



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

# מצגת שוק ההון

מאי 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 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 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 6 עד 7, 11, 13 עד 15, 17 עד 21, 23 עד 24 וכן שקפים 26 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 18 עד 21 להלן ביחס לקניין 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.

## **הנחות לתחזית ונתונים פיננסיים**

הנתונים בשקפים 6 עד 7, 11, 13 עד 15, 17 עד 21, 23 עד 24 וכן שקפים 26 עד 28 כוללים מידע צופה פני עתיד והם מבוססים, בין היתר, על ההנחות הבאות שאינן וודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן:

### **קניין TLV - תחזית :**

- תחזית הכנסות מחניון TLV שמופיעה בשקפים 18.
- השבחה וטיוב שוכרים בקניון כפי שמופיע בשקף 19.

### **תחזית NOI הכלולה בשקפים 7, 13 עד 15, 17 ו-23:**

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

# רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור



שווי נכסי הנדל"ן

<sup>2</sup> 6 מיליארד ₪



נכסים מניבים

תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש

114 נכסים



שטח

<sup>1</sup> 406,000 מ"ר



שיעור תפוסה בנכסים מניבים

<sup>5</sup> 96%



CAP RATE

<sup>4</sup> 6.6%



חוב ל- CAP, נטו

<sup>3</sup> 54%

בלבד

1. כולל שטחי חניונים של כ- 93.9 אלף מ"ר, 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 31.3.2021.

3. סך התחייבויות פיננסיות נטו, הון עצמי ומיסים נדחים ליום 31.3.2021 כולל את נתוני החברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

4. מבוסס על תחשיב NOI מייצג רבעון ראשון 2021 משוקלל לשנה מלאה וכן כולל נכסים בשליטה משותפת המוצגים בדוחות על בסיס אקוויטי ובניכוי שווי קרקעות, זכויות ושטחים פנויים.

5. ליום 31.3.2021 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 עצמי<sup>1</sup>

**2.3**  
מיליארד ₪



EPRA NRV<sup>1</sup>

**2.9**  
מיליארד ₪



שווי שוק

נכון למועד פרסום הדוחות

**כ-2.7**  
מיליארד ₪



דירוג

אופק יציב

**A+** מעלות

**A1** מדרוג

**AA-/Aa3** דירוג לסדרות מובטחות בשעבוד



נכסים לא משועבדים<sup>2</sup>

נכון למועד פרסום הדוחות

**כ-3.3 מיליארד ₪**

כ-54% מסך נכסי הנדל"ן



מדד

**תל-אביב 125**  
**תל-אביב 90**



# בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים

יחידות מושכרות

450



כמות שוכרים

310

FOR RENT



עושים את זה קל

Naaman נעמן



רדיו ללא הפסקה

MAVENIR

PULL&BEAR



:story



Bershka



FOX KIDS



MANGO



FOX



ZARA HOME

COS



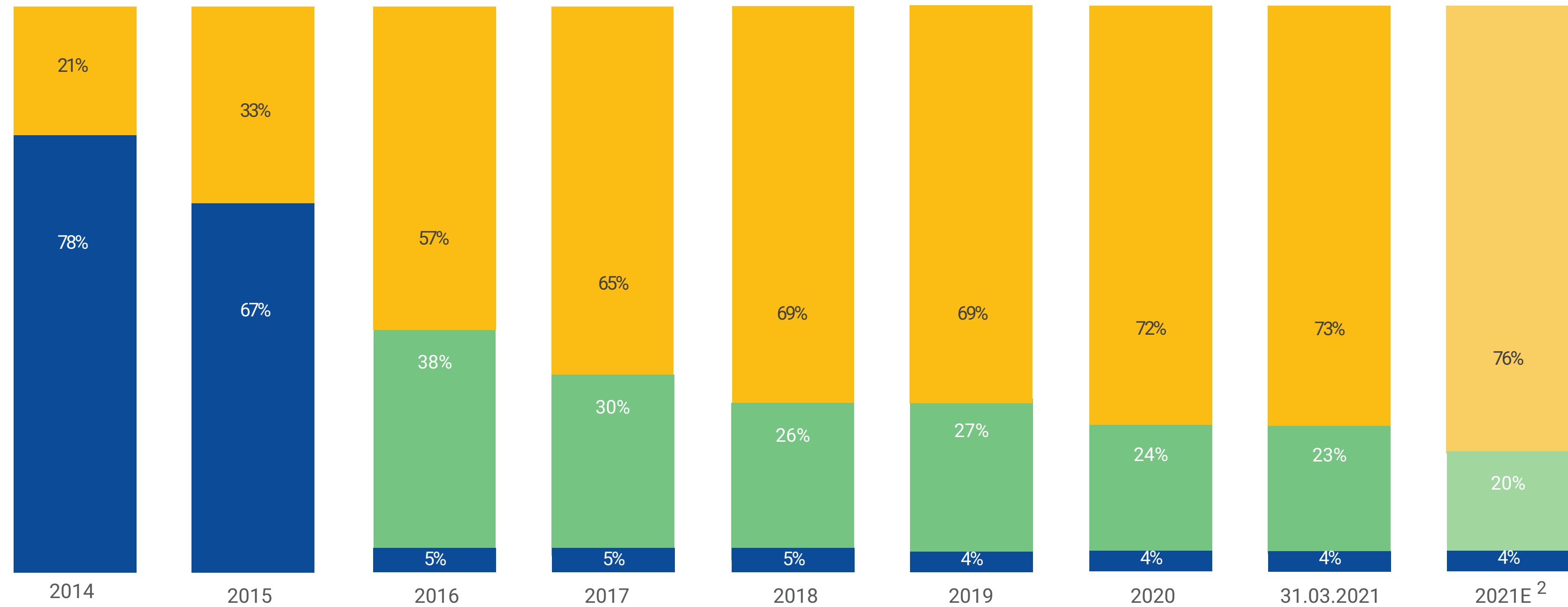
ZARA



FACTORY 54



# תמהיל הכנסות<sup>1</sup>

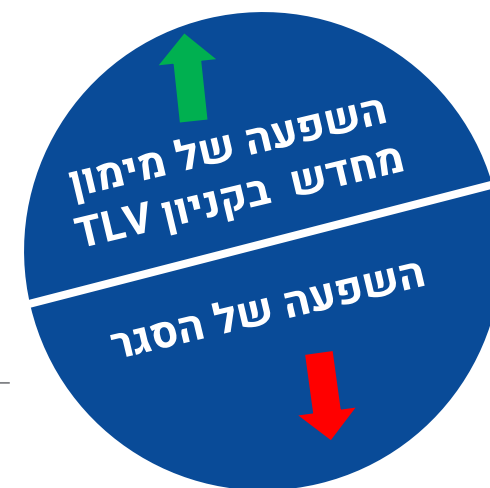
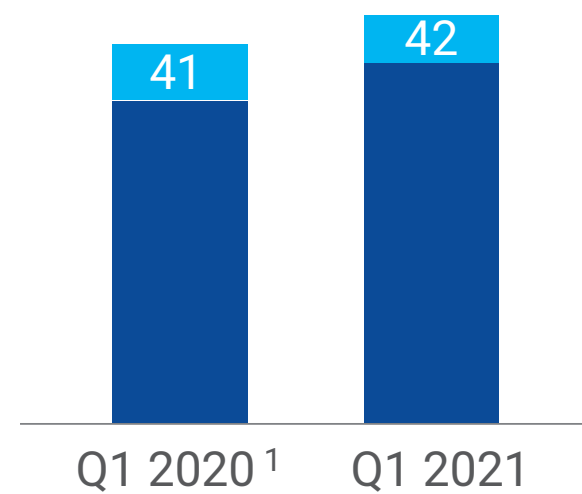


● קבוצת רבוע כחול ● מגה (מקבוצת יינות ביתן) ● צד ג' (ללא מגה מקבוצת יינות ביתן)

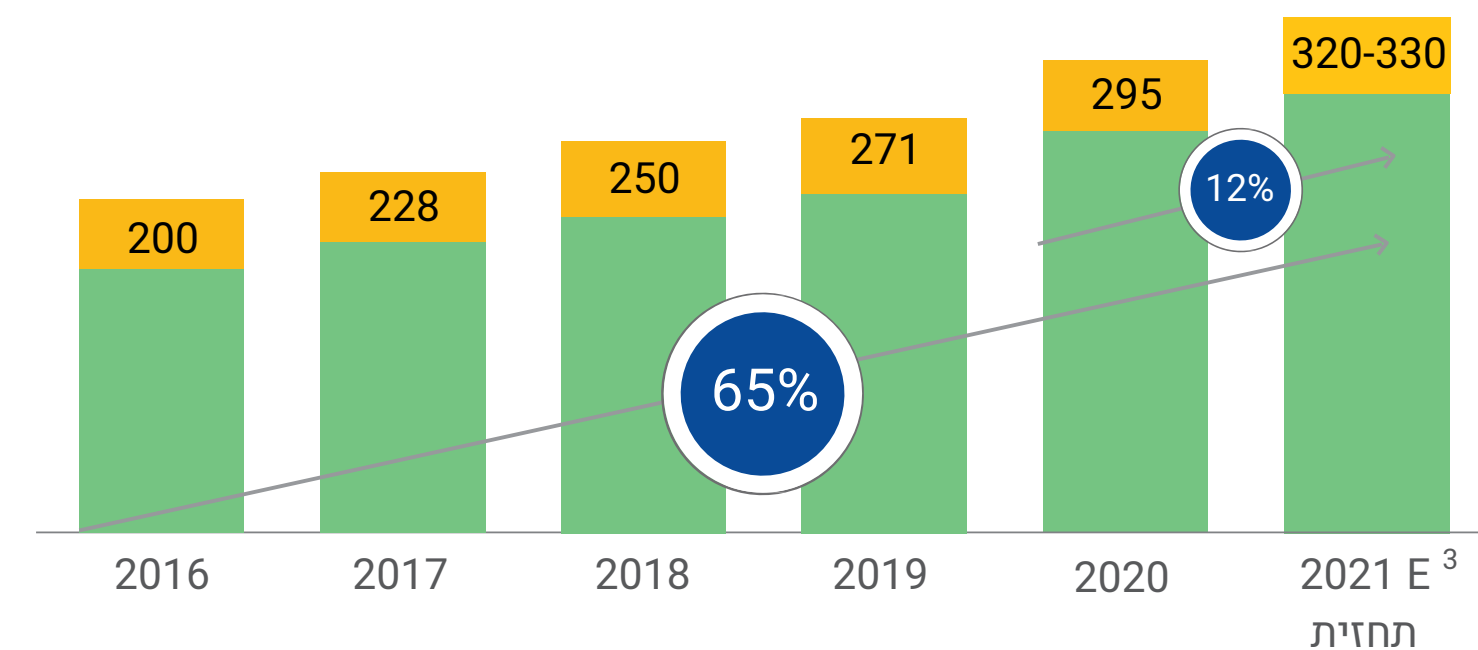
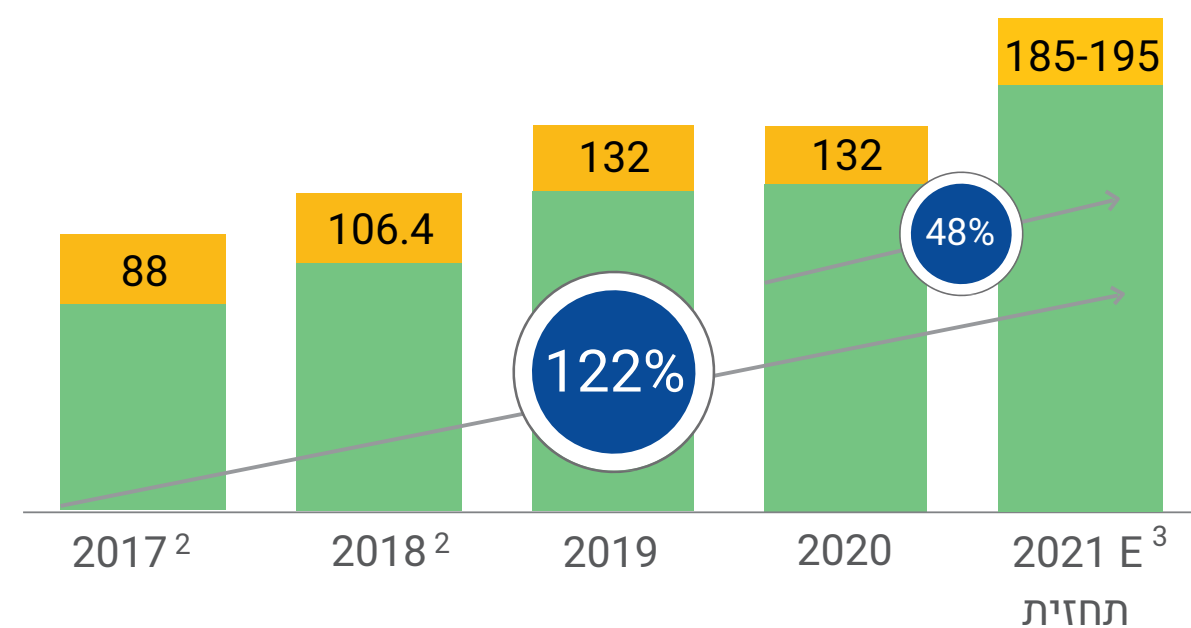
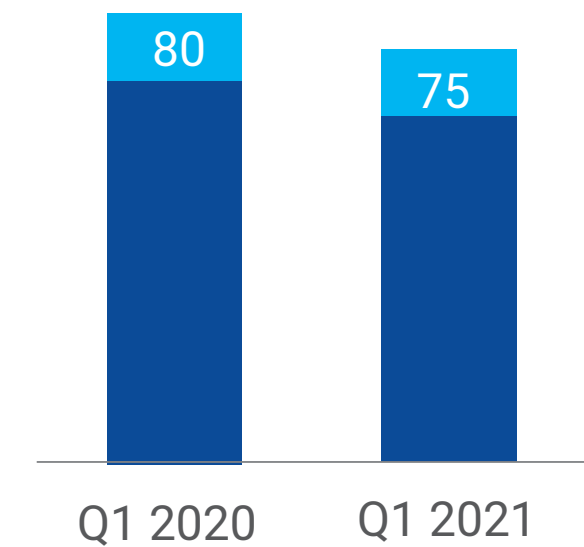
## הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות שצפויה להימשך עם הגדלת מצבת הנכסים

# מגמות ה- NOI וה- FFO במיליוני ש"ח

FFO

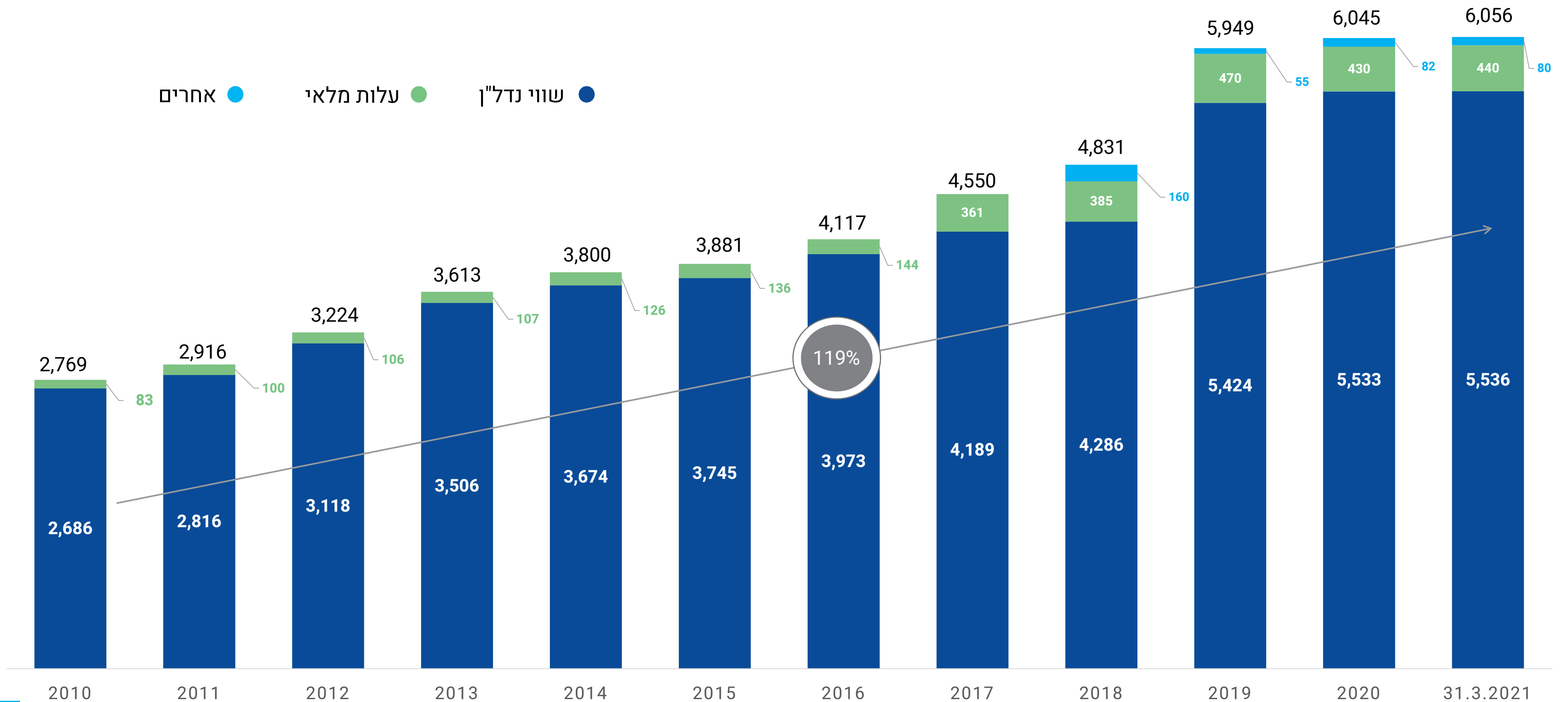


NOI



1. התאמת מספרי השוואה עבור 2020.  
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

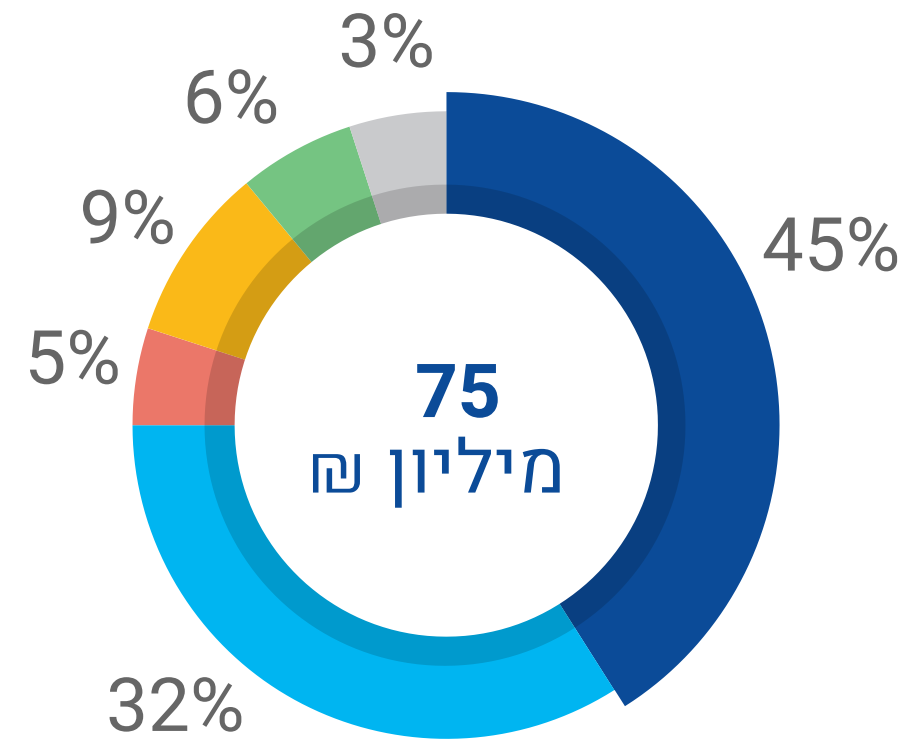




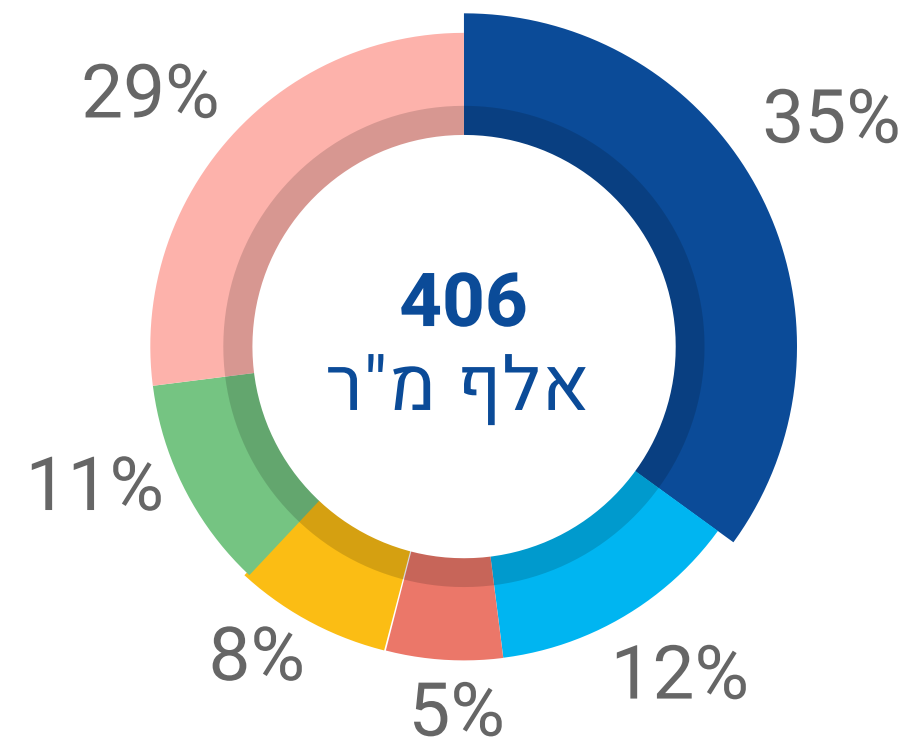
# פילוח נכסים לפי שימושים

## NOI

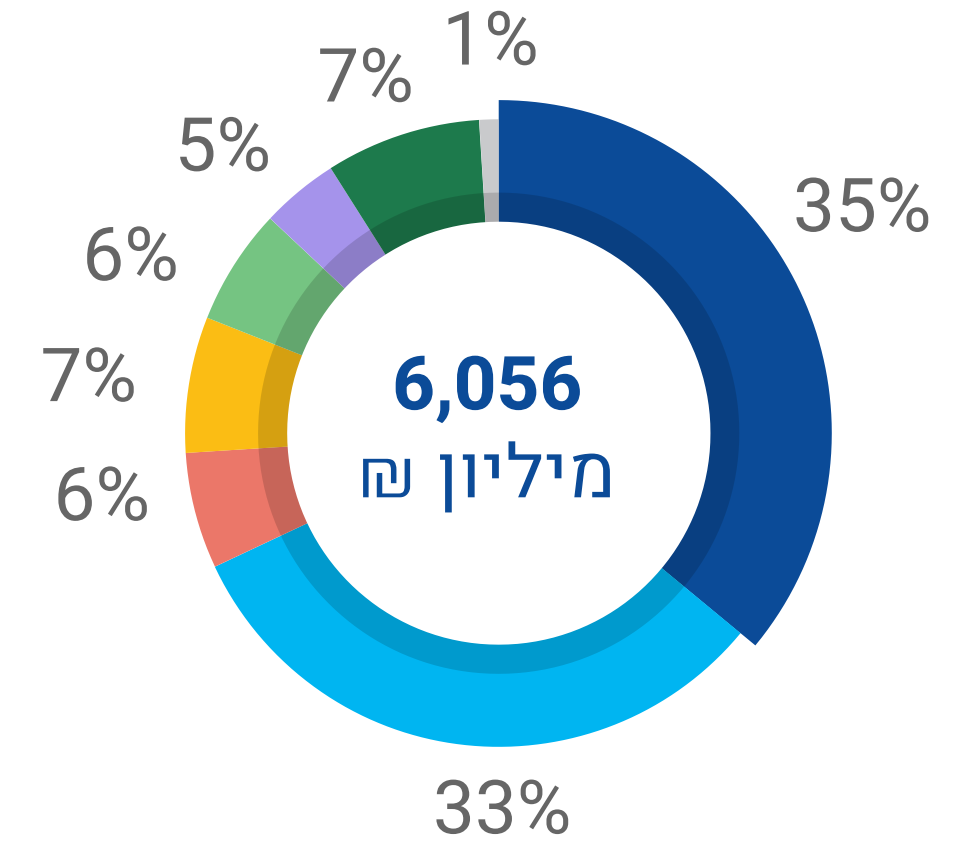
Q1 2021



## שטחים



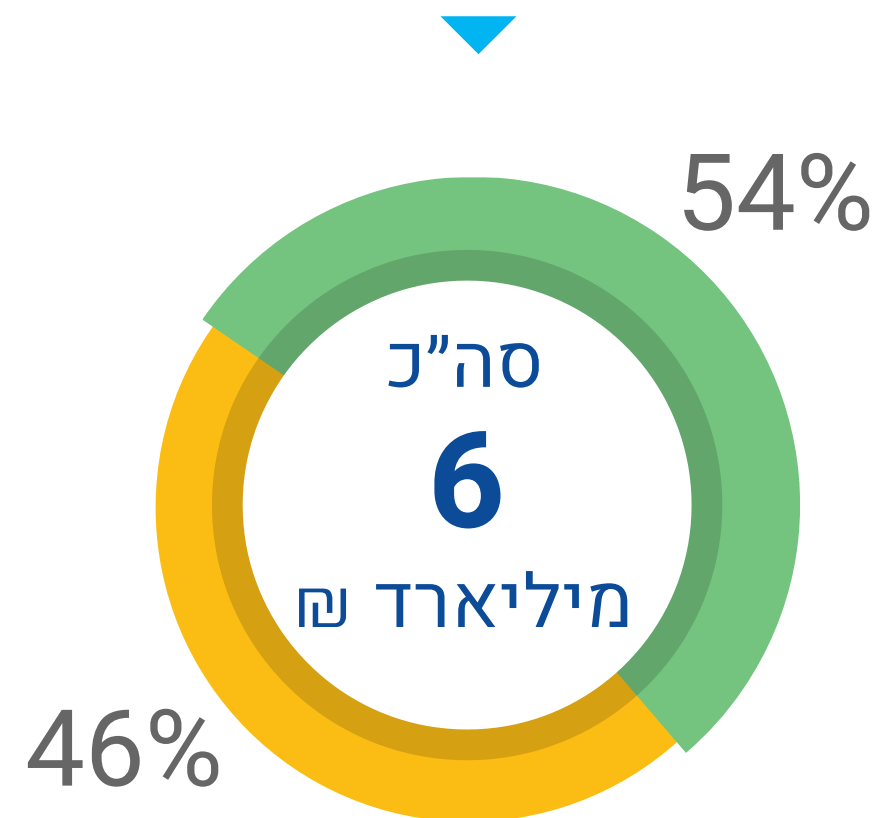
## שווי



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

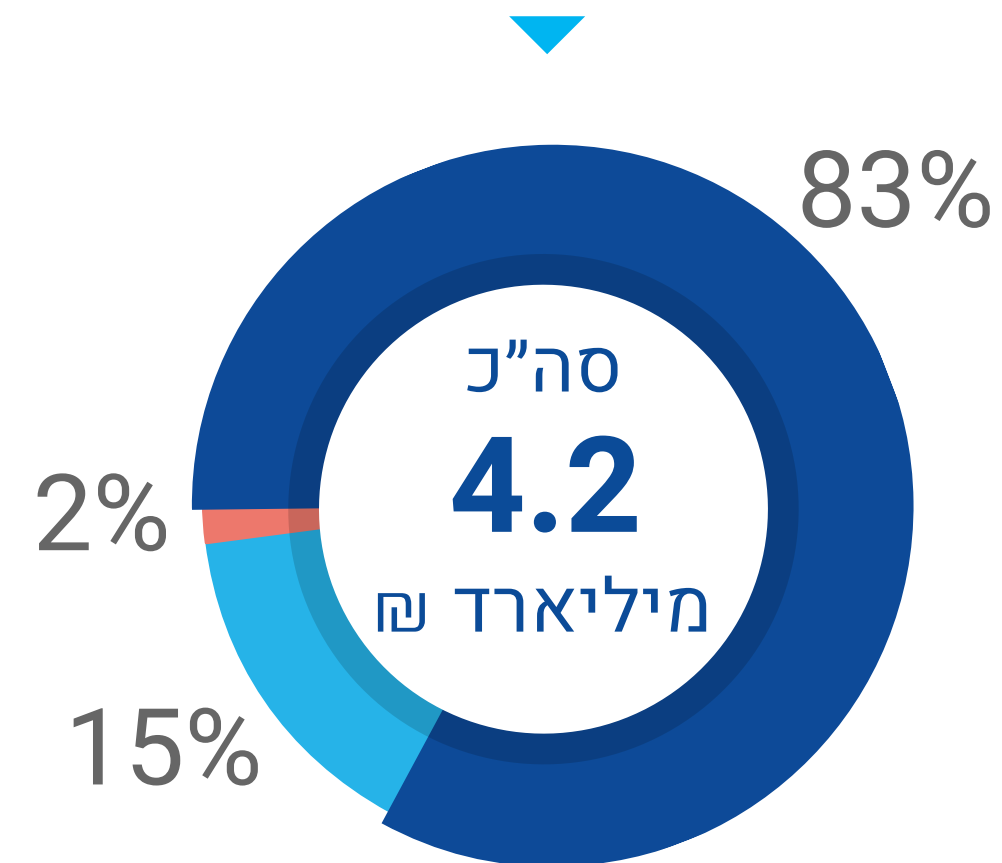
# גמישות פיננסית גבוהה

## סטטוס שעבוד הנכסים<sup>1</sup> באיחוד יחסי



● נכסים לא משועבדים ● נכסים משועבדים

## הרכב חוב פיננסי באיחוד יחסי

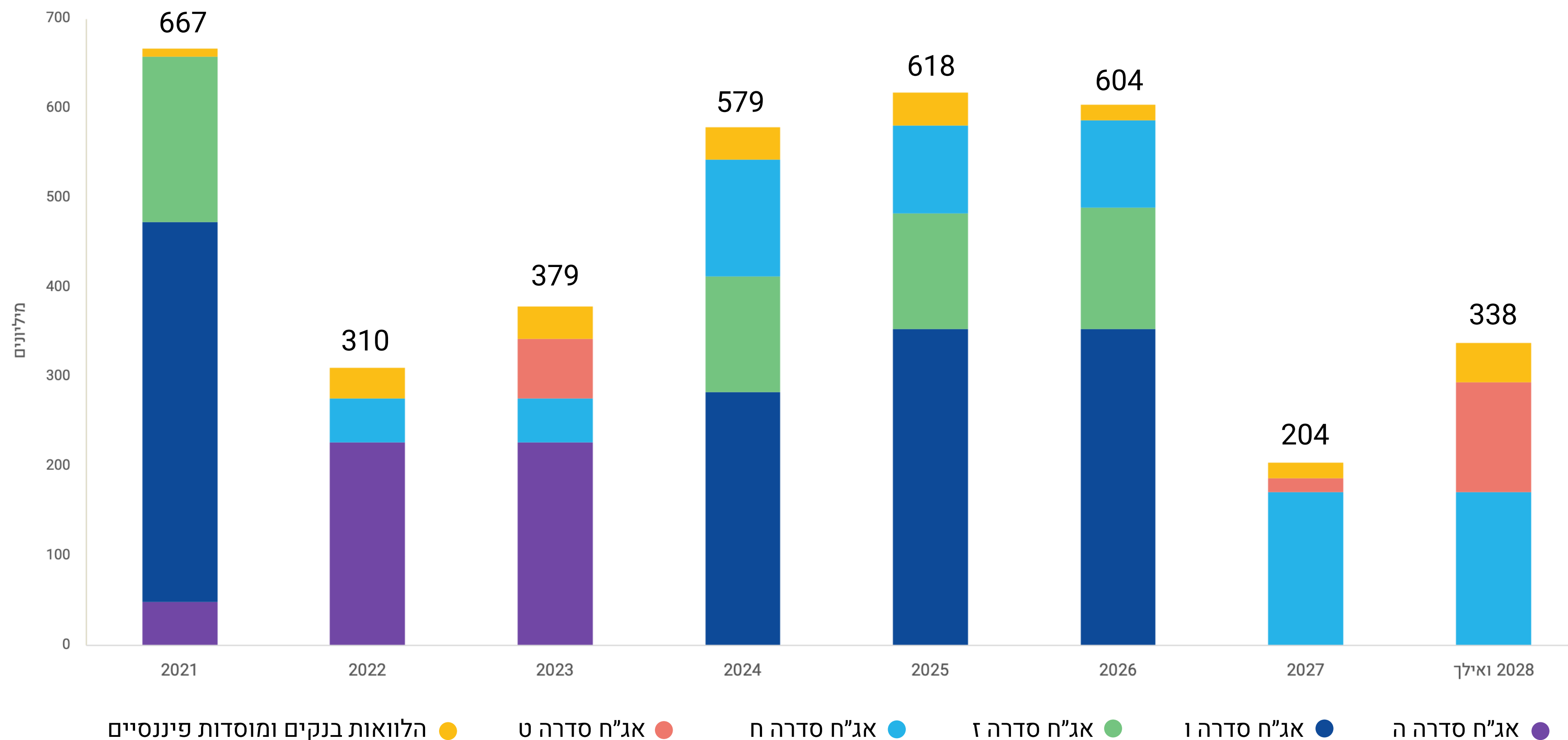


● אגרות חוב ● הלוואות מבנקים ● הלוואות ממוסדיים

1. עם השלמת ההליך להסרת השעבודים וזאת לאחר פרעון הלוואת קניון TLV בחודש ינואר 2021. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם הליך הסרת השעבודים.

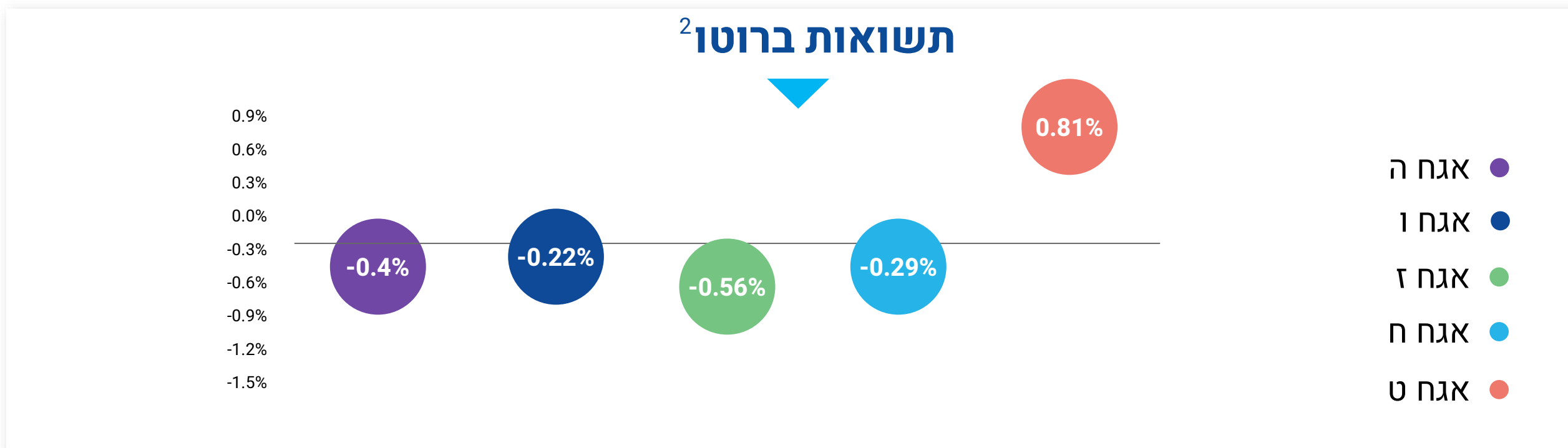
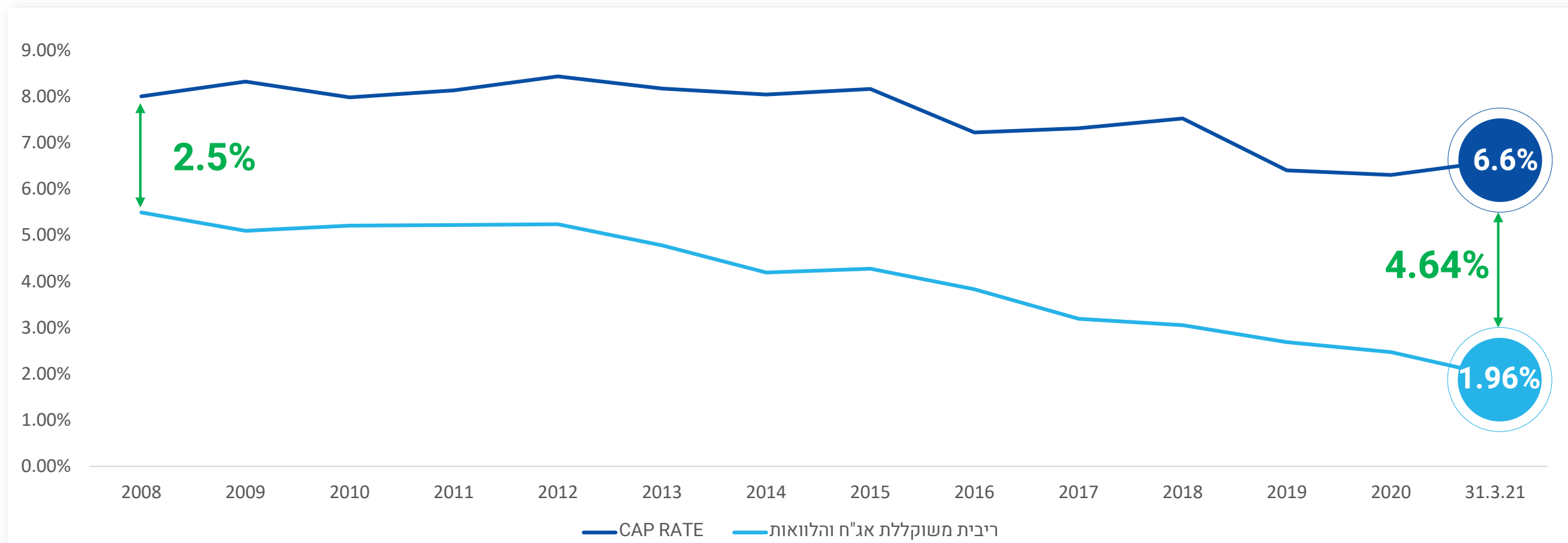


# פריסת פרעונות החוב ליום 31 במרץ 2021 - מיליוני ש"ח



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 31.3.2021                    |       | מיליוני ש"ח |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------------|
| סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי                                   | 5,536 |             |
| בניכוי שווי המיזוס לקרקע בתוספת זכויות בניה                  | (631) |             |
| בניכוי שטחים פנויים                                          | (425) |             |
| סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניב                           | 4,480 |             |
| NOI נדל"ן מניב רבעון ראשון 2021 <sup>1</sup>                 | 73    |             |
| שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) <sup>2</sup> |       | 6.6%        |

1. NOI אינו כולל נתוני חניון גבעון והנכס בסיאטל.  
2. נכון ליום 27 במאי 2021.

# נכסים מושכרים לרשתות מזון



NOI Q1 2021<sup>2</sup>

34 מיליון ₪



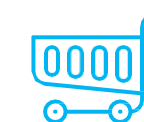
שווי

2,157 מיליון ₪



שטח כולל

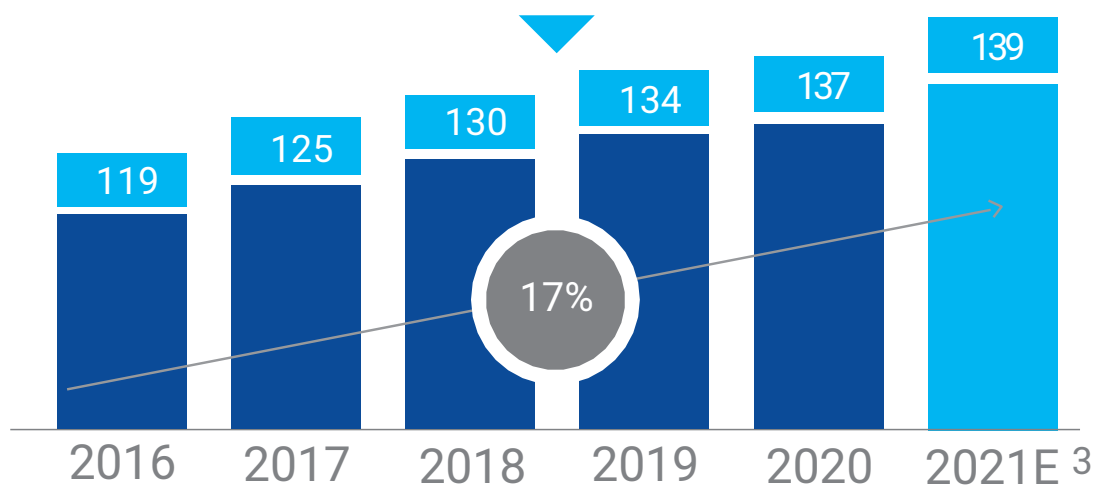
140,000 מ"ר



מס' סופרמרקטים<sup>1</sup>

90

## NOI סופרמרקטים מיליון ₪



מיקומים  
מרכזיים

29 סניפים בת"א וגוש דן



תפוסה

100%



תמהיל שוכרים

מגוון



1. לחברה 2 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזי מסחר.

2. NOI לפי כלל זכויות החברה בנכסים המושכרים.

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





# מרכזים מסחריים



שיעור תפוסה<sup>1</sup>

**87%**



NOI Q1 2021

**24** מיליון ₪

חלק החברה



שווי מרכזים מסחריים

**1,988** מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

**50,000** מ"ר

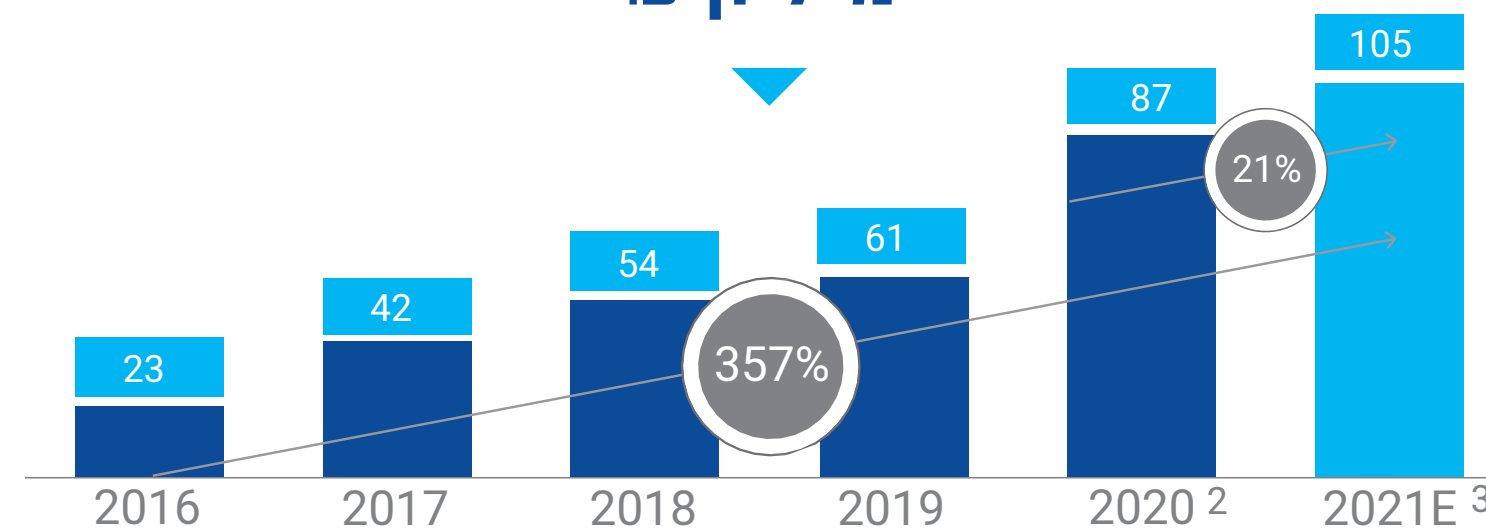
חלק החברה



קרית השרון

## NOI מרכזים מסחריים

מיליון ₪



קניון הדר



קניון TLV

1. על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח.
2. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה חלק החברה בקניון TLV מ-50% ל-100%.
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



# משרדים



שיעור תפוסה<sup>2</sup>

**94%**



NOI Q1 2021

**7** מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי<sup>1</sup>

**396** מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

**32,000** מ"ר

חלק החברה



פארק אפק ראש העין



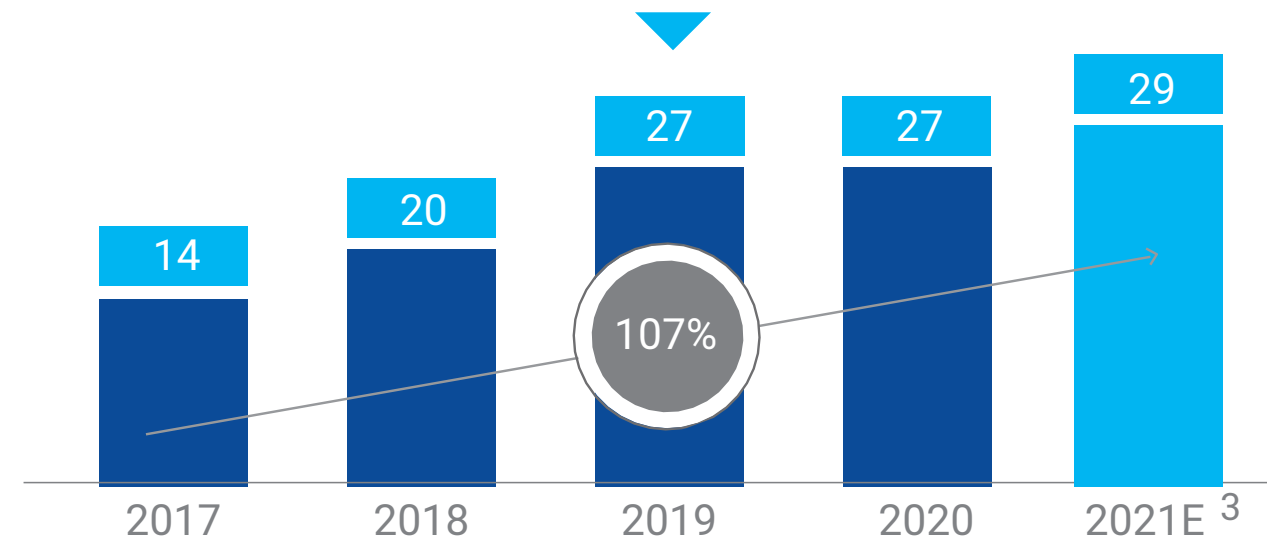
קמפוס רעננה



קרית מטלון פתח תקווה

## NOI משרדים

מיליון ₪



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



הלוואה<sup>1</sup>

**68** מיליון ₪



שווי

**379** מיליון ₪



חלק החברה

**50%**



NOI Q1 2021

**6** מיליון ₪



מקומות חניה

**870**



שטח כולל

**27,000** מ"ר



1. ההלוואה מבוטחת בשעבוד על זכויות החברה בנכס.



# לוגיסטיקה



שיעור תפוסה  
**100%**



NOI Q1 2021

**4** מיליון ₪

חלק החברה



סה"כ שווי<sup>1</sup>

**352** מיליון ₪

חלק החברה



שטח כולל

**45,000** מ"ר

חלק החברה



קיבוץ אייל



באר טוביה



קיבוץ עינת

**NOI**  
מיליון ₪

## באר טוביה

תכנון הרחבת המרכז הלוגיסטי

אושרה התב"ע להגדלת זכויות בעד כ-300%, מ-16 מטר ל-42 מטר גובה.

שלב ב'-

- התקבלה החלטת וועדה בתנאים לבניית מחסן אוטומטי. עם השלמתו תוכפל קיבולת האחסון של המרלוג"ג לכ-60-70 אלף משטחים.

שלב ג'-

- לאור הבנות עם צד ג', החברה מקדמת הרחבה נוספת בשטח כולל של כ-42 אלף מ"ר (עיקרי ושירות) ובגובה של עד 36 מטר.

עם השלמת הפרויקט תגיע קיבולת המרלוג"ג לכ-90-120 אלף משטחים

הפרויקט הכולל מקודם לאור הבנות עם השוכר הקיים לתקופה של 15 שנה.

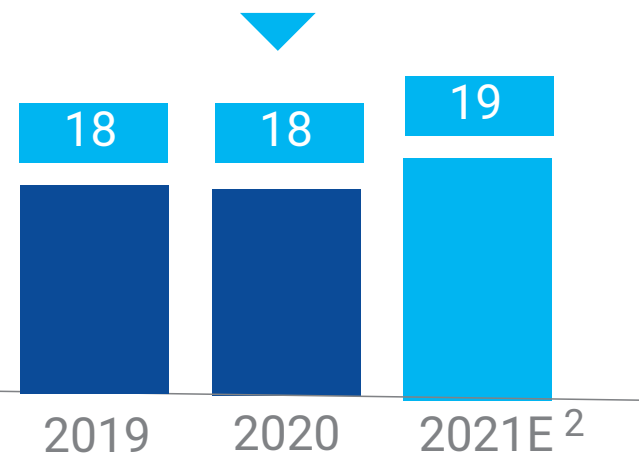
## אייל

החלפת שוכר לחברת דיפלומט, שמפעיל את המרלוג"ג העיקרי של סופר-פארם

- תקופה ארוכה כולל אופציה להארכה.
- עליה של כ-10% בדמי שכירות.

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**



**המשך מגמת העלייה**  
**בשכ"ד ממוצע**

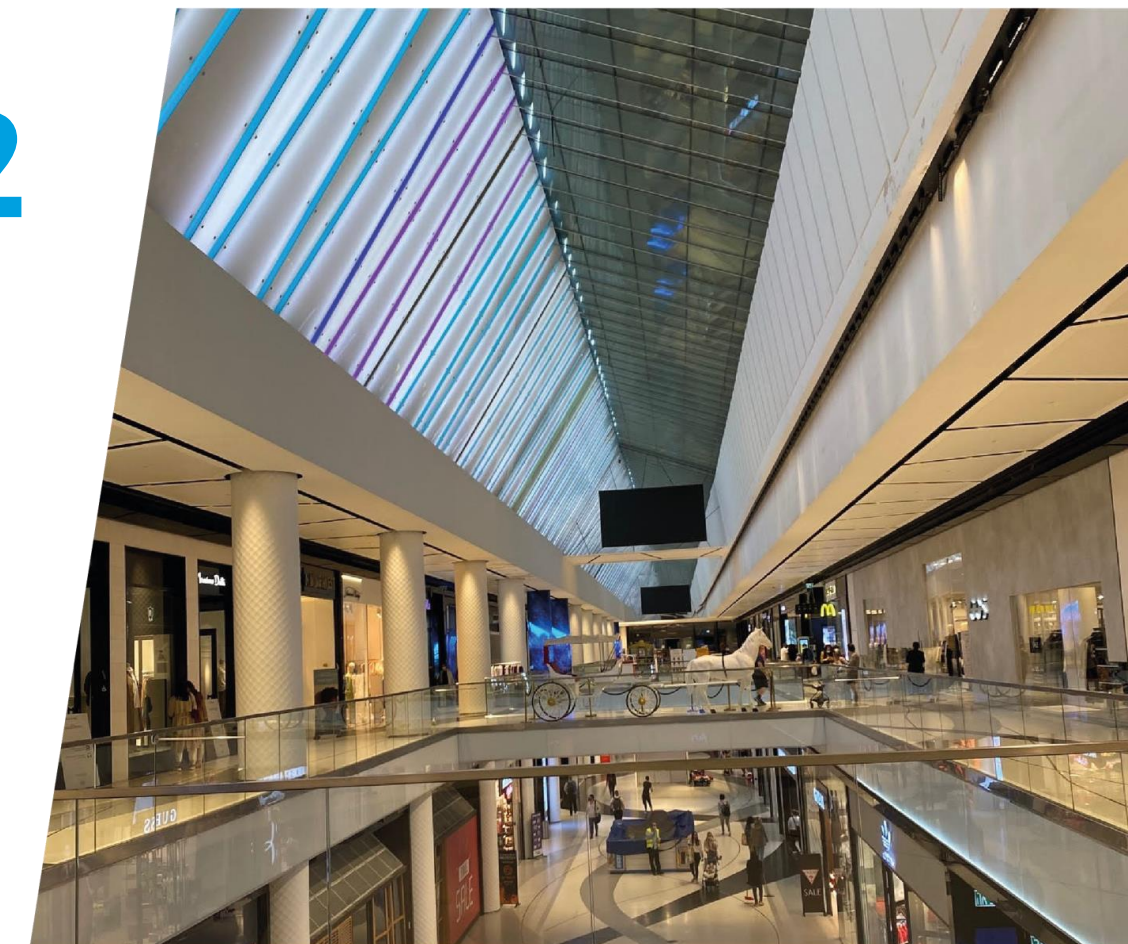


**כ- 1,570 מקומות חניה**  
בשימוש הקניון אשר צפויים לייצר הכנסות בקצב של  
כ- 10 מיליון ש"ח בשנת 2021  
וכ- 15 מיליון ש"ח בשנת 2022



# השבחה וטיוב שוכרים בקניון<sup>1</sup>

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



**1** הפתיחה המחודשת של הקניון לאחר הסגר השלישי (21.2.21) הביאה לפדיונות שיא של השוכרים.  
על פי נתוני ריס, עלו פדיונות השוכרים בקניון TLV:

- בחודש מרץ בכ-31%<sup>(2)</sup>
- בחודש אפריל בכ-27%<sup>(3)</sup>

**בחודש מרץ הפדיון למ"ר היה כ-2,500 ש"ח למ"ר**

**2** עם החזרה לשיגרה, הואצו המו"מ עם שוכרים קיימים ושוכרים פוטנציאליים, מו"מ ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ-5,200 מ"ר.<sup>(4)</sup>  
החברה ממשיכה להתמקד בשינוי תמהיל השוכרים בקניון תוך הגדלת מרכיב הבילוי.

**3** תחנת הרכבת שאמורה להיפתח על "רציף" קרליבך. התחנה תביא 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.

1. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. בהשוואה לאפריל 2019.
3. בהשוואה למאי 2019.
4. חלק מהחוזים יכללו/ כוללים תהליכי תכנון, רישוי ובינוי.



# פרעון הלוואת קניון ה-TLV



במהלך חודש ינואר 2021 החברה פרעה 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.<sup>1</sup>

**כתוצאה מהשלמת מהלך זה  
ה- FFO של החברה יגדל בשנת 2021  
בכ- 22 מיליון ש"ח.<sup>2</sup>**

1. עם השלמת הליך הסרת השעבודים וזאת לאחר פרעון הלוואת הקניון בחודש ינואר 2021. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם הליך הסרת השעבודים.  
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



# קניון TLV



שווי 3

1.55 מיליארד ₪



מו"מ ומזכרי הבנות ביחס למ"ר

5,200 מ"ר



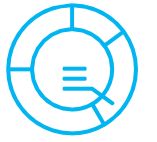
שטח מסחר זמין להשכרה 2

29,500 מ"ר



הלוואה

נכון להיום - 0 ₪



חלק החברה 1

100%



שיעור תפוסה ממוצע 4

85%



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



# מתחם גבעון - חניון



שטח כולל<sup>1</sup>  
**31,000** מ"ר



מקומות חניה  
**997**



חלק החברה  
**75%**



NOI Q1 2021  
**2.9** מיליון ₪



עלות בניה  
**144** מיליון ₪



מועד פתיחה  
**אפריל 2015**

## הכנסות לפי רבעונים - אלפי ש"ח





# קניון הדר - ירושלים

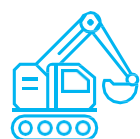


החברה בעיצומו של פרויקט להגדלה והשבחה של שטחי המסחר בקניון הדר אשר צפוי להסתיים בספטמבר 2021.

לאחר השלמת הפרויקט  
**צפוי גידול ב- NOI<sup>3</sup>**  
**השנתי בשיעור של כ-5%**



שווי 31.3.2021  
**633** מיליון ₪



זכויות בניה נוספות<sup>2</sup>  
**25,000** מ"ר  
תעסוקה



שטח לשיווק  
**27,000** מ"ר



NOI Q1 2021  
**9.7** מיליון ₪



חלק החברה  
**50%**

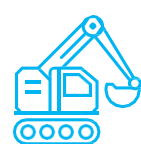


שיעור תפוסה<sup>1</sup>  
**99.2%**

1. בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח.  
2. תב"ע בהכנה. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.  
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



# 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 Q1 2021

**5.7** מיליון ₪



שווי 31.3.2021<sup>2</sup>

**229** מיליון ₪



שיעור תפוסה<sup>1</sup>

**92%**

החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות ותוספת שימושים (תעסוקה ומסחר)<sup>3</sup>



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



# 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 27.5.2021  
**141** הסכמי מכר  
**22** בקשות רכישה



דירות למכירה  
**390**<sup>2</sup>



חלק החברה  
**50%**

**מגורים  
ומסחר<sup>1</sup>**

1. כולל 350 מ"ר מסחר.

2. 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)<sup>1</sup>



מימון שלב הקרקע

**409** מיליון ₪



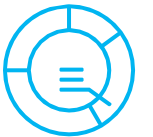
השקעות 31.3.2021

**666** מיליון ₪



היקף עלויות פרויקט צפוי<sup>3</sup>

**1,340** מיליון ₪



חלק רבוע נדל"ן<sup>2</sup>

**63.3%**



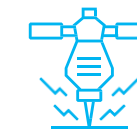
NOI חזוי<sup>4</sup>

**31-35** מיליון ₪



איכלוס צפוי

**2024**



צפי לקבלת היתר בניה

**Q2 2021**



היתר חפירה ודיפון Q3 2019

היתר ביסוס Q4 2020

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)<sup>1</sup>

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



מקומות חניה

**כ-450**



תוספת זכויות לשטח הכולל

**26,000** מ"ר



חלק החברה<sup>2</sup>

**100%**

- התב"ע כוללת תוספת זכויות בנייה למסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, וכן הגדלת מספר הקומות עד ל-30 ממפלס הכניסה
- בחודש מאי 2021 נערך דיון בוועדה המקומית והתב"ע אושרה להפקדה



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 31 במרץ 2021. דלק העבירו על פי הסיכום בהסכם השירותים מסמכים הנוגעים לאיכות הסביבה, המחברים, עלויות אחזקה ועוד.
- החברה הבהירה לדלק שלא יבוצעו הארכות נוספות של הסכם השירותים שצוין לעיל ועל דלק לפנות את המתקן תוך מתן ערבויות מספקות לפירוק המחברים וניקוי הקרקע. כפי שמתחייב מההסכם המקורי עם אלון USA שנמכרה לדלק.
- במקביל הודיעה החברה לדלק כי עליה לענות על דרישת גילוי המסמכים במסגרת ההליך המשפטי עד 14 למאי 2021. בתאריך 16 למאי 2021 התקבלה התייחסות ראשונית של דלק לבקשת גילוי המסמכים ודרישת גילוי המסמכים כנגד. החברה לומדת את החומר שהתקבל.





# תמצית נתונים פיננסיים לפי הדוחות הכספיים - במיליוני ש"ח

| 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019           | 31.12.2020 | 31.3.2021  |                                       |
|------------|------------|------------|----------------------|------------|------------|---------------------------------------|
| 490        | 313        | 464        | 266                  | 1,125      | 889        | מזומנים, ני"ע ופקדונות <sup>(1)</sup> |
| 1,987      | 2,292      | 2,414      | 3,446                | 4,434      | 4,187      | חוב פיננסי, ברוטו                     |
| 1,497      | 1,979      | 1,949      | 3,180                | 3,309      | 3,298      | חוב פיננסי, נטו                       |
| 35%        | 43%        | 41%        | 50%                  | 46%        | 46%        | חוב פיננסי נטו למאזן                  |
| 3,024      | 3,168      | 3,311      | 5,246                | 5,339      | 5,342      | נדלן להשקעה                           |
| 1,760      | 1,817      | 1,846      | 2,171 <sup>(2)</sup> | 2,231      | 2,292      | הון עצמי                              |
| 42%        | 39%        | 38%        | 34%                  | 30%        | 32%        | הון עצמי למאזן                        |
| 4,228      | 4,603      | 4,798      | 6,298                | 7,376      | 7,171      | סך מאזן                               |
| 152        | 157        | 159        | 186                  | 193        | 198        | הון עצמי למניה                        |
| <b>188</b> | <b>195</b> | <b>200</b> | <b>235</b>           | <b>244</b> | <b>250</b> | <b>EPRA NRV למניה</b>                 |



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

תודה רבה