רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון

מרץ 2021

הבהרות

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 **("מידע צופה פני עתיד")**, 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 NOI, נתוני FFO, לוחות זמנים צפויים, 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 להם חשופה 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 7 עד 8, 12, 14 עד 16, 18 עד 21 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 שהנם בגדר מידע צופה פני עתיד. כמו כן, הנתונים בשקפים 19 עד 22 להלן ביחס לקניון TLV מהווים מידע צופה פני עתיד שמתבסס בעיקר על האסטרטגיה של החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן. אין במידע הכלול במצגת שום 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 לרבות התפתחות והשלכות משבר הקורונה ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. הנתונים 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 רלוונטי 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.

<u>הנחות לתחזית ונתונים פיננסיים</u>
הנתונים בשקפים 7 עד 8, 12, 14 עד 16, 18 עד 21 וכן שקפים 24 עד 28 כוללים מידע צופה פני עתיד והם מבוססים על ההנחות הבאות שאינן וודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן:

קניון TLV - תחזית :

- תחזית הכנסות מחניון TLV שמופיעה בשקפים 19.
- השבחה וטיוב שוכרים בקניון כפי שמופיע בשקף 20.

תחזית NOI הכלולה בשקפים 8, 14 עד 16, 18 ו-24:

- הנחת אינפלציה שנלקחה בתחזית לשנת 2021 עומדת על 1.5%.
- השלמת פרויקט להגדלה והשבחה של שטחי המסחר בקניון הדר.

רבוע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור

שטח

403,000 מ"ר [1]

נכסים מניבים

תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש

114 נכסים

שווי נכסי הנדל"ן

6 מיליארד ₪ [2]

חוב ל- CAP ,נטו

[3] **55%**

בלבד

CAP RATE

[4] **6.7%**

שיעור תפוסה בנכסים מניבים

[5] **97%**

1. כולל שטחי חניונים של כ- 91.7 אלף מ"ר (סעיף 8.1.6 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020), וכ- 23.3 אלף מ"ר אשר מהווים 75% מחניון גבעון (פרויקט B.O.T.) (סעיף 8.9.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020).
2. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן נכון ליום 31 בדצמבר 2020.
3. סך התחייבויות פיננסיות נטו, הון עצמי ומיסים נדחים ליום 31.12.2020 כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.
4. מבוסס על תחשיב NOI לשנת 2020 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 בדצמבר 2020 על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח.

רבוע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור

שווי שוק

נכון למועד פרסום הדוחות

כ-2.5

מיליארד ₪

EPRA NRV [1]

2.8

מיליארד ₪

הון עצמי [1]

2.23

מיליארד ₪

מדד

תל-אביב 125

תל-אביב 90

נכסים לא משועבדים [2]

נכון למועד פרסום הדוחות

כ-3.3 מיליארד ₪

כ-54% מסך נכסי הנדל"ן

דירוג

אופק יציב

A+ מעלות

A1 מדרוג

AA-/Aa3 דירוג לסדרות מובטחות בשעבוד

1. נכון ליום 31 בדצמבר 2020.
2. כפוף להשלמת הליך הסרת השעבודים וזאת לאחר פרעון הלוואת קניון TLV בחודש ינואר 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, סך נכסי הנדל"ן הלא משועבדים הינו כ- 1.4 מיליארד ש"ח.

בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים

כמות שוכרים

310

יחידות מושכרות

450

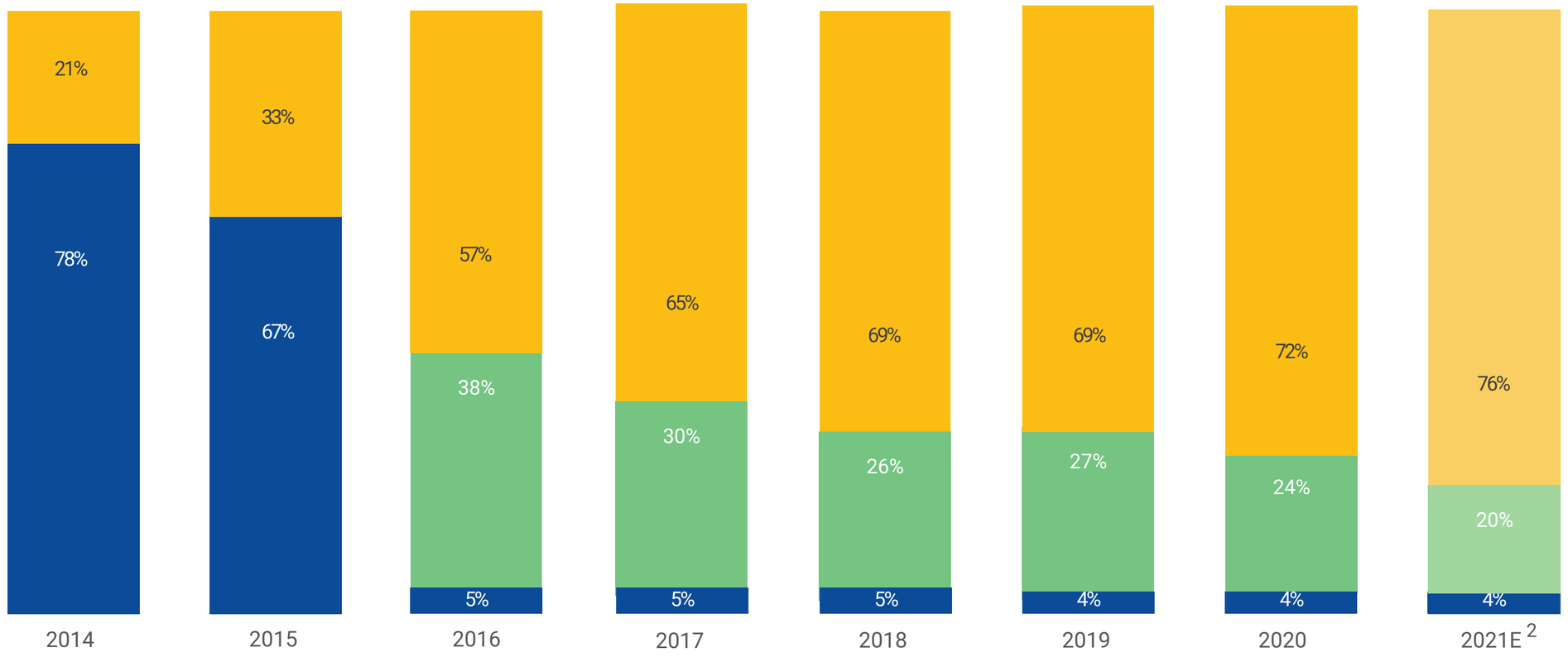
השפעת משבר הקורונה

תחום	2020 NOI	2020 שיעור תפוסה *	2019 NOI	2019 שיעור תפוסה
סופרמרקטים	137	100%	134	100%
מסחר ומרכזי מסחר **	104	88%	78	94%
משרדים	27	99%	27	99%
לוגיסטיקה	18	100%	18	100%
חניון גבעון	7	ל.ר	8	ל.ר.

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

** כולל איחוד לראשונה של פעילות קניון TLV החל מיום 31 בדצמבר 2019.

תמהיל הכנסות [1]

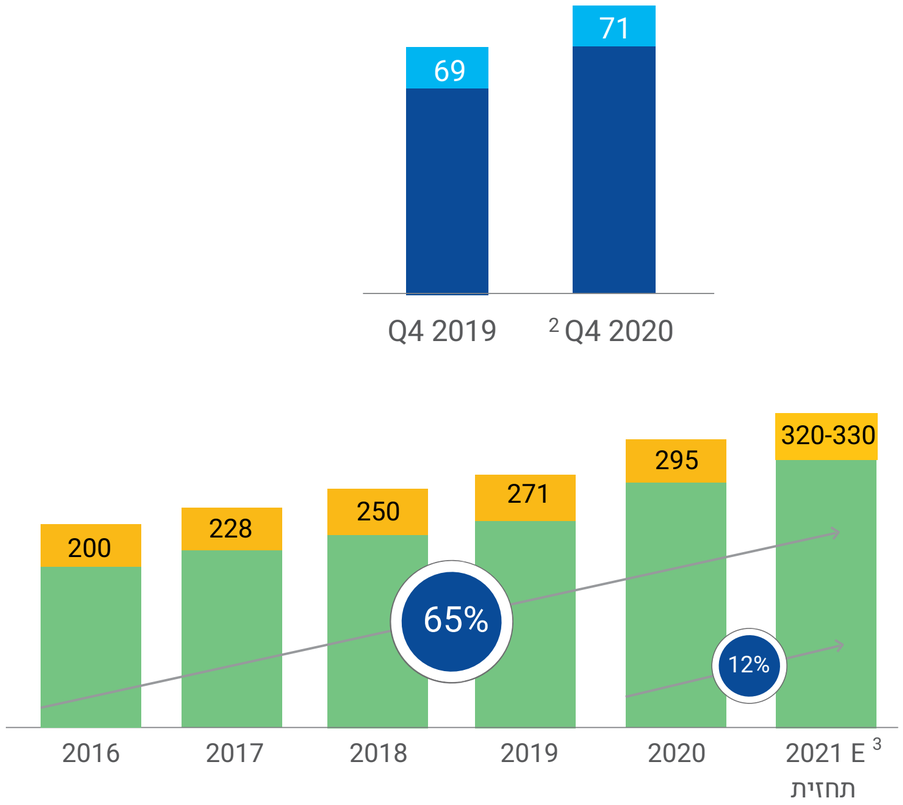


הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות שצפויה להימשך עם הגדלת מצבת הנכסים

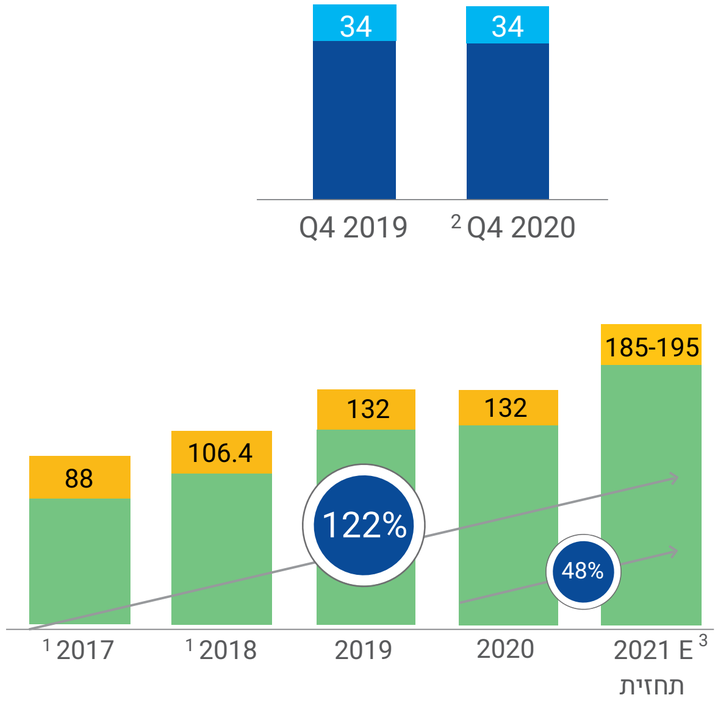
1. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

מגמות ה- NOI וה- FFO במיליוני ש"ח

NOI

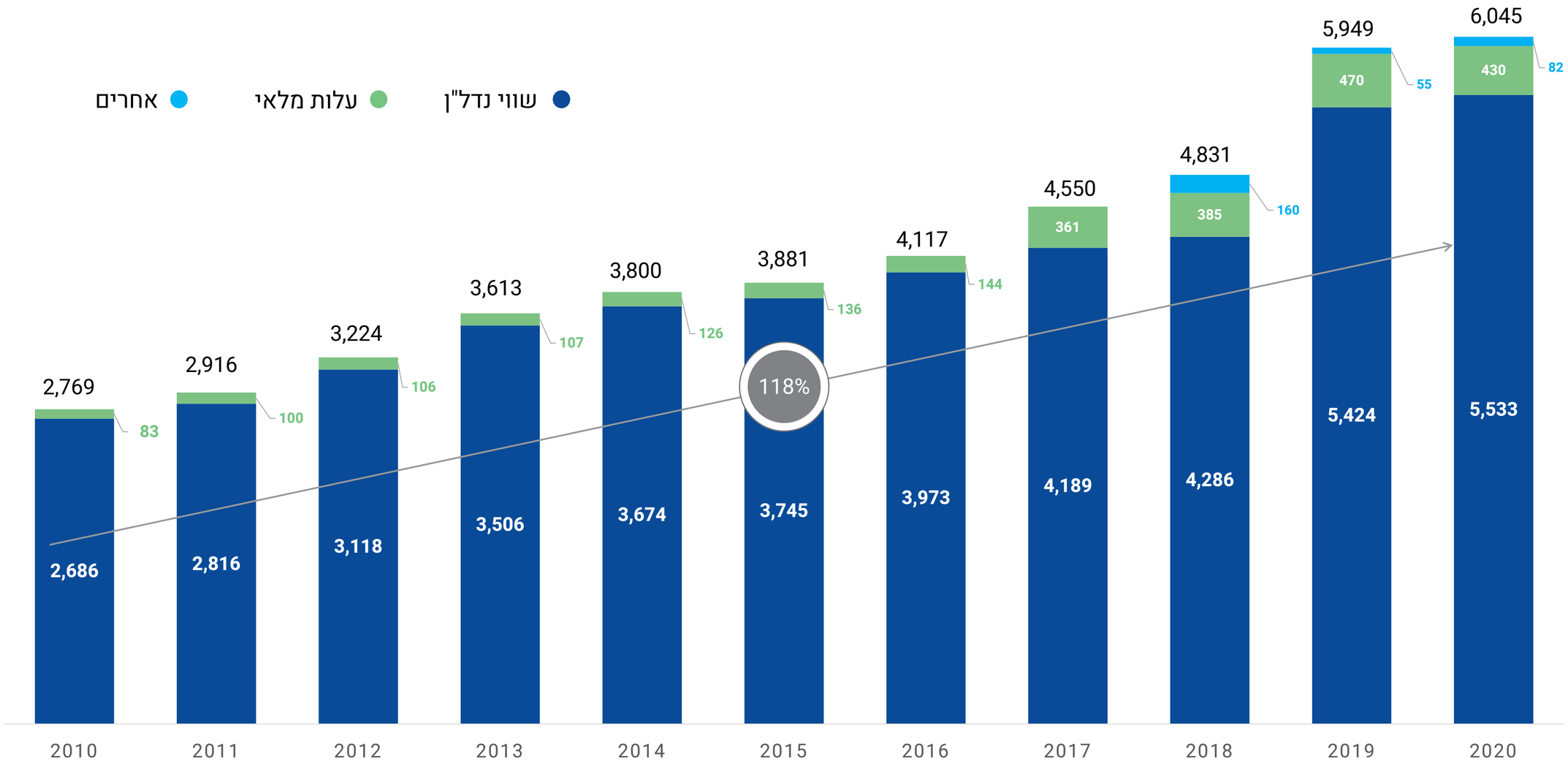


FFO



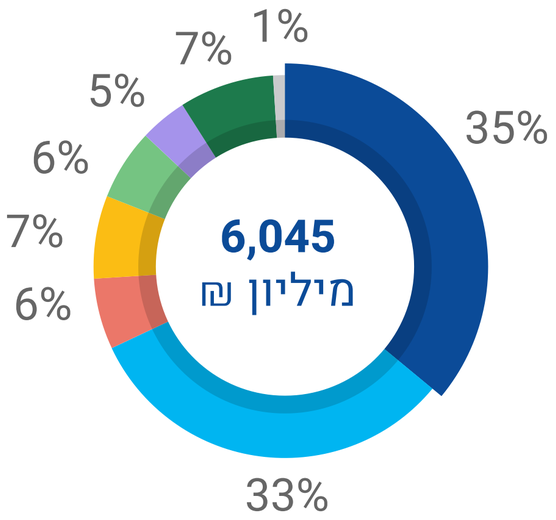
1. FFO בנטרול השפעה ממסירת דירות בשוק סיטונאי.
2. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%.
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

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

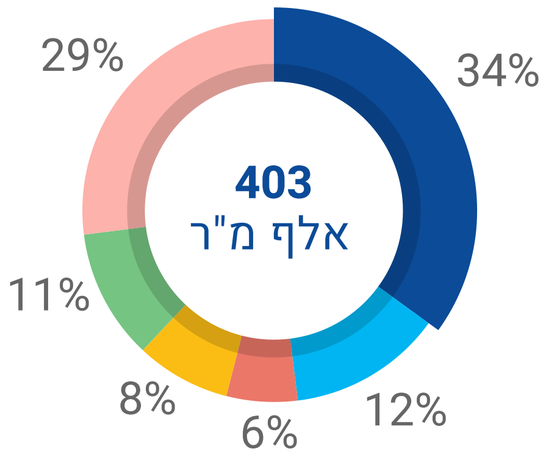


פילוח נכסים לפי שימושים

שווי

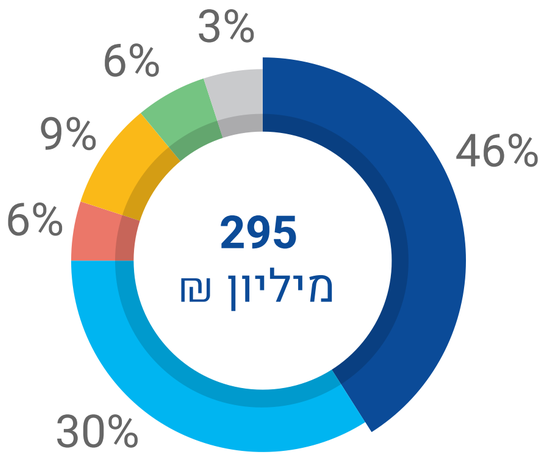


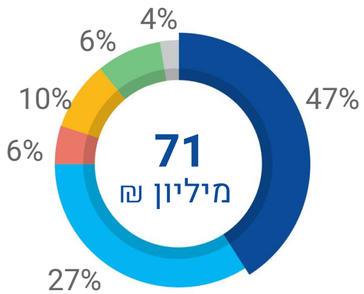
שטחים



NOI

2020





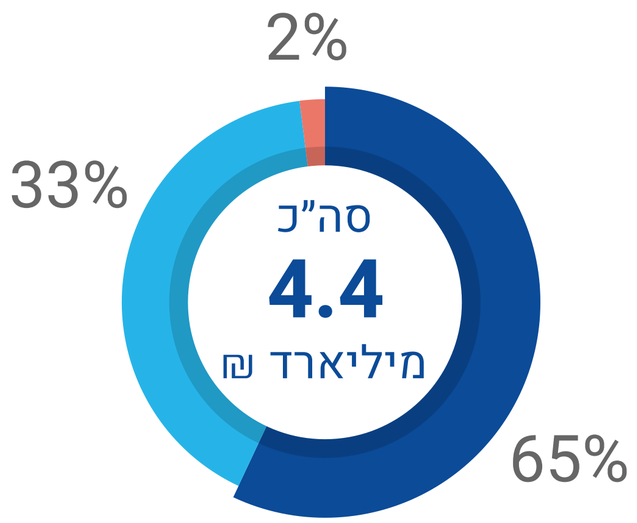
NOI

Q4 2020

סופרמרקטים
מרכזים מסחריים
שטחי מסחר
משרדים
לוגיסטיקה
קרקעות
חניות
מלאי
אחרים

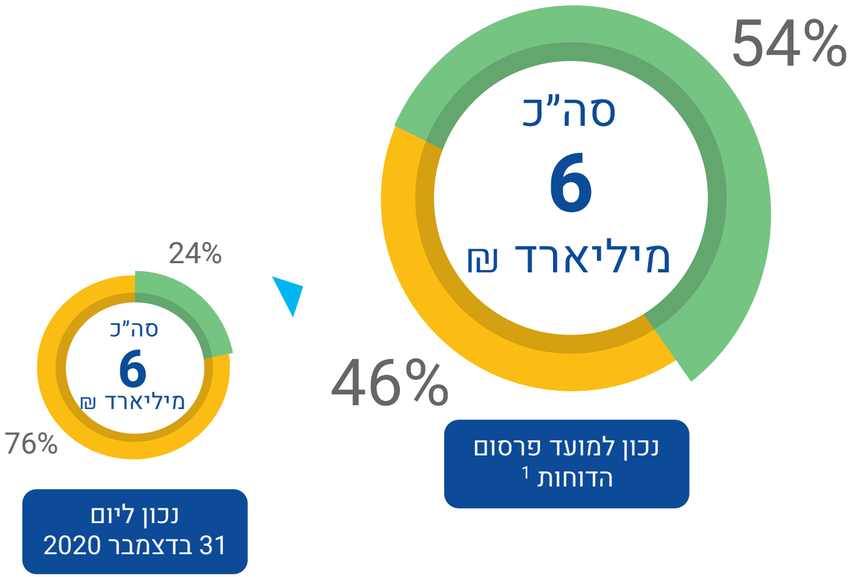
גמישות פיננסית גבוהה

הרכב חוב פיננסי
באיחוד יחסי



אגרות חוב
הלוואות מבנקים
הלוואות ממוסדיים

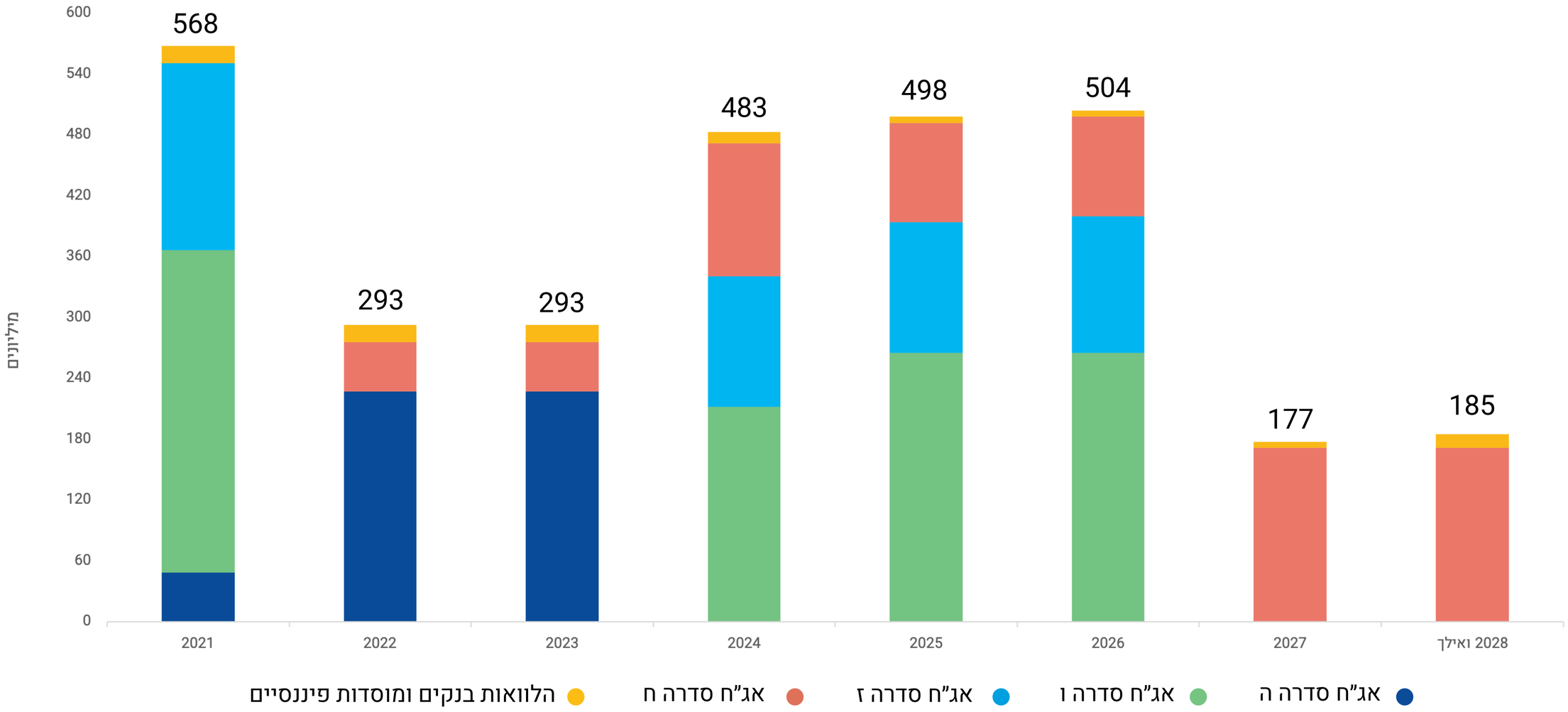
סטטוס שעבוד הנכסים
באיחוד יחסי



נכסים משועבדים
נכסים לא משועבדים

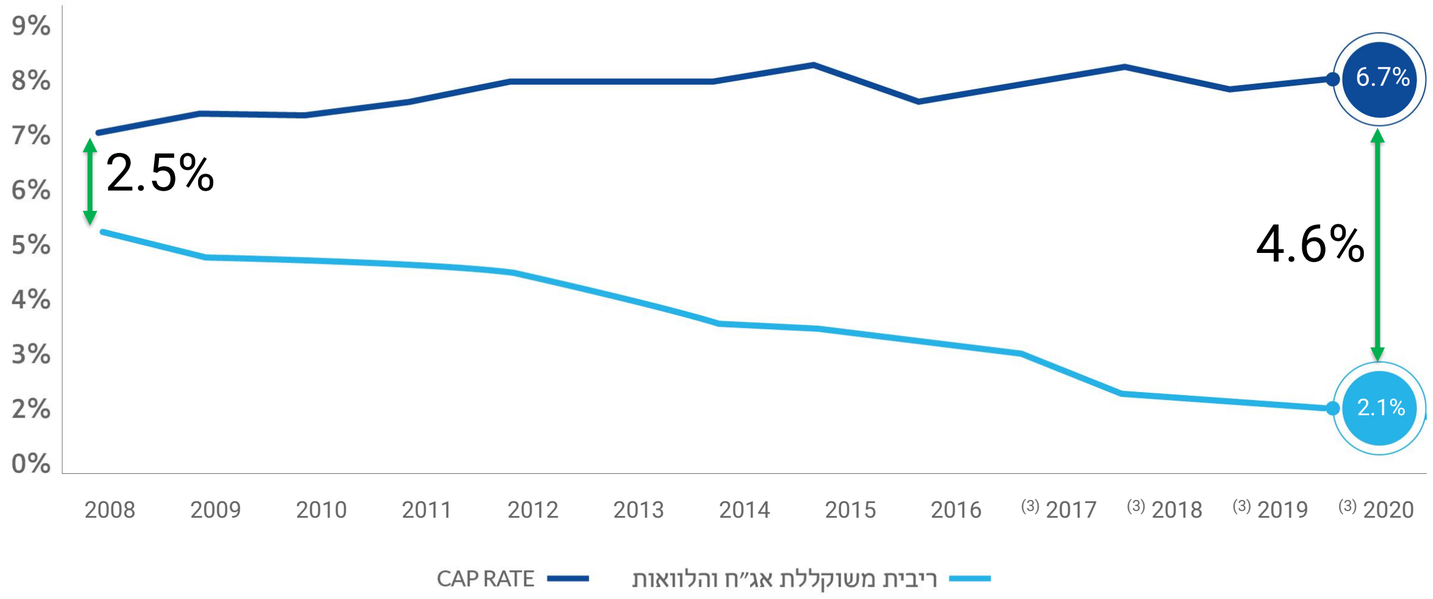
1. כפוף להשלמת הליך הסרת השעבודים וזאת לאחר פרעון הלוואת קניון TLV בחודש ינואר 2021.

פריסת פרעונות החוב ליום 31 בדצמבר 2020 - מיליוני ש"ח



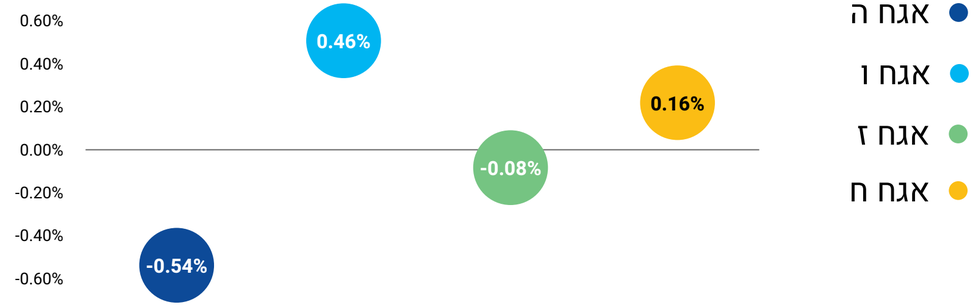
פרעונות הקרן בגרף הינם ללא פרעונות בלון של חובות מובטחים בנכסי נדלן משועבדים, לאור יחסי השעבוד הנמוכים ואפשרות החברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש.
הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



חישוב שיעור ההיוון המשוקלל ליום 31.12.2020	מיליוני ₪
סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי	5,533
בניכוי שווי המיוחס לקרקע בתוספת זכויות בניה	(622)
בניכוי שטחים פנויים	(395)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב	4,515
NOI נדל"ן מניב רבעון רביעי 2020 [1]	69
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) [2]	**6.3%**
סך שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב, ללא קניון TLV	3,312
NOI מייצג שנתי, ללא קניון TLV	222
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב בנטרול השפעת קניון TLV	**6.7%**

תשואות ברוטו [4]



1. NOI אינו כולל נתוני חניון גבעון והנכס בסיאטל.
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 2.47%.
4. נכון ליום 16 במרץ 2021.

נכסים מושכרים לרשתות מזון

מס' סופרמרקטים [1]

90

שטח כולל

140,000 מ"ר

שווי

2,137 מיליון ₪

NOI Q4 2020

34 מיליון ₪

NOI 2020: 137 מיליון ₪

חלק החברה

תמהיל שוכרים

מגוון

תפוסה

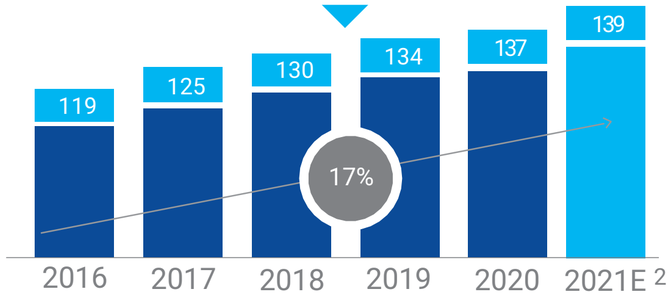
100%

מיקומים מרכזיים

כ-20 סניפים בת"א

NOI סופרמרקטים

מיליון ₪



1. לחברה 2 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזי מסחר.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

מרכזים מסחריים

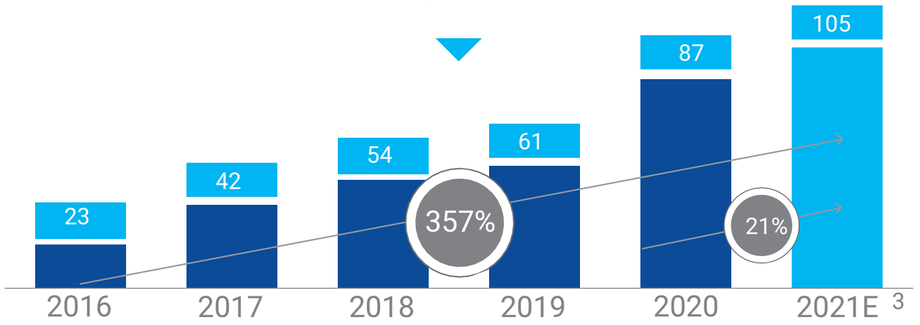
שטח כולל
51,000 מ"ר
חלק החברה

שווי מרכזים מסחריים[1]
1,988 מיליון ₪
חלק החברה

NOI Q4 2020
19 מיליון ₪
NOI 2020: 87 מיליון ₪
חלק החברה

שיעור תפוסה[2]
89%

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.
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

משרדים

שטח כולל

32,000 מ"ר

חלק החברה

סה"כ שווי[1]

397 מיליון ₪

חלק החברה

NOI Q4 2020

7 מיליון ₪

NOI 2020: 27 מיליון ₪

חלק החברה

שיעור תפוסה [2]

99%

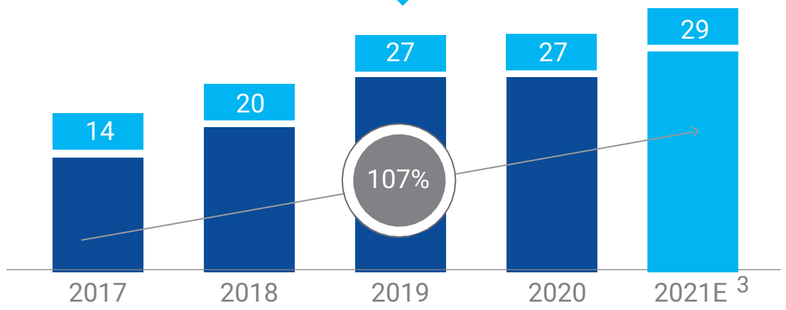
פארק אפק ראש העין

קמפוס רעננה

קרית מטלון פתח תקווה

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.
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

קמפוס רעננה

חלק החברה

50%

שווי

380 מיליון ₪

הלוואה[1]

68 מיליון ₪

שטח כולל

27,000 מ"ר

מקומות חניה

870

NOI Q4 2020

7 מיליון ₪

NOI 2020: 27 מיליון ₪

1. ההלוואה מבוטחת בשעבוד על זכויות החברה בנכס.

לוגיסטיקה

שטח כולל

45,000 מ"ר

חלק החברה

סה"כ שווי[1]

352 מיליון ₪

חלק החברה

NOI Q4 2020

4.5 מיליון ₪

חלק החברה

NOI 2020: 18 מיליון ₪

שיעור תפוסה

100%

אייל

החלפת שוכר לחברת דיפלומט, שיפעיל את המרלו"ג העיקרי של סופר-פארם

- תקופה ארוכה כולל אופציה להארכה.
- עליה של כ-10% בדמי שכירות.
- אופציה למגה לחזור אל הנכס עם סיום תקופת השכירות של דיפלומט, אך לא מעבר לתקופת השכירות המקורית של מגה.

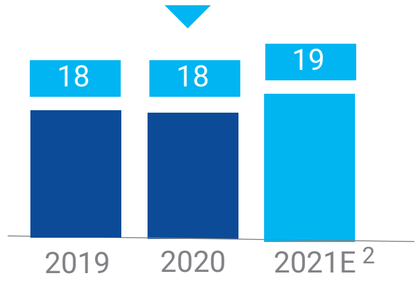
באר טוביה

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 ואושרה למתן תוקף בחודש מרץ 2021.

NOI

מיליון ₪



1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 31 מיליון ש"ח.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

קניון TLV

הקניון ממוקם **במרכז תל אביב**
בלב אזור אורבני העובר התחדשות ועל צירי הרכבת הקלה והמטרו המרכזיים.
בתהליך למיצוב ומיתוג מחדש כקניון שיבטא את החוויה התל אביבית

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

המשך מגמת העלייה בשכ"ד ממוצע

הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

השבחה וטיוב שוכרים בקניון

עם העברת השליטה בקניון TLV לשליטה מלאה של החברה, עוסקת הנהלת החברה בהשבחה וטיוב בסיס ההסכמים והשוכרים

1 **הארכת הסכמים וחידושי אופציות** – במהלך השנה הוארכו כ-40 הסכמים בהיקף שטחים של כ-2,300 מ"ר. הסכמים אלו מבטאים עלייה של כ- 20% בשכ"ד הממוצע למ"ר ביחס לשטחים אלו בשנת 2019.

2 **הסכמים חדשים** – הסכמים עם עשרה שוכרים חדשים המסתכמים לשטח של כ-4,200 מ"ר (מתוכם מושכר אחד בשטח כולל של כ-1,700 מ"ר שעיקרו יאכלס את קומת החניון). הסכמים אלו מבטאים עליה ממוצעת של כ-150 ש"ח למ"ר בשכ"ד הממוצע לשטחים אלו ביחס לשנת 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 במשא ומתן להקמת מרכזי חוויה למשפחה ולילדים כגון – קירות טיפוס, נינג'ה, משחקיות, חדרי ימי הולדת וזאת על ידי הסבת שטחי שרות.

הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

פרעון הלוואת קניון ה-TLV

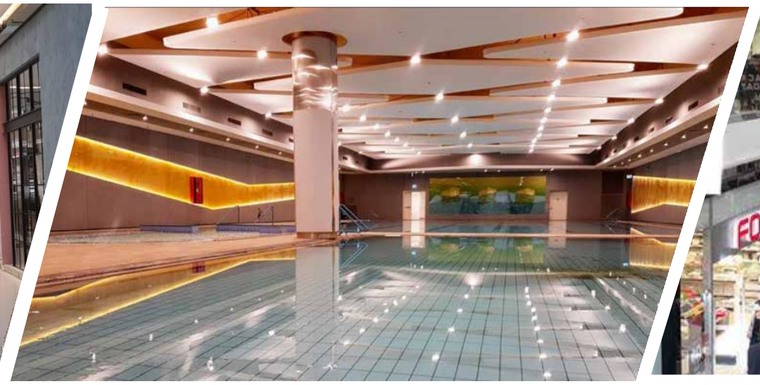
החברה הגיעה לסיכום עם הבנקים המממנים על תנאים למימון מחדש במהלך חודש ינואר 2021 ופרעה את יתרת הלוואת קניון TLV בסכום כולל של כ-861 מיליון ש"ח.

המהלך הגדיל את היקף הנכסים הלא משועבדים של החברה מכ-1.4 מיליארד ש"ח לכ-3.3 מיליארד ש"ח.[1]

כתוצאה מהשלמת מהלך זה ה- FFO של החברה יגדל בשנת 2021 בכ- 22 מיליון ש"ח.[2]

1. כפוף להשלמת הליך הסרת השעבודים וזאת לאחר פרעון הלוואת הקניון בחודש ינואר 2021 . נכון ליום 31 בדצמבר 2020 סך נכסי הנדל"ן לא משועבדים הינם כ- 1.4 מיליארד ש"ח.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

קניון TLV



חלק החברה [1]

100%

שטח מסחר זמין להשכרה [2]

29,500 מ"ר

שווי [3]

1.55 מיליארד ₪

שיעור תפוסה ממוצע שנתי [4]

90%

הלוואה

נכון להיום - **0** ₪

פרעון מלא של 861 מיליון ש"ח בינואר 2021

הסכמי שכירות ומזכרי הבנות חתומים ביחס למ"ר

25,920 מ"ר

1. החל מיום 31 בדצמבר 2019.
2. שטח המסחר הכולל הינו 32,800 מ"ר אשר כולל שטח שאינו בר השכרה במועד זה בסך של כ-3,300 מ"ר.
3. שווי שיוחס לקניון TLV בהתאם לעבודת PPA שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019. שווי קניון TLV לפי הערכת שמאי חיצוני ליום 30 ביוני 2020 הינו 1.61 מיליארד ש"ח.
4. ממוצע שנתי, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח.

מתחם גבעון - חניון

חלק החברה

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

75%

מקומות חניה

997

שטח כולל[1]

31,000 מ"ר

מועד פתיחה

אפריל 2015

עלות בניה

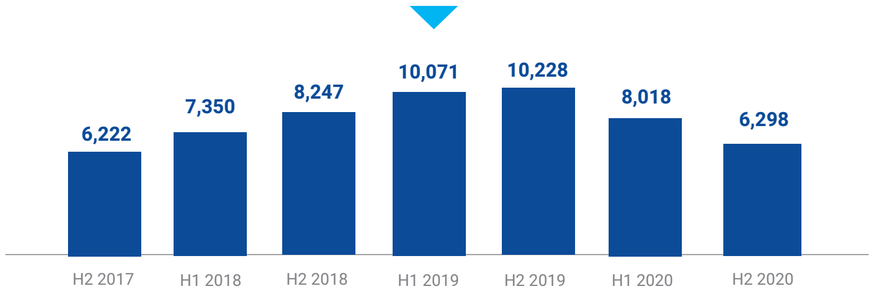
144 מיליון ₪

NOI Q4 2020

2.6 מיליון ₪

NOI 2020: 12 מיליון ₪

הכנסות לפי חציונים - אלפי ש"ח



1. פרויקט B.O.T לתקופה של 23 שנים ועד ליום 4.4.2034 .

קניון הדר - ירושלים

חלק החברה

50%

שטח לשיווק

27,000 מ"ר

שווי 31.12.2020

633 מיליון ₪

שיעור תפוסה

99.3%

NOI Q4 2020

8 מיליון ₪

NOI 2020: 39 מיליון ₪

זכויות בניה נוספות[1]

25,000 מ"ר

תעסוקה

החברה החלה בפרויקט להגדלה
והשבחה של שטחי המסחר
בקניון הדר
כך שלאחר השלמת הפרויקט
צפוי גידול ב- NOI
השנתי בשיעור של כ-5%[2]

1. תב"ע בהכנה.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

קריית השרון - נתניה

חלק החברה
50%

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

שטח חניונים
12,000 מ"ר

זכויות בניה נוספות
29,000 מ"ר

שיעור תפוסה[1]
92%

שווי 31.12.2020[2]
229 מיליון ₪

NOI Q4 2020
3.1 מיליון ₪
NOI 2020: 13 מיליון ₪

החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות ותוספת שימושים (תעסוקה ומסחר)[3]

1. על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח.
2. כולל שווי זכויות בניה נוספת בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.
3. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

פרויקטים בפיתוח - תוצרת הארץ [1]

משרדים ומסחר

חלק החברה
100%

שטח לשיווק
30,000 מ"ר

מגדל דרומי
35 קומות

מגורים ומסחר [2]

חלק החברה
50%

דירות למכירה
390 [3]

שיווק דירות ליום 16.3.2021
135 הסכמי מכר
2 בקשות רכישה

מגדל דרומי **35** קומות
מגדל צפוני **42** קומות

1. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. כולל 350 מ"ר מסחר.
3. כולל 60 יח"ד התחייבות להשכרה לתקופה של 10 שנים ותוספת 90 יח"ד בתהליך אישור בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (שב"ס).

פרויקטים בפיתוח - תוצרת הארץ (המשך) [1]

חלק רבוע נדל"ן [2]

63.3%

היקף עלויות פרויקט צפוי [3]

1,340 מיליון ₪

השקעות 31.12.2020

653 מיליון ₪

מימון שלב הקרקע

409 מיליון ₪

היתר חפירה ודיפון **Q3 2019**

היתר ביסוס **Q4 2020**

היתר בניה

Q2 2021

איכלוס

2024

NOI חזוי [4]

31-35 מיליון ₪

1. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. פרויקט המגורים 50% ופרויקט התעסוקה 100%.
3. אומדן העלויות לא כולל מימון.
4. לא כולל רווח יזמי בגין פרויקט המגורים.

פרויקטים בפיתוח (המשך)[1]

קמפוס רעננה (הרחבה)

החברה מקדמת תב"ע למבנה משרדים נוסף

חלק החברה [2]

100%

שטח כולל

26,000 מ"ר

מקומות חניה

450

1. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו
2. לשותף בנכס קיימת זכות לרכוש אחוזים מזכויות ההרחבה.

POINT WELLS SEATTLE, USA

בחזית מול דלק:

- הסכם שירותים חדש לאחזקת האתר נחתם ביום 1 באוגוסט 2020 והוארך מעת לעת עד ליום 15 במרץ 2021. ונכון למועד פרסום הדוחות, התאגיד נמצא במגעים להארכה נוספת של הסכם השירותים עד ליום 1 באפריל 2021.
- דלק העבירו על פי הסיכום בהסכם השירותים מסמכים הנוגעים לאיכות הסביבה, המחוברים, עלויות אחזקה ועוד.
- החברה ביצעה עבודת BEA, היועץ השלים טיוטת הערכת עלויות לביצוע הניקוי - עבודות אלו הוצגו בפני דלק.
- החברה הפעילה יועץ כלכלי לבחינת פוטנציאל כלכלי/עסקי של הנכס - טיוטת עבודת היועץ נבחנת בימים אלו.
- החברה הפעילה חברות יעוץ הנדסי למיפוי המצב הפיזי והתחזוקתי של הנכס, הטיוטות מצביעות על הזנחה ואי השקעה רבת שנים.
- המצב הפיזי וההנדסי של הנכס מחייב השקעה משמעותית כדי להגיע למקסום הפוטנציאל המסחרי הנוכחי שלו.
- התקבלו מספר הצעות ראשוניות משוכרים פוטנציאליים.

תהליך תכנון המגורים:

- בוחן התוכניות (Hearing Examiner) דחה את בקשת החברה.
- ערעור בפני בית המשפט העליון של המחוז - הערעור של החברה נדחה.
- החברה הגישה ערעור על החלטת בוחן התוכניות - הדיון צפוי להתקיים בסוף חודש מרץ 2021.

נתונים פיננסיים לפי הדוחות הכספיים - במיליוני ש"ח

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
מזומנים, ני"ע ופקדונות	989	266	464	313	490
חוב פיננסי, ברוטו	4,434	3,446	2,414	2,292	1,987
חוב פיננסי, נטו	3,445	3,180	1,949	1,979	1,497
חוב פיננסי נטו למאזן	47%	50%	41%	43%	35%
נדלן להשקעה	5,339	5,246	3,311	3,168	3,024
הון עצמי	2,231	* 2,171	1,846	1,817	1,760
הון עצמי למאזן	30%	34%	38%	39%	42%
סך מאזן	7,376	6,298	4,798	4,603	4,228
הון עצמי למניה	193	186	159	157	152
EPRA NRV למניה	**244**	**235**	**200**	**195**	**188**

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

תודה רבה