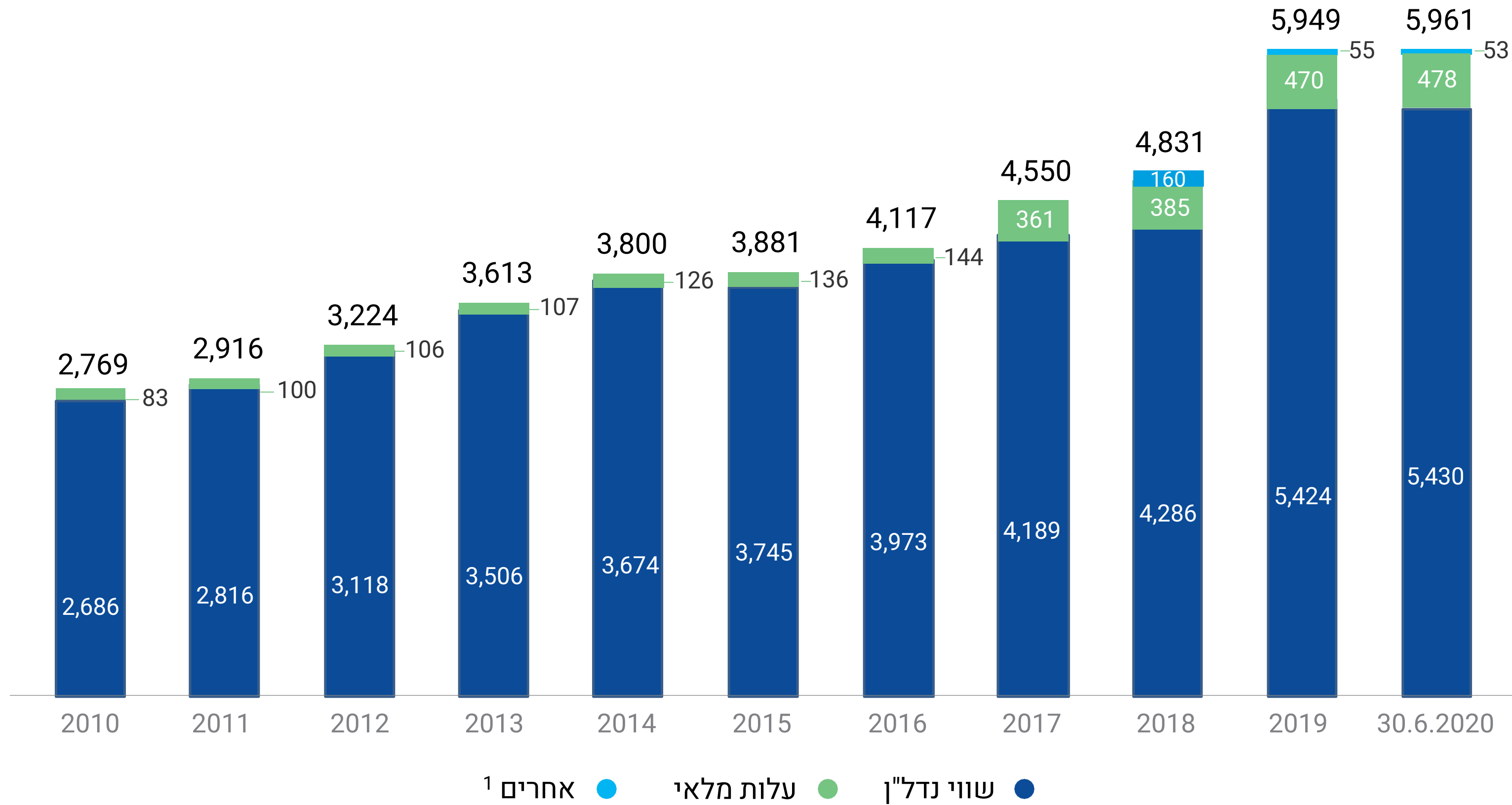
NOI



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 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.

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%.

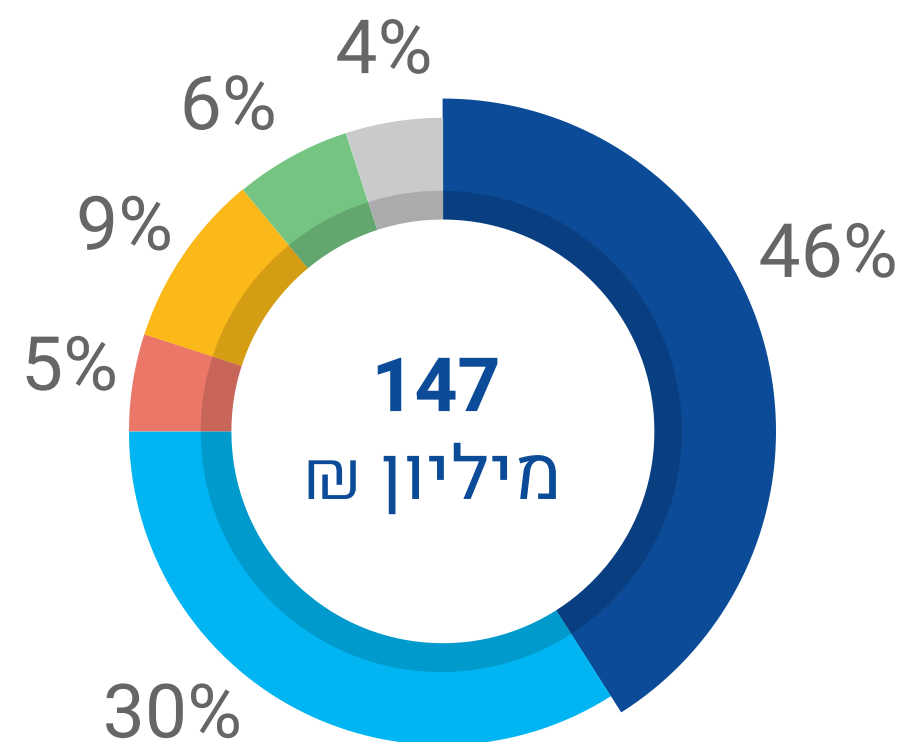
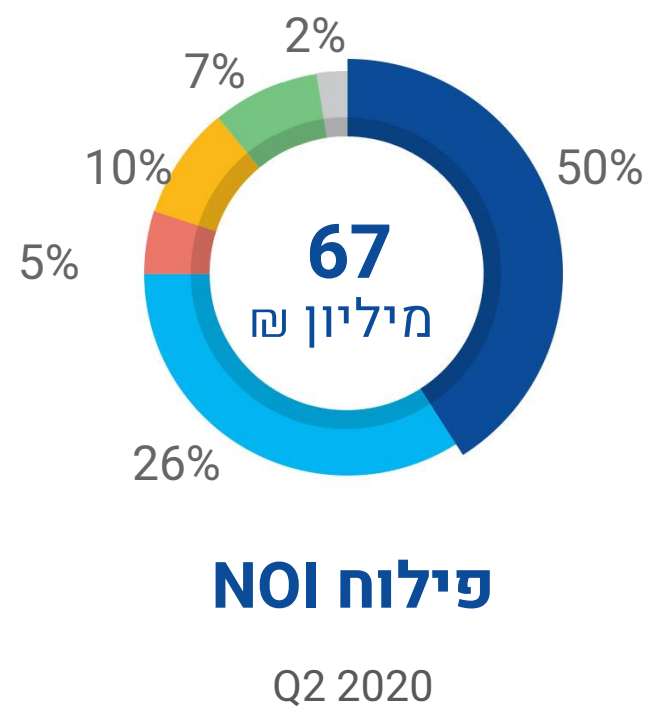
צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן - מיליוני ש"ח



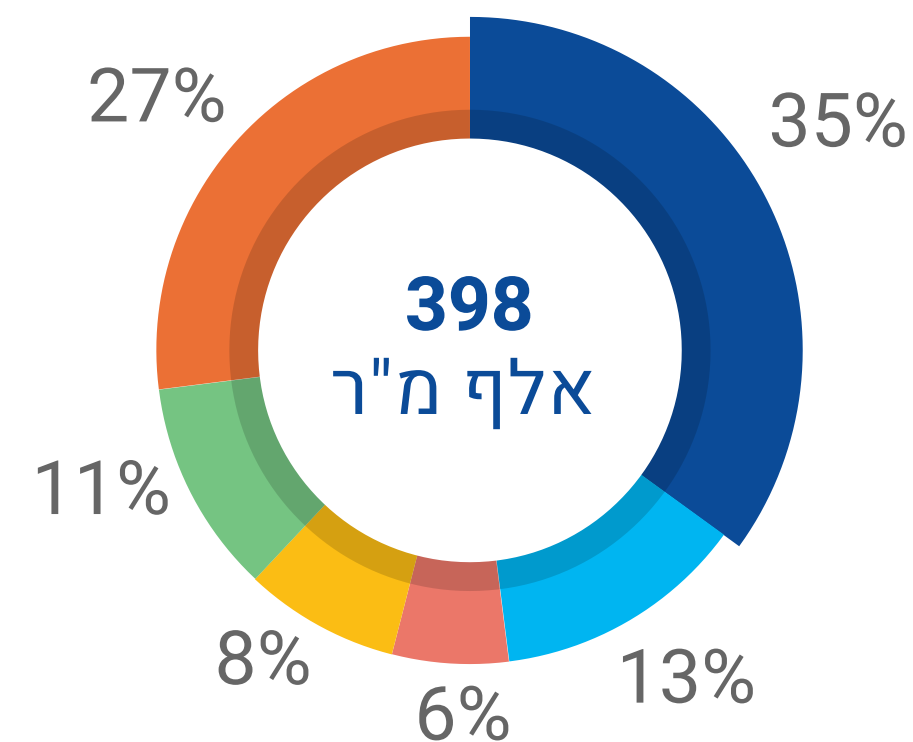
נכסים לפי שימושים

פילוח NOI

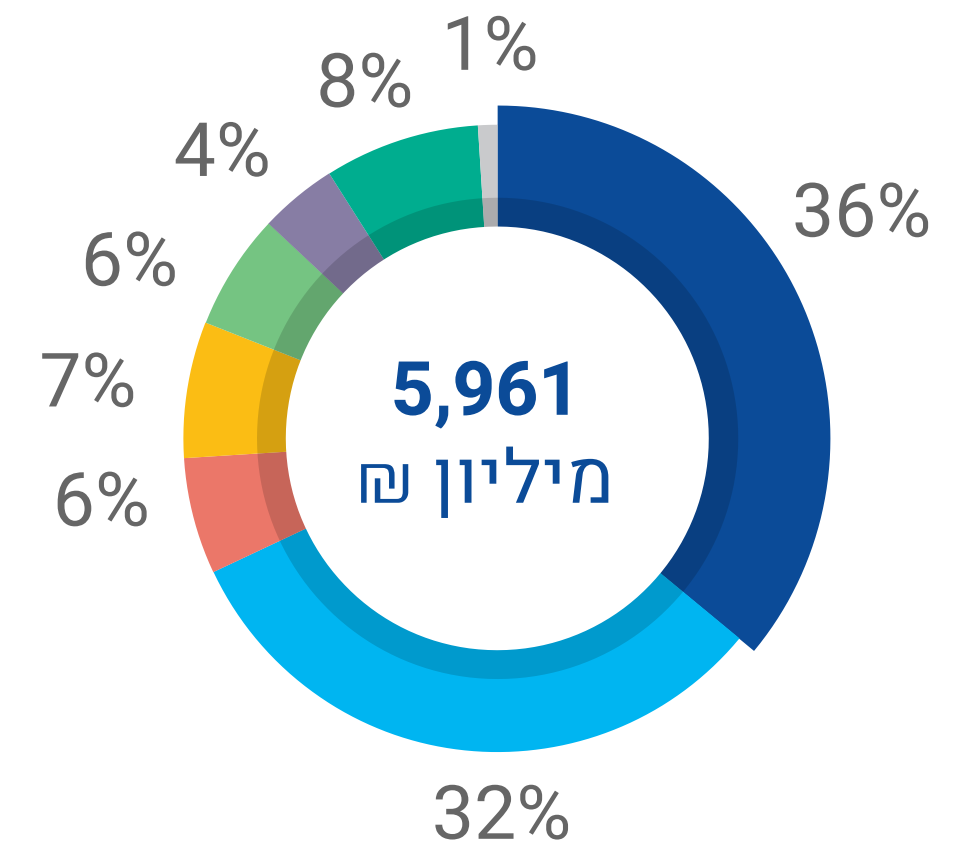
H1 2020



חלוקת שטחים



חלוקת שווי



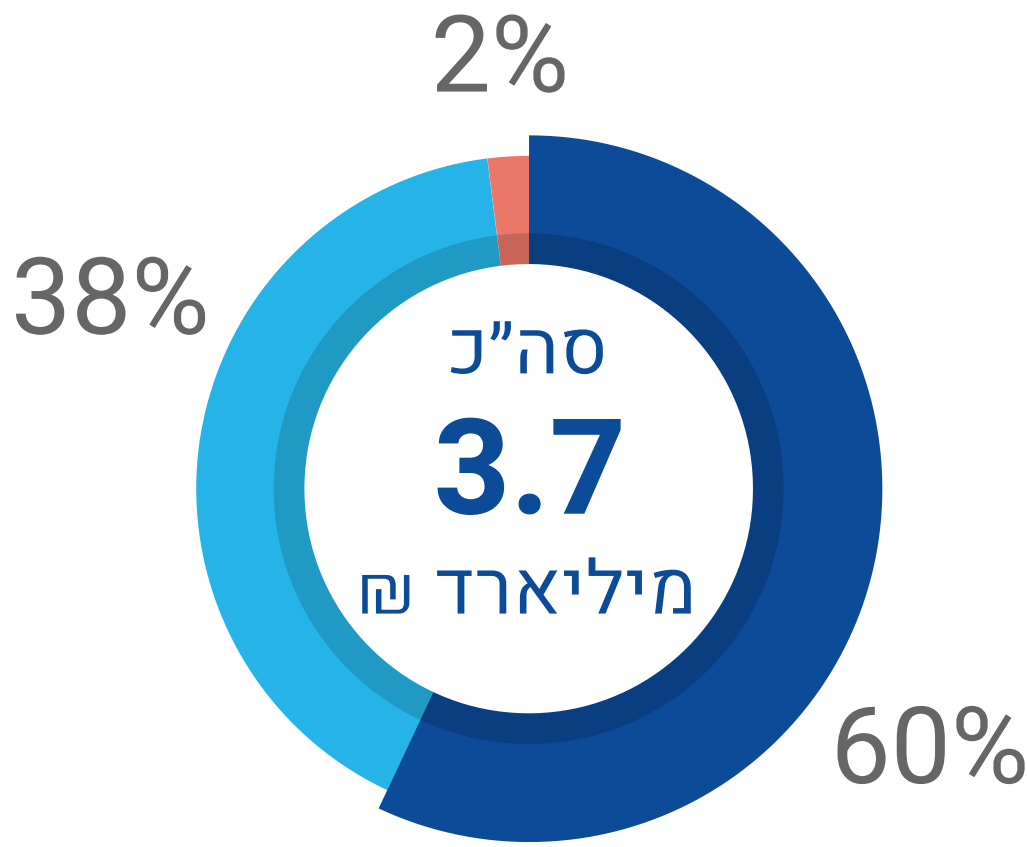
סטטוס שעבוד הנכסים באיחוד יחסי



● נכסים משועבדים

● נכסים לא משועבדים

הרכב חוב פיננסי באיחוד יחסי

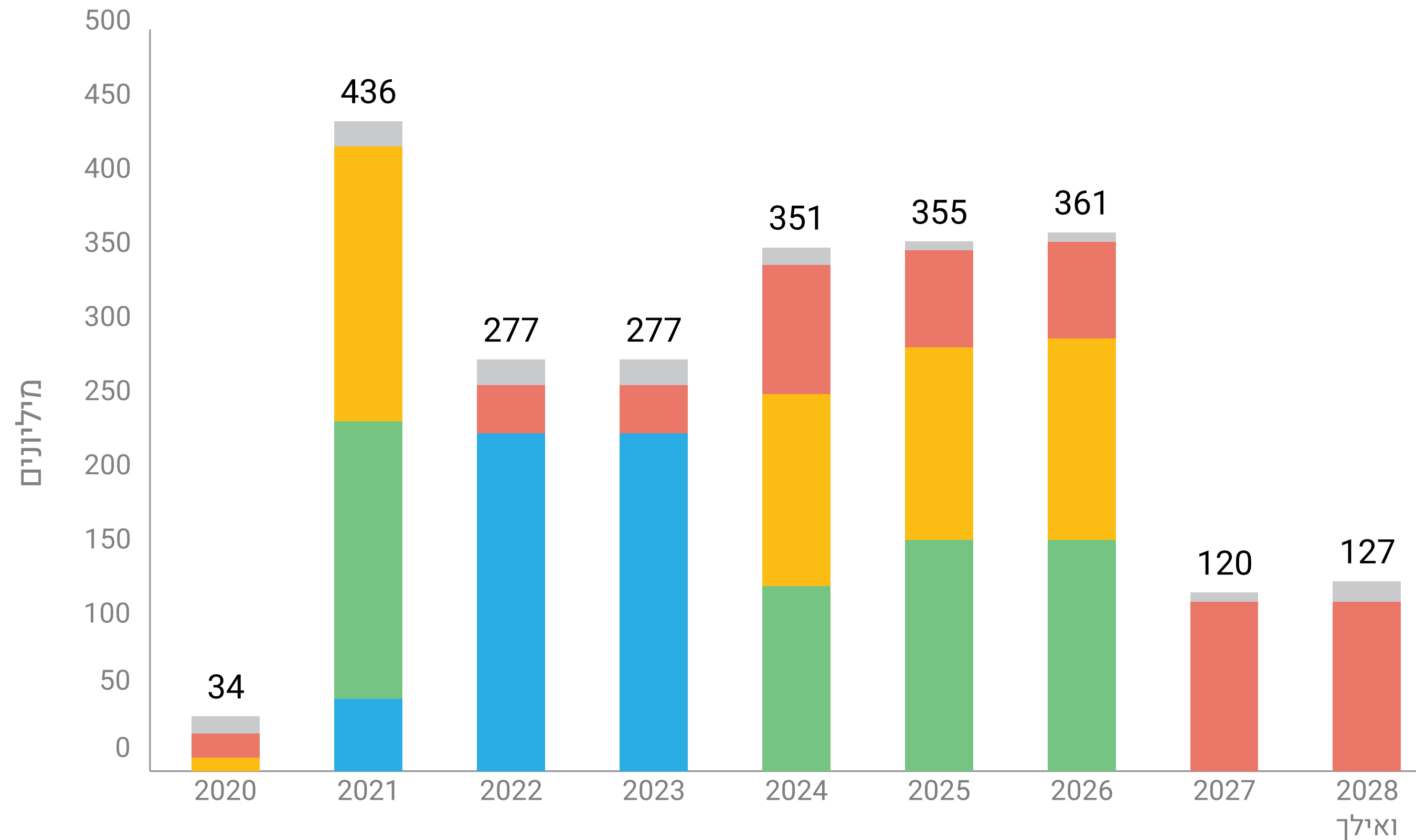


● הלוואות ממוסדיים

● הלוואות מבנקים

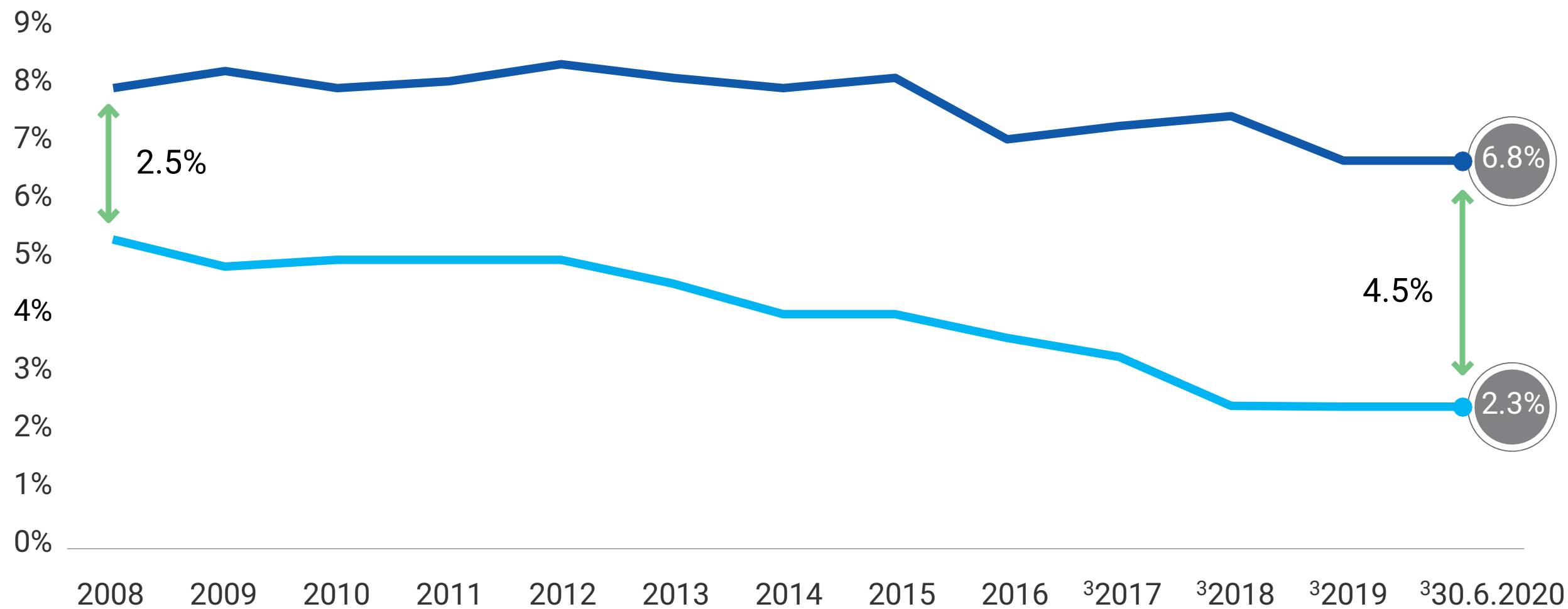
● אגרות חוב

פריסת פרעונות החוב למועד אישור דוח כספי - מיליוני ₪



● אג"ח סדרה ה ● אג"ח סדרה ו ● אג"ח סדרה ז ● הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים

שינוי בשיעור הירון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



● CAP RATE ● ריבית משוקללת, אג"ח והלוואות

מיליוני ₪	חישוב שיעור הירון המשוקלל ליום 30.6.2020
5,430	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
-596	בניכוי שווי המימוש לקרקע + זכויות בניה
-236	בניכוי שטחים פנויים
4,598	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב
74	NOI נדל"ן מניב רבעון שני 2020 ¹
6.4%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) ²
3,250	סך שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב, ללא קניון TLV
220	NOI מייצג שנתי, ללא קניון TLV
6.8%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב בנטרול השפעת קניון TLV

1. NOI כולל התאמות בגין הנחות קורונה ואינו 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 2.7%.

נכסים מושכרים לרשתות מזון



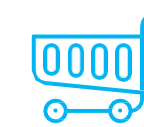
NOI Q2 2020
33 מיליון ₪



שווי
2,126 מיליון ₪

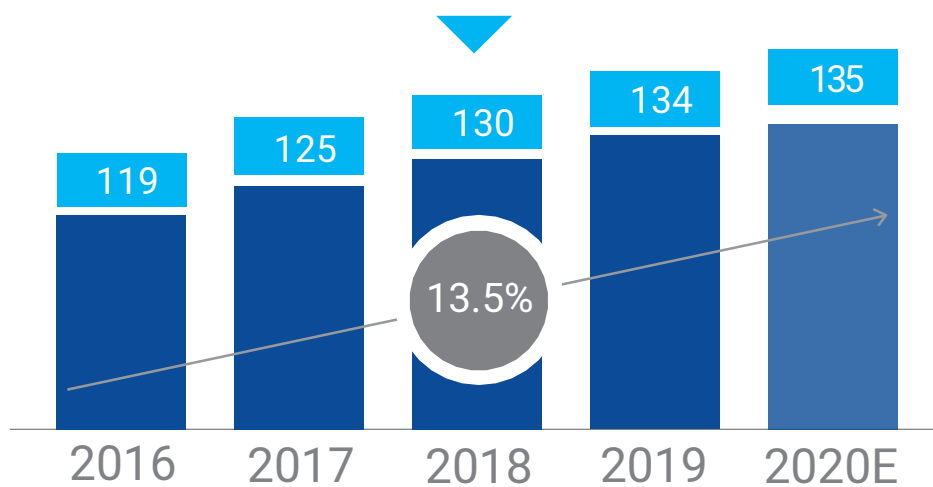


שטח כולל
140,000 מ"ר



מס' סופרמרקטים¹
90

NOI סופרמרקטים מיליון ₪



מיקומים
מרכזיים
כ-20 סניפים בת"א



תפוסה
100%



תמהיל שוכרים
מגוון



מרכזים מסחריים



שיעור תפוסה³

89%

נכון ליום 30.6.2020



NOI Q2 2020²

18 מיליון ₪

חלק החברה



שווי מרכזים מסחריים¹

1,930 מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

51,000 מ"ר

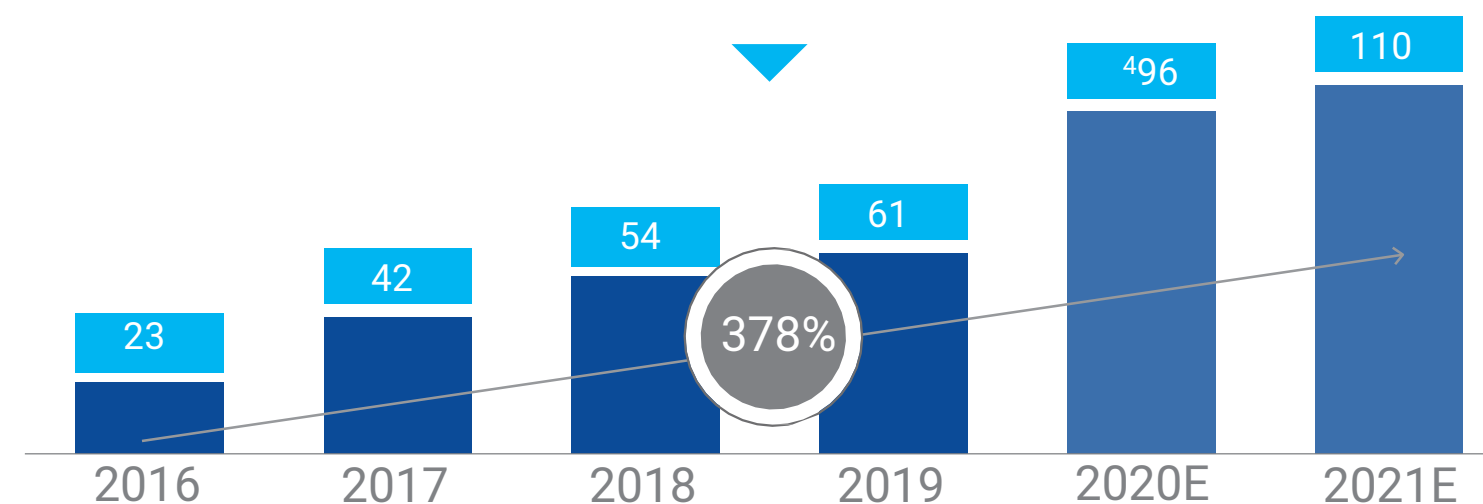
חלק החברה



קרית השרון

NOI מרכזים מסחריים

מיליון ₪



קניון הדר



קניון TLV

1. כולל שווי מלאי וחניון בקניון TLV בסך של כ- 459 מיליון ₪.
2. NOI Q2 2020 בנטרול השפעות קורונה- 25.5 מיליון ₪.
3. בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה בקניון TLV.
4. החל מיום 31.12.2019 עלה חלק החברה בקניון TLV מ-50% ל-100%.

משרדים



שיעור תפוסה

99%



NOI Q2 2020

6.5 מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי ¹

404 מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

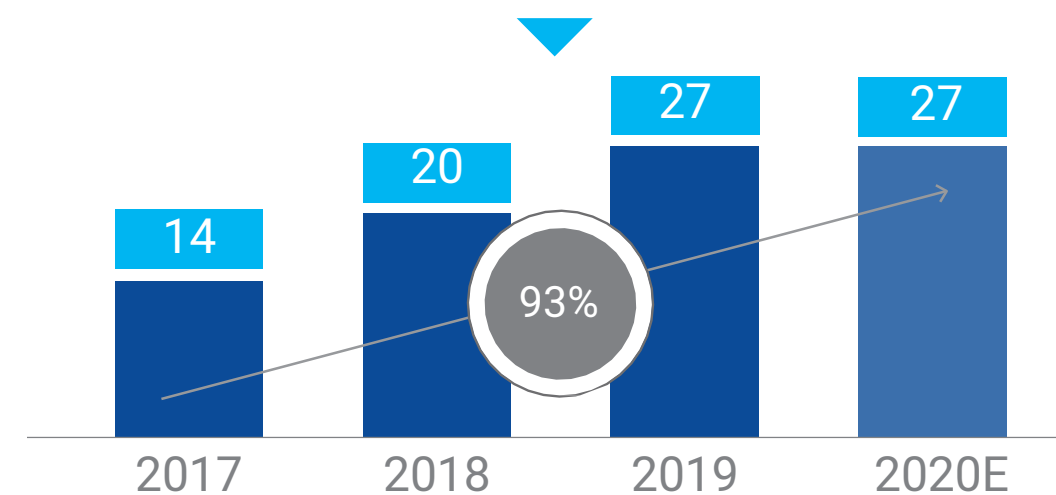
32,000 מ"ר

חלק החברה



NOI משרדים

מיליון ₪



לוגיסטיקה



שיעור תפוסה

100%



NOI Q2 2020

4.5 מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי ¹

335 מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

45,000 מ"ר

חלק החברה



קיבוץ אייל

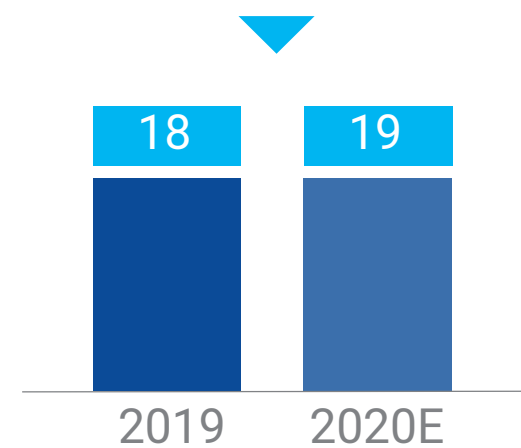


באר טוביה



קיבוץ עינת

NOI
מיליון ₪



קניון TLV



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 העובר התחדשות



המשך מגמת העלייה
בשכ"ד ממוצע



כ- 1,570 מקומות חניה
בשימוש הקניון אשר צפויים לייצר הכנסות בקצב של
כ 9-11 מיליון ש"ח ב-2020
כ- 15 מיליון ש"ח ב-2021

קניון TLV



שווי ²

1.55 מיליארד ₪



הלוואה

888 מיליון ₪



שטח מסחר כולל

32,800 מ"ר



שיעור תפוסה ¹

כ-90%



חלק החברה ³

100%



הסכמי שכירות ומזכרי
הבנות חתומים ביחס למ"ר

26,700 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 30.6.2020 הינו 1.61 מיליארד ₪.

3. החל מ-31.12.2019.

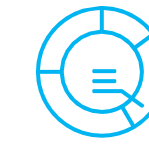
מתחם גבעון - חניון ¹



שטח כולל
31,000 מ"ר



מקומות חניה
997



חלק החברה
50%



NOI Q2 2020
2.3 מיליון ₪

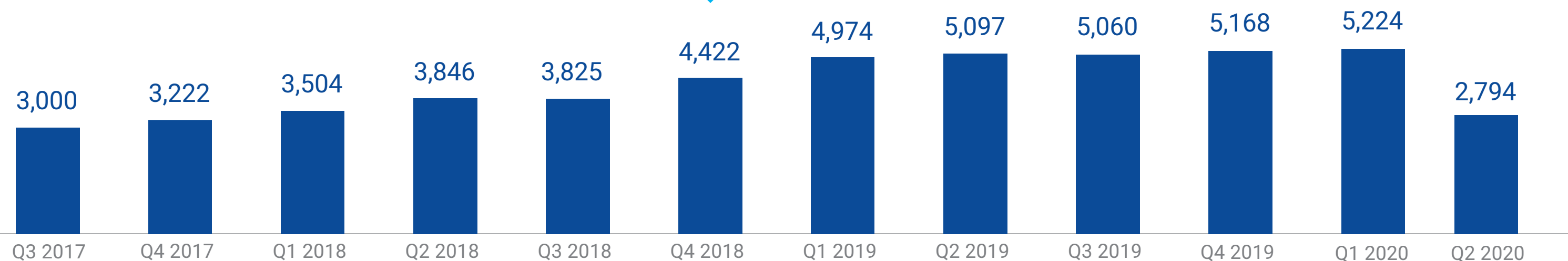


עלות בניה
144 מיליון ₪



מועד פתיחה
אפריל 2015

הכנסות לפי רבעונים - אלפי ₪



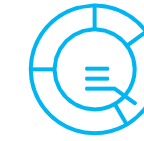
קניון הדר - ירושלים



שווי 30.6.2020
629 מיליון ₪



שטח לשיווק
27,000 מ"ר



חלק החברה
50%



זכויות בניה נוספות²
25,000 מ"ר
תעסוקה

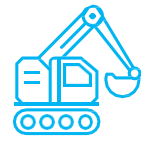


NOI Q2 2020¹
10.1 מיליון ₪



שיעור תפוסה
99.5%

קריית השרון - נתניה



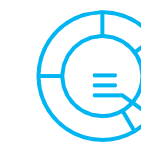
זכויות בניה נוספות
29,000 מ"ר



שטח חניונים
12,000 מ"ר



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



חלק החברה
50%



NOI Q2 2020²
2.5 מיליון ₪



שווי 30.6.2020
237 מיליון ₪¹



שיעור תפוסה
93%

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



הנתונים מוצגים לפי חלק החברה – 50%

1. כולל שווי זכויות בניה נוספת בסך של כ- 16 מיליון ₪.

2. Q2 2020 בנטרול השפעת קורונה – 3 מיליון ₪

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 23.8.2020

125 הסכמי מכר
16 בקשות רכישה



דירות למכירה
390²



חלק החברה
50%

**מגורים
ומסחר¹**

פרויקטים בפיתוח - תוצרת הארץ



מימון שלב הקרקע

408 מיליון ₪



השקעות 30.6.2020

635 מיליון ₪



היקף עלויות פרויקט צפוי ²

1,340 מיליון ₪



חלק רבוע נדל"ן ¹

63.3%



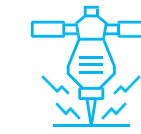
NOI חזוי ⁴

31-35 מיליון ₪



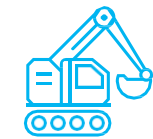
איכלוס

2023-4



היתר בניה ³

Q1 2021



היתר חפירה ודיפון

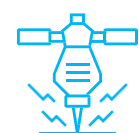
Q3 2019

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.

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.

פרויקטים בפיתוח

רח' יהודה המכבי, תל-אביב בניין מגורים ומסחר



היתר בניה הוצא ב

7/2020



שטח מסחר

800 מ"ר



מספר יח"ד

27

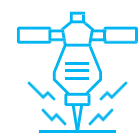


מס' מקומות

7



רח' עוודד, 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

מ"ר **2,000**



חלק החברה בקרקע

50%



קמפוס רעננה



הלוואה ¹

71 מיליון ₪



שווי

383 מיליון ₪



חלק החברה

50%



NOI Q2 2020

7 מיליון ₪



מקומות חניה

870



שטח כולל

27,000 מ"ר



1. ההלוואה ניתנה כנגד חלק החברה בנכס.

קמפוס רעננה - הרחבה

החברה מקדמת תב"ע למבנה משרדים נוסף



מקומות חניה

450



שטח כולל

26,000 מ"ר



חלק החברה ¹

100%



פרויקטים בפיתוח - POINT WELLS SEATTLE, USA

הכנסה שנתית מדמי שימוש²

ליום 30.6.2020

היקף בניה

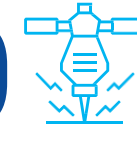
6 מיליון ₪



160 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 CENTER³) 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 הרישיונות הרלוונטיים 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- 11-15 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 בטיטוטת 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, בתאריך 1.8 נחתם עם דלק הסכם הארכת חזקה במתחם.
3. דיון בועדת התכנון מתוכנן לסוף נובמבר השנה.

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 - במיליוני ₪

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.6.2020	
490	313	464	266	361	מזומנים, ני"ע ופקדונות
1,987	2,292	2,414	3,446	3,643	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,180	3,283	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	51%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,253	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,152	2,143	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	33%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	6,440	סך מאזן
152	157	159	186	185	הון עצמי למניה
188	195	200	235	235	למניה EPRA NRV



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

תודה רבה