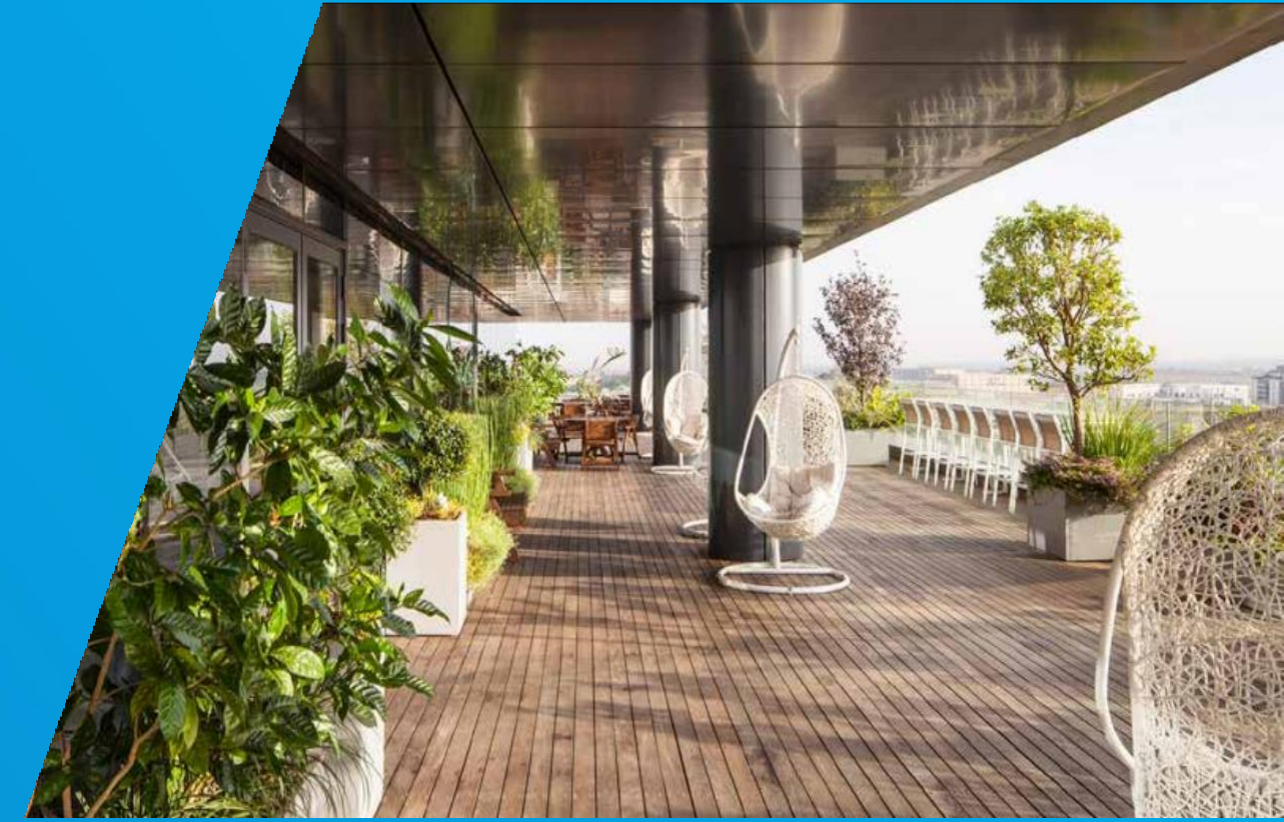




רבוע כחול נדל"ן בע"מ מצגת שוק ההון

דצמבר 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 החברה, תחזית השפעות משבר הקורונה על החברה, נתוני 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 ובכלל זה השלכות משבר הקורונה. 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 12, 16 עד 18 עד 22 וכן שקפים 24 עד 28) 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 19 עד 22 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 ליום 30.9.2020, 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 בשקפים 6 עד 12, 16 עד 18 עד 22 וכן שקפים 24 עד 28 מבוססים על ההנחות הבאות שאינן וודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן:

קניון TLV - תחזית :

- תחזית הכנסות מחניון ה-TLV שמופיעה בשקפים 19 ו-22.
- תחזית מחזור חוב הקניון והפחתת ריבית החוב.
- השבחה וטיוב שוברים בקניון כפי שמופיע בשקף 20.
- ביחס לאמור בשקף 21 לעניין "מימון מחדש ופירעון של הלוואת קניון TLV" יודגש, כי נכון למועד זה אין כל וודאות שהצדדים יגיעו להבנות ושתנאי הסיכום העקרוני יבשילו לכדי הסכם מחייב. ההתקשרות בהסכם מחייב, כפופה בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים באורגני הבנקים הממנים. בנוסף, נכון למועד זה אין כל וודאות באשר למועד ההתקשרות בהסכם מחייב כאמור (אם וככל שייחתם). כמו כן, אין וודאות באשר לתנאים הסופיים של ההסכם המחייב כאמור, אשר עשויים להיות שונים מהותית מהתנאים על-פי הסיכום העקרוני, לרבות (אך לא רק) ביחס לתנאי המסחריים של ההלוואה החדשה, והאמור מושפע מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה.

מידע לעניין מו"מ עם מוסד פיננסי לעניין קבלת מסגרת אשראי בשקף 21:

יובהר כי מדובר במו"מ בלבד וכי נכון למועד זה אין כל וודאות באשר למועד ההתקשרות בהסכם מחייב לקבלת מסגרת אשראי כאמור (אם וככל שייחתם). כמו כן, אין וודאות באשר לתנאי העמדת מסגרת האשראי והאשראי כאמור (אם וככל שיועמדו), והאמור מושפע מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה.

סיאטל - תחזית:

- הכנסה שנתית בסך של כ-12.8 מיליון דולר החל מ-1.7.2021. בהתאם להערכת דמי שכירות שנתיים בהתאם לטיוטת הערכת השווי שהתקבלה, כמפורט בשקף 29.
- 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 בטיטוט הערכת השווי.



רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור



סך נכסי
המאזן

6.8 מיליארד ₪²



נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש

113 נכסים



שטח

398,000 מ"ר¹



שיעור תפוסה בנכסים מניבים

97%⁵



CAP RATE

6.9%⁴



חוב ל- CAP, נטו

55%³

בלבד

1. כולל שטחי חניונים של כ- 93.4 אלף מ"ר (סעיף 8.1.6 בפרק א' 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 30.9.2020 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- 30.9.2020 כולל החזקה בחברות בשליטה משותפת על בסיס חלק ההחזקה היחסי.

4. מבוסס על תחשיב NOI מייצג רבעון שלישי 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 30.9.2020 על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח.

רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור



הון עצמי¹

2.2
מיליארד ₪



EPRA NRV¹

2.8
מיליארד ₪



שווי שוק

נכון ליום 30/11/2020

2.1
מיליארד ₪



דירוג

A+ מעלות

A1 מדרוג

AA- דירוג לסדרות מובטחות בשיעבוד



נכסים

לא משועבדים¹

1.4 מיליארד ₪

23% מסך הנכסים



מדד

תל-אביב 125

תל-אביב 90

בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים

יחידות מושכרות

440



כמות שוכרים

320

FOR RENT

amdocs

נעמן Naaman

103 FM
רדיו ללא הפסקה

MAVENIR

NAUTICA

דואר ישראל

Timberland

קפה
לנדווך

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

א.ל.מ.

מאוחדת

פלאפן
בריבוע

ZARA HOME

COS

שילב

ZARA

לאומית

McDonald's

FACTORY 54

NESPRESSO

לאומי
leumi

דיסקונט

Cal
עושים את זה קל

SABON
סבון אל סבני

MAX
בוא שנים בגדי

צומת ספרים

PULL&BEAR



תחזית תוצאות החברה לשנת 2020

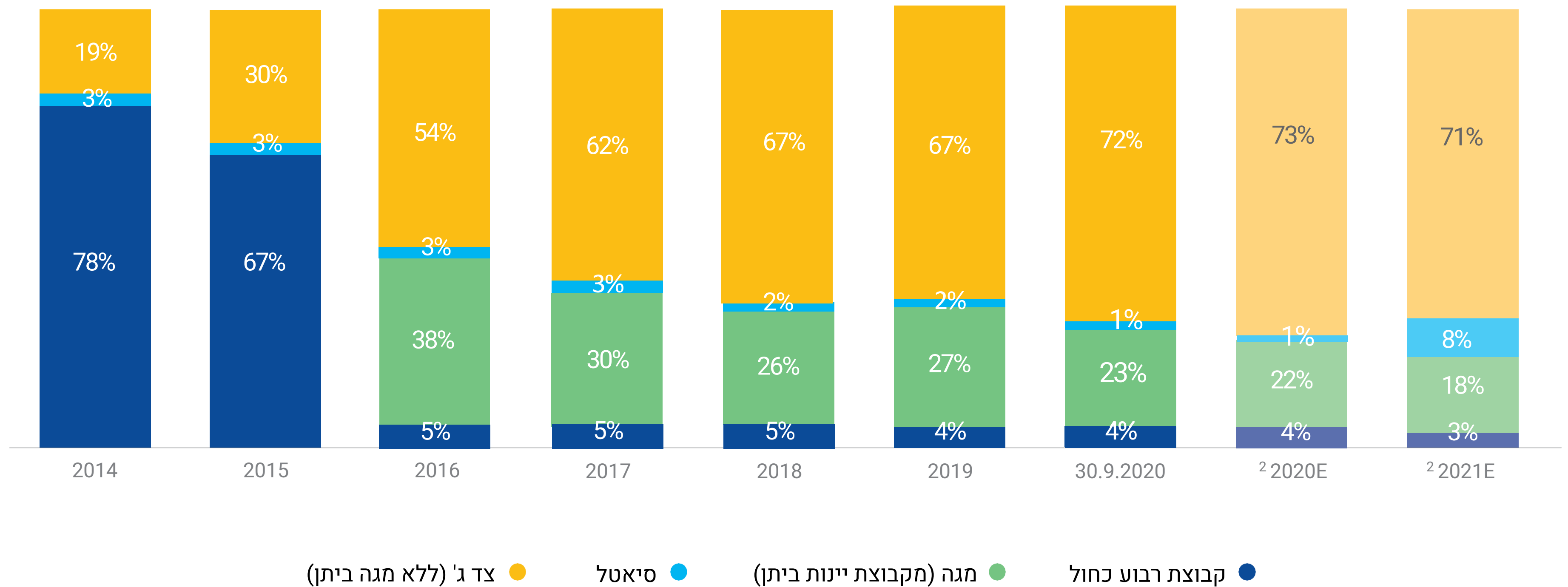
להלן התפלגות NOI המיוחס לכל מגזר והתייחסות משוערת להשפעת משבר הקורונה נכון למועד זה:

מגזר	תחזית NOI 2020 (מש"ח)	שינוי מהתחזית	תחזית מעודכנת NOI 2020 (מש"ח)	הסבר
סופרמרקטים	135	2	137	שיפור ביחס לתחזית
מרכזים מסחריים - TLV (100%) הדר (50%), קריית השרון (50%)	96	(7)	89	בעיקר השפעת משבר הקורונה
שטחי מסחר	15	1	16	שיפור ביחס לתחזית
משרדים	27	-	27	-
לוגיסטיקה	19	(1)	18	בעיקר השפעת מדד המחירים
סיאטל	11	(9)	2	אין השפעה ישירה – מו"מ להכנסת שוכר חדש
חניון גבעון	8	(2)	6	ירידה בלקוחות מזדמנים
סה"כ	311	(16)	295	

החברה נהנית מפריסה ענפית ופריסה גאוגרפית



תמהיל הכנסות¹

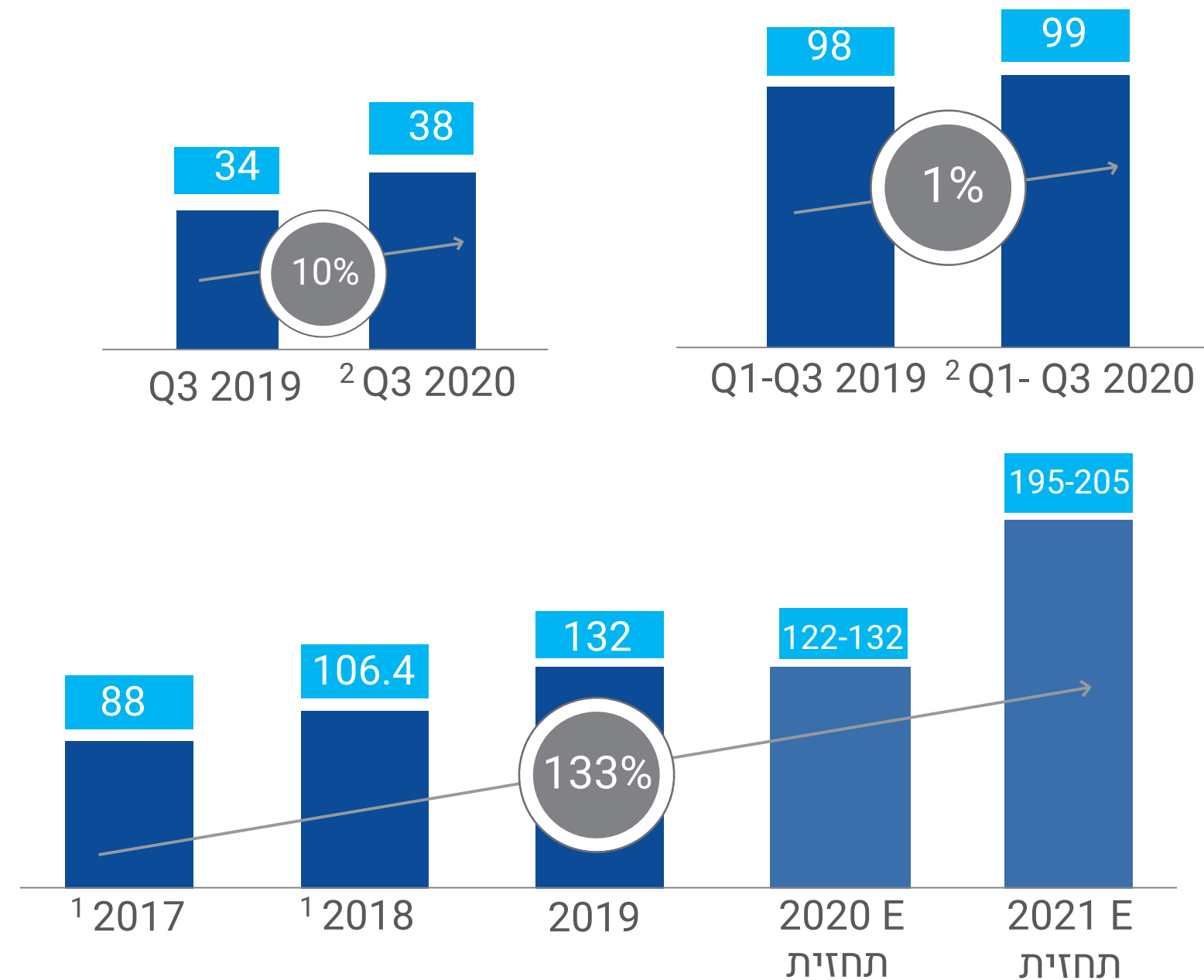


הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות שצפויה להימשך עם הגדלת מצבת הנכסים

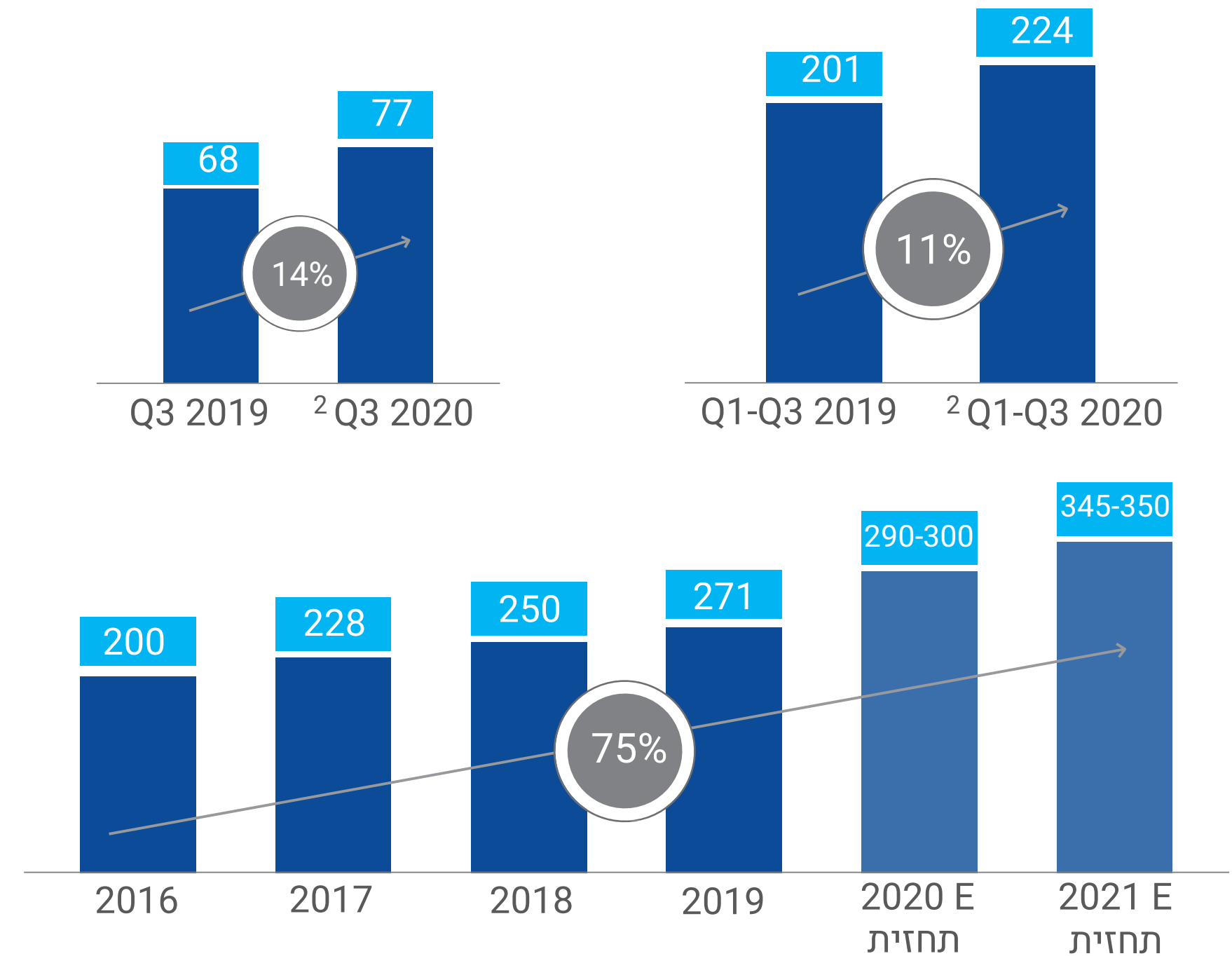
1. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.
2. הנתונים בשקף זה המתייחסים לשנים 2020-2021, הינם כוללים השפעת הקורונה בהתאם להנחות בשקף 2 ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה 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 ליום 31.12.2019.

צמיחה ב- NOI ו- FFO במיליוני ש"ח

FFO



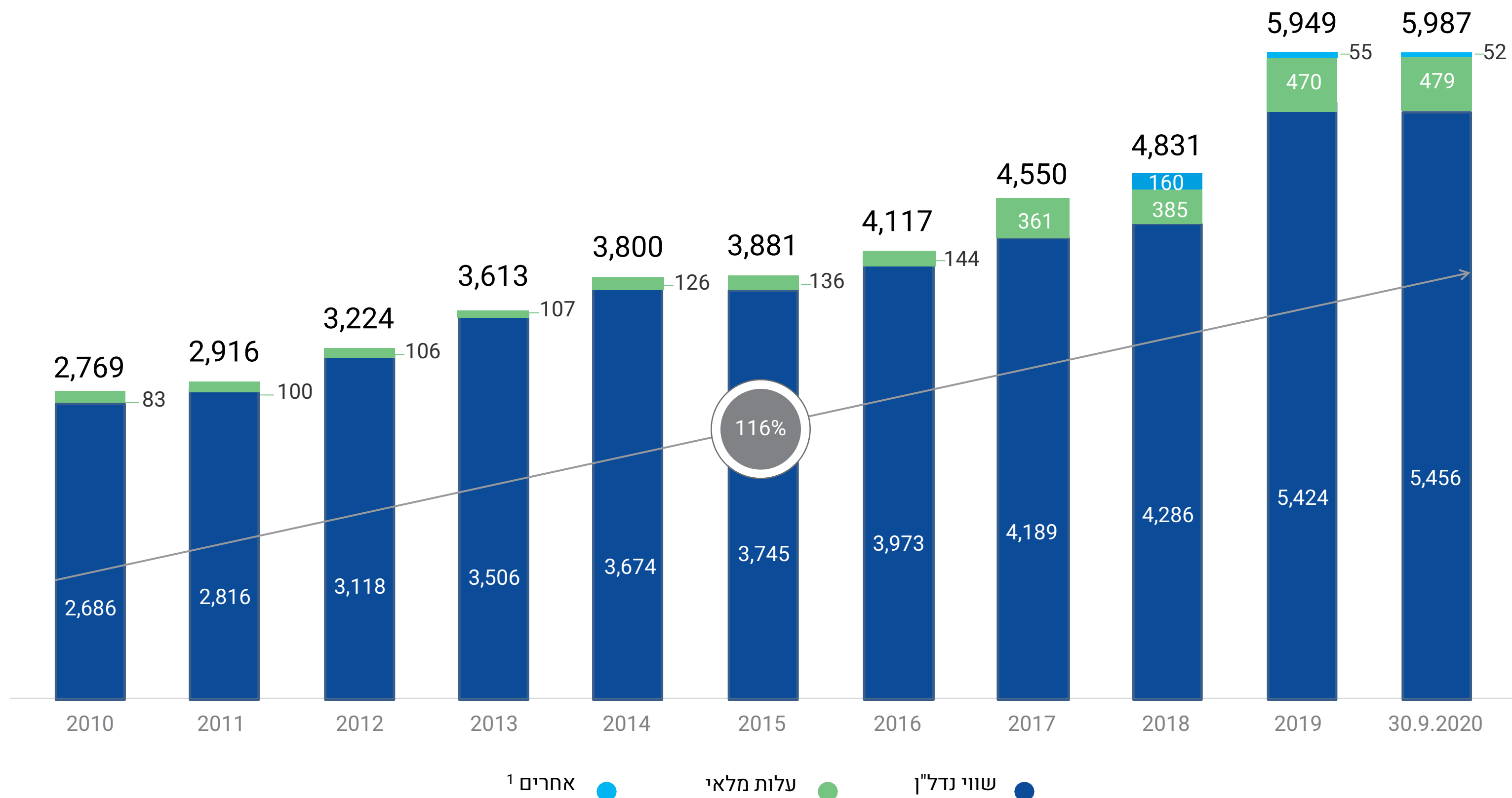
NOI



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 31.12.2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%.

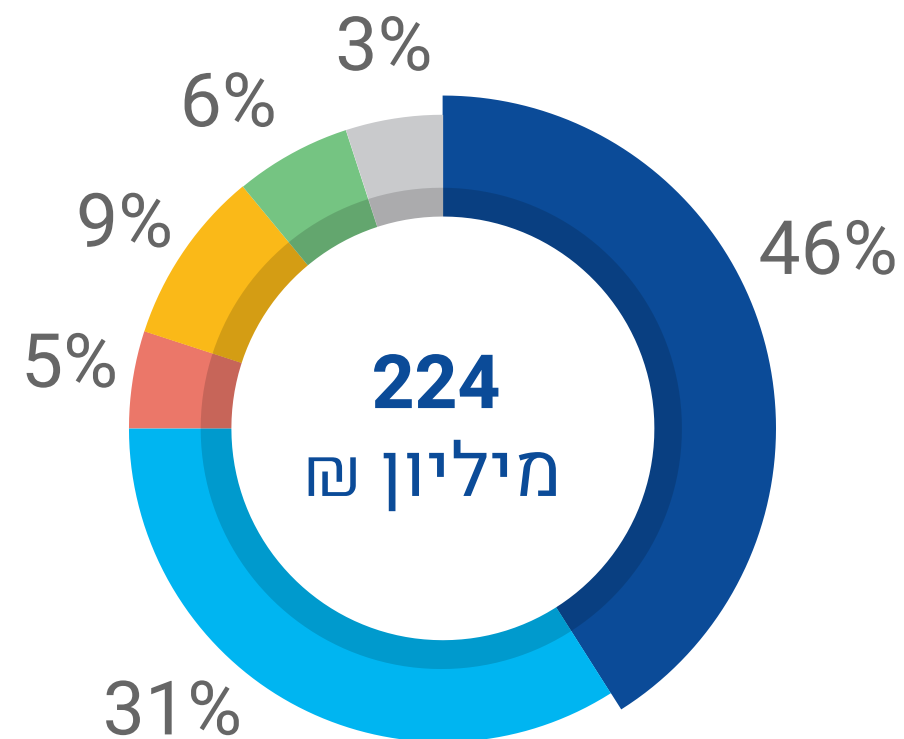
צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן - מיליוני ש"ח



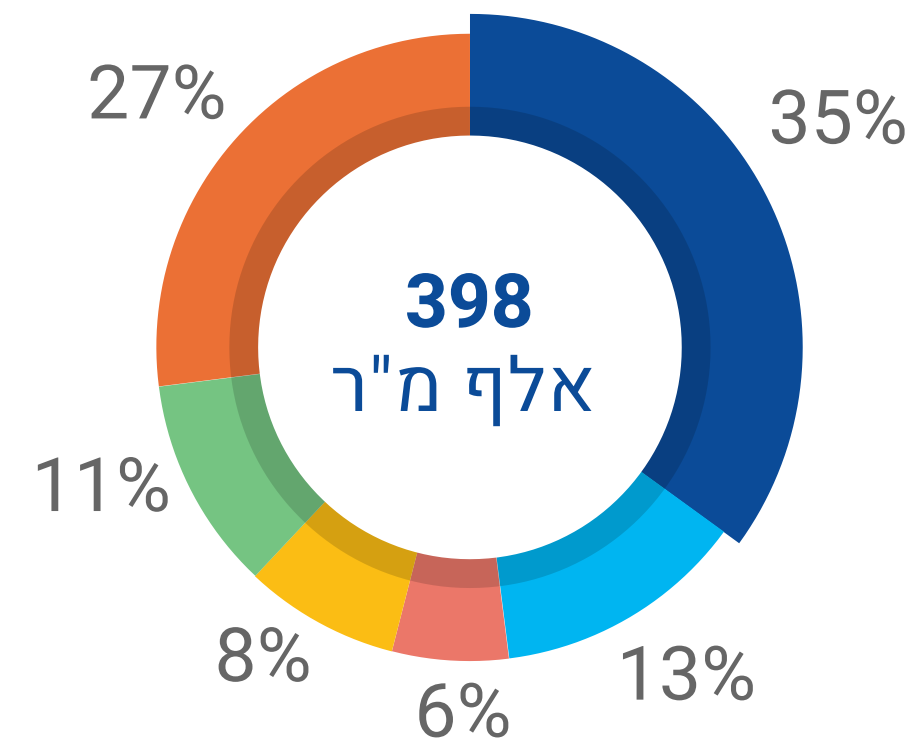
נכסים לפי שימושים

פילוח NOI

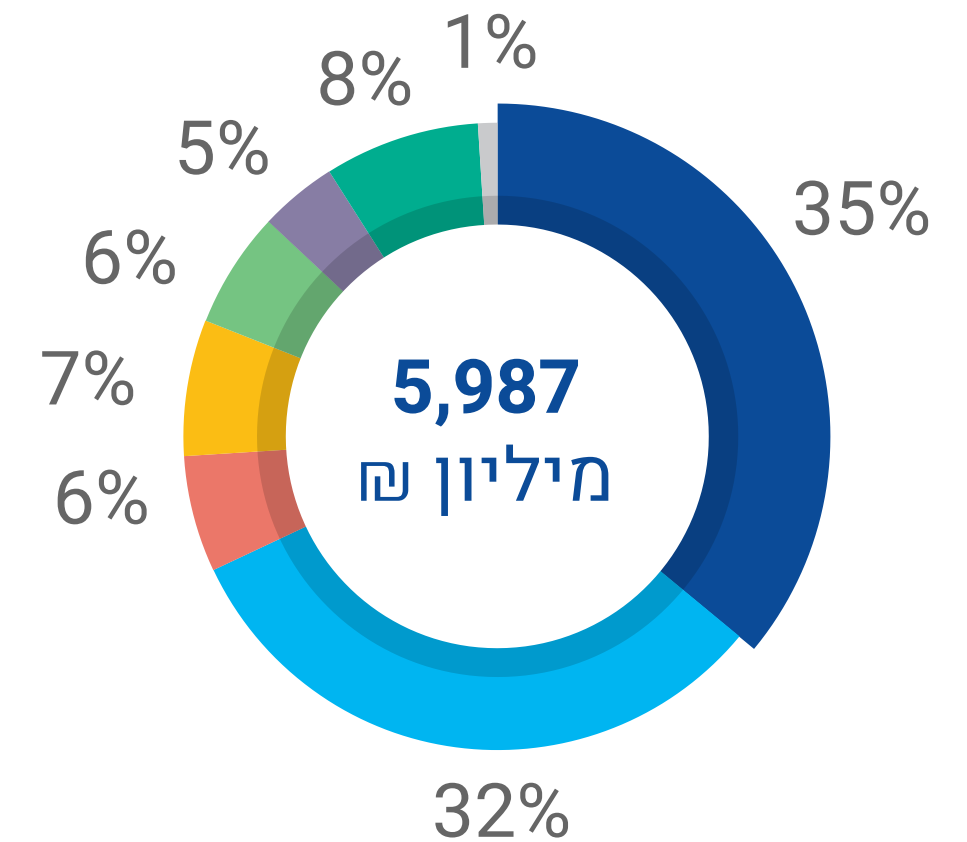
Q1-Q3 2020



חלוקת שטחים



חלוקת שווי



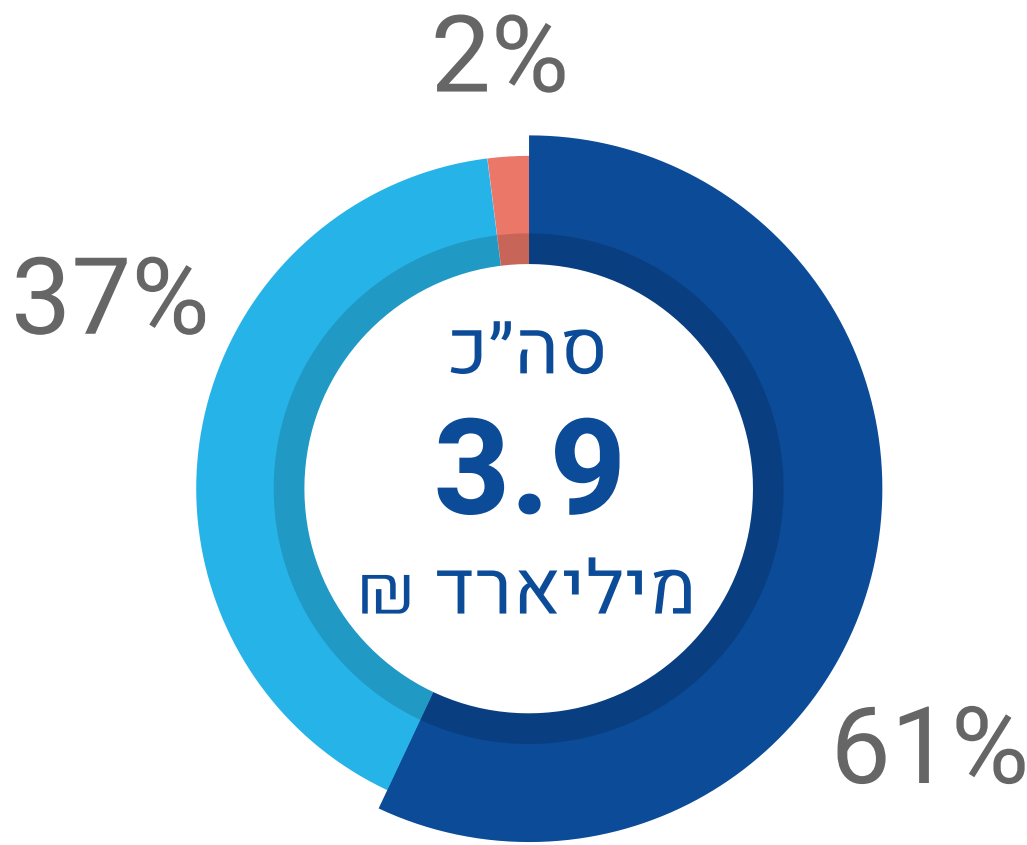
סטטוס שעבוד הנכסים
באיחוד יחסי



נכסים משועבדים

נכסים לא משועבדים

הרכב חוב פיננסי
באיחוד יחסי

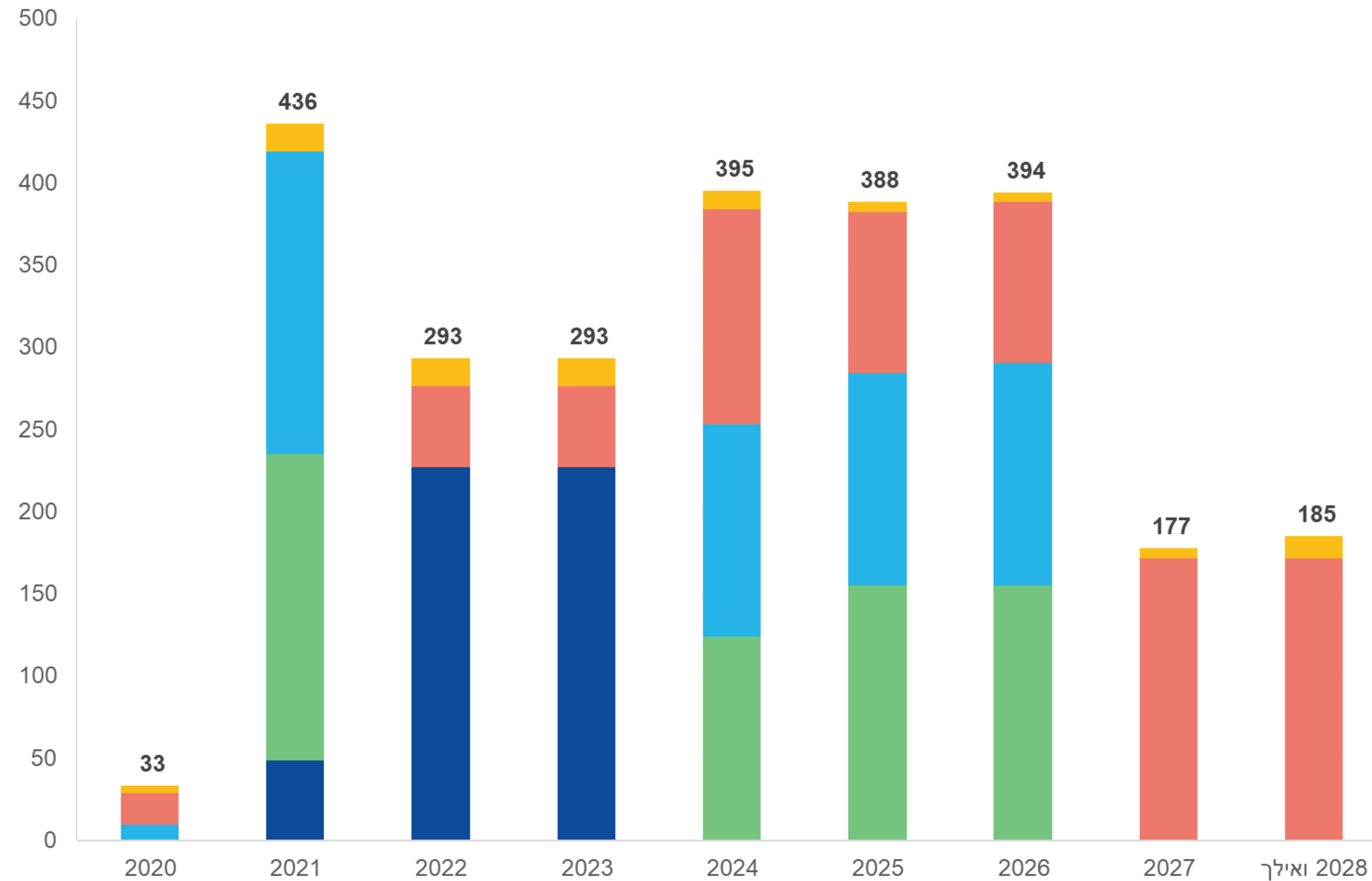


הלוואות ממוסדיים

הלוואות מבנקים

אגרות חוב

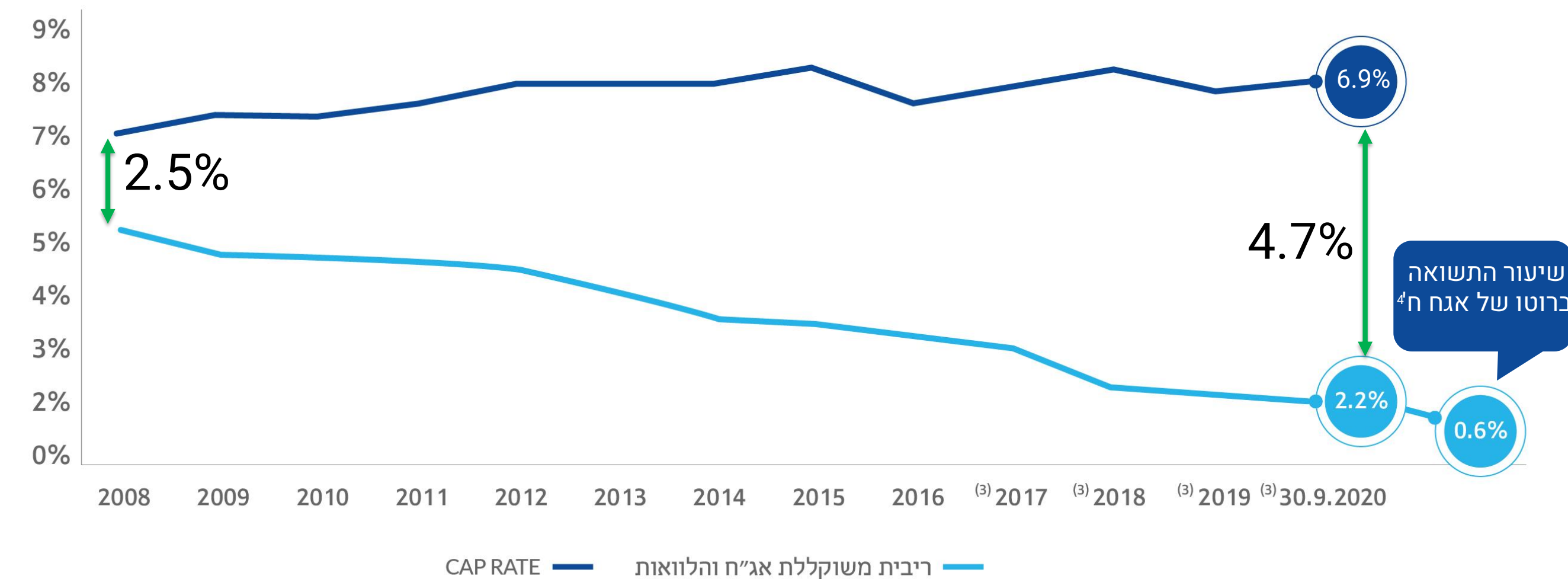
פריסת פרעונות החוב למועד אישור הדוח הכספי - מיליוני ש"ח



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

פרעונות הקרן בגרף הינם ללא פרעונות בלון של חובות מובטחים בנכסי נדלן משועבדים, לאור יחסי השעבוד הנמוכים ואפשרות החברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש.

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



מיליוני ₪	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל ליום 30.9.2020
5,456	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
(606)	בניכוי שווי המימון לקרקע + זכויות בניה
(376)	בניכוי שטחים פנויים
4,474	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב
77	NOI נדל"ן מניב רבעון שלישי 2020 ¹
6.6%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)²
3,260	סך שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב, ללא קניון TLV
224	NOI מייצג שנתי, ללא קניון TLV
6.9%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב בנטרול השפעת קניון TLV

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 2.7%.
 4. נכון ליום 1 בדצמבר 2020.

נכסים מושכרים לרשתות מזון



NOI Q3 2020²
36 מיליון ₪



שווי
2,125 מיליון ₪

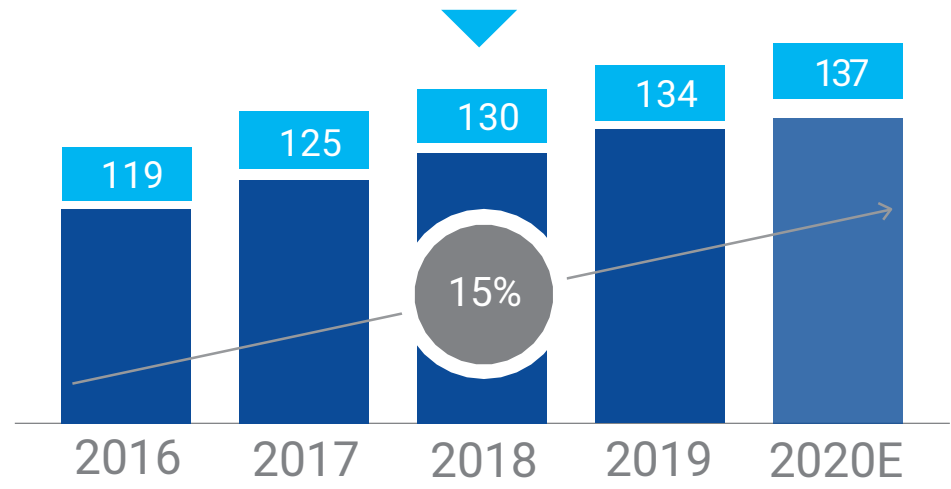


שטח כולל
140,000 מ"ר



מס' סופרמרקטים¹
90

NOI סופרמרקטים מיליון ₪



מיקומים
מרכזיים
כ-20 סניפים בת"א



תפוסה
100%



תמהיל שוכרים
מגוון



1. לחברה 2 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזי מסחר.
2. לפי חלק החברה.

מרכזים מסחריים



שיעור תפוסה²
89%



NOI Q3 2020
24 מיליון ₪
חלק החברה



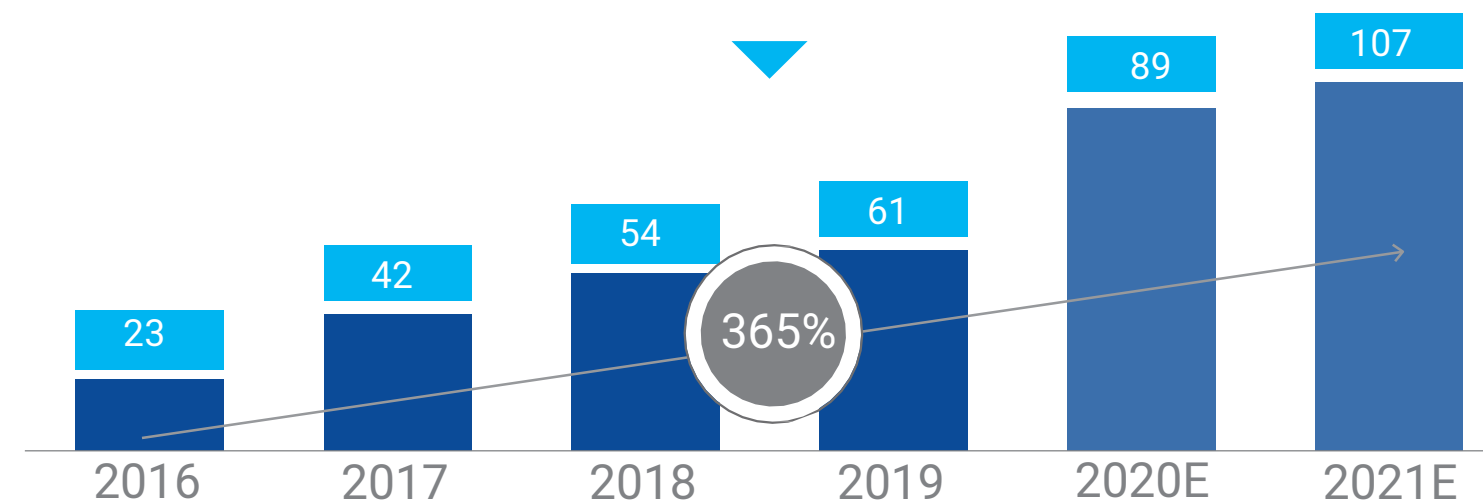
שווי מרכזים מסחריים¹
1,930 מיליון ₪
חלק החברה



שטח כולל
51,000 מ"ר
חלק החברה



NOI מרכזים מסחריים מיליון ₪



1. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה חלק החברה בקניון TLV מ-50% ל-100%.
2. על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח.

משרדים



שיעור תפוסה²

99%



NOI Q3 2020

7 מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי¹

399 מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

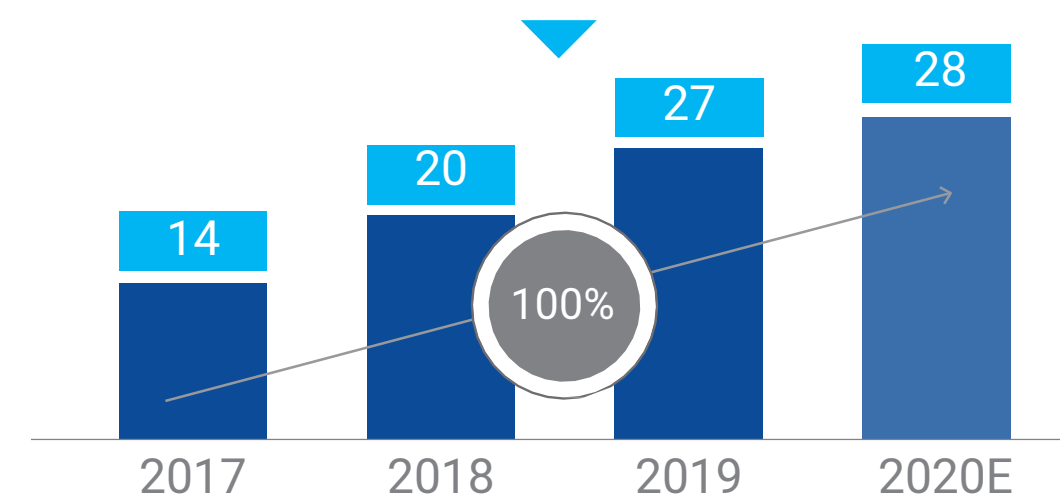
32,000 מ"ר

חלק החברה



NOI משרדים

מיליון ₪



1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.

2. על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח.

קמפוס רעננה



הלוואה¹

69 מיליון ₪



שווי

382 מיליון ₪



חלק החברה

50%



NOI Q3 2020

7 מיליון ₪



מקומות חניה

870



שטח כולל

27,000 מ"ר



1. ההלוואה מבוטחת בשעבוד על זכויות החברה בנכס.

לוגיסטיקה



שיעור תפוסה

100%



NOI Q3 2020

4.5 מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי¹

350 מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

45,000 מ"ר

חלק החברה



קיבוץ אייל



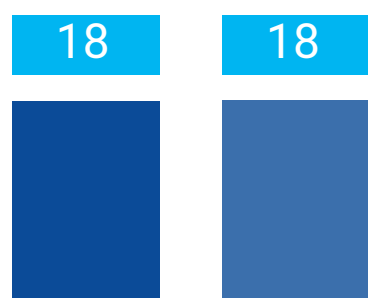
באר טוביה



קיבוץ עינת

NOI

מיליון ₪



2019

2020E

באר טוביה

תכנון הרחבת המרכז הלוגיסטי

- תב"ע להגדלת זכויות בעד כ-300% מ-16 מטר ל-42 מטר גובה.
- הגדלת קיבולת האחסון במספר שלבים בעד כ-300% מ-30,000 משטחים ל-70,000 בשלב ראשון ו-120,000 בשלב שני.
- התוכנית עברה את שלב ההתנגדויות וממתינה לכניסתה לתוקף במהלך Q1 2021.

מרלו"ג אייל

מו"מ להחלפת שוכר לחברת דיפלומט

- החלפת שוכר לחברת דיפלומט, אשר יפעיל את המרלו"ג העיקרי של סופר-פארם.
- תקופה ארוכה כולל אופציה להארכה.
- עליה של כ-10% בדמי שכירות.

קניון TLV



החברה פועלת יחד עם עריית תל אביב להקמת הכניסה העיקרית דרך הקניון לשתי תחנות **הרכבת הקלה והמטרו** הסמוכות לקניון (יהודית, קרליבך), מהלך זה 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- 7-8 מיליון ש"ח ב-2020
כ- 15 מיליון ש"ח ב-2021

השבחה וטיוב שוכרים בקניון

עם העברת השליטה בקניון TLV לשליטה מלאה של החברה, עוסקת הנהלת החברה בהשבחה וטיוב בסיס הסכמים ושוכרים

1

הארכת הסכמים וחידושי אופציות – במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה הוארכו כ-30 הסכמים בהיקף שטחים של כ-1,800 מ"ר. הסכמים אלו מבטאים עלייה של 15% בשכ"ד הממוצע.

2

הסכמים חדשים – הסכמים עם תשעה שוכרים חדשים המסתכמים לשטח של כ-4,000 מ"ר (מתוכם מושכר אחד בשטח כולל של כ-1,700 מ"ר שעיקרו מאכלס את קומת החניון). הסכמים אלו מבטאים שכ"ד ממוצע של כ-250 ש"ח למ"ר לעומת שכ"ד ממוצע של כ-55 ש"ח בחודש לשטחים אלו בשנת 2019.

3

החברה פועלת לריענון ולהרחבת היצע ההסעדה והבילוי בקניון ומחוצה לו. **תחנת הרכבת שאמורה להיפתח** על "רציף" קרליבך. התחנה שתביא לפריחה מחודשת של הרחוב מהווה מוקד משיכה לשחקנים מרכזיים בתחום ההסעדה והבילוי. החברה מנהלת מגעים עם שוכרים פוטנציאליים לפתיחה של מספר עסקים לאורך ה"רציף" כחלק מתוכנית ההשבחה של הקניון.

4

החברה התקשרה בהסכמי עקרונות להקמת מרכזי חוויה למשפחה ולילדים כגון – קירות טיפוס, נינג'ה, משחקיות, חדרי סנוזינג דיגטליים ואינטרקטיביים, חדרי ימי הולדת וזאת ע"י הסבת שטחי שרות.



מימון מחדש ופרעון של הלוואת קניון ה-TLV

החברה הגיעה לסיכום עקרוני עם הבנקים המממנים על תנאים למימון מחדש*

1 חברת הקניון תפרע סך של 260 מיליון ש"ח, מההלוואה הנוכחית, ללא עמלת פרעון מוקדם.

2 הבנקים יעמידו הלוואה חדשה בסכום של 600 מיליון ש"ח לתקופה של עד כ-13 שנים. חברת הקניון תהא רשאית לפרוע בפרעון מוקדם את ההלוואה החדשה, כולה או חלקה (לבחירתה ולשיקול דעתה הבלעדי) עד דצמבר 2021, ללא עמלת פרעון מוקדם.

3 בשנה הראשונה הלוואה החדשה תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.5% או בשיעור ריבית פריים + 1%, לעומת ההלוואה הנוכחית הנושאת ריבית של שיעור ריבית פריים + 2.4%.

4 ככל שה- NOI של הקניון יעלה על 55 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים שקדמו למועד הבדיקה, שיעור הריבית שתישא ההלוואה החדשה יהא שיעור ריבית פריים + 0.5% ובמידה שה- NOI של הקניון יהיה שווה או יפחת מ-55 מיליון ש"ח, שיעור הריבית האמור יהא שיעור ריבית פריים + 1%. (הבחינה תהיה רבעונית). מהשנה השנייה ריבית שלא תעלה על ריבית פריים + 1.4%, בכפוף ליחסים פיננסיים שיסוכמו בהסכם הסופי.

5 למועד הדוח ה- NOI ב-12 החודשים האחרונים עומד על סך של כ-70 מיליון ש"ח.

6 חברת הקניון לא מחויבת בפרעון קרן נוסף של ההלוואה החדשה במהלך השנה הקרובה.

7 הבנקים ישחררו משעבוד את חברת המגורים ונכסיה.

החברה נמצאת במו"מ עם מוסד פיננסי לקבלת מסגרת אשראי של כ-300-450 מיליון ש"ח בריבית של כ-1%.

כתוצאה מהשלמת המהלך FFO של החברה עשוי לגדול בסכום של כ-20 מיליון ש"ח בשנה

* יודגש, כי נכון למועד זה אין כל וודאות שהצדדים יגיעו להבנות ושתנאי הסיכום העקרוני יבשילו לכדי הסכם מחייב. ההתקשרות בהסכם מחייב, כפופה בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים באורגני הבנקים המממנים. בנוסף, נכון למועד זה אין כל וודאות באשר למועד ההתקשרות בהסכם מחייב כאמור (אם וככל שייחתם). כמו כן, אין וודאות באשר לתנאים הסופיים של ההסכם המחייב כאמור, אשר עשויים להיות שונים מהותית מהתנאים על-פי הסיכום העקרוני, לרבות (אך לא רק) ביחס לתנאיה המסחריים של ההלוואה החדשה, והאמור מושפע מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה. לעניין מו"מ עם מוסד פיננסי יובהר כי מדובר במו"מ בלבד וכי נכון למועד זה אין כל וודאות באשר למועד ההתקשרות בהסכם מחייב לקבלת מסגרת אשראי כאמור (אם וככל שייחתם). כמו כן, אין וודאות באשר לתנאי העמדת מסגרת האשראי והאשראי כאמור (אם וככל שיועמדו), והאמור מושפע מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה.



קניון TLV



שווי²

1.55 מיליארד ₪



הסכמי שכירות ומזכרי
הבנות חתומים ביחס למ"ר

26,200 מ"ר



שטח מסחר כולל

32,800 מ"ר



הלוואה

868 מיליון ₪



חלק החברה¹

100%



שיעור תפוסה ממוצע³

89%

מתחם גבעון - חניון



שטח כולל¹
31,000 מ"ר



מקומות חניה
997



חלק החברה

בחודש נובמבר 2020 השלימה החברה רכישת 25% נוספים, כך שנכון להיום שיעור ההחזקה עומד על

75%



NOI Q3 2020
2.7 מיליון ₪



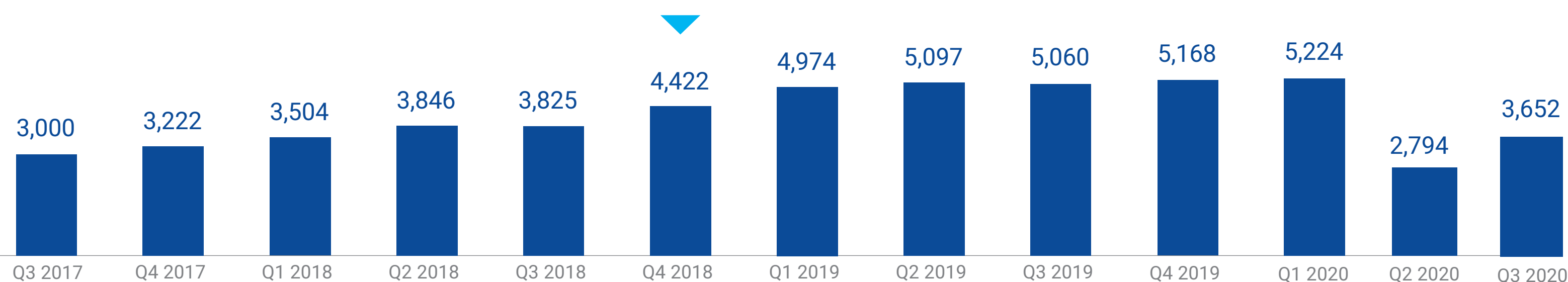
עלות בניה
144 מיליון ₪



מועד פתיחה

אפריל 2015

הכנסות לפי רבעונים - אלפי ש"ח



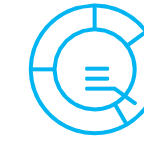
קניון הדר - ירושלים



שווי 30.9.2020
629 מיליון ₪



שטח לשיווק
27,000 מ"ר



חלק החברה
50%



זכויות בניה נוספות¹
25,000 מ"ר
תעסוקה

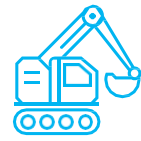


NOI Q3 2020
10.1 מיליון ₪



שיעור תפוסה
99.4%

קריית השרון - נתניה



זכויות בניה נוספות

29,000 מ"ר



שטח חניונים

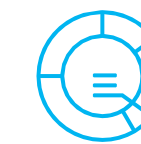
12,000 מ"ר



שטח כולל

12,500 מ"ר

מסחר, משרדים ומרפאות



חלק החברה

50%



NOI Q3 2020

3.8 מיליון ₪



שווי 30.9.2020

228 מיליון ₪¹



שיעור תפוסה

89%²

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



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 26.11.2020
129 הסכמי מכר
17 בקשות רכישה



דירות למכירה
390²



חלק החברה
50%

**מגורים
ומסחר¹**

פרויקטים בפיתוח - תוצרת הארץ (המשך)



מימון שלב הקרקע

409 מיליון ₪



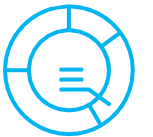
השקעות 30.9.2020

645 מיליון ₪



היקף עלויות פרויקט צפוי²

1,340 מיליון ₪



חלק רבוע נדל"ן¹

63.3%



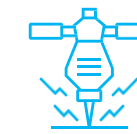
NOI חזוי³

31-35 מיליון ₪



איכלוס

2024



היתר בניה

Q1 2021



היתר חפירה ודיפון Q3 2019

היתר ביסוס Q4 2020

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 ליום 31.12.2019 ולרבות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

1. פרויקט המגורים 50% ופרויקט התעסוקה 100%.
2. אומדן העלויות לא כולל מימון.
3. לא כולל רווח יזמי בגין פרויקט המגורים.

פרויקטים בפיתוח (המשך)

קמפוס רעננה (הרחבה) החברה מקדמת תב"ע למבנה משרדים נוסף



מקומות חניה

450



שטח כולל

26,000 מ"ר



חלק החברה¹

100%



פרויקטים בפיתוח - POINT WELLS SEATTLE, USA

היקף בניה

2,300 יח"ד¹

ליום 30.9.2020

160 מיליון \$

הכנסה שנתית מדמי שימוש²

6 מיליון \$



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)³ וזאת 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- 160⁴ 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 התקיים במהלך נובמבר ופרסום ההחלטה צפוי בחודשים הקרובים.
4. כפי שמפורט בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 ביאור 5 ב'.

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 פיננסיים - במיליוני ש"ח

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.9.2020	
490	313	464	266	541	מזומנים, ני"ע ופקדונות
1,987	2,292	2,414	3,446	3,772	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,180	3,232	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	49%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,264	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,152	2,201	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	33%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	6,644	סך מאזן
152	157	159	186	190	הון עצמי למניה
188	195	200	235	241	למניה EPRA NRV



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

תודה רבה