



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019





רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור

החברה בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנותה הפיננסית והיא פועלת בשיעור מינוף נמוך. החברה מבצעת טיוב נכסים באופן שוטף ובוחרת לממש חלק מהנכסים אשר הגיעו למיצוי הפוטנציאל שלהם, דבר המאפשר לחברה להפנות את משאביה לפיתוח נכסים הנמצאים במיקוד האסטרטגי שלה. החברה פועלת לאיתור המיקומים האטרקטיביים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - מיקומים עם גישה תחבורתית נוחה, ונכסים שהופכים להיות בולטים בסביבתם האורבנית. כחברת נדל"ן איתנה ומובילה, בכוונת החברה להמשיך להתפתח בתחום הנדל"ן המניב באמצעות איתור וייזום של נכסים מניבים איכותיים וחדשניים נוספים בישראל. החברה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים.

רבע כחול נדל"ן (להלן - החברה) מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב והינה בין חברות הנדל"ן הגדולות בישראל. בבעלות החברה נכסי נדל"ן מניב בתמהיל שימושים מגוון, בפריסה גיאוגרפית נרחבת ומיקומים אטרקטיביים. לחברה מספר רב של נכסים מניבים מסחריים המושכרים לרשתות מזון אשר חלקם הגדול נמצא במרכזי ערים בגוש דן. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת מספר מרכזים מסחריים מובילים, כדוגמת קניון TLV, קניון הדר בירושלים וקריית השרון. בתחום המשרדים בבעלות החברה משרדים בקמפוס רעננה, בפארק ראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה. בתחום הלוגיסטיקה משכירה החברה שטחים לשלושה מרכזים לוגיסטיים. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים בהיקף של עשרות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודירות למגורים, אשר צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של החברה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים.

נכסים מסחריים

162 אלפי מ"ר
 כ- **98%** תפוסה
 שווי נכסים
2,495 מ' ש"ח
 (*) כולל 90 נכסי סופרים



נכסי החברה

נכסי משרדים בישראל

32 אלפי מ"ר
 כ- **99%** תפוסה
 שווי נכסים
405 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים בישראל

51 אלפי מ"ר
 כ- **95%*** תפוסה
 שווי נכסים
1,930 מ' ש"ח



* בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה בקניון TLV

נכסים ביזום ותכנון

כ- **85** אלפי מ"ר מניבים
507 יח"ד



נכסי לוגיסטיקה ואחסנה

45 אלפי מ"ר
 כ- **100%** תפוסה
 שווי נכסים
336 מ' ש"ח





רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור

נתונים ליום 31 בדצמבר 2019

CAP RATE



6.4%

שיעור תפוסה
ממוצע



98%

שטח ביזום



כ-**85**
אלפי מ"ר מניבים
507 יח"ד

שטח להשכרה

(כולל שטחי חניון בסך של כ-93 אלפי מ"ר)



382 אלפי מ"ר

EPRA NAV



2.7 מיליארד ש"ח

סך נכסי המאזן



6.4 מיליארד ש"ח

FFO Q4 2019



34 מ' ש"ח

NOI Q4 2019



69 מ' ש"ח

FFO Q4 2019 פרופורמה

38 מ' ש"ח*

NOI Q4 2019 פרופורמה

78 מ' ש"ח*

* כולל נתוני קניון TLV לפי אחזקה מלאה (100%)

נכסים לא
משועבדים



2 מיליארד ש"ח

חוב ל-CAP, נטו



55%

מח"מ חוב
משוקלל



3.4 שנים

ריבית חוב
משוקללת



2.9%



רבע כחול נדל"ן - דבר היו"ר

החברה נמצאת בתהליך הקמה של פרויקט ייזום בהיקף של עשרות אלפי מ"ר ומאות יחידות דיור במיקום מרכזי בת"א אשר צפוי לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של החברה. בחלק של הדירות למגורים בפרויקט זה, הצליחה החברה לשווק מעל 120 יח"ד מתוך כ-330 יח"ד המיועדים למכירה בתוך פרק זמן קצר של כ-4 חודשים.

תיק הנכסים שלנו מורכב מנכסים המתאפיינים במיקום מרכזי, נגישות נוחה ובסמיכות לנתיבי תחבורה ציבורית, דבר המאפשר לשמר את ערכם, גם בתקופות בהן הסביבה הכלכלית משתנה. בשנת 2019 השקענו כ-259 מיליוני שקלים בתיק הנכסים הקיים ובייזום של פרויקטים ורכישת נכסים, וזאת כהמשך ישיר להשקעות שביצענו בשנת 2018. כל אלה מעידים על יכולתה של החברה למצות את פוטנציאל ההשבחה בנכסיה הקיימים ובהשקעות חדשות תוך שימור על איתנותה.

החברה נכנסת למשבר הקורונה עם תמהיל נכסים מגוון בתחומי פעילות נרחבים כגון סופרים, לוגיסטיקה, חניונים, משרדים ומרכזים מסחריים כאשר כ-70% מהנכסים לא מושפע מן המשבר כמעט בכלל, החברה מאמינה ביכולה לצלוח את המשבר עם פגיעה מינימלית בהכנסות, אנו נמשיך בפעילותנו שתהווה בסיס איתן להמשך צמיחת החברה.

כאחת החברות הגדולות בתחום הנדל"ן המניב שפועלת ומשקיעה בהשבחת נכסים, נמשיך לשמור על משמעת פיננסית גבוהה עם מינוף פיננסי נמוך ורמת גמישות גבוהה. בהיבט הפיננסי המשכנו למחזור חובות אשר כיום מאופיינים במח"מ ארוך יותר וברביבות נמוכות יותר, וזאת תוך שמירה על נכסים לא משועבדים בהיקף של 2 מיליארד שקלים. אנו צופים, כי מחזור החובות יתרום להמשך הצמיחה ויצירת הערך לבעלי המניות.

אנו בטוחים שלרבע נדל"ן מספר מאפיינים המאפשרים לה להתמודד עם משברים הקשים ביותר ולהמשיך לצמוח תוך שמירה על איתנותה הפיננסית - הנכסים המסחריים שלנו מצויים במיקומי מפתח המפגינים יציבות לאורך זמן, הפיזור הרב של תיק הנכסים של החברה (גיאוגרפית, שימושים ושוכרים), הכולל את מגזר הנכסים המסחריים במרכזי ערים, תחום המרכזים הלוגיסטיים הצומח, תחום המשרדים היציב ותחום המרכזים המסחריים - בזכות כל אלה, תיק הנכסים שלנו ימשיך להפגין עוצמה וצמיחה.

אנו מתכבדים להגיש את הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, המשקף עוד שנה של תוצאות שיא ושיפור בכל מדדיה התפעוליים של החברה. אנו בטוחים כי מצבת הנכסים האיכותית ומגוונת, ההתמקדות בתחומי המומחיות ומקורות המימון ארוכי הטווח המגוונים של החברה ימשיכו לחזק את חוסנה הפיננסי ולקדם את האסטרטגיה ארוכת הטווח שלה.

שנת 2019 הייתה שנה חזקה ומוצלחת עבור רבע נדל"ן. במהלך שנת 2019 הצלחנו להשיג תוצאות מצוינות בכל המגזרים בהם אנו פועלים. פורטפוליו הנכסים המושכר לרשתות שיווק המזון ממשיך להפגין עוצמה בזכות מיקומם המרכזי והאטרקטיבי של הנכסים הנמצאים ברובם במרכזי ערים, איכות הנכסים המושכרים לרשתות בא לידי ביטוי ביתר שאת בתקופת משבר הקורונה שפקד אותנו. הגיוון הרב של מצבת השוכרים האיכותית אשר נהנו בשנה האחרונה מצמיחה של 0.5% בפדיון של רשתות שיווק המזון בהמשך לעליה של 3% בשנת 2018. כל אלה הביאו לעליה נוספת ב-NOI במגזר זה..

על אף התמורות הרבות שחלו בתחום במגזר הקמעונאי בכלל ובענף המרכזים המסחריים בפרט, המרכזים המסחריים של החברה המשיכו ליהנות ממיצובם הגבוה, המיקום הנגיש וכמובן מעטפת השירותים והפתרונות שהחברה מעניקה לכלל השוכרים והמבקרים בהם, כל אלה תרמו לעליה משמעותית של פדיונות השוכרים. בסוף 2019 השלימה החברה עיסקה לרכישת ה-50% הנוספים של קניון ה-TLV שהינו אחד מהנכסים בעלי הפוטנציאל המשמעותי ביותר בפורטפוליו של החברה.

פורטפוליו המשרדים שלנו המשיך להפגין עוצמה ובשנת 2019 רשמה החברה עליה ב-NOI של בהיקף של 35% לעומת 2018, נכסי המשרדים של החברה מושכרים ברובם לחברות איתנות מתחום ההי טק.

תחום המרכזים הלוגיסטיים הנהנה מצמיחה, רשם שנה נוספת של יציבות והמשך תפעול וניהול מוצלח של שלושת המרכזים הלוגיסטיים.

אנו ממשיכים להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן המניב בישראל, בראיה אסטרטגית ארוכת טווח. מטרתנו העיקרית הינה להמשיך ליזום, לנהל ולהפעיל פורטפוליו איכותי של נכסים, הכל תוך יצירת ערך לכלל בעלי המניות של החברה.



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019

פרק א תיאור עסקי התאגיד

פרק ב דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד

פרק ג דוחות כספיים

פרק ד פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק א

תיאור עסקי התאגיד



פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

2.....	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
2.....	1 מונחים והגדרות
4.....	2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
7.....	3 תחומי הפעילות של החברה
7.....	4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
7.....	5 חלוקת דיבידנדים
9.....	חלק שני - מידע אחר
9.....	6 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
11	7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
18	חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
18	8 תחום הנדל"ן המניב
68	9 תחום פעילות הבנייה למגורים
81	חלק רביעי - מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה
81	10 רכוש קבוע ומיתקנים
81	11 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
82	12 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
83	13 הון אנושי
84	14 הון חוזר
85	15 מימון
87	16 מיסוי
87	17 הסכמים מהותיים
94	18 הליכים משפטיים
94	19 יעדים ואסטרטגיה עסקית
95	20 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
96	21 דיון בגורמי סיכון

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

להלן תיאור עסקי החברה¹ ליום 31 בדצמבר 2019 והתפתחות עסקיה, כפי שחלו במהלך שנת 2019 (בדוח זה: "תקופת הדוח").

הדוח נערך לפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ובהתאם להוראות טיטוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" ("טיטוטת תקנות נדל"ן להשקעה")² ולפי הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016 ("הצעת חקיקת נדל"ן יזמי")³.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. מונחים והגדרות

בדוח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה להלן, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"אלון רבוע כחול"	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ-57.36% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה כפרק ב';
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורפים לדוח תקופתי זה כפרק ג';
"החברה" או "התאגיד"	רבוע כחול נדל"ן בע"מ;
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

1 המידע המתואר בפרק א' זה הינו ביחס לחברה, חברות מאוחדות של החברה וחברות בשליטה משותפת.

2 למונחים המוגדרים בטיטוטת תקנות נדל"ן להשקעה, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם בטיטוטת תקנות נדל"ן להשקעה.

3 למונחים המוגדרים בהצעת חקיקת נדל"ן יזמי, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם בהצעת חקיקת נדל"ן יזמי.

"חברת המגורים בשוק הסיטונאי" מגדלי לב תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור הדוח (בעקיפין) בשיעור של 100%, בעקבות השלמת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברות השוק הסיטונאי כמפורט בסעיף 17.4 להלן;	
"חברת המגורים בתוצרת הארץ" רבע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	
"חברת הקניון" קניון העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור הדוח (בעקיפין) בשיעור של 100%, בעקבות השלמת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברות השוק הסיטונאי כמפורט בסעיף 17.4 להלן;	
"חברות השוק הסיטונאי" חברת המגורים בשוק הסיטונאי, חברת הקניון וחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ;	
"יינות ביתן" יינות ביתן בע"מ;	
"מגה" מגה קמעונאות בע"מ. למיטב ידיעת החברה, חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן;	
"מועד אישור הדוח" 29 במרץ 2020;	
"מ"ר להשכרה" שטח היחידה הכולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהיחידה;	
"פרויקט תוצרת הארץ" פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי התעסוקה הינו 100% וחלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות חברת המגורים תוצרת הארץ) הינו 50%, כמפורט בסעיף 9.5.4 להלן);	
"קניון TLV" קניון TLV שהוקם על ידי חברת הקניון במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב;	
"תקנות הדוחות" תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.	

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1 כללי

2.1.1 החברה התאגדה והוקמה על ידי אלון רבוע כחול, בחודש דצמבר 2005, כחברה פרטית, במסגרת רה-ארגון, שבמסגרתו פיצלה והעבירה אלון רבוע כחול את פעילות הנדל"ן שלה, לחברה, על מנת לרכז, למקד ולפתח את פעילות הנדל"ן של החברות בקבוצת אלון רבוע כחול (ראו סעיף 2.2 להלן).

2.1.2 בחודש אוגוסט 2006 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה והחברה הפכה לחברה ציבורית. יצוין, כי למועד אישור הדוח מניות החברה נסחרות בבורסה ונכללות, בין היתר, במדדים ת"א-90, ת"א-125 ות"א-נדל"ן. כמו כן, למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה חמש סדרות של איגרות חוב (ד' עד ח') שהונפקו על ידי החברה.

2.1.3 בעלת השליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה, נכון למועד אישור הדוח, בכ- 57.36% מההון המונפק והנפרע של החברה (כ-57.36% בדילול מלא). למיטב ידיעת החברה, החל מיום 11 בספטמבר 2016 בעלת השליטה באלון רבוע כחול הינה אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר מוטי בן-משה.

2.1.4 החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום זה כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה).

ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה ולחברות בנות שלה 113 נכסים (מניבים וקרקעות) ופרויקט B.O.T (חניון גבעון). נכסיה המניבים של החברה הינם בשטח כולל של כ-382,380 מ"ר (חלק החברה), מתוכם סך של כ-288,980 מ"ר שטחי השכרה וכ-93,400 מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה פרויקט בהקמה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב בהיקף של כ-30 אלפי מ"ר המיועד למשרדים.

בנוסף, לחברה גם פעילות בתחום הבנייה למגורים, הכוללת פרויקט במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב אשר בנייתו הסתיימה ופרויקט בעירוב שימושים הכולל גם שני בנייני מגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה). בנוסף, החברה עוסקת בקידום תוכניות הכוללות בין היתר שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה.

שני תחומי הפעילות האמורים, מדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה כשני מגזרים עסקיים נפרדים. לתיאור תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיפים 3, 8 ו-9 להלן.

2.2 רה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול ומגה

פעילות הנדל"ן של קבוצת אלון רבוע כחול הועברה לחברה במסגרת שני הסכמים משנת 2006 והסכם למכירת נכסים משנת 2009, שבמסגרתם הועברו לחברה כל נכסי המקרקעין שהיו בבעלות אלון רבוע כחול ומגה (שהייתה במועד ההסכם משנת 2009 חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול). לפרטים נוספים אודות ההסכמים האמורים וכן בנוגע להליך רישום העברת הזכויות בנכסים אשר טרם הסתיימו, ראו סעיפים 17.1 ו-17.2 להלן.

רכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי

ביום 31 בדצמבר 2019 התקיימו התנאים המתלים להשלמת עסקה לרכישת כל החזקותיה של גינדי (כהגדרתה בסעיף 9.6.1 להלן, באמצעות חברות המוחזקות על ידה, בסעיף זה: "המוכרות"), בחברת הקניון ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי. ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים אודות ההסכם כאמור ראו סעיף 17.4 להלן.

3. תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים כשני מגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה - תחום הנדל"ן המניב ותחום הבנייה למגורים, כפי שיפורט להלן:

3.1 תחום הנדל"ן המניב - עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן המניב. פעילותה של החברה בתחום זה מבוצעת באופן ישיר ובאמצעות חברות בת וחברות בשליטה משותפת וכוללת, בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב של החברה וכן איתור וייזום השקעות להקמת פרויקטים של נדל"ן מניב.

מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים), לוגיסטיקה ומשרדים.

למועד אישור הדוח, עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, הינו בישראל. נכסיה של החברה בתחום פרוסים באתרים שונים בארץ כמפורט בסעיף 8.1.5 להלן. לתיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 8 להלן.

3.2 תחום הבנייה למגורים - החברה מקדמת בעשור האחרון בנייה למגורים. החברה השלימה את בניית הפרוייקט במתחם בשוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ומקדמת כיום פרויקט ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שעליו החברה ושותפיה מקימים, בין היתר, פרויקט של דירות למגורים.

לתיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 9 להלן.

4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד אישור הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות על-ידי בעלי עניין בחברה, במניות החברה מחוץ לבורסה.

5. חלוקת דיבידנדים

5.1 במהלך השנים 2018 ו-2019 חילקה החברה דיבידנדים במזומן, בסכום כולל של כ-117 מיליון ש"ח, כמפורט בביאור 13' לדוחות הכספיים.

5.2 ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת הרווחים של החברה, הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, הינה בסך של כ-1,680 מיליון ש"ח⁴.

5.3 מדיניות חלוקת דיבידנד - ביום 28 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה להאריך את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כך שגם בגין כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 תחלק החברה דיבידנד בסכום שלא יפחת מ-25% מהרווח הנקי של החברה לאותה שנה, אך לא יעלה על 75% מהרווח הנקי לאותה שנה, בנטרול רכיב הרווח הנקי בגין שינויים בשווי

4 סכום זה הינו לאחר הפחתת מניות באוצר בסך של כ-158 מיליון ש"ח.

ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו, כאשר החלוקה בגין כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר השנה הרלוונטית); מובהר, כי האמור לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד וכי מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר ייעוד אחר לרווחי החברה. עוד מובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל.

בגין שנת 2019 החברה חילקה דיבידנד בסך 38 מיליון ש"ח, המהווה כ-33% מהרווח הנקי של החברה לשנת 2019 (בנטרול רכיב הרווח הנקי בגין שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו).

מגבלות על חלוקת דיבידנד - שטרי הנאמנות שעל פיהם הונפקו איגרות החוב (סדרות ה' עד ח') של החברה, כוללים הוראות בדבר התחייבות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות המגבילות את יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים, ראו סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון.

5.4

חלק שני - מידע אחר

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

החברה מיישמת את תקן IFRS 11 ובהתאם לכך, ישויות בשליטה משותפת שנכללו בעבר בדוחותיה הכספיים על בסיס שיטת האיחוד היחסי מטופלות כיום לפי שיטת השווי המאזני.

יצוין, כי ביאור המגזרים (ביאור 18) בדוחות הכספיים והנתונים בפרק זה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי.

החברה מציגה נתונים כספיים (לא מבוקרים) הכוללים את תוצאות החברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה, מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנים 2017 עד 2019 (באלפי ש"ח):

מאחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
מבוקר				
באלפי ש"ח				
לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019				
223,214	(106,897)	26,678	303,433	הכנסות המגזר מחיצוניים
287,426	(9,354)	(11)	296,791	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
510,640	(116,251)	26,667	600,224	סך הכנסות
18,974	(31,206)	186	49,994	הוצאות קבועות
12,366	(34,693)	37,034	10,025	הוצאות משתנות
479,300	(50,352)	(10,553)	540,205	תוצאות תחומי הפעילות
27,068	--	--	--	הכנסות אחרות, נטו
(4,583)	--	--	--	הוצאות בלתי מוקצות
(10,319)	--	--	--	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת נטו
491,466	--	--	--	רווח מפעולות רגילות
6,010,807	(108,154)	375,547	5,743,414	סך הנכסים
2,125,032	(118,333)	188,688	2,054,677	סך ההתחייבויות

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב		
				מבוקר	
				באלפי ש"ח	
				לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018	
217,753	(82,709)	2,166	(N)298,296	הכנסות המגזר מחיצוניים	
111,502	49,653	--	61,849	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
329,255	(33,056)	2,166	(N)360,145	סך הכנסות	
15,558	(35,227)	57	50,728	הוצאות קבועות	סך הוצאות המיוחסות
14,199	(20,393)	10,815	(N)23,777	הוצאות משתנות	
299,498	22,564	(8,706)	285,640	תוצאות תחומי הפעילות	
(7,390)	--	--	--	הוצאות בלתי מוקצות	
(47,479)	--	--	--	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת נטו	
244,629	--	--	--	רווח מפעולות רגילות	
4,324,733	(849,528)	624,459	4,549,802	סך הנכסים	
159,908	--	159,908	--	השקעה והלוואה בחברה כלולה	
1,109,031	(852,990)	220,067	1,741,954	סך ההתחייבויות	

(א) סיווג מחדש.

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב		
מבוקר					
באלפי ש"ח					
לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017					
231,069	(54,651)	--	(א) 285,720	הכנסות המגזר מחיצוניים	
92,432	7,953	--	84,479	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
323,501	(46,698)	--	(א) 370,199	סך הכנסות	
12,343	(24,359)	--	36,702	הוצאות קבועות	סך הוצאות המיוחסות
20,727	(22,803)	--	(א) 43,530	הוצאות משתנות	
290,431	(46,948)	47,412	289,967	תוצאות תחומי הפעילות	
(6,788)	--	--	--	הוצאות בלתי מוקצות	
29,165	--	--	--	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו	
312,808	--	--	--	רווח מפעולות רגילות	
4,269,790	(726,161)	453,930	4,542,021	סך הנכסים	
157,434	--	157,434	--	השקעה והלוואה בחברה כלולה	
1,135,916	(795,978)	173,442	1,758,452	סך ההתחייבויות	

(א) סיווג מחדש.

להסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים האמורים במהלך השנים 2017 עד 2019, ראו דוח הדירקטוריון וביאור 18 לדוחות הכספיים.

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כתאגיד העוסק בעיקר בתחום הנדל"ן בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות מרכזיות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה או ההתפתחויות בתחומי פעילותה.

יצוין, כי למעט כמפורט בסעיף 21 להלן (דיון בגורמי סיכון), החברה לא כימתה ו/או אמדה את ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור.

7.1 התמשכות משבר הקורונה

בחודש ינואר 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה המתפשט במהירות במדינות רבות בעולם כעל מצב חירום בריאותי עולמי (פנדמיה). במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, התפשטות הנגיף הינו אירוע חריג בקנה המידה שלו, בעל אופי דינמי ומתהווה ובעל השלכות מקרו כלכליות משמעותיות, גלובליות ומקומיות.

בישראל, נקבעו מגבלות שונות על התנועה במרחב הציבורי לרבות: חובת כניסה לבידוד בנסיבות מסוימות; מגבלות על התכנסויות מעל 10 אנשים; מגבלות על כניסת תושבי השטחים המועסקים במדינה וכניסת תושבים זרים; צמצום התחבורה הציבורית; מעבר של מקומות עבודה רבים למתכונת עבודה מהבית; ביטול הלימודים במוסדות החינוך וההשכלה הגבוהה וסגירה של מקומות הבילוי והפנאי והכל במטרה לעצור את התפשטות המגיפה. כמו כן, עובדים רבים במשק הישראלי יצאו לחופשות ללא תשלום ואף פוטרו. מדי יום מעדכנת הממשלה את צעדיה במלחמה בהתפשטות הנגיף.

להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש מרץ 2020, בהתאם להתפתחויות עד כה ובהנחה שהתפרצות הקורונה תסתיים עד סוף הרבעון השני לשנת 2020, התפרצות הקורונה צפויה להביא לפגיעה של כ-0.7 אחוזי תוצר בצמיחה בשנת 2020. עם זאת, בהתאם להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, קיימים תרחישים נוספים לפיהם הפגיעה תהיה משמעותית יותר. יחד עם זאת, כאשר ימצא פתרון למשבר קצב ההתאוששות יושפע מצעדי המדיניות שיינקטו במהלך המשבר ולאחריו.

להערכת החברה, למועד פרסום הדוח, השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה הינה כדלקמן:

א. תחום הנדל"ן המניב: (1) סופרמרקטים - כאמור לעיל, מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים, שהינם עסקים המותרים להפעלה בהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020. על כן, להערכת החברה, למועד פרסום הדוח, התפשטות הנגיף והמשך הטלת מגבלות על ידי ממשלת ישראל על תנועה במרחב הציבורי, לא פוגעת בפעילותם של הסופרמרקטים המוכרים מוצרים חיוניים לציבור ובאיתנותם הכלכלית, גם בעת הטלת סגר או עוצר כללי; (2) קמעונאות כללית/מסחר - הנחיות ממשלת ישראל מחודש מרץ 2020 המתוארות לעיל בדבר איסור התקהלות, הביאו לסגירת בתי עסק רבים ובכלל זה בתי מסחר ומרכזי קניות של החברה. בשלב זה ולאור אי הודאות בנוגע להמשך צעדי

הממשלה ולמשך ההגבלות בוחנת החברה מתן הקלות שונות לשוכרים עד להתבהרות המצב. להערכת החברה התמשכות המשבר ואי מתן פתרונות הולמים על ידי הממשלה יכול ויביאו לפגיעה בהכנסות החברה מדמי שכירות; (3) משרדים - החמרה בהתפרצות נגיף הקורונה בישראל לאורך פרקי זמן משמעותיים, עשויה להשפיע לרעה על השכרת משרדים. לעת הזאת החברה לא צופה פגיעה מהותית בתחום זה, יחד עם זאת, אפשרות של גלי פיטורי עובדים כתוצאה ממיתון כלכלי במשק, עשויה להביא לצמצום בשטחי המשרדים המושכרים ולהגברת ההיצע בתחום; (4) לוגיסטיקה - להערכת החברה, התפשטות נגיף הקורונה בישראל, לא צפויה להשפיע לרעה על הפעילות בתחום המרכזים הלוגיסטיים של החברה.

ב. תחום הבנייה למגורים - להערכת החברה, התמשכות משבר הקורונה בישראל עשויה לגרום לשיבושים בענף הבנייה בארץ, בין היתר כתוצאה מהסגר שהטילה הממשלה על כלל שטחי הרשות הפלסטינית בחודש מרץ 2020 והגבלת כניסתם של עובדי בניה זרים לשטחי מדינת ישראל. כמו כן, התמשכות משבר הקורונה העולמי עשויה להביא לפגיעה בשרשרת האספקה של חומרי בנייה וציוד בנייה ממדינות בהן התפרצות נגיף הקורונה הגיעה לכדי משבר דוגמת סין, ספרד ואיטליה. עם זאת, לאור השלב המוקדם בביצוע פרויקט תוצרת הארץ, להערכת החברה השפעת התפרצות הנגיף על ביצוע הפרויקט במועד זה היא מוגבלת. במידה והמשבר יתארך והשווקים בארץ ובחו"ל יתקשו להתאושש, ולא תתאפשר כניסתם של פועלי בניין ועיכובים באספקת חומרי בניין וציוד בניין לפרויקטים בהקמה, אזי יתכנו עיכובים בזמני הגמר והאכלוס של אותם פרויקטים והתייקרויות בעלויות ההקמה.

ג. השפעה על שווי הוגן של נכסים - עליה שאינה בעלת אופי זמני בפרמיית הסיכון ובשיעורי הריבית להיוון עקב משבר הקורונה עלולה לגרום לירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע אך לעת הזאת החברה לא רואה סימנים לכך.

ד. תנאי מימון ושוק ההון - עם התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, שווקי המניות בעולם ובישראל הגיבו להתפתחויות בירידות מחירים חדות ועלייה בתנודתיות. המסחר בבורסה בתל-אביב בשבוע השלישי של חודש מרץ 2020 התאפיין בירידות שערם בכל מדדי המניות המובילים, מלבד מדד ת"א-נפט וגז, וזאת בהמשך למגמה מתחילת חודש מרץ 2020 ובדומה לבורסות מובילות בעולם⁵. הימשכות מגמות אלו עשויה להשפיע לרעה על תנאי גיוסי החוב במשק הישראלי, לפגיעה בתנאי האשראי אותו תיטול החברה עקב עלייה ברמת הסיכון במשק ועוד. תיק ניירות הערך הסחיר של החברה מושקע ברובו בניירות ערך סחירים, ולפיכך מושפע אף הוא מהמגמות השליליות בשוק ההון. החברה מקיימת בתקופה זו של המשבר מעקב אינטנסיבי ובחינת צעדים דרושים של תיק ניירות הערך באמצעות יועציה החיצוניים.

5 ראו אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בקישור: https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/WeeklyReview/Lists/WeeklyReview/Stat_111_Wrev_Heb_20200319.pdf

ה. להתפשטות הנגיף ותוצאותיו עלולות להיות השפעות גם על תוכניותיה של החברה, לרבות יכולתה לממש את האסטרטגיה שלה.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. לאור אופיו המיוחד של האירוע והצעדים הננקטים על ידי ממשלת ישראל, כמתואר לעיל, החברה אינה יכולה להעריך או לכמת את מידת השפעתם המלאה של האירועים העתידיים האמורים על פעילותה, אשר עלולים להביא להשפעות שליליות מהותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילות החברה, החברות הבנות שלה, ושוכריה בפרט. כמו כן, החברה בוחנת ביתר שאת את ההשלכות הצפויות עליה כתוצאה מהתפשטות הנגיף ותנקוט צעדים והתאמות אשר יידרשו לה להתמודד עם המשבר ועל מנת לצמצם את השפעותיו על תוצאות פעילותה.

להערכת החברה לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביכולת גיוס אשראי, בהיקף משמעותי כנגד נכסים בלתי משועבדים, באיכות נכסיה ובפיזור של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, היקף השפעת החשיפה על עסקי החברה וחברות הבנות שלה פוחת.

הערכות החברה המתוארות לעיל ביחס להשפעת התפשטות נגיף הקורונה ובכלל זה יישום הנחיות הממשלה השונות, על פעילותה ותוצאותיה הכספיות של החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התממשותן של הערכות החברה המפורטות לעיל אינה וודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד. הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על הנחיות ממשלת ישראל, הנחיות ארגוני בריאות שונים, התפתחות המשבר, איתנותם הפיננסית של שוכריה, העשויות להשתנות באופן מהותי ובמהירות רבה, בהתאם לקצב אופי ההתפשטות המהיר של נגיף הקורונה בישראל ובעולם.

המצב הכלכלי בישראל⁶

7.2

כפי שמסתמן מהאומדנים הראשוניים, כלכלת ישראל צמחה בשנת 2019 ב-3.3%. למעט אירלנד, קצב הצמיחה במשק הישראלי בשנת 2019 הינו הגבוה ביותר בקרב מדינות ה-OECD. שיעור הצמיחה בישראל בשנת 2019 דומה בקירוב לשיעור הצמיחה בישראל בשנת 2018 (3.4%) ומצביע על המשך מגמת צמיחה במשק הישראלי. הצריכה הפרטית בישראל גדלה ב-3.9% בשנת 2019. עלייה דומה בשיעור של 4.1% נרשמה בהוצאה הציבורית. להערכת החברה, מגמת צמיחת המשק צפויה להשפיע לחיוב על הביקוש לשטחים להשכרה וכן על תוצאותיה העיסוקיות של החברה.

בשוק העבודה בתקופת הדוח, רמת הפעילות הוסיפה להיות גבוהה והשוק היה בסביבת תעסוקה מלאה. שיעורי ההשתתפות בשוק העבודה הוסיפו להיות יציבים ברמה גבוהה ושיעור האבטלה היה ברמה נמוכה של 3.3%. זאת, בטרם פרוץ משבר הקורונה וניתוח השלכותיו על שוק העבודה. שיעורי ההשתתפות בשוק העבודה ותעסוקה גבוהים ויציבים

6 ראו פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: [אומדנים מוקדמים לחשבונות הלאומיים 2019](#).

ושיעור אבטלה נמוך ויציב, תומכים בחוסן הפיננסי של משקי הבית. להערכת החברה, שינויים בשיעורי האבטלה עשויים להשפיע על הצריכה הפרטית ובכך להשפיע על תוצאותיה העיסוקיות של החברה.

השקל השלים במהלך שנת 2019 ייסוף בשיעור של כ- 8.3% למול סל המטבעות, ייסוף של 7.8% למול הדולר וייסוף של 9.6% למול האירו.

בשוק הדיור, מדד מחירי הדירות עלה במחצית השנייה של שנת 2019 בשיעור של כ-1%. הירידה בריבית, העלייה בביקושים והאבטלה הנמוכה תמכו בהמשך מגמה זו. ניכרת יציבות יחסית בהתחלות הבנייה ברבעון השלישי לשנת 2019 לצד עלייה בגמר הבנייה. להערכת החברה, למגמת עלייה במחירי הדירות בישראל עשויה להיות השפעה על שיווק הפרויקטים היזמיים של החברה, על רווחיות תחום הפעילות של הבניה למגורים וכפועל יוצא השפעה על תוצאות פעילות החברה. עם זאת, לאור אי הוודאות בשלב הנוכחי בנוגע למשך ולהיקפו של משבר הקורונה אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעתן של מגמות אלו על שוק הדיור.

חברות דרוג האשראי S&P, Fitch ו-Moody's, אשררו את דרוג האשראי של ישראל ברמות של AA-, A+ ו-A1, בהתאמה. בין השיקולים שהציגו החברות בעד הדרוג הגבוה של ישראל ואשרורו, ניתן למצוא את שיעור הצמיחה בתוצר, תרומתו של ענף ההי-טק לצמיחה מהירה, עמידותו של המשק לזעזועים פנימיים וחיצוניים, נגישותה של ישראל למקורות מימון בינלאומיים, חלקו הנמוך של החוב החיצוני בתוצר וחוסנה של המערכת המוסדית והשלטונית. להערכת החברה, לחוסנה הכלכלי של מדינת ישראל, הבא לידי ביטוי, בין היתר בהתחזקות שער השקל והעלאת דירוג האשראי של מדינת ישראל, השפעה מהותית על מצבם של שוכרי החברה ועל שיווק הפרויקטים היזמיים של החברה וכפועל יוצא השפעה על תוצאות פעילות החברה. לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על המשק הישראלי ותחומי פעילות החברה ראו סעיף 7.1 לעיל.

לפרמטרים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל, ראו סעיף 8.3 להלן.

7.3 מדיניות מוניטארית ושוק הכספים

הריבית והאינפלציה⁸

האינפלציה בשנת 2019 הסתכמה ב +0.6%. להערכת החברה, לשיעור האינפלציה בכלכלה הישראלית, צפויה להיות השפעה על תוצאות החברה היות ושיעור אינפלציה נמוך תורם לכוח הקניה במשק ולהגדלת הצריכה הפרטית. ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי - 0.25%. החברה אינה יכולה להעריך את השפעות משבר הקורונה על ריבית זו.

7 ראו דוח המדיניות המוניטארית של המחצית השנייה של שנת 2019, אתר בנק ישראל, זמין בכתובת:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/MPR201902H.aspx>

8 ראו פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: אומדנים מוקדמים לחשבונות הלאומיים 2019.

מדד תשומות הבנייה⁹

מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה בשנת 2019 ב- 1.1% בלבד, זאת לעומת עלייה בשיעור של 2% בשנת 2018 ונמוך אף משיעור העליה שנרשם בשנים 2017 ו-2016 (עלייה של 1.9%-1.5%, בהתאמה).

בניכוי שכר עבודה, עלה מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים בשיעור זעום של 0.2% בלבד. להערכת החברה, עלייה קיצונית במדד תשומות הבניה, בשים לב להתפתחויות במשבר הקורונה המתואר בסעיף 7.1 לעיל, עלולה להשפיע לרעה על מחיר ההקמה של נכסים חדשים ובכך על תוצאות פעילות החברה.

שוק הנדל"ן המניב

7.4

מרכזים מסחריים¹⁰:

סך שטחי המסחר בישראל הינו כ-10.1 מיליון מ"ר (מרכזי קניות ומסחר ברחובות עירוניים), היינו, יחס השטח מסחר לנפש הינו כ-1.12 מ"ר לנפש, נמוך משמעותית מהיחס בקנדה אשר עומד על כ-1.76 מ"ר לנפש ודומה ליחס האירופאי אשר עומד על 1.13 מ"ר לנפש.

על פי ממצאי חברת צ'מנסקי שחר, מדי שנה נפתחים כ-16 מרכזים מסחריים חדשים בשטח של כ-156 עד 160 אלפי מ"ר. מנגד, גידול אוכלוסיה ממוצע מצביע על תוספת של כ-140 אלף תושבים בלבד, כלומר, בטווח הקרוב צפויה ירידה ביחס השטח מסחר לנפש.

בשנים האחרונות ניתן לראות קיטון בפדיון השנתי למ"ר, זאת על אף הגידול באוכלוסייה ובצריכה הפרטית, קיטון אשר צפוי להמשיך ולהכביד גם בשנים הקרובות. לקיטון זה תורמים בין היתר: (1) קניבליזציה כתוצאה מפתחת עוד מרכזים מסחריים אשר צפויים להעמיק את הפגיעה בפדיון המרכזים הקיימים, ואשר כבר כיום נאבקים עם קיטון בפדיון, (2) מדיניות ה"שמיים הפתוחים" שבמסגרתה חלה הוזלה משמעותית בעלות ביקור בחו"ל וביצוע רכישות במרכזי הקניות הרבים, וכן - (3) הגידול שחל בשיעור הרכישות אשר מבוצעות ברשת (רכישות מקוונות).

לגורמים המפורטים לעיל השפעה מכרעת על שוק הנדל"ן המסחרי.

להשפעת התמשכות משבר הקורונה על תחום הנדל"ן המניב, ראו סעיף 7.1 לעיל.

9 ראו הודעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדד מחירי תשומות לשנת 2019, זמין בקישור:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2020/013/10_20_013b.pdf

10 ראו סקר שוק בנושא מדרג הקניונים והפאוור סנטרים לשנת 2019 שפרסמה חברת הייעוץ הכלכלי - צ'מנסקי בן שחר ושות', הזמין בקישור:

<http://www.czamanski.com/%D7%A1%D7%A7%D7%A8%D7%99-%D7%A9%D7%95%D7%A7/?lang=he>

משרדים¹¹:

בשנת 2019 הוסיף שוק המשרדים המרכזי בישראל כ-164,000 מ"ר, מתוכם כ-80,000 מ"ר בחציון הראשון של השנה, ובתוך כך מספר פרויקטי משרדים משמעותיים בגוש דן.

על פי נתוני חברת Inter Israel, בשנים 2019 עד 2023 צפויים להתווסף לשוק המשרדים שטחים זמינים בסך של כ-1.38 מיליון מ"ר (70% מהם בבעלות יחידה). על פי תחזית חברת Inter Israel, בשנת 2020 צפויים להתווסף לשוק כ-225,000 מ"ר, בשנת 2021 סך של כ-226,000 מ"ר, בשנת 2022 התוספת צפויה להיות על כ-255,000 מ"ר שיתפזרו בצירים השונים ובשנת 2023 ו-2024 צפויים להתווסף כ-345,000 מ"ר ו-330,000 מ"ר, בהתאמה.

העיר תל-אביב, ששוק המשרדים בה הנו שוק המשרדים המרכזי בישראל, ממשיכה לשמור על רמתם הגבוהה של דמי השכירות בה. בשנת 2019 נרשמה עליה של כ-3% בדמי השכירות החודשיים בתל אביב, ובממוצע כ-107 ש"ח למ"ר - דמי השכירות הממוצעים הגבוהים ביותר שנרשמו בעיר. קצב האכלוס בעיר הגיע במחצית הראשונה של השנה לכ-104,000 מ"ר - פי שניים מקצב האכלוס אשתקד, אולם במחצית השנייה של שנת 2019, התמתן קצב האכלוס במרכז העירוני תל אביב ונקבע על כ-78,000 מ"ר. קרי בסיכום שנת 2019 עמד קצב האכלוס על כ-182,000 מ"ר. בהסתכלות על שיעור התפוסה בעיר, נרשמה ירידה קלה בשיעור של 2.6% לתפוסה ממוצעת של כ-94% לעומת 96.5% בחציון הקודם.

ברעננה ובפתח תקווה, בהן לחברה שטחי משרדים להשכרה, עמדו בשנת 2019 דמי השכירות הממוצעים על 71 - 72 ש"ח למ"ר.

המידע האמור בסעיף 7 זה לעיל, לרבות ההערכות הנכללות בו, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על סקירות גורמים מקצועיים בשוק, נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח וניתוחים סובייקטיביים של החברה. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה מהותית או במועדים שונים מהצפוי, בין היתר בשל שינויים שעשויים לחול במצב המשק, בביקושים לשטחים מסחריים, בעלויות הקמתם, כמו גם בחקיקה או בהוראות הרגולטוריות בקשר עם הקמה וניהול של נדל"ן מניב, ובשים לב להתפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל וכן אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

11 ראו סקירת שוק המשרדים לחציון השני לשנת 2019 בישראל שפורסמה על ידי חברת שירותי הנדל"ן אינטר ישראל, הזמינה בקישור: <http://www.inter-israel.co.il/reviews.php?id=1030>

מסיכום שנתי בתחום הנדל"ן למגורים עולה כי בסך הכל נמכרו בשנת 2019 כ- 110 אלף דירות, מתוכן 93 אלף "בשוק החופשי". בהשוואה לשנת 2018 גדל מספר העסקאות (כולל בסבסוד ממשלתי) בשיעור של 11% אולם עם נטרול העסקאות אשר בוצעו בסבסוד ממשלתי (במסגרת מחיר למשתכן) ניכר שיעור גידול של 4% בלבד.

בהסתכלות מפורטת אודות שוק הדירות החדשות עולה כי בשנת 2019 נמכרו כ-40 אלף דירות חדשות (כולל עסקאות במסגרת "מחיר למשתכן") גידול של 31% בהשוואה לסך הדירות החדשות שנמכרו בשנת 2018 והרמה הגבוהה ביותר מאז החל נמדד מדד זה (שנת 2002). בסך העסקאות אשר בוצעו במסגרת "מחיר למשתכן" חל גידול חד של 72%. בניכוי מכירות אלו (מחיר למשתכן), סך הדירות החדשות אשר נמכרו "בשוק החופשי" בשנת 2019 הסתכם ל-23 אלף דירות, רמה אשר אמנם מבטאת גידול בהשוואה לשנים 2017-2018, אולם נמוכה ב-23% בהשוואה לשנת 2016.

בחודש דצמבר 2019 בלבד, עמד תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות חדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי) על 9.7 מיליארד ש"ח - רמתו הגבוהה ביותר מאז יוני 2015. גידול ריאלי של 26% בהשוואה לדצמבר 2018.

כ- 28% מסך תזרים זה נבע ממכירת דירות בסבסוד ממשלתי, נמוך ב-2 נקודות אחוז בהשוואה לדצמבר 2018 וזאת על אף הגידול החד במכירות בסבסוד ממשלתי בדצמבר האחרון בהשוואה ל-2018. ההסבר לכך נעוץ בגידול החריג שנרשם במכירת דירות חדשות באזור ת"א, אשר הודות לרמות המחירים הגבוהות באזור ת"א הביאה לכך שפרויקט אחד לבדו היווה כ-6% מסך תזרים המזומנים של הקבלנים בדצמבר האחרון. בניתוח רכישות המשקיעים, בסיכום שנתי, נרכשו כ-14 אלף דירות להשקעה בשנת 2019, דומה למספר העסקאות אשר בוצעו בשנת 2018 וזאת לאחר שנתיים (2016-2017) בהן נחזו ירידות שנתיות בשיעורים שבין 20%-ל-30%. אזור ת"א היה בין הבודדים בו נרשם גידול משמעותי ברכישות המשקיעים בשנת 2019, עיקר הגידול מגיע על רקע שיווק הפרויקט שהוזכר לעיל, אולם אלו עדיין נמוכים משמעותית מהרמות הגבוהות שאפיינו אזור זה בתחילת העשור הקודם.

12 ראו סקירות תקופתיות של [אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר - שוק הנדל"ן למגורים](#).

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

הנתונים המובאים בחלק שלישי זה להלן אודות פעילות החברה בתחומי פעילותה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בישויות בשליטה משותפת, על בסיס איחוד יחסי.

8. תחום הנדל"ן המניב

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, כוללת בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב של החברה. מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים, אשר חלק ניכר מהם מושכרים למגה. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) ושטחים לשימושים של לוגיסטיקה ומשרדים. בתחילת שנת 2017 השלימה החברה את הקמתו של קניון TLV, אשר ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור הדוח מוחזק (בעקיפין) בשיעור של 100% על ידי החברה, בעקבות השלמת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי כמפורט בסעיף 17.4 להלן. כמו כן, רכשה החברה בשנת 2017, זכויות חכירה במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, לייעוד תעסוקה, מסחר ומגורים, ובמהלך הרבעון הרביעי לשנת 2019 החלה בעבודות ההקמה של הפרויקט הכולל, בין היתר, משרדים להשכרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5.4 להלן.

שוק הנדל"ן המניב מושפע משינויים מאקרו כלכליים ובוודאי בתקופות אי-ודאות כלכלית. שוק זה מושפע בין היתר, מהיקף ותנאי גיוס ההתחייבויות בשוק ההון, משינויים בשערי מטבע חוץ ומשינויים במדד המחירים לצרכן שאליו צמודות חלק מההתחייבויות. בנוסף, שינויים במגמות הביקוש וההיצע לנכסים, משפיעים על שיעורי התפוסה של הנכסים. בתנאים של ריבית אלטרנטיבית אפסית, ענף זה חווה בשנים האחרונות תמורות משמעותיות הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע, תוך שהפעילות בו ערה מאוד. לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על המשק הישראלי ותחומי פעילות החברה ראו סעיף 7.1 לעיל.

כאמור, מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. ענף הקמעונאות למוצרי צריכה ומזון התאפיין בשנים האחרונות בתחרותיות גבוהה, המוכוונת מחיר בעיקרה, ומביקוש יציב יחסית אשר אינו תלוי במחזוריות כלכלית.

8.1.2 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בשנת 2019 לא חלו שינויים משמעותיים בהשוואה לשנת 2018.

8.1.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב והשינויים החלים בהם

כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב נמדדת במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה המתקבלת מהנכס (בדרך כלל דמי השכירות) כאחוז מההשקעה בו וכן משינויים במחירי הנדל"ן. העלויות השוטפות הכרוכות באחזקת הנכס, השקעות חד-פעמיות בו, וכן

הפוטנציאל להשבחתו בדרכים שונות כמו תוספת לזכויות הבנייה, הרחבת שימושים ותחלופת השוכרים בו, מהווים גם הם מדדים חשובים בבחינת כדאיות ההשקעה בנכס.

האטרקטיביות של נכס נדל"ן מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. ככלל, נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר. בשים לב למהות ואופי פעילות החברה, להערכת החברה, הגורמים הבאים, בין השאר, הינם גורמים קריטיים להצלחה בתחום זה:

א. ידע וניסיון באיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות, בתכנון, בבנייה, בהשבחה ופיתוח, בשיווק ובניהול נכסים;

ב. איתנות פיננסית, נזילות וכן היכולת לגייס מימון בהיקפים הנדרשים למימוש הזדמנויות עסקיות;

ג. מיקום נכסי נדל"ן במקומות אטרקטיביים;

תנאי התקשרות עם השוכרים השונים, איכות השוכרים ותקופות השכירות.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

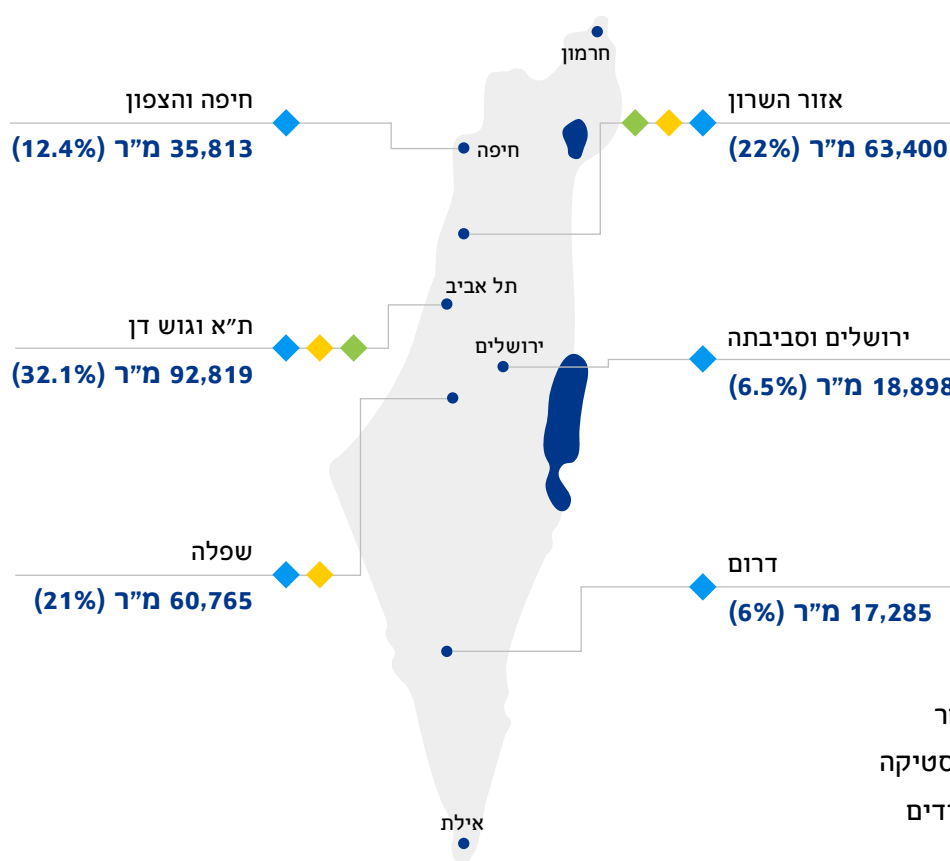
8.1.4

השקעה בנדל"ן מניב בפרויקטים בהיקפים גדולים, כמו גם ייזום פרויקטים כאמור, כרוך בקיומם של משאבים פיננסיים וכן בבקיאות, ידע ויכולת ניהול בתחום. להערכת החברה, במצב השוק הנוכחי חסם כניסה נוסף הינו היצע נמוך של נכסים, הנובע בין היתר מהיעדר חלופות השקעה ושיקולי מיסוי. יכולת מימוש הנכסים והיציאה מהתחום הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי של הנכסים ומצב השוק. בנוסף, מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות מיסוי מקרקעין.

החברה רואה במדינת ישראל איזור פעילות אחד (כפי שיפורט בסעיף 8.3 להלן) ובבעלותה נכסים בכל רחבי הארץ. נכסי הנדל"ן המניב של החברה ממוקמים באזורי ביקוש לפעילות של קמעונאות, מסחר, משרדים ולוגיסטיקה בכל רחבי הארץ.

להלן תרשים המציג את הפריסה הארצית של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, בשימושים השונים.

פריסה ארצית של שטחי הנדל"ן המניב - סה"כ כ-288,980 מ"ר



סוגי הנכסים והשימושים בהם

לחברה נכסי נדל"ן בשימושים שונים של מסחר (ביניהם סופרמרקטים, מתחמי מסחר קטנים ומרכזים מסחריים), מתחמי לוגיסטיקה ושטחי משרדים¹³.

13 ליום 31 בדצמבר 2019, ברשות החברה חניונים בשטח כולל של כ-93,400 מ"ר, אשר חלקם חניונים בתשלום וחלקם מהווים חלק מהנכס המושכר, ללא תוספת דמי שכירות. יצוין, כי הכנסות החברה מהחניונים אינן מהותיות ועל כן, שימוש לחניונים אינו מסווג בדוח זה כשימוש נפרד. יובהר, כי נתוני שטחי החניונים שבהערה זו אינם כוללים את חניון גבעון, אשר הינו פרוייקט B.O.T, ולפיכך הוא אינו מסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה ובפרק זה.

בתקופת הדוח, מרבית נכסיה המניבים של החברה הינם סניפי סופרמרקט המושכרים לרשתות שונות בתחום קמעונאות המזון. מרבית סניפי הסופרמרקט מושכרים למגה, מקבוצת יינות ביתן. בהתאם לכך, מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. יצוין, כי לחברה שוכר עיקרי נוסף, אף הוא בתחום קמעונאות המזון. לפרטים אודות שוכרים עיקריים של החברה ראו סעיף 8.4.10 להלן.

נכסי נדל"ן מניב נוספים של החברה מושכרים למגוון רחב של שוכרים ולשימושים שונים של מסחר (לרבות במרכזים מסחריים ובמתחמי מסחר קטנים), משרדים ולוגיסטיקה.

ככלל, נכסיה המניבים של החברה מושכרים לתקופות שונות עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות. דמי השכירות בחלק מהנכסים הינם בסכום חודשי קבוע, ובחלק מהנכסים בסכום חודשי קבוע או שיעור מפדיון המכירות של השוכרים, לפי הגבוה מביניהם.

לפרטים אודות חשיפה לענף הקמעונאות/מסחר וקמעונאות המזון ראו סעיף 8.4.11 להלן.

מדיניות רכישה ומימוש של נכסים

8.1.8

מעת לעת, בוחנת החברה רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב. בדיקת כדאיות העסקה מבוצעת לכל נכס באופן פרטני, נוכח הנסיבות הקונקרטיות וההזדמנות העסקית שעשויה לצמוח מרכישתו או מימושו. ככלל, בעת איתור השקעות בנכסים חדשים, פועלת החברה תוך התמקדות ומתן עדיפות לנכסים הממוקמים באזורי ביקוש והינם בעלי נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים ואשר לגביהם קיים פוטנציאל פיתוח.

תחרות בתחום הנדל"ן המניב

8.1.9

בשוק הנדל"ן המניב פועלים מספר רב של גופים, לרבות חברות בהיקפי פעילות שונים המתמחות בייזום ובהשכרה של נכסים מסחריים וכן חברות ויחידים המחזיקים בבעלותם נכס או נכסים בודדים. לאור ריבוי המתחרים בשוק כאמור, לא ניתן להעריך במדויק את נתח השוק של החברה.

בתחום הקניונים התרחשו בשנים האחרונות מיזוגים ורכישות שיצרו ריכוזיות ושליטה של מספר חברות מצומצם ביותר. במקביל, התחזקו קבוצות קמעונאיות המחזיקות במספר רב של מותגים. תהליכים אלו מחלישים את יכולת התחרות בענף ומשפיעים על גובה דמי השכירות ודמי הניהול. בהיבט ההשכרות של שטחי מסחר, התחרות מתעצמת ככל שהיצע השטחים הדומים באזור מסוים גדול יותר וככל שהביקוש לשטחים מהסוג האמור נמוך יותר. חלק מנכסי החברה ממוקמים במיקומים המתאפיינים בתחרות גבוהה. כך למשל, קניון הדר בתלפיות ירושלים וקניון TLV בתל אביב, ממוקמים באזורים שבהם שטחי מסחר מרובים והתחרות על שוכרים מחד וצרכנים מאידך, גבוהה. התחרות בתחום פעילות זה בישראל החריפה בשנים האחרונות, עם הגידול בהיצע של שטחים להשכרה והריכוזיות הגוברת. גורם נוסף המצוי בשנים האחרונות במגמת צמיחה ומהווה מתחרה לפעילות החברה בתחום הקניונים, הוא רכישות של מוצרי צריכה שונים ברשת האינטרנט, לרבות

ביגוד והנעלה ומוצרים נוספים מסוגי המוצרים הנמכרים בקניונים. החברה מתמודדת עם התחרות כאמור תוך התמקדות בפיתוח נכסים במיקומים יחודיים וכן באמצעות התאמת תמהיל השוברים לביקושים ולדפוסי הצריכה המתעדכנים.

בתחום המשרדים להשכרה, מסתמן עודף היצע של שטחים שנמצאים כיום בתהליכי תכנון, רישוי ובנייה. כתוצאה מכך, קיימת תחרות אשר להערכת החברה, עלולה להביא לירידה במחיר השכירות ולהשפיע באופן משמעותי על הכדאיות של רכישת קרקעות וייזום. עם זאת, החשש לעודף משרדים עומד כיום בסימן שאלה ככל שתחום ההיי-טק ימשיך לצמוח.

הריבית הנמוכה והיעדר חלופות להשקעה מייצרות בשנים האחרונות ביקוש מצד גורמים פרטיים לרכישת משרדים כהשקעה. בשוק המשרדים המיועדים להשכרה, ההשפעה על החברה היא בעיקר בהתייחס לתהליכי השכרת שטחים פנויים כיום ברמות גימור שונות ובבחינה מדוקדקת של כדאיות לפיתוח ומימוש זכויות בנייה לתעסוקה שבבעלותה. פרויקט הקמת המגדלים בו שותפה החברה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, יכלול, בין היתר, משרדים להשכרה. פרויקט המשרדים האמור צפוי להיות מושלם במהלך שנת 2024, ולהערכת החברה בשל קרבה לתוואי הרכבת הקלה, הצפויה להתחיל לפעול בסמוך למועד האכלוס, צפויים ביקושים ערים לשטחי משרדים באזור.

הערכות החברה כאמור, לעניין הביקושים הצפויים לשטחי משרדים באיזור רחוב תוצרת הארץ, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינו ודאי. השלמת הפרויקט האמור כרוכה בגורמים שונים שאינם בשליטתה המלאה של החברה ובכלל זה מתכננים, קבלני ביצוע שונים, קבלת מימון להקמת הפרויקט, קבלת היתרי בניה ובשים לב להתפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, ולפיכך, השלמת הפרויקט במועד הצפוי כאמור, או היקף הביקוש הצפוי אינם ודאים. כמו כן, הערכת החברה בנוגע להשפעה האפשרית בתחום כאמור, מבוססת על ניתוח סובייקטיבי של החברה למצב הקיים בשוק למועד אישור הדוח, והיא עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור, בין היתר אם יחול שינוי במצב השוק ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

8.1.10

נושא המיסוי הינו בעל השלכה על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ומסים על הכנסתה, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף 8.2 זה, מתייחסים הן לנתונים ביחס ל"חלק התאגיד" והן לנתונים ביחס ל"מאוחד", שכן חלק מהחברות המוחזקות על ידי החברה, מוחזקות על ידיה בשיעור של 100%, וחברות מוחזקות נוספות הן חברות בשליטה משותפת, ולכן לא חל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד" בנכסים המוחזקים.

להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן המניב¹⁴:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
באלפי ש"ח			
256,599	282,304	295,239	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
84,479	61,849	296,780	רווחים/ הפסדים משערוכים (מאוחד)
329,828	269,084	525,404	רווחי הפעילות (מאוחד)
(א)227,415	250,382	270,541	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד/ חלק התאגיד)
228,132	250,382	270,541	סה"כ NOI (מאוחד/ חלק התאגיד)

(א) הנתון אינו כולל NOI בגין נכס שמומש בתחילת שנת 2018.

בסעיף 8 לדוח זה - (Net Operating Income) "NOI" - כמשמעו בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה; כפי שמפורט בסעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון, נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. מודגש, כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו- (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים.

לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 8.7.2 להלן.

14 הנתונים בטבלה זו מתייחסים גם לנכס המקרקעין של החברה בסיאטל, ארה"ב (ראו פירוט בסעיף 8.9.1 להלן) ולחניון גבעון אשר לפי גישת ההנהלה, כלולים במגזר הנכסים המניבים בדוחותיה הכספיים של החברה (מגזר הנכסים המניבים כולל את פעילות החברה, חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת). לעניין דיווח מגזרי של החברה, ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה. יצוין, כי הואיל ונכסים אלה אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, הם אינם כלולים בפילוחים השונים בסעיף 8.4 להלן, למעט נכס המקרקעין של החברה בסיאטל (הכלול בסעיף 8.4.9 להלן).

החברה רואה במדינת ישראל כאזור גיאוגרפי אחד שבו פועלת החברה, וסבורה כי אין שוני מהותי במאפייני הסיכון של נכסיה, הנובע מהשתייכות לאזור גאוגרפי מסוים בתוך הארץ, וכי לא קיימת שונות אשר ניתן לאפיין אותה על בסיס אזורי בארץ. מאפיינים כגון רמת התחרות בסביבת הנכס, היקף ואיפיון האוכלוסייה שאותו החברה משרתת וכיו"ב, משתקפים בדמי השכירות המתאימים לכל נכס ונכס. אין באזורי הארץ השונים המפורטים במפה בסעיף 8.1.5 לעיל, מאפיינים רוחביים משותפים לנכסי החברה, בנוגע לתפוסה, דמי שכירות ממוצעים, שווי וכיו"ב.

להלן פרמטרים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
1,258,394 מיליוני ש"ח	1,327,942 מיליוני ש"ח	1,406,863 מיליוני ש"ח	תוצר מקומי גולמי (PPP) ^(א)
144,502 ש"ח	149,526 ש"ח	155,500 ש"ח	תוצר לנפש (PPP) ^(א)
3%	3.2%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ^(א)
1%	1.3%	1.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ^(א)
0.4%	0.8%	0.6%	שיעור אינפלציה ^(ב)
1.62%	2.29%	0.67%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ^(ג)
+A (אג"ח חו"ל)	-AA (אג"ח חו"ל)	-AA (אג"ח חו"ל)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דרוג S&P) ^(ד)
+A (אג"ח מקומי)	-AA (אג"ח מקומי)	-AA (אג"ח מקומי)	
3.467	3.748	3.456	שע"ח של מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה ^(א)

(א) בהתבסס על פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - [אומדנים מוקדמים לחשבונות הלאומיים לשנת 2019](#).

(ב) ע"פ פרסום בנק ישראל - [מדד המחירים לצרכן - כללי](#).

(ג) בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי שקלית 0928 נכון ליום 31 בדצמבר, 2019.

(ד) ראו [דירוג האשראי של ישראל על פי החשב הכללי - היחידה לניהול חוב ממשלתי](#).

הנתונים שלהלן, המובאים באופן מצרפי ביחס לכלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ושל חברות בנות שלה (נכסים מבונים וקרקעות), הינם בפילוח לפי שימושים, על פי השימושים העיקריים של כל אחד מהנכסים כאמור ובאופן כדלקמן: שטחים מסחריים (כולל סניפי סופרמרקט ומתחמי מסחר קטנים), מרכזים מסחריים, לוגיסטיקה ואחסנה ומשרדים, וללא חלוקה לאזורים גיאוגרפיים בתוך מדינת ישראל בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל.

יצוין, כי תחת קטגוריית "מרכזים מסחריים" נכללים קניון TLV בתל אביב (שנפתח לקהל בחודש מרץ 2017), קניון הדר בירושלים ושטחי המסחר במרכז מסחרי בקריית השרון נתניה.

כן יצוין כי הנתונים בסעיפים 8.4.1 עד 8.4.4 להלן, מתייחסים הן לנתונים ביחס ל"חלק התאגיד" והן לנתונים ביחס ל"מאוחד", שכן חלק מהחברות המוחזקות על ידי החברה, מוחזקות על ידיה בשיעור של 100%, וחברות מוחזקות נוספות הן חברות בשליטה משותפת, ולכן לא חל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד" בנכסים המוחזקים.

8.4.1 להלן נתונים בקשר עם שטחי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2018, בפילוח לאזורים ושימושים:

פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2019

סח"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
במ"ר					אזורים	
288,980	50,776 ^(א)	161,749	44,609	31,846	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	17.6%	56%	15.4%	11%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שטחי הנכסים

(א) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%. לפרטים ראו סעיף 17.4 להלן.

פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2018

סח"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
במ"ר					אזורים	
271,429	32,996	160,761	46,024	31,648	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	12.2%	59.2%	17%	11.6%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שטחי הנכסים

8.4.2 להלן נתונים בקשר עם פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בפילוח לאזורים ושימושים¹⁵:

פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2019

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
5,166,013	1,930,297 ^(א)	2,494,817	335,820	405,079	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	37.4%	48.3%	6.5%	7.8%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים

(א) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%. לפרטים ראו סעיף 17.4 להלן.

פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2018

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
4,115,651	1,170,800	2,277,382	282,619	384,850	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	28.4%	55.3%	6.9%	9.4%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים

15 השווי ההוגן של הנכסים כולל גם זכויות בנייה נוספות, אשר למועד אישור הדוח טרם נוצלו.

8.4.3 להלן נתונים בקשר עם פילוח של סך NOI¹⁶ עבור שלוש התקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2019, בפילוח לפי שימושים:

NOI לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח					אזורים
מדינת ישראל / במאוחד חלק התאגיד	26,947	18,213	150,166	61,334 ^(א)	256,660
אחוז מסך של NOI הנכסים / במאוחד חלק התאגיד	10.5%	7.1%	58.5%	23.9%	100%

(א) הנתונים כוללים 50% מנתוני קניון TLV בהתאם להחזקות החברה עד ליום 31 בדצמבר 2019. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור אחזקת החברה בחברת הקניון, המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%. לפרטים ראו סעיף 17.4 להלן.

NOI לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח					אזורים
מדינת ישראל / במאוחד חלק התאגיד	20,378	19,009	144,905	54,011	238,303
אחוז מסך של NOI הנכסים / במאוחד חלק התאגיד	8.5%	8%	60.8%	22.7%	100%

NOI לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח					אזורים
מדינת ישראל / במאוחד חלק התאגיד	14,408	19,714	141,105	42,496	217,723
אחוז מסך של NOI הנכסים / במאוחד חלק התאגיד	6.6%	9.1%	64.8%	19.5%	100%

16 כהגדרת המונח בסעיף 8.2 לעיל, וכן לא נכללו נתוני נכסים אשר אינם מסווגים כנדל"ן להשקעה, ראו הערות שוליים 13 ו-14 לעיל.

8.4.4 להלן נתונים בקשר עם רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לתקופה של שלוש שנים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2019:

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים ^(א)	סה"כ
באלפי ש"ח						
מדינת ישראל	במאוחד/ חלק התאגיד	18,928	58,179	200,422	15,891	293,420
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך	במאוחד/ חלק התאגיד	6.5%	19.8%	68.3%	5.4%	100%

(א) הנתונים כוללים 50% מנתוני קניון TLV בהתאם להחזקות החברה עד ליום 31 בדצמבר 2019. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור אחזקת החברה בחברת הקניון, המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%. לפרטים ראו סעיף 17.4 להלן.

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח						
מדינת ישראל	במאוחד/ חלק התאגיד	47,538	10,840	67,220	(58,747)	66,851
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך	במאוחד/ חלק התאגיד	71.1%	16.2%	100.6%	(87.9%)	100%

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח						
מדינת ישראל	במאוחד/ חלק התאגיד	24,155	10,697	59,245	(11,697)	82,400
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך	במאוחד/ חלק התאגיד	29.3%	13%	71.9%	(14.2%)	100%

8.4.5 להלן נתונים בקשר עם דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור שתי התקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019, בפילוח לפי שימושים. יצוין, כי במקרים שבהם טווח דמי השכירות למ"ר בשימוש מסוים עלה על שיעור של 25%, נכללו גם נתונים ביחס לדמי השכירות המינימליים ולדמי השכירות המקסימליים למ"ר בשימוש זה. הטווח הרחב במחירי השכירות לכל השימושים נובע, בין היתר, משונות באופי הנכסים, משונות בסוגי השוכרים, וכן מפרמטרים נוספים, כגון רמת התחרות בסביבת הנכס והיקף ואפיון האוכלוסייה שאותה הנכס משרת.

פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי שימושים (בש"ח)¹⁷

שימושים	משרדים ^(א)	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים
לפי המטבע המסחרי				
לשנה שנסתיימה ביום				
אזורים	31.12.2019 (ש"ח למ"ר)	31.12.2018 (ש"ח למ"ר)	31.12.2019 (ש"ח למ"ר)	31.12.2018 (ש"ח למ"ר)
מדינת ישראל	64	62	33	35
מקסימום	128	121	37	38
מינימום	39	39	28	27

(א) לא כולל שטחי חניה תת-קרקעיים.

(ב) יצוין, כי נתוני קניון TLV נכללו בנטרול הנחות זמניות וגרייסים שניתנו לשוכרים בתקופת הדוח.

8.4.6 להלן נתונים בקשר עם שיעורי תפוסה ממוצעים ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019, בפילוח לפי שימושים:

פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים
אזורים	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
מדינת ישראל	99.4%	98.6%	100%	99%

אין שינוי מהותי בין שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2019 לבין שיעור התפוסה הממוצע בשנת 2019.

יצוין, כי שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 עמד על כ-97%.

שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בקניון TLV, הינו כ-98%.

17 בנכסים שבהם נכנסו שוכרים במהלך השנה, הובאו בחשבון דמי שכירות מייצגים לחודש.

8.4.7 להלן נתונים בקשר עם מספר המבנים המניבים עבור התקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019, בפילוח לפי שימושים:

מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

שימושים		משרדים		לוגיסטיקה ואחסנה		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		מרכזים מסחריים	
אזורים		לשנה שנסתיימה ביום							
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
מדינת ישראל	6	6	3 ^(א)	5	101	101	101	3	3

(א) הקיטון בתקופה נובע משינוי סיווג משימוש ללוגיסטיקה ואחסנה לשימוש מסחרי בנכסים קיימים.

הנתונים בטבלה לעיל כוללים רק את המבנים המניבים ולא נכסים בהקמה וקרקעות. כמו כן, ישנם מבנים מניבים המשמשים ליותר משימוש אחד (כגון, משרדים ומסחר), אשר נספרו בטבלה לעיל בכל אחד מהשימושים. סך המבנים המניבים, ללא התייחסות לריבוי השימושים, הינו 109. יצוין, כי לחברה 113 נכסים (מניבים וקרקעות ללא התייחסות לריבוי שימושים).

8.4.8 להלן נתונים בקשר עם שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) עבור התקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019, בפילוח לפי שימושים:

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) ולפי אזורים ושימושים

שימושים		משרדים ^(ב)		לוגיסטיקה ואחסנה		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		מרכזים מסחריים ^(ג)	
לשנה שנסתיימה ביום									
אזורים	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
מדינת ישראל - שיעור תשואה מייצג ^(א)	8.1%	8.2%	5.8%	6.9%	6.8%	7.2%	6.8%	6.3%	6.8%
מדינת ישראל - שיעור תשואה בפועל	6.6%	5.2%	5.8%	7.1%	6.1%	6.4%	5.5%	4.6%	5.5%

(א) בנטרול זכויות בנייה ושטחים פנויים.

(ב) כולל רכיבי הקצב בגין התאמות במושכר המהווים לפי תקופתם בהסכם.

(ג) שיעור התשואה המייצג ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 כולל את נתוני קניון TLV בנטרול הנחות זמניות בדמי השכירות וגרייסים שניתנו לשוכרים בתקופת הדוח. ליום 31 בדצמבר 2019 שווי קניון TLV לפי הערכת שווי שהתקבלה משמאי חיצוני ומצורפת לדוח הינו כ- 1,620,000 אלפי ש"ח. התשואה חושבה לפי שווי הנכס בדוחות הכספיים בסך של כ- 1,548,609 אלפי ש"ח בהתאם לעבודות הקצאת עלויות רכישת (PPA), לפרטים ראה ביאור צב' לדוחות הכספיים.

8.4.9 להלן נתונים לגבי הכנסות צפויות של החברה בגין חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2020 עד 2023 וכן עבור ההכנסות בגין שנת 2024 בצירוף ההכנסות של כל השנים שלאחריה:

תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים			
	הכנסות מרכיבים קבועים ^(ב) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים ^(א) (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים ^(ב) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים ^(א) (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (מ"ר)
שנת 2020	רבעון 1	69,752	3,811	30	1.7	69,752	3,811	14
	רבעון 2	68,281	4,382	24	5.7	69,779	4,382	13
	רבעון 3	66,206	4,078	23	3.4	68,342	4,078	6
	רבעון 4	65,784	4,009	14	2	68,309	4,015	3
שנת 2021		247,861	16,450	74	21.3	272,066	16,516	32
שנת 2022		217,360	15,342	95	20	270,974	16,543	30
שנת 2023		193,236	15,454	51	15.9	265,185	17,019	36
שנת 2024 ואילך		511,062	51,266	161	210.4	2,087,443	273,265	338
סה"כ		1,439,542	114,792	472	280.4	3,171,850	339,629	472
								280.4

(א) הנתונים המובאים בעמודה זו הינם על פי תחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי הפדיון הצפויים מקניון TLV. בתחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי פדיון הובאו בחשבון ההכנסות בפועל בשנת 2019. לפרטים בנוגע לנכס ראו סעיף 8.8.2 להלן. להוציא האמור לעיל לעניין קניון TLV, הטבלה דלעיל אינה כוללת התייחסות לדמי שכירות תלויי פדיון, הואיל ומרכיב זה מסך ההכנסות של החברה בגין יתר נכסיה, אינו מהותי.

(ב) סכום ההכנסות בטבלה דלעיל, כולל הכנסות מדמי שכירות בגין הנכס בסיאטל, ארה"ב וכן הכנסות בגין חניונים למעט חניון גבעון (ראו הערות שוליים 13 ו-14 לעיל).

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, בין היתר עקב התפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

8.4.10 שוכרים עיקריים (מצרפי)

8.4.10.1 לחברה שני שוכרים עיקריים - מגה ושוכר נוסף, כמפורט להלן:

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2019 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך כל הכנסות החברה ^(א)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	ביטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	פירוט נוסף
שוכר א' - מגה	סניפי סופרמרקט ^(ב)	71,524	24%	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, הצמדה למדד המחירים לצרכן או 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מביניהם; בתקופת האופציה יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%.	ענף הקמעונאות	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, למגה נותרה תקופת שכירות של כ-4 שנים (עד ליום 31.12.2023). קיימת לשוכר אופציה להארכה ל-7.5 שנים נוספות, עד ליום 30.6.2031.	לפרטים אודות תלות בשוכר, ראו סעיף 21.3 להלן.
	מרכז לוגיסטי בקיבוץ אייל	6,248	2%	הצמדה למדד המחירים לצרכן		שטר חוב לחברה המשותפת בסך של כ-1 מיליון ש"ח	תקופת השכירות שנותרה היא 9 שנים (עם אופציה להארכה של 3 שנים כל פעם, עד לתקופה מקסימלית של 9 שנים נוספות).	
שוכר ב'	סניפי סופרמרקט	26,523	9%	הצמדה למדד המחירים לצרכן	ענף הקמעונאות	שטר חוב בגובה 6 חודשי שכירות בתוספת מע"מ, ערבות אישית של בעל מניות והמחאות לבטחון להבטחת ביצוע תשלומים לרשות המקומית ותשלומי חשמל	תקופות שכירות משתנות של 15 עד 20 שנים, כאשר הסכם אחד כולל אופציה ל-10 שנים נוספות. תקופת השכירות שנותרה לגבי מרבית ההסכמים עם שוכר ב', הנה בין 8 ל-16 שנים.	--

(א) על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת חברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

(ב) הנתונים בדבר ההכנסות כוללים 3 סניפי סופרמרקט אשר מושכרים בהסכמי שכירות נפרדים לתקופות שכירות (ואופציה) משתנות ומנגנוני עדכון או הצמדה של דמי שכירות משתנים.

שיעור הכנסות החברה מהשכרת סניפי סופרמרקט למגה ולשוכר ב' מתוך סך הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, הינו כ-32% וכ-12%, בהתאמה.

א. כללי

בתקופת הדוח, מגה הינה שוכר עיקרי של החברה.

מרבית הנכסים המושכרים למגה הינם סניפי סופרמרקט המשמשים אותה בפעילותה הקמעונאית.

בעבר, היתה מגה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה. בחודש ינואר 2016 נתן בית המשפט צו הקפאת הליכים בנוגע למגה והורה על מינויים של נאמני מגה, לניהול עסקיה ("נאמני מגה"). ביום 30 ביוני 2016 הושלמה עסקת מכירת מגה לחברה מקבוצת יינות ביתן, והחל מיום 1 ביולי 2016 פועלת מגה תחת בעלותה של יינות ביתן¹⁸.

בהמשך לידיעות בכלי התקשורת השונים אודות קשיים במצבה הפיננסי של קבוצת יינות ביתן (המחזיקה במגה), למועד פרסום הדוח, מגה עומדת בהתחייבויותיה לתשלום דמי שכירות בגין הנכסים אותם היא שוכרת מהחברה. מגה העמידה לחברה בטוחות כמפורט בטבלה בסעיף 8.4.10.1 לעיל.

להערכת החברה, גם אם תחול הידרדרות במצבה של יינות ביתן ו/או מגה, להידרדרות כאמור לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על עסקי החברה. זאת הן בשל הבטוחות שמחזיקה החברה על פי הסכמי השכירות, והן בשל חשיבות המשך הפעלת רשת קמעונאות כעסק חי. רציפות תשלום דמי שכירות הינו בעדיפות גבוהה לשם המשך הפעלת רשת קמעונאית גם במצב של קשיים פיננסיים. בנוסף, החברה מעריכה כי ביכולתה למצוא שוכרים חלופיים לנכסי הסופרמרקטים המושכרים למגה בפרקי זמן קצרים וללא נזקים משמעותיים לחברה.

הערכות החברה המתוארות לעיל ביחס ליינות ביתן ו/או מגה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבססות, בין היתר, על מידע הידוע לחברה במועד זה ועל ניסיונה. עם זאת הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות להשתנות, לרבות באופן מהותי בהתאם למצב שוק הנדל"ן המניב בישראל, המושפע, בין היתר בתקופה זו מהתפשטות נגיף הקורונה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.

ב. הסדר פשרה עם נאמני מגה והסדר עם מגה

על רקע מחלוקות שנתגלעו בין החברה ובין נאמני ומגה¹⁹, ביום 22 בפברואר 2017 התקשרה החברה בהסדר פשרה וסילוקין עם נאמני מגה וכן בהסדר עם מגה ("הסדר

¹⁸ לפרטים בדבר התפתחויות שאירעו במהלך השנים 2015 ו-2016 בעניין מגה ובכלל זה יציאת מגה מחלק מסניפי הסופרמרקט שהושכרו לה על ידי החברה, כניסתה של מגה להקפאת הליכים והליך מכירתה ליינות ביתן, ראו סעיף 1.8.4.10.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם על ידי החברה ביום 27 במרץ 2017 (אסמכתא: 01-2017-025006) ("הדוח התקופתי לשנת 2016").

¹⁹ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.4.10.2 לדוח התקופתי לשנת 2016, אשר המידע האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

הפשרה עם נאמני מגה" ו- "ההסדר עם מגה", אשר נחתמו כמקשה אחת ונכנסו לתוקפם ביום 18 במאי 2017, עם אישור בית המשפט את הסדר הפשרה עם נאמני מגה.

ג. עיקרי הסדר הפשרה עם נאמני מגה

(1) בהתאם להסדר הפשרה, שילמה קופת נאמני מגה לחברה, ביום 30 ביוני 2017, סך של 10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין הוצאות הקפאה וחוב עבר בדיון קדימה. כמו כן, נקבע בהסדר הפשרה, כי קופת נאמני מגה תשלם לחברה, על פני 4 שנים, סכום נוסף של 20 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין נשיית החברה במגה עד למועד כניסתה של מגה להקפאת הליכים, וכי תשלומים אלו ימצו את דרישות החברה מקופת נאמני מגה; בגין נשיית החברה במגה כאמור, שילמה קופת נאמני מגה לחברה עד ליום 31 בדצמבר 2019 סך כולל של כ- 13.7 מיליון ש"ח (מתוך זה, סכום של כ-3.1 מיליון ש"ח שולם במהלך שנת 2019).

(2) מגה ונאמני מגה ויתרו על כל טענה כלפי החברה בקשר עם הסכם מכירת הנכסים משנת 2009 (כמפורט בסעיף 17.2 להלן), על פיו מכרה מגה לחברה נכסים שונים ובקשר עם כל עסקה אחרת.

ד. עיקרי ההסדר עם מגה

ההסדר עם מגה החיל שינויים והתאמות בהסכמי השכירות אשר חלו על 61 מהנכסים שמגה שכרה מהחברה לאותו מועד, על פי הסכמי השכירות שבין החברה ומגה ובכלל זה שינוי תנאים מסחריים של הסכמי השכירות (לתיאור עיקרי הסכמי השכירות עם מגה, ראו סעיף קטן ה' להלן).

לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2017 (אסמכתא: 018738-01-2017), אשר המידע המפורט בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ה. עיקרי הסכם השכירות עם מגה

במסגרת ההסדר עם מגה הוסכם כי הסכמי השכירות (מיום 13 באוגוסט 2006, מיום 23 ביוני 2006 ומיום 13 בספטמבר 2009) שבהם התקשרו החברה ומגה טרם ההסדר, לרבות תוספות, נספחים והבהרות להם, הנם בתוקף, בשינויים וההתאמות אשר נקבעו בהסדר (בסעיף זה, ביחד: **"הסכם השכירות"**).

עיקרי הסכם השכירות עם מגה, כפי שהוא למועד אישור הדוח, הם כדלקמן:

(1) תקופת השכירות ותקופת האופציה על פי הסכם השכירות, תסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 30 ביוני 2031, בהתאמה;

(2) דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים יהיו כקבוע בהסדר עם מגה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר ביחס לתקופה שמיום 1

ביולי 2016 ועד ליום 30 ביוני 2018 ניתנה הנחה של 9% מדמי השכירות הבסיסיים;

(3) בתקופת האופציה דמי השכירות יעמדו על דמי השכירות הבסיסיים בתוספת 7.5%;

(4) מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים או שיעור של 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, וזאת הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה;

(5) לגבי סניפים מסוימים, לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם, ומגה תהא רשאית לשוב ולשכור חלק מהם, לאחר פיתוחם, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה;

(6) על אף האמור בהוראות הסכם השכירות כפי שהיה עובר להסדר עם מגה, לא תעמוד למגה זכות כלשהי לסיים את השכירות לגבי חלק מן הסניפים או להקטין את מספר הנכסים הכלולים במושכר או לצמצם באופן כלשהו את המושכר בתקופת השכירות ובתקופת האופציה. אולם, אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של מגה להשכיר איזה מהסניפים בשכירות משנה בהתאם להוראות הסכם השכירות;

(7) מגה העמידה לחברה בטוחות להבטחת התחייבותיה על פי הסכם השכירות, ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ;

(8) הסכם השכירות הינו מסוג של שכירות נטו "NET LEASE" באופן שכל המסים, התשלומים והחייבים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על מגה, למעט אם הוסכם אחרת.

8.4.10.3 תיאור עיקרי הסכם השכירות עם שוכר ב'

שוכר ב' שוכר מהחברה סניפי סופרמרקט, על פי הסכמי שכירות נפרדים שעיקריהם כדלקמן:

(1) סניפי הסופרמרקט מושכרים לשוכר ב' לתקופות שכירות משתנות של 15 עד 20 שנים. בסניף סופרמרקט אחד ניתנה לשוכר ב' אופציה להארכת תקופת השכירות ב-10 שנים נוספות;

(2) דמי השכירות הבסיסיים משתנים ביחס לכל אחד מהנכסים המושכרים וצמודים למדד המחירים לצרכן, בחלק מהנכסים ניתנה לשוכר הנחה הדרגתית הולכת ופוחתת בדמי השכירות, למשך 5 השנים הראשונות של תקופת השכירות, משיעור של 9% עד לשיעור של 5% הנחה;

(3) בתקופת האופציה, שניתנה כאמור לגבי אחד הסניפים המושכרים לשוכר ב', דמי השכירות יעודכנו בתוספת של 8%;

(4) השוכר נושא במסים והתשלומים המוטלים על המושכר ואשר חלים עליו כשוכר, וכן בתשלומים ו/או הוצאות בקשר עם האחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות דמי ניהול;

(5) השוכר העמיד לחברה בטוחות להבטחת מילוי כל התחייבויותיו על פי הסכמי השכירות, הכוללים שטר חוב בסכום השווה ל-6 חודשי שכירות בתוספת מע"מ, ערבות אישית של אחד מבעלי המניות של השוכר, וכן התחייב להעמיד המחאות ביטחון להבטחת ביצוע תשלומים לרשות המקומית ותשלומי חשמל.

חשיפה לענף ספציפי (מצרפי)

8.4.11

ענף קמעונאות המזון- ליום 31 בדצמבר 2019, כ-49% מהשטחים להשכרה של החברה משמשים כסניפי סופרמרקט (כ-53% ליום 31 בדצמבר 2018). מרבית שטחים אלו מושכרים לתקופות ארוכות ובדמי שכירות המתעדכנים לפי שיעור עליית המדד או לפי אחוז מהפדיון, לפי הגבוה מביניהם (נכון לתקופת הדוח מרכיב דמי השכירות המשולמים בהתאם לפדיון מהפעילות העסקית בנכסים כאמור, אינו מהותי). לפרטים בדבר שוכרים עיקריים של החברה מענף קמעונאות המזון, ראו סעיף 8.4.10 לעיל.

ענף הקמעונאות הכללי/מסחר- בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2019, כ-23% מהשטחים להשכרה של החברה מושכרים לשוכרים מגוונים מתחום הקמעונאות.

לחברה חשיפה להשפעות של ענף הקמעונאות על פעילותה של החברה ותוצאותיה, ובכלל זה לשינויים בביקושים או בדמי השכירות המשולמים בגין נכסים המיועדים לפעילות קמעונאית. עם זאת, להערכת החברה, פיזורם ומיקומם האיכותי של נכסי החברה, כמו גם הביקוש להשכרתם, המגוון הרחב של עסקים הקיים במרכזים המסחריים של החברה ותמהיל השוכרים בהם, מפחיתים את חשיפת החברה למשבר ככל והוא יסתיים בזמן קצר או לחוסר יציבות משמעותיים בענפים אלו.

להשפעות התפתחות משבר הקורונה, ראו סעיף 7.1 לעיל.

8.4.12 נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)

להלן פירוט בקשר עם נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של החברה בחלוקה לשימושים, עבור שלוש התקופות המסתיימות ביום 31 לדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2019:

שימוש	משתנים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	--	--	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	--	--	28,720
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	--	--	3,733
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	--	--	155,700
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	--	--	27,747
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	--	--	219,416
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	--	--	--
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2020 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	--	--	--

8.4.13 קרקעות להשקעה (מצרפי)

להלן פרטים בקשר עם קרקעות שלחברה זכויות בהן, המסווגות כנכסי נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019:

פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2018	31.12.2019 (א)
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	170,170	102,760
סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	27.6	25.9
סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, בפילוח לשימושים (באלפי מ"ר) לשנה	--	--
	לוגיסטיקה	--
	משרדים	32
	מסחר	16
מגורים	--	5.2

(א) במהלך שנת 2017 רכשה החברה זכויות חכירה במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. ליום 31 בדצמבר 2018, סווג חלק המקרקעין שעליו החברה פועלת להקים משרדים ושטחי מסחר להשכרה כקרקע להשקעה לא מהותית. בתקופת הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות ולפיכך ליום 31 בדצמבר 2019 מסווג חלק המקרקעין האמור כנכס מניב בהקמה. כמו-כן, החל מיום 31 בדצמבר 2019 מחזיקה החברה ב-100% מחברת המגורים בשוק הסיטונאי, המחזיקה בקרקע להשקעה (לפרטים בדבר רכישת יתרת ההחזקות בחברת המגורים בשוק הסיטונאי ראו סעיף 17.4 להלן).

זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים המניבים של החברה כוללות רק את הזכויות שלהערכת החברה הינן בנות ניצול מבחינה תכנונית, כלכלית ופיסית, אשר בחלקן כפופות גם להסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים. בנוסף לזכויות הללו, לחברה זכויות בנייה סטטוטוריות נוספות, לרבות זכויות הנובעות מתוכניות כלל עירוניות כגון תוכניות מרתפים או מתוכניות ארציות דוגמת תמ"א 38, אשר אפשרויות המימוש שלהן מבחינה פיסית, תכנונית או כלכלית, אינה ודאית. לאור האמור, שינויים בהיקף זכויות בנייה בנות ניצול, עשויים לנבוע מאישור תוכניות בניין עיר, מכירה או רכישה של נכסים וכן כתוצאה מהבשלה של תנאים כלכליים או פסיים ביחס לזכויות בנייה סטטוטוריות שלא היו בנות ניצול בעבר.

להלן פרטים בקשר עם זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים אשר אינם קרקעות להשקעה שפורטו בסעיף 8.4.13 לעיל, על פי מצב תכנוני תקף, ליום 31 בדצמבר 2019:

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019					
שימוש עיקרי	לוגיטיקה	משרדים	מסחר	מגורים ^(א)	סה"כ
סך זכויות הבנייה (באלפי מ"ר)	10	26.7	15.7	29.6	82
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	30,232	44,776	64,924	169,404	309,336

(א) זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות למגורים כאמור, הינן בקשר לכ-9 נכסים מניבים לא מהותיים, המושכרים בעיקר לשימוש של סופרמרקטים. זכויות אלה כלולות במסגרת נכסי החברה, תחת סעיף נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

כללל, ניצול זכויות בנייה מותנה בכדאיות כלכלית. בחינת הכדאיות כאמור על ידי החברה משקללת בין היתר, את נתוני סביבת הנכס, רמת הביקושים הרלוונטית למטרה התכנונית של הזכויות התקפות, השימושים בפועל בנכס, העלויות הכרוכות במימוש הזכויות ובכלל זה היטלי השבחה ותשלומים למנהל מקרקעי ישראל.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות להשבחת נכסיה השונים ופיתוחם בדרך של שינוי מצב תכנוני, לרבות שינוי ייעוד או הגדלת הזכויות בנכסים. ההחלטה בדבר השבחת נכסים משקללת בין היתר, שיקולים בדבר היתכנות השינוי התכנוני והכדאיות הכלכלית של השינוי כאמור. יישום ההחלטה לפעול להשבחת נכס כרוך על פי רוב, בהליכים תכנוניים מורכבים וממושכים, וכן בעריכת הסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים.

להלן פירוט בקשר עם נכסים מניבים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה במהלך 3 השנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2019:

משתנים	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
נכסים שנמכרו	2	1	--
	61,000	55,500	--
	2.2	7	--
	--	--	--
	--	--	--
	--	--	--
נכסים שנרכשו	--	--	3 ^(ב)
	--	--	22,701
	--	--	7
	--	--	0.3
	--	--	--

(א) החברה רושמת את נכסיה לפי שווי הוגן ולכן לא רושמת רווח/ הפסד הון בעת מימוש נכסים.

(ב) בתקופת הדוח רכשה החברה 3 נכסים אשר שניים מהם מהווים הרחבת נכס קיים של החברה.

לפרטים בנוגע לעסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV, ראו

סעיף 17.4 להלן.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע														נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחסי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	פידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח) ^(א)	זיהוי מעריך (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו		הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [Cap Rate / שיעור היות]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
אזור	ישראל	2019	628,600	628,600	42,102	40,798	42,256	6.5%	6.8%	10%	-- ^(ו)	60,236	99.6%	123	1,657	טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעין	היות הכנסות	שיעור היות עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 6
			מטבע המסחרי	ש"ח														
שימוש עיקרי	מסחרי	2018	566,700	566,700	40,841	39,389	40,785	7%	7.2%	10%	2.8	(9,466)	100%	122	1,689	טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעין	היות הכנסות	שיעור היות עיקרי- 7% מס' נכסי השוואה - 7
			עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	204,435 ^(ה)														
חלק התאגיד [%]	50%	2017	573,750	573,750	40,653	38,665	40,681	6.7%	7.1%	9.7%	2.8	2,234	99.7%	122	1,625	טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעין	היות הכנסות	שיעור היות עיקרי- 7% מס' נכסי השוואה - 6
			שטח [מ"ר]	27,305 ^(ו)														

(א) הכנסות בעמודה להלן אינן כוללות הכנסות הנובעות מאספקת חשמל לשוכרים, אלא רק את הרווח בגין אספקת החשמל כאמור.

(ב) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה ושטחים פנויים וכולל דמי שכירות מייצגים לשנה.

(ג) יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס האמור, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון. עוד יצוין, כי הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2019 חושב לפי שטח של 16,702 מ"ר. שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון.

(ד) מרכז מסחרי בירושלים. החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע, יחד עם כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל ביטוח"), תקופת החכירה הנוכחית הינה עד ליום 14 באפריל 2021. לחברה ולכלל ביטוח זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בכפוף לתשלום דמי היות. הנכס מנוהל על ידי החברה וכלל ביטוח כעסקה משותפת שבה מיוצגים הצדדים באופן שווה.

(ה) כולל השקעה של החברה בשנים 2012 עד 2014 (בסך של כ-88,038 אלפי ש"ח), בהקמת קומה נוספת בקניון הדר.

(ו) השטח הנ"ל אינו כולל שטח חניה, של כ-16,500 מ"ר, הצמוד לנכס.

(ז) לפרטים בדבר פרעון מוקדם של ההלוואה ראו ביאור לא' (6) לדוחות הכספיים.

פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות	8.6
פרטים בדבר הערכות השווי לפי תקנה 8 לתקנות הדוחות	8.6.1
עבודה כלכלית של הקצאת עלויות הרכישה (PPA) בקשר עם רכישת מחצית הזכויות בחברות השוק הסיטונאי (ראו סעיף 17.4 להלן), מצורפת לדוח זה.	8.6.1.1
לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד - קניון TLV ומכתב השמאי ביחס לעבודת הקצאת עלויות הרכישה (PPA), המצורפים לדוח זה, ראו סעיף 8.8.2 להלן.	8.6.1.2
לפרטים אודות הערכת שווי של מרכז מסחרי "אלון קרית השרון", שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (נכס בו מחזיקה החברה 50%), המצורפת לדוח זה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון (בסעיף 3.9).	8.6.1.3
לפרטים אודות הערכת שווי של הנכס מודיעין המגנים, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון.	8.6.1.4
לפרטים אודות הערכת שווי של הנכס יכין כפר סבא, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון.	8.6.1.5
גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד", כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך²⁰	8.6.2
עודד האושנר, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מבעליו של משרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ. המשרד מונה כ-16 שמאי מקרקעין.	8.6.2.1
סך שווי הנכסים שהוערכו על ידי מר האושנר, מהווה כ-58% מסך נכסי החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ועל כן הינו "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.	
ההחלטה על ההתקשרות עם מר האושנר בנוגע להערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2019, התקבלה על ידי הנהלת החברה, במהלך שנת הדיווח.	
מר האושנר הינו מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית מהפקולטה להנדסה בטכניון בחיפה, ורשום בפנקס המהנדסים החל משנת 1977 ובפנקס שמאי המקרקעים החל משנת 1986. החל מחודש מאי 1991 מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.	
החברה בחרה להתקשר עם מר האושנר בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, המעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.	
מעריך השווי נתן את הסכמתו מראש לצרף את הערכות השווי של הנכסים "אלון קריית השרון", "מודיעין המגנים" ו-"יכין כפר סבא", המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה לדוח זה.	

20 עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד.

החברה התחייבה לשפות את האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ ו/או מר עודד האושנר (בסעיף זה: "מעריך השווי"), בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגד מעריך השווי בקשר להערכת השווי, עקב נתונים שסיפקה החברה ונתבררו כשגויים ו/או לא מדויקים מהותית, ובלבד שהערכת השווי נערכה על פי סטנדרטים מקצועיים שמאיים מקובלים, בסבירות ובשקידה ראויה, וכי חיוב מעריך השווי אינו נובע כתוצאה מרשלנות מקצועית של מעריך השווי בעריכת הערכת השווי ו/או הערכות שגויות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב בעריכתה.

8.6.2.2 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

סך שווי הנכסים שהוערכו על ידי משרד גרינברג אולפינר ושות' מהווה כ-29.7% מסך נכסי החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ועל כן הינו "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

ההחלטה על ההתקשרות עם משרד גרינברג אולפינר ושות' בנוגע להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019, התקבלה על ידי הנהלת החברה, במהלך שנת הדיווח.

החברה התקשרה עם מעריך השווי על מנת לאמוד את שווי השוק של זכויות החברה בנכסים, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

החברה בחרה להתקשר עם משרד גרינברג אולפינר ושות' לאור ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, המעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי כאמור.

שמות מעריכי השווי והשכלתם: (1) עדינה גרינברג, מהנדסת אזרחית ושמאית מקרקעין, שותפה ובעלים של משרד גרינברג אולפינר ושות' שמאות מקרקעין משנת 1994, בוגרת לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב משנת 1987 ולימודי הנדסה אזרחית משנת 1979; (2) רונן כץ, כלכלן ושמאי מקרקעין, שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות' שמאות מקרקעין החל משנת 2001, בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב משנת 1995 ולימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל, בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים משנת 1993.

מעריך השווי נתן את הסכמתו מראש לצרף את הערכת השווי של קניון TLV לדוח תקופתי זה.

בין משרד גרינברג אולפינר לחברה לא מתקיימת תלות. מעריך השווי קיבל כתב התחייבות לשיפוי מחברת הקניון.

8.7 גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

8.7.1 התאמה לדוח על המצב הכספי

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי			
ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2018	31.12.2019		
4,115,651	5,166,013	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 8.4.2 לעיל) (מאוחד)	
--	155,700	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.4.12 לעיל) (מאוחד)	
170,170	102,760	סה"כ קרקעות להשקעה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.4.13 לעיל) (מאוחד)	
4,285,821	5,424,473	סה"כ (מאוחד) ^(א)	
--	--	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	
--	--	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
--	--	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(974,638)	(178,171)	התאמות אחרות - שווי נדל"ן להשקעה של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	
(974,638)	(178,171)	סה"כ התאמות	
3,311,183	5,246,302	סה"כ, אחרי התאמות	
3,311,183	5,246,302	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
3,311,183	5,246,302	סה"כ	

(א) כולל חלק החברה בשווי נדל"ן להשקעה בחברות בשליטה משותפת. ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

FFO לשנה שנסיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)			
194,503	116,215	343,452	רווח נקי לשנה המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(84,479)	(61,849)	(296,780)	הפסדי (רווחי) שיערוך
(8,017)	-	-	רווחי שיערוך - חברה כלולה
328	7,887	(24,188)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
4,031	4,238	3,781	פחת והפחתות
35,392	20,997	87,019	מיסים נדחים בגין התאמות
141,758	87,488	113,284	FFO נומינאלי לפי התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969
			התאמות נוספות ^(א)
5,165	21,359	23,302	התאמה להוצאות מימון - תזרימיות
(21,303)	1,681	(668)	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות, נטו
5,436	2,313	5,060	הוצאות שיווק - פרויקטים
-	250	-	הפסדי חברה כלולה
(6,697)	(10,685)	(9,393)	הוצאות מימון שהוצאו והונו
3,578	2,804	897	התאמות אחרות
127,937	105,210	132,482	FFO לפי גישת הנהלה

(א) FFO אינו מדד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך והשימוש בו מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. מדד ה- FFO הינו רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח או הפסד נוספים. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו. התחשיב נערך בהתאם לנתונים כספיים (בלתי מבוקרים ובלתי סקורים) הכוללים התאמה על נתוני הדוח המבוקר ביחס ליישום IFRS 11, באופן שהשקעות בחברות בשליטה משותפת מוצגות על בסיס שיטת האיחוד היחסי. לפרטים נוספים אודות נתוני ה- FFO וחישוב FFO לרבעון הרביעי של שנת 2019, ראו סעיף 1.8.4 לדוח הדירקטוריון ונספח א' לדוח הדירקטוריון.

(ב) ההתאמות שבוצעו מפורטות בטבלה לעיל ועיקרן התאמה להוצאות מימון התזרימיות של החברה. כמו כן, בכל אחת מהתקופות שנסיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2019, נוטרלו הוצאות שיווק בפרויקט השוק הסיטונאי (מגורים ומסחר) ופרויקט תוצרת הארץ מאחר והוצאות אלה אינן מקבילות להכנסות בתקופת הדוח. נתוני ה- FFO בשנת 2017 כוללים את רווחי חברת המגורים בשוק הסיטונאי בסכומים של כ-40 מיליון ש"ח שהוכר בשנת 2017 עם מסירת הדירות (ראו סעיף 9.6 להלן), וכן כוללים הפחתה בסכום של כ-13 מיליון ש"ח בשנת 2017 בגין נתוני ה- FFO של חברת הקניון לשנה זו, הנובעות מהוצאות שיווק ופרסום חריגות בשנה זו, עקב השקתו ותחילת הפעלתו של קניון TLV בחודש מרץ 2017.

8.8 מבנים מניבים מהותיים מאוד

לחברה שני מבנים מניבים מהותיים מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה, המהווים (כקבוצה) נכס מניב מהותי מאוד, כפי שיתואר בסעיף 8.8.1 להלן, וכן קניון TLV, אשר יתואר בסעיף 8.8.2 להלן.

8.8.1 מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה

החברה רואה בנכסיה המיועדים להפעלת סופרמרקטים והמושכרים למגה מכוח הסכם השכירות שבין החברה לבין מגה (המתואר בסעיף 8.4.10.2' לעיל), כנכס אחד, זאת הואיל והנכסים האמורים מושכרים לשוכר אחד כמכלול, הינם בעלי מאפיינים דומים, חשופים לסיכונים דומים ומדווחים להנהלת התאגיד יחדיו. יצוין, כי כל אחד מהנכסים בקבוצת הנכסים כאמור אינו מהווה נכס מהותי לחברה כשלעצמו. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה, היוו כ-24% מסך הכנסות החברה בשנת 2019²¹.

יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2019, קבוצת הסופרמרקטים אינה כוללת 3 סניפי סופרמרקט המושכרים למגה שלא במסגרת הסכמי השכירות האמורים.

להלן התפלגות השטחים המסחריים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה, ליום 31 בדצמבר 2019, לפי גודל היחידות להשכרה:

מ"ר להשכרה	מספר יחידות	גודל סניף הסופרמרקט
18,431	27	קטן מ-1,000 מ"ר
27,054	22	בין 1,000 מ"ר ל-1,500 מ"ר
13,567	7	בין 1,500 מ"ר ל-2,500 מ"ר
2,742	1	מעל 2,500 מ"ר
61,794	57	סה"כ

21 על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת חברות בשליטה משותפת של החברה, לפי שיעור החזקת החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

8.8.1.1 להלן ריכוז נתונים בקשר עם קבוצת הסופרמרקטים:

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

שם הנכס:	פירוט ליום 31.12.2019
מיקום הנכס:	קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה
שטח הנכס:	57 נכסים בפריסה ארצית.
מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):	נכסי הסופרמרקטים מוחזקים ישירות על ידי החברה.
חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטת תקנות נדל"ן להשקעה):	אין.
תאריך רכישת הנכס:	52 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה מאלון רבוע כחול לפי הסכם הפיצול והסכם ההעברה משנת 2006 כמפורט בסעיף 17.1 להלן, ו-5 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה ממגה במסגרת עסקת רכישת הנכסים משנת 2009 כמפורט בסעיף 17.2 להלן.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	ביחס לנכסי הסופרמרקטים, החברה בעלת הזכויות או לחברה הזכות להירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מנהל מקרקעי ישראל ו/או בחברות משכנות, לפי העניין, כבעלת הזכויות כדלקמן: ביחס ל-29 נכסים, כבעלת זכויות הבעלות; ביחס לנכס אחד, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של 999 שנים; ביחס ל-12 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה העולה על 25 שנים; ביחס ל-11 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של בין 10 ל-25 שנים; ביחס ל-3 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של עד 10 שנים; וביחס לנכס אחד שילמה החברה דמי חכירה מהוונים אך טרם נחתם חוזה חכירה.
מצב רישום זכויות משפטיות:	סמוך למועד אישור הדוח, 36 נכסים מבין נכסי קבוצת הסופרמרקטים נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ובגין נכס אחד נוסף רשומה הערת אזהרה לטובת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 17.1.3 ו-17.2.2 להלן.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	מגורים - כ-17 אלפי מ"ר. מסחר - כ-2.8 אלפי מ"ר. משרדים - כ-2.9 אלפי מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא.
פרטים על נכס שנמכר:	-

ב. נתונים עיקריים אודות הנכס

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(חלק התאגיד בנכס - 100%)	בתאריך רכישת הנכס
902,111	924,609	998,078	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) ^(א)	59,510 571,263
902,111	924,609	998,078	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	13.9.2009 31.12.2005
25,323	22,498	73,398	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)	100% 100%
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה (באלפי ש"ח)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)	
61,794	61,794	61,794	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	
61,572	65,631 ^(ג)	69,364 ^(ג)	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	
996	1,062	1,123	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח)	
--	--	--	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו (ש"ח)	
61,104	65,266	68,892	NOI (אלפי ש"ח)	
61,104	68,664 ^(ד)	68,962	NOI מתואם (אלפי ש"ח)	
6.8%	7.1%	6.9%	שיעור תשואה בפועל (%)	
6.8%	7.4%	6.9%	שיעור תשואה מותאם (%)	
1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין	

(א) השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, אינו כולל שווי זכויות בנייה.

(ב) לתיאור רכישת הנכסים מאלון רבוע כחול וממגה, ראו סעיפים 17.1 ו-17.2 להלן.

(ג) ההכנסות בתקופה כוללות תוספת דמי שכירות כאחוז מפדיון בגין שנה קודמת בסכום לא מהותי.

(ד) ביום 1 ביולי 2018 הסתיימה תקופת ההנחה בסך של כ-9% מדמי השכירות המשולמים על ידי מגה לחברה, והחל ממועד זה משולמים דמי השכירות המלאים ללא ההנחה כאמור.

כאמור לעיל, החברה משכירה למגה 3 סניפי סופרמרקט נוספים לפי הסכמי שכירות נפרדים (היינו, לא במסגרת הסכם השכירות עם מגה המתואר בסעיף 8.4.10.2ה' לעיל).

להלן נתונים לגבי כלל השטחים שהחברה משכירה למגה כסניפי סופרמרקט ליום 31 בדצמבר 2019:

ליום 31.12.2019	
60	מס' סניפים
1,170,910	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
63,240	שטח (מ"ר)
71,014	NOI (אלפי ש"ח)

ג. פילוח מבנה הכנסות והוצאות

לתקופת הדוח, דמי השכירות תלויי הפדיון אינם מהווים מרכיב מהותי מהכנסות החברה. בנוסף, הסכמי השכירות הינם מסוג "Net-Lease" ולכן לחברה עלויות בסכום שאינו מהותי בגין נכסים אלו.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
			הכנסות (באלפי ש"ח):
61,572	65,631	69,364	מדמי שכירות - קבועות
--	--	--	מדמי שכירות - משתנות
--	--	--	מדמי ניהול
--	--	--	מהפעלת חניונים
--	--	--	אחרות
61,572	65,631	69,364	סה"כ הכנסות
			עלויות (באלפי ש"ח):
468	365	472	ניהול, אחזקה ותפעול
--	--	--	פחת (ככל שנרשם)
--	--	--	הוצאות אחרות
468	365	472	סה"כ עלויות
61,104	65,266	68,892	רווח (באלפי ש"ח):
61,104	65,266	68,892	NOI (באלפי ש"ח):

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכמי השכירות ^(א)					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2019	לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
לתברה תלות חלקית במגה ובהכנסות ממנה. ראו בעניין זה גם סעיף 21.3 להלן	ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ	הצמדה למדד המחירים לצרכן או 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מביניהם; בתקופת האופציה יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5% לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ	קיימת לשוכר אופציה להארכה ל-7.5 שנים נוספות, עד ליום 30.6.2031	תקופה מקורית: 10 שנים מיום 31.3.2009, אך הוארכה עד ליום 31.12.2023. התקופה שנותרה: כ-4 שנים	קמעונאות	כן	כן	100%	מגה

(א) ראו סעיף 8.4.10.2 ה' לעיל.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
-	66,647	66,647	66,647 ^(ב)	68,610	הכנסות (באלפי ש"ח) ^(א)

(א) הנתונים מתייחסים לתקופת חוזה עד ליום 31 בדצמבר 2023 ואינם כוללים הכנסות בהנחת מימוש האופציה. יצוין, כי בתקופת הדוח, דמי השכירות תלויי הפדיון אינם מהווים מרכיב מהותי מהכנסות החברה.

(ב) הקיטון הצפוי הינו בשל פינוי אפשרי של שני נכסים לצורך פיתוחם.

1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להשבחת נכסיה, בהליכי תכנון שונים, במטרה להוסיף זכויות ושימושים חדשים.

הפרויקט ברחוב עודד בתל אביב (שהינו פרויקט שייעודו מגורים ומסחר), מצוי בהליכי תכנון לקבלת היתר. להערכת החברה, תחילת העבודות צפויה בתחילת שנת 2021.

החברה מנהלת מו"מ למכירת זכויות הבניה למגורים בנכס ברחוב יהודה המכבי בתל אביב וקבלת שירותי בניה לבניית קומת המסחר בנכס, שתישאר בבעלות החברה לאחר השלמת הפרויקט.

הערכת החברה כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה למועד אישור הדוח ועל ניסיונה. האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או שאינם בשליטתה המלאה, לרבות בשל שינויים שעשויים לחול בהליכי החקיקה והיתרי הבנייה, בזמינות כוח אדם ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד, וכן בשל התפתחויות בענף הנדל"ן בשים לב להתפתחויות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל ו/או אם יחול שינוי, באחד או יותר, מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

2. מימון מסוים לנכס

במסגרת עסקת רכישת הנכסים ממגה²² הועברו לחברה התחייבויות כספיות בסך של 390 מיליון ש"ח, מתוכן פרעה החברה לתאגיד בנקאי (להלן בסעיף קטן ז' זה: "המלווה") סך של 140 מיליון ש"ח, כאשר יתרת ההתחייבויות הכספיות בסך של 250 מיליון ש"ח הועמדה על ידי המלווה לחברה כהלוואה ("ההלוואה משנת 2009").

ביום 15 בספטמבר 2014 התקשרה החברה בהסכם הלוואה חדש עם המלווה, שלפיו הועמדה לחברה הלוואה בסך כ-200 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים הנושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.98% ("ההלוואה הקיימת"). ההלוואה הקיימת שימשה במרביתה לפירעון ההלוואה משנת 2009, כביטחון להחזר ההלוואה הקיימת משועבדים לטובת המלווה זכויות החברה ב-9 נכסי מקרקעין (מרביתם סניפי סופרמרקט), לרבות שעבוד הסכמי השכירות בגין הנכסים, התשלומים בגינם וכיו"ב ("הנכסים המשועבדים"). יצוין, כי הנכסים המשועבדים הינם חלק מהנכסים ששועבדו לטובת המלווה במסגרת ההלוואה משנת 2009, כאשר יתר הנכסים (4 נכסים) ששועבדו להבטחת ההלוואה משנת 2009 ישוחררו מהשעבוד לטובת המלווה בתנאים שנקבעו לכך בהסכם. למועד אישור הדוח, יתר הנכסים כאמור טרם שוחררו מהשעבוד. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה להשלים את תיקון הליקויים בשעבודים שנוצרו

22 לפרטים בדבר עסקת הרכישה, ראו סעיף 17.2 להלן. יצוין, כי למועד הדוח, 5 נכסים בלבד מתוך קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה נרכשו במסגרת עסקת רכישת הנכסים ממגה.

לטובת המלווה במסגרת ההלוואה משנת 2009 בתקופה אשר נקבעה בהסכם להשלמת תיקון הליקויים, אשר הוארכה על ידי הצדדים בהסכמה. נקבע, כי בנסיבות מסוימות בהן לא יתאפשר תיקון הליקויים ביחס לאיזה מהשעבודים, יסכים המלווה לקבל כתחליף שעבוד לטובתו על נכס או נכסים אחרים של החברה בתנאים שנקבעו לכך בהסכם; לפרטים נוספים אודות ההלוואה הקיימת, ראו ביאור 7א(2) לדוחות הכספיים. הנתונים המובאים בטבלה להלן מתייחסים להלוואה הקיימת אשר הועמדה כמפורט לעיל:

הלוואה:		מימון ספציפי		
	11,000 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
	122,761 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
	11,000 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	
	133,761 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
134,196 אלפי ש"ח		שווי הוגן ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)		
15.9.2014		תאריך נטילת הלוואה מקורי		
200,000 אלפי ש"ח		גובה ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)		
שיעור הריבית נכון ליום 31.12.2019 ולמועד אישור הדוח - 2.73%.		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2019 (%) ^(א)		
החל מחודש ספטמבר 2014, לתקופה של 10 שנים. קרן ההלוואה עומדת לפירעון בשיעור של 5.5% מקרן ההלוואה מדי שנה, ב-39 תשלומים רבעוניים (סך כל תשלום רבעוני 2.75 מיליון ש"ח), ובמועד הפירעון הסופי של ההלוואה תשלום בסך של כ-84.3 מיליון ש"ח.		מועדי פירעון קרן וריבית		
החברה התחייבה כי היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים המשועבדים ("היחס הפיננסי") לא יהיה גבוה מ-8.6 בכל מועד בדיקה, עם תקופת ריפוי של 90 ימי עסקים. היחס הפיננסי ייבדק אחת לרבעון. ליום 31.12.2019 עומד היחס הפיננסי על 4.6.		תניות פיננסיות מרכזיות		
התחייבות של החברה כי במידה ותיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ייווצר בד בבד לטובת הבנק שעבוד שוטף, פרי-פסו, ולחלופין, לפי בחירת הבנק, תעמיד החברה את היחס בין השווי לביטחון של הנכסים המשועבדים לבין יתרת האשראי באותה עת על שיעור של 0.85 לפחות; בנוסף, נכללו בהסכם ההלוואה עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, ובכללן cross-default בסכומים שהוגדרו בהסכם ההלוואה וכן במקרה של ירידת החזקות אלון רבוע כחול בחברה מתחת לשיעור של 51%.		תניות מרכזיות אחרות		
כן		ציון האם התאגיד עומד בתניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
לא		האם מסוג non-recourse		

(א) מכיוון שההלוואה ניתנה בריבית משתנה, מצויין גם שיעור הריבית בסמוך למועד אישור הדוח.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2019
שעבודים	זכויות החברה בנכס אחד הכלול בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות להבטחת החזר ההלוואה הקיימת המתוארת בסעיף 1.1.18.8.1 לעיל. יצוין, כי 3 נכסים נוספים מקבוצת הסופרמרקטים ששועבדו להבטחת ההלוואה משנת 2009 ישוחררו מהשעבוד לטובת המלווה, בתנאים שנקבעו לכך בהסכם ההלוואה הקיימת. הואיל ובמועד נטילת ההלוואה טרם נרשמו הזכויות בנכסים על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, נרשם שעבוד מדרגה ראשונה על זכויותיה החוזיות של החברה בנכסים הממושכנים ברשם החברות והחברה התחייבה כי עם רישום הזכויות כאמור, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק על זכויותיה בנכסים המושעבדים. בנוסף, יצרה מגה שעבודים מדרגה ראשונה לטובת המלווה (להבטחת התחייבות החברה) בנכסים המושעבדים הרשומים על שמה בלשכת רישום המקרקעין והתחייבה כי לא תעביר את רישום הזכויות בנכסים מושעבדים על שמה ועל שם החברה אלא אם כן, בד בבד עם הרישום כאמור, תירשם משכנתא לטובת המלווה בנכסים אלו.	133.8 מיליון ש"ח
שעבודים	בנוסף, זכויות החברה ב-9 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה.	161.2 מיליון ש"ח ^(א)
	בנוסף, זכויות החברה ב-11 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה.	469.6 מיליון ש"ח ^(ב)
אחר	למועד אישור הדוח, על 2 נכסים מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול וממגה ונכללים בקבוצת הסופרמרקטים, רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע כחול ומגה, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים).	

(א) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ז'), ליום 31 בדצמבר 2019.

(ב) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ח'), ליום 31 בדצמבר 2019.

8.8.1.2 פרטים בדבר הערכות שווי

ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור הדוח, אין הערכת שווי המתייחסת לכלל נכסי קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה.

ליום 31 בדצמבר 2019, קניון TLV הנו נכס מניב מהותי מאוד. בתקופת הדוח, חלק החברה בנכס - 50%. ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור הדוח חלק החברה בנכס הינו 100%, עקב השלמת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון כמפורט בסעיף 17.4 להלן.

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100% ^(א)
שם נכס:	קניון TLV
מיקום הנכס:	במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב.
שטח הנכס במ"ר (מסחר):	כ-32,800 מ"ר.
מבנה האחזקה בנכס:	באמצעות חברת הקניון, אשר למועד אישור הדוח, החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיה המונפק והנפרע (בעקיפין) (ראו סעיף 17.4 להלן).
חלק התאגיד בפועל בנכס (הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):	100%.
ציון שמות השותפים לנכס:	אין.
תאריך רכישת הנכס:	ביום 31.5.2012 השלימה חברת הקניון את רכישת זכויות החכירה בחלק המקרקעין שיועד להקמת הנכס, על פי הסכמים מיום 3.6.2010 ^(ב) , ובחודש מרץ 2017 הושלמה הקמתו על ידי חברת הקניון.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה מעיריית תל אביב-יפו לתקופה המסתיימת ביום 31.8.2099 ^(ג) .
מצב רישום זכויות משפטיות:	חכירה רשומה על פי תשריט בפנקס רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. על זכויות החכירה של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי, נרשמו משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת המלווים (כמפורט בסעיפים 18.8.2 ו-17.4 להלן).
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר	--
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]:	חברת הקניון - איחוד מלא.

(א) החל מיום 31 בדצמבר 2019.

(ב) לפרטים נוספים ראו סעיפים 9.6.1 ו-17.3.1 להלן.

ב. נתונים עיקריים אודות הנכס

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100% ^(ט))	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017 ^(א)
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) ^(ב)	1,548,609 ^(א)	1,650,800	1,759,750
ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)	1,548,609 ^(א)	1,650,800	1,759,750
רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)	(111,222)	(115,396)	(19,200)
שיעור תפוסה ממוצע (%) ^(ג)	88%	84%	80%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	28,870	27,434	25,725
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	102,796	91,743	56,712 ^(ד)
דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח)	223 ^(ה)	223 ^(ו)	312 ^(ה)
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)	241 ^(ו)	215	313
NOI (אלפי ש"ח)	71,230	58,990	34,724 ^(ד)
NOI מותאם (אלפי ש"ח) ^(ז)	85,803	76,724	125,390
שיעור תשואה בפועל (%)	4.6%	3.6%	2.8%
שיעור תשואה מותאם (%)	6.8%	5.3%	7.6%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	163	160	149
לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון ^(ח)	12%	11%	11%

(א) הנכס נפתח לקהל ביום 24 במרץ 2017, כפי שפורט לעיל.

(ב) יצוין, כי עלות ההקמה של הנכס הנה כ-1,442 מיליון ש"ח (כולל ריבית הלוואות בעלים).

(ג) שיעור התפוסה ביחס לשטחי המסחר במפלסי הקניון (לא כולל שטחי מסחר ברחוב הסמוך, בחניון ובמגרש בו יוקמו יחידות הדירור להשכרה, ראו סעיף 9.6.1 להלן) ליום 31.12.2019 הינו כ-97%, ליום 31.12.2018 הינו 93% וליום 31.12.2017 הינו 87%.

(ד) הסכום כולל התאמה לא מהותית, הנובעת משיוך של הכנסות שנרשמו ביתר בדוחות הכספיים של חברת הקניון בשנת 2017, לשנת 2018.

(ה) דמי שכירות שהובאו בחשבון בשומת מקרקעין ליום 31 בדצמבר 2017.

(ו) ההכנסות בתקופה בנטרול הנחות זמניות בדמי השכירות וגרייסים שניתנו לשוכרים. הנתונים כוללים שטחי אחסנה.

(ז) NOI בשנת 2019 ובשנת 2018 כולל את ההכנסות בתקופה בנטרול הנחות זמניות בדמי השכירות וגרייסים שניתנו לשוכרים בשנים אלו. נתון NOI לשנת 2017 מתייחס לשנת הנבה מלאה, כולל רווח צפוי מחשמל, ללא הכנסות בגין החניון וללא גרעון חברת הניהול, בהתאם לדמי שכירות שהובאו בחשבון בשומת מקרקעין ליום 31 בדצמבר 2017 הכוללת הנחות ואומדנים, בין היתר, ביחס לדמי השכירות לפי פדיון (חלק מהסכמי השכירות הם לפי אחוז מפדיון בלבד) וביחס לדמי שכירות ראויים למלאי שטחי מסחר.

(ח) יצוין, כי ביחס לכ-35% מהשטחים המושכרים בקניון TLV, הסכמי השכירות אינם כוללים דמי שכירות בסיסיים, אלא שיעור מהפדיון בלבד. בנוסף, ממועד הפתיחה ועד ליום 1 בספטמבר 2017, נגבו דמי השכירות לפי שיעור מהפדיון מכל השוכרים (ללא התחשבות בדמי השכירות המינימליים שנקבעו בהסכמי השכירות).

(ט) החל מיום 31 בדצמבר 2019.

(י) כולל נתוני חוזים שנחתמו ביחס לשטחי מפלס הקניון. בתקופה נחתם הסכם ביחס לשטחי מסחר בחניון שבשקלולו דמי השכירות הממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה הינו 148 ש"ח למ"ר.

(יא) שווי הקניון לפי שמאי חיצוני הינו 1,620,000 אלפי ש"ח. בהתאם לעבודות הקצאת עלויות רכישה (PPA) שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019, הותאם שווי הקניון ל-1,548,609 אלפי ש"ח.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2017 ^(א)	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100% ^(ד))
הכנסות (באלפי ש"ח):			
15,000	39,897	43,588	מדמי שכירות - קבועות
^(א) 18,614	14,719	16,091	מדמי שכירות - משתנות ^(ב)
14,719	20,959	22,714	מדמי ניהול
1,702	6,736	10,267	מהפעלת חניונים
6,677	9,432	9,296	אחרות
56,712	91,743	101,956	סה"כ הכנסות
עלויות (באלפי ש"ח):			
20,885	31,169	28,521	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	---	פחת
1,103	1,584	2,205	אחרות
21,988	32,753	30,726	סה"כ עלויות:
^(א) 34,724	58,990	71,230	רווח:
^(א) 34,724	58,990	71,230	:NOI

(א) הנכס נפתח לקהל ביום 24 במרץ 2017.

(ב) יצוין, כי ביחס לכ-35% מהשטחים המושכרים בקניון TLV, הסכמי השכירות אינם כוללים דמי שכירות בסיסיים, אלא שיעור מהפדיון בלבד. בנוסף, ממועד הפתיחה ועד ליום 1 בספטמבר 2017, נגבו דמי השכירות לפי שיעור מהפדיון מכל השוכרים (ללא התחשבות בדמי השכירות המינימליים שנקבעו בהסכמי השכירות).

(ג) הסכום כולל התאמה לא מהותית, הנובעת משיוך של הכנסות שנרשמו ביתר בדוחות הכספיים של חברת הקניון בשנת 2017, לשנת 2018.

(ד) החל מיום 31 בדצמבר 2019.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ליום 31 בדצמבר 2019 אין בנכס שוכר שההכנסה ממנו צפויה להניב מעל ל-20% מההכנסות מנכס זה או שוכר עוגן.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100% ^(א))
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
385,783	56,720	58,044	56,734	54,629	מרכיבים קבועים
273,265	17,019	16,543	16,516	16,286	מרכיבים משתנים ^(א) (אומדן)
659,048	73,739	74,587	73,250	70,915	סה"כ הכנסות

(א) הנתונים המובאים בעמודה זו הינם על פי תחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי הפדיון הצפויים מקניין TLV. בתחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי פדיון הובאו בחשבון ההכנסות בפועל בשנת 2019.

(ב) החל מיום 31 בדצמבר 2019.

1. מימון מסוים הקשור לנכס

הפירוט בטבלה להלן מתייחס להסכם מימון של חברת הקניון עם תאגידים בנקאיים (בסעיף זה: "המלווים"), מחודש יוני 2013 (אשר נכנס לתוקפו ביום 8 באוגוסט 2013), כפי שתוקן מעת לעת וכן למסמך העקרונות מיום 11 בנובמבר 2018 והתוספת לו (בסעיף 8.8.2 זה: "הסכם המימון" או "הסכם המימון עם חברת הקניון" ו-"מסמך העקרונות").

לפרטים בדבר השינויים שחלו בהסכם המימון במהלך שנת 2018 ראו סעיף 8.8.2 להפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, ביאור 3ה(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ודיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26 ביולי 2018, 11 באוקטובר 2018, בימים 7, 8 ו-11 בנובמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-070567, 2018-01-091855, 2018-01-100975, 2018-01-106365 ו-2018-01-102220). בהתאמה.

ביום 5 בינואר 2020 השלימה החברה עסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון, כך שלאחר השלמתה חברת הקניון הינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 17.4 להלן.

במועד השלמת העסקה, שועבדו המניות הנרכשות של חברת הקניון לטובת המלווים והחברה העמידה לטובת המלווים ערבות מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח בתוספת התשלומים לרשויות (חלף כתב ערבות קודם שהעמידה החברה בסכום של 150 מיליון ש"ח). כל הבטוחות, כתבי ההתחייבויות והערבויות שניתנו על ידי המוכרות ו/או גינדי ("המוכרות" ו-"גינדי" כהגדרתן בסעיף 17.4 להלן) לטובת המלווים בוטלו ושוחררו. יצוין כי לא חלו שינויים בתנאים העיקריים של הסכמי המימון.

בטבלה שלהלן יפורטו בתמצית הוראות הסכם המימון:

הלוואה:		מימון מסוים (נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנס - 100%)	
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	27,300 אלפי ש"ח	31.12.2019	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי ^(א)
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	894,973 אלפי ש"ח		
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	132,750 אלפי ש"ח	31.12.2018	
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	897,622 אלפי ש"ח		
שווי הוגן ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)		922,273 אלפי ש"ח	
תאריך נטילת הלוואה מקורי		אוגוסט 2013	
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)		מסגרת אשראי עד לסך של כ-1 מיליארד ש"ח (סך זה כולל הרחבות של מסגרת האשראי ממועד העמדת מסגרת האשראי המקורי). ליום 31.12.2019 האשראי לחברת הקניון עמד על סך של כ-888 מיליון ש"ח.	
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2019 ^(א) (%)		ריבית אפקטיבית, כולל עלויות עסקה, הינה 3.91%. ריבית ההלוואה לאחר חתימת מסמך העקרונות הינה פריים + 2.4% ^(א) ; ליום 31.12.2019 ולמועד אישור הדוח ריבית ההלוואה הינה 4.15%. במקרה שבו ריבית הפריים תהיה בשיעור של 3% או יותר, תועמד לחברת הקניון הלוואה חלופית, שהריבית בגינה תהיה ריבית קבועה (בשיעור תשואת אג"ח ממשלתית בתוספת מרווח לפי הוראות הסכם המימון בעניין זה). בנסיבות של אי עמידה בתניות הפיננסיות או בהתחייבויות אחרות לעמידה בלוחות זמנים, קצב השכרות מינימאלי וביצוע תשלומים, יחול חיוב בריבית נוספת בשיעורים שנקבעו בהסכם המימון.	
מועדי פירעון קרן וריבית		מועד הפירעון הסופי לפי מסמך העקרונות יחול לא יאוחר מיום 31.12.2021 (במקום יום 30.9.2019 עובר לחתימה על מסמך העקרונות). עם חתימת מסמך העקרונות נפרעו 90 מיליון ש"ח; בשנת 2019 פרעה חברת הקניון סך של 110 מיליון ש"ח; לאחר הפירעונות המוקדמים כאמור, עומד סכום קרן ההלוואה על כ-900 מיליון ש"ח. ^(ג)	
תניות פיננסיות מרכזיות		לאורך תקופת ההלוואה בוצעו ויבוצעו פירעונות על חשבון קרן ההלוואה והריבית בגינה. כ-9% מתוך קרן ההלוואה ייפרעו בתשלומים רבעוניים: (1) במהלך שנת 2019 נפרע סך של 22.75 מיליון ש"ח בתשלומים רבעוניים שווים; (2) סך של 27.3 מיליון ש"ח ייפרע בתשלומים רבעוניים שווים, לא יאוחר מיום 31.12.2020. חברת הקניון קיבלה את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן והריבית הרבעוני (שחל ביום 31.3.2020) עד ליום 30.6.2020; (3) סך של 31.85 מיליון ש"ח ייפרע בתשלומים רבעוניים שווים, לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2021; יתרת קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי של ההלוואה כאמור לעיל. ריבית ההלוואה תיפרע מדי רבעון במועד פירעון קרן ההלוואות.	
		(1) יחס LTV: יחס חוב לבטוחה שלא יעלה על 77% (לאחר מועד פתיחת הקניון); בהתאם לשווי הבטוחה לפי תקן 19 ליום 30 ביוני 2019 - 57.7% ^(ג) . (2) NOI מינימלי^(א): ביום 30.6.2019 ה-NOI המינימלי לא יפחת מ-30 מיליון ש"ח (החישוב למועד זה יבוצע ביחס לשני הרבעונים הקלנדריים הראשונים של שנת 2019 בלבד) (ליום 30.6.2019 ה-NOI המינימלי עמד על 31 מיליון ש"ח); ביום 31.12.2019 ה-NOI המינימלי לא יפחת מ-70 מיליון ש"ח (החישוב ממועד זה ואילך יבוצע ביחס לארבעת הרבעונים הקלנדריים הראשונים של שנת 2019 בלבד) (ליום 31.12.2019 ה-NOI המינימלי עמד על כ-68.1 מיליון ש"ח, לצורך עמידה באמת המידה הפיננסית העבירה החברה בהתאם למנגנון הריפוי סך של כ-1.9 מיליון ש"ח, ממקורותיה העצמיים לחשבון חברת הקניון); ביום 30.6.2020 ה-NOI המינימלי לא יפחת מ-72.5 מיליון ש"ח; ביום 31.12.2020 ה-NOI המינימלי לא יפחת מ-75 מיליון ש"ח; ביום 30.6.2021 ה-NOI המינימלי לא יפחת מ-77.5 מיליון ש"ח; ביום 31.12.2021 ה-NOI המינימלי לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח. למעט בנוגע למועד הבדיקה שיחול ביום 30.6.2019 כל החישובים יבוצעו ביחס לארבעת הרבעונים הקלנדריים שהסתיימו מיד לפני מועד הבדיקה. (3) יחס חוב ל-NOI^(ג): יחס שלא יעלה על 13, ייבדק החל מיום 31 בדצמבר 2019 (כולל) ועד למועד פירעון ההלוואה. ליום 31.12.2019 יחס חוב ל-NOI עמד על 13.15. בעקבות ההעברה שבוצעה של כ-1.9 מיליון ש"ח, כאמור בס"ק (2) לעיל, היחס הינו 12.8.	
		יצוין, כי במסגרת מסמך העקרונות בוטלה התחייבות של חברת הקניון לעמידה ביחס חוב ל-NOI הצפוי. כן יצוין, כי חברת הקניון התחייבה לעמידה באמת מידה בדבר NOI חזוי מינימאלי במועד פתיחת הקניון, ועמדה באמת מידה זו למועד פתיחת הקניון (ביום 24.3.2017).	

(1) לא יחול שינוי בהחזקותיה של החברה בחברת הקניון (במישרין ובעקיפין) ו/או שינוי שליטה (במישרין או בעקיפין) בחברה. (2) חברת הקניון (ו/או בעלי המניות הישירים בה) לא תחלק דיבידנדים לבעלי מניותיה ולא תשלם להם דמי ניהול ו/או תעמית להם הלוואות, למעט כמפורט בהסכם המימון, ללא אישור הבנק מראש. חברת הקניון לא תפרע סכומים כלשהם (לרבות הלוואות בעלים) לבעלי מניותיה עד לפירעון מלא של התחייבויותיה על פי הסכם המימון וכן עד לפירעון מלא של התחייבויות חברת המגורים בשוק הסיטונאי אשר הקימה את יחידות הדיור במתחם, על פי הסכם המימון עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי. (3) נקבע מנגנון Cross Default שלפיו התקיימות אירוע הפרה של הסכם מימון שבו התקשר הבנק עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי המקנה לבנק זכות להעמיד את האשראי לפירעון מיידי, מהווה גם אירוע הפרה של הסכם המימון עם חברת הקניון, המקנה לבנק עילה להעמדה לפירעון מיידי. לתניות המרכזיות בקשר עם הסכם המימון של חברת המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 1.9.3.9 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, המובאות כאן על דרך ההפניה; יצוין, כי ליום 31.12.2019 ולמועד אישור הדוח, חברת המגורים בשוק הסיטונאי עומדת בתניות המרכזיות שהוגדרו בהסכם המימון שלה כאמור. (4) במקרה שבו תאגיד בנקאי אחר או מלווה או בעל אג"ח או כל נושא אחר של חברת הקניון יהיה זכאי או ידרוש להעמיד הלוואה או אשראי המגיע לו מאת חברת הקניון או מבעלי מניותיה הישירים לפירעון מיידי, בסכומים שנקבעו בהסכם, יקנה הדבר למלווה זכות להעמדת האשראי לפירעון מיידי, וביחס לחברות הערבות - בסכומים שנקבעו בהסכם כפי שתוקן במסמך העקרונות וככל שהדרישה לא בוטלה בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם. (5) ההלוואה תועמד לפירעון מיידי, בין היתר, במקרה שבו יחול שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות שהועמדו על-ידי חברת הקניון. (6) ביצוע עסקאות שסכומן עולה על 40% מההון העצמי של החברה או עסקאות דומות שסכומן המצטבר עולה על 60% מההון העצמי של החברה, תהיינה כפופות להסכמת המלווה.	תניות מרכזיות אחרות
(1) ערבות מוגבלת בסכום כולל של 300 מיליון ש"ח בתוספת התשלומים לרשויות שהעמידה החברה לטובת המלווים. (2) חברת הקניון התחייבה לשעבד לטובת הבנק הסכמי שכירות ו/או הסכמים עם נותני שירותים בקשר עם הקניון בסכומים שנקבעו לעניין זה; (3) מלוא השעבודים והבטיחות שנתנה חברת המגורים בשוק הסיטונאי לבנק מכח הסכם המימון עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי, לרבות "העודפים" בחשבון הפרויקט של חברת המגורים בשוק הסיטונאי (כהגדרתם בהסכם האמור), משמשים כבטוחה להבטחת התחייבויותיה של חברת הקניון; (4) שעבוד צף על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש לחברת הקניון כעת ושיהיו לה בעתיד; (5) שעבודים מדרגה ראשונה במקרקעין ובאחזקות בחברת הקניון כמפורט בטבלה בסעיף 18.8.2' להלן. (6) יצוין, כי מלוא השעבודים והבטיחות שניתנו לבנקים על ידי חברת הקניון ו/או מכח הסכם המימון, מבטיחים גם את התחייבויות חברת המגורים בשוק הסיטונאי לפי הסכם המימון עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי כאמור לעיל.	בטוחות עיקריות
לצורך עמידה באמות המידה הפיננסיות של NOI מינימלי יחס חוב ל-NOI ליום 31 בדצמבר 2019, העבירה החברה בהתאם למנגנון הריפוי (ראו הערה ו' לטבלה), סך של כ-1.9 מיליון ש"ח, ממקורותיה העצמיים לחשבון חברת הקניון. מלבד האמור, עמדה חברת הקניון בתניות המרכזיות וביתר אמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2019.	ציון האם התאגיד עומד בתניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
לא.	האם מסוג non-recourse
(1) פירעון מוקדם של האשראי - חברת הקניון רשאית לפרוע את האשראי שהועמד לה בפירעון מלא או חלקי, לפי התנאים שהוגדרו לכך בהסכם המימון של חברת הקניון וכנגד תשלום עמלת פירעון מוקדם לפי מנגנון פיצוי שנקבע בהסכם המימון. במסגרת מסמך העקרונות סוכם כי לא תשולם עמלת פירעון מוקדם בגין פירעון מוקדם שבוצע באמצעות כספים הנמצאים בחברת המגורים לצורך האצת פירעון קרן ההלוואות של חברת הקניון מעבר ללוח הסילוקין; או באמצעות עודפי תזרים הנובעים מנכסי חברת הקניון בלבד (שאינם נובעים מהזרמת כספים של בעלי המניות). (2) חברת הקניון נשאה בתשלום עמלת אי ניצול מסגרת האשראי בשיעור של 0.6% וכן נשאה, במועד העמדת מסגרת האשראי, בעמלות טיפול וניהול סינדיקציה בסכום חד פעמי של כ-2.7 מיליון ש"ח. (3) בהתאם לקבוע בהסכם המימון ובהתאם לסיכום עם המלווים, עקב דחיית פתיחת הקניון מהרבעון הרביעי של שנת 2016 לרבעון הראשון לשנת 2017, גבו המלווים ריבית מיוחדת נוספת (חלק החברה בתוספת הריבית לחברת הקניון הינו בסכום שאינו מהותי לחברה). ביום 11.6.2017 קיבלה חברת הקניון את אישור התאגידים הבנקאיים, לפיו השלימה את התנאים הקבועים בהסכם המימון בקשר עם פתיחת הקניון, בתוקף מיום 9.4.2017. (4) בחודש מרץ 2018 אישרו התאגידים הבנקאיים את התיקון הנוסף להסכם המימון, הכולל עדכון התניות הפיננסיות כמפורט לעיל. כמו כן, סוכם כי בעלי המניות של חברת הקניון יזרימו לחברת הקניון כספים נוספים, כאשר חלקה של החברה בהם הינו בסכום לא מהותי. (5) בהתאם למסמך העקרונות שילמה חברת הקניון תוספת ריבית מיוחדת חד-פעמית בגין הפרת אמת המידה הפיננסית של NOI מינימלי ועמלת עסקה בסכומים שאינם מהותיים לחברה.	פרטים נוספים

- (א) יתרת קרן ההלוואה של חברת הקניון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ-888,250 אלפי ש"ח.
- (ב) מכיוון שההלוואה ניתנה בריבית משתנה, מצוין גם שיעור הריבית בסמוך למועד אישור הדוח.

- (ג) בהתאם למסמך העקרונות, ריבית ההלוואה תהיה אחת משתי החלופות הבאות, לבחירת חברת הקניון במועד השלמת כתבי התיקון אשר טרם נחתמו: (1) ריבית קבועה הצמודה למדד המחירים לצרכן כפי שתקבע על ידי הממנים ביום העמדת האשראי במסגרת השלמת כתבי התיקון; או (2) ריבית משתנה המורכבת מריבית בשיעור שנתי של פריים בצירוף תוספת של 2.4%. החל ממועד החתימה על מסמך העקרונות ועד להשלמת כתבי התיקון ריבית ההלוואה הינה כמפורט בסעיף קטן (2) לעיל (וזאת במקום ריבית בשיעור פריים + 2% עובר לחתימה על מסמך העקרונות). בנוסף, סיכמו הצדדים על הפחתה בשיעור הריבית החל מהמועד בו ה-NOI יעלה על 80 מיליון ש"ח לשנה.
- (ד) במסגרת מסמך העקרונות התחייבו חברת הקניון, חברת המגורים בשוק הסיטונאי והחברות הערבות לביצוע הפירעונות המוקדמים בסך של 200 מיליון ש"ח הנ"ל, בין אם באמצעות עודפים ונכסים של חברת המגורים בשוק הסיטונאי ובין אם ממקורותיהם העצמיים. הפירעונות המוקדמים הנ"ל בוצעו ללא קנס בגין פירעון מוקדם.
- (ה) שווי הבטוחה המחייב לעניין בדיקת יחס ה-LTV על פי הסכם המימון נקבע על פי הערכת שווי של מקרקעי הפרויקט כבטוחה לפי תקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין. על פי הסכם המימון, הערכת השווי לפי תקן 19 נעשת אחת לשנה ולאחרונה נכון ליום 30.6.2019.
- (ו) לצורך חישוב ה-NOI המינימלי יוחס חוב ל-NOI: (1) הכנסות חברת הקניון יכללו רק הכנסות על פי הדוחות הכספיים של חברת הקניון, בגין אותו רבעון קלנדרי, שיתקבלו בתוך 45 ימים מתום הרבעון הקלנדרי (בהערה זו: "מועד קבלת הדוחות"); (2) הוצאות חברת הקניון יכללו את כל ההוצאות והתשלומים ששולמו בקשר עם הקניון, ובכלל זאת הוצאות שיווק ופרסום מכל סוג שהוא, הוצאות הנהלה וכלליות וכל הפסד תפעולי של חברת הניהול בחלק הקניון, על פי הדוחות הכספיים של חברת הקניון, בגין אותו רבעון קלנדרי, שיתקבלו עד למועד קבלת הדוחות, כך שה-NOI שיחושב יכלול אך ורק סכומים נטו שניתן לעשות בהם שימוש לשם פירעון האשראים שהועמדו לחברת הקניון על ידי המלווים, בהתאם לדוחות כאמור; (3) בנוסף, לצורך חישוב ה-NOI המינימלי, לא יכללו גירעונות של חברת הניהול או הוצאות הנהלה וכלליות עד לסך של 4 מיליון ש"ח לשנה, וזאת למשך שנתיים בלבד מיום 1 בינואר 2019.
- תמצית הוראות ריפוי - ביחס לשנת 2019: הפרה עד לסך של 10 מיליון ש"ח, במצטבר לשנה, שניתן לייחס לפחות 80% מסכום החריגה להוצאות שיווק ופרסום בלבד, תהיה ניתנת לריפוי על ידי העברת מלוא סכום החריגה לחשבון של חברת הקניון, ממקורות עצמיים של החברה וממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי (ביחס של לפחות 80% ממקורות עצמיים של החברה ולכל היותר 20% ממקורות חברת המגורים); ביחס לשנת 2020: הפרה עד לסך של 8 מיליון ש"ח במצטבר לשנה, שניתן לייחס לפחות 75% מסכום החריגה להוצאות שיווק ופרסום בלבד, תהיה ניתנת לריפוי על ידי העברת מלוא סכום החריגה לחשבון של חברת הקניון, ממקורות עצמיים של החברה וממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי (ביחס של לפחות 75% ממקורות עצמיים של החברה ולכל היותר 25% ממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי); ביחס לשנת 2021: הפרה עד לסך של 5 מיליון ש"ח במצטבר לשנה, שניתן לייחס בשלמותה להוצאות שיווק ופרסום בלבד, תהיה ניתנת לריפוי על ידי העברה של מלוא סכום החריגה לחשבון של חברת הקניון, ממקורות עצמיים של החברה בלבד.
- (ז) ראו הערה (ו) לעיל. יצוין, כי ההוראות בדבר ריפוי המפורטות לעיל בנוגע ל-NOI מינימלי, תחולנה גם בנוגע ליחס חוב ל-NOI כאמור.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)
שעבודים	1. שעבוד זכויות עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי במקרקעין לטובת הבנק. בתקופת הדוח, נרשמו משכנתאות מדרגה ראשונה על זכויות החכירה של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי, ללא הגבלה בסכום, לטובת המלווים. 2. שעבוד קבוע ושעבוד צף יחיד לטובת הבנק, ראשונים בדרגה, על זכויות חברת הקניון על-פי הסכמי הרכישה עם עיריית תל-אביב וחברת השוק הסיטונאי והסכם השיתוף עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי, על הפרויקט וכן של כלל נכסי חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי. 3. שעבוד חשבון הבנק של חברת הקניון וכל הזכויות בו לטובת הבנק. 4. שעבוד קבוע על זכויות חברת הקניון על פי הסכמי הביצוע עם קבלנים בפרויקט. 5. שעבוד קבוע על הון המניות של חברת הקניון. 6. שעבוד קבוע על הנכסים, הון המניות והזכויות של חברת הקניון. 7. שעבוד קבוע על כל זכויות חברת הקניון לרבות הסכמי השכירות והזכויות לקבלת כספים ותשלומים.	888,250 אלפי ש"ח
אחר	רישום הערת אזהרה לטובת הבנקים בגין התחייבות העירייה לרישום משכנתאות לזכות הבנקים על הבעלות במקרקעין ועל החכירה בחלק מהמקרקעין.	

ח. הערכת שווי הנכס

קניון TLV מסווג כנדל"ן להשקעה ומוצג בשווי הוגן בדוחות הכספיים של החברה. שווי קניון TLV לפי הערכת השווי שנערכה על ידי שמאי בלתי תלוי והמתוארת בטבלה זו להלן, הינו 1,620,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו הערכת השווי המצורפת לדוח זה.

בהתאם לעבודה כלכלית של הקצאת עלויות הרכישה (PPA) בקשר עם רכישת מחצית הזכויות בחברות השוק הסיטונאי (ראו סעיף 17.4 להלן), המצורפת לדוח זה, שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019 על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, הותאם שווי הקניון ל-1,548,609 אלפי ש"ח. ראו ביאור צב' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר התייחסות גרינברג אולפין ושות', השמאי של קניון TLV לעבודה הכלכלית האמורה, ראו מכתב שמאי הקניון המצורף להערכת השווי.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100% ^(א))
1,759,750	1,650,800	1,620,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גרינברג אולפין ושות' שמאות מקרקעין	גרינברג אולפין ושות' שמאות מקרקעין	גרינברג אולפין ושות' שמאות מקרקעין	זהות מעריך השווי ^(ב)
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	תאריך התוקף של הערכת השווי:
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1,620,700	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה, לפי הערכת שווי ליום 30 בספטמבר 2019 (באלפי ש"ח):
גישת היוון הכנסות, משווי נכס כגמור הופחתו יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי	גישת היוון הכנסות, בניכוי עלויות התאמה, שיווק וגרעון חברת הניהול	גישת היוון הכנסות, בניכוי עלויות התאמה, שיווק וגרעון חברת הניהול	מודל הערכת השווי (אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
סך שטח לשיווק כ-32 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2016 - 2017 וכן נבחנו סקירות של אגף שומות מקרקעין. ביחס לשטחים בהיקף של 25,725 מ"ר שנחתמו לגביהם הסכמים ושטחים בהיקף של 253 מ"ר שנחתמו לגביהם וזיכרונות דברים, חולקה תחזית ההכנסות לשניים: דמי שכירות "יציבים" - על בסיס הכנסות ממוצעות בפועל בשנת 2018, לגביהם נקבע שיעור היוון של 7.5%, שווקו (שטחי מלאי - 6,418 מ"ר) נקבע שיעור היוון של 8% ולהכנסות משירותי	סך שטח לשיווק כ-32 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2018 - 2017 וכן נבחנו סקירות של אגף שומות מקרקעין. ביחס לשטחים בהיקף של 27,434 מ"ר שנחתמו לגביהם הסכמים וזיכרונות דברים, חולקה תחזית ההכנסות לשניים: דמי שכירות "יציבים" - על בסיס הכנסות ממוצעות בפועל בשנת 2018, לגביהם נקבע שיעור היוון של 7%, ודמי שכירות משתנים - המושפעים מפידין לגביהם	סך שטח לשיווק כ-33 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2019 - 2018 וכן נבחנו סקירות של אגף שומות מקרקעין. ביחס לשטחים בהיקף של 25,588 מ"ר שנחתמו לגביהם הסכמים וזיכרונות דברים, חולקה תחזית ההכנסות לשניים: דמי שכירות בסיסיים - על בסיס הכנסות שהינן בסיכון נמוך הונח דמי שכירות ממוצעים של כ-230 ש"ח למ"ר לחודש, לגביהם נקבע שיעור היוון של 7.5%	ההערכה בגישה אחרת פרמטרים מרכזיים

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100% ^(א))	
חשמל נקבע שיעור היוון של 9.6%. השמאי אמד את דמי שכירות הממוצעים לשטחי מסחר שטרם שווקו בהיקף של 6,418 מ"ר בסך של כ-306 ש"ח למ"ר לחודש. תוך בחינה של מחירי דמי שכירות בנכס ביחס לשטחים ששווקו (שכ"ד ממוצע בשטחים ששווקו ונחתמו לגביהם הסכמים כ-313 ש"ח למ"ר וביחס לשטחים שנחתמו לגביהם זיכרונות דברים שכ"ד הממוצע הינו 362 ש"ח למ"ר לחודש) וכן בחינה של מחירי שכירות בקניונים בת"א והסביבה. בנוסף לשווי שטחי המסחר, השמאי אמד את שווי שטחי האחסנה בסך של כ-24.8 מיליון ש"ח (לפי שטח לשיווק של 1,774 מ"ר ושכ"ד ממוצע למ"ר בסך של כ-90 ש"ח למ"ר). בגין עלויות התאמה לשוכרים, גירעון חברת ניהול ודחייה עד להנבה מלאה מדמי השכירות נגרעו כ-49.4 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל כ-1,027 מקומות חניה לפי שווי המקום חניה בסך של כ-160 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המסחרי כ-164.3 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2017 הינו כ-1,759.7 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).	נקבע שיעור היוון של 10%. ביחס לשטחים שטרם שווקו (שטחי מלאי בהיקף של 5,047 מ"ר) נקבע שיעור היוון של 8% ולהכנסות משירותי חשמל נקבע שיעור היוון של 9.6%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בכ-250 ש"ח למ"ר לחודש כפונקציה של גודל השטח, מיקומו בקניון וכד'. בנוסף לשווי שטחי המסחר, השמאי אמד את שווי שטחי האחסנה בסך של כ-25.8 מיליון ש"ח (לפי שטח לשיווק של 1,774 מ"ר ושכ"ד ממוצע למ"ר בסך של כ-90 ש"ח למ"ר). בגין עלויות התאמה לשוכרים, עבודות הכשרת שטחי מסחר, שיווק, גירעון חברת ניהול וגרייסים נגרעו כ-27.2 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל כ-1,027 מקומות חניה לפי שווי המקום חניה בסך של כ-160 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המסחרי כ-164.4 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2018 הינו כ-1,650.8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).	תוספת לדמי השכירות הבסיסיים - מאחר וחלק מדמי השכירות מושפעים מפדיון, התוספת החזויה הינה כ-38 ש"ח למ"ר לחודש, לגביהם נקבע שיעור היוון של 10%. ביחס לשטחי מסחר מושכרים הנמצאים במו"מ (3,099 מ"ר) ושטחים שטרם שווקו (שטחי מלאי בהיקף של 4,143 מ"ר) נקבע שיעור היוון של 8% ולהכנסות משירותי חשמל נקבע שיעור היוון של 9.4%. בנוסף לשווי שטחי המסחר, השמאי אמד את שווי שטחי האחסנה בסך של כ-25.8 מיליון ש"ח (לפי שטח לשיווק של 1,774 מ"ר ושכ"ד ממוצע למ"ר בסך של כ-90 ש"ח למ"ר). בגין עלויות התאמה לשוכרים, עבודות הכשרת שטחי מסחר, שיווק, ותמיכת שוכרים נגרעו כ-20 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל כ-1,027 מקומות חניה לפי שווי המקום חניה בסך של כ-170 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המסחרי כ-174.6 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2019 הינו כ-1,620 מיליון ש"ח.		
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
95,060	108,300	106,000	ירידה של 0.5%	שיעור היוון
17,300	9,500	8,700	עלייה של 5%	דמי שכירות ^(ג)
(18,100)	(9,500)	(8,700)	ירידה של 5%	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ירידה של 10%	עלויות לגמר

(א) עד ליום 31 בדצמבר 2019 חלק החברה בנכס היה 50%. החל מיום 31 בדצמבר 2019 חלק החברה הינו 100%.

(ב) לפרטים אודות מערכי השווי, לרבות אודות השכלתם וניסיונם ראו סעיף 8.6.2.2 לעיל.

(ג) ביחס לשטחי המלאי בנכס.

עסקת Point Wells, סיאטל, ארה"ב ("עסקת סיאטל") 8.9.1

בשנת 2010 רכשה החברה באמצעות תאגיד ייעודי BSRE Point Wells LP. שהינה שותפות רשומה במדינת דלוואר, ארה"ב, בבעלותה ובשליטתה (להלן בסעיף 8.9.1 זה: "התאגיד") חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, בקרבת העיר סיאטל במדינת וושינגטון, ארה"ב (בסעיף 8.9.1 זה: "המקרקעין"), מבעלת המקרקעין, חברת Paramount Of Washington LLC ("POW"); והתקשרה בהסכם לפיתוח המקרקעין עם חברת POW וחברת Paramount Petroleum Corporation ("PPC"), אשר שכרה את המקרקעין מ-POW, מתפעלת ומחזיקה בהם ("הסכמי עסקת סיאטל")²³. בנוסף, במסגרת הסכם רכישת המקרקעין נקבע כי ל-PPC תהיה רשות להמשיך ולהשתמש במקרקעין בהתאם לשימושי העבר וזאת עד למוקדם מבין חלוף 10 שנים ממועד הרכישה או מכירת המקרקעין לצד שלישי.

עם השלמת העסקה נחתם בין הצדדים הסכם פיתוח (להלן: "הסכם הפיתוח") על פיו, השותפות תפעל ליזום תכנית מפורטת במסגרתה יקודם אישור להקמת לפחות 2,000 יחידות דיור על המקרקעין. בהתאם להסכם הפיתוח, במקרה בו ימכור התאגיד את המקרקעין, תעמוד ל-POW ול-PCC אופציה לקבלת תמורה נוספת אשר תחושב בהתאם למחיר המכירה נטו מעלות ההשקעה כפי שהוגדרה בהסכם (בהתאם לתנאי ההסכם אין לחברה מחויבות למכירת המקרקעין). בתמורה לזכות השימוש במקרקעין, PPC התחייבה לשלם לתאגיד תשלום רבעוני בסך של כ-440 אלף דולר החל מיום 1 ביולי 2010 ועד למוקדם מבין סיום ההסכם או מכירת המקרקעין.

בנוסף, לפי הסכם הפיתוח נקבע כי פעולות פירוק המחברים וניקוי המקרקעין מזיהומים, ככל שיידרש לרמת ניקוי המתאימה למגורים, תבוצענה על חשבון PPC ו-POW ותהיה באחריותן. PPC ו-POW תשפינה את התאגיד בגין נזקים שייגרמו לו בקשר עם פעולות ההריסה והניקוי. לפרטים בדבר זיהום קרקע הקיים במקרקעין ועיקרי החשיפות בקשר לכך, ראו סעיף 11.3 להלן.

התאגיד קידם את הליכי תכנון המקרקעין ושינויי ייעודם מ-"Heavy Industrial" לייעוד "Urban Center" ("הייעוד החדש"). במסגרת זו, התקבל אישור מחוז התכנון Snohomish (אשר בתחום סמכותו מצויים המקרקעין, "המחוז") לתכנית מתאר עקרונית לשינוי הייעוד כאמור ("תכנית המתאר העקרונית") ולכניסתן לתוקף של תקנות בהן עוגן סטטוטורית הייעוד החדש (Urban Centers Code Ordinance). בהסתמך על הייעוד החדש, הגיש התאגיד לוועדה המחוזית תכנית מפורטת, הכוללת הקמת שלושה מתחמי מגורים בהיקף

²³ למיטב ידיעת החברה, POW ו-PPC היו חברות בשליטה מלאה של Alon USA Energy Inc., שהייתה עד ליום 14 במאי 2015 בשליטת אלון חברת הדלק לישראל בע"מ ("אלון"), אשר הייתה עד ליום 11 בספטמבר 2016, בעלת השליטה בעקיפין בחברה. למיטב ידיעת החברה, החזקות אלון בחברת Alon USA Energy Inc. נרכשו עלידי חברה ציבורית אמריקאית בשם Delek USA.

של כ-3,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים במקרקעין ותכניות פיתוח ("התכנית המפורטת").

במסגרת הליכי שינוי ייעוד המקרקעין, מייעוד לתעשייה ("Heavy Industrial") לייעוד של "מרכז עירוני" ("Urban Center"), אישר בית המשפט העליון של מדינת וושינגטון, ביום 10 באפריל 2014, כי לתאגיד זכות מוקנית לפיתוח המקרקעין על פי ייעוד של "מרכז עירוני" ("Urban Center"), בהיקף בנייה של כ-3,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ותוכניות פיתוח.

התאגיד קידם הליכים תכנוניים למתן תוקף לתכנית המפורטת, הכפופים בין היתר, להליכי ערר בפני גופי התכנון המוסמכים ולשיתוף הציבור. במסגרת החלטה בהתנגדויות שהוגשו ביחס לתכנית המתאר העירונית, נדחו חלקן ולגבי היתר, הונחה המחוז לנקוט בפעולות הנדרשות לשם ביצוע התיקונים הנדרשים בתכנית העירונית. התאגיד פעל בשיתוף עם המחוז לגיבוש דוח השפעה על הסביבה (Environmental Impact Statement), במסגרתו הוצגו חלופות בכל הקשור להשפעת היקפי הבנייה על הסביבה ואיכות החיים, ובעיקר בכל הקשור לנושא התחבורה. על בסיס דוח זה אישר המחוז תקנות, לפיהן הוגדר ייעוד המקרקעין מחדש כ-"Urban Village", במסגרתו אושרה בנייה בהיקף של בין כ-800 יחידות דיור לכ-2,700 יחידות דיור (להלן בסעיף זה: "התקנות"). להערכת היועצים המלווים את הפרויקט, מספר יחידות הדיור בייעוד זה צפוי לעמוד על כ-2,300 יחידות דיור.

בדיון בדוח ההשפעה על הסביבה שהגיש התאגיד, שהתקיים בוועדה המחוזית בסוף שנת 2018, התקבלה החלטה לדרוש הגשה מחודשת של התוכנית המפורטת. במכתב מנהלת התכנון המחוזית נאמר, כי היא סבורה שיש אינטרס ציבורי להגיש תכנית מפורטת מחודשת צפופה פחות, על בסיס התקנות ל-"Urban Village", כאשר המשמעות הינה הפחתת מספר יחידות הדיור כאמור לעיל.

בתגובה להחלטת הוועדה לדרוש הגשה מחודשת של התכנית המפורטת, טען התאגיד כי יש לו זכות להארכת תקופת ההגשה של התכנית המפורטת בשישה חודשים, שבמהלכם יעודכנו דוח ההשפעה על הסביבה והתכנית המפורטת במתכונתה הנוכחית (היינו, ייעוד ל-"Urban Center"). הוועדה המחוזית התנגדה לעמדת התאגיד, ועל כן הוגש ערעור לבית המשפט העליון במחוז קינג. במסגרת הערעור בית המשפט התבקש לקבוע כי לתאגיד זכות להגשה מחודשת וליתן פרשנותו לגבי: (א) גובה הבנייה המותרת לאור הסמיכות לאמצעי תחבורה ציבוריים ו-(ב) המגבלות החלות על מרחק הבניה מהמידרון.

בהחלטתו מיום 18 ביוני 2019 קבע בית המשפט כי לתאגיד זכות להגשה מחודשת תוך שישה חודשים אולם לא התייחס לבקשת התאגיד לקבלת הבהרות בנושא מגבלות הבנייה.

ביום 31 ביוני 2019 הגיש התאגיד הודעה בדבר כוונתו לערער לבית המשפט של ערעורים על מנת שהאחרון יבחן את העדר התייחסות בית המשפט העליון שבמחוז קינג לסוגיית מגבלת הגובה ומרחק הבניה. במסגרת הערעור ביקש התאגיד עיכוב הליכים לגבי מועד ההגשה המחודשת עד לקבלת ההבהרות המבוקשות לגבי מגבלות התכנון. בית המשפט

קבע כי רק לוועדה המחוזית הסכמות ליתן ארכה למועד ההגשה. התאגיד פנה בבקשה מתאימה למחוז אך נדחה.

ביום 12 בדצמבר 2019 הגיש התאגיד את כתב טענות הערעור לבית המשפט לערעורים. מחוזות סנאוהומיש ושורליין הגישו תגובתן ביום 13 בינואר 2020 והתאגיד הגיש תגובתו לתשובות ביום 12 בפברואר 2020. טרם נקבע האם יתקיים דיון בערעור או שבית המשפט יתן החלטתו על בסיס כתבי הטענות שהוגשו.

כמו כן, ביום 12 בדצמבר 2019 הגיש התאגיד מחדש את התכנית המפורטת, תוך התייחסות לסוגיות שהעלתה הוועדה המקומית ביחס לתכנית המקורית. הגשת התכנית נועדה, בין היתר, לשמר את זכויות התאגיד כלפי רשויות התכנון המקומיים.

למועד אישור הדוח, אין באפשרות החברה להעריך את משך הזמן המדויק לקבלת החלטת הרשויות המוסמכות בדבר מימוש זכויות הבנייה על פי התכנית המפורטת. כמו כן, נוכח העובדה שטרם התקיים דיון בערעור, אין באפשרות החברה להעריך את תוצאותיו, את ייעוד המקרקעין שייקבע ואת ההיקף המדויק של יחידות הדיור שתאושרנה לבנייה.

החברה פנתה למעריך שווי (CBRE) לביצוע הערכת שווי עדכנית של הנכס בסיאטל בשימוש הנוכחי ובייעוד הקרקע הנוכחי כמסוף פטרוכימי ומתקן לעיבוד אספלט. על פי טיוטה ראשונית של הערכת שווי שהתקבלה בחברה, שווי הנכס (קרקע ומחבורים) הוא כ-160 מיליון דולר ארה"ב (Value in Use). הנכס מוצג בדוחות הכספיים כמלאי לפי עלות של כ-45 מיליון דולר ארה"ב (כ-159 מיליון ש"ח). בנוסף, מעריך השווי העריך בטיטה לעיל את זכות השימוש השנתית בנכס בשימוש הנוכחי בטווח של 11-15 מיליון דולר ארה"ב בשנה.

לאור קבלת האינדיקציות לעיל, החברה בוחנת את סיווג הקרקע, את הפעלת הנכס כנכס מניב וכן את טיוטת הערכת השווי וההשלכות החשבונאיות של הערכה זו, ככל שיהיה שינוי סיווג של הקרקע.

במועד זה, אין וודאות כי שווי הנכס וזכות השימוש השנתית, בהערכת השווי הסופית, יהיו אלו הנקובים בטיטת הערכת השווי כאמור. השווי הסופי וזכות השימוש השנתית עשויים להיות שונים מהותית מאלו הנזכרים לעיל.

הערכות החברה המפורטות לעיל, לרבות אודות סיווג הקרקע, היתכנות מימוש זכויות הבנייה בקרקע ושווי הקרקע הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. המידע כאמור נסמך, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד אישור הדוח, ועשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהחלטותיהן של הרשויות בארה"ב, פסיקת בתי המשפט במדינת וושינגטון ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, לרבות השפעת התפרצות נגיף הקורונה המפורטת בסעיף 7.1 לעיל, ו/או כתוצאה משינויים בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים ו/או כתוצאה מהתפתחויות באחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

ביום 6 בינואר 2020 שלח התאגיד, באמצעות באי כוחו, הודעה ל-PPC, POW ו-Delek USA לפיה: (1) רשות השימוש של POW ו-PPC במקרקעין תסתיים ביום 1 ביוני 2020 וכי לאחר תאריך זה ל-POW ול-PPC לא תינתן עוד גישה למקרקעין ו-POW (2) על POW ו-PPC לנקות את המקרקעין ולפרק את כל המחברים עליהם עד ליום 1 ביוני 2020. בנוסף התאגיד דרש מ-POW ו-PPC להגיש, תוך 45 ימים ממועד המכתב, תכנית ולוח זמנים לניקוי הקרקע ופירוק המחברים וכן אסמכתאות, להנחת דעת התאגיד, של-POW ול-PPC קיימים האמצעים הפיננסיים המשמעותיים הדרושים לביצוע התחייבויותיה.

ביום 13 בפברואר 2020 התקבל מכתב תשובה מאת בא כוח PPC ו-POW לפיו התאגיד לא קיים את התחייבויותיו בהסכם הפיתוח בנוגע לנכס וכי ל-PPC ו-POW אין חובה למלא אחר דרישות התאגיד מאחר ולשיטתם, התנאים המתלים להתחייבויות אלו טרם התקיימו ועל פי הודעת התאגיד, אינם צפויים להתקיים. במסגרת מכתב התשובה לעיל PPC ו-POW דרשו מהתאגיד הבטחה כי תקיים התחייבויותיה על פי הסכם הפיתוח לרבות אישור תכנית מפורטת לבניה למגורים.

ביום 25 בפברואר 2020 דחה התאגיד את טענות PPC ו-POW בדבר הפרה כלשהי מצד התאגיד את הסכם הפיתוח וחזר על דרישתו בדבר פינוי וניקוי הקרקע עד ליום 1 ביוני 2020.

ביום 24 בפברואר 2020 הגיש התאגיד תביעה נגד PPC ו-POW בבית המשפט העליון של מחוז סנוהומיש במסגרתה ביקש התאגיד: (1) צו הצהרתי לפיו על POW לפרק את המחברים ולנקות את המקרקעין לרמה הראויה למגורים, (2) צו עשה שיוורה ל-POW לעשות כן; (3) פיצוי בגין הפרת התחייבויותיהן החוזיות, לרבות בגין הנזקים שנגרמו לתאגיד בשל העיכוב בביצוע הפירוק והנקיון של המקרקעין; (4) צו שיוורה ל-POW להשיב כספים שקיבלה מ-PPC במידה ואין ברשות PPC האמצעים הכספיים הדרושים לקיום התחייבויותיה.

ביום 13 במרץ 2020 הגישו POW ו-PPC כתב הגנה ותביעה שכנגד, הדוחים את טענות התאגיד, במסגרתם ביקשו POW ו-PPC, בין היתר: (1) להורות לבית המשפט על מתן סעד הצהרתי לפיו POW ו-PPC לא הפרו את הוראות ההסכמים וכי הן פטורות מקיום יתר התחייבויותיהם ביחס למקרקעין (דהיינו, להסיר את המחברים ולשקם את הקרקע); (2) להורות על ביטול ההסכמים והשבת הבעלות במקרקעין ל-POW או לחלופין, להורות כי POW ו-PPC תהיינה זכאיות לתמורה בגין מכירת המקרקעין כמפורט בכתבי הטענות.

התאגיד דוחה מכל וכל את הטענות המפורטות בכתבי ההגנה ובתביעה שכנגד שהגישו POW ו-PPC, אשר הינן חסרות בסיס. במועד זה, בוחנים התאגיד והחברה, באמצעות יועציה המשפטיים החיצוניים את מכלול ההשלכות של כתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד ובכוונתן להגיש תגובתן לבית המשפט. בשלב מקדמי זה, התאגיד, החברה ויועציה המשפטיים החיצוניים של החברה לא יכולים להעריך את סיכויי התביעות המפורטות לעיל להתקבל, הגם שסכומי התביעות המתוארות לעיל אינם ידועים.

חניוני תל אביב בע"מ, הינה חברה המוחזקת למועד אישור הדוח על ידי החברה (בעקיפין) ("חברת החניון"). חברת החניון היא המקימה, מפעילה ומוסרת (B.O.T) של חניון גבעון בתל אביב, חניון בשטח של כ-31,000 מ"ר הכוללים כ-1,000 מקומות חניה ("חניון גבעון") ופיתוח כיכר ציבורית. בהתאם להסכם עם עיריית תל אביב, חברת החניון זכאית לתפעל ולגבות שכירות בגין החניות (במחיר שתקבע) למשך תקופת חכירה של 22.5 שנים, כולל תקופת ההקמה, היינו, עד לחודש מאי 2034. במסגרת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת החניון ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי כמפורט בסעיף 17.4 להלן, סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות חלק מבעלי המניות בחברת החניון לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניות הדדית (Tag Along).

שיווק והפצה

8.10

שיווק נכסי הנדל"ן מבוצע על ידי החברה באמצעות עובדיה ובאמצעות מתווכים חיצוניים.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

8.11

החברה, בהיותה הבעלים או החוכרת של נכסי מקרקעין, עשויה להימצא אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הוראות דין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת ובהתאם לכך, ייתכן שיהיה עליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.

לאור העובדה כי מרבית נכסי החברה מושכרים לעסקים למסחר, שאינם מפעלים מזהמים, ולאור חלוקת האחריות בין החברה לבין השוכרים השונים, אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה. להערכת החברה ולמיטב ידיעתה לא קיימים למועד אישור הדוח סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה או חברות בנות מהותיות ולא מתנהלים נגד החברה ו/או חברות בנות מהותיות שלה הליכים ו/או תביעות הקשורים באיכות הסביבה אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה, אשר פועלת לשמירת הוראות הדין בנושא.

9. תחום פעילות הבנייה למגורים

9.1 כללי

החברה פועלת בתחום הבנייה למגורים.

פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי כלל הקמתן של 722 יחידות דיור למכירה במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"). במהלך השנים 2017 ו-2018 מסרה חברת המגורים בשוק הסיטונאי את מרבית יחידות הדיור לרוכשים. ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה, הינה בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח (בגין מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ובגין מלאי מחסנים וחניות); תיאור פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי שהקמתו הסתיימה כאמור, יובא במסגרת סעיף 9.6 להלן.

בנוסף, מחזיקה חברת המגורים בתוצרת הארץ (שהינה חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה) ביחד עם שותפים (ראו סעיף 9.5.1 להלן), בזכויות חכירה במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שעליהם מקימה, בין היתר, פרויקט מגורים ("פרויקט המגורים בתוצרת הארץ"). פרויקט המגורים בתוצרת הארץ מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, כמלאי מקרקעין. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2019, החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. בשלב זה, בהתאם להצעת חקיקת נדל"ן יזמי, מסווג פרויקט המגורים בתוצרת הארץ כפרויקט נדל"ן יזמי בהקמה, פרטים יובאו בסעיף 9.5 להלן.

9.2 מידע כללי על תחום הפעילות

9.2.1 מבנה תחום הפעילות בישראל ושינויים החלים בו

בתחום הבנייה למגורים בישראל, פועלים גופים רבים, אשר יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגורים. בכלל זאת, קיימות בישראל חברות קבלניות המבצעות בעצמן את הבנייה ומשווקות את יחידות הדיור לקהלי היעד. כמו כן, קיימות חברות, דוגמת החברה, היוזמות את הקמת הפרויקט, מתקשרות עם קבלני ביצוע לצורך הבנייה ומשווקות את הפרויקט באמצעות אנשי שיווק חיצוניים.

9.2.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ברבעון הרביעי לשנת 2019 החלה חברת המגורים תוצרת הארץ ביחד עם השותפים (ראו סעיף 9.5.1 להלן), בהקמת פרויקט ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.

9.2.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בדבר מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה בתחום הבנייה למגורים, ראו סעיף 12 להלן.

9.2.4 גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים לפרויקטים יזמיים בתחום הבנייה למגורים הינם מיקום הפרויקט, יכולת ואיכות התכנון, הביצוע והשיווק, המוניטין של החברה וחוסנה הפיננסי.

בהקשר זה יצוין, כי כמו פרויקט השוק הסיטונאי, גם פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ממוקם בלב תל אביב, שהינו איזור המאופיין בביקוש גבוה למגורים.

9.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום

להערכת החברה, בתחום יזמות הבנייה למגורים אין חסמי כניסה פורמאליים משמעותיים. החסמים העיקריים הינם יכולת פיננסית, בין בהשקעה ראשונית של הון עצמי ובין באיתור מקורות מימון ויכולת מקצועית בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

9.2.6 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

תחום יזמות הבנייה למגורים בישראל, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות קיימת החל בשלב איתור הקרקעות לבנייה וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר מתחרים גם מול היצע של דירות "יד שנייה". החברות המתחרות בתחום זה בישראל הינן חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, וכן חברות יזמיות בינוניות וקטנות, חלקן פועלות באזור גיאוגרפי מסוים.

מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בתחום זה.

9.2.7 מוצרים ושירותים

המוצרים הנמכרים על ידי החברה (באמצעות חברות המגורים) בתחום הבנייה למגורים, הינם יחידות דיור המוצעות למכירה בפרויקטים למגורים המבוצעים על ידי החברה.

9.3 תמצית תוצאות תחום הפעילות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2017 באלפי ש"ח	31.12.2018 באלפי ש"ח	31.12.2019 באלפי ש"ח	
-	3,166	26,678	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
-	(8,706)	(10,553)	רווחי תחום הפעילות (מאוחד/חלק התאגיד)
453,930	624,459	375,547	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

(לפי חלק החברה - 50% ^(א))	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)
שנת 2020	רבעון 1	-
	רבעון 2	-
	רבעון 3	-
	רבעון 4	10,837
שנת 2021		10,837
שנת 2022		13,546
שנת 2023		16,255
שנת 2024 ואילך		43,347
סך הכל		54,184

(א) לפי חלק החברה בפרויקט תוצרת הארץ. למועד אישור הדוח, בפרויקט השוק הסיטונאי, שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה, מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ומלאי מחסנים וחניות, ראו סעיף 9.6 להלן.

9.5 פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה (שאינו מהותי מאוד) לבנייה למגורים, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב

9.5.1 רכישת הזכויות במתחם

ביום 9 באוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברת המגורים תוצרת הארץ (חברה בבעלות ושליטה מלאה (בעקיפין) של החברה) בעסקה משותפת שלפיה רכשו החברה (26.6%) וחברת המגורים תוצרת הארץ (36.7%), יחד עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (36.7%) (בסעיף 9.5 זה: "השותפים") את מלוא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (בסעיף 9.5 זה: "המקרקעין" או "המגרש"), זאת לצורך הקמה, במשותף, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר ("עסקת תוצרת הארץ").

עסקת תוצרת הארץ כללה: (1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם השותפים להקמתו, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871 על גבי המקרקעין (בסעיף זה: "הסכם השיתוף ו-הפרויקט"); (2) התחייבות לרכוש, יחד עם השותפים, מצדדים שלישיים (בסעיף זה: "המוכרים"), כ-70% מזכויות החכירה הקיימות במקרקעין (זאת בנוסף להתחייבות השותפים כלפי החברה וחברת המגורים בתוצרת הארץ להשלים עסקה לרכישת 30% מזכויות החכירה הקיימות במקרקעין מחלק מבעלי הזכויות במקרקעין); וכן (3) התחייבות לרכוש, יחד עם השותפים, זכויות חכירה במקרקעין מעיריית תל אביב יפו, לפי הייעוד לאחר אישור התוכנית האמורה והארכה של תקופת החכירה הקיימת.

ביום 15 באוקטובר 2017 הושלמו עסקאות הרכישה הנ"ל בס"ק (2) לעיל, בעלות של כ-170 מיליון ש"ח, והחזקה במקרקעין נמסרה לחברה, חברת המגורים בתוצרת הארץ ולשותפים.

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ, והשותפים בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב (בעלת המקרקעין) לשינוי מטרת

החכירה לייעודים הקבועים בתכנית תא/3871 ובתוספת להסכם החכירה במסגרתו הוארכה תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה כוללת של כ-350 מיליון ש"ח (מתוכם חלק החברה וחברת המגורים בתוצרת הארץ כ-222 מיליון ש"ח) ("הסכם החכירה").

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב יפו (בעלת המקרקעין), במסגרתו החברה חוכרת מאת העירייה זכויות לבנייה של 5 מפלסים מתחת לתא שטח מספר 10 על פי תכנית מספר תא/3871, ובתוספת להסכם החכירה המאריכה את תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה בסכום לא מהותי לחברה.

יצוין, כי חלקם של השותפים בתשלומים האמורים לעיל הועמד על ידי החברה כהלואות בעלים (בהתאם להסכם השיתוף כפי שיפורט להלן), כאשר לשם מימון תשלומי יתרת התמורה לעיריית תל אביב ותשלומים לרשויות המס, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים, ביום 3 בדצמבר 2017, עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי שעיקריו מפורטים בביאור א' לדוחות הכספיים.

9.5.2 הסכמים עם עיריית תל אביב

במקביל לחתימת הסכם החכירה, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים עם עיריית תל אביב בחוזה הקמה הכולל בנייה של קומות המרתף התת-קרקעיות של המגרש הציבורי שבבעלות עיריית תל אביב וכן 40 מקומות חניה. כמו כן, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים התקשרו עם עיריית תל אביב בהסכם להקמת 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים (על פי קריטריונים שייקבעו על ידי עיריית תל אביב) שניתן יהיה למכור אותן בשוק החופשי בתום תקופת השכירות (או במקבצים של 15 יחידות דיור לרוכש שיאושר על ידי עיריית תל אביב לפני תום תקופת השכירות).

9.5.3 עיקרי הסכם השיתוף

(1) הסכם השיתוף מסדיר את מערכת היחסים בין החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים בקשר עם תכנון, בנייה, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה או השכרה של שטחי הפרויקט וכן כולל מנגנון לחלוקת רווחי הפרויקט בין הצדדים לעסקה.

(2) על פי הסכם השיתוף, יוחדו שטחים מסוימים לחברה ושטחים מסוימים יוחדו לחברת המגורים בתוצרת הארץ ביחד עם השותפים, כמפורט בסעיף 9.5.4 להלן.

(3) במסגרת הסכם השיתוף נקבע, כי החברה תעניק שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שישולם לחברה מקופת העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, וזאת ב-5 תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן נקבע, כי השותפים יעניקו לעסקה המשותפת בתוצרת הארץ שירותי ניהול השיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין שישולם לשותף מקופת העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, באותם תנאי תשלום כאמור לעיל.

(4) במסגרת הסכם השיתוף התחייבו הצדדים לפעול לכך שרכישת המקרקעין והקמת הפרויקט ימומנו באמצעות קבלת מימון ממוסד פיננסי, כאשר החבויות לא תהיינה ביחד ולחוד וכן שניתן יהיה להפריד את המימון של הפרויקט שיוקם על השטחים שיוחדו רק לחברה (היינו, הפרויקט בשטחי התעסוקה ושטחי המסחר בבניין הדרומי) מפרויקט העסקה המשותפת בתוצרת הארץ; במסגרת זו התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט וכן כל תשלום שעל השותפים לשלם בקשר לפרויקט (עד לקבלת מימון ממוסד פיננסי), לרבות חלקם של השותפים בתשלומי התמורה ששולמו ו/או שישולמו בגין רכישת המקרקעין ובגין רכישת זכויות החכירה (כמתואר לעיל), יועמדו על ידי החברה לשותפים כהלוואות בעלים בריבית שנתית של 6.75%, כאשר פירעוןן של מלוא ההלוואות יהיה עד למועד של 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים. בנוסף, כספים ששולמו על ידי השותפים בקשר עם רכישת הקרקע, יושבו לשותפים וייחשבו אף הם כהלוואות בעלים אשר ייפרעו על ידי השותפים באותם תנאים. כן נקבע, כי כל סכום שלו יהיו זכאים השותפים מתוך רווחי הפרויקט, ישמש ראשית לפירעון ההלוואות הבעלים האמורה לחברה.

הנכס והפרויקט המתוכנן

9.5.4

שטח המגרש הכולל הינו כ-6,500 מ"ר. על פי תכנית תא/3871, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, תעסוקה, מסחר ושטח פרטי פתוח. הפרויקט מורכב מחניון משותף שעליו ניתן להקים שני מגדלים, כדלקמן: (א) מגדל אחד - שבו ניתן לבנות כ-348 יחידות דיור למגורים (מתוכן 90 יחידות דיור הנמצאות בתהליך אישור בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שבס") וכן 60 יחידות דיור להשכרה), בשטח לשיווק של כ-32,600 מ"ר (מתוך זה כ-25,400 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-350 מ"ר (שטח עיקרי) (בסעיף זה: "**הבניין הצפוני**"); ו- (ב) מגדל שני - שבו ניתן לבנות שטחי תעסוקה בהיקף של כ-30,000 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיווק, שטחי מגורים בהיקף של כ-42 יחידות דיור בשטח לשיווק של כ-5,400 מ"ר (מהם כ-4,900 מ"ר שטח עיקרי) (בסעיף זה: "**הבניין הדרומי**").

על פי הסכם השיתוף, יוחדו לחברה מלוא שטחי התעסוקה, שטחי המסחר בבניין הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט, ואילו לחברת המגורים בתוצרת הארץ ביחד עם השותפים יוחדו בחלקים שווים שטחי המגורים בבניין הצפוני ובבניין הדרומי, שטחי יחידות הדיור להשכרה, שטחי המסחר בבניין הצפוני וכן שטחים מסוימים בחניון הפרויקט.

יצוין כי הנתונים בקשר לפרויקט תוצרת הארץ המובאים בסעיפים 9.5.5 ו-9.5.6 להלן מתייחסים לשטחים שיוחדו לחברת המגורים בתוצרת הארץ ביחד עם השותפים.

לפרטים נוספים בדבר ההסכמים בקשר עם עסקת תוצרת הארץ, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים, וכן דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים 15 ו-27 באוגוסט 2017, 16 באוקטובר 2017, 30 בנובמבר 2017 וכן 4 ו-5 בדצמבר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-083343, 2017-01-086346, 2017-01-089761, 2017-01-112317, 2017-01-113364 ו-2017-01-113670, בהתאמה), אשר המידע המפורט בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2019 - נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.19	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.19	סה"כ הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (אלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
פרויקט המגורים בתוצרת הארץ 5, תל אביב	רחוב תוצרת הארץ 5, תל אביב	חודש אוגוסט 2017	במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2019	2024	50%	390	97	--	45	345	1,171,033	1,033,999	35.7% ^(א)	218,966	18.7% ^(ב)	137,034
[נתונים לפי 100% חלק החברה 50%]						(מתוכן 90 יחידות דיור הנמצאות בתהליך אישור בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שבס") וכן 60 יחידות דיור להשכרה)				(מתוכן 90 יחידות דיור הנמצאות בתהליך אישור בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שבס") וכן 60 יחידות דיור להשכרה)						

(א) כולל דמי ניהול לחברה ולשותפים בגין שירותי ניהול הנדסי ושירותי ניהול השיווק בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 9.5.3 לעיל.

(ב) שיעור הרווח הגולמי לא כולל עלויות מימון שיחולו החל מרבעון רביעי 2020 בו צפוי להתקבל היתר.

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט בהקמה

9.5.6

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2019 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																		
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2019:				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.19	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.19			הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)		
	קרע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות		מיום 1.1.2020 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.18	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.19	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור (א)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)
										מקדמות שנתקבלו: (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)							
אלפי ש"ח																		
פרויקט המגורים בתוצרת הארץ [נתונים לפי 100% חלק החברה 50%]	416,694	867	13,293	34,177	568,969 ^(א)	36.1	35.7	--	--	108,368	409,054	1,062,665	--	1,171,033	218,966	18.7%		

(א) הערכת החברה בדבר העלויות הצפויות כאמור, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססת של נתונים המצויים בידי החברה ותכניתיה בהתבסס על המצב הקיים למועד אישור הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהותי מהערכת החברה כאמור, אם יחול שינוי במצב השוק, בעלויות הביצוע בפועל של הפרויקט ביחס לעלויות המוערכות על ידי החברה, במחירי תשומות ו/או כוח האדם לבנייה במשק, בהוראות רגולציה הרלוונטית להקמת הפרויקט, בלוח הזמנים להקמתו, בעלויות המימון המוערכות על ידי החברה להקמתו, וכל זאת בשים לב להתפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל וכיו"ב ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

נכון למועד אישור הדוח, טרם התקבלו היתרי בנייה לכלל השטחים בפרויקט. בתקופת הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. להערכת החברה, המועד הצפוי לקבלת היתר בנייה לבניית הפרויקט בכללותו בתחילת שנת 2021.

נכון למועד זה, אין וודאות כי היתר בניה לפרויקט יתקבל במועד הנקוב לעיל. לפיכך, מידע זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, וכן על מצבם התכנוני ומצבו בפועל של הנכס, וייתכן כי בפועל הערכות אלו עלולות שלא להתממש, ו/או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה משינויים בהליכי החקיקה והיתרי הבניה הרלוונטיים ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, משבר הקורונה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

לפרטים בדבר זכויות הבנייה הקיימות בנוגע לפרויקט, ראו סעיף 9.5.4 לעיל.

9.5.8 בשלב זה של הפרויקט, התקשרו חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים עם ספקי שירות הנדסיים לרבות אדריכלות, תכנון וייעוץ וכן התקשרו עם קבלן לביצוע עבודות דיפון וחפירה.

9.5.9 החברה החלה בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019. למועד אישור הדוח נמכרו 122 יחידות דיור ונחתמו 36 בקשות לרכישת יחידות דיור.

9.5.10 חשיפה מהותית של התאגיד לפרויקט - בהתאם לאמור בסעיף 9.5.1 לעיל, החברה נתנה הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל ריבית לקבל) לתאריך הדוח, הינה כ-93,939 אלפי ש"ח; ההלוואות אינן מובטחות בבטוחות כלשהן, אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד הן לא נפרעו.

9.6 פרויקט (שאינו מהותי מאוד) שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה - פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי²⁴

9.6.1 רכישת זכויות החכירה במתחם - ביום 3 ביוני 2010 התקשרו החברה, גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי (להלן יחדיו: "גינדי") מצד אחד, עם עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי מצד שני, בעסקה לרכישת זכויות חכירה בחלק מן המתחם הידוע כמתחם השוק הסיטונאי בתל אביב המצוי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין, זאת לצורך תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט הכולל, בין היתר, שטחים

24 יובהר, כי יזמית פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי הינה חברת המגורים בשוק הסיטונאי והפרטים המובאים בסעיף 9.6 זה מתייחסים לפעילותה. כן יובהר, כי תיאור פעילות החברה בסעיף 9.6 זה, אינו מתייחס לפעילות ההקמה וההפעלה של קניון TLV (הממוקם אף הוא במתחם השוק הסיטונאי) על ידי חברת הקניון, כמפורט בסעיף 8.8.2 לעיל.

לייעוד למגורים ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"), שטחים לייעוד למסחר ("פרויקט המסחר", היום קניון TLV) וכן מבני חינוך ופארק ציבורי (לעיל ולהלן ביחד: "פרויקט השוק הסיטונאי" או "עסקת השוק הסיטונאי", לפי העניין).

ההתקשרות בעסקה כאמור, נעשתה על ידי שתי חברות ייעודיות שנוסדו לצורך כך - חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון, אשר הוחזקו במועד ההתקשרות בעסקה כאמור, בשרשור ובחלקים שווים, על ידי גינדי והחברה. מערכת היחסים בין החברה וגינדי בנוגע לפרויקט, הוסדרה במסמך עקרונות מיום 15 באפריל 2010 ובתוספות לו (מהימים 29 ביוני 2012 ו-17 בנובמבר 2017); לפרטים בדבר מסמך העקרונות האמור והתוספות לו, ראו סעיף 17.3 להלן. לאחר השלמת העסקה לרכישת מלוא ההחזקות בחברת המגורים בשוק הסיטונאי ובחברת הקניון, כמפורט בסעיף 17.4 להלן, ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור הדוח מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-100% מחברת הקניון ומחברת המגורים בשוק הסיטונאי. לפרטים נוספים אודות עסקת השוק הסיטונאי, ראו סעיף 17.3 להלן. לפרטים בדבר הסכם הליווי והמימון של חברת המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9.6.2 להלן.

במסגרת עסקת השוק הסיטונאי נרכשו על ידי החברה וגינדי בין היתר, זכויות חכירה בשטחים שונים, עיליים ותת-קרקעיים, שהקנו על פי המצב התכנוני שהיה תקף במועד הרכישה, סך זכויות בנייה של כ-97,460 מ"ר. בנוסף לזכויות הבנייה כאמור, היו קיימות זכויות בנייה נוספות לצרכי שירות, זאת בין היתר, לממ"קים, חדרי מדרגות, חניונים ומחסנים. כמו כן, כולל הפרויקט מבני ציבור ופארק ציבורי, שהקמתם בוצעה על ידי חברת המגורים בשוק הסיטונאי עבור עיריית תל אביב בתשלום כפי שנקבע בהסכמי הרכישה.

כמו כן, נקבע כי בנוסף לאמור, ייבנו 55 יחידות דיור אשר תושכרנה לתקופה של 8 שנים, בהנחה של 30% ממחיר השכירות של דירה חדשה דומה בתל אביב, כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם ועל פי קריטריונים לזכאות שייקבעו על ידי עיריית תל אביב, חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון. הדירות להשכרה (מסווגות כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של חברת המגורים בשוק הסיטונאי) נמצאות בשלבי הקמה ראשוניים (למועד הדוח, הושלם שלד קומות המסחר והקומות מתחת אך טרם החלו בבניית שלד מבנה המגורים להשכרה. למועד אישור הדוח, בוחנת החברה מספר חלופות לקידום ופיתוח הפרויקט.

9.6.2 בחודש יוני 2013 התקשרה חברת המגורים בשוק הסיטונאי בהסכם לליווי ומימון של פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, שלפיו העמידו תאגידים בנקאיים (בסעיף זה: "המלווים") לחברת המגורים בשוק הסיטונאי מימון ומסגרות אשראי, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, בהיקף כולל של עד כ-2 מיליארד ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019, מסגרת האשראי לערבויות חוק מכר עמדה על סך של כ-634 מיליון ש"ח.

ביום 11 בנובמבר 2018, לאחר מגעים שהתנהלו עם המלווים בנוגע לתיקון הסכם המימון בין המלווים לבין חברת הקניון ותיקון הסכם המימון בין המלווים לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, התקשרה חברת המגורים בשוק הסיטונאי עם המלווים במסמך עקרונות וכן

נקבע כי הסכמי המימון יתוקנו וכי הצדדים יפעלו להתקשרות בכתבי תיקון מתאימים. לפרטים אודות הסכם המימון בין המלווים לחברת הקניון ראו סעיף 18.8.2' לעיל.

להבטחת התחייבויות חברת המגורים בשוק הסיטונאי הועמדו לטובת המלווים בטוחות כדלקמן:

שעבודים: (א) שעבוד זכויות עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי במקרקעין. בתקופת הדוח, נרשמו משכנתאות מדרגה ראשונה על זכויות החכירה של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי, ללא הגבלה בסכום, לטובת המלווים; (ב) שעבוד חשבונות בנק של חברת המגורים בשוק הסיטונאי; (ג) שעבוד קבוע ושעבוד צף יחיד, ראשונים בדרגה, על זכויות חברת המגורים בשוק הסיטונאי על פי הסכמי הרכישה עם עיריית תל-אביב וחברת השוק הסיטונאי והסכם השיתוף עם חברת הקניון, על הפרויקט וכן של כלל נכסי חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון; (ד) שעבוד חשבון הבנק של חברת המגורים וכל הזכויות בו; (ה) שעבוד קבוע על זכויות חברת המגורים על פי הסכמי הביצוע עם קבלנים בפרויקט ושעבוד החוזים שנחתמו על ידי חברת המגורים עם רוכשי דירות בפרויקט; (ו) שעבוד קבוע על הון המניות של חברת המגורים המוחזקות בעקיפין על ידי החברה וגנידי; (ז) שעבוד קבוע על הנכסים, הון המניות והזכויות של חברת המגורים ו- (ח) שעבוד צף על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש לחברת המגורים בשוק הסיטונאי ושיהיו לה בעתיד.

יצוין, כי השעבודים והבטוחות שהעמידה חברת הקניון למלווים מכח הסכם המימון עימה (המתואר בסעיף 18.8.2' לעיל), משמשים כבטוחה גם להבטחת התחייבויות חברת המגורים למלווים, ולהיפך - מלוא השעבודים והבטוחות שניתנו למלווים על ידי חברת המגורים בשוק הסיטונאי כאמור, משמשים גם להבטחת התחייבויות חברת הקניון למלווים.

לתניות המרכזיות בקשר עם הסכם המימון של חברת המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 1.9.3.9 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, אשר המידע המפורט בו מובא כאן על דרך ההפניה. יצוין, כי ליום 31.12.2019 ולמועד אישור הדוח, חברת המגורים בשוק הסיטונאי עומדת בתניות המרכזיות שהוגדרו בהסכם המימון שלה כאמור.

במהלך שנת 2017 התקבלו טפסי אכלוס (טופס 4) עבור עשרה מבני המגורים. במהלך השנים 2017-2019 נמסרו 719 דירות לרוכשים. ההכנסה בגין מכירת הדירות הנ"ל הוכרה בשנים כאמור. למועד אישור הדוח נותר מלאי דירות בהיקף לא מהותי, מחסנים וחניות נוספים.

9.6.3

נתונים כלליים על פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי - שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה

9.6.4

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים														שם
מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ^(א) (%)	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרוייקט
									מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 של שנת 2019	רבעון 3 של שנת 2019	רבעון 2 של שנת 2019	רבעון 1 של שנת 2019	
פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי	מתחם השוק הסיטונאי בתל אביב, במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין	חודש יוני 2010	במהלך (עבודות המחצית הראשונה ודיפון) של שנת 2017	100%	3 ^(ב)	11,001 אלפי ש"ח	לא רלוונטי	118	-	0	0	2	5	9,489 אלפי ש"ח
														לא רלוונטי

(א) החל מיום 31 בדצמבר 2019, חלק החברה בחברת המגורים בשוק הסיטונאי - 100%.

(ב) בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2019, נותר מלאי מחסנים וחניות שהרווח הגולמי הצפוי בגינם הוא כ-10,114 אלפי ש"ח.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT (בש"ח):					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 של שנת 2019	רבעון 3 של שנת 2019	רבעון 2 של שנת 2019	רבעון 1 של שנת 2019	
פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי - "גינדי תל אביב"	--	--	--	31,812	32,386	26,894

9.7 פרטים נוספים לענין פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

9.7.1 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
9,561	4,780	8,602	(4,780)	(9,561)	פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי - "גינדי תל אביב"	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:
76,173	38,087	218,966	(38,087)	(76,173)	פרויקט המגורים בתוצרת הארץ	פרויקטים בהקמה:
85,734	42,867	227,568	(42,867)	(85,734)		סך הכל

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)						
השפעת עלייה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
(56,044)	(30,728)	218,966	19,904	45,220	פרויקט המגורים בתוצרת הארץ	פרויקטים בהקמה:

לקוחות	9.8
לקוחות החברה בתחום הבנייה למגורים הינם רוכשי יחידות דיור בפרויקטים למגורים. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה בתחום.	
במסגרת שיווק ומכירת יחידות הדיור בפרויקטים למגורים, מתקשרת חברת המגורים בהסכמי מכר עם רוכשי יחידות, הכוללים תנאים סטנדרטיים בהסכמים מסוג זה.	
שיווק והפצה בתחום	9.9
בתקופת הדוח, החל הליך שיווק יחידות הדיור בפרויקט תוצרת הארץ, באמצעות אנשי שיווק ומכירות חיצוניים, כאשר השותפים יעניקו לעסקה המשותפת בתוצרת הארץ שירותי ניהול השיווק. ראו סעיף 9.5.3 לעיל.	
חומרי גלם וספקים	9.10
ככלל, הקמת הפרויקטים של החברה בתחום הבנייה למגורים, מבוצעת על ידי חברת המגורים הרלוונטית, באמצעות קבלנים חיצוניים ויועצים בתחום ההנדסה והשיווק, ובכלל זה, יועצים המספקים שירותי תכנון ושירותי אדריכלות, קבלן עבודות חפירה ודיפון, קבלן שלד, קבלני מערכות שונות וכיו"ב.	
סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	9.11
למועד אישור הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות דרישות מהותיות מצד המשרד להגנת הסביבה בקשר עם פרויקט המגורים בתוצרת הארץ, פרט לדרישות מקובלות במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתרי בנייה כגון הוראות בעניין נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבנייה ומשפיעים על הסביבה (זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע) והגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות.	

חלק רביעי - מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה

10. רכוש קבוע ומיתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר נכסי מקרקעין המושכרים או מיועדים להשכרה לצדדים שלישיים, המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים. ראו בעניין זה, ביאור 6 לדוחות הכספיים.

11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

11.1 לסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם בתחום הפעילות הנדל"ן המניב, ראו סעיף 8.11 לעיל.

11.2 לסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם בתחום פעילות הבנייה למגורים, ראו סעיף 9.11 לעיל.

11.3 כאמור בסעיף 8.9.1 לעיל, חטיבת הקרקע בסיאטל משמשת כמתקן לצורכי אחסנה והפצת דלקים, שמנים ואספלט (בסעיף זה - "המקרקעין"). במסגרת הסכמי עסקת סיאטל התחייבו PPC ו-POW כי עם תום תקופת הרישיון²⁵, הן תסירנה על חשבונן ואחריותן את המחברים שעל המקרקעין, ותטפלנה על חשבונן ואחריותן בזיהום הקיים בקרקע נכון למועד חתימת הסכמי עסקת סיאטל, כמו גם כל זיהום עתידי שנוצר כתוצאה מהפעילות שהתבצעה במקרקעין על ידי PPC במהלך תקופת הרישיון, ככל שייוצר. כן הוסכם במסגרת הסכמי עסקת סיאטל, כי פעולות הניקוי כאמור תכלולנה את כל הפעולות הדרושות על פי הוראות הדין האמריקאי, כפי שיתוקנו מעת לעת, לצורך הפחתת הזיהום במקרקעין לרמה המאפשרת שימוש במקרקעין למגורים. כמו כן, הסכם הפיתוח קובע כי PPC ו-POW ישפו את התאגיד בגין נזקים שייגרמו לו בקשר עם פעולות ההריסה והניקוי.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על די יועציה המשפטיים בארה"ב, הדין במדינת וושינגטון מטיל חבות משותפת (ביחד ולחוד) על ניקוי קרקע מזוהמת הן על בעלי הקרקע והן על הגורם המפעיל מתקן מזהם על הקרקע. בהתאם, הרשויות עשויות להטיל את חובת ניקוי הקרקע על כל אחד מבין התאגיד PPC ו-POW. עם זאת הדין במדינת וושינגטון מאפשר לצדדים לחלק ביניהם את האחריות לניקוי הקרקע באופן חוזי, כפי שנעשה בפועל במסגרת הסכמי סיאטל. בנוסף, הרשויות במדינת וושינגטון עשויות לדרוש את ניקוי הקרקע בנסיבות מסוימות, עם התקיימותו של אירוע מפעיל (trigger event) הכולל בדרך כלל גילוי זיהום חדש בקרקע או לחלופין החמרה של זיהום קיים, בין אם באמצעות דיווח עצמי (של בעלי הקרקע או המפעיל) או באמצעות דיווח על ידי צד שלישי.

כפי שנמסר לחברה מידי יועציה המשפטיים החיצוניים בארה"ב, הסיכוי להתקיימותו של אירוע מפעיל כאמור לעיל והטלת חובת ניקוי על התאגיד (ועל החברה בעקיפין) כפועל יוצא הינו נמוך במועד זה, בין היתר, מן הטעמים הבאים: (1) המקרקעין המשמש מסוף דלקים ותיק ומוכר, עובר בדיקות באופן סדיר על ידי הרשויות המקומיות; (2) המקרקעין

25 תקופת הרישיון שנקבעה במסגרת עסקת סיאטל הינה לתקופה שתחילתה במועד השלמת העסקה (דהיינו, מיום 1 ביוני 2010 וסיומה בתום המוקדם מבין: (1) תום 10 שנים ממועד השלמת העסקה (דהיינו, ביום 31 במאי 2020); או - (2) במועד מכירת הממכר לאחר השבחתו לצד ג' על פי הסכם הפיתוח.

אינו מהווה מפגע בריאותי או סביבתי המצריך טיפול מיידי; (3) לא התרחש במקרקעין אירוע זיהום חדש או כזה שהחמיר באופן מהותי את המצב הקיים; (4) לא נשמעו טענות של צדדים שלישיים, לרבות מטעם הרשויות בדבר הצורך בפעולת ניקוי יזומה של המקרקעין.

לאור האמור לעיל, למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, החשיפה האפשרית לחברה בגין החובה לניקוי הקרקע אינה מהותית.

הערכות החברה המתוארות לעיל ביחס למידת ההשפעה של החשיפה האפשרית לחובת ניקוי המקרקעין ובדבר ההסתברות להתרחשותו של אירוע מפעיל הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התממשותן של הערכות החברה המפורטות לעיל אינה וודאית ואינה מצויה בשליטת החברה. הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה בארה"ב ועל המצב הקיים במקרקעין למועד פרסום הדוח והתממשותן עשויה להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינויים בדיני מדינת וושינגטון בהליכים המפורטים בסעיף 8.9.1 לעיל ואופן עמידתן של POW ו- PPC בהתחייבויותיהן הכלולות בהסכמי סיאטל ובחבות שלהן על פי דין.

12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות החברה עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מחקיקה בתחום דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה ודיני המיסים בישראל ובעיקר מהחוקים הבאים (שאינם מהווים רשימה ממצה של הוראות החוק החלות על החברה, אלא רק העיקריים שבהם):

12.1 חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

חוק זה על תקנותיו קובע את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בין השאר, בנושאי היתרי ורישוי בנייה, זכויות והיתרי בנייה, שינויי ייעוד קרקעות והיטלי השבחה הנובעים ממימוש בנייה. כמו כן, מכוח חוק זה עלול בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

12.2 כמו כן, כפופה החברה, בין היתר, להוראות תכניות סטטוטוריות, תכנית עיצוב אדריכלי אשר אושרה מכוחן, הוראות והנחיות הוועדות המקומיות ו/או הרשויות המקומיות וכן הוראות והנחיות של גורמים אחרים, כגון: רשות הכבאות, משרד הבריאות, חברת חשמל, המשרד לאיכות הסביבה, רשות העתיקות וכיו"ב.

12.3 חקיקה בנושא הנגשה במבני ציבור

החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ולתקנות שהוצאו מכוחו, בעיקר בקשר עם מבניה המשמשים למסחר. בחודש יוני 2012 נכנסו לתוקף תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011, המחייבות התאמת הנגישות בבניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות.

בתחום הבנייה למגורים ומכירת יחידות דיור לרוכשים, כפופה החברה לדיני מכר דירות ובכלל כן להוראותיהם של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן בסעיף זה: "**חוק המכר**"), חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ("**חוק המכר הבטחת השקעות**") ולחקיקת המשנה מכוחם. בהתאם לתיקון מס' 4 לחוק המכר (מחודש יוני 2008), מוכר (כהגדרתו לפי חוק המכר) מחויב, בין היתר, לנהל חשבון ליווי פיננסי סגור ביחס לכל פרויקט וכן לתת בטוחה לפי חוק המכר הבטחת השקעות החל מתשלום של 7% עבור הדירה. בחודש מרץ 2011 התקבל תיקון מס' 5 לחוק המכר אשר מרחיב את אחריות המוכר בכל הקשור לתקופת הבדק ותנאי תקופת הבדק, קובע פיצויים במקרה של איחור במסירת החזקה בדירה ומטיל על המוכר חובות בקשר עם רישום הבית כבית משותף.

חקיקה בנושא מיסוי

12.5

חקיקה בנושא מיסוי לרבות חוקי עזר עירוניים ומדיניות רשויות מקומיות ביישובים בהם ממוקמים נכסי הנדל"ן של החברה, עשויה להיות רלוונטית, הן לגבי ביצוע עסקאות מכירה, רכישה ושכירות של מקרקעין והן לגבי תחזוק ותפעול המקרקעין שבבעלות החברה. כך למשל, החברה עשויה לחוב במסי רכישה ושבח במידה ותרכוש או תמכור נכסים. גם לחקיקה בדבר מיסוי עירוני ושיעורי ארנונה השפעה על פעילות החברה.

דיני רישוי עסקים

12.6

דינים אלו על תקנותיהם, קובעים את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בנושאי רישוי העסקים המתנהלים בנכסי החברה. מכוח דינים אלו עלול לעיתים בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

הון אנושי

13.

ביום 23 ביוני 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מיכאל (מיקי) זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה לתקופה שלא נקצבה וביום 5 בספטמבר 2019 החל מר זיסמן לכהן כממלא מקום מנכ"ל החברה. כפי שנמסר לחברה, בחודש יוני 2019, התקשרה א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה ("א.ר.") עם מר זיסמן בהסכם למינויו כמנכ"ל פעילות ייזום וביצוע הנדל"ן בא.ר. ולהענקת שירותים כאמור גם לחברות אחרות בקבוצת אלון רבוע כחול, ובכלל זה לחברה. התקשרות החברה עם א.ר. לקבלת השירותים ממר זיסמן ותנאי כהונתו והעסקתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה, כפופים לקבלת אישורי האורגנים בחברה, אשר למועד אישור הדוח טרם התקבלו. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.1.2 ו-15 לפרק ד' לדוח התקופתי.

13.1

ליום 31 בדצמבר 2019 הועסקו על ידי החברה 28 עובדים ולמועד אישור הדוח מועסקים על ידי החברה 30 עובדים (לא כולל עובדים בחברות בת), כמפורט להלן: סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"לית כספים, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, סמנכ"ל הנדסה, חשב ראשי ו-24 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם.

13.2

- 13.3** יחסי העבודה בחברה תקינים. עובדי החברה מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים, המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם הכוללים כיסויים פנסיוניים וביטוחיים במסלולים שונים, וחלקם כוללים הטבות מקובלות ותמריצים אישיים (מענקים).
- 13.4** למועד אישור הדוח, לא מוקצות אופציות לעובדים בחברה מכוח תכנית אופציות.
- 13.5** בנוסף, לחברה תכנית להקצאת מניות חסומות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2016. בשלב זה, לא הוקצו מניות על פי התכנית. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 29 במרץ ו-9 במאי 2016 (אסמכתאות: 2016-01-018042 ו-2016-01-062443, בהתאמה), אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.
- 13.6** לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה והתגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו סעיף 7 לפרק ד' לדוח התקופתי.
- 13.7** למועד הדוח, אין לחברה מדיניות תגמול בתוקף. החברה פועלת לאימוץ מדיניות תגמול חדשה.

14. הון חוזר

להלן יפורט בתמצית הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 על בסיס מאוחד:

הסעיפים העיקריים של הרכוש השוטף של החברה כוללים מזומנים, נכסים פיננסיים, חובות שוכרים, חייבים ויתרות חובה ומלאי מגורים.

ההתחייבויות השוטפות כוללות בעיקר חלויים שוטפות של הלוואות ואיגרות חוב, התחייבויות לספקים ולזכאים אחרים והפרשות בגין התחייבויות אחרות.

על פי רוב, דמי השכירות המשולמים לחברה משולמים מראש לתקופה של חודש או שלושה חודשים. מרבית השוכרים, נדרשים להעמיד טרם חתימת החוזה, ביטחונות להבטחת תשלום דמי השכירות ולקיום התחייבויותיהם לפי הסכם השכירות, כגון ערבויות בנקאיות, שטרי חוב, פיקדונות וכיו"ב.

לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ-169 מיליון ש"ח לפי הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, סך של כ-109 מיליון ש"ח מסכום זה נובע מסיווג להתחייבויות שוטפות של הלוואה שהחברה נטלה בחודש דצמבר 2017 למימון רכישת הזכויות במקרקעין לחלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ (ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים), מגד חלק המקרקעין שנרכש ומיוחס לנדל"ן להשקעה, בסך כולל של כ-156 מיליון ש"ח, מסווג כנדל"ן להשקעה בנכסים שאינם שוטפים.

החברה מקדמת הסכם מימון לליווי כולל לפרויקט תוצרת הארץ. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים קבוע, נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-2 מיליארד ש"ח ויכולת למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. הדירקטוריון בחן את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר של החברה, כדי להצביע על בעיית נזילות.

15. מימון

15.1 כללי

15.1.1 החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מהכספים שגויסו במסגרת הנפקות של סדרות איגרות החוב של החברה כמפורט להלן, וכן מאשראים מגורמים בנקאיים ושאינם בנקאיים.

15.1.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה התחייבויות פיננסיות (קרן בתוספת הצמדה למדד ככל וישנה) בסך של כ-3,400 מיליון ש"ח. מתוכן, סך של כ-1,325 מיליון ש"ח הלוואות מתאגידים בנקאיים, סך של כ-74 מיליון ש"ח הלוואות מתאגידים שאינם בנקאיים, וסך של כ-2,001 מיליון ש"ח ממחזיקי איגרות חוב.²⁶

15.2 איגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ומצויות במחזור

למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה חמש סדרות של איגרות חוב (ד' עד ח') שהונפקו על ידי החברה. יצוין כי מתוך סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור, אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ח') מהוות אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית 15-104 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח). לפרטים נוספים בדבר איגרות החוב של החברה שבמחזור, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון וביאור 8 לדוחות הכספיים.

15.3 הסכמי מימון מהותיים

ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור הדוח, הסכם המימון עם חברת הקניון מהווה אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית 15-104 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח). לפרטים אודות הסכם המימון עם חברת הקניון ראו סעיף 18.8.2 לעיל.

15.4 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן מובא פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית להלוואות החברה שהיו בתוקף בתקופת הדוח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך הפרדה בין אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוז' בנקאיים:

	אשראי לזמן קצר		אשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	
	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית
תאגידים בנקאיים	--	--	--	--
תאגידים שאינם בנקאיים	--	--	--	--
מחזיקי איגרות חוב	--	--	2.4%	2.4%

26 הסכום האמור, הינו בניכוי יתרת נכיון ופרמיה שטרם הופחתו ליום 31 בדצמבר 2019.

15.5	מגבלות על החברה בקבלת אשראי
15.5.1	נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה אין מגבלות ספציפיות בקבלת אשראי. עם זאת, במסגרת הלוואות שהועמדו לחברה וכן במסגרת שטרי הנאמנות בגין איגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לתניות פיננסיות, בין היתר, כמפורט בסעיפים 18.8.1.1 ו-18.8.2 לעיל (ביחס להלוואות) ובסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון (ביחס לאיגרות חוב שהונפקו על ידי החברה) ("התניות הפיננסיות"), אשר עשויות להגביל את החברה בנטילת אשראי נוסף. ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד אישור הדוח, עומדת החברה בתניות הפיננסיות. לפרטים בדבר הפעלת מנגנון הריפוי לצורך עמידה באמת המידה הפיננסית של NOI מינימלי ויחס חוב ל-NOI במסגרת הסכם המימון עם חברת הקניון ראו 18.8.2 לעיל.
15.5.2	החברה עלולה להיות מושפעת ממשבר פיננסי המתבטא בצמצום מקורות האשראי הזמין ובהחמרת הדרישות של הבנקים להעמדת מימון (להון עצמי, ביטחונות ויחסי כיסוי) וכן בגידול במרווחים הבנקאיים. החמרה בתנאי האשראי כאמור (ככל שתחול), לרבות לאור משבר הקורונה והשלכותיו כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, עלולה להשפיע לרעה על יכולת החברה לגייס מימון בנקאי שיידרש לה לצורך ביצוע עסקאות.
15.6	מסגרות האשראי של התאגיד
15.6.1	במהלך חודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרה מסגרת אשראי לחברה כנגד שעבוד תיק ניירות ערך סחירים בהיקף של 85 מיליון ש"ח, המסגרת כפופה לשווי התיק, ולמועד פרסום הדוח היקף מסגרת האשראי עומד על כ- 67 מיליון ש"ח, מתוכה נוצלו כ-50 מיליון ש"ח.
15.7	דירוג אשראי
	לפרטים אודות דירוג איגרות החוב של החברה (סדרות ד' עד ח'), ראו סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון.
15.8	הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות לשנה הקרובה
	ליום 31 בדצמבר 2019 יתרות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה (מזומנים והשקעות בניירות ערך סחירים), הן בהיקף של כ-266 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוח, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פיננסיים. מסגרות אלו בתוספת תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת, צפויים לאפשר פירעון של ההתחייבויות השוטפות של החברה וקידום פרויקטים שהחברה תתמקד בפיתוחם בשנה הקרובה. לצורך מימון רכישת המקרקעין בפרויקט תוצרת הארץ נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי (שמחציתה הוסבה על ידי לתאגיד פיננסי), לתקופה שסיומה ביום 31 בדצמבר 2020, כאשר במהלך תקופה זו מקדמת החברה התקשרות בהסכם ליווי לפרויקט מול תאגיד בנקאי. החברה נוהגת לגייס מעת לעת את המימון הדרוש לה למימון הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות גיוסים מהציבור בבורסה, באמצעות גיוסים פרטיים

ובאמצעות מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת.

להערכת החברה, למועד זה, בשל איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי גם בדירוג איגרות החוב ואף בהיקף ואיכות נכסיה הלא משועבדים, אין מניעה כי החברה תמשיך לקבל מימון בנקאי לפי צרכיה ו/או לגייס מימון חדש בשוק ההון.

הערכת החברה כאמור, בדבר יכולה לקבל מימון בנקאי ו/או יכולתה לגייס חוב בשוק ההון, הינה מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס בין היתר, על מצב הנזילות של החברה ועל מידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח. הצורך בגיוס מקורות עשוי להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות שינויים בסביבה המקרו כלכלית בין היתר, לאור התמשכות משבר הקורונה כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, במצב המשק הישראלי, במצב שוק ההון, בתוכניות ההשקעה של החברה או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

15.9 אשראי בריבית משתנה

15.9.1 לפרטים בדבר ריבית משתנה בהלוואות ראו ביאור 7' לדוחות הכספיים וכן לפרטים בדבר ריבית משתנה בהלוואה מהותית של החברה, ראו סעיף 18.8.2' לעיל. בנוסף, לחברות בת של החברה 2 הלוואות²⁷ שאינן מהותיות בריבית משתנה (שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 הנה בסכום כולל של כ-87 מיליון ש"ח), אשר טווח הריבית בגינן הינו בין $P+1\%$ ל- $P+1.4\%$.

15.10 ערבויות

למידע אודות ערבויות שהעמידה החברה לחברות בת, ראו סעיף 18.8.2' לעיל וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים.

15.11 שעבודים

להבטחת חלק מהתחייבויותיה משעבדת החברה מעת לעת נכסים שונים. לפרטים בדבר נכסים של החברה המשועבדים כבטוחות להבטחת איגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') של החברה, ראו נספחים ב' ו-ג' לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר שעבודים נוספים של החברה, ראו סעיפים 18.8.1.1' ו-18.8.2' לעיל וכן ביאור 12' לדוחות הכספיים.

16. מיסוי

ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.

17. הסכמים מהותיים

בנוסף להסכמים שפורטו לעיל בקשר עם תחומי הפעילות של החברה, יפורטו להלן הסכמים מהותיים שהחברה צד להם, שאינם במהלך עסקים הרגיל של החברה, כדלקמן:

27 ההלוואות האמורות מוצגות על פי חלק החברה בהלוואה (50%).

- 17.1 רה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול**
- 17.1.1** פעילות הנדל"ן של אלון רבוע כחול הועברה לחברה בתוקף ליום 31 בדצמבר 2005 במסגרת שני הסכמים: הסכם הפיצול מיום 2 באפריל 2006 והסכם ההעברה מיום 21 ביוני 2006 ("הסכמי הפיצול וההעברה").
- 17.1.2** במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה העבירה אלון רבוע כחול לחברה, כנגד מניות שהוקצו לאלון רבוע כחול בחברה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם כ-100 נכסי נדל"ן בשטח כולל של כ-146,300 מ"ר להשכרה (בסעיף 17.1 זה: "**הנכסים המועברים**" ו-"**ההתחייבויות המועברות**", בהתאמה).
- 17.1.3** למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישומם של חלק ניכר מהנכסים המועברים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על שם אלון רבוע כחול, ורישומם על שם החברה מחייב הסדרת הרישום על שם אלון רבוע כחול תחילה. לשם השלמת רישומם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכרו את הנכסים בשעתו לאלון רבוע כחול וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליכים משפטיים הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכויות בנכסים, ראשית על שמה של אלון רבוע כחול, ולאחר מכן על שמה של החברה.
- 17.1.4** במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה הוסכם, בין היתר, כדלקמן:
- א. החברה ואלון רבוע כחול הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהן עד להשלמת הרישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה. החברה התחייבה לשאת בכל העלויות ו/או האגרות הכרוכות בהשלמת הרישום כאמור לעיל (למעט מסי שבח בגין העברת הנכסים המועברים, אשר יחולו על אלון רבוע כחול). אלון רבוע כחול התחייבה כי ככל וקיימים ו/או יוטלו על איזה מהנכסים המועברים עיקולים ו/או שעבודים, כי אז תפעל אלון רבוע כחול להסרתם²⁸, באופן שיאפשר את השלמת רישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה.
- ב. במסגרת הסכם הפיצול, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם

²⁸ למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). למועד אישור הדוח, על 3 נכסים רשומים שעבודים כאמור, אך לאלון רבוע כחול ניתנו מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים האמורים ("**מכתבי החרגה המותנים**"). אלון רבוע כחול אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי החרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה. אלון רבוע כחול אישרה גם את התחייבותה לשחרור השעבודים על הנכסים הנוספים ואישרה כי אין היא רואה מניעה מהותית להסרת השעבודים כאמור.

הנכסים המועברים וההתחייבויות המועברות, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד כלשהו, בין אם לפני המועד הקובע ובין אם לאחר המועד הקובע, למעט תשלומים שוטפים החלים על אלון רבוע כחול עד ליום 31 בדצמבר 2005. במסגרת הסכם ההעברה, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם הנכסים המועברים, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד כלשהו לאחר מועד הפיצול. החברה התחייבה לשפות את אלון רבוע כחול בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה, כתוצאה מתביעה או דרישה בקשר עם הנכסים המועברים ו/או ההתחייבויות המועברות (לפי העניין) ושהאחריות לגביהם חלה על החברה, בהתאם לאמור לעיל. במהלך שנת 2019 אישרה החברה מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול בקשר עם הנכסים המועברים כמפורט בסעיף 9.3.2 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

ג. אלון רבוע כחול התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כמוכרת, בכפוף לאמור להלן. החברה התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כרוכשת, וכן לשאת בתשלום היטלי השבחה, דמי הסכמה שיחולו בגין מכירת הנכסים המועברים מאלון רבוע כחול לחברה ובעלויות רישום.

17.2 הסכם רכישת הנכסים ממגה, מיום 31 במרץ 2009

17.2.1 במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה מיום 31 במרץ 2009 ("הסכם רכישת הנכסים ממגה"), רכשה החברה כ-21 נכסי מקרקעין ממגה. נכסי המקרקעין כללו את כל נכסי המקרקעין שהיו בבעלות מגה באותה עת (סניפי סופרמרקטים, שטחי מסחר, המרכז הלוגיסטי ומשרדי ההנהלה של אלון רבוע כחול (דאז)), מניות בחברות אחזקה של נכסי מקרקעין, והסכמי שכירות בגין הנכסים האמורים.

17.2.2 למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים האמורים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על מגה, ורישומם על שם החברה מחייב הסדרת הרישום על שם מגה תחילה. לשם השלמת רישומם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכרו את הנכסים בשעתו למגה וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליכים משפטיים הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכויות בנכסים, ראשית על שמה של מגה, ולאחר מכן על שמה של החברה.

17.2.3 יצוין, כי בהסכם רכישת הנכסים ממגה נקבע בין היתר, כדלקמן:

א. הנכסים שבהם עשתה מגה שימוש עצמי מושכרים למגה לאחר רכישתם על ידי החברה, בהתאם לתנאי שכירות כפי שפורטו בהסכם השכירות בין החברה ומגה,

שתנאיו העיקריים מפורטים בסעיף 8.4.10.2' לעיל.

ב. מנה והחברה הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהם עד להשלמת רישום העברת זכויות מנה בנכסי המקרקעין על שם החברה. הסכם העברת הנכסים ממנה כולל מצג של מנה לגבי נכסים שטרם נרשמו על שם מנה - לפיו אין מניעה מהותית להשלמת רישום הזכויות בהם על שם מנה.

ג. מנה התחייבה לפעול בשקידה ובהתמדה, על מנת לקבל את הסכמתם של צדדים שלישיים שהסכמתם להעברת הנכסים או חלק כל מהם נדרשת, עד לקבלת ההסכמות האמורות והשלמת העברת הנכסים לחברה. מקום שבו נדרשת הסכמת צד שלישי והסכמה כאמור לא נתקבלה, מנה תמשיך בביצוע ההתקשרות בנאמנות עבור החברה עד שתושלם ההעברה, לרבות באופן בו ההכנסות וההוצאות בגין הנכס שהעברתו טעונה הסכמה ייוחסו לחברה, כך שתקבולים שיתקבלו בידי מנה בגין נכסים כאמור יועברו לחברה כאשר הוצאות בגין הנכסים כאמור ישולמו על ידי החברה. יצוין, כי לא נקבע בין הצדדים מועד אשר עד אליו יש להשלים קבלתן של הסכמות צד ג' כאמור. כן יצוין, כי על פי מצג שניתן על ידי מנה, אין מניעה לקבלת ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים להעברת הנכסים הנרכשים לחברה.

בנוסף להסכמים המהותיים של החברה שאינם במהלך עסקים הרגיל של החברה אשר תוארו לעיל, התקשרה החברה, ביחד עם שותפים, בהסכמים מהותיים בקשר עם הרכישה, ההקמה והניהול של פרויקטים המיועדים בחלקם למסחר (בתחום הנדל"ן המניב) ובחלקם למגורים (בתחום הבנייה למגורים), כדלקמן:

17.3 הסכמים בקשר עם עסקת השוק הסיטונאי²⁹

17.3.1 הסכמי הרכישה עם חברת השוק הסיטונאי ועיריית תל אביב

לעיקרי הסכמי הרכישה, מחודש יוני 2010, שלפיהם רכשו החברה וגינדי מעיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי, את זכויות החכירה בחלק ממתחם השוק הסיטונאי שעליו הוקמו על ידי החברה וגינדי קניון TLV ופרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9.6 לעיל.

במסגרת הסכמי הרכישה התחייבה חברת המגורים בשוק הסיטונאי לתכנן והקמה של מרכז ספורט ובית ספר בתחום מגרש ציבורי סמוך וכן מוסדות ציבור שכוונתם בתחום בנייני המגורים. עיריית תל אביב נושאת בעלות תכנון והקמת מבני הציבור ומשלמת את התמורה על פי אבני דרך שפורטו בחוזה ההקמה. סך עלויות הקמת מבני הציבור נקבע על סכום סופי של 126 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עלויות מעבר לכך, למעט חריגים ככל שיוסכמו, תחולנה על חברת המגורים בשוק הסיטונאי. חברת המגורים בשוק הסיטונאי השלימה את העבודות שהתחייבה לבצע עבור עיריית תל אביב, ומסרה בהתאם לכך את גני הילדים, בית הספר ומרכז הספורט.

29 ראו תיאור מפורט של פרויקט השוק הסיטונאי, בסעיפים 9 ו-8.8.2 לעיל.

כמו כן, השלימה חברת המגורים בשוק הסיטונאי על חשבונה פיתוח שטח ציבורי פתוח במתחם בשטח כולל של 9 דונם, אשר יוותר בבעלותה ובחזקתה הבלעדית של העירייה.

חברת הקניון הקימה, בהתאם להתחייבויותיה, 125 מקומות חניה עבור עיריית תל אביב ללא תמורה, והגיעה להסכמות עם עיריית תל אביב שלפיהן, למשך תקופה של 5 שנים יוקצו לעירייה 10 מקומות חניה קבועים וכן 175 מקומות חניה צפים (במקום 125 מקומות החניה שבבעלות העירייה).

17.3.2 הסכם העקרונות בין החברה לבין גינדי

ביום 15 באפריל 2010 התקשרה החברה עם גינדי במסמך עקרונות אשר הסדיר את מערכת היחסים בין השותפים בפרויקט השוק הסיטונאי (כהגדרתו בסעיף 9.6.1 לעיל) (בסעיף 17.3.2 זה: **"הסכם העקרונות"**), שעיקריו להלן: החברה וגינדי יממנו את עלויות הפרויקט ממקורותיהם העצמיים ומליווי בנקאי; החברה תעמיד 60% מהסכומים הדרושים לביצוע התשלום הראשון לפי הסכמי הרכישה האמורים לעיל וכן 60% מכל סכום נוסף שיידרש לקידום הפרויקט עד לביצוע התשלום השני ואשר לא ניתן יהיה להשיגו במסגרת קו אשראי מבנק; גינדי תעניק שירותי ניהול לכל הפרויקט לתקופה של עד שנה מפתחת הקניון באשר לניהול פרויקט הקניון, ולתקופה שעד מסירת אחרון בנייני המגורים או 5 שנים ממועד חתימת הסכמי הרכישה, לפי המאוחר ביניהם, בתמורה לדמי ניהול. בהסכם העקרונות נקבעו הוראות בדבר קבלת החלטות ברוב דעות וכמקובל בהסכמים מסוג זה, למעט מספר נושאים מהותיים שבהם תתקבלנה החלטות פה אחד. כמו כן, נקבעו הוראות בדבר דילול חלקו של צד במקרה שהצד האחר לא ישקיע את הסכומים שהתחייב להם וכן הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות למכירת מניות. החברה ערבה כלפי גינדי לכל התחייבויות חברות הבת שלה, והחברות השולטות בגינדי ערבו להתחייבויות החברות בשליטתן (כאשר גינדי השקעות ערבה למחצית התחייבויות גינדי והתאגיד הנוסף ערב למלוא התחייבויות קבוצת גינדי).

ביום 5 בינואר 2020, השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא החזקות גינדי בחברות השוק הסיטונאי, כך שלאחר השלמתה החברה מחזיקה ב-100% בחברת המגורים בשוק הסיטונאי ובחברת הקניון, כמפורט בסעיף 17.4 להלן.

17.4 הסכם בקשר עם רכישת מלוא ההחזקות בחברות השוק הסיטונאי

ביום 23 בדצמבר 2019 התקשרו החברה ושני תאגידיה בשליטתה המלאה³⁰ (**"הרוכשות"**) בהסכם עם גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ (**"המוכרות"**) (חברות מוחזקות על ידי גינדי השקעות 1 בע"מ (בעקיפין), ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי, להלן: **"גינדי"**) לרכישת כל אחזקותיהן (50%) בחברת הקניון³¹, חברת המגורים בשוק

³⁰ רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ (**"רבוע מגורים"**) ורבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ (**"רבוע מסחר"**), אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם. ראו סעיף 2.4 לעיל, למבנה האחזקות של החברה.

³¹ לפרטים בדבר קניון TLV המוחזק על ידי חברת הקניון, ראו סעיף 8.8.2 לעיל.

הסיטונאי³² ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בעלת פעילות זניחה) (להלן ביחד - "**חברות השוק הסיטונאי**") וכן, בין היתר, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין יתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן לחברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי ולא נפרעו במועד השלמת העסקה, ולוויתור על תביעות וזכויות מסוימות (כמפורט להלן), והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "**ההסכם**" או "**העסקה**"). ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.

עיקרי העסקה הינם כדקלמן:

(1) הרוכשות רכשו מהמוכרות את מלוא הון המניות המונפק והנפרע שבבעלות המוכרות בחברות השוק הסיטונאי בתמורה לערכן הנקוב (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון);

(2) הרוכשות קיבלו בהמחאה מהמוכרות חלק מהלוואות הבעלים (לרבות שטרי הון), שהעמידו המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כאשר לגינדי ולמוכרות אין עוד כל זכות או התחייבות כלפי חברות השוק הסיטונאי והם שוחררו מכל ערבות ומכל בטוחה שהעמידו בקשר עם חברות השוק הסיטונאי, לרבות בקשר עם ההתחייבות לתשלום ו/או פירעון הלוואות העודפות שהעמידה החברה לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כמפורט בס"ק 6 להלן ("**ההלוואות העודפות**").

(3) יתרות הלוואות הבעלים של המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר לא הומחו לחברה כאמור לעיל, נפרעו במועד השלמת העסקה על ידי חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי, לפי העניין, באמצעות כספים שהוזרמו אליהן על ידי הרוכשות כמפורט להלן.

(4) הממכר נמכר לרוכשות כאשר הוא נקי וחופשי (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון).

(5) התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכבת מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת הקניון וסך של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר שימשו את חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלוואות הבעלים ושטרי ההון שהעמידו להן המוכרות.

(6) יתרת הלוואות הבעלים ושטרי ההון שלא נפרעו באמצעות כספי התמורה, הומחו לחברה כנגד תשלום תמורה זניחה.

(7) גינדי והמוכרות שוחררו באופן סופי ובלתי חוזר מהתחייבותם בקשר עם הלוואות העודפות (הלוואות בסכום הגבוה מהסכום שהועמד על ידי המוכרות), אשר מועד

32 לפרטים בדבר פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9 לעיל.

פירעון חל ביום 30 בספטמבר 2019 ויתרתן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ-106 מיליון ש"ח וכן הוסרה הערבות של גינדי לפרעון 50% מההלוואות העודפות.³³

(8) במסגרת העסקה, המוכרות, חברות בשליטתן, וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן, וכן הרוכשות, חברות השוק הסיטונאי וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן (בסעיף זה: "הצדדים") התחייבו בהתחייבות הדדית לוותר באופן סופי ומוחלט על טענות, דרישות, תביעות וחובות מכל מין וסוג בקשר עם הממכר, חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי, הפרויקט שנבנה וכן בקשר עם המקרקעין הידועים כ"מתחם השוק הסיטונאי", והכל ביחס לתקופה שעד למועד השלמת העסקה (דהיינו עד ליום 5 בינואר 2020), ובנוסף, על כל זכות לקבלת החזר הלוואות בקשר עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי או חברת הקניון, על כל דרישה שעניינה מימון או מימון עודף שהועמד לחברת המגורים בשוק הסיטונאי או לחברת הקניון (לרבות ההלוואות העודפות), וכן שיחררו אחד את השני מכל ערבות או בטוחה שהועמדו לטובת מי מהם על ידי משנהו ("הויתור").

הויתור כולל גם וויתור הדדי של החברה וגינדי על כל טענה מכל מין וסוג ביחס לתקופה שעד למועד השלמה בקשר עם חברת הקניון (ראו סעיף 8.9.2 לעיל). כמו כן, וויתרו הצדדים על טענות (לרבות טענות תכנוניות עתידיות), וזכויות (חוזיות ואחרות), בקשר למקרקעי פרויקט השוק הסיטונאי ומקרקעין הגובלים בפרויקט, שבבעלות כל אחד מהצדדים בנפרד לאחר השלמת העסקה.

(9) המוכרות התחייבו לשפות את הרוכשות עד לסך כולל של 12 מיליון ש"ח, בגין עילות ובתנאים כמפורט בהסכם ("סכום השיפוי").

(10) ההסכם כולל סעיף פיצויים מוסכמים שישולמו לרוכשות ללא צורך בהוכחת נזק, במקרה בו ייקבע כי גורמים מטעם המוכרות הפרו את התחייבותם להעברת הממכר באופן מסודר לידי הרוכשות. סכום הפיצויים המוסכמים יהיה עד לסך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות ההסכם כל סכום שישולם על פי סעיף זה, יופחת מסכום השיפוי.

(11) במועד השלמת העסקה, הרוכשות שיעבדו את המניות הנרכשות של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי לטובת הבנקים המממנים³⁴, ובקשר עם הסכם המימון של חברת הקניון החברה העמידה לטובת הבנקים המממנים ערבות מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח בתוספת התשלומים לרשויות (חלף כתב ערבות קודם שהעמידה החברה בסכום של 150 מיליון ש"ח). כל הבטוחות, כתבי ההתחייבויות והערבויות שניתנו על ידי המוכרות ו/או גינדי לטובת הבנקים המממנים בוטלו ושוחררו. יצוין כי לא חלו שינויים בתנאים העיקריים של הסכמי המימון.

33 לפרטים אודות ההלוואות העודפות ראו ביאור 5א'(1)(א) בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

34 לפרטים בנוגע להסכמי המימון ראו סעיפים 8.8.2-9 לעיל.

(12) במסגרת ההסכם סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות הצדדים בחברת החניון (ראו סעיף סעיף 8.9.2 לעיל), לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניות הדדית (Tag Along).

(13) השלמת העסקה היתה כפופה לקבלת אישור הממונה על התחרות ולקבלת אישור עיריית תל אביב להעברת המניות מהמוכרות לרוכשות ולביטול התחייבויות שונות של גינדי לעירייה. ליום 31 בדצמבר 2019 התקיימו התנאים כאמור. כן, במועד השלמת העסקה התקבלו המסמכים החתומים מאת הבנקים המממנים.

לפרטים נוספים אודות העסקה המתוארת לעיל ראו ביאור ב' לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים של החברה מהימים 14 בנובמבר 2019, 23, 25, 30 ו-31 בדצמבר 2019 ו-6 בינואר 2020 (מספרי אסמכתאות: 2019-01-097812, 2019-01-123244, 2019-01-124069, 2019-01-115131, 2019-01-126322, ו-2019-01-001912 בהתאמה) וכן מצגת שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-123250).

17.5 לפרטים אודות ההסכמים של עסקת ופרויקט תוצרת הארץ ראו סעיף 9.5 לעיל.

18. הליכים משפטיים

18.1 לפרטים בנוגע לבקשה לאישור תביעה נגזרת, במסגרתה מבוקש לאשר הגשת תביעה בשם החברה ובשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (חברה בשליטת אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה) נגד מר שרגא בירן, משרד ש. בירן, מנכ"ל החברה לשעבר, דירקטורים לשעבר בחברה ואחרים, ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים.

18.2 לפרטים אודות תובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד חברת הקניון, חברת המגורים בשוק הסיטונאי ואחרים, ראו ביאור ז' (7) לדוחות הכספיים.

18.3 לפרטים בנוגע להליכים משפטיים בקשר עם הנכס בסיאטל, ראו בסעיף 8.9.1 לעיל.

18.4 לפרטים בנוגע להליכים משפטיים נוספים, ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים.

19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

19.1 תחום הנדל"ן המניב

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת ניהול והשכרת נכסיה המניבים של החברה, פיתוח והשבחה של נכסיה, וכן איתור השקעות בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל.

מאז הקמתה פועלת החברה, במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, לאיתור וייזום השקעות בתחום הנדל"ן המניב, תוך הרחבה וגיוון של תיק נכסיה וכן לפיתוח והשבחה של נכסיה או מימושם.

החברה פועלת להוספת שימושים, ייעודים, זכויות ואחוזי בנייה חדשים בכל אחד מנכסיה בהם מתאפשר הדבר, לרבות פיתוח פרויקטים בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים). במהלך השנים הבאות, כפי שנעשה עד עתה, בכוונת החברה להמשיך ולממש את תוספת הזכויות החדשות, ככל שתושגנה, בהתאם לתכניותיה העסקיות והכדאיות הכלכלית בכל פרויקט.

בכוונת החברה להמשיך בהשקעת הנכסים שבבעלותה, בהשבתם ובפיתוח המקרקעין וכן, להרחיב ולגוון את תיק נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה באמצעות רכישת נכסים נוספים בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על ידיה תוך התמקדות בנכסים באזורי ביקוש ונגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים. למועד אישור הדוח, בוחנת החברה ביצוע השקעות נוספות בישראל בתחומי עיסוקה וכן ממשיכה לבחון אפשרויות להרחבת הפעילות בחו"ל.

החברה ממשיכה לראות את עיקר עיסוקה בתחום הנדל"ן המניב בייעודים המוגדרים מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

תחום הבנייה למגורים

19.2

בתחום הבנייה למגורים החברה פועלת לקידום תוכניות הכוללות, בין היתר, הוספת שימוש למגורים בנכסים מניבים שבבעלותה, וכן איתור קרקעות ופרויקטים פוטנציאליים לייזום ופיתוח בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים).

כמו כן, בוחנת החברה באופן מתמיד פרויקטים של התחדשות עירונית במרכזי ערים, בהתאמה לצרכי הדיור הגדלים של האוכלוסיה בישראל.

נכון להיום, מצויים בהליכי תכנון על ידי החברה מספר פרויקטים של התחדשות עירונית, ובכוונתה להרחיב את פעילותה בתחום לפרויקטים נוספים תוך התאמת פעילותה לסיכונים הכרוכים בפעילות זו, למצב השוק, לאתגרי המימון ולהתחייבויותיה.

הערכות החברה כאמור והמידע המפורט בסעיף 19 זה, משקפים את היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה למועד אישור הדוח ומבוססים, בין היתר, על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהתבסס על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, ניסיונה של החברה ותכנית העבודה שלה. היעדים והאסטרטגיה כאמור עשויים שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בסביבה המאקרו כלכלית, התפתחויות בענף הנדל"ן, התפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

19.3

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

20.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול למימוש האסטרטגיה שתוארה לעיל ובכלל זאת, לבחון במהלך שנת 2020, ביצוע השקעות נוספות בתחום הנדל"ן המניב ובעיקר בתחום הנדל"ן המניב המסחרי בארץ, בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על ידי החברה, להתפתחויות בענף הנדל"ן וליכולת לגייס מימון ממקורות בנקאיים ו/או חוץ בנקאיים לביצוע עסקאות חדשות. החברה צופה כי בשנה הקרובה היא תמשיך לפתח ולהשביח את נכסי הנדל"ן שבבעלותה ו/או לממש חלק מהם בהתאם לאסטרטגיית החברה. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך לפעול בניהול נכסי הנדל"ן שבבעלותה במהלך העסקים הרגיל. החלטות החברה בקשר להשקעותיה בהקמת פרויקטים חדשים ובהפניית משאבים לרכישות נכסים, עשויות להיות מושפעות ממספר פרמטרים הנובעים ממצב המשק, המצב הכלכלי והפיננסי של החברה, ובכללם זמינות מקורות אשראי והערכות לגבי הביקושים הצפויים לנדל"ן מסחרי בשנים הקרובות.

20.1

20.2 בנוסף וכאמור לעיל, החברה עוסקת בהשבחת חלק מנכסיה המצויים בהליכי תכנון שונים, במטרה להוסיף זכויות ושימושים חדשים לנכסיה ובכלל זה, פרויקטים הכוללים עירוב שימושים.

20.3 הערכות החברה כאמור בסעיף 20 זה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הכולל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, לרבות האסטרטגיה של החברה ותכניות העבודה שלה. ייתכן כי בפועל הערכות ו/או כוונות החברה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית ו/או להשתנות כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות שינוי באסטרטגיה ו/או במדיניות ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, וכן גורמים יחודיים כגון שיקולים תקציביים, הקצאת משאבים בין היעדים השונים, וכל זאת בשים לב להתפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

21. דיון בגורמי סיכון

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים:

21.1 סיכונים מאקרו כלכליים

21.1.1 מצב המשק - הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, מיתון כלכלי, העלאת יוקר המחיה, עליית מחירי הריביות למימון ולמשכנתאות או אירוע משמעותי במשק, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, להוביל לירידה בביקוש לדירות ולשטחים מסחריים ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, הן בתחום הנכסים המניבים והן בתחום הבנייה למגורים, וכן על רווחיותה של החברה.

21.1.2 התמשכות משבר הקורונה - החרפה בהתפשטות נגיף הקורונה בעולם ובישראל, לצד החמרה במגבלות המוטלות על ידי ממשלת ישראל על התנועה במרחב הציבורי והתמשכותם לאורך זמן, עשויים להביא לפגיעה ניכרת בכלכלת ישראל וכפועל יוצא בפעילותה העסקית של החברה, בין היתר מחמת: (א) פגיעה בהכנסות החברה בתחום הנדל"ן המניב עקב הרעה במצבם הכלכלי של שוכריה ובפרט של שוכרי החברה המשתייכים לתחום הקמעונאות הכללית ושל גופים השוכרים משרדים שבבעלות החברה; (ב) התייקרות של חומרי גלם ומחסור בכוח אדם בתחום הבנייה למגורים; (ב) ירידה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע שבבעלות החברה; (ג) פגיעה ביכולת החברה לקבל מימון באפיקים שונים וכן השפעה לרעה על השקעותיה במסגרת תיק ניירות הערך הסחיר של החברה; (ה) פגיעה ביכולתה של החברה לממש את תוכניותיה העסקיות ואת האסטרטגיה שלה והכל כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.

21.1.3 תלות במקורות מימון ושינוי לרעה בעלויות מימון - פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים, שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים, עשויה

להביא לפגיעה בתוצאות החברה וביכולת הפיתוח שלה. התייקרות מקורות המימון של החברה עשויה להשפיע על כדאיות ההשקעה בנכסים חדשים.

21.1.4 סיכוני ריבית ומדד

א. עליית שיעור הריבית במשק עשויה להשפיע על עלויות גיוס כספים עתידי של החברה, במידה והחברה תידרש לו לפי היקף ההשקעה בפרויקטים עתידיים. בהתאם, החברה תשקול את שיעורי התשואה בפרויקטים כאמור, על מנת שיגלמו את השינויים בעלויות המימון. כמו כן, חלק קטן מסך החוב של החברה הינו הלוואות לזמן ארוך ואשראי בנקאי הנושאים ריבית משתנה המושפעת משיעור הריבית במשק, כך ששינוי בשיעורי הריבית עשוי להשפיע על הוצאות המימון של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה.

ב. איגרות החוב של החברה ומרבית ההלוואות שנטלה החברה, צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"). לפיכך, עלייה במדד עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון של החברה. מנגד, הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות אף הן למדד, כך שגידול בהכנסות כתוצאה מעלייה במדד עשוי להביא להקטנת החשיפה בגין סיכון זה בטווח הארוך.

ג. החברה חשופה לשינויים במדד תשומות הבנייה, אשר עשויים להשפיע על מחירי הבנייה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה או של חברות מוחזקות שלה, עם קבלנים לביצוע עבודות הקמה בבניית נכסים מניבים ו/או בנייה למגורים.

21.1.5 **שינויים בשער החליפין של מט"ח** - אחזקת הנכס בסיאטל, והשקעת החברה בפיתוח הזכויות, מביאים לחשיפה לשינויים בשער הדולר של ארה"ב ("דולר"). להערכת הנהלת החברה, היא אינה חשופה באופן מהותי לשינויים בשער החליפין של הדולר לאור העובדה שלמועד הדוח, היקף הפעילות הצמודה לדולר אינה מהותית לכלל פעילות החברה.

21.1.6 **מצב ביטחוני ומדיני** - למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על המשק הישראלי, לרבות ענף הנדל"ן, ועשויה להיות לו השפעה על עסקי החברה כתוצאה מירידה בביקוש לנכסים מניבים והאטה במכירת דירות, ככל שתחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח.

21.2 סיכונים ענפיים

21.2.1 **יזמות בתחום הנדל"ן** - ענף הנדל"ן המניב וענף הבנייה למגורים טומנים סיכונים של אי-עמידה ביעדי זמן מקוריים שנקבעו ובעלויות תקציב מתוכננות, בין היתר, בשל מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, מחסור מתמשך בחומרי גלם ו/או עליית מחירי חומרי הגלם.

21.2.2 **הרעה במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל** - ענף הנדל"ן המניב בישראל מושפע משינויים בביקושים, מצמיחה או האטה במשק הישראלי, מהיצעים של שטחים מסחריים ובניית שטחים מסחריים נוספים, מדיניות הממשלה וגופים ממשלתיים ועירוניים בתחומי התכנון והבנייה, שיווק קרקעות ומיסוי מקרקעין. הרעה בשוק הנדל"ן המניב בישראל, עשויה

להביא לשחיקה בהכנסות החברה מדמי השכירות ולירידה בתפוסת הנכסים. כמו כן, הרעה כאמור עשויה להשפיע לרעה בין היתר, על השווי ההוגן של נכסי החברה ועל יכולתה לגייס אשראי מגופים פיננסיים. בנוסף, להתפתחויות בענף הקמעונאות/המסחר, לרבות תמורות בהתנהגות הצרכנים, עשויה להיות השפעה מיוחדת על הביקוש לנכסי הנדל"ן של החברה, אשר בעיקרם מיועדים לפעילות קמעונאית ועל שווים.

21.2.3 חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן - בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - IFRS (IAS 40) ובהתאם להחלטת החברה, מוצג הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן בהתאם להערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד, ובשל כך הם עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

21.2.4 שינויי חקיקה ואישורים מרשיות - שינויים משמעותיים בחקיקה, לרבות בקשר עם היתרי בנייה, שינויים בתקנים ובחקיקת חוקי עזר עירוניים, הצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות, לרבות בתחום אישור תוכניות בניין עיר (תב"ע), ועיכובים בקבלת אישורים מהרשויות או אי קבלתם, עלולים להשפיע על רווחיות פרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאות החברה ורווחיותה.

21.2.5 זמינות כוח אדם - מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעימם מתקשרת החברה מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו ובמקביל לגרום לייקור עלויות העבודה. התייקרות עלויות הבנייה עשויות להשפיע על רווחיות הפרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאותיה ורווחיותה.

21.2.6 רעידת אדמה - במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה, בין היתר בשל אובדן הכנסות. למועד אישור הדוח, החברה מבטחת את נכסיה מפני סיכון של רעידת אדמה, כולל ביטוח אבדן דמי שכירות לתקופת שיפוי של 12 חודשים (בכפוף להשתתפות עצמית), בתנאים מקובלים בפוליסות מסוג זה.

21.3 סיכונים מיוחדים

21.3.1 תלות בלקוח - מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. עם זאת, התלות של החברה בה פחתה בשנים האחרונות. לאור הגידול בכלל הכנסות החברה, חל קיטון משמעותי בשיעור ההכנסות הנובעות מהשכרת נכסים למגה. כך, בשנת 2019 הכנסות החברה מהשכרה למגה עמדו על כ-26% מסך הכנסות החברה³⁵, כ-26% בשנת 2018, כ-30% בשנת 2017, כ-37% בשנת 2016 וכ-60% בשנת 2015.

³⁵ על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת חברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

להלן הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון כאמור על החברה. הערכת החברה משקללת את היקף הסיכון הגלום בגורם הסיכון ואת ההסתברות להתרחשותו:

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכונים מאקרו		
מצב המשק	+	
תלות במקורות מימון ו/שינוי לרעה בעלויות מימון	+	
התמשכות משבר הקורונה	+	
סיכונים ריבית ומדד	+	
שינויים בשער החליפין של המט"ח	+	
מצב ביטחוני ומדיני	+	
סיכונים ענפיים		
יזמות בתחום הנדל"ן	+	
הרעה במצב שוק הנדל"ן בארץ	+	
חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן	+	
שינויים בחקיקה ואישורים מרשויות	+	
זמינות כח אדם	+	
רעידת אדמה	+	
סיכונים ייחודיים לחברה		
תלות בלקוח	+	

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

מיכאל (מיקי) זיסמן
מ"מ מנכ"ל החברה

פרק ב

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "רבוע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה, חברות בנות שלה וחלק החברה בחברות בשליטה משותפת (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לשנת 2019").

החברה הינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום השקעות והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). בנוסף, לחברה פעילות גם בתחום הבניה למגורים.

לתיאור עסקי הקבוצה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות הקבוצה ובעסקיה בתקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

1.2 תיאור תחומי הפעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה

לחברה שני תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כמפורט להלן:

(1) **נדל"ן מניב** - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקה משותפת וחברות בנות וכוללת איתור וייזום פרויקטים, פיתוח, השבחה והשכרה של שטחי מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

(2) **בנייה למגורים** - הפעילות בשלב זה מרוכזת על ידי חברה בת בבעלות מלאה מיום 31 בדצמבר 2019 - מגדלי לב תל אביב בע"מ וחברה בת בבעלות מלאה - רבוע נדל"ן היצירה בע"מ. לפרטים ראה סעיף 1.3.3 להלן וביאורים 3 ו-4 לדוחות הכספיים.

לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים לשנת 2019.

התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח

1.3

רכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי

1.3.1

ביום 31 בדצמבר 2019 התקיימו התנאים לביצוע עסקה לרכישת כל החזקותיהן של גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי (להלן ביחד: "גינדי") באמצעות חברות המוחזקות על ידי גינדי (להלן: "המוכרות"), בחברת הקניון ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי, וכן, בין היתר, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין יתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן לחברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי ולא נפרעו במועד השלמת העסקה, ולוויתור על תביעות וזכויות שונות, בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח. לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי. לפרטים נוספים בנוגע להסכם ראו סעיף 17.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וביאור צ' לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות עבודה כלכלית של הקצאת עלויות הרכישה (PPA), אשר מצורפת לדוח זה, ראו ביאור צ' לדוחות הכספיים המאוחדים.

בהמשך לדיונים שקיימה החברה עם רשות ניירות ערך בקשר להערכת שווי של חברת הקניון מסרה הרשות לחברה כי בכוונתה לבחון את עבודת ה-PPA ואת הרווח ההזדמנותי, בו הכירה החברה בהתאם לעבודת ה-PPA, בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

באשר לנתוני פרופורמה לגבי רכישת השליטה בחברת הקניון ובחברת המגורים ראה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה המצורפים לדוחות הכספיים.

תחום הנדל"ן המניב

1.3.2

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לקבוצה 113 נכסים (מניבים וקרקעות) ופרויקט B.O.T (חניון גבעון). נכסיה המניבים של החברה פוזורים בישראל בשטח כולל של כ- 397,980 מ"ר, סך של כ- 288,980 מ"ר שטחי השכרה וכ- 109,000 מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

1.3.2.1

שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה, ליום 31 בדצמבר 2019, הינו 98% (בנטרול שטחים של קניון TLV (כהגדרתו להלן) שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:



להלן פילוח השימושים של כלל נכסי החברה:



1.3.2.2 קניון TLV - קניון TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, אשר נפתח לקהל בחודש מרץ 2017, כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 32,800 מ"ר. ליום 31 בדצמבר 2019 נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 28,870 מ"ר משטחי המסחר לשיווק. שיעור התפוסה ביחס לשטחי המסחר במפלסי הקניון (לא כולל שטחי מסחר ברחוב הסמוך, בחניון ובמגרש בו יוקמו יחידות הדיור להשכרה) הינו כ-96.7%.

לפרטים בנוגע לרכישת יתרת ההחזקות בחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (לעיל ולהלן: "חברת הקניון") המחזיקה בקניון TLV, כך שלאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-100% בחברת הקניון, ראו סעיף 1.3.1 לעיל.

לפרטים נוספים בנוגע לקניון TLV והסכם המימון, ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וביאור 7א'(4) לדוחות הכספיים. יצוין, כי לצורך עמידה באמות המידה הפיננסיות של NOI מינימלי ויחס חוב ל-NOI ליום 31 בדצמבר 2019 הקבועות בהסכם המימון של חברת הקניון, העבירה החברה בהתאם למנגנון הריפוי הקבוע בהסכם המימון, סך של כ- 1.9 מיליון ש"ח, ממקורותיה העצמיים, לחברת הקניון.

לפרטים בדבר הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2019, המצורפת לדוח זה, ראו סעיף 8.8.2ח' בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

1.3.2.3 **פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - בחודש אוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברה בשליטה ובבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה שהוקמה לצורך זה, בהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר בהיקף כולל של כ- 30 אלף מ"ר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. בתקופת הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. החברה פועלת לקבלת היתר הבנייה לפרויקט בתחילת שנת 2021. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הלוואה שנטלה החברה ממוסד פיננסי, ראו סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וביאור 7א'(1) לדוחות הכספיים. ראו גם סעיף 1.3.3.1 להלן.**

נכון למועד זה, אין וודאות כי היתר בניה לפרויקט יתקבל במועד הנקוב לעיל. לפיכך, מידע זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע זה נסמך, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, וכן על מצבם התכנוני ומצבו בפועל של הנכס, וייתכן כי בפועל הערכות אלו עלולות שלא להתממש, ו/או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה משינויים בהליכי החקיקה והיתרי הבניה הרלוונטיים ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, התפתחות משבר הקורונה, כמפורט בסעיף 7.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

1.3.2.4 במסגרת המשך מימוש האסטרטגיה של החברה לרכוש נכסים מניבים ולהגדיל את פורטפוליו הנכסים שלה, החברה בוחנת גם רכישת נכסים מניבים בחו"ל.

1.3.3 תחום הבניה למגורים

1.3.3.1 **פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "חברת המגורים בתוצרת הארץ") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים ופועלת להקמת**

פרויקט הכולל בין היתר, בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בתקופת הדוח החל שיווק דירות המגורים, למועד אישור הדוח נחתמו 122 הסכמי מכר דירות וכ- 36 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. כמו-כן, בתקופת הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. החברה פועלת לקבלת היתר הבנייה לפרויקט בכללותו בתחילת שנת 2021. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הלוואה שנטלה החברה ממוסד פיננסי, ראו סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וביאור 7א'(1) לדוחות הכספיים.

נכון למועד זה, אין וודאות כי היתר בניה לפרויקט יתקבל במועד הנקוב לעיל, וכן כי תהליכי הרכישה ישתכללו לכדי הסכמים מחייבים. לפיכך, מידע זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, וכן על מצבם התכנוני ומצבו בפועל של הנכס, וייתכן כי בפועל הערכות אלו עלולות שלא להתממש, ו/או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה משינויים בהליכי החקיקה והיתרי הבניה הרלוונטיים ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהליכי המו"מ עם רוכשים פוטנציאליים ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, התפתחות גיף הקורונה, כמפורט בסעיף 7.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

1.3.3.2 פרויקט המגורים במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב - פרויקט המגורים כלל
הקמתם של 10 בניינים הכוללים 722 יחידות דיור, שבנייתן הסתיימה ומרביתן נמכרו ונמסרו לרוכשים, וכן 55 יחידות דיור להשכרה (כמפורט להלן), על ידי חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (לעיל ולהלן: "**חברת המגורים בשוק הסיטונאי**"). ליום 31 בדצמבר 2019 נמכרו 719 יחידות דיור, ונותר מלאי דירות בהיקף לא מהותי, מחסנים וחניות נוספים.

לפרטים בנוגע לרכישת יתרת ההחזקות בחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כך שלאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-100% בחברת המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 1.3.1 לעיל.
ביחס ליחידות הדיור להשכרה, מקרקעין המוצגים כנדל"ן להשקעה בחברת המגורים בשוק הסיטונאי, יצוין כי הושלם שלד קומות המסחר אולם טרם החלו בבניית שלד מבנה המגורים להשכרה. למועד אישור הדוח, בוחנת החברה מספר חלופות לקידום ופיתוח הפרויקט.
לפרטים נוספים בנוגע לפרויקט במגורים בשוק הסיטונאי ראו סעיף 9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

1.3.4 הנכס בסיאטל

לפרטים בנוגע להתפתחויות שחלו בתקופת הדוח ביחס לנכס בסיאטל, ראו סעיף 8.9.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וביאורים 5 ו-19 לדוחות הכספיים.

ביום 23 ביוני 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מיכאל (מיקי) זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה לתקופה שלא נקצבה וביום 5 בספטמבר 2019 החל מר זיסמן לכהן כממלא מקום מנכ"ל החברה. כפי שנמסר לחברה, בחודש יוני 2019, התקשרה א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה ("א.ר.") עם מר זיסמן בהסכם למינויו כמנכ"ל פעילות ייזום וביצוע הנדל"ן בא.ר. ולהענקת שירותים כאמור גם לחברות אחרות בקבוצת אלון רבוע כחול, ובכלל זה לחברה. למועד אישור הדוח, התקשרות החברה עם א.ר. לקבלת השירותים ממר זיסמן ותנאי כהונתו והעסקתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה, כפופים לקבלת אישורי האורגנים בחברה, אשר למועד אישור הדוח טרם התקבלו. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.1.2 ו-15 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019.

הנפקת אגרות חוב (סדרה ח')

1.5

בחודש אפריל 2019, הונפקו ונרשמו למסחר 485,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') שהונפקו בדרך של הצעה אחידה במכרז על שיעור הריבית, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-034344), על פי תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-038412) אשר הוארך ביום 21 במאי 2018 עד ליום 30 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2018-01-049855), ובהתאם לשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "הנאמן"). תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה, עמדה על כ- 480 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר תוצאות ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ח') ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-037978). הבטוחות להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') כוללות 17 נכסי מקרקעין (להלן: "הבטוחות"). לפרטים אודות הבטוחות ראו נספח ג' לדוח זה. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב, ראו סעיף 4 להלן וביאור 8 לדוחות הכספיים.

פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרות ד', ה', ז' ו- ח')

1.6

ביום 31 במאי 2019 ביצעה החברה פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, בהתאם למועדים הקבועים בלוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ה'), במסגרתו פרעה החברה סך של כ- 48,937 אלפי ש"ח (48,650.3 אלפי ש"ח ע.ג. בתוספת הפרשי הצמדה). ביום 30 ביוני 2019 ביצעה החברה פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בהתאם למועדים הקבועים בלוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ד'), במסגרתו פרעה החברה סך של כ- 190,296 אלפי ש"ח (173,750 אלפי ש"ח ע.ג. בתוספת הפרשי הצמדה). ביום 31 באוקטובר 2019, ביצעה החברה פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, בהתאם למועדים הקבועים בלוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ח'), במסגרתו פרעה החברה סך של כ- 14,637 אלפי ש"ח (14,550 אלפי ש"ח ע.ג. בתוספת הפרשי הצמדה). ביום 30 בנובמבר 2019, ביצעה החברה פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, בהתאם למועדים הקבועים בלוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ז'), בו פרעה החברה סך של כ- 2,550 אלפי ש"ח (2,490 אלפי ש"ח ע.ג. בתוספת הפרשי הצמדה).

בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנדים, ביום 12 בספטמבר 2019 חילקה החברה דיבידנד בסך של 38,000 אלפי ש"ח (3.28 ש"ח למניה).

1.8 ניתוח דוחות כספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים ("IFRS").

בשל אופייה העסקי של החברה, מוצגים נתוני ה- NOI וה- FFO כולל חלק החברה בישויות משותפות בהתאם לשיעור האחזקה בהן.

כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (לא מבוקרים) הכוללים את תוצאות החברה בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל ובביאור 33' לדוחות הכספיים, ביום 31 בדצמבר 2019 הושלמו התנאים לרכישת מלוא ההחזקות בחברת המגורים בשוק הסיטונאי ובחברת הקניון, בהתאם אוחדו נתוני החברות באופן מלא בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (משתקף ביתרות המאזניות בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31.12.19). תוצאותיהן הכספיות של החברות לשנת 2019 נכללו עד לתאריך זה לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור ההחזקה הקודם (50%) בחברות אלו, בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו. נתוני ה- NOI וה- FFO של החברות לשנת 2019 נכללו גם כן לפי שיעור ההחזקה הקודם (50%).

1.8.1 סקירת מדדי ביצוע - דוחות מאוחדים מורחבים

נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)	שוי בספרים	שוי זכויות	NOI לתקופה	תפוסה
נכסים מסחריים	2,495	221	150	98%
מרכזים מסחריים	1,930	-	62 ^(ב)	95.4% ^(א)
נכסי משרדים	405	58	27	99.4%
נכסי לוגיסטיקה	336	30	18	100%
נכסים אחרים	216	-	14	-
סה"כ	5,382	309	271^(ב)	98%^(א)

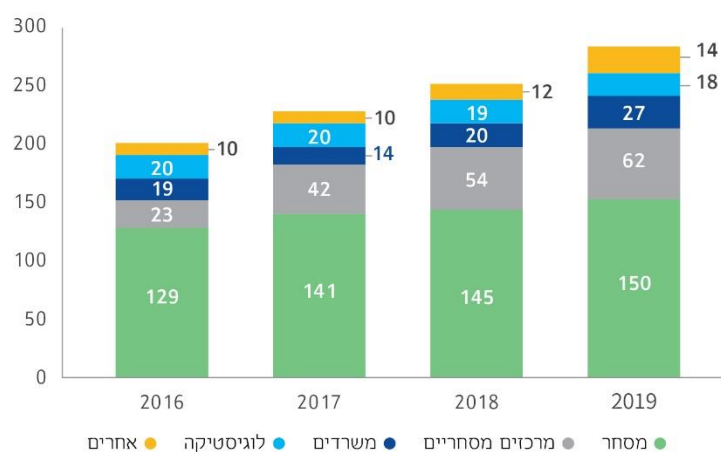
(א) בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה בקניון TLV.

(ב) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור ההחזקה החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ- 50% ל- 100%. NOI פרפורמה לשנת 2019 לפי שיעור החזקה של 100% בקניון הינו כ- 98 מיליון ש"ח במרכזי מסחר ובסה"כ כ- 307 מיליון ש"ח.

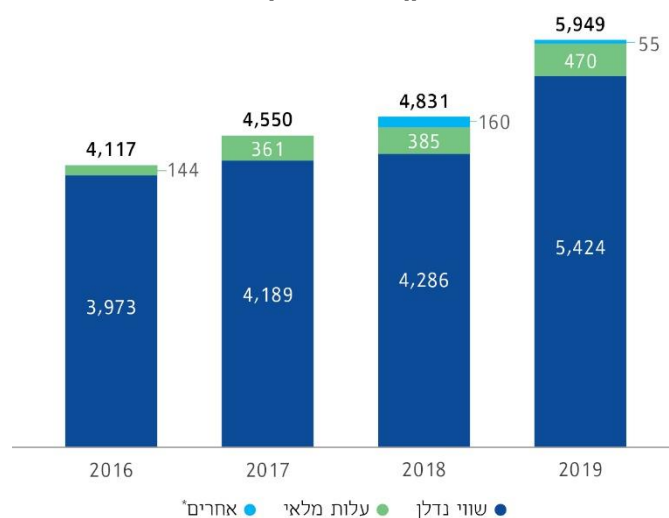
פריסת שווי נכסי נדל"ן מניב לפי שימושים (מיליוני ש"ח)



פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



* מוצג לגבי שנים 2018-19 בלבד. כולל גבעון (פרויקט B.O.T). בשנת 2018 נכללו נתוני חברת המגורים בפרויקט השוק הסיטונאי.

התפתחות ה- NOI הרבעוני (במיליוני ש"ח)

רבעון 4 2018	רבעון 1 2019	רבעון 2 2019	רבעון 3 2019	רבעון 4 2019	
67	66	67	68	69 ^(א)	NOI

(א) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ- 50% ל- 100%. NOI פרופורמה לרבעון הרביעי לשנת 2019, המתייחס להחזקת 100% בקניון TLV הינו כ- 78 מיליון ש"ח.

NOI ברבעון הרביעי של שנת 2019 הסתכם לכ- 69 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 2.9% לעומת כ- 67 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקר בשל גידול בהכנסות כמפורט בסעיף 1.8.3 להלן וגידול ב- NOI של קניון TLV.

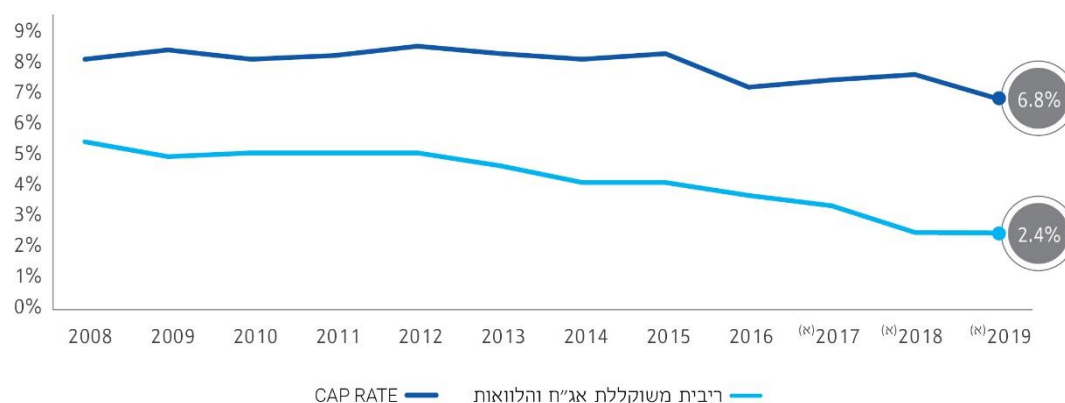
תחשיב שיעור תשואה משוקלל CAP RATE הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון רביעי 2019
5,424,473	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
(568,906)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(205,273)	בניכוי שטחים פנויים
4,650,294	סך הכל שווי נכסי להשקעה מניב
65,194	NOI נדל"ן מניב רבעון רביעי 2019 ^(א)
74,344	NOI נדל"ן מניב רבעון רביעי 2019 פרופורמה ^{(א),(ב)}
297,375	NOI שנתי על בסיס רבעון רביעי 2019 פרופורמה ^(ב)
6.4%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) פרופורמה ^(ב)
6.8%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב בנטרול השפעת קניון TLV

(א) NOI אינו כולל נתוני חניון גבעון וסיאטל.

(ב) הנתון כולל 100% NOI קניון TLV.

התפתחות מרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב המשוקללת של הקבוצה על פני שנים



(א) הנתון אינו כולל את נתוני קניון TLV. עלות החוב המשוקללת כולל הלוואות חברת קניון TLV הינה 2.9%.

EPRA NAV

מדד ה- EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של הקבוצה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי מימוש של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

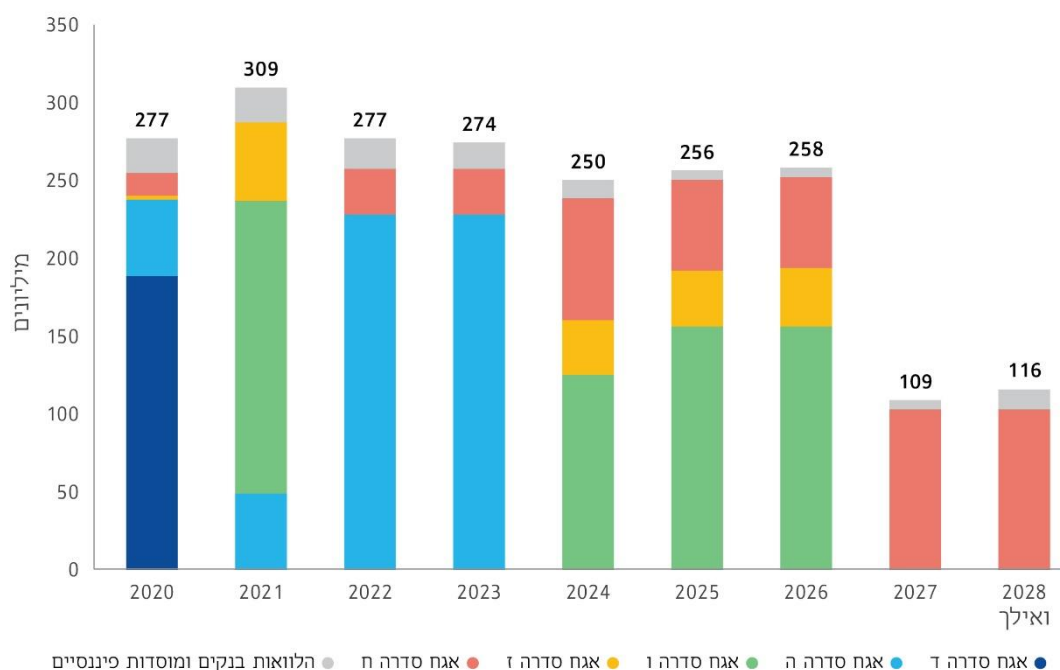
יש לציין כי נכסים בייזום נכללים במדד בשווים הנוכחי, כלומר על בסיס השווי ההוגן של הקרקע לרבות השקעות שבוצעו בנכסים, ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו יניבו רווח.

31.12.2018	31.12.2019	
1,846,291	2,145,293	הון עצמי איחוד יחסי
470,423	580,752	בתוספת עתודה מסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,316,714	2,726,045	EPRA NAV
199.98	235.31	EPRA NAV למניה (ש"ח)

1.8.2 ניהול מבנה החוב

בחודש אפריל 2019 הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח'), אשר מובטחת בשעבוד על 17 נכסי נדל"ן של החברה, בהיקף כולל של כ- 485 מיליון ש"ח במח"מ של 6.6 שנים בריבית של 1.42% (בריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור 1.59%). בנוסף, ביצעה החברה פרעון מוקדם של יתרת ההלוואה מקבוצת תאגידיים מוסדיים (ראה ביאור 7א'6) לדוחות הכספיים השנתיים 2019) בסך של כ- 102 מיליון ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2019 התקיימו התנאים לביצוע עסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת קניון העיר תל אביב כתוצאה מכך הנתונים כוללים יתרת הלוואה בסך של כ- 888 מיליון ש"ח ובריבית של 4.15% (פריים + 2.4%), (בדוח הכספי ההלוואה מוצגת לפי שווי הוגן בסך של כ- 922 מיליון ש"ח, לפרטים ראה ביאור 3ב'ה) לדוחות הכספיים). לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החברה נוהגת לגייס חוב מובטח ולא מובטח במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, מסתכם בכ- 3.4 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.4 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.9% צמודת מדד. הריבית המשוקללת בנטרול הלוואת חברת קניון TLV שאוחדה לראשונה ביום 31.12.19 הינה 2.4%. לחברה גמישות פיננסית גבוהה מאוד נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

פריסת פירעונות החוב למועד אישור הדוח (במיליוני ש"ח)



- (א) לא כולל הלוואה בסך של כ- 259 מיליון ש"ח שנטלה החברה למימון רכישת המקרקעין בתוצרת הארץ שמועד פירעונה 31 בדצמבר 2020, בכוונת החברה לגבש מול התאגיד הבנקאי הסכם ליווי לפרויקט.
- (ב) פירעונות הקרן בגרף הינם ללא פירעונות בלון של חובות מובטחים בנכסי נדל"ן משועבדים, לאור יחסי השעבוד הנמוכים ואפשרות החברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש.

הרכב חוב פיננסי בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר 2019



הרכב חוב פיננסי במאוחד ליום 31 בדצמבר 2019



● אגרות חוב ● הלוואות ממוסדיים ● הלוואות מבנקים

טבלה של פירעונות החוב וריבית אפקטיבית של יתרת החוב

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	במיליוני ש"ח
109	258	256	334	274	308	1,204	304	סך פירעונות קרן
1.86%	1.77%	1.80%	1.81%	1.88%	2.12%	2.28%	2.85%	ריבית אפקטיבית

הערות והסברים	שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
העלייה נובעת בעיקר מאכלוס והשכרת שטחים פנויים הכוללים בין היתר את מבנה המשרדים בראש העין בנוסף החל מיום 1 ביולי 2018 סיום ההנחה שניתנה למגה בסך של כ- 9% מדמי השכירות ובעקבות כך ההכנסות עלו בכ- 3.2 מיליון ש"ח ביחס לנתוני התקופה.	215,133	223,214	הכנסות משכירות
עליית הערך נבעה בעיקר מהפחתת שיעור היוון כלל נכסי החברה, כמפורט בביאור 6' לדוחות הכספיים, בהתאם להערכות שווי שהתקבלו משמאי חיצוני ובלתי תלוי, לאור סביבת הריבית הנמוכה במשק ועסקאות שנעשו בתחומים אלה. כמו כן, בשל עליית ערך בשל עדכון תזרימי המזומנים הצפויים עם עליית המדד בתקופת הדוח ובשל עדכון שווי זכויות במספר נכסים.	111,502	287,426	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
רבעון רביעי 2019 כולל בעיקר רווח הזדמנותי בסך של כ- 75 מיליון ש"ח. נובע מעסקת רכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון ובחברת המגורים בקיזוז תשלום מס רכישה בגין עסקה זו. לפרטים ראה בביאור 3' בדוחות הכספיים.	2,620	27,068	הכנסות אחרות
עלייה של כ- 63.3%	329,255	537,708	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות
	11,078	8,689	אחזקת נכסים
העלייה נובעת מהתחלת שיווק פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ במהלך הרבעון הרביעי 2019.	2,505	5,073	שיווק
	23,564	22,161	הנהלה וכלליות
כולל חלק החברה ברווחים שוטפים בחברות בשליטה משותפת, שבחלקם נובעים מהפחתת שיעור היוון (סך ההשפעה, נטו כ- 22.3 מיליון ש"ח). מנגד חלק החברה בהפסד חברת הקניון בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. אשר נבע מירידת ערך בקניון TLV בתקופת הדוח והתאמות שווי הוגן הנובעות מעסקת רכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון ובחברת המגורים.	47,479	10,319	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת
	84,626	46,242	סה"כ הוצאות ועלויות
עליה של כ- 100.9%	244,629	491,466	רווח מפעולות
קיטון ברישום הפרשי הצמדה בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח שנבע מהשפעת שינוי המדד בין התקופות וכן בתקופת הדוח קיטון בהוצאות הריבית בסך של כ- 10.3 מיליון ש"ח, נובע מהפחתת עלויות גיוס החוב של החברה בשל פירעון של סדרות אגרות חוב ד' ו-ה' במהלך התקופה בקיזוז הנפקת סדרת אגרות חוב ח' בתקופת הדוח. מנגד, בתקופת הדוח הוצאה חד פעמית בגין עמלת פרעון מוקדם של הלוואה כמפורט בביאור 7(א) לדוח הכספי בסך כ- 15.1 מיליון ש"ח.	92,758	81,620	הוצאות מימון
נובע בעיקר מרווח משערוך מכשירים פיננסיים בסך של כ- 28.8 מיליון ש"ח וריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות לחברות בשליטה משותפת והלוואות לאחרים בסך של כ- 14.8 מיליון ש"ח.	15,603	43,921	הכנסות מימון
	77,155	37,699	הוצאות מימון, נטו
עליה של כ- 170.9%	167,474	453,767	רווח לפני מסים על ההכנסה
	51,259	110,315	מסים על הכנסה
עליה של כ- 195.5%	116,215	343,452	רווח לתקופה

NOI

ה- NOI של הקבוצה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בתוצאות הכספיות של חברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, שנכללו בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני. נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים, מודגש בזאת כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "NOI").

NOI לתקופת הדוח כמפורט להלן, הסתכם לכ- 270.5 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לכ- 250.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 8.1% הגידול ב- NOI נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח מול תקופה מקבילה אשתקד, כמפורט להלן. כמו כן, בתקופת הדוח תוספת בגין חלק החברה ב- NOI של קניון TLV (50%) בסך של כ- 35.6 מיליון ש"ח למול תוספת של כ- 29.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2018	2019	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
205,035	216,148	NOI
45,347	54,393	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור אחזקה בהן
250,382	270,541	NOI - הנהלה

הערות והסברים	3 חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
	57,058	56,028	הכנסות משכירות
עליית הערך נבעה בעיקר מהפחתת שיעורי ההיוון בכ- 0.5% (ממוצע למרבית הנכסים) בחלק מנכסי המסחר, המשרדים והלוגיסטיקה, לאור סביבת הריבית הנמוכה במשק ועסקאות שנעשו בתחומים אלה.	33,447	194,165	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
ראה סעיף 1.8.3 לעיל.	-	27,068	הכנסות אחרות
עלייה של כ- 206.3%	90,505	277,261	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות
	1,643	1,811	אחזקת נכסים
התחלת שיווק פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ברבעון רביעי 2019.	846	3,047	שיווק
	6,940	6,889	הנהלה וכלליות
נובע בעיקר מחלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת והתאמות שווי הוגן הנובעות מעסקת רכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון ובחברת המגורים.	17,055	14,676	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת
	26,484	26,423	סה"כ הוצאות ועלויות
עלייה של כ- 291.8%	64,021	250,838	רווח מפעולות
הירידה נובעת בעיקר מירידה בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח שנבע מירידת המדד בין התקופות וכן ירידה בהוצאות ריבית בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח בשל הפחתת עלויות גיוס החוב של החברה. ברבעון המקביל נרשם הפסד משערון מכשירים פיננסיים בסך של כ- 8.7 מיליון ש"ח.	30,866	9,481	הוצאות מימון
נובע בעיקר מרווח משערון מכשירים פיננסיים בסך של כ- 9.6 מיליון ש"ח וריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות לחברות בשליטה משותפת והלוואות לאחרים בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח.	4,363	14,071	הכנסות מימון
	(26,503)	4,590	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	37,518	255,428	רווח לפני מסים על ההכנסה
	12,355	65,084	מסים על הכנסה
	25,163	190,344	רווח לתקופה

NOI

ה- NOI של הקבוצה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בתוצאות הכספיות של חברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, שנכללו בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני. נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים, מודגש בזאת כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "NOI").

NOI לרבעון הרביעי של שנת 2019 כמפורט להלן, הסתכם לכ- 69.8 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לכ- 66.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 4.7%. הגידול ב- NOI נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח מול תקופה מקבילה אשתקד, כמפורט לעיל.

כמו כן, בתקופת הדוח תוספת בגין חלק החברה ב- NOI של קניון TLV (50%) בסך של כ- 9.1 מיליון ש"ח למול תוספת של כ- 7.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ- 50% ל- 100%. NOI פרופורמה לרבעון הרביעי לשנת 2019 המתייחס להחזקת 100% בקניון TLV הינו כ- 78 מיליון ש"ח.

3 חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		
2018	2019	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
55,175	54,752	NOI
11,500	13,866	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור אחזקה בהן
66,675	68,618	NOI - הנהלה

FFO (Funds From Operations)

ה- FFO הינו מדד למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות.

יש להדגיש כי בשל אופייה העסקי של החברה, נתון ה- FFO כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בחברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

ה- FFO ברבעון הרביעי של שנת 2019 כולל רווח בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV (50%) והפחתה של כ- 1.6 מיליון ש"ח בגין חברת המגורים (50%). בתקופה מקבילה נכללה הפחתה בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV (50%) והפחתה של כ- 2.7 מיליון ש"ח בגין חברת המגורים (50%).

להלן חישוב ה- FFO לתקופת הדוח ולתקופה המקבילה:

3 חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		
2018	2019	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
25,163	190,344	רווח נקי לתקופה
(23,099)	(203,562)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
959	959	פחת והפחתות
356	59,203	מסים נדחים
5,248	574	התאמות שונות ^(א)
15,876	(13,199)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות ^(א)
24,503	34,319	FFO - הנהלה

(א) התאמת הוצאות והכנסות לא במזומן והוצאות חד פעמיות.

יש להדגיש כי ה- FFO:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ- 50% ל- 100%. FFO פרופורמה לרבעון הרביעי לשנת 2019 המתייחס להחזקת 100% בקניון TLV הינו כ- 38 מיליון ש"ח.

הערות והסברים	ליום		
	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
בתקופת הדוח התקבלה תמורת הנפקת אגרות חוב סדרה ח' בסך של כ- 480 מיליון ש"ח. מנגד, נפרע על ידי החברה קרן סדרות אגרות חוב והלוואות בהיקף של כ- 378 מיליון ש"ח וכן שולמה תמורה בסך של כ- 225 מיליון ש"ח בגין רכישת יתרת הזכויות בחברת הקניון ובחברת המגורים. לפרטים ראה ביאור 33' בדוחות הכספיים.	464,119	266,011	מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
מורכב בעיקר מקרקעין פרויקט המגורים תוצרת הארץ בתל אביב. לפרטים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.	-	259,059	מלאי מקרקעין - בנייה למגורים
	77,097	61,550	חייבים ויתרות חובה אחרות
	541,216	586,620	סך נכסים שוטפים
סעיפים עיקריים:	4,257,093	5,711,864	נכסים שאינם שוטפים
נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ- 5,246.3 מיליון ש"ח. עיקר העלייה בתקופת הדוח נובעת מאיחוד לראשונה של נכסי הנדל"ן של חברת הקניון וחברת המגורים בסך של כ- 1,610.8 מיליון ש"ח, וכן מעליית ערך בתקופת הדוח בסך של כ- 287.4 מיליון ש"ח.			
השקעה והלוואות בחברות בשליטה משותפת - הסתכם ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ- 136.7 מיליון ש"ח בהשוואה ל- 471.7 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. עיקר השינוי נובע מהשלמת רכישת יתרת הזכויות בחברת הקניון ובחברת המגורים ואיחוד מלא של הנתונים הכספיים שלהם.			
	4,798,309	6,298,484	סך הנכסים
			התחייבויות שוטפות
	525,452	563,154	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
העלייה בתקופה נובעת מאיחוד לראשונה של יתרות חברת הקניון וחברת המגורים כולל התאמות שווי הוגן בהתאם לעבודת ה- PPA בקיזוז תשלום דיבידנד בסך של כ- 55 מיליון ש"ח.	130,243	192,936	זכאים ויתרות זכות אחרות
	655,695	756,090	סך התחייבויות שוטפות
העלייה בתקופה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של יתרת הלוואה מתאגידים בנקאיים של חברת הקניון, מהנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בקיזוז פרעונות הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח, כמפורט לעיל.	2,296,323	3,397,101	התחייבויות שאינן שוטפות
	2,952,018	4,153,191	סך ההתחייבויות
עיקר השינוי נובע מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ- 337 מיליון ש"ח בקיזוז דיבידנד שאושר ושולם בסך של כ- 38 מיליון ש"ח.	1,846,291	2,145,293	סך ההון
	4,798,309	6,298,484	סך ההתחייבויות וההון

הסברים	שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
גידול בתשלומי המס בתקופה בעיקר בעקבות הסכם שומות, לשנים 2013 - 2016, כמפורט בביאור 110 לדוחות הכספיים לשנת 2018. בתקופה מקבילה נכללו החזרי מע"מ בהיקף של כ- 32 מיליון ש"ח, שהתקבלו בגין עסקת רכישת קרקע בפרויקט תוצרת הארץ שהושלמה בדצמבר 2017.	210.7	136.4	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
בתקופת הדוח, המזומנים שימשו בעיקר השלמת רכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך כ- 225 מיליון ש"ח, למתן הלוואות בסך של כ- 46.7 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 40.8 מיליון ש"ח.	(118.6)	(292.9)	סך המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
בתקופת הדוח, המזומנים נבעו מתמורה נטו שהתקבלה בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ- 480 מיליון ש"ח, ומנגד פירעון אגרות חוב, הלוואות מבנקים ומתאגידים מוסדיים בסך של כ- 378.5 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית בסך של כ- 62.6 מיליון ש"ח ותשלומי דיבידנדים בסך של כ- 93 מיליון ש"ח.	(49.8)	(55.4)	סך מזומנים נטו ששימשו מפעילות מימון

1.8.5.3 גרעון בהון חוזר ונזילות

לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 169 מיליון ש"ח לפי הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, סך של כ- 109 מיליון ש"ח מסכום זה נובע מסיווג להתחייבויות שוטפות של הלוואה שהחברה נטלה בחודש דצמבר 2017 למימון רכישת הזכויות במקרקעין לחלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ (ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים), מנגד חלק המקרקעין שנרכש ומיוחס לנדל"ן להשקעה, בסך כולל של כ- 156 מיליון ש"ח, מסווג כנדל"ן להשקעה בנכסים שאינם שוטפים.

החברה מקדמת הסכם מימון לליווי כולל לפרויקט תוצרת הארץ. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים קבוע, נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 2 מיליארד ש"ח ויכולת למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. הדירקטוריון בחן את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר של החברה, כדי להצביע על בעיית נזילות.

1.8.6 הכללת מידע כספי נפרד של החברה ("דוח סולוי")

עם כניסת החברה לפרויקט תוצרת הארץ וכוונת החברה לבצע במסגרתו את הבנייה למגורים באמצעות חברה מאוחדת, הגיעה החברה למסקנה שבמהלך הרבעון האחרון של שנת 2017, נוצר לראשונה פער שאינו זניח, בין הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים לבין הנתונים המוצגים על בסיס נפרד כנדרש בתקנות. בהתאם לכך, החברה עורכת ומציגה מידע כספי נפרד החל מהדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017.

2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי 2.1

2.1 הדירקטוריון ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שני דירקטורים וזאת, בין השאר, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, היקף פעילותה ומורכבותה.

להערכת הדירקטוריון, לאחר שהובאו בפניו תצהירי הדירקטורים במסגרתם פירטו את השכלתם וניסיונם העסקי בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, חברי הדירקטוריון של החברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית למועד אישור הדוח הינם כל חברי הדירקטוריון. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם ראה פירוט בתקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים על התאגיד).

2.2 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים.

2.3 גילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דניאל שפירא, אשר החל לכהן כמבקר הפנימי של החברה ביום 16 באוגוסט 2016. המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ- 27 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות ומתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב - 1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות").

המבקר הפנימי אינו בעל ענין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.

המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד בחברה נוסף על הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה, למעט כהונה כמבקר הפנימי של חברות נוספות בקבוצת אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה. אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה כאמור.

המבקר הפנימי נותן שירותים חיצוניים לחברה.

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ביום 11 באוגוסט 2016 ועל ידי הדירקטוריון ביום 16 באוגוסט 2016. באישור המינוי הסתמכו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בין היתר, על כישוריו וניסיונו המקצועי כאמור לעיל.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי היא תכנית עבודה שנתית ורב שנתית לשלוש שנים. תכנית העבודה נערכת בהתאם להערכת המבקר הפנימי לגבי הסיכונים הפוטנציאליים הקיימים, נושאי ביקורת שוטפים ובקשות מיוחדות של המנכ"ל או יו"ר הדירקטוריון. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה הנם המבקר הפנימי, מ"מ מנכ"ל החברה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אשר אליהם מוגשת התוכנית לאישור. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכניות העבודה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

במהלך שנת 2019 מבקר הפנים הגיש לוועדת הביקורת דוח בנושא עסקאות עם בעלי עניין, אשר מטרתו, בין היתר, בחינת תהליכי עבודה בחברה, יישום נוהל עסקאות בעלי עניין, איתור עסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים וכו'. תוכנית הביקורת בשנת 2019 כללה גם ביקורת בחברה בת (חברת הקניון). היקף העסקת המבקר הפנימי וצוותו בשנת 2019 היה כ- 570 שעות עבודה, בתעריף שעתי. מתוכם 330 שעות הושקעו בביקורת פנים בחברה, ו- 240 שעות הושקעו בביקורת פנים בתאגידים מוחזקים של החברה. היקף ההעסקה נקבע בהתאם לנדרש באופן סביר למימוש תוכנית הביקורת לשנת 2019, ובהתייחס למספר דוחות הביקורת אשר נערכו בשנה זו ולמורכבותם. תשלום שכר הטרחה הסתכם בסך של כ- 113 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, בגין שנת 2019. להערכת הדירקטוריון, הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי לא מושפעת ממתכונת התגמול.

בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, הוא ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים.

למבקר הפנימי גישה מלאה לכל מידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

דוחות המבקר הפנימי מוגשים בכתב למ"מ מנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת.

בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח, הגיש המבקר הפנימי 8 דוחות למ"מ מנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. דוחות המבקר הפנימי הוגשו למנכ"ל החברה ו/או להנהלת החברה בימים 28 בנובמבר 2018, 7 באפריל 2019, 11 בספטמבר 2019, 25 בנובמבר 2019, 9 בדצמבר 2019, 26 בינואר 2020 ונדונו בדיונים בוועדת הביקורת שהתקיימו ביום 20 בפברואר 2019, 1 בינואר 2020 וביום 29 בינואר 2020.

להערכת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הנם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

רואי החשבון המבקרים של החברה והחברות המאוחדות הינם זיו האפט (BDO).

להלן פירוט שכר הטרחה הכולל ששולם לרואה החשבון המבקר בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה:

2018		2019		
מס' שעות	אלפי ש"ח	מס' שעות	אלפי ש"ח	
3,056	318	2,916	333	שירותי ביקורת ומס לחברה
1,216	134	1,054	162	שירותי ביקורת לחברות בנות וחברות בשליטה משותפת
780	302	300	198	שירותי ייעוץ, מס ושונות
5,052	754	4,270	693	סה"כ

שכר טרחה נקבע בשיטה גלובלית (על סמך היקף שעות צפוי) ומאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצותיה של ועדת הביקורת.

הקיטון בשעות העבודה בשנת 2019 ביחס לשנה קודמת, נובע בעיקר מתוספת של שעות ייעוץ מס במסגרת דיוני מס בשנת 2018.

3. חלק שלישי - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

3.1.1 בחודש ינואר 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה המתפשט במהירות במדינות רבות בעולם כעל מצב חירום בריאותי עולמי (פנדמיה). לפרטים השלכות משבר הקורונה על החברה, ראו סעיף 7.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

3.1.2 לפרטים בדבר הסכם שנחתם עם קבוצת פוקס בנושא הסכמי השכירות ושיתוף הפעולה במסגרת קניון TLV ראו ביאור 12ג' (5) לדוחות הכספיים.

3.1.3 לפרטים בנוגע להליכים משפטיים בקשר לנכס בסיאטל, ראו סעיף 8.9.1 לפרק א' לדוח התקופתי וביאור 19 לדוחות הכספיים.

3.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאור 2א' (2) לדוחות הכספיים.

4. חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

4.1 אגרות החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (במיליוני ש"ח)

אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ד)	
אפריל 2019	אפריל 2017, נובמבר 2018	אפריל 2017, ינואר 2018	אוקטובר 2013, ינואר 2014, ספטמבר 2016	יולי 2010 ינואר, אוגוסט, נובמבר 2012 מאי, יולי, אוגוסט 2013	מועד הנפקה
485	137.665 ^(ד)	181.05 ^(א)	121.724 ^(ב)	110 ^(א)	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (מיליון ש"ח)
470.5	158.5	612	551.4	173.8	ע.נ. נומינלי ליום 31.12.2019 (מיליון ש"ח)
473.3	161.7	624.3	553.5	188.6	ע.נ. צמוד מדד ליום 31.12.2019 (מיליון ש"ח)
468.4	161	633.7	561.2	188.8	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 (מיליון ש"ח)
1.2	0.2	1.1	1.5	-	ריבית שנצברה ליום 31.12.2019 (מיליון ש"ח)
500.3	172.8	662.5	601.3	193.5	שווי בורסאי ליום 31.12.2019 (מיליון ש"ח)
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.42% ^(ט)	1.6% ^(ח)	2.15% ^(ז)	3.3% ^(ו)	4.5% ^(ה)	ריבית נקובה
1.59% ^(י)	1.76% ^(י)	2.3% ^(י)	3.24% ^(י)	4.65% ^(י)	ריבית אפקטיבית

אגרות חוב (סדרה ד)	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)	
4 תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020 (כולל).	4 תשלומים בסך של 7.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2021 ו-2 תשלומים בסך של 35% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב- 31 במאי של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023.	תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו- 2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2026.	4 תשלומים בסך של 1.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2020 (כולל), תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 ותשלום בסך של 22% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026	2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו- 2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 2024, 2 תשלומים בסך של 12% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו- 2028	מועדי תשלום הקרן
מידי 6 חודשים ביום 31.12 בין 30.6 השנים 2010- 2020	מידי 6 חודשים ביום 31.11 בין 30.11 השנים 2014- 2023	מידי 6 חודשים ביום 31.5 בין 30.11 השנים 2017- 2026	מידי 6 חודשים ביום 31.5 בין 30.11 השנים 2017- 2026	מידי 6 חודשים ביום 31 באוקטובר ו- 30 באפריל בין השנים 2019- 2028	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן) וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2010	צמודות (קרן) וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2013	צמודות (קרן) וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2017	צמודות (קרן) וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2017	צמודות (קרן) וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2019	בסיס ההצמדה
לא	לא	לא	לא	לא	המרה למניות
זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 2 לשטר הנאמנות (סדרה ה), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר פורסם ביום 30.10.2013 (אסמכתא מספר 2013- 01-179088)	זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 2 לשטר הנאמנות (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 2017- 01-030802)	זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 2017-01- 030802)	זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 2017-01- 030802)	זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ח'), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר נוסחו המתוקן פורסם ביום 17.4.2019 (אסמכתא מספר 2019- 01-035481)	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	מהותיות

אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ד)	
מעלות AA-	מידרוג Aa3 negative מעלות AA-	מידרוג A1 negative מעלות A+	מידרוג A1 negative מעלות A+	מידרוג A1 negative מעלות A+	דירוג עדכני
ראו סעיף 4.2.3 להלן (ז)	ראו סעיף 4.2.2 להלן (ח)	אין	אין	אין	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
כמפורט בסעיף 4.2.3 להלן	כמפורט בסעיף 4.2.2 להלן	כמפורט בסעיף 4.2.2 להלן	כמפורט בסעיף 4.2.1 להלן	-	אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים

- (א) בחודש יולי 2010 הונפקו 110 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד) של החברה. בשנת 2012 הורחבה הסדרה בדרך של הקצאות פרטיות למשקיעים מוסדיים כמפורט להלן: בחודש ינואר ב-150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב נוספות, בחודש אוגוסט ב-49 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב נוספות ובחודש נובמבר ב-110 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב נוספות. בחודש מאי 2013 הורחבה הסדרה ב-76 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים, בחודש יולי 2013 הורחבה הסדרה ב-166.719 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובחודש אוגוסט 2013, הורחבה הסדרה ב-33.281 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ב) בחודש אוקטובר 2013 הונפקו 121.724 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה) של החברה, ובחודש ינואר 2014 הונפקו 265.5 מיליון ש"ח ע.ג. במסגרת הצעת רכש חליפין עם אגרות חוב (סדרה ב). בחודש ספטמבר 2016 הורחבה הסדרה ב-261.447 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ג) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ד) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, ובחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי.
- (ה) בתנאי אגרות החוב (סדרה ד) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי או עדכון בדירוג אגרות החוב (סדרה ד) על ידי מידרוג בע"מ או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה. לפרטים בדבר עדכון שיעור הריבית ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 במרץ 2017 (אסמכתא מספר 2017-01-020931).
- (ו) בתנאי אגרות החוב (סדרה ה) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה) ו/או קיטון בהון העצמי. לפרטים בדבר עדכון שיעור הריבית ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר 125497-01-2016).
- (ז) בתנאי אגרות החוב (סדרה ו) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ו) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.
- (ח) בתנאי אגרות החוב (סדרה ז) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ז) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.
- (ט) בתנאי אגרות החוב (סדרה ח) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.
- (י) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.

4.2 אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים

4.2.1 אגרות חוב (סדרה ה) - אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים:

- א. **אמות מידה פיננסיות - בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינה במועד סיום כל רבעון, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים:**

אמות מידה פיננסיות	אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 700 מיליון ש"ח	2,145 מיליון ש"ח
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%	34.1%
היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14	7.6

"הון עצמי מתואם", "NOI", "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי" כמשמעותם בשטר הנאמנות.

- ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** - לחברה אפשרות לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, בשעבוד ראשון בדרגה, "נכסים מותרים", כהגדרתם בשטר הנאמנות, חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.
- ג. **התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף** - החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה) או בתנאי שבד בבד תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה) באותה דרגה, פרי פסו.
- ד. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 800 מיליון ש"ח. במקרה בו יצרה החברה שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף (ב) לעיל, לא תחול המגבלה האמורה לעיל.
- ה. **מגבלות על הרחבת סדרה** - החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ה) אם הרחבת הסדרה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ה) כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה), בדרגה אחת או יותר.
- ו. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה) כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה; (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות.
- ז. **מנגנון Cross Default** - בשטר הנאמנות נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה הועמדה לפירעון מיידי, ובלבד שהסכום הכולל שהועמד לפירעון מיידי כאמור הינו בהיקף העולה על 100 מיליון ש"ח; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות.

אגרות חוב (סדרה ו) ואגרות חוב (סדרה ז) - אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים:

א. **אמות מידה פיננסיות** - בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינה במועד סיום כל רבעון, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019	אמות מידה פיננסיות
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח	2,145 מיליון ש"ח
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%	34.1%
היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14	7.6
יחס הלוואה לבטוחה - סדרה ז בלבד - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ז) כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי").	הערך המתואם: 161 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 202 מיליון ש"ח

הון עצמי מתואם, "NOI", "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי" כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה ו) ושטר הנאמנות (סדרה ז); "יחס הלוואה לבטוחה", "השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים", ו"ערך מתואם", כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה ז).

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** - לחברה אין אפשרות לשעבד נכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

ג. **התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף - סדרה ו בלבד** - החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו) או בתנאי שבד בבד תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו) באותה דרגה, פרי פסו, או בתנאים אחרים כמפורט בסעיף 6.5.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ו).

ד. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1 מיליארד ש"ח.

ה. **מגבלות על הרחבת סדרה** - החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל שמתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור), בנוסף, הרחבת סדרת אגרות החוב תהא מותנית בכך שלא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר, ובהמצאת אישורים מהחברה לנאמן כאמור בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

בסדרה ז בלבד - בנוסף להגבלות על הרחבת סדרה כאמור, החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ז) אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה, ככל שיתווספו, לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). ובכפוף להוראות סעיף 7.4 ו-7.6 לשטר הנאמנות (סדרה ז).

1. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה; (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (סדרות ו ו-ז).

2. **מנגנון Cross Default** - בשטר הנאמנות נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות.

ח. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה - סדרה ז בלבד** - להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, שעבדה החברה 12 נכסי מקרקעין. הנכסים כוללים נכס אחד שהינו 50% מהזכויות במרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה, ו-11 הנכסים האחרים הינם נכסי מקרקעין המיועדים ומשמשים להפעלת סופרמרקטים ומושכרים לשוכרים (לעיל ולהלן: **"הנכסים המשועבדים"**)¹.

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ז) תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

לפרטים בדבר הוראות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות (סדרה ז) ביחס לנכסים המשועבדים, ראו סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים). במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי,

1 הנכסים הינם: נכס ברחוב מבצע סיני 20, שכונת רמת יוסף, בת ים; נכס ברחוב ההסתדרות 104, שכונת נאות שושנים, חולון; נכס ברחוב שטמפפר 14, מרכז העיר, נתניה; נכס בצומת הרחובות ירושלים וברודצקי, מרכז העיר, נתניה; נכס בשדרות העצמאות 10, שכונת בית וגן, קרית אתא; נכס ברחוב זבולון 10, קרית אתא; נכס ברחוב ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון; נכס בצומת הרחובות הרא"ה והרצל, מרכז "שופינג", רמת גן; נכס ברחוב ויצמן 20, תל אביב; נכס ברחוב הראל 2-4 פינת רח' מרכוס, רמת החייל, תל אביב; נכס ברחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד.

החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז).

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ז), נספח ב' לדוח הדירקטוריון והערכת שווי למרכז המסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה המצורפת לדוח זה.

4.2.3 אגרות חוב (סדרה ח) - אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים:

א. **אמות מידה פיננסיות** - בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינה במועד סיום כל רבעון, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019	אמות מידה פיננסיות
2,145 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
34.1%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
7.6	היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
הערך המתואם: 470 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 566 מיליון ש"ח	יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח) כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי").

"הון עצמי מתואם", "NOI", "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי", "יחס הלוואה לבטוחה", "השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים", ו"ערך מתואם", כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה ח).

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** - לחברה אין אפשרות לשעבד לנכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. יחד עם זאת, אם בחלוף שני רבעונים עוקבים רצופים וזאת עד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני מבניהם, לא תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה במועד הבדיקה, אזי החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, תוך שישים (60) ימים ממועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, הכל על פי סעיף 7.4 לשטר הנאמנות (סדרה ח) באופן שלאחר ההוספה החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה.

ג. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1,050,000,000 ש"ח ובכפוף לתנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח) לפירעון מיידי; (2) על פי הדוחות

הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח); (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (סדרה ח).

ד. **מגבלות על הרחבת סדרה** - החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל ש: (1) מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור); (2) הרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ח) כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר; (3) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו ערב הרחבת הסדרה (לאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת) החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח); (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (סדרה ח). בנוסף, החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ח) אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה, ככל שיתווספו, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). ובכפוף להוראות סעיף 7.4 ו-7.6 לשטר הנאמנות (סדרה ח).

ה. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות (סדרה ח) כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה; (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ח).

ו. **מנגנון Cross Default** - בשטר הנאמנות (סדרה ח) נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח).

ז. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה** - להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, שעבדה החברה 17 נכסי מקרקעין².

2 הנכסים הינם: (1) נכס במפגש הרחובות הסיבים ודרנגר טובה ושמשון, "רמת סיב", פתח תקווה; (2) נכס ברחוב אהרון בקר 8, תל ברוך צפון, מיקדו סנטר, תל אביב; (3) נכס ברחוב לה גרדיה 76, תל אביב; (4) נכס ברחוב לסר אורי 12, סופר מרקט-מגדלי דוד, תל אביב; (5) נכס ברחוב שטמפפר 73, פינת רח' מכבים מס' 1 ורח' אביאל, פתח תקווה; (6) נכס ברחוב קהילת ציון פינת רח' מנחם בגין 1, עפולה; (7) נכס ברחוב דרך מנחם בגין 96, שכונת עמישב, פתח תקווה; (8) נכס ברחוב אבן גבירול 30, תל אביב; (9) נכס ברחוב עמק דותן 23, מליבו סנטר, מודיעין; (10) נכס בגני אביב, לוד; (11) נכס בשדרות יחזקאל 2, אחוזת ברכפלד, מודיעין עילית; (12) נכס בפינת רח' בשמת ו- רח' עמק איילון, שוהם; (13) נכס ברחוב עתיר ידע 2, סניף מגה יכין, כפר סבא; (14) נכס ברחוב עמק בית שאן 29, מודיעין; (15) נכס ברחוב הסביון 40, רכסים; (16) נכס ברחוב מעלה יותם דרך יותם פינת שד' ארגמן, אילת; (17) נכס ברחוב בן זכאי פינת רח' בן קיסמא, אלעד.

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס³, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. נכון למועד פרסום הדוח, השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ח) תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

לפרטים בדבר הוראות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות (סדרה ח) ביחס לנכסים המשועבדים, ראו סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים). במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ח).

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ח) ונספח ג' לדוח הדירקטוריון.

4.3 פרטים בדבר הנאמנים לאגרות החוב

4.3.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות ו', ז')

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	שם חברת הנאמנות
דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן	שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות
03-5274867	טלפון
03-5271451	פקס
hermetic@hermetic.co.il	דוא"ל
רח' הירקון 113, תל אביב 63573, ת.ד. 3524 תל אביב 61034	כתובת למשלוח דואר

4.3.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד')

משמרת - חברה לשרותי נאמנות בע"מ	שם חברת הנאמנות
רו"ח ועו"ד רמי קצב, סמנכ"ל	שם האחראי על הסדרה בחברת הנאמנות
03-6374354	טלפון
03-6374344	פקס
office@mtrust.co.il	דוא"ל
מנחם בגין, 48 תל אביב	כתובת למשלוח דואר

3 בנכסים האמורים בס"ק (11), (13) ו-(16) בהערת שוליים 2 לעיל - נרשמו שעבודים אלה על זכויותיה בנכס של בעלת השליטה בחברה, אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בנוסף לשעבוד זכויותיה החוזיות של החברה בנכס כמפורט בשטר הנאמנות (סדרה ח).

שם חברת הנאמנות	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה בחברת הנאמנות	מיכל אבטליון-ראשוני
טלפון	03-6389200
פקס	03-6389222
דוא"ל	Michal@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר	יד חרוצים 14, תל אביב

4.4 דירוג אגרות החוב של החברה

אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ד)	
מעלות AA-	מידרוג Aa3 negative מעלות AA-	מידרוג A1 negative מעלות A+	מידרוג A1 negative מעלות A+	מידרוג A1 negative מעלות A+	דירוג עדכני
מעלות AA-	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable	מידרוג A1 negative	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה
היסטורית דירוגים					
	מידרוג Aa3 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	31/12/2019
מעלות AA-	מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	מעלות A+	31/12/2019
מעלות AA-	מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	מעלות A+	25/11/2019
מעלות AA-					21/3/2019
מעלות AA-					8/11/2018
מעלות AA-		מעלות A+	מעלות A+	מעלות A+	8/11/2018
	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	7/11/2018
מעלות AA-		מעלות A+	מעלות A+	מעלות A+	29/3/2018
		מידרוג A1 stable			9/1/2018
		מעלות A+			9/1/2018
		מידרוג A1 stable			7/1/2018
		מעלות A+			7/1/2018
	מעלות A+	מעלות A+	מעלות A+	מעלות A+	9/11/2017
	מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable			5/4/2017
	מעלות A+	מעלות A+			5/4/2017
	מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable			13/3/2017
	מעלות A+	מעלות A+			13/3/2017
		מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable		1/3/2017
		מעלות A+	מעלות A+		8/11/2016
		מידרוג A2 stable			21/9/2016
		מידרוג A2 stable			19/9/2016

אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ד)	
			מידרוג A2 stable	מידרוג A2 stable	18/9/2016
			מידרוג A3 credit review עם השלכות שליליות	מידרוג A3 credit review עם השלכות שליליות	21/3/2016
			מידרוג A3 credit review עם השלכות שליליות	מידרוג A3 credit review עם השלכות שליליות	10/11/2015
			מידרוג A3 credit review עם השלכות שליליות	מידרוג A3 credit review עם השלכות שליליות	7/7/2015
			מידרוג A2 credit review עם השלכות שליליות	מידרוג A2 credit review עם השלכות שליליות	14/5/2015
			מידרוג A1 credit review עם השלכות שליליות	מידרוג A1 credit review עם השלכות שליליות	18/2/2014
			מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable	26/12/2013
			מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable	15/10/2013
				מידרוג A1 stable	8/7/2013
				מידרוג A1 stable	28/5/2013
				מידרוג A1 negative	22/11/2012
				מידרוג A1 negative	26/8/2012
				מידרוג A1 negative	5/1/2012
				מידרוג A1 negative	10/8/2011
				מידרוג A1 negative	11/7/2010
				מידרוג A1 negative	2/6/2010

לדוח הדירוג העדכני של מידרוג בע"מ לאגרות החוב שבמחזור, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג אגרות חוב מיום 31 בדצמבר 2019 (אסמכתא מספר 116874-01-2019). דוח הדירוג מוכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לדוח הדירוג העדכני של סטנדרד & פורס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב שבמחזור, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג אגרות החוב מיום 25 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס' 114523-01-2019). דוח הדירוג מוכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ד' עד ח') של החברה ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרות ד' עד ח') לפירעון מיידי.

**הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה ומביע הערכתו
למאמצים שהושקעו ולתרומתם לתוצאות העסקיות של החברה.**

29 במרץ, 2020

**תאריך אישור
דוח הדירקטוריון**

**מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל**

**מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון**

נספח א - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט יישומו של IFRS11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר, 2013. דהיינו השקעות בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי, מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

מאזן מאוחד מורחב

31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
253,759	299,418	84,678	מזומנים ושווי מזומנים
*1,940	*7,491	7,246	מזומנים מוגבלים בשימוש
68,589	177,194	191,096	נכסים פיננסיים סחירים
			חייבים ויתרות חובה:
16,830	11,339	14,614	לקוחות
59,806	19,184	40,563	אחרים
1,353	203	731	מס הכנסה לקבל
-	68,910	259,059	מלאי בניינים ובנייה למגורים
-	50,406	-	הלוואות לחברות מוחזקות
55,500	31,100	-	נכס מוחזק למכירה
457,777	665,245	597,987	
			נכסים שאינם שוטפים:
114,582	-	-	השקעה בחברה כלולה
361,431	385,179	211,385	מלאי מקרקעין
69,116	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
56,060	78,532	93,939	הלוואות לאחרים
19,868	10,487	11,975	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
4,188,944	4,285,821	5,424,473	נדל"ן להשקעה
-	-	11,550	נכסי זכות שימוש ורכוש קבוע
*61,617	*58,240	54,863	נכסים אחרים
4,871,618	4,818,259	5,808,185	
5,329,395	5,483,504	6,406,172	סך נכסים

* סווג מחדש

31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות:
63,646	357,260	315,366	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
325,062	239,268	254,784	חלויות שוטפות של אגרות חוב
			זכאים ויתרות זכות:
32,866	26,490	29,605	ספקים ונותני שירותים
52,456	60,327	85,827	אחרים
41,000	55,000	-	דיבידנד לשלם
992	16,009	3,332	מסי הכנסה לשלם
19,320	19,320	73,483	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
535,342	773,674	762,397	
			התחייבויות שאינן שוטפות:
1,264,162	882,614	1,206,524	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
1,276,666	1,542,018	1,758,232	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
4,556	4,593	15,738	התחייבויות אחרות
3,707	728	721	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
427,583	433,586	517,267	מסי הכנסה נדחים
2,976,674	2,863,539	3,498,482	
3,512,016	3,637,213	4,260,879	סך התחייבויות
			הון המיוחס לבעלים של החברה:
12,554	12,554	12,554	הון מניות רגילות
460,500	459,785	459,785	קרנות הון אחרות
(7,505)	(452)	(6,902)	קרן הון מהפרשי תרגום
1,511,443	1,532,372	1,837,824	עודפים
(159,613)	(157,968)	(157,968)	בניכוי - עלות מניית החברה ברכישה עצמית (מניות באוצר)
1,817,379	1,846,291	2,145,293	סך ההון
5,329,395	5,483,504	6,406,172	סך התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			הכנסות:
295,239	*282,304	*256,599	הכנסות מדמי שכירות
296,780	61,849	84,479	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
26,678	2,166	-	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
-	-	48,039	חלק החברה ברווחי חברה כלולה
1,107	2,620	21,303	הכנסות אחרות
619,804	348,939	410,420	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות:
28,368	*30,774	*32,682	אחזקת נכסים
8,761	11,862	19,493	מכירה ושיווק
30,022	5,825	-	עלות המכירות מדירות ומביצוע חוזי הקמה
27,249	28,975	28,417	הנהלה וכלליות
-	2,419	-	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
94,400	79,855	80,592	סה"כ הוצאות ועלויות
525,404	269,084	329,828	רווח מפעולות
115,537	132,577	104,752	הוצאות מימון
43,921	15,603	13,997	הכנסות מימון
71,616	116,974	90,755	הוצאות מימון, נטו
453,788	152,110	239,073	רווח לפני מסים על ההכנסה
110,336	35,895	44,570	מסים על ההכנסה
343,452	116,215	194,503	רווח נקי לשנה

* סווג מחדש

נספח ב - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז)

להלן יובאו פרטים ביחס לנכסים המשועבדים בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבדים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית").

נכס משועבד מהותי מאוד - מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה:

1. כללי

החברה מחזיקה במחצית מהמקרקעין (50,000/100,000 חלקים) הידועים כחלקה 6, בגוש 9901, בשד' טום לנטוס, קרית השרון, נתניה (להלן בנספח זה: "המקרקעין"). המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 18,851 מ"ר, ועל חלק מהם בנוי מבנה בשטח של כ-26,000 מ"ר (מתוכם כ-13,500 מ"ר הינם שטחים למסחר ומשרדים והיתרה לחניות) (להלן בנספח זה: "הנכס בקרית השרון נתניה" או "המרכז המסחרי"). יתרת המקרקעין בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ ואי.אמ.אי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (חברה מקבוצת הראל) (להלן: ביחד יקראו: "הראל")⁴.

2. הסכם השיתוף

2.1 ביום 4.7.2011, נחתם הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל, בקשר למקרקעין ולמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה (להלן: "הסכם השיתוף").

2.2 הסכם השיתוף מסדיר את מערכת היחסים בין השותפים בכל הקשור לניהול, התפעול והשימוש במרכז המסחרי, לרבות ניהול באמצעות מנהלת, שיווק שטחי המרכז המסחרי, ניהול מערכת הכספים (לרבות גביית דמי שכירות, תשלומים והוצאות הקשורים למקרקעין) ולניהול ותפעול של המרכז המסחרי.

2.3 הצדדים יהיו בעלי זכויות משותפות במקרקעין ובפרויקט הקמת המרכז המסחרי על פי יחס ההחזקות (50% החברה; 50% הראל).

2.4 בהסכם השיתוף נקבע כי הצדדים לו יישאו בהתאם ליחס ההחזקות ביניהם בהוצאות כהגדרתן בהסכם השיתוף ובכל אחריות ו/או חבות הקשורה ו/או הנובעת מהמקרקעין ו/או המרכז המסחרי, לרבות תכנונו, הקמתו, שיווקו, ניהולו ותפעולו של המרכז המסחרי, בין אם עילתן בטרם החתימה על הסכם השיתוף או אחריה.

2.5 יחסי הצדדים הינם יחסים של שותפים במקרקעין וצד להסכם השיתוף לא יהיה רשאי לחייב את הצד האחר, ולא יציג עצמו ו/או יגרום לכל מצג כאילו הוא פועל ומייצג את הצד האחר, אלא במסגרת המותנה במפורש בהסכם השיתוף.

2.6 כל אחד מהצדדים רשאי לפעול בהווה ובעתיד, בכל עסק אחר שלא במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים, לרבות ובמיוחד בעסקי בניה, נדל"ן, ייזום וכד' ולרבות בתחום שיפוטה של העיר נתניה וזאת ללא כל צורך במתן הודעה ו/או בקבלת הסכמה של הצד השני לפעול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע ממחויבות הצדדים לפעול לטובת המרכז המסחרי ולהימנע מכל ניגוד אינטרסים ו/או פגיעה במרכז המסחרי, בגין עסקיהם ו/או פעילות אחרת. כמו כן, נקבע כי

4 בהתאם להודעת ב"כ דקלה חברה לביטוח בע"מ (אשר שינתה את שמה לדקלה סוכנות לביטוח כללי בע"מ) (להלן: "דקלה") מוזגה דקלה להראל חברה לביטוח בע"מ ומשום כך יש לתקן גם את הרישום בפנקסי המקרקעין.

במקרה שיוטל עיקול על זכויותיה של צד במקרקעין או תוגש תביעה נגד זכות של אחד הצדדים במרכז המסחרי או בקשר אליו, מתחייב אותו צד לגרום על חשבוננו לכך שעיקול שכזה יוסר ו/או טענה או תביעה כאמור תידחה בהקדם האפשרי ובכל מקרה שעד להסרת העיקול או דחייה התביעה או הטענה כאמור לא יגרמו לצד השני עקב העיקול, התביעה או הטענה כאמור כל נזק ו/או עיכוב ו/או הפרעה במימוש זכויותיו על פי הסכם השיתוף.

2.7 הצדדים יקימו מנהלת אשר תורכב מנציגי שני הצדדים, כאשר לשני הצדדים יהיה בה ייצוג שווה והחלטותיה יתקבלו פה אחד. למרות האמור לעיל, ככל שהחזקות מי מהצדדים תרדנה ל-25% ומטה, כי אז החל מאותו מועד ואילך אותו צד לא יהיה רשאי להשתתף בקבלת החלטות במינהלת.

2.8 זהות חברת הניהול תוסכם בין הצדדים. תפקידיה של חברת הניהול הוגדרו בהסכם הניהול ובכלל זה חברת הניהול תהיה אחראית לטפל בניהול השוטף של המרכז המסחרי, באחזקתו ובתחזוקתו, בטיפול השוטף בו וכן בהשכרה המשותפת של כל שטחי המרכז המסחרי בהתאם להנחיות המינהלת והסכם הניהול שייחתם על פי עקרונות התקשרות שנקבעו בהסכם השיתוף.

2.9 דמי השכירות מופקדים על ידי השוכרים לחשבון בנק בבעלות משותפת של הצדדים להסכם. דמי הניהול משולמים על ידי השוכרים ישירות לחברת הניהול.

2.10 הצדדים מתחייבים הדדית לבצע את כל ההשקעות ההוניות הנדרשות למרכז המסחרי כפי שיאושרו על ידי המנהלת בהתאם ליחס ההחזקות באותה העת. כל יתר ההוצאות יבוצעו על ידי חברת הניהול, בהתאם להסכם הניהול שייחתם ובכפוף להוראות הסכם השיתוף.

2.11 במקרה בו על פי החלטת המינהלת נדרשה העמדת הון עצמי ו/או בטחונות ו/או תשלום הוצאות (להלן: "**סכום המימון**") ומי מהצדדים לא העמיד את חלקו בסכום המימון (להלן: "**הצד המפר**"), כי אז הצד השני (להלן: "**הצד המשלם**") ראשי להעמיד את חלקו של הצד המפר בסכום המימון, וזאת לאחר מתן התראה לצד המפר והזדמנות לתיקון ההפרה, 30 יום מראש ובכתב. הועמד חלקו של הצד המפר בסכום המימון על ידי הצד המשלם (לאחר מתן התראה כאמור לעיל), כי אז יהא הצד המשלם זכאי להחזר אותו חלק מסכום המימון שהועמד על ידו עבור הצד המפר בתוספת 20% מהסכום האמור (להלן: "**החוב**"), וזאת מתוך חלקו של הצד המפר בתקבולי המרכז המסחרי. במקרה כאמור, לא יהיה הצד המפר זכאי לקבל כל תקבול מהמרכז המסחרי לפני השבת מלוא סכום החוב לצד המשלם.

2.12 לעניין העברת ו/או מכירת ו/או המחאת זכויותיו של צד להסכם השיתוף במקרקעין או במרכז המסחרי, כולן או חלקן, נקבעו בהסכם השיתוף ההוראות הבאות:

2.12.1 זכות סירוב ראשונה - במקרה בו צד להסכם השיתוף יבקש למכור את חלקו במקרקעין ובמרכז המסחרי, כולו או חלקו (להלן בסעיף זה: "**המוכר**") לצד שלישי כלשהוא, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה. במסגרת זו, הוא ימסור לצד השני להסכם השיתוף הודעה בכתב בה יפורטו מחיר המכירה, תנאי העסקה וזהות הצד השלישי (להלן בסעיף זה: "**ההודעה**"), והצד השני להסכם השיתוף יוכל להודיע בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על רצונו לרכוש את החלק המוצע למכירה בתנאים המפורטים בהודעה (להלן בסעיף זה: "**הודעת קניה**"). אם נמסרה הודעת קניה בתוך 30 הימים ממועד ההודעה, יהא חייב המוכר למכור את חלקו לצד

השני להסכם השיתוף בתנאים ומחיר המפורטים בהודעה בתוך 30 ימי עסקים. החלק המוצע למכירה יימכר שהוא נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי. היה ולא תתקבל הודעת קניה או יודיע הצד השני לצד המוכר כי אינו מעוניין לרכוש את החלק המוצע למכירה, המוכר יהיה זכאי למכור את החלק המוצע למכירה לצד שלישי במחיר שלא יפחת מהמחיר שפורט בהודעה תוך 6 חודשים ממועד ההודעה. היה והמכירה לא תבוצע בתוך התקופה האמורה, יידרש המוכר לשוב ולהציע, בהתאם לאמור לעיל, את חלקו במקרקעין ובמרכז הצד לצד השני כתנאי למכירתו לצד שלישי, וחוזר חלילה.

2.12.2 זכות הצטרפות - מבלי לגרוע מזכויות הצדדים לפי סעיף 2.12.1 לעיל, בכל מקרה של העברת ו/או המחאת ו/או מכירת חלקו של מי מהצדדים להסכם השיתוף לצד שלישי (להלן בסעיף זה: **"המוכר"**, ו**"הרוכש"**, בהתאמה), תהא לצד השני להסכם השיתוף (להלן בסעיף זה: **"הניצע"**) הזכות לדרוש לכלול במסגרת מכירה כאמור את חלקו של הניצע (להלן בסעיף זה: **"הזכות להשתתפות"**). במסגרת זו, המוכר ימסור לניצע הודעה בכתב ובה יצהיר על כוונתו למכור או להעביר את החלק הנמכר, ובה יפורטו תנאי המכירה וזהות הרוכש. הניצע יוכל להודיע על מימוש הזכות להשתתפות בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה מהמוכר, ואם נמסרה מהניצע הודעת מימוש כאמור, יועבר חלקו של הניצע במקרקעין ובמרכז המסחרי לרוכש במועד בו תושלם העברת החלק הנמכר מהמוכר לרוכש, באותו מחיר ובאותם תנאים החלים על מכירת החלק הנמכר של המוכר לרוכש. היה ולא תתקבל הודעה על מימוש זכות להשתתפות תוך 30 יום (להלן: **"התקופה הקובעת"**), יוכל המוכר להעביר את חלקו לרוכש תוך 6 חודשים מתום התקופה הקובעת, ובלבד שהמחיר ותנאי המכירה לא יעלו, מבחינת המוכר, על אלו שפורטו בהודעת המוכר. לאחר תקופה זו, תהיה כפופה העברה כאמור לזכות ההשתתפות של הניצע.

2.13 הזכויות המפורטות בסעיפים 2.12.1 ו- 2.12.2 לעיל לא יחולו על העברת זכויות במקרקעין ו/או במרכז המסחרי ל: (א) תאגיד בשליטתו הישירה ו/או העקיפה של הצד המעביר; (ב) תאגיד בשליטת בעל השליטה בצד המעביר; או ל- (ג) תאגיד השולט, ישירות או בעקיפין, בצד המעביר (כל אחד מהתאגידים המפורטים בס"ק (א)-(ג), להלן: **"תאגיד קשור"**) ובלבד שתאגיד קשור כאמור יחתום על הסכם השיתוף ויתחייב לקיים את הוראותיו. **"שליטה"** לעניין סעיף זה, כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

2.14 עוד נקבע במסגרת הסכם השיתוף, שכל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו במרכז המסחרי ו/או במקרקעין לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת הצד השני להסכם השיתוף, ובלבד שיתקבל אישור בעל השעבוד, כי מימושו של השעבוד יהיה כפוף להוראות הסכם השיתוף (ובכלל זה הוראות לענין זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות כאמור בסעיפים 2.12.1 ו- 2.12.2 לעיל).

3. הצגת הנכס

3.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
שם הנכס	מרכז מסחרי "אלון קרית השרון"
מיקום הנכס	שד' טום לנטוס, קרית השרון, נתניה
שטח הנכס	מסחר - 5,030 מ"ר משרדים - 7,460 מ"ר חניון מקורה - 11,000 מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס	החזקה במושע, עם הסכם שיתוף בין השותפים.
חלק התאגיד בפועל בנכס	50%
ציון שמות השותפים לנכס	חברות מקבוצת הראל (כהגדרתה בסעיף 1 לעיל) אשר למיטב ידיעת החברה שייכות לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה.
תאריך רכישת הנכס	2008
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות רשומה
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	זכויות בנייה למסחר ולמשרדים - 29,283 מ"ר ברוטו
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	פעילות משותפת
פרטים על נכס שנמכר	-

נתונים לפי 100%; (חלק התאגיד בנכס - 50%)	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	236,800	218,600	207,300	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	127,175
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	236,800	218,600	207,300	מועד הרכישה	2008
רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)	17,864	11,400	(3,930)	שיעור תפוסה (%)	-
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	93%	93%	93%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	11,558	11,691	11,622		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	14,431	14,224	13,566		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	מסחר - 152 משרדים - 72	מסחר - 145 משרדים - 71	מסחר - 149 משרדים - 69		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	מסחר - 232 משרדים - 70	מסחר - משרדים - 59	מסחר - 185 משרדים - 81		
NOI (אלפי ש"ח)	14,191	13,996	12,700		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	14,261	14,072	14,055		
שיעור תשואה בפועל (%)	6%	6.4%	6.1%		
שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)	6.9%	7.6%	7.8%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	48	46	44		
לגבי מרכז מסחרי מניב הפדיון הממוצע למ"ר (לחודש) ^(ב)	1,519	1,460	1,434		
שער חליפין	-	-	-		

(א) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה ושטחים פנויים וכולל דמי שכירות מייצגים לשנה.

(ב) הנתונים הם למיטב ידיעת התאגיד, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולתו התאגיד לוודא כי מידע שזה אכן נכון.

3.3 פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
הכנסות (באלפי ש"ח):			
13,237	13,868	14,057	מדמי שכירות - קבועות
329	356	374	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
13,566	14,224	14,431	סה"כ הכנסות
עלויות (באלפי ש"ח):			
866	228	240	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
866	228	240	סה"כ עלויות
12,700	13,996	14,191	רווח (באלפי ש"ח):
12,700	13,996	14,191	NOI (באלפי ש"ח):

3.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, אין לחברה שוכר שההכנסה ממנו מניבה 20% לפחות מהכנסות הנכס.

3.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שנת 2023 31.12.2023 ואילך	לשנה שנת 2022 31.12.2022	לשנה שנת 2021 31.12.2021	לשנה שנת 2020 31.12.2020	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)				
12,138	8,098	11,195	13,172	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
12,138	8,098	11,195	13,172	סך הכל

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, בין היתר, עקב התפתחות משבר הקורונה והשלכותיו כמפורט סעיף 7.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, ומבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

3.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד זה לא מתוכננות השבחות ושינויים בנכס שחלק מהותי מהם צפוי להתחיל עד לתום שנת 2020. עם זאת, החברה יוזמת שינוי תב"ע לצורך הרחבת השימושים האפשריים של זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ- 29,000 מ"ר ברוטו כך שיאפשרו גם בניית דיור מוגן ו/או מעונות לסטודנטים. אין כל וודאות כי שינוי תב"ע כאמור יאושר במלואו או בחלקו.

3.7 מימון מסוים לנכס

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

3.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2019 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	161,210 ^(א)
אחר	א. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 12689/2009/1002 מיום 24/6/2009. ב. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 1662/2011/1 מיום 24/1/2011. ג. הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה, בהתאם לשטר מס' 1030/2014/1 מיום 22/1/2014, בגין הסכם השיתוף במקרקעין. ד. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/1 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות. ה. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/2 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות.	

(א) הסכום מהווה יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם אגרות החוב (סדרה ז'), ליום 31 בדצמבר 2019.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס -50%)
207,200	218,600	236,800	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי ^(א)
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/17	31/12/18	31/12/19	תאריך התוקף של הערכת השווי:
לא רלוונטי	לא רלוונטי	228,200	שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה בהתאם להערכת שווי ליום 30 בספטמבר 2019 (באלפי ש"ח):
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 7.25%; משרדים -7.25% 7.75% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 8.25%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 7.25%; משרדים 7.5%-7.25% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 8.25%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.75%; משרדים 7% - 6.75% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)
418	454	486	עליה של 15%
(223)	(406)	(436)	ירידה של 15%
(12,400)	(13,200)	(15,300)	עליה של 0.5%
14,400	15,200	17,700	ירידה של 0.5%
4,900	4,300	5,006	עליה של 2.5%
(4,700)	(4,200)	(5,006)	ירידה של 2.5%
			שיעור תפוסה ^(ב)
			שיעור היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

(א) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

(ב) גידול / קיטון בשטחים פנויים.

פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע														נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערון (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]		
הנכס ברחוב ויצמן, תל אביב	2019	17,980	17,980	1,084	1,081	1,081	6%	6%	25.2%	11%	100%	169	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 6% מספר נכסי השוואה - 12	ישראל	אזור
	2018	15,770	15,770	1,027	1,024	1,024	6.5%	6.5%	23.8%	10% ^(א)	100%	160	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7% מספר נכסי השוואה - 8	ש"ח	המטבע המסחרי
	2017	15,520	15,520	997	994	994	6.4%	6.4%	23.1%	11%	100%	155	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7% מספר נכסי השוואה - 6	מסחרי	שימוש עיקרי
																	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
																	חלק התאגיד [%]
																	שטח [מ"ר]

(א) יחס שווי הנכס לחוב קטן מ-10%.

פרטים בדבר שלושה נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס ומאפייניו ^(א)	שנה	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	2019	ישראל	18,900	18,900	1,057	1,051	5.6%	5.6%	18.3%	12%	2,300	100%	76
		המטבע המסחרי											
שימוש עיקרי	2018	מסחרי	16,600	16,600	997	991	6%	6%	17.3%	10%	926	100%	71
		עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	5,729										
חלק התאגיד [%]	2017	100%	15,650	15,650	968	962	6.1%	6.1%	16.8%	11%	(210)	100%	69
		שטח [מ"ר]	1,163										

(א) כולל 3 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רמת יוסף-בת ים (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רמת החייל-ת"א (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), ירושלים-נתניה (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות). כל הנכסים מושכרים למגה. ליום 31 בדצמבר 2019 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"ייתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

פרטים בדבר שבעה נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס ומאפייניו ^(א)	שנה	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערון (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	ישראל	82,420	82,420	5,154	5,093	5,093	6.2%	6.2%	8.9%	51%	7,390	100%	74
שימוש עיקרי	מסחרי	75,030	75,030	4,952	4,927	4,927	6.6%	6.6%	8.6%	46%	1,680	100%	71
חלק התאגיד [%]	100%	73,350	73,350	4,837	4,799	4,799	6.5%	6.5%	8.4%	54%	370	100%	70

(א) כולל 7 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: נאות שושנים-חולון (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), הרוא"ה-רמת גן (סעיף 7.1.1.1.9 לשטר הנאמנות), שטמפפר-נתניה (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), נווה כרמית-ראשל"צ (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), בית וגן-קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), תל-מונד (סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות), זבולון-קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 5 מהנכסים מושכרים למגה. ליום 31 בדצמבר 2019 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"מיתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

נספח ג - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח)

להלן יובאו פרטים ביחס לנכסים המשועבדים בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית").

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ^(ג)	
		ערך בסוף שנה (מאוחד) באלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) באלפי ש"ח	NOI בפועל בשנה (מאוחד) באלפי ש"ח ^(א)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) באלפי ש"ח ^(א)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(א) (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	יחס הנכס לטוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) באלפי ש"ח	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור היוון]: [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
אזור המטבע המסחרי	ישראל	66,640	66,640	4,496	4,471	4,471	6.7%	6.7%	16.7%	14%	3,900	100%	110	האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ ^(ד)	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 6.75% מספר נכסי השוואה - 31
	ש"ח															
שימוש עיקרי עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	מסחרי ^(א)	62,740	62,740	4,334	4,426	4,561	7.1%	7.3%	16.5%	13%	920	100%	106	האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7.25% מספר נכסי השוואה - 18
	26,788															
חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר]	100%	61,820	61,820	4,235	4,210	4,452	6.8%	7.2%	15.7%	13%	1,740	100%	103	האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7.25% מספר נכסי השוואה - 22
	3,376															

- (א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במודיעין המגנים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיטוט תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיטוט תקנות נדל"ן להשקעה").
- (ב) כולל נטרול השפעה בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.
- (ג) הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2019 בגין הנכס מצורפת לנספח זה. שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה, לפי הערכת שווי קודמת ליום 30 בספטמבר 2019 הינו 62,180 אלפי ש"ח.
- (ד) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ^(א)		
			ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור מותאם (%)	תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם) (וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור היוון]: [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
יכון כפר סבא (סעיף 7.1.1.13 לשטר הנאמנות)	אזור	ישראל	2019	79,230	79,230	5,224	5,192	5,192	6.6%	6.6%	9.2%	17%	5,620	100%	72	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי -6.75% מספר נכסי השוואה - 15
				המטבע המסחרי	ש"ח													
	שימוש עיקרי	מסחרי	2018	73,610	73,610	5,071	5,037	5,037	6.8%	6.8%	9%	15%	3,744	100%	70	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי -7.25% מספר נכסי השוואה - 6
				עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	56,127													
	חלק התאגיד [%]	100%	2017	69,760	69,760	4,966	4,933	4,933	7.1%	7.1%	8.8%	14%	250	100%	68	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי -7.25% מספר נכסי השוואה - 8
		שטח [מ"ר]		6,060														

(א) הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2019 בגין הנכס מצורפת לנספח זה. שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה, לפי הערכת שווי קודמת ליום 30 בספטמבר 2019 הינו 73,970 אלפי ש"ח.

שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
			ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)	שיעור על העלות (%)	יחס הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס הערכה [Cap Rate / שיעור היוון]: [מספר נכסי השוואה. מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
סעיף 7.1.1.12 לשטר הנאמנות שוהם	אזור	ישראל	61,470	61,470	3,693	3,684	3,684	6%	6%	23.1%	13%	4,960	100%	118	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי -6.75% מספר נכסי השוואה - 20
	המטבע המסחרי	ש"ח															
	שימוש עיקרי	מסחרי ^(א)	56,510	56,510	3,660	3,636	3,636	6.4%	6.4%	22.8%	12%	890	100%	117	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי -7.25% מספר נכסי השוואה - 15
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	15,927															
	חלק התאגיד [%]	100%															
	שטח [מ"ר]	2,601															
			55,620	55,620	3,589	3,562	3,623	6.4%	6.5%	22.4%	11%	7,160	100%	115	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי -7.25% מספר נכסי השוואה - 17

(א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס בשוהם כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיטות תקנות נדל"ן להשקעה.

(ב) כולל נטרול השפעה בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 1.5.2017 (מועד סיום השכירות על ידי מגה וכניסת שוכר אחר). לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע														נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(א) (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [היוון]: [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
אזור	ישראל	2019	55,910	55,910	3,509	3,485	3,485	6.2%	6.2%	16.8%	12%	4,890	100%	186	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 6% מספר נכסי השוואה - 23
			המטבע המסחרי	ש"ח													
שימוש עיקרי	מסחרי	2018	51,020	51,020	3,351	3,298	3,445	6.5%	6.8%	15.9%	11%	500	100%	178	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7% מספר נכסי השוואה - 22
			עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	20,744													
חלק התאגיד [%]	100%	2017	50,520	50,520	3,267	3,248	3,507	6.4%	6.9%	15.7%	10%	440	100%	173	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7% מספר נכסי השוואה - 23
			שטח [מ"ר]	1,570													

אבן גבירול
(סעיף 7.1.1.8 לשטר הנאמנות)

(א) כולל נטרול השפעה בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
			ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) באלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה באלפי ש"ח ^(א)	הכנסות בשנה (מאוחד) באלפי ש"ח	NOI בפועל בשנה (מאוחד) באלפי ש"ח	NOI מותאם בשנה (מאוחד) באלפי ש"ח	שיעור תשואה (%)	שיעור מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי (הפסדי) שערור (מאוחד) באלפי ש"ח	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
סעיף 7.1.1.6 ל שטר הנאמנות) עפולה	אזור	ישראל	45,570	45,570	2,855	2,899	2,899	6.4%	6.7%	11%	10%	3,450	100%	63	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי -6.75% מספר נכסי השוואה - 17
	המטבע המסחרי	ש"ח															
	שימוש עיקרי	מסחרי	42,120	42,120	2,692	2,682	2,839	6.4%	7.3%	10.2%	9%	1,971	100%	59	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי -7.25% מספר נכסי השוואה - 14
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	26,381															
	חלק התאגיד [%]	100%	40,110	40,110	2,418	2,397	2,781	6%	7.5%	9.1%	8%	(182)	96%	53	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי -7.5% מספר נכסי השוואה - 13
	שטח [מ"ר]	3,793															

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערור (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
74	100%	2,694	7%	10.2%	6.3%	6.3%	2,101	2,101	2,155	33,200	33,200	2019	אזור ישראל	(סעיף 7.1.1.1 לשרת הנאמנות) רחוב הסיבים פתח תקווה
													המטבע המסחרי ש"ח	
													שימוש עיקרי משרדים	
45	96%	4,828	6%	5.6%	7.3%	3.7%	2,233	1,140	1,316 ^(א)	30,500	30,500	2018	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	
													20,522	
													חלק התאגיד [%]	
51	27%	767	5%	6.7%	8.2%	5.3%	2,110	1,368	1,506	25,600	25,600	2017	100%	
													שטח [מ"ר]	
													2,439	

(א) במהלך התקופה חלק מהנכס היה פנוי משוכרים והחברה פעלה לשיווקו והשכרתו. נכון ליום 31.12.2018 מרבית הנכס הושכר.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע													
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) באלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה באלפי ש"ח ^(א)	הכנסות בשנה (מאוחד) באלפי ש"ח	NOI בפועל בשנה (מאוחד) באלפי ש"ח	NOI מותאם בשנה (מאוחד) באלפי ש"ח	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) באלפי ש"ח	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)		
מקרקעי רכסים (סעיף 7.1.1.15 לשטר הנאמנות)	2019	אזור	ישראל	37,480	37,480	2,934	2,917	2,917	7.8%	7.9%	12.4%	8%	2,690	100%	105
		המטבע המסחרי	ש"ח												
	2018	שימוש עיקרי	משרדים ומסחרי ^(א)	34,790	34,790	2,753	2,739	2,739	7.9%	8%	11.7%	7%	90	100%	98
		עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	23,461												
	2017	חלק התאגיד [%]	100%	34,700	34,700	2,735	2,725	2,725	7.9%	8%	11.6%	7%	(1,890)	100%	97
		שטח [מ"ר]	2,339												

(א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במקרקעי רכסים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה.

(ב) בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 675 אלפי ש"ח.

פרטים בדבר עשרה נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס ומאפייניו ^(א)	שנה	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(ב)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערור (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	ישראל	286,160	286,160	18,501	18,276	18,276	6.4%	6.4%	9.9%	61%	31,480	100%	94
שימוש עיקרי	מסחרי	254,680	254,680	17,612	17,458	18,220	6.9%	7.2%	9.5%	53%	4,735	100%	90
חלק התאגיד [%]	100%	249,945	249,945	16,864	16,673	18,252	6.7%	7.3%	9.1%	52%	2,580	100%	86

(א) כולל 10 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: תל ברוך תל אביב (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), לה גרדיה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), מגדלי דוד תל אביב (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), פתח תקווה מכבים (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), עמישב פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות), מליבו סנטר מודיעין (סעיף 7.1.1.1.9 לשטר הנאמנות), לוד (סעיף 7.1.1.1.10 לשטר הנאמנות), מודיעין עילית (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), אילת (סעיף 7.1.1.1.16 לשטר הנאמנות) ואלעד (סעיף 7.1.1.1.17 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 9 מהנכסים מושכרים למגה. ליום 31 בדצמבר 2019 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ב) כולל נטרול השפעות בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

פרק ג

דוחות כספיים



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח שנתי 2019

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח שנתי 2019

תוכן העניינים

עמוד

- | | |
|---|---|
| 2 | דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות – ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי |
| 3 | דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות- ביקורת הדוחות הכספיים השנתיים |
| 4 | הסכמה מראש להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש ינואר 2020 |

הדוחות הכספיים המאוחדים – באלפי ש"ח:

- | | |
|-------|-----------------------------|
| 5-6 | דוחות על המצב הכספי |
| 7 | דוחות רווח והפסד ורווח כולל |
| 8-9 | דוחות על השינויים בהון |
| 10-11 | דוחות על תזרימי המזומנים |
| 12-71 | ביאורים לדוחות הכספיים |

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקונו (להלן: "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות מדמי שכירות (3) בקורות על תהליך הנדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו מיום 29 במרץ 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו.

ירושלים, 29 במרץ 2020

זיו האפט
רואי חשבון

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו מיום 29 במרץ 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ירושלים, 29 במרץ 2020

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

29 במרץ 2020

לכבוד
הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")
ג.א.ג,

**הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף רבוע כחול נדל"ן בע"מ מחודש
ינואר 2020**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרץ 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרץ 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרץ 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרץ 2020 על ביקורת דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל של החברה לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	נ כ ס י ם
2018	*2019		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים :			
286,925	74,915	9א'	מזומנים ושווי מזומנים
177,194	191,096	9א'	נכסים פיננסיים סחירים
-	5,018		פקדונות מוגבלים
			חייבים ויתרות חובה :
3,960	13,973		שוכרים
50,406	1,500	3	הלוואות לחברות מוחזקות
-	678		מסי הכנסה לקבל
22,731	40,381	16א'	אחרים
-	259,059	5,4	מלאי מקרקעין – בניה למגורים
541,216	586,620		
נכסים שאינם שוטפים :			
471,712	136,713	3	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
78,532	93,939	9א',4	הלוואות לאחרים
10,487	11,975	9א'	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	11,550		נכסי זכות שימוש
385,179	211,385	5	מלאי מקרקעין
3,311,183	5,246,302	6	נדל"ן להשקעה
4,257,093	5,711,864		
4,798,309	6,298,484		סך נכסים

* כולל איחוד לראשונה לתאריך הדוח על המצב הכספי של חברות השוק הסיטונאי – ראה ביאור 3ב'.

שלומית טייב
סמנכ"לית כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה : 29 במרץ 2020.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	התחייבויות והון
2018	*2019		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
286,184	308,370	7	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
239,268	254,784	8	חלויות שוטפות של אגרות חוב
			זכאים ויתרות זכות:
12,043	28,377		ספקים ונותני שירותים
27,871	87,744	16ב'	אחרים
16,009	3,332		מסי הכנסה לשלם
55,000	-	9א'	דיבידנד לשלם
19,320	73,483	16ג'	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
655,695	756,090		
התחייבויות שאינן שוטפות:			
346,078	1,124,295	7	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
1,542,018	1,758,232	8	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
2,033	13,916	9א'	התחייבויות אחרות
653	721	11	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
405,541	499,937	10ג'	מסי הכנסה נדחים
2,296,323	3,397,101		
		12	התקשרויות והתחייבויות תלויות
2,952,018	4,153,191		סך התחייבויות
		13	הון המיוחס לבעלים של החברה:
12,554	12,554		הון מניות רגילות
459,785	459,785		קרנות הון אחרות
(452)	(6,902)		קרן הון מהפרשי תרגום
1,532,372	1,837,824		עודפים
(157,968)	(157,968)		בניכוי - עלות מניות החברה ברכישה עצמית (מניות באוצר)
1,846,291	2,145,293		סך ההון
4,798,309	6,298,484		סך התחייבויות והון

* כולל איחוד לראשונה לתאריך הדוח על המצב הכספי של חברות השוק הסיטונאי – ראה ביאור 33.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות רווח והפסד ורווח כולל מאוחדים*

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

ביאור

הכנסות:

**209,766	**215,133	223,214	ב'15
92,432	111,502	287,426	6
29,165	-	-	3
21,303	2,620	27,068	ד'17
352,666	329,255	537,708	

הכנסות מדמי שכירות
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הכנסות אחרות, נטו

הוצאות ועלויות:

**15,599	**11,078	8,689	א'17
877	2,505	5,073	
23,382	23,564	22,161	ב'17
-	47,479	10,319	3
39,858	84,626	46,242	
312,808	244,629	491,466	
80,192	92,758	81,620	ג'17
13,443	15,603	43,921	ג'17
66,749	77,155	37,699	
246,059	167,474	453,767	
51,556	51,259	110,315	ד'10
194,503	116,215	343,452	

אחזקת נכסים
שיווק
הנהלה וכלליות
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו

רווח מפעולות

80,192	92,758	81,620	ג'17
13,443	15,603	43,921	ג'17
66,749	77,155	37,699	
246,059	167,474	453,767	
51,556	51,259	110,315	ד'10
194,503	116,215	343,452	

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:

(9,562)	7,053	(6,450)	
1,326	-	-	
(8,236)	7,053	(6,450)	
186,267	123,268	337,002	

זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום
שערור ושחרור מקרן הון בגין נכסים פיננסיים
זמינים למכירה, נטו ממס
סך רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

סך רווח כולל לשנה

ש"ח

16.80	10.04	29.65
16.79	10.03	29.65

14

רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:

רווח בסיסי למניה
רווח למניה בדילול מלא

* באשר לנתוני פרופורמה לגבי רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי - ראה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה המצורפים לדוחות כספיים אלה.
** סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	עלות מניות החברה ברכישה עצמית	סך הכל
אלפי ש"ח					
12,554	459,174	2,057	1,446,009	(159,613)	1,760,181
יתרה ליום 1 בינואר 2017					
תנועה בשנת 2017:					
רווח כולל:					
-	-	-	194,503	-	194,503
-	-	-	-	-	(8,236)
-	1,326	(9,562)	-	-	186,267
-	1,326	(9,562)	194,503	-	-
סך הרווח (הפסד) הכולל לשנה					
עסקות עם בעלים:					
-	-	-	931	-	931
-	-	-	(89,000)	-	(89,000)
-	-	-	(41,000)	-	(41,000)
-	-	-	(129,069)	-	(129,069)
סך כל עסקאות עם בעלים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 – לפני השפעה מצטברת של יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים					
12,554	460,500	(7,505)	1,511,443	(159,613)	1,817,379
השפעה מצטברת לתחילת 2018, נטו, של יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים (ביאור 2 יט'1):					
-	(1,071)	-	(18,452)	-	(19,523)
-	-	-	3,668	-	3,668
-	459,429	(7,505)	1,496,659	(159,613)	1,801,524
יתרת ליום 1 בינואר 2018					
תנועה במהלך השנה:					
רווח כולל:					
-	-	-	116,215	-	116,215
-	-	7,053	-	-	7,053
-	-	7,053	116,215	-	123,268
סך הרווח הכולל לשנה					
עסקות עם בעלים:					
-	356	-	(2,001)	1,645	-
-	-	-	499	-	499
-	-	-	(55,000)	-	(55,000)
-	-	-	(24,000)	-	(24,000)
-	459,785	(452)	1,532,372	(157,968)	1,846,291
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018					

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	עלות מניות החברה ברכישה עצמית	סך הכל
אלפי ש"ח					
12,554	459,785	(452)	1,532,372	(157,968)	1,846,291
יתרה ליום 1 בינואר 2019					
תנועה במהלך השנה :					
רווח כולל:					
-	-	-	343,452	-	343,452
-	-	(6,450)	-	-	(6,450)
-	-	(6,450)	343,452	-	337,002
סך הרווח הכולל לשנה					
עסקות עם בעלים -					
-	-	-	(38,000)	-	(38,000)
12,554	459,785	(6,902)	1,837,824	(157,968)	2,145,293
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019					

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

(54,693)	217,454	163,568	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א')
(39,974)	(6,747)	(27,176)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
(94,667)	210,707	136,392	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:

2,841	1,694	4,877	ריבית שהתקבלה
-	-	(218,796)	רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי
(169,466)	(26,203)	(40,826)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
51,488	50,025	-	תמורה מממשן נדל"ן להשקעה, נטו
(56,060)	(15,104)	(9,922)	הלוואות לאחרים
(98,549)	(171,569)	(67,161)	השקעה בניירות ערך סחירים
134,086	55,038	74,221	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
(7,000)	(14,450)	(36,828)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
1,731	2,000	1,500	פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
(140,929)	(118,569)	(292,935)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

(93,354)	(73,047)	(62,527)	ריבית ששולמה
(109,000)	(65,000)	(93,000)	דיבידנד ששולם
314,535	476,299	479,836	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
(277,375)	(328,470)	(256,422)	פירעון אגרות חוב
291,288	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(33,516)	(59,593)	(122,074)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	(1,238)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
92,578	(49,811)	(55,425)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

(143,018)	42,327	(211,968)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
387,616	244,595	286,925	הפרשי שער בגין מזומנים
(3)	3	(42)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר השנה
244,595	286,925	74,915	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

נספח לדוח תזרים מזומנים

(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

246,059	167,474	453,767	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(92,432)	(111,502)	(287,426)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	(75,000)	רווח הזדמנותי מרכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי
(25,990)	51,554	7,780	חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנדים שהתקבלו, נטו
724	17,306	(22,450)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
1,256	1,670	(6,635)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
-	-	1,321	פחת נכסי זכות שימוש
931	499	-	סכומים שנזקפו בגין אופציות שהוענקו
83,818	66,151	51,862	ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
22	129	(58)	גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
214,388	193,281	123,161	
(221,725)	(11,840)	(5,631)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(610)	7,303	(111)	גידול במלאי מקרקעין
(30,732)	36,181	2	קיטון (גידול) בחייבים – שוכרים
152	(3,690)	1,005	קיטון (גידול) בחייבים אחרים
(16,166)	(3,781)	45,142	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(269,081)	24,173	40,407	גידול (קיטון) בזכאים אחרים והפרשות בגין התחייבויות אחרות
(54,693)	217,454	163,568	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות), לפני מסים ששולמו

(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

4,942	9,100	1,141	השקעה בנדל"ן להשקעה
8,650	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
41,000	55,000	-	דיבידנד שטרם שולם
-	2,001	-	מימוש אופציות עובדים

(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון – מידע משלים:

9,980	32,961	8,519	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון
			באשר לתוספת מאיחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי – ראה ביאור 3ב'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי:

התאגדות ופעילות

רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") נתאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזריאלי 1, תל אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני (להלן - "הקבוצה"). באשר לרכישת מלוא השליטה והאיחוד לראשונה ליום 31 בדצמבר 2019, של חברות השוק הסיטונאי, בהן החזיקה החברה קודם לכן בשליטה משותפת עם צד ג' (50%), ראה ביאור 3.

החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע"), שהינה תאגיד מדווח, בשליטה (בעקיפין) של מר מוטי בן משה (ראה גם ביאור 15).

החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) בנייה למגורים, באשר למידע לפי מגזרי פעילות - ראה ביאור 18.

בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה משכירה שטחי מסחר (במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק משמעותי מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח (ראה גם ביאור 6).

הגדרות:

"החברה"	- רבע כחול נדל"ן בע"מ.
"הקבוצה"	- החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת.
"אלון רבע" או "חברת האם"	- אלון רבע כחול ישראל בע"מ, החברה האם של החברה.
"קבוצת אלון רבע"	- אלון רבע וחברות הבת שלה.
"חברת הקניון"	- קניון העיר תל אביב בע"מ, חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה מיום 31.12.2019 (קודם לכן - בשליטה משותפת המוחזקת על ידי החברה וצד ג' בחלקים שווים).
"חברת המגורים"	- מגדלי לב תל אביב בע"מ, חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה מיום 31.12.2019 (קודם לכן - בשליטה משותפת המוחזקת על ידי החברה וצד ג' בחלקים שווים).
" רבע נדל"ן היצירה"	- חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, שהוקמה לצורך פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

1. הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ולכל אחת משלושת השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים (המשך)

עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, בכפוף להתאמות בגין שיערוך נכסים והתחייבויות פיננסיות (לרבות מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן ונדל"ן להשקעה, המוצג בשווי הוגן.

עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בסעיף 2 להלן ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

2. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי שחושבו על ידי הקבוצה, כאשר שינוי מהותי בהם עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלו או בשנת הדיווח הבאה.

(א) הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בחירת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מבוססת על גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות. גישה ההשוואה מבוססת על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. בהעדר מידע כאמור, הקבוצה קובעת את שווי הנדל"ן להשקעה לפי גישת היוון ההכנסות. בהפעלת שיקול דעת לוקחת הקבוצה בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים ביניהם:

תחזיות בגין תזרימי המזומנים אשר צפויים להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס, זאת בהתאם לתנאי חוזה השכירות בתקופת החוזה ולאחר מכן בהתבסס על דמי השכירות הראויים הנקבעים תוך התבססות על סקר מחירי שוק בגין נכסים דומים באותו מיקום ובאותם תנאים, ותוך שימוש בהתאמות ובשיעורי היוון המשקפים את הערכות הקיימות בשוק באותה עת לגבי אי הוודאות בכל הנוגע לסכום של תזרימי המזומנים והעיתוי שלהם (גישת היוון ההכנסות).

קביעת השווי ההוגן בסמוך למועד הרכישה מבוססת על מחיר הרכישה, למעט כאשר קיימת אינדיקציה למחיר רכישה הזדמנותי, או קיומה של השבחה.

במקרים בהם בא לידי ביטוי שווי בגין זכויות בנייה וקיים קושי באיתור נתוני השוואה משתמשת החברה בגישת הערך השיורי (residual value) הנשענת בעיקרה על גישת העלות, בגישה זו מאומדן שווי הנכס כבנוי מופחת רווח יזמי ואומדן עלויות הבנייה, היתרה מיוחסת לזכויות הנוספות.

חישובי השווי ההוגן המבוססים על גישת היוון ההכנסות, רגישים בעיקר לשיעור ההיוון המשמש בבסיס החישוב.

כאשר שיעור היוון בו משתמשים בניתוח תזרימי המזומנים שונה ב-0.5 (בנקודות אחוז) מהערכות ההנהלה, הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2019 יהיה נמוך יותר בכ- 311 מיליון ש"ח או גבוה יותר בכ- 361 מיליון ש"ח.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים (המשך)

2. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים (המשך)

(ב) מסים על ההכנסה

הקבוצה מכירה בהתחייבויות מסים נדחים ובנכסי מסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרי החברה של הנכסים וההתחייבויות לבין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות המובאים בחשבון לצורכי מס. בעת חישוב המסים הנדחים ההנהלה נדרשת להנחות ואומדנים באשר לנסיבות ואירועים לגביהם נדרשת החברה להחלטה באם ליצור עתודה למס. ביחס להנחות ששימשו בבסיס חישוב המסים הנדחים ראה בסעיף יב', להלן.

3. תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה בקשר לפעילות הנדל"ן המניב הינה 12 חודשים, וכ- 5 שנים בקשר לפעילות הנדל"ן היזמי.

ב. דוחות כספיים מאוחדים

1. חברות בנות וצירופי עסקים

חברות בנות הן ישויות (לרבות ישויות מובנות) הנשלטות על ידי הקבוצה. הקבוצה שולטת בישות כאשר לקבוצה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שיגיעו לה מאותה ישות. חברות בנות נכללות באיחוד באופן מלא החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי הקבוצה. איחודן מופסק במועד שבו מפסיקה השליטה.

יתרות ועסקות תוך קבוצתיות, כולל הכנסות, הוצאות ודיבידנדים בגין עסקות בין חברות הקבוצה, בוטלו.

הטיפול החשבונאי של הקבוצה בצירופי עסקים מתבצע תוך שימוש בשיטת הרכישה. התמורה שמועברת בגין רכישת חברה בת (להלן - החברה הנרכשת), מחושבת כסיכום של ערכי השווי ההוגן של הנכסים שמועברים על ידי הקבוצה, ההתחייבויות שמתהוות לקבוצה מול הבעלים הקודמים של החברה הנרכשת והזכויות ההוניות שמונפקות על ידי הקבוצה. התמורה שמועברת כוללת את השווי ההוגן של כל נכס או התחייבות, שנובעים כתוצאה מהסדר תמורה מותנית. עלויות הקשורות לרכישה מוכרות ברווח או הפסד עם התהוותן. נכסים מזוהים שנרכשים וכן התחייבויות והתחייבויות תלויות שנוטלת הקבוצה על עצמה במסגרת צירוף עסקים (למעט חריגים מסוימים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים") נמדדים לראשונה בשווי ההוגן במועד הרכישה.

בצירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכויות ההוניות שהוחזקו בחברה הנרכשת על ידי הקבוצה טרם צירוף העסקים נמדדות בשווי ההוגן למועד צירוף העסקים, ורווח או הפסד שנוצר כתוצאה מכך נזקף לרווח או הפסד.

במקרה של רכישה במחיר הזדמנותי, שבה הסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו, עולה על הסכום הכולל של התמורה המועברת, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת, והשווי ההוגן ליום הרכישה של זכויות קודמות כלשהן בהון החברה הנרכשת, כדלעיל, מוכר ההפרש ישירות ברווח או הפסד במועד הרכישה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

1. חברות בנות וצירופי עסקים (המשך)

במקרה של אבדן שליטה בחברה בת, מודדת הקבוצה את יתרת הזכויות המוחזקות באותה חברה לפי שווי ההוגן במועד אבדן השליטה, וההפרש שבין שווי זה לבין ערך בספרים של אותן זכויות מוכר ברווח או הפסד לתקופה. השווי ההוגן האמור מהווה את סכום ההשקעה הראשונית באותן זכויות, לצורך המשך הטיפול בהן כהשקעה בחברה כלולה או מכשיר פיננסי, בהתאם לסיווגה.

2. הסדרים משותפים

השקעות בהסדרים משותפים, בהם יש לקבוצה שליטה משותפת עם צדדים שלישיים, מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות כתלות בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר. עסקאות משותפות, הכוללות בעיקר חברות בשליטה משותפת, מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה סעיף 4 להלן). הפעילויות המשותפות של הקבוצה (קניון הדר ופרוייקט למגורים תוצרת הארץ) נכללות בדוחות הכספיים של הקבוצה לפי חלקה של הקבוצה בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של אותן פעילויות, מכוח ההסכם בין הצדדים.

3. חברה כלולה

חברה כלולה הינה ישות בה יש לקבוצה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. השקעה בחברה כלולה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני (ראה 4 להלן).

4. שיטת השווי המאזני

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך שהקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה.

חלק הקבוצה ברווח או ההפסד הכולל של חברות כלולות ועסקאות משותפות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח או ההפסד הכולל של הקבוצה, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה; חלק הקבוצה כאמור מוצג תוך הפרדה בין חלקה בתוצאות של החברות וחלקה בתנועות בסעיפי רווח כולל אחר. כאשר חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה או העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

החל מ-1 בינואר 2018, מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28, לפיו הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך שהוענקו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אינם מהווים חלק מההשקעה (מהווים מכשירים פיננסיים המטופלים לפי IFRS 9), אך נלקחים בחשבון במסגרת הכרה בחלק הקבוצה בהפסדי החברה המוחזקות (ראה לעיל). באשר להשפעת השינוי בטיפול החשבונאי – ראה סעיף יט'1(א) להלן.

הקבוצה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. במידה שמתקיים סימן כלשהו כאמור, הקבוצה מחשבת את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה בחברה הכלולה (הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה) לערכה בספרים ומכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד.

רווחים או הפסדים שנבעו מעסקות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מוכרים בדוחות הקבוצה רק בגובה חלקם בחברה הכלולה או העסקה המשותפת של המשקיעים הלא קשורים לקבוצה. חלקה של הקבוצה ברווחים או הפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקות אלה מבוטל.

המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות או העסקות המשותפות שונתה לפי הצורך, על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שמיושמת על ידי הקבוצה.

כאשר זכויות הבעלות של הקבוצה בחברה כלולה או בעסקה משותפת קטנות (כתוצאה מדילול או מכירת זכויות), אך ההשפעה המהותית נשמרת, הקבוצה מכירה ברווח או הפסד, על בסיס השווי המאזני של החלק הנמכר וכן מסווגת מחדש לרווח והפסד חלק יחסי מהסכומים המצטברים שנוקפו להון במסגרת רווח כולל אחר שמקורם בפריטים שמסווגים מחדש לרווח והפסד בעת מימושם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. דיווח מגזרי

מגזרי הפעילות מדווחים לפי הבסיס המשמש לצרכי דיווח פנימיים המוגש למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בקבוצה. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי, אשר אחראי על הקצאת משאבים למגזרי הפעילות, הערכת הביצועים שלהם וקבלת החלטות אסטרטגיות, זוהה כיו"ר דירקטוריון החברה.

ד. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, למעט שותפות בארה"ב (ראה ביאור 3א'), נמדדים בש"ח שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלות כל אחת מחברות אלו (להלן - מטבע הפעילות). מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים הינו ש"ח.

2. עסקות ויתרות

עסקות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום התקופה, נזקפים לדוח רווח והפסד בסעיף "הוצאות מימון, נטו".

3. תרגום דוחות כספיים של שותפות בארצות הברית

התוצאות והמצב הכספי של השותפות אשר מטבע הפעילות שלה שונה ממטבע ההצגה, מתורגמים למטבע ההצגה כדלקמן:

- א) נכסים והתחייבויות לכל דוח על המצב הכספי מתורגמים לפי שער הסגירה במועד אותו דוח על המצב הכספי.
- ב) הכנסות והוצאות לכל דוח רווח והפסד מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה.
- ג) כל הפרשי השער הנוצרים מוכרים כרכיב נפרד במסגרת רווח כולל אחר. בעת איחוד הדוחות הכספיים, נזקפים לרווח כולל אחר הפרשי שער הנובעים מתרגום ההשקעה נטו בפעילות חוץ ומהלוואות מיועדות המשמשות לביצוע ההשקעה האמורה.

שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2019 הינו: $1\$ = 3.456$ ש"ח (31 בדצמבר 2018 - 3.748 ש"ח).

ה. מלאי מקרקעין

מלאי המקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות או שווי המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות הישירות המזוהות בגין רכישת המלאי ועלויות אשראי שהונו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל ובניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הנדרשות לביצוע המכירה.

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליות ערך הונות או שניהם ואינו משמש את הקבוצה. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. העלות של נדל"ן להשקעה שנרכש כוללת את מחיר רכישתו וכן כל יציאה שניתן לייחס במישרין, לרבות שכר טרחה של יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים, מסי רכישה של נדל"ן ועלויות עסקה אחרות. במדידה עוקבת, הנדל"ן להשקעה, כולל נדל"ן להשקעה בשלבי הקמה, נמדד בשווי ההוגן, אשר נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים. שינויים בשווי ההוגן מוכרים בדוח רווח והפסד בסעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו" (ראה סעיף 2א' (2) לעיל). סעיף נדל"ן להשקעה כולל גם נדל"ן שנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. עלויות אשראי

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהווות כחלק מעלויות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לחברה יציאות בגין הנכס; (ב) מתהוות לחברה עלויות אשראי; וכן (ג) היא מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו.

היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. בפרוייקטים של נדל"ן יזמי, היוון עלויות אשראי מופסק כאשר המכירה עומדת בתנאים להכרה בהכנסה על פני זמן והנכס מוכן לשיווק במצבו הנוכחי.

עלויות אשראי שניתן ליחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הן אותן עלויות אשראי אשר היו נמנעות אילו ההוצאה בגין הנכס הכשיר לא היתה מבוצעת. הכנסות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי טרם ששימש להשקעה בנכסים כשירים מופחתת מעלויות האשראי הניתנות להיוון.

עלויות אשראי אחרות נזקפות כהוצאה בדוח רווח והפסד בתקופה בה התהוו.

ח. מכשירים פיננסיים

החל מ-1 בינואר 2018, מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי 9 אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 בנושא של ההכרה המדידה וההצגה של מכשירים פיננסיים. הקבוצה יישמה את התקן ביישום למפרע חלקי (ללא תיאום מספרי ההשוואה). באשר להשפעת היישום לראשונה על הדוחות הכספיים – ראה יט' להלן. להלן תאור המדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה בהתאם לתקן החדש.

1) נכסים פיננסיים

הנהלת הקבוצה קובעת את סיווג הנכסים הפיננסיים בעת ההכרה בהם לראשונה. סווג הנכסים לצורך מדידה עוקבת יכול להעשות באחת מהקטגוריות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח והפסד.

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת.

הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה המסווגים למסגרת קטגוריה זו כוללים "חייבים ויתרות חובה", "הלוואות לחברות מוחזקות" ו"הלוואות לאחרים".

הנכסים הפיננסיים האחרים של הקבוצה, לרבות מכשירי חוב המוחזקים במסגרת תיק למסחר, מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים אלה כוללים ניירות ערך סחירים המוחזקים במסגרת תיק השקעות למסחר והשקעות במניות שאינן סחירות. עד ליום 31 בדצמבר 2017, סווג תיק ניירות הערך הסחירים של החברה במסגרת נכסים זמינים למכירה והוצג בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים

בהתאם ל-IFRS 9 החל מ-1 בינואר 2018 מיישמת הקבוצה מודל חדש לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). בהתאם למודל זה מעריכה הקבוצה מראש את הפסדי האשראי הצפויים המתייחסים למכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

עד ליום 31 בדצמבר 2017, כללה החברה הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים בהתאם למודל שהיה קיים ב-39 IAS, המבוסס על הפסדים שהתרחשו ("Incurred loss model"). בהתאם למודל זה, ערכו של נכס פיננסי או ערכה של קבוצת נכסים פיננסיים נפגם והפסדים מירידת ערך מוכרים רק אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך כתוצאה מאירוע אחד או יותר שהתרחשו לאחר ההכרה לראשונה בנכס. ליישום התקן החדש לא היתה השפעה מהותית כתוצאה משינוי זה.

(3) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, כל ההתחייבויות הפיננסיות נמדדות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח והפסד על פני תקופת ההלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

חישוב הריבית האפקטיבית הגלומה באגרות חוב והלוואות, מבוצע נכון למועד קבלתן, בהתאם לתזרימי המזומנים הנומינליים החזויים בגינן (ללא התחשבות בתחזית לגבי שינויים עתידיים במדד המחירים לצרכן), כאשר לתאריך כל דוח על המצב הכספי מוצמדת היתרה הנומינלית של סכום העלות המופחתת של ההלוואה האמורה ושל אגרות החוב למדד המחירים לצרכן לתאריך הדוח על המצב הכספי.

עמלות המשולמות בגין קבלת מסגרת הלוואה מוכרות כעלויות עסקה המיוחסות להלוואה הרלבנטית, וזאת במידה שצפוי (probable) כי חלק או כל מסגרת ההלוואה תנוצל. במקרה כזה, ההכרה בעמלה נדחית עד לביצוע משיכת הכספים בפועל ממסגרת ההלוואה. במידה שאין ראיה לכך שצפוי שחלק או כל מסגרת ההלוואה תנוצל, העמלה מהוונת כתשלום מראש בגין שירותי מימון, ומופחתת על-פני תקופת מסגרת ההלוואה המתייחסת.

ההתחייבויות הפיננסיות מסווגות כהתחייבויות שוטפות, אלא אם לקבוצה ישנה זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק ההתחייבויות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. מכשירים פיננסיים (המשך):

4) שינויים בתנאי התחייבות קיימת

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגרעיה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה לפי שוויה ההוגן. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

שינוי תנאים או החלפה של התחייבות פיננסית, שאינם מטופלים כגרעיה, מטופלים בדומה לטיפול בעדכון אומדנים לגבי תשלומים של התחייבות פיננסית, כלומר חישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות על ידי היוון תזרימי המזומנים המעודכנים בריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפער בין העלות המופחתת המעודכנת ובין הערך בספרים טרם השינוי מוכר באופן מיידי ברווח או הפסד. זאת בשונה מהמדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017, לפיה הפער בין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפני השינוי ולאחריו מופחת לאורך התקופה שנותרה להתחייבות המתוקנת על ידי חישוב ריבית אפקטיבית חדשה להתחייבות בכללותה. הטיפול בעלויות ובעמלות שהתהוו במישרין כתוצאה משינוי התנאים או החלפה נותר ללא שינוי. באשר להשפעה המצטברת של השינוי בטיפול החשבונאי כאמור – ראה יט' להלן.

5) קיזוז נכסים והתחייבויות פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכומים נטו מוצגים בדוח על המצב הכספי כאשר קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

6) מכשירים פיננסיים נגזרים

מכשירים פיננסיים נגזרים לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אלא אם יועדו לצרכי חשבונאות גידור תזרים מזומנים.

המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה מסווגים כנכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מאחר שאלו מכשירים נגזרים אשר אינם כשירים לחשבונאות גידור. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים נגזרים אלה מוכרים באופן שוטף בדוח רווח והפסד במסגרת "הוצאות מימון, נטו".

הפרדה של נגזרים משובצים מחוזה מארח, למעט כאשר החוזה המארח הינו נכס פיננסי שאז הם אינם מופרדים, נעשית בהתקיים תנאים מסוימים. לקבוצה אין נגזרים משובצים שהופרדו.

ט. מזומנים ושווי מזומנים

במסגרת הדוחות המאוחדים של תזרימי המזומנים, כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר ותקופת ההפקדה במועד ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

י. הון מניות

מניות רגילות של החברה מסווגות כהון מניות. עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין להנפקת מניות חדשות מוצגות בהון כניכוי מתקבולי ההנפקה.

יא. ספקים

יתרות הספקים כוללות התחייבויות של הקבוצה לשלם עבור טובין או שירותים שנרכשו מספקים במהלך העסקים הרגיל. יתרות הספקים מסווגות כהתחייבויות שוטפות כאשר התשלום אמור להתבצע תוך שנה אחת או פחות, אחרת הן מוצגות כהתחייבויות שאינן שוטפות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. מסים שוטפים ונדחים

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח והפסד, למעט מסים הקשורים בפריטים שנוקפו לרווח כולל אחר, אשר מוכרים גם הם ברווח כולל אחר.

הסכום הנזקף כמסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי במדינות בהן הקבוצה פועלת ומפיקה הכנסות. הנהלת הקבוצה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצרכי מס, בהתאם לדיני המס הרלבנטיים ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס.

הקבוצה מכירה במסים נדחים באופן מלא, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצרכי מס. עם זאת, מסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבויות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס. סכום המסים הנדחים נקבעים לפי שיעורי המס (חוקי המס) שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי, והצפויים לחול בעת מימוש נכס המס הנדחה או יישוב התחייבות המס הנדחה.

סכום המסים הנדחים המתייחסים לנדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן, מבוסס ככלל, על ההנחה שערכו יושב במלואו באמצעות מכירה, ונעשה שימוש בשיעור המס החל על מכירתו.

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס, בגבולות סכום הפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

החברה אינה זוקפת מסי הכנסה נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מהשקעות בחברות מאוחדות, בישויות בשליטה משותפת, והחברה הכלולה מאחר והיא שולטת בעיתוי היפוך הפרשים הזמניים וצפוי שלא יחול היפוך בהפרשים הזמניים בעתיד הנראה לעין.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקווצים, אם ורק אם קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפות וכאשר המסים הנדחים מתייחסים למסים על ההכנסה, המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כסעיף שאינו שוטף, גם אם מועד היפוכם צפוי בשניים עשר החודשים הקרובים.

יג. הטבות עובד

1) התחייבות לפיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל, מחויבת הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה מטופלת כתוכנית להטבה מוגדרת ולגבי העובדים שהמחויבות בגינם הינה לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים התשכ"ג 1963 מטופלת כתוכנית להפקדה מוגדרת.

התוכניות להפקדה מוגדרת ממומנות בדרך כלל באמצעות תשלומים, המועברים לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה המנוהלות בנאמנות. לחברה אין כל מחויבות, משפטית או משתמעת, לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסי הקרן כדי לשלם לכל העובדים את ההטבות בגין שירותי העבודה בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

בהתאם להתחייבות החברה לעובדים שלגביהם קיימת תכנית המהווה הטבה מוגדרת, סכומי ההטבות שיקבל העובד הזכאי לפיצויים בעת פרישה, מתבססים על מספר שנות הוותק ומשכורתו האחרונה.

ההתחייבות להטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי מבוססת על סכומי ההטבות ושנות הוותק שיקבל העובד הזכאי לפיצויים בעת פרישה כאמור לעיל; סכום ההתחייבות כלעיל, אינו שונה מהותית מהערך הנוכחי של ההטבות העתידיות המבוסס על הערכה אקטוארית (על בסיס שיטת ה- Projected Unit Credit method).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. הטבות עובד (המשך)

(2) דמי חופשה והבראה

מסגרת החוק, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הזכאות מתבססת על משך תקופת ההעסקה. הקבוצה זוקפת התחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

(3) תכניות מענקים

החברה מכירה בהתחייבות ובהוצאה בגין מענקים כאשר קיימת מחויבות משפטית או כאשר הנוהג יצר בעבר מחויבות משתמעת לבצע תשלומים כאלה וכן ניתן לאמוד באופן מהימן את ההתחייבות.

יד. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת כתוצאה מאירועים בעבר וצפוי כי ידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות.

הפרשות נמדדות בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים שידרשו ליישוב המחויבות, המחושב באמצעות שימוש בשיעור היוון לפני מס, המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים למחויבות. הגידול בהפרשה עקב חלוף הזמן מוכר כהוצאת ריבית.

טו. הכרה בהכנסות

החל מיום 1 בינואר 2018, מיישמת החברה לראשונה את תקן הדיווח הכספי החדש בנושא הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (IFRS 15), שנכנס לתוקף באותו מועד והחליף את התקינה הקיימת בנושא זה. הקבוצה יישמה את התקן ביישום למפרע חלקי (ללא תיאום מספרי ההשוואה). באשר להשפעת היישום לראשונה על הדוחות הכספיים – ראה יט'1(ב) להלן.

עקרון הליבה של IFRS 15 הינו כי יש להכיר בהכנסה מחוזים עם לקוחות בדרך המשקפת את העברת השליטה בסחורות או בשירותים המסופקים ללקוחות במסגרת החוזים, בסכומים המשקפים את התמורה אשר הישות צופה כי תהיה זכאית לקבל בגין אותם סחורות או שירותים בהתאם לתנאי החוזה.

ההכרה בהכנסה בהתאם לעיקרון הליבה האמור מתבצעת על ידי יישום חמישה שלבים: (א) זיהוי החוזה עם הלקוח; (ב) זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה; (ג) קביעת מחיר העסקה; (ד) ייחוס מחיר העסקה למחויבויות הביצוע השונות בחוזה; ו- (ה) הכרה בהכנסה כאשר מבוצעת כל אחת ממחויבויות הביצוע.

(1) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול נכללות בדוחות הכספיים בהתאם לתקופה אליה הן מתייחסות. ההכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך תקופת השכירות לפי שיטת הקו הישר, הכנסות מותנות (כגון הכנסות המבוססות על מחזור) מוכרות כאשר צפוי שיתקבלו.

הסכמי השכירות של הקבוצה הינם בעיקר מסוג "שכירות-נטו" - המטילים את כל חובות התשלום למיניהן על השוכרים.

(2) הכנסות ממכירת מקרקעין

ההכנסות ממכירת מקרקעין מוכרות כאשר השליטה בנכס עברה לרוכש.

(3) הכנסות ממכירת דירות למגורים

בתקופות המדווחות בדוחות כספיים אלה, היו לקבוצה הכנסות ממכירות דירות למגורים רק במסגרת חברת המגורים (עד ליום 31 בדצמבר 2019 - חברה בשליטה משותפת). כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2017, יישמה חברת המגורים את תקן חשבונאות 18, לפיו ההכרה בהכנסה ממכירת דירות למגורים בישראל התבצעה, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש והכירה במועד זה הפרשות לגמר התחשבויות עם קבלנים והפרשות לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות בהתייחס לאותן דירות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הכרה בהכנסות (המשך)

(3) הכנסות ממכירת דירות למגורים (המשך)

החל מ-1 בינואר 2018 מיישמת הקבוצה, לרבות חברת המגורים, את IFRS 15. במסגרת זו מחויבות הביצוע היחידה המזוהה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים, כאשר ההכנסה מכל חוזה למכירת דירה מוכרת בנפרד לאורך זמן, בהתאם להתקדמות הביצועים והעברת השליטה לקונה.

ההכרה בהכנסה מההקמה והמכירה של דירות למגורים נעשית לאורך זמן החל ממועד קבלת היתר, מאחר וביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש, החל מאותו מועד, זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת הקבוצה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו ביחס לסך העלויות החזויות בפרוייקט, למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרוייקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. עלויות הקרקע ועלויות הבניה המשותפות בכל פרוייקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה.

עלויות הקרקע ועלויות הבניה המשותפות בכל פרוייקט, מוכרות ברווח והפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בניה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד, מוצגות כמלאי דירות למכירה.

הקבוצה מספקת לרוכשי דירות אחריות לבדק מכח חוק. אחריות זו אינה מספקת שירות נוסף, ולכן אינה מטופלת כמחויבות ביצוע נוספת, אלא כהפרשה.

באשר להשפעת היישום לראשונה של IFRS 15, ראה יט' להלן.

(4) הכנסות מעבודות הקמה של מבני ציבור (הכנסות מחוזה הקמה – חברת המגורים)

חוזה הקמה הינו חוזה שנערך באופן ספציפי להקמת נכס.

מחויבות הביצוע היחידה של חברת המגורים בפרוייקט ההקמה של נכסים עבור עיריית תל אביב, היא העברה ללקוח של הנכס.

ההכרה בהכנסה מחוזה ההקמה לאורך זמן מאחר וביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס שלכל אורך תקופת ההקמה נשלט על ידי הלקוח. ההתקדמות נמדדת על בסיס העלויות שהתהוו ביחס לסך העלויות החזויות בחוזה ההקמה. במקרים בהם החברה אינה יכולה למדוד באופן סביר את תוצאות החוזה, אך צפוי שהעלויות שהתהוו תהיינה ניתנות להשבה, החברה מכירה בהכנסה בגובה העלויות שהתהוו. כאשר צפוי כי סך עלויות החוזה יעלו על סך הכנסות החוזה, החברה מכירה בהפסד החזוי כהוצאה מיידי.

טז. חלוקת דיבידנד

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוח על המצב הכספי של החברה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

יז. רווח למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה מבוסס ככלל על הרווח הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, בניכוי מניות החברה בהחזקה עצמית (מניות באוצר).

בחשוב הרווח המדולל למניה, מתווסף לממוצע המניות הרגילות, ששימש לחישוב הבסיסי, גם הממוצע המשוקלל של מספר המניות שיונפקו, בהנחה שכל המניות הפוטנציאליות המדוללות יומרו למניות. המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("IFRS 16"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 באותו נושא. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

התקן מבטל את הסיווג של חכירה כמימונית או כתפעולית על ידי החוכר, ובמקום זאת קובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הקודם בחכירות תפעוליות).

על פי התקן, חוזה הוא חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

פרט לכך, ובהינתן ההקלות הקבועות בתקן כלעיל, מיישמת הקבוצה החל מ-1 בינואר 2019 את הטיפול המתחייב בתקן לגבי חוזה חכירת המשרדים שבשימושה (ראה גם יט' להלן).

בהתאם לאמור לעיל, ובמסגרת חלופות המעבר הקבועות בתקן, יישום IFRS 16 לגבי זכויות השכירות נעשה למפרע, ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות.

לאחר מועד ההכרה לראשונה, החברה מציגה את נכס זכות השימוש בעלותו כלעיל, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו, ולרבות התאמה בגין מדידה מחדש כלשהי של התחייבות החכירה כאמור לעיל; התחייבות החכירה מתעדכנת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה והקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

נכס זכות השימוש מוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים של הקבוצה; ההתחייבות מוצגת במסגרת התחייבויות אחרות (תוך סווגן לזמן ארוך ולחלויות שוטפות המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות).

עבור החכירות שהוחרגו במסגרת ההקלות בתקן כלעיל, החברה ממשיכה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

עד ל-31 בדצמבר 2018, סווגו הסכמי חכירה שבהן החברה משמשת כחוכר וטופלו כחכירה מימונית או תפעולית, בהתאם למבחן העברת הסיכונים והתשואות. הסכמי חכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל ומרשויות מקומיות שנעשו במסגרת פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי סווגו וטופלו כחכירה מימונית. (יישום IFRS 16 לא יצר שינוי בטיפול החשבונאי בחכירות אלה לפיו הזכויות במקרקעין מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדל"ן להשקעה, או כמלאי מקרקעין, בהתאמה). תשלומי החכירה בגין חכירות תפעוליות הוכרו כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

הסכמי חכירה שבהן הקבוצה משמשת כמחכיר (נדל"ן להשקעה - ראה גם ו' לעיל) מטופלים כחכירות תפעוליות.

יט. תקני דיווח בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

(1) השפעת היישום לראשונה של תקנים חדשים בשנים 2018 ו-2019

תקנים המיושמים מתחילת 2019

החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה לראשונה, ללא תיאום מספרי ההשוואה, את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("IFRS 16") (ראה יח' לעיל).

בהתאם לחלופות המעבר שנקבעו בתקן, הקבוצה מדדה והכירה בנכס זכות שימוש בגין המשרדים שהיא שוכרת (ראה ביאור 15), אשר ערכו נקבע למועד המעבר בהתאם לסכום התחייבות החכירה שהוכרה במקביל – בסך של 11,774 אלפי ש"ח. ההתחייבות חושבה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה בהתייחס ליתרת תקופת החכירה למועד המעבר, כשהם מהוונים בשיעור הרבית התוספת של החברה (1.6%). תקופת השכירות שנלקחה בחשבון הינה של כ-9 שנים ואינה כוללת את האופציה להארכה שלהערכת החברה מימושה אינו ודאי באופן סביר.

בהתאם לכך כוללים דוחות הרווח וההפסד לשנת 2019 הוצאות פחת (במסגרת הנהלה וכלליות) בסך של כ-1,321 אלפי ש"ח בגין הפחתת נכס זכות השימוש והוצאות רבית בגין ההתחייבות בסך של כ-180 אלפי ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. תקני דיווח בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות (המשך):

(1) השפעת היישום לראשונה של תקנים חדשים בשנים 2018 ו-2019 (המשך)

תקנים המיושמים מתחילת 2018

החל מ-1 בינואר 2018, מיישמת החברה בדרך של השפעה מצטברת, ללא תיאום מספרי ההשוואה, את תקן דיווח כספי בינלאומי 9 – "מכשירים פיננסיים" (ראה ח' לעיל) ואת תקן דיווח כספי בינלאומי 15 – "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (ראה טו' (3) לעיל) כמו כן בחרה החברה ליישם באימוץ מוקדם את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 בנושא הטיפול בזכויות לזמן ארוך בחברות שהשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני. להלן פירוט ההשפעה על הדוחות הכספיים של היישום לראשונה של התקנה החשבונאית לעיל.

(א) תקן דיווח כספי בינלאומי 9 – "מכשירים פיננסיים" (להלן – IFRS 9).

הקבוצה יישמה את התקן באופן רטרואקטיבי חלקי (ללא תיקון מספרי השוואה לתקופות דווח קודמות), כפי שמאפשר התקן. עם יישום התקן, החליטה החברה גם ליישם באימוץ מוקדם את התיקון ל-IAS 28 המחיל את קביעות IFRS 9 גם על ההלוואות ושטרי ההון שנתנה הקבוצה לחברות המוחזקות שלה (שהשקעה בהן מטופלת על בסיס שיטת השווי המאזני). ההשפעה המצטברת ליום 1 בינואר 2018 של יישום IFRS 9 והתיקון ל-IAS 28 נזקפה לעודפים במסגרת דוח על השינויים בהון.

(ב) תקן דיווח כספי בינלאומי 15 – "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (להלן – IFRS 15)

יישום IFRS 15 בקבוצה השפיע בעיקר על ההכרה בהכנסה ממכירת דירות למגורים, שהוא תחום הפעילות של חברת המגורים, שהשקעה בה טופלה, לאותו מועד, על בסיס השווי המאזני. בהתאם לתקן, חברת המגורים מכירה בהכנסה, החל מ-1 בינואר 2018, בהתאם לשיעור התקדמות העבודה בדירות שנמכרו. בהתחשב בכך שהשלמת רוב הדירות ומסירתן בחברת המגורים התבצעה במהלך שנת 2017, השפעת המעבר והיישום לראשונה של התקן התייחסה רק למעט הדירות שנמכרו, אך טרם נמסרו באותו מועד והמס המתייחס לרווח בגינן.

ההשפעה המצטברת ליום 1 בינואר 2018 של יישום התקן על השקעת החברה בחברת המגורים, בסך 3,668 אלפי ש"ח, נכללה במסגרת התיקון ליתרת העודפים של החברה ליום 1 בינואר 2018.

פרט לתקנים אלה, לא נכנסו לתוקף תקני IFRS או תיקונים לתקני IFRS שיש להם השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

(2) תקנים, תיקונים ופרשנויות לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

(א) תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" (להלן – התיקון ל-IFRS 3)

בהתאם לתיקון ל-IFRS 3, על מנת לעמוד בהגדרת "עסק" על הנרכש להכיל תשומה ותהליך מהותי, אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ליכולת להפיק תפוקות. ההנחיות החדשות מאפשרות לקבוע מתי קיימים תשומה ותהליך משמעותי, לרבות עבור ישויות בשלביהן הראשונים אשר טרם הפיקו תפוקות. כמו כן, על פי ההנחיות החדשות, על מנת להיחשב "עסק" ללא קיומן של תפוקות, יהיה צורך בקיומו של כוח עבודה מגובש. ההגדרה החדשה של "תפוקה" כוללת מוצרים ושירותים שמסופקים ללקוחות ויוצרים הכנסה מהפעילות העיקרית או הכנסה אחרת, ומחריגה מתוכה החזרים בצורה של קיטון בעלויות והטבות כלכליות אחרות. בנוסף, לא נדרשת יותר הערכה האם ביכולתם של משתתפי שוק להחליף אלמנטים חסרים בנרכש, או לשלב את התשומות והתהליכים הנרכשים בתשומות ובתהליכים שלהם עצמם.

חלף האמור, ישות יכולה לבחור ליישם את "מבחן הריכוז". תחת מבחן אופציונלי זה, כאשר במהות כל השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו (ברוטו) מרוכז בנכס יחיד או בקבוצה של נכסים דומים, הנכסים שנרכשו אינם מהווים "עסק". במקרה כאמור, מתייחס הצורך בהערכה נוספת.

התיקון ל-IFRS 3 ייושם באופן פרוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. ליישום לראשונה של התיקון ל-IFRS 3 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. תקני דיווח בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות (המשך):

(2) תקנים, תיקונים ופרשנויות לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם (המשך):

(ב) תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (להלן - התיקון ל- IAS 8) ולתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן - התיקון ל- IAS 1)

התיקון ל- IAS 8, התיקון ל- IAS 1 והתיקונים שבאו בעקבותיהם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים:

משתמשים בהגדרה עקבית של מהותיות על פני התקנים השונים והמסגרת המושגית; מבהירים את ההסבר של הגדרת המהותיות; וכן משלבים חלק מההנחיות ב- IAS 1 הנוגעות למידע שאינו מהותי. ההגדרה המתוקנת הינה כדלקמן:

"מידע הוא מהותי אם ניתן לצפות באופן סביר כי השמטתו, הצגתו המוטעית או הסתרתו ישפיעו על החלטות שהמשתמשים העיקריים של דיווח כספי למטרות כלליות מקבלים על סמך הדיווח הכספי האמור, אשר מספק מידע על ישות מדווחת ספציפית."

התיקונים האמורים ייושמו באופן פרוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקונים, יישומם המוקדם אפשרי. ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - חברות מוחזקות:

א. פרטים לגבי השקעות בחברות מוחזקות עיקריות:

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם החברה המוחזקת
2018	2019		
זכויות בהון (%)			
(1) חברות בנות			
100	100	ישראל	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ ("מרכז לוגיסטי ביי")
100	100	ארה"ב	BSRE Point Wells, LP – ראה ביאור 5 להלן.
100	100	ישראל	רבוע נדל"ן היצירה בע"מ – ראה ביאור 4 להלן
-	*100	ישראל	קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון")
-	*100	ישראל	מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים")
(2) חברות בשליטה משותפת			
50	50	ישראל	חניוני תל אביב בע"מ
50	50	ישראל	אייל ברבוע בע"מ
50	50	ישראל	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
50	50	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
50	*-	ישראל	קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון")
50	*-	ישראל	מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים")

* השליטה בחברות אלה נרכשה ביום 31 בדצמבר 2019 – ראה ב' להלן.

ב. רכישת השליטה ואיחוד לראשונה ליום 31 בדצמבר 2019 - חברות השוק הסיטונאי

ביום 31 בדצמבר 2019, התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם מיום 23 בדצמבר 2019 לרכישת חלקם של גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ (אשר יקראו יחד להלן – "גינדי") בחברת הקניון, בחברת המגורים ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן – "חברת הניהול" – חברה שאינה פעילה), אשר יקראו יחד להלן – "חברות השוק הסיטונאי". עם השלמת העסקה מחזיקה החברה במלוא השליטה (100%) בחברות השוק הסיטונאי ובהתאם לכך, החל ביום 31 בדצמבר 2019, מאחדת הקבוצה את חברות השוק הסיטונאי במלואן (משתקפות בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2019); עד לתאריך זה נכללה ההשקעה בחברות אלו על בסיס השווי המאזני, בהתאם לשיעור ההחזקה הקודם (50%) בחברות אלו (כמשתקף בדוחות הרווח וההפסד והרווח הכולל ובדוחות תזרימי המזומנים לשנים המדווחות).

רכישת הזכויות של גינדי בחברות השוק הסיטונאי נעשתה תמורת תשלום הערך הנקוב של המניות שהוחזקו על ידי גינדי בסך 151 ש"ח. כמו כן הזרימה החברה סך של 225 מיליון ש"ח כהלוואות בעלים לחברת הקניון ולחברת המגורים, בסך של 138 מיליון ש"ח ו- 87 מיליון ש"ח, בהתאמה ששימשו לפרעון של קרן וריבית של הלוואות בעלים ושטרי הון שנתנו גינדי לחברות השוק הסיטונאי, ובנוסף, רכשה תמורת סכום סמלי את יתרת סכומי הלוואות הבעלים של גינדי. הוצאות מס רכישה שהחברה חויבה בהם בסך כ- 48.6 מיליון ש"ח, נכללו במסגרת הוצאות העסקה.

החברה טיפלה ברכישת הזכויות כצירוף עסקים. החברה מתייחסת לרכישת חברות השוק הסיטונאי וזיהוי הנכסים וההתחייבויות בגינם כרכישה מצרפית אחת. זאת, בין היתר, בשל הערבויות הצולבות, הלוואות בינחברתיות, תלויות משותפות וקשרים מסחריים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - חברות מוחזקות (המשך):

ב. רכישת השליטה ואיחוד לראשונה ליום 31 בדצמבר 2019 - חברות השוק הסיטונאי (המשך)

להלן פרטים בדבר קביעת התמורה ששולמה וייחוסה לנכסים וההתחייבויות שזוהו ברכישה, בהתאם לעבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) שנערכה ליום העסקה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים:

אלפי ש"ח	סך הכל תמורה
225,000	תשלום במזומן
423,600	השווי ההוגן של הזכויות בחברות השוק הסיטונאי שהוחזקו לפני צירוף העסקים (א)
(7,084)	נכס שיפוי (בגין תביעות תלויות) שהוכר עקב התחייבות המוכרים (ד)
641,516	סך התמורה ששולמה
6,203	סכומים שהוכרו בגין נכסים ניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שניטלו:
5,018	מזומנים ושווי מזומנים
21,981	פקדונות מוגבלים
84,733	לקוחות, חייבים ויתרות חובה
1,610,809	מלאי מבנים
281	נכסי נדל"ן להשקעה (ב)
(37,507)	נכסי מס נדחה (ג)
(51,363)	זכאים ויתרות זכות
(922,273)	הפרשות בגין תלויות (ד)
(1,366)	הלוואות מתאגידים בנקאיים (ה)
716,516	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(75,000)	סך הכל נכסים מזוהים, נטו
641,516	רווח ההזדמנותי (ו)
	סך התמורה ששולמה
	תזרימי המזומנים בגין הרכישה שנכללו בתזרימי המזומנים מפעילות השקעה:
225,000	מזומנים ששולמו
(6,204)	מזומנים ושווי מזומנים של חברות השוק הסיטונאי
218,796	רכישת חברות השוק הסיטונאי, בניכוי מזומנים שנרכשו, כפי שמוצג במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

(א) השווי ההוגן שיוחס להחזקת החברה (50%) בחברות קודם לעסקה, שנגזר מעבודת הערכת השווי של הנכסים וההתחייבויות המזוהים (ללא התייחסות לנכס השיפוי). בהתאם לקביעות תקן דיווח כספי בינלאומי 3 (IFRS 3), הכירה החברה בהפסד בסך 57,277 אלפי ש"ח כתוצאה מהתאמת השווי המאזני של חברות השוק הסיטונאי לשווי ההוגן במועד הרכישה אשר נכלל במסגרת חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות לשנת 2019.

(ב) כולל את קניון TLV וקרקע מיועדת לבניה להשכרה בחברת המגורים (ראה גם ביאור 6); שווי הקניון הינו לאחר הפחתה בסך כ- 71.4 מיליון ש"ח שבוצעה במסגרת עבודת ייחוס התמורה, שהיא, לדעת המעריך, הפחתה נדרשת הנגזרת מייחוס התמורה וקביעת הרווח ההזדמנותי.

(ג) יתרת המסים הנדחים שהועברו מהחברות הנרכשות לאחר התאמה הנובעת מיצירת נכס מס נדחה בשיעור 23% על ההפרשים שיוחסו לנכסים וההתחייבויות שלהן.

(ד) בהתאם להוראות IFRS 3, התחייבויות תלויות מחושבות לפי שווי ההוגן, גם אם ההסתברות להתממשותן נופלת מ-50% (בהתעלם מסף ההכרה של more likely than not שנקבע בתקן בינלאומי 37). הערכת השווי ההוגן נעשתה בהתאם להערכות ההנהלה לגבי כלל התביעות התלויות כנגד חברת הקניון וחברת המגורים (ראה גם ביאור 12 ג'). במסגרת הסכם המכירה התחייבה גינדי לשפות את החברה בגין חלקה (50%) בתביעות מסוימות, עד לסכום של 12 מיליון ש"ח. נכס השיפוי נקבע בהתאם להתחייבות גינדי לשפות את החברה בגין תביעות אלה ובהתחשב בגובה ההתחייבויות שהוכרו על ידי החברה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - חברות מוחזקות (המשך):

ב. רכישת השליטה ואיחוד לראשונה ליום 31 בדצמבר 2019 - חברות השוק הסיטונאי (המשך)

(ה) השווי ההוגן של ההלוואה בעיני משתתף שוק מבוסס על רבית שנתית של פריים + 0.4% (במקום פריים + 2.4% כפי שנקבע בהסדר עם הבנקים (ראה גם ביאור 7א'4)), וזאת בהתחשב בערבויות הבעלים, יחס ה-LTV הנמוך והתקצרות המח"מ. הערך ההתחייבותי של ההלוואה לתאריך זה הינו 888 מיליון ש"ח.

(ו) להערכת החברה הרווח ההזדמנותי נובע ממכירה של גינדי שלא בתנאי שוק רגילים שהושפעו בין השאר מזכות סירוב שהיתה לחברה (הנחת מינוט), מכירה בתנאי לחץ של גינדי, העירוב בין החברות הנמכרות שאילץ את גינדי למוכרן בעסקה אחת, ושוק רוכשים מצומצם לרבות גישה מוגבלת למידע בשל התניות חוזיות.

בהתאם למהותיות העסקה, החברה ערכה דוחות כספיים פרופורמה המצורפים לדוחות כספיים אלה.

ג. הרכב חשבון ההשקעה בחברות מוחזקות המטופלות על בסיס השווי המאזני וההלוואות להן כמוצג בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
247,742	120,728
274,376	17,485
522,118	138,213
50,406	1,500
471,712	136,713

השקעה בחברות בשליטה משותפת

הלוואות לחברות בשליטה משותפת

בניכוי – חלויות שוטפות של הלוואות לחברות בשליטה משותפת

1) הרכב ההשקעה לפי חברות עיקריות:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
39,974	55,857
32,997	40,721
26,821	29,535
(7,270)	(5,356)
40,820	-
113,959	-
441	(29)
247,742	120,728

אייל ברבוע בע"מ

עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

אזדרכת חברה להשקעות בע"מ

חניוני תל אביב בע"מ

קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון")

מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים")

אחרים

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - חברות מוחזקות (המשך):

ג. הרכב חשבון ההשקעה בחברות מוחזקות המטופלות על בסיס השווי המאזני וההלוואות להן

כמוצג בדוח על המצב הכספי (המשך):

(2) התנועה בחשבון ההשקעה בחברות בשליטה משותפת:

2018	2019	
אלפי ש"ח		
295,328	247,742	השקעה נטו לתחילת השנה
		יישום תקני חשבונאות חדשים (ראה ביאור 2 י"ט(1)) -
3,668	-	השפעה מצטברת שנזקפה לעודפים
2,300	178	תוספות בתקופה
		גריעות בתקופה :
(2,000)	(1,500)	פרעון שטר הון
-	(466)	השקעה בחברה שנסגרה
-	(111,407)	חברות שאוחדו לראשונה (ראה ב' לעיל)
(47,479)	(10,319)	חלק החברה הפסדי החברות המוחזקות, נטו
(4,075)	(3,500)	דיבידנדים
247,742	120,728	סך הכל השקעה על בסיס השווי המאזני בחברות בשליטה משותפת

(3) הלוואות לחברות בשליטה משותפת:

הרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
117,470	17,485	הלוואות בעלים
100,812	-	הלוואות עודפות לחברות השוק הסיטונאי
56,094	-	שטר הון לחברות השוק הסיטונאי
274,376	17,485	

יתרת הלוואות הבעלים ליום 31 בדצמבר 2019 מתייחסת לחברה בשליטה משותפת הנושאת רבית בשיעור המינימאלי הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י), תשמ"ו-1986) כפי שיהיו מעת לעת (להלן - תקנות מס הכנסה). במהלך שנת 2020, סך של כ- 1.5 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה צפוי להיפרע והיתרה עומדת לפירעון בהתאם להסכמות עם השותף, אך לא לפני 1 בינואר 2021.

ליום 31 בדצמבר 2018, התייחסו ההלוואות ושטר ההון בעיקר לחברות השוק הסיטונאי כחלק מהמימון שהחברה וגינדי סיפקו בחלקים שווים להקמת פרויקט השוק הסיטונאי (ההלוואות העודפות התייחסו לסכומים שהחברה מימנה מעבר לחלקה היחסי בפרויקט). כאמור ב-ב' לעיל, במסגרת רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, נפרעו, נרכשו או הוסבו לחברה כלל ההלוואות ושטרי ההון שניתנו על ידי גינדי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - חברות מוחזקות (המשך):

ד. חלק החברה ברווחי (הפסדי) החברות בשליטה משותפת מורכב כלהלן -

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
22,217	(60,686)	*(43,818)	חברות השוק הסיטונאי
6,948	13,207	33,499	חברות אחרות
29,165	(47,479)	(10,319)	

* עד למועד איחודן לראשונה ביום 31 בדצמבר 2019.

ה. מידע נוסף לגבי חברות מוחזקות מסוימות:

(1) חניון גבעון

בחודש אפריל 2015 הסתיימה הקמתו והחלה הפעלתו של חניון גבעון במסגרת הסכם עם עיריית ת"א-יפו מתאריך 1 בספטמבר 2010 (להלן: "העירייה"); ההסכם מעניק לקבוצה באמצעות חברה בשליטה משותפת עם גינדי ("חברת החניון"), זיכיון להקמה, הפעלה, ומסירה (B.O.T) של חניון גבעון בתל אביב, הכולל כ- 1,000 מקומות חניה. על פי ההסכם זכאית הקבוצה לתפעל ולגבות דמי שכירות בגין החניות במתחם (במחיר שתקבע) למשך יתרת תקופת החכירה (כ-19 שנים). החניון מופחת על פני יתרת תקופת החכירה החל ממועד הפעלתו.

עלות ההקמה הכוללת של החניון, לרבות עלויות נלוות, הסתכמה בכ- 144 מיליון ש"ח. הקמת החניון מומנה על ידי בעלי המניות (בחלקים שווים) ועל ידי מימון בנקאי, שהוחלף בחודש דצמבר 2015 בהלוואה לזמן ארוך בהיקף של כ- 119 מיליון ש"ח, הנפרעת לשיעורין, ואשר מועד פרעונה הסופי ב-31 בדצמבר 2030 (עם אפשרות לפדיון מוקדם). ההלוואה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 102.3 מיליון ש"ח, נושאת רבית משתנה צמודת פריים.

(2) איל בריבוע

איל בריבוע בע"מ (להלן - "איל בריבוע"), חברה בשליטה משותפת, הינה בעלת הזכויות במקרקעין בתחומי קיבוץ איל עליו הוקם מרכז לוגיסטי אשר הושכר למגה קמעונאות לתקופה של 15 שנים (החל מיום מסירת החזקה במושכר למגה קמעונאות - 1 ביולי 2014, לאחר השלמת בנייתו), כאשר למגה קמעונאות ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות של 3 שנים נוספות בכל פעם ובלבד, שסך תקופות השכירות לא תעלה על 24 שנים.

דמי השכירות בהתאם להסכם השכירות נקבעו לסך של בין 8.7% ל- 9% מסכום ההשקעה הכוללת של איל בריבוע במרכז הלוגיסטי בהתאם לתקופות השכירות השונות, כאשר החל מ- 1 ביולי 2017 ואילך, לרבות בתקופות השכירות הנוספות, עומד השיעור הנ"ל על 9%, בהתאם למנגנון החישוב ולהוראות שנקבעו לצורך כך בהסכם השכירות.

לאיל בריבוע הלוואה מתאגיד בנקאי בהיקף של כ- 97.5 מיליון ש"ח לתקופה של כ- 15 שנים המסתיימת ביולי 2029 אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 73.1 מיליון ש"ח. איל בריבוע יצרה לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים, לרבות שעבוד על מלוא זכויותיה במקרקעין, שעבוד צף על הפרויקט, שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה על פי הסכם השכירות עם מגה קמעונאות. החברה ערבה ל-15% מיתרת חוב ההלוואה. השותף באיל בריבוע, שאינו מעמיד ערבות כאמור, שיעבד לטובת החברה חלק ממניותיו באיל בריבוע בהתאם לחלקו היחסי בערבות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת – פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ:

ביום 9 באוגוסט 2017, התקשרו החברה וחברה בת בשליטה ובבעלות מלאה שלה שהוקמה לצורך זה - רבע נדל"ן היצירה בע"מ (להלן: "רבע נדל"ן היצירה"), בהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים (להלן: "השותף") להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), שטחים לתעסוקה ושטחים למסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 גוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, בשטח מגרש כולל של כ-6,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין").

הפרויקט מורכב מחניון משותף עליו ניתן להקים שני מגדלים: (א) המגדל הצפוני – בו ניתן לבנות כ-348 יחידות דיור למגורים (כולל תוספת יחידות נוספות, ככל שתאושרנה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שבס")) מהן כ-60 יחידות דיור להשכרה, בשטח לשיווק של כ-32,600 מ"ר (מהם כ-25,400 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-350 מ"ר (שטח עיקרי); (ב) המגדל הדרומי – בו ניתן לבנות שטחי תעסוקה בהיקף של כ-30,000 מ"ר, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיווק, שטחי מגורים בהיקף של כ-42 יח"ד בשטח לשיווק של כ-5,400 מ"ר (מהם כ-4,900 מ"ר עיקרי).

לפי הסכם השיתוף ייוחדו לחברה שטחי התעסוקה, שטחי המסחר במגדל הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט. שאר השטחים, לרבות יחידות הדיור להשכרה, ייוחדו לרבע נדל"ן היצירה ולשותף, בחלקים שווים. זכויות החכירה במקרקעין (ראה להלן) ירשמו על שם החברות בהתאם לייחוס האמור.

במסגרת רכישת הזכויות במקרקעין מחלק מבעלי הזכויות במקרקעין, שולמה תמורה כוללת של כ-170 מיליון ש"ח (חלק החברה וחברת רבע היצירה הינו כ-107 מיליון ש"ח).

בהתאם להסכם וההבנות שהושגו עם עיריית תל אביב בחודש אוגוסט 2017, התקשרו הצדדים, ביום 15 באוקטובר 2017 בחוזה חכירה של המקרקעין לשינוי מטרת החכירה לייעודים הקבועים בתכנית תא/3871, בתמורה כוללת של כ-305 מיליון ש"ח, מתוכה חלקה של החברה ורבע נדל"ן היצירה מגיע לכ-194 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרו החברה, רבע נדל"ן היצירה והשותף באותו מועד עם העירייה בהסכם הקמה לבניית מבנה לעירייה, בחוזה להקמת הדיור בהישג יד והתפעול שלהן.

במסגרת הסכם העסקה המשותפת נקבע כי הצדדים יפעלו לקבלת מימון ממוסד פיננסי לפרויקט, כאשר הצדדים התחייבו לפעול לכך שהחבובות לא תהיינה ביחד ולחוד וכן שניתן יהיה להפריד את המימון של הפרויקט שיוקם על השטחים שייחדו רק לחברה.

בנוסף, התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולהקמתו של הפרויקט וכן כל תשלום שעל השותף לשלם בקשר לפרויקט (עד לקבלת מימון ממוסד פיננסי), לרבות חלקו של השותף בתשלומי התמורה ששולמו ו/או שישולמו בגין רכישת המקרקעין לעיל ובגין רכישת זכויות החכירה מעיריית תל אביב, יועמדו על ידי החברה לשותף כהלוואה, בריבית שנתית (דריבית) של 6.75% כאשר פירעון של מלוא ההלוואות יהיה עד למועד של 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים שיבנו. בנוסף, כספים ששולמו על ידי השותף בקשר עם עסקת הרכישה הראשונה והוצאות שהוצאו על ידי השותף, יושבו לשותף ויחשבו אף הם כהלוואה אשר יפרעו על ידי השותף באותם תנאים.

ביום 15 באוקטובר 2017, הושלמה עסקת רכישת הזכויות במקרקעין מידי המחזיקים בהן, וביום 5 בדצמבר 2017, הושלם הסכם החכירה עם עיריית תל אביב ונחתמה תוספת להסכם החכירה, במסגרתה הווארחה גם תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים (מ-1 בספטמבר 2059 ועד ל-31 באוגוסט 2108).

במסגרת זו, וכפי שנקבע בהסכם העסקה המשותפת (כלעיל), מממנת החברה את חלקו של השותף בתשלומים לרכישת הזכויות במקרקעין ובפעילות להקמת הפרויקט; תשלומים אלה מוצגים בדוח על המצב הכספי כהלוואות לאחרים במסגרת הרכוש שאינו שוטף.

תשלומי החברה בגין הזכויות במקרקעין, לרבות בגין הסכמי החכירה, מסתכמות בכ-333 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-193 מיליון ש"ח מתייחס למלאי בגין מקרקעין יחידות דיור וסך של כ-140 מיליון ש"ח מתייחס לנדל"ן להשקעה. בנוסף, נכללו הוצאות עסקה בסך כולל של כ-37 מיליון ש"ח, אשר יוחסו לזכויות במקרקעין בהתאם לעלותן היחסית (כ-11 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה וכ-26 מיליון ש"ח למלאי מקרקעין ליחידות דיור).

ביום 3 בדצמבר 2017 התקשרו החברה, רבע נדל"ן היצירה והשותפים עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי בסך של כ-409 מיליון ש"ח לצורך ביצוע תשלומי התמורה בגין הקרקע ותשלומי מס רכישה במסגרת ההסכם. באשר לתנאי ההלוואות, הבטחונות והערבויות בגינם – ראה ביאורים 7א(1) ו-12ב(8).

בהתאם להסכם השיתוף, החברה מעניקה שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לחברה מאת העסקה המשותפת וזאת בחמישה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן סוכם כי השותף יעניק לעסקה המשותפת שירותי שיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לשותף מאת העסקה המשותפת, באותם תנאי תשלום כאמור לעיל.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019, התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות בפרויקט, מלאי המקרקעין של הפרויקט סווג בהתאם למסגרת הרכוש השוטף. בחודש אוקטובר 2019 החל שיווק דירות המגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, נחתמו חוזי מכר של 45 דירות, ו-109 דירות נמצאות בתהליכי רכישה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת – פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

הסכם השיתוף כולל מנגנון חלוקה של רווחי העסקה המשותפת בין הצדדים וכן מנגנון למשיכת הרווחים כדלקמן:

ההפסדים והרווחים ממכירת/השכרת שטחי המגורים בשני הבניינים ושטחי המסחר בבניין הצפוני, יתחלקו בין רבע נדל"ן היצירה לשותף באופן שווה, אולם כל סכום מתוך רווחי העסקה המשותפת עד לסך של 50 מיליון ש"ח ייוחס תחילה לרבע נדל"ן היצירה ובין סך של 50 מיליון ש"ח ועד ל- 100 מיליון ש"ח ייוחס לשותף ומעל סך של 100 מיליון ש"ח ייוחס לצדדים לעסקה המשותפת בחלקים שווים. לצורכי חישוב רווחי העסקה המשותפת יילקחו בחשבון גם דמי הניהול המשולמים לצדדים.

לאחר מכירת 50% משטחי המגורים וככל שהמוסד הפיננסי יאשר זאת, יחולקו לרבע נדל"ן היצירה ולשותף מקדמות על חשבון רווחים בהתאם לאמור לעיל, כאשר כספים שיחולקו לשותף יפרעו את הלוואות הבעלים של רבע נדל"ן היצירה (קרן וריבית).

בהתאם להסכם הניהול מתקיימת שליטה משותפת של רבע נדל"ן היצירה והשותף בעסקה המשותפת (שותפות לא רשומה), המהווה פעילות משותפת כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי 11, ובהתאם לכך כל אחד מהצדדים לעסקה רשם את חלקו בנכסים ובהחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של העסקה.

ביאור 5 - מלאי מקרקעין:

א. הרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
161,541	158,845	מלאי מקרקעין בסיאטל, ארה"ב (ראה ב' להלן)
223,638	226,866	מלאי מקרקעין בפרוייקט תוצרת הארץ (ראה ביאור 4 לעיל)*
-	84,733	מלאי מבנים בפרוייקט השוק הסיטונאי (ראה ג' להלן וכן ביאור 33')
385,179	470,444	
-	259,059	מוצג במסגרת הרכוש השוטף
385,179	211,385	מוצג כרכוש שאינו שוטף

* עלות המקרקעין כ- 219 מיליון ש"ח והיתרה מתייחסת לעלויות פיתוח והון עלויות אשראי.

ב. מלאי מקרקעין בסיאטל, ארה"ב

בחודש יוני 2010 התקשרה החברה באמצעות התאגיד, "BSRE Point Wells LP", שהינה שותפות רשומה במדינת דלוואר, ארה"ב (להלן: "השותפות" או "התאגיד") בהסכם לרכישת זכויות בחטיבת מקרקעין בשטח של כ- 240 דונם, הממוקמת לחוף האוקיינוס השקט, ב- Point Wells, בקרבת העיר סיאטל במדינת וושינגטון ארה"ב (להלן: "המקרקעין"), מבעלת המקרקעין - חברת Paramount of Washington LLC ("POW"), וכן בהסכם ביחס לפיתוח המקרקעין הנרכשים מול חברת POW וחברת Paramount Petroleum Corporation (להלן: "PPC"), אשר שכרה את המקרקעין מ- POW, מתפעלת ומחזיקה בהם. במועד זה, השותפות שילמה את מלוא התמורה, ונרשמה כבעלת הזכויות במקרקעין. עד ליום 11 בספטמבר 2016, היו POW ו- PPC חברות קשורות לחברה (בשליטת אותם בעלי שליטה). בנוסף, במסגרת הסכם רכישת המקרקעין נקבע כי ל- PPC תהיה רשות להמשיך ולהשתמש במקרקעין בהתאם לשימושי העבר וזאת עד למוקדם מבין: חלוף 10 שנים ממועד הרכישה או מכירת המקרקעין לצד שלישי.

הסכם הפיתוח קבע כי השותפות תפעל ליזום תכנית מפורטת במסגרתה יקודם אישור להקמת לפחות 2,000 יחידות דיור על המקרקעין. בהתאם להסכם הפיתוח, במקרה בו תמכור השותפות את המקרקעין, ל- POW ול- PCC אופציה לקבלת תמורה נוספת אשר תחושב בהתאם למחיר המכירה נטו מעלות ההשקעה כפי שהוגדרה בהסכם (בהתאם לתנאי ההסכם אין לחברה מחויבות למכירת המקרקעין). בתמורה לזכות השימוש במקרקעין, PPC התחייבה לשלם לתאגיד תשלום רבעוני בסך של כ- 440 אלף דולר החל מ-1 ביולי 2010 ועד למוקדם מבין סיום ההסכם או מכירת המקרקעין. תשלום רבעוני זה נכלל בסעיף "הכנסות מדמי שכירות" בדוח רווח והפסד.

בנוסף, לפי הסכם הפיתוח נקבע כי פעולות פירוק המחברים וניקוי המקרקעין מזהומים, ככל שיידרש לרמת ניקוי המתאימה למגורים, תבוצענה על חשבון PPC ו- POW ותהיה באחריותן. POW ו- PPC תשפינה את התאגיד בגין נזקים שייגרמו לו בקשר עם פעולות ההריסה והניקוי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מלאי מקרקעין (המשך):

ב. מלאי מקרקעין בסיאטל, ארה"ב (המשך)

לתאריך הדוח על המצב הכספי, הושקעו בפיתוח הזכויות במקרקעין סך של כ- 13 מיליון דולר והונו עלויות אשראי בסך של כ- 13.5 מיליון דולר.

במסגרת הליכי שינוי ייעוד המקרקעין, מייעוד לתעשייה ("Heavy Industrial") לייעוד של "מרכז עירוני" ("Urban Center"), אישר בית המשפט העליון של מדינת וושינגטון, ביום 10 באפריל 2014, כי לתאגיד זכות מוקנית לפיתוח המקרקעין על פי ייעוד של "מרכז עירוני" ("Urban Center"), בהיקף בניה של כ- 3,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ותוכניות פיתוח.

התאגיד, באמצעות יועצים מקומיים, מקדם הליכים תכנוניים למתן תוקף לתוכנית המפורטת, הכפופים, בין היתר, להליכי ערר בפני גופי התכנון המוסמכים ולשיתוף הציבור. במסגרת החלטה בהתנגדויות שהוגשו ביחס לתכנית המתאר העירונית, נדחו חלקן ולגבי היתר, הונחה המחוז לנקוט בפעולות הנדרשות לשם ביצוע התיקונים הנדרשים בתכנית העירונית. התאגיד פעל בשיתוף עם המחוז לגיבוש דוח השפעה על הסביבה (Environmental Impact Statement), במסגרתו הוצגו חלופות בכל הקשור להשפעת היקפי הבנייה על הסביבה ואיכות החיים, ובעיקר בכל הקשור לנושא התחבורה. על בסיס דוח זה אישר המחוז תקנות, לפיהן הוגדר ייעוד המקרקעין מחדש כ- "Urban Village", במסגרתו אושרה בנייה בהיקף של בין כ- 800 לכ- 2,700 יחידות דיור (להלן: "התקנות"). להערכת היועצים המלווים את הפרויקט מספר יחידות הדיור בייעוד זה צפוי לעמוד על כ- 2,300 יחידות דיור.

בדיון בדוח ההשפעה על הסביבה שהגיש התאגיד שהתקיים בוועדה המחוזית בסוף שנת 2018, התקבלה החלטה לדרוש הגשה מחדשת של התכנית המפורטת. במכתב מנהלת התכנון המחוזית נאמר כי היא סבורה שיש אינטרס ציבורי להגיש תכנית מפורטת מחדשת צפופה פחות, על בסיס התקנות ל-"Urban Village", כאשר המשמעות הינה הפחתת מספר יחידות הדיור כאמור לעיל.

ביום 12 בדצמבר 2019 הגיש התאגיד מחדש את התכנית המפורטת, תוך התייחסות לסוגיות שהעלתה הוועדה המקומית ביחס לתכנית המקורית. הגשת התכנית נועדה, בין היתר, לשמר את זכויות התאגיד כלפי רשויות התכנון המקומיים, כאשר במקביל מתנהל דיון בערכאות לגבי הבהרות שביקש התאגיד מבית המשפט לסוגיית מגבלות הבניה.

במקביל לקידום הליכי התכנון, החברה בוחנת אפשרויות אחרות לשימוש בנכס ובהתאם לכך התאגיד התקשר עם חברת CBRE לביצוע הערכת שווי ובחינת השימוש המיטבי בנכס. למיטב ידיעת התאגיד, CBRE פועלת לקבלת הצעות מצדדים שלישיים לשימוש בנכס לאחר ה- 1 ביוני 2020 (מועד סיום רשות השימוש במקרקעין, בהתאם להודעה שנשלחה ל- PPC, POW ו- דלק USA – ראה ביאור 19א').

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, אין באפשרות החברה להעריך את משך הזמן המדויק לקבלת החלטת הרשויות המוסמכות בדבר מימוש זכויות הבנייה על פי התוכנית המפורטת. כמו כן, נוכח העובדה שטרם התקיים דיון בערעור, אין באפשרות החברה להעריך את תוצאותיו, את ייעוד המקרקעין שייקבע ואת ההיקף המדויק של יחידות הדיור שתאושרנה לבניה.

ג. מלאי מבנים בפרויקט השוק הסיטונאי

מייצג את השווי ההוגן שיוחס ליתרת המלאי בחברת המגורים, בעיקר שטחי חניה ואחסון, שמקורם באיחוד לראשונה שלה ביום 31 בדצמבר 2019 – ראה גם ביאור 3ב' לעיל.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

א. נדל"ן מניב:

2018	2019	
אלפי ש"ח		
3,167,891	3,311,183	יתרה לתחילת השנה
		תוספות:
31,790	36,884	רכישות והשקעות ⁽²⁾
-	1,610,809	איחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי (ראה ב' להלן)
111,502	287,426	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ג' להלן)
3,311,183	5,246,302	יתרה לתום השנה ⁽¹⁾
		(1) היתרה לסוף שנה כוללת קרקעות ונדל"ן להשקעה
170,170	258,460	בהקמה (ראה ב' להלן וביאור 4)

(2) בשנת 2019 – כולל בעיקר כ- 21 מיליון ש"ח בגין רכישת שטחי מסחר והשקעה של כ- 5 מיליון ש"ח בפרוייקט תוצרת הארץ; בשנת 2018 – כולל סך של כ- 6.4 מיליון ש"ח בגין פרוייקט תוצרת הארץ.

ב. נדל"ן מניב שנכלל כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי

עם רכישת מלוא השליטה בחברות הקניון והמגורים, כמוסבר בביאור 3ב', התווספו לנכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים במסגרת הדוח המאוחד: קניון TLV ומקרקעין המתייחס לפרוייקט בניה של דירות מגורים להשכרה.

קניון TLV – החל פעילות בחודש מרץ 2017, כאשר פתיחתו הרשמית נעשתה בחודש ספטמבר 2017, והוא נמצא עדיין בשלבי הרצה והתייצבות. הקניון כולל שטחי מסחר של 32,835 מ"ר, שטחי אחסון של 1,774 מ"ר ו- 1,027 חניות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שיעור התפוסה הינו כ- 88%.

שווי קניון TLV שנכלל באיחוד ליום 31 בדצמבר 2019, מבוסס על השווי ההוגן שיוחס לו במסגרת הקצאת עלות הרכישה (PPA) (ראה גם ביאור 3ב' לעיל). שווי זה מבוסס על הערכת שווי של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2019 שנערכה על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי, לאחר ייחוס והפחתה של כ- 71.4 מיליון ש"ח במסגרת עבודת ה-PPA. הערכת השווי של שמאי המקרקעין מבוססת על דמי שכירות ממוצעים בשטחים המושכרים של 267 ש"ח למ"ר והיא מביאה בחשבון התאמות הנדרשות לצורך השכרה של שטחים, וכן הוצאות שיווק ותמיכה בשוכרים; שיעורי ההיוון ששימשו בבסיס הערכת השווי הינם בשיעור של 7% לגבי דמי שכירות רגילים ומבוססים, 8% לגבי דמי שכירות הצפויים בגין שטחים לגביהם מתנהל משא ומתן וכן בגין מלאי שטחים ו- 10% לגבי דמי שכירות המבוססים על פדיון.

מקרקעין (מגרש 6) - תכניות פרוייקט השוק הסיטונאי שאושרו על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בתל אביב, כללו בין השאר היתר להקמת 55 יחידות מגורים להשכרה (לתקופה של 8 שנים ובהנחה של 30% ממחיר השכירות של דירה חדשה דומה בתל אביב). בהתאם לכך סווגו המקרקעין האמורים כנדל"ן להשקעה המוצג לפי שווי הוגן. עם התקדמות פרויקט השוק הסיטונאי, הושלמו קומות המסחר מתחת, אך בניית שלד מבנה המגורים להשכרה הוקפאה בשל הכוונה לפעול למימוש הנכס, אשר הוצג בדוחות הכספיים של חברת המגורים ליום 31 בדצמבר 2018 כנכס זמין למכירה, לפי שווי ההוגן (אשר נקבע לפי הערכת שווי לאותו תאריך). עם רכישת חלקו של גינדי בחברת המגורים, הנהלת החברה בוחנת מספר חלופות לקידום ופיתוח הפרוייקט ובהתאם לכך בוטלה הצגתו של הנכס כזמין למכירה. השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2019 בסך 62,200 אלפי ש"ח, נקבע בהתבסס על הערכת שווי אשר התבססה על אומדן השווי ההוגן של הנכס כמוכן וגמור (בהתייחס להיוון תזרימי המזומנים הצפויים מדמי השכירות המופחתים בפרוייקט בתקופת המגבלה ושווי הדירות בסוף תקופת המגבלה), בניכוי אומדן של עלויות הבניה, עלויות מימון בתקופת ההקמה ורווח יזמי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. הערכות שווי הנכסים

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מערכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלבנטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים וסיווגים כאלה שהוערכו. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם). החברה מעדכנת מדי שנה את הערכות השווי של כלל הנכסים; העדכון כולל עדכון תזרימי המזומנים הצפויים בהתאם להסכמי שכירות והסכמי שכירות חדשים ועדכון שיעורי ההיוון. שיעורי ההיוון נקבעים בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים. שיעורי ההיוון ששימשו בקביעת השווי ההוגן לתאריכי הדוחות על המצב הכספי (באשר לנכסי השוק הסיטונאי - ראה ב' לעיל):

31 בדצמבר		
	2019	2018
נכסים מסחריים	7% - 6%	8.0% - 6.75%
נכסים אחרים	7.25% - 6%	8.0% - 7.25%

עליית הערך בשנת 2019 מיוחסת בעיקרה להפחתת שיעורי ההיוון בחלק מנכסי המסחר והמשרדים ב- 0.5% - 0.75% לטווח שיעורי היוון שבין 6% - 7.25% ולהפחתת שיעור ההיוון של נכסי לוגיסטיקה ב- 1.25% לשיעור היוון של 6% - 6.25% ולעדכון שווי זכויות בנייה במספר נכסים ועדכון תזרימי המזומנים הצפויים. הערכות השווי בוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שקבעו את שיעורי ההיוון לאור הסביבה של הרבית הנמוכה במשק ועסקאות שנעשו בתחומים אלה.

עליית הערך בשנת 2018 מיוחסת להפחתת שיעורי ההיוון של חלק מנכסי החברה (מרביתם ב- 0.25%). הערכות השווי בוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי שקבע את שיעורי ההיוון בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים. בנוסף, עליית הערך מיוחסת לעדכון תזרימי המזומנים הצפויים, בהתאם להסכמי שכירות חדשים ועדכון שווי זכויות בשלושה נכסים.

ד. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

לפרטים בדבר אומדני שווי הוגן והגדרות הרמות השונות, ראה גם ביאור 2א'(2)(א).

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומים השכירות בתום תקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים. לטווח שיעורי ההיוון ראה סעיף ב' לעיל.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

- שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל.
- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

- 1) שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.
- 2) שווי שוק של תשלומי שכירות (market rent), המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

ה. שוכרים מהותיים

מגה קמעונאות בע"מ – בשליטת יינות ביתן - מהווה בשנים המדווחות שוכרת מהותית של נכסי החברה. הכנסות החברה מנכסים המושכרים למגה קמעונאות, מהוות בשנת 2019 כ- 32% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה כמוצג בדוחות כספיים אלה (בשנים 2018 ו-2017 - 32% ו- 34%, בהתאמה). שוכר מהותי נוסף בתחום הקמעונאות מהווה כ- 11.9%, 12.2% וכ- 12.3% מההכנסות מדמי שכירות של הקבוצה בשנים 2019, 2018 ו- 2017, בהתאמה.

להלן תמצית הסכמי השכירות החלים על הנכסים המשמשים את מגה קמעונאות לרבות השינויים וההתאמות שחלים לגבי 57 מתוך 61 הנכסים שמגה קמעונאות שוכרת מהחברה לתאריך הדוח על המצב הכספי, כפי שנקבעו בהסדר עם מגה קמעונאות (ראה ביאור 12 ג'1):

- 1) הסכמי השכירות הינם מסוג של שכירות נטו- "NET LEASE" באופן שכל התשלומים והחייבים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על מגה קמעונאות, למעט אם הוסכם אחרת.
- 2) דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. בתקופה שמיום 1 ליוני 2016 ועד ליום 30 ביוני 2018 חלה הנחה של 9% מדמי השכירות הבסיסיים; תקופת השכירות ותקופת האופציה על פי הסכם השכירות, הוארכו כך שתסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 ביוני 2031, בהתאמה; בתקופת האופציה תחול תוספת של 7.5% לדמי השכירות הבסיסיים;
- 3) דמי השכירות יכללו גם השלמה ל- 2.5% מהפדיון של כל חנות בכל שנה רלוונטית, הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה;
- 4) דמי השכירות משולמים על בסיס חודשי וקיימים בגינם בטחונות שהעמידה יינות ביתן כנדרש בהסכם.
- 5) ההסכם כולל הוראות לגבי סניפים ביחס אליהם תהיה לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם. במסגרת הוראות אלו נקבעו הוראות לעניין האפשרות של מגה קמעונאות לשוב ולשכור חלק מאותם הנכסים שפנוו כאמור, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה קמעונאות. עוד נקבע, כי למגה קמעונאות לא תעמוד הזכות לסיים את השכירות לגבי איזה מהסניפים.

ו. זכויות בנכסים

הזכויות בחלק מהמקרקעין של הנכסים הועברו לחברה מאלון רבוע, ביום 31 בדצמבר 2005, בהתאם להחלטת המיסוי ואישורים להעברת הנכסים שניתנו על ידי שלטונות מס הכנסה ביום 4 במאי 2006. רישום חלק מהזכויות במקרקעין אלה על שם החברה טרם הסתיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים :

א. ההרכב -

31 בדצמבר		שיעורי ריבית משוקללים %	
2018	2019		
ס כ ו ם אלפי ש"ח			
258,936	258,936	פריים + 0.4*	הלוואות מתאגידים בנקאיים:
144,761	133,761	פריים + 0.98*	ללא הצמדה ⁽¹⁾
49,086	43,997	פריים + 0.8*	ללא הצמדה ⁽²⁾
-	922,273	פריים + 2.4*	ללא הצמדה ⁽³⁾
			ללא הצמדה ⁽⁴⁾
79,742	73,698	פריים + 1.2*	הלוואות מתאגידים מוסדיים :
99,737	-	4.1	ללא הצמדה ⁽⁵⁾
632,262	1,432,665		בהצמדה למדד ⁽⁶⁾
			סך הכל
275,025	302,325		בניכוי - חלויות שוטפות:
11,159	6,045		הלוואות מתאגידים בנקאיים
286,184	308,370		הלוואות מתאגידים מוסדיים
346,078	1,124,295		

* שיעור הפריים ל- 31 בדצמבר 2019 – 1.75%.

(1) כולל הלוואה של כ- 108.8 מיליון ש"ח למימון רכישת הזכויות במקרקעין בפרוייקט תוצרת הארץ על ידי החברה וכ- 150.1 מיליון ש"ח למימון רכישת הזכויות במקרקעין למגורים על ידי רבוע היצירה (ראה ביאור 4). ההלוואות הינן למשך 12 חודשים, שיועמדו מחדש לפי בקשת הלווים, ביום 27 במרץ 2019 התקבל אישור התאגיד הבנקאי המלווה לדחיית מועד הפירעון הסופי של ההלוואה שהועמדה לקבוצה מיום 30 ביוני 2019 ליום 30 ביוני 2020; ביום 19 בינואר 2020, נחתמה תוספת להסכם המימון עם התאגיד הבנקאי לדחיית מועד הפירעון הסופי של ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2020. הרבית משולמת מדי חודשים.

ההלוואות מובטחות בשעבודים ובערבויות – ראה גם ביאור 12' וכן כוללות עילות לפירעון מיידי הקשורות בהפרת התחייבויות הלוות לפי הסכמי ההלוואה, הרעה במצבן הפיננסי ו/או ביחסיהן הפיננסיים ו/או במצב עסקיהן של הלוות, שינויים בשליטה בלוות וכן עילות מקובלות נוספות.

(2) הלוואה בסך 200 מיליון ש"ח, לתקופה של 10 שנים המסתיימת בספטמבר 2024. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.98%, ועומדת לפירעון בשיעור של 5.5% מקרן ההלוואה מדי שנה, עד לתום השנה העשירית בה עומדת יתרת הקרן לפירעון (בשיעור של 50.5% מקרן ההלוואה). הקרן והריבית בגין ההלוואה עומדים לתשלום מדי רבעון, החל ממועד העמדת ההלוואה.

החברה שיעבדה לטובת ההלוואה את זכויותיה ב- 9 נכסי מקרקעין וכן הסכמי השכירות בגין נכסים אלה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, טרם שוחררו השעבודים אשר הבטיחו הלוואה קודמת, ועל כן עדיין רשומים שעבודים כאמור לטובת התאגיד הבנקאי המלווה על זכויות החברה ביחס ל- 13 נכסי מקרקעין.

הסכם המימון כולל התחייבות של החברה לעמידה ביחס פיננסי מקסימלי בגין יתרת האשראי הבלתי מסולקת לבין דמי השכירות השנתיים מהנכסים המשועבדים, באופן שהיחס לא יהיה גבוה מ- 8.6. כמו כן כולל הסכם המימון עילות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות במקרה בו יחול שינוי שליטה כלשהו שבקבוצתו ירד שיעור ההחזקות של אלון ריבוע בהון המניות ובאמצעי השליטה בחברה משיעור של 51%, בלי שנתקבלה הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

(3) הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 75 מיליון ש"ח למימון הקמת המרכז הלוגיסטי בבאר טוביה. ההלוואה נושאת ריבית משתנה צמודה לריבית הפריים. ההלוואה הינה לתקופה של 13 שנים המסתיימות בשנת 2022. הנכס וזכויות נלוות לו (לרבות תזרים הכנסות) שועבד לבנק בשעבוד ראשון בדרגה להבטחת החזר ההלוואה. באשר לערבות שניתנה על ידי החברה, ראה ביאור 12' (4).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך):

א. ההרכב (המשך)-

(4) הסכום מייצג את השווי ההוגן שיוחס ליתרת ההלוואות הנובעות מהסכמי הלווי והמימון של חברות השוק הסיטונאי למועד איחודן לראשונה (ראה גם ביאור 3ב'). סכום הערך ההתחייבותי (פארי) ליום 31 בדצמבר 2019 מגיע לסך של 888,250 אלפי ש"ח. תנאי ההלוואות ופרעון הינם בהתאם למסמך עקרונות מיום 11 בנובמבר 2018, שנחתם בין הצדדים ועודכן במסגרת אישור הבנקים לעסקת רכישת חלקה של גינדי, כדלקמן:

החל ממועד החתימה על הסכם העקרונות חלה על ההלוואות רבית בשיעור שנתי של פריים בצירוף תוספת של 2.4%. ההסכם קובע גם הפחתה בעתיד של שיעור הרבית במידה וה-NOI המינימלי של חברת הקניון יעלה על 80 מיליון ש"ח. הרבית האפקטיבית השנתית של ההלוואות בהתאם לשווי שיוחס להן הינה – 2.15%.

יתרת ההלוואות (פארי) עומדת לפירעון כדלהלן: 27,300 אלפי ש"ח עומדים לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים בשנת 2020, 31,850 אלפי ש"ח בשלושה תשלומים רבעוניים שווים בשנת 2021, והיתרה בסך כ- 829,100 אלפי ש"ח תפרע ביום 31 בדצמבר 2021.

ההסכם כולל דרישה לעמידה ביחסים פיננסיים של חברת הקניון, לרבות דרישה לעמידה לעמידה ב-NOI מינימלי (מדורג על פני זמן) ויחס חוב ל-NOI, הנבחנים ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר של כל שנה. הפרת היחסים הפיננסיים ניתנת לרפוי, בתנאים מסוימים, על ידי הזרמת כספים מאמצעי בעלי השליטה בחברת הקניון.

לתאריך הדוחות הכספיים, חרגה חברת הקניון באחת מאמות המידה הפיננסיות הנדרשות לעיל, אשר תוקנה בהתאם למנגנונים לעיל בדרך של הזרמת כספים בסך 1.9 מיליון ש"ח.

ההלוואות מובטחות בשעבודים צפים וקבועים על המניות והנכסים של חברות השוק הסיטונאי, וכן קיימות בגינן ערבויות של החברה – ראה ביאור 12ב' (5).

(5) במסגרת מימון ההקמה של מבנה משרדים להשכרה ברעננה, בו שותפות חברות בקבוצת הראל (ראה ביאור 12א' (2)) התקשרה החברה, ביום 31 במרץ 2014, בהסכם עם חברות בקבוצת הראל, לקבלת מסגרת אשראי בגין חלקה במבנה האמור, וזאת בהתאם לעלויות הפרויקט שהושקעו בפועל על ידי החברה. האשראי נושא ריבית משתנה הצמודה לריבית הפריים ועומד לפירעון על פני תקופה של 15 שנה. האשראי מובטח בשיעבוד על חלק החברה במקרקעין עליהם נבנה הפרויקט וכן על זכויותיה במבנה המשרדים כולל זכויות נלוות (כגון זכויות החברה בהסכמי שכירות ושעבוד זכויות החברה בפוליסת ביטוח). בנוסף, החברה שעבדה לטובת המלווים בשעבוד צף גם את זכויותיה בחשבון ייעודי בו יופקדו תקבולי דמי השכירות (חלק החברה). בהסכם נקבעו תנאים המאפשרים למלווים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, הכוללים עמידה בתניות פיננסיות ביחס לפרויקט מבנה המשרדים (יחס LTV ויחס כיסוי חוב) ותנאים נוספים כמקובל בהלוואות מסוג זה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי עומדת החברה ביחסים הפיננסיים האמורים.

(6) בהתאם להסכם מ-5 ביוני, 2012, קיבלה החברה מימון מקבוצת תאגידים מוסדיים (להלן: "הסכם ההרחבה" ו-"המלווים", בהתאמה), להרחבת קניון הדר בירושלים (בו מחזיקה החברה ב-50% מהזכויות, להלן: "קניון הדר"). במסגרת הסכם ההרחבה הועמדה לחברה הלוואה ל-10 שנים בסך של 125 מיליון ש"ח.

כבטוחה לסילוק ההלוואה, שעבדה החברה לטובת המלווים את מלוא זכויותיה במקרקעי קניון הדר וזכויות נלוות שונות.

ביום 12 במאי 2019, ביצעה החברה פירעון מוקדם של יתרת ההלוואה, בסך של כ- 101,658 אלפי ש"ח (כולל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו למועד הפירעון), וזאת בהתאם לתנאי ההלוואה. נוכח מחלוקת שהתגלעה בין הצדדים בדבר חלות ואופן חישוב עמלת פירעון מוקדם, שילמה החברה למלווים, תחת מחאה, סך של כ- 15 מיליון ש"ח, וזאת כדי לקדם הסרת השעבודים שהועמדו להבטחת ההלוואה. התשלום האמור נזקף להוצאות מימון בשנת 2019.

ב. באשר לשווי ההוגן של ההלוואות - ראה ביאור 9ה'.

ג. באשר לטבלה המציגה את הפרעונות של ההלוואות לפי שנים - ראה ביאור 9ב' (1).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - אגרות חוב:

א. ההרכב:

31 בדצמבר				שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל*	
2018		2019		31 בדצמבר 2019	
עלות מופחתת	ערך נקוב	עלות מופחתת	ערך נקוב		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	
376,084	347,500	188,612	173,750	4.30	אגרות חוב (סדרה ד')
600,556	600,021	553,536	551,370	3.24	אגרות חוב (סדרה ה')
622,446	612,020	624,334	612,020	1.89	אגרות חוב (סדרה ו')
163,752	161,010	161,710	158,520	1.76	אגרות חוב (סדרה ז')
-	-	473,268	470,450	1.59	אגרות חוב (סדרה ח')
1,762,838	1,720,551	2,001,460	1,966,110	סך הכל	
18,448		11,556		בתוספת (בניכוי) סכומי פרמיה (נכיון) הקשורים	
(239,268)		(254,784)		בהנפקה והוצאות הנפקה, לאחר הפחתה שנצברה	
1,542,018		1,758,232		בניכוי חלויות שוטפות	
				סך הכל	

* ריבית צמודה למדד.

באשר לשווי בבורסה של אגרות החוב לתאריכי הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 9'ה'.

ב. אגרות חוב (סדרה ד')

כוללות אגרות חוב בערך נקוב כולל של 695 מיליון ש"ח שהונפקו בשנים 2010, 2012 ו-2013. אגרות חוב (סדרה ד') בנויות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, שהונפקו בתמורה לערך הנקוב. אגרות החוב (סדרה ד') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מאי 2010 ("המדד היסודי") ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.5%. קרן אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים המשולמים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') משולמת בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר, עד ליום 30 ביוני 2020 (כולל).

תנאי אגרות החוב (סדרה ד') קובעים, שבמקרה וחברת מדרוג בע"מ או כל חברת דירוג אשר תבוא במקומה (חברת הדירוג) תוריד את דירוג האשראי של החברה ל-A3 (להלן - הדירוג המופחת), יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.35%. כמו כן במקרה של הורדת דירוג נוספת מעבר לדירוג המופחת יעלה שיעור הריבית ב-0.35% נוספים מוכפל במספר דרגות הדירוג מתחת לדירוג המופחת.

ג. אגרות חוב (סדרה ה')

במהלך חודש אוקטובר 2013 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של 121.7 מיליון ש"ח ערך נקוב.

בנוסף, על פי דוח הצעת מדף השלימה החברה בחודש ינואר 2014, הנפקה של עוד 265.5 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), אשר בוצעה כנגד החלפה של 200 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרת חוב (סדרה ב') של החברה. אגרות החוב (סדרה ה') הונפקו בדרך של הרחבת סדרה סחירה קיימת. בספטמבר 2016 השלימה החברה הנפקה נוספת במסגרתה הוקצו לציבור 261.4 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשישה תשלומים שנתיים, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2021 (כולל) יהיה בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ה') וכל אחד משני התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2023 (כולל) יהיה בשיעור של 35% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ה'). אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.3% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד ליום 31 במאי 2023.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - אגרות חוב (המשך):

ג. אגרות חוב (סדרה ה') (המשך)

תנאי אגרות החוב (סדרה ה') קובעים, שבמקרה וחברת הדירוג תוריד את דירוג האשראי של החברה ל-A3 (להלן - הדירוג המופחת), יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.5%. כמו כן במקרה של הורדת דירוג נוספת מעבר לדירוג המופחת יעלה שיעור הריבית ב-0.25% בגין כל דרגה, ועד לשיעור ריבית של 4.3%.

באשר להתחייבות לקיום אמות מידה פיננסיות ותנאים נוספים – ראה ז' להלן.

ד. אגרות חוב (סדרה ו')

במסגרת הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בערך נקוב כולל של כ-181 מיליון ש"ח; התמורה שהתקבלה בהנפקה הגיעה לסך של כ-179 מיליון ש"ח. ביום 11 בינואר 2018, בהתאם להצעת מדף מיום 9 בינואר 2018, השלימה החברה הנפקה של כ-431 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. התמורה שהתקבלה בהנפקה הגיעה לסך של כ-448.4 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-4.6 מיליון ש"ח). הצעות המדף נעשו במסגרת תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2016.

אגרות החוב (סדרה ו') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, ונושאות רבית שנתית צמודה בשיעור של 2.15%, העומדת לתשלום ב-31 במאי וב-30 בנובמבר של כל שנה. קרן אגרות החוב נפרעת בארבעה תשלומים לא שווים ולא רציפים, ביום 30 בנובמבר, בשנים כלהלן: 2021 - 30%, 2024 - 20%, 2025 - 25% ו-2026 - 25%.

באשר להתחייבות לקיום אמות מידה פיננסיות ותנאים נוספים – ראה ז' להלן.

ה. אגרות חוב (סדרה ז')

במסגרת הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 שפורסמה על פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי 2016, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז') בערך נקוב כולל של כ-138 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה ז') מובטחות בשעבודים על 12 נכסי נדל"ן של החברה (להלן – "הבטחות"). התמורה שהתקבלה בהנפקה הגיעה לסך של כ-136 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2018, השלימה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת הסדרה בערך נקוב של 27.9 מיליון ש"ח; ההנפקה בוצעה למשקיע מוסדי המנוי על המשקיעים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968). סך התמורה שהתקבלה בידי החברה (ברוטו) מההנפקה (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסכום לא מהותי) הסתכמה בכ-28.7 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ז') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, ונושאות רבית שנתית צמודה בשיעור של 1.6%, העומדת לתשלום ב-31 במאי וב-30 בנובמבר של כל שנה. קרן אגרות החוב נפרעת בשמונה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד מארבעה התשלומים הראשונים - בשיעור של 1.5% מקרן אגרות החוב - ישולם ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020; התשלום החמישי ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, ויהיה בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב; התשלומים השישי והשביעי ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, בשיעור של 21% מקרן אגרות החוב כל אחד; והתשלום השמיני ישולם ביום 30 בנובמבר 2026 יהיה בשיעור של 22% מהקרן.

באשר להתחייבות לקיום אמות מידה פיננסיות ותנאים נוספים – ראה ז' להלן.

ו. אגרות חוב (סדרה ח')

ב-15 באפריל 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, וזאת על פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי 2016 (שנתקבל היתר מרשות ניירות ערך להארכת התקופה שניתן להציע ניירות ערך על פיו עד ליום 30 במאי 2019), במסגרתו הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל של 485 מיליון ש"ח על פי ערך הנקוב. הוצאות ההנפקה הסתכמו בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ח') נושאות ריבית שנתית צמודה למדד, של 1.42%, שנקבעה במכרז על שיעור הריבית. הרבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 באפריל וביום 31 באוקטובר של כל שנה. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בתשעה תשלומים שנתיים לא שווים ולא רציפים שיתבצעו ב-31 באוקטובר של כל שנה החל משנת 2019, כדלקמן: 3% מסכום הקרן בכל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 6% בכל אחת מהשנים 2022 ו-2023, 16% בשנת 2024, 12% בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026 ו-21% בכל אחת מהשנים 2027 ו-2028.

אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבודים על 17 נכסי נדל"ן של החברה.

באשר להתחייבות לקיום אמות מידה פיננסיות ותנאים נוספים – ראה ז' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - אגרות חוב (המשך):

ז. אמות מידה פיננסיות ועילות לפרעון מיידי

במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ה' – ח', התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלהלן:

אגרות חוב (סדרה ח) ⁽¹⁾	אגרות חוב (סדרה ז) ⁽¹⁾	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	אמת המידה הפיננסית
1 מיליארד ש"ח	900 מיליון ש"ח	900 מיליון ש"ח	700 מיליון ש"ח	מינימום "הון עצמי מתואם" ⁽²⁾
לא פחות מ-20%	לא פחות מ-20%	לא פחות מ-20%	לא פחות מ-20%	יחס "הון עצמי מתואם" ⁽²⁾ לסך מאזן
לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	יחס חוב פיננסי נטו לבין NOI מצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים
יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	מנגנון Cross default
סיום כל רבעון ⁽³⁾	סיום כל רבעון ⁽³⁾	סיום כל רבעון ⁽³⁾	סיום כל רבעון ⁽²⁾	מועדי בחינה
לא	לא	לא	כן	שעבוד נכסים חלק ההתחייבות לעמוד באמת מידה פיננסית
נדרש ⁽⁴⁾	נדרש ⁽⁴⁾	אין	אין	יחס בטוחה להלוואה

(1) סדרה מובטחת בשעבוד על נכסים – ראה לעיל;

(2) כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

(3) הפרה תחשב רק במקרה של אי עמידה באמת המידה הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.

(4) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים כפול 0.85 צריך להיות שווה לפחות לערך המתואם של אגרות החוב כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

בנוסף, כוללים שטרי הנאמנות של הסדרות עילות להעמדה לפרעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה; (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, וכן מגבלות שונות, והכל בכפוף למפורט בשטרי הנאמנות.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ח. דירוג

לתאריך הדוח על המצב הכספי מדורגות אגרות החוב המובטחות של החברה (סדרות ז' ו-ח') בדירוג "ilA+" והסדרות שאינן מובטחות (סדרות ד', ה' ו-ו') בדירוג "ilA+" (בהתאם לפרסום של מעלות Standars & Poor's Maalot) מתאריך 25 בנובמבר 2019. דירוג החברה כפי שאושרר הוא "ilA+" עם תחזית דירוג שלילית. דירוג של מידרוג מיום 31 בדצמבר 2019 מותיר לחברה דירוג של A1.il עם אופק דירוג שלילי, קובע לאגרות החוב הבלתי מובטחות (סדרות ד', ה', ו') דירוג דומה ומעלה את דירוג אגרות החוב סדרה ז' (המובטחות) לדירוג Aa3.il עם אופק דירוג שלילי.

ט. באשר לטבלה המציגה את הפרעונות של אגרות החוב לפי שנים – ראה ביאור 9ב'(1).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים:

(1) מכשירים פיננסיים לפי סוגים, מוצגים במסגרת הסעיפים הבאים:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
286,925	74,915
21,744	54,354
-	5,018
274,376	17,485
78,532	93,939
187,681	203,071
849,258	448,782

נכסים

לפי עלות מופחתת:

מזומנים ושווי מזומנים⁽¹⁾
חייבים ויתרות חובה
פקדונות מוגבלים
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות אחרות
בשווי הוגן דרך רווח והפסד⁽²⁾

התחייבויות

לפי עלות מופחתת:

זכאים ויתרות זכות
הלוואות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
דיבידנד לשלם
התחייבויות אחרות

30,668	189,605
632,262	1,432,665
1,781,286	2,013,016
55,000	-
2,033	13,916
2,501,249	3,649,202

(1) כולל בעיקר פקדונות בנקאיים לזמן קצר הנושאים רבית שנתית משוקללת של 0.01%.

(2) כולל השקעה במניות לא סחירות של חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ, בשווי של כ- 11,975 אלפי ש"ח (2018 – 10,487 אלפי ש"ח), המהוות חברת נכס, ואשר יועדו על ידי החברה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, ראה גם ד' להלן.

(2) נכסים פיננסיים סחירים

מורכבים כדלקמן:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
46,270	63,839
8,202	6,997
122,722	120,260
177,194	191,096

השקעות במניות ובתעודות סל
אגרות חוב ממשלתיות
אגרות חוב קונצרניות

החשיפה המרבית לסיכון אשראי ליום הדיווח שווה לשווים ההוגן של ההשקעות האמורות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכונים פיננסיים

(1) גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע, סיכונים מדד, סיכון תזרימי מזומנים, שווי הוגן בגין שיעורי ריבית וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה בוחנת מעת לעת שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכונים כאמור.

ניהול הסיכונים מתבצע על-ידי מחלקת הכספים של הקבוצה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הדירקטוריון. מחלקת הכספים של הקבוצה מזהה, מעריכה ומגדרת את הסיכונים הכספיים תוך שיתוף פעולה צמוד עם יחידותיה התפעוליות של הקבוצה.

הדירקטוריון מספק עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות כתובה המטפלת בתחומים ממוקדים יותר.

(א) סיכונים שוק:

(1) סיכון שער חליפין

לחברה השקעה בפעילות חוץ, ראה ביאור 3א לעיל, שהנכסים נטו, שלה (בעיקר מקרקעין) חשופים לסיכון בגין תרגום מטבע חוץ (דולר). כמו כן, חלק מן התשלומים בהם מחויבת החברה לנותני שירותים, ומנגד חלק מתקבולי החברה בגין מקרקעין אלה, הינם צמודים לשער החליפין של הדולר.

(2) סיכון מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך (ראה סעיף א'2) המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגין החברה חשופה לסיכון בשל תנודות בשוק. היתרות של השקעות אלה בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, הינן 191,096 ו- 177,194 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(3) סיכונים מדד

סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה קיימת חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים צמודי מדד (בעיקר התחייבות בגין הלוואות ואגרות חוב). סכומי החשיפה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 הינם 2,022,763 ו- 1,889,977 אלפי ש"ח, בהתאמה. מנגד, עיקר הכנסותיה של החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת מדמי שכירות גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן, כך שהן יוצרות בטווח הארוך הגנה טבעית כנגד החשיפה לעיל.

בשנת 2019 עלה מדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של 0.3% (בשנת 2018 - עלה המדד הידוע בשיעור של 1.2%).

(4) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה נובע בעיקר מהלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית משתנים. הלוואות ואשראי כאמור חושפים את החברות לסיכון תזרימי מזומנים ואילו הלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית קבועים חושפים את החברות לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. היתרות של הלוואות ונותני אשראי אחרים הנושאים שיעורי ריבית משתנים בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 הינן 1,432,665 ו- 532,525 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באשר להלוואות ואגרות חוב שהינן צמודות למדד - ראה סעיף 3 לעיל. לחברה פקדונות נושאי ריבית משתנה, אשר חושפים את החברה לסיכון תזרימי מזומנים הנובע משינויים בשיעור הריבית השקלית.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

ב) סיכון אשראי

סיכון אשראי נובע ממזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

הנהלת החברה מעריכה ומאמינה כי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימלי. דירקטוריון החברה אחראי לקביעת מדיניות ההשקעות בחברה. בחודש יולי 2017, החליט דירקטוריון החברה להגדיל את הסכום המירבי של עודפי הנזילות שיושקע.

במקביל עידכן דירקטוריון החברה את מדיניות ההשקעות שלה, הקובעת כללים והנחיות בדבר אופן ההשקעה של עודפי הנזילות של החברה במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. כמו-כן מינה דירקטוריון החברה ועדת השקעות שעל חבריה נמנים חברי דירקטוריון בלבד, וביניהם יו"ר הדירקטוריון ודירקטור חיצוני. מדיניות ההשקעות כוללת כללי פיזור שמגבילים את חשיפות החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment Grade) ומטה), שיעורי חשיפה למניות בישראל ובחו"ל וכיו"ב. באותו מועד קבע דירקטוריון החברה את הסכום המירבי של עודפי הנזילות שיושקע בהתאם למדיניות בהתחשב בצרכי המזומנים של החברה, וכן קבע כי ניתן יהיה להגדיל את הסכום המירבי בשיעור של עד 50% מהסכום המירבי באמצעות אשראי. ניהול עודפי הנזילות על-פי מדיניות ההשקעות המעודכנת יבוצע בעיקרו בניהול עצמאי. ניהול יתרת עודפי הנזילות על-ידי גופים חיצוניים יבוצע, כבעבר, על-פי מדיניות ההשקעות עובר לעדכון המדיניות.

בתחום הנדל"ן המניב –

בגין הסכמי שכירות לצדדים שלישיים, החברה מקבלת בטחונות שוטפים.

ההלוואות לחברות בשליטה משותפת מתייחסות בעיקר לחברות המחזיקות בנכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) ונכסים מוחזקים למימוש אשר לדעת החברה ישרתו את החוב.

בנוסף, וכמוסבר בביאור 4, החברה נתנה הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל רבית לקבל) לתאריך הדוח על המצב הכספי מגיעה ל- 93,939 אלפי ש"ח; ההלוואות אינן מובטחות, אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד לא נפרעו.

במהלך התקופה המדווחת לא נרשמו חריגות ממגבלות אשראי, כמו כן הנהלת החברה אינה צופה הפסדים כתוצאה מאי תשלום מצד גורמים אלו.

ג) סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן.

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות.

הנהלת הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של עודפי נזילות המורכבים, כאמור לעיל, ממזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים וממסגרות אשראי לא מנוצלות.

הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת בדרך כלל ברמת החברות הפעילות בקבוצה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על ידי הקבוצה. בנוסף, המקיניות לניהול סיכון הנזילות של הקבוצה עוסקות בחיזוי תזרימי מזומנים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו, בהשוואה בין יחסי הנזילות המאזניים לבין דרישות גורמי פיקוח חיצוניים ובקיום תוכניות למימון באמצעות חוב.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

ג) סיכון נזילות (המשך):

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה והחברות המאוחדות שלה ואת המכשירים הפיננסיים הנגזרים המסולקים בנטו כשהם מסווגים לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעונם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות רבית, כשהם אינם מהוונים.

יתרות שיעמדו לפירעון בתוך 12 חודשים אינן שונות משוויין בספרים כיוון שהשפעת ההיוון בטווח זמן שכזה אינה מהותית.

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
28,377	-	-	-	-	-	28,377
20,942	-	-	-	-	-	20,942
324,087	931,977	64,722	102,577	98,993	48,041	1,570,397
299,165	325,270	286,116	278,178	255,348	731,507	2,175,584
672,571	1,257,247	350,838	380,755	354,341	779,548	3,795,300

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019:

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים כולל
חלויות שוטפות
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
12,043	-	-	-	-	-	12,043
18,884	-	-	-	-	-	18,884
55,000	-	-	-	-	-	55,000
297,538	37,824	36,977	64,696	102,331	147,035	686,401
286,941	276,949	317,793	249,572	242,073	566,674	1,940,002
670,406	314,773	354,770	314,268	344,404	713,709	2,712,330

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018:

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
דיבידנד לשלם
הלוואות מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים כולל
חלויות שוטפות
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

ג. ניהול סיכונים הון

יעדי ניהול סיכונים ההון של הקבוצה הם שמירה על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון אשר יבטיחו תמיכה בפעילויות העסקית ויעניקו לבעלי המניות תשואה על השקעתם, והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון. הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות שינוי סכומי הדיבידנדים המשולמים לבעלי המניות, הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך פירעון חובות.

בדומה לגופים אחרים בענף, עוקבת הקבוצה אחר מצב ההון תוך שימוש ביחס המינוף שלה. יחס זה מחושב באמצעות חלוקת גובה החוב הפיננסי בסך אמצעי המימון (הון עצמי וחוב פיננסי). הבחינה הנעשית על ידי החברה נעשית בהתחשב במדדים שנקבעו על ידי חברות דירוג האשראי, תוך נטרול השפעות חד פעמיות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. אומדני שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנימדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- * מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות זהים (רמה 1).
- * נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- * נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs) (רמה 3).

הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
31 בדצמבר 2019			
אלפי ש"ח			
191,096	-	-	191,096
11,975	11,975	-	-
203,071	11,975	-	191,096

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
31 בדצמבר 2018			
אלפי ש"ח			
177,194	-	-	177,194
10,487	10,487	-	-
187,681	10,487	-	177,194

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשווקים פעילים מבוסס על מחיר הסגירה המצוטט נכון לתאריך הדוח על מצב הכספי. מכשירים אלו נכללים ברמה 1.

שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים שאינם נסחרים בשווקים פעילים נקבע באמצעות שיטות הערכת שווי. שיטות אלו מתבססות עד כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של הישות עצמה. אם כל הנתונים המשמעותיים הנדרשים לביצוע הערכות שווי הוגן ניתנים לצפייה, המכשיר נכלל ברמה 2.

אם אחד או יותר מהנתונים אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים, המכשיר נכלל ברמה 3.

אומדן השווי ההוגן של ההשקעה במניות שאינן סחירות (להלן - חברת נכס) מבוסס על: שווי ההוגן של נכס המקרקעין בספרי חברת הנכס אשר נמדד לפי גישת ההשוואה ובניכוי התחייבויות הכלולות בספרי חברת הנכס.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. אומדני שווי הוגן (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3:

אלפי ש"ח	
19,868	ליום 1 בינואר 2018
(8,000)	שינויים בשנת 2018 -
(1,381)	דיבידנד שחולק
10,487	הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד בסעיף הכנסות מימון
1,488	ליום 31 בדצמבר 2018
11,975	רווחים שהוכרו ברווח או הפסד בסעיף הכנסות מימון
	ליום 31 בדצמבר 2019

ה. שווי הוגן:

(1) הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים המאוחדים ושוויים ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים שלא על פי שוויים ההוגן (הסכומים להלן כוללים חלויות שוטפות וריבית לשלם שנצברה לתאריך הדוח על המצב הכספי):

שווי הוגן		ערך בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח			
72,713	86,981	78,532	93,939

נכסים

הלוואות לאחרים

התחייבויות

633,446	1,432,413	632,973	1,433,039	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
390,729	193,523	376,738	188,765	אגרות חוב (סדרה ד')
636,562	601,325	609,647	562,681	אגרות חוב (סדרה ה')
579,093	662,450	634,782	634,792	אגרות חוב (סדרה ו')
162,137	172,819	163,103	161,210	אגרות חוב (סדרה ז')
-	500,324	-	469,579	אגרות חוב (סדרה ח')
2,401,967	3,562,854	2,417,243	3,450,066	סה"כ

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים:

(א) שוויין ההוגן של ההלוואות כאמור מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור הריבית המקובל להלוואות דומות בעלי מאפיינים דומים, לפי שיעור ריבית ממוצע של כ- 3.54% לשנת 2019 וכ- 2.57% לשנת 2018.

(ב) השווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי. לצורך הקבלה, כולל הערך בספרים שבטבלה יתרות ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות החוב, לימים ה- 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בסך של 4,487 ו- 3,695 אלפי ש"ח, בהתאמה, הכלולות ב"זכאים ויתרות זכות - אחרים".

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן (המשך) :

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים (המשך) :

(ג) השווי ההוגן של הלוואות לאחרים מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים, בהתחשב ברבית שוק.

למעט האמור לעיל, הערך הכספי של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה (שוכרים וחייבים אחרים) התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ו. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2019			
באלפי ש"ח			
אחרים	הצמדה לדולר ארה"ב	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
-	5,912	69,003	-
-	27,356	140,682	23,059
-	-	5,018	-
-	-	13,973	-
-	355	40,026	-
-	-	1,500	-
11,975	-	-	-
-	-	15,985	-
-	-	93,939	-
11,975	33,623	380,126	23,059

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים סחירים

פקדונות מוגבלים

חייבים ויתרות חובה:

שוכרים

אחרים

הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים שאינם שוטפים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך

רווח או הפסד

הלוואות לחברות מוחזקות

הלוואות לאחרים

התחייבויות שוטפות:

זכאים ויתרות זכות:

ספקים ונותני שירותים

זכאים אחרים

הפרשות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך כולל חלויות

שוטפות

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

התחייבויות אחרות

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2018			
באלפי ש"ח			
אחרים	הצמדה לדולר ארה"ב	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
-	9,049	277,876	-
-	31,189	116,300	29,705
-	-	3,960	-
-	-	17,784	-
-	-	50,406	-
10,487	-	-	-
-	-	223,970	-
-	-	78,532	-
10,487	40,238	768,828	29,705
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים			
נכסים פיננסיים סחירים			
חייבים ויתרות חובה:			
שוכרים			
אחרים			
הלוואות לחברות מוחזקות			
נכסים שאינם שוטפים:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך			
רווח או הפסד			
הלוואות לחברות מוחזקות			
הלוואות לאחרים			
התחייבויות שוטפות:			
זכאים ויתרות זכות:			
ספקים ונותני שירותים			
זכאים אחרים			
דיבידנד לשלם			
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות			
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות			
התחייבויות אחרות			
-	-	532,525	99,737
-	-	-	1,781,286
-	-	2,033	-
-	776	610,496	1,889,977
10,487	39,462	158,332	(1,860,272)

2. מבחני רגישות

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לאחר מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות (המשך)

מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים :

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים (*)	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית שערים של 5%	ירידת שערים של 5%
אלפי ש"ח	
4,630	(4,630)
269	(269)
2,458	(2,458)
7,357	(7,357)
4,725	(4,725)
316	(316)
1,780	(1,780)
6,821	(6,821)

ליום 31 בדצמבר 2019
השקעה באג"ח קונצרניות
השקעה באג"ח ממשלתיות
השקעה במניות ובתעודות סל

ליום 31 בדצמבר 2018
השקעה באג"ח קונצרניות
השקעה באג"ח ממשלתיות
השקעה במניות ובתעודות סל

מבחני רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן :

מבחן רגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן (*)	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית מדד של 2%	ירידת מדד של 2%
אלפי ש"ח	
(31,000)	31,000
(28,968)	28,968

ליום 31 בדצמבר 2019

ליום 31 בדצמבר 2018

(*) הרגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן מתייחס להלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית :

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית (*)	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית ריבית של 5%	ירידת ריבית של 5%
אלפי ש"ח	
(5,835)	5,847
(1,681)	1,698

ליום 31 בדצמבר 2019

ליום 31 בדצמבר 2018

(*) הרגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית בשנים 2019 ו-2018 מתייחס להלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה.

ח. קיזוז נכסים והתחייבויות פיננסיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, 225 מיליון ש"ח שהעבירה החברה לצורך פרעון הלוואות הבעלים של גינדי (50%) בחברות השוק הסיטונאי (ראה ביאור 3 ב'), הוחזקו בידי נאמן (עד להעברתם לידי חברות השוק הסיטונאי לצורך תשלום לגינדי ביום 5 בינואר 2020). מאחר ולתאריך זה התקיימו התנאים למימוש ההסכם, ומחויבותו של הנאמן להעברתם התקיימה, קיזזה החברה בדוח המאוחד על המצב הכספי בין כספי הנאמנות והלוואות הבעלים של גינדי לחברות השוק הסיטונאי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מסים על ההכנסה:

א. מיסוי החברות בישראל:

(1) החל משנת המס 2008 ואילך נמדדות תוצאותיהן של החברה והחברות הבנות שלה בישראל, לצרכי מס, בערכים נומינליים. עד לתום שנת המס 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס של החברה והחברות הבנות בהתחשב בשינוי במדד, בהתאם לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985 (להלן – חוק התיאומים).

(2) שיעורי המס

א. הכנסות החברה והחברות המוחזקות בישראל, חייבות במס חברות בשיעור רגיל. שיעורי המס בשנים המדווחות הינם 24% בשנת 2017 ו- 23% בשנת 2018 ואילך. המסים הנדחים לתאריכי הדוח על המצב הכספי מחושבים לפי שיעור מס של 23%.

ב. רווחי הון בידי החברה והחברות המוחזקות בישראל חייבים במס לפי שיעור מס החברות הרגיל החל בשנת המס.

ב. חברות המאוגדות מחוץ לישראל

השותפות המאוגדת בארה"ב נישומה לפי חוקי המס במדינת מושבה. שיעור המס העיקרי החל על השותפות עד וכולל שנת 2017 היה - 35%. בשנת 2017, עודכנו שיעורי המס החלים על השותפות בארה"ב החל משנת 2018, לשיעור מס של 21%. עדכון שיעורי המס הביא לעדכון המסים הנדחים המתייחסים להשקעות במלאי מקרקעין בארה"ב בסכום של כ- 443 אלפי ש"ח, אשר נזקף להוצאות המסים של הקבוצה בשנת 2017.

ככלל, עסקות בינחברתיות בין החברה לחברות הבנות מחוץ לישראל כפופות להוראות ודיווח על פי תקנות מס הכנסה (קביעת תנאי שוק), התשס"ז - 2006.

ג. מסי הכנסה נדחים:

הרכב המסים הנדחים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והתנועה בהם, הינם:

התחייבויות מסים נדחים, נטו

סך הכל	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה
(385,395)	(536)	(384,859)
יתרה ליום 1 בינואר 2018		
שינויים בשנת 2018 -		
(25,658)	10,552	(36,210)
זקיפה לדוח רווח והפסד		
5,512	5,512	-
זקיפה להון – יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים		
(405,541)	15,528	(421,069)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018		
שינויים בשנת 2019 -		
(94,677)	(10,862)	(83,815)
זקיפה לדוח רווח והפסד		
281	58,839	(58,558)
איחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי		
(499,937)	63,505	(563,442)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019		

החברה לא יצרה מסים נדחים, שסכומם ליום 31 בדצמבר 2019 מגיע לכ- 36 מיליון ש"ח, בגין הפרשים זמניים שנוצרו בעת ההכרה לראשונה בנכסים שנרכשו ממגה קמעונאות בשנת 2009 (ראה גם ביאור 2 יב' לעיל), והמתייחסים לפער שבין הערך שהוכר בספרים לבין ערכם המועבר לצרכי מס כפי שנקבע באישור רשות המסים להעברת הנכסים שנתקבל בשעתו.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ד. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
	אלפי ש"ח	
20,287	17,693	15,638
(2,401)	8,212	-
34,113	34,550	94,245
(443)	-	-
-	(9,196)	432
51,556	51,259	110,315
400	-	-

שוטפים:
 בגין השנה המדווחת
 בגין שנים קודמות (ראה גם ו' להלן)
 נדחים, ראה ג' לעיל:
 בגין תקופת הדוח
 בגין שינוי בשיעורי המס
 בגין שנים קודמות (ראה גם ו' להלן)
 מסים על הכנסה שנזקפו לרווח כולל
 אחר

ה. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

להלן מובאת התאמה בין סכום המס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל הכנסות החברה היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על החברה (ראה א' (2) לעיל), לבין סכום המס שנזקף בדוחות רווח והפסד לשנה המדווחת:

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
	אלפי ש"ח	
246,059	167,474	453,767
24%	23%	23%
59,054	38,519	104,366
914	(13)	3
(443)	-	-
(7,000)	10,920	2,658
(2,401)	(984)	198
1,432	2,817	3,090
51,556	51,259	110,315

רווח לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד
 מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
 המס התיאורטי בגין רווח זה
 עליה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
 ממסים נדחים המחושבים לפי שיעור מס שונה משיעור המס התיאורטי
 השפעת שינוי שיעור המס על המסים הנדחים
 השפעת המס בגין רווחי חברות מוחזקות, נטו
 מסים שנים קודמות
 הפרשים בבסיס המדידה ואחרות, נטו
 מסים על ההכנסה בגין התקופה המדווחת

ו. שומות מס

בשנת 2018, הגיעה החברה להסכם שומות לשנים 2013 - 2016 (למעט סוגיה במחלוקת לגבי הפסדי הון שהחברה מבקשת להכיר בהם, המתייחסת לשנים 2015 ו- 2016, לגביה הוסכם להמשיך ולקיים דיון נפרד). בהתאם להסכמים אלה, כללה החברה בשנת 2018 הוצאת מסים בגין שנים קודמות בסך כולל של 7,481 אלפי ש"ח, ויצרה מסים נדחים לקבל בסך 9,196 אלפי ש"ח בגין הוצאות שניכוי לצרכי מס נדחה לשנים הבאות.
 לגבי החברות הבנות, על פי הוראות הדין, שומות עצמאיות שהוגשו על ידי החברות הבנות עד וכולל שנת המס 2014 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות והארכת תקופת ההתיישנות על פי דין).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מסים על ההכנסה (המשך):

ז. השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, החל מיום 1 בינואר 2008, לפי תקני ה-IFRS. תקני IFRS שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני ה-IFRS לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות. ביום 30 באוקטובר 2011, פורסם תזכיר חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני ה-IFRS בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני ה-IFRS. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני ה-IFRS אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו.

ח. מיסוי מקרקעין

במסגרת תחום הפעילות, צפויה החברה להתקשר בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

ביאור 11 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות בגין פיטורין. באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות. תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הפורשים הזכאים להטבה בתשלום חד פעמי המבוסס על משכורתם האחרונה והותק. לחלק מעובדי החברה קיימות תכניות מוגדרות הטבה ולחלקם תכניות מוגדרות הפקדה.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות:

א. התקשרויות

1. באשר להתקשרות עם שותף בפרויקט תוצרת הארץ - ראה ביאור 4.
2. ראה ביאור 15 בקשר להתקשרויות עם בעלי עניין.

ב. שעבודים וערבויות

1. ראה ביאור 7 בקשר לשעבודים על נכסים במסגרת הסכמי הלוואות לזמן ארוך. כמו כן במסגרת ההלוואה מתאגיד בנקאי, המפורטת בביאור 7א(2), התחייבה החברה כי במידה ותיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ייווצר בד בבד לטובת הבנק שעבוד שוטף, פארי פאסו, ולחלופין, לפי בחירת הבנק, תעמיד החברה את היחס בין השווי לביטחון של הנכסים המשועבדים לבין יתרת האשראי באותה עת על שיעור של 0.85 לפחות.
2. לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד, מתוך נכסי החברה, שהועברו במסגרת הפיצול מאלון רבוע (בשנת 2006) עם הקמת החברה, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל לאלון רבוע, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). כמו כן, על שלושה נכסים נוספים רשומים שעבודים כנ"ל אך לאלון רבוע מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים הנ"ל (להלן - "מכתבי החרגה המותנים"). אלון רבוע אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי החרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה.
3. לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד מתוך נכסי המקרקעין, שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה קמעונאות בע"מ, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל למגה קמעונאות, כלפי צדדים שלישיים.
4. החברה ערבה להתחייבויות חברת מרכז לוגיסטי על פי הסכם הלוואה, כאמור בביאור 7א(3).
5. לצורך הסכם המימון להקמת פרויקט השוק הסיטונאי (ראה ביאור 7א(4)), העמידו חברת המגורים וחברת הקניון בטוחות להבטחת האשראי שהועמד על ידי התאגיד הבנקאי, הכוללות בין היתר: שעבוד צף על כל הנכסים, הכספים, נרכוש והזכויות מכל מין וסוג שיש על נכסי החברות, שעבוד קבוע על הון המניות שטרם נפרע, המוניטין וזכויות החברות לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס על פי כל דין, שעבוד קבוע על כל הזכויות בחשבונות הבנקים של החברות, שעבוד על כל הזכויות הנובעות מהסכם הרכישה שנחתם מול עיריית ת"א יפו, שעבוד על הזכויות הנובעות מהסכמי קבלן בונה של הפרויקט ושעבוד קבוע ומשכון ממדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הממשכן לרבות הסכמי השכירות, הזכויות לקבלת כספים ותשלומים מסוגים שונים המגיעים או שיגיעו לממשכן.
- בנוסף העמידה החברה ערבות לתאגיד הבנקאי המלווה בסך 300 מיליון ש"ח.
6. החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (מתייחס לסדרות ה' ו- ו'), או שתיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות באותה דרגה, פארי פאסו.
7. בדבר ערבות החברה להלוואה לאייל ברבוע ראה ביאור 3ה(2).
8. להבטחת ההלוואות שהתקבלו בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ (ראה ביאורים 4 ו-7א(1)), העמידו הלוות לבנק את הבטחונות הבאים:
משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך של 650 מיליון ש"ח, הרשומה על זכויות החוכרים הקיימים במקרקעין, וכן משכנתא על זכויות הלוות במקרקעין לאחר השלמת רישום הזכויות במקרקעין על שמן, בגינה נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות במקרקעין.
- שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על כלל הנכסים של חברת רבוע היצירה ושל כל אחד מהשותפים וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום בגין סכומים שיגיעו מרשויות המס.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך):

ב. שעבודים וערבויות (המשך)

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על חשבון הבנק המשותף ללוות, על מניות חברת רבוע היצירה והשותפים, על הזכויות החוזיות של הסכם השיתוף והעסקה המשותפת אשר נערך בין החברה חברת רבוע היצירה והשותפים בפרויקט, הסכם החכירה בין עיריית תל אביב לבין החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים.

שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים על פי הסכמי שכירות קיימים עם שוכרים במקרקעין והתחייבות לשעבד הסכמי שכירות נוספים שיחתמו בעתיד בקשר עם המקרקעין.

בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות לבנקים המלווים ללא הגבלה בסכום להבטחת כל התחייבויות חברת רבוע היצירה עד לגובה חלקה בפרויקט (36.69%).

ג. תביעות משפטיות ותלויות:

1) **מגה קמעונאות בע"מ (לשעבר - חברה בשליטת החברה האם, אשר נמכרה ליינות ביתן בשנת 2017):**

בהמשך לכניסתה של מגה קמעונאות להקפאת הליכים ומינוי נאמנים בתחילת 2016, ביום 22 בפברואר 2017 נחתמו הסדר פשרה וסילוקין עם נאמני מגה קמעונאות והסדר עם מגה קמעונאות (מקבוצת יינות ביתן). הסדרים אלה נחתמו כמקשה אחת והם נכנסו לתוקפם ביום 18 במאי 2017, עם קבלת אישור בית המשפט המחוזי מרכז להסדר הפשרה עם נאמני מגה קמעונאות.

בהתאם להסדר, שילמה קופת נאמני מגה קמעונאות לחברה בשנת 2017 סך של 10 מיליון ש"ח, בגין הוצאות הקפאה וחוב עבר בדין קדימה; סכום נוסף של 20 מיליון ש"ח, בגין נשיית החברה במגה קמעונאות עד למועד כניסתה של מגה להקפאת הליכים, משולם על ידי קופת הנאמנים על פני ארבע שנים. תשלומים אלו ממצים את דרישות החברה מאת קופת נאמני מגה קמעונאות, לרבות את דרישת החברה במסגרת תביעות החוב שהגישה, את דרישות החברה לתשלומים שוטפים מקופת נאמני מגה קמעונאות ואת דרישותיה של החברה במסגרת הליכים משפטיים בהם נקטה כלפי נאמני מגה קמעונאות ובכלל זה דרישות שיפויי ותשלום בגין היטל השבחה ומסים.

אישור ההסדר על ידי בית המשפט, הביא להכרה של הכנסות מדמי שכירות בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח המתייחסים לשנת 2016, והכרה בהכנסות אחרות בגין תביעות ונושאים תלויים שונים בסך של כ-20 מיליון ש"ח, שנכללו בדוח הרווח וההפסד בשנת 2017.

במסגרת הסדרים אלה, נאמני מגה קמעונאות, מגה קמעונאות ונושי מגה קמעונאות (בכובעם ככאלו) וויתרו על כל טענה או דרישה או תביעה כלפי החברה, תאגידים באחזקתה, כל אחד מהדירקטורים, נושאי משרה, עובדיה או יועציה של החברה או של תאגידים כאמור, או מי מטעמם (להלן ביחד – "המופטרים"). ככל שבעקבות הליך שיזמו הנאמנים, מגה קמעונאות או נושי מגה קמעונאות ינקוט, צד ג' כלשהו, הליך כלשהו, לרבות תביעה מסוג כלשהו או משלוח הודעת צד שלישי כלפי המופטרים (או מי מהם) אזי קופת נאמני מגה קמעונאות תישא בכל הוצאה או חיוב שיגרמו למופטרים בגין כך.

אין בהסדר הפשרה עם נאמני מגה קמעונאות כדי לגרוע מטענות נאמני מגה קמעונאות כלפי דירקטורים ונושאי משרה לשעבר באלון רבוע, בעלת השליטה בחברה (בכובעם ככאלו), וכנגד בעלי השליטה לשעבר בשרשור (בכובעם ככאלו), גם אם מי מהנ"ל שימש אף כדירקטור או נושא משרה או עובד בחברה.

החברה תהיה אחראית בלעדית לניהול הליכים משפטיים מסוימים שמנוהלים כנגד מגה קמעונאות וכנגד החברה, ותשפה את קופת הנאמנים בגין כל תשלום שיוטל עליה, אם יוטל. להערכת החברה, החשיפה הצפויה בגין תביעות אלה אינה מהותית.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך):
ג. תביעות משפטיות ותלויות (המשך):

(2) ביום 25 בפברואר 2019, התקבלה בחברה בקשה לאישור תביעה נגזרת, במסגרתה מבוקש לאשר הגשת תביעה בשם החברה ובשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") נגד מר שרגא בירן, משרד ש. בירן, מנכ"ל החברה לשעבר, דירקטורים לשעבר בחברה ואחרים, להשבת סכום כולל של כ- 30.6 מיליון ש"ח (על פי הבקשה, חלק החברה מהסכום האמור הינו כ- 12.5 מיליון ש"ח), אשר על פי הנטען בבקשה, שולמו למשרד ש. בירן כשכר טרחה על ידי החברה ועל ידי דור אלון בין השנים 2008 ל- 2016 בניגוד לדין ומבלי שניתנו לכך האישורים המתחייבים לפי חוק החברות. לאחר בחינת הנושא, דירקטוריון החברה החליט כי החברה לא תגיש תביעה כאמור לעיל וכי הגשת התביעה אינה לטובת החברה. החברה הגישה תשובה לבקשה לאישור תביעה נגזרת והמבקש הגיש את תגובתו לתשובת החברה. נוהלו הליכים מקדמיים וביום 17 בדצמבר 2019 התקיים דיון קדם משפט במסגרתו הורה בין המשפט למבקש להודיע את עמדתו בקשר עם המשך ניהול ההליך בכללותו. ביום 19 במרץ 2020, הודיע המבקש כי הוא מעוניין להמשיך בתובענה.

(3) בקשה לאישור תובענה ייצוגית

ביום 4 בדצמבר 2016, הוגשה בבית המשפט המחוזי - מרכז בקשה לאישור תובענה כייצוגית ותביעה ייצוגית נגד חברת המגורים, חברת הקניון ונתבעות נוספות. בבקשת האישור נטען כי בין חודש יוני 2015 ועד חודש יולי 2016, הנתבעות הפרו את הוראות החוק ו/או היתרי העבודה באתר הבנייה בפרויקט "גינדי תל אביב" הן במשך היום, והן בשעות הלילה תוך הפרה של הנורמות, ההיתרים והדין - וכי בהתנהלותן זו הם יצרו מפגע רעש המקים לקבוצה עילות תביעה לרבות בהפרת חובה חקוקה, רשלנות, מטרד, עשיית עושר ולא במשפט. לפי הנטען בבקשת האישור, הקבוצה מונה כ- 16,000 איש, והתביעה נוקבת בסכומי נזק שבין 100 ש"ח לבין 2,500 ש"ח לכל חודש של מפגע רעש.

במהלך השנים 2017 ו- 2018 התקיימו הליכים מקדמיים בקשר לתיקון בקשת האישור. ביום 21 בינואר 2019 הוגשה בקשה מתוקנת לאישור התובענה הייצוגית. במהלך שנת 2019 התקיימו הליכים מקדמיים נוספים בעיקר בנוגע לגילוי מסמכים בהליך. דיון מקדמי נוסף נקבע ליום 6 במאי 2020. בשלב מקדמי זה, חברת הקניון חברת המגורים ויועציה המשפטיים לא יכולים להעריך את סיכויי בקשת האישור להתקבל.

(4) בקשה לרישום חניות אורחים כחלק מהרכוש המשותף של בעלי הדירות במתחם השוק הסיטונאי

בחודש דצמבר 2018, הגישו בעלי דירות במתחם המגורים של פרוייקט השוק הסיטונאי עתירה שעניינה בקשה לקיים דיון בפני הוועדה המקומית לצורך רישום תוספת חניות האורחים שהוקצו לחברה ולחברת המגורים במסגרת ההיתר, ונבנו על ידן, כך שיהיו חלק מהרכוש המשותף של בעלי הדירות במתחם. כפועל יוצא מבקשים העותרים להבטיח הפרדה של חניות האורחים מהחניות ליתר השימושים בפרוייקט, ולאפשר חניה בהן ללא תשלום. במהלך שנת 2019 התקיימו הליכים מקדמיים בהליך ובסיומם ביקשו העותרים למחוק את עתירתם ללא צו להוצאות תוך שמירת טענות במישור הקנייני, בהתאם להמלצת בית המשפט. ביום 27 באוקטובר 2019 נמחקה העתירה.

(5) ביום 10 בספטמבר 2019 הוגשה תביעה כנגד חברת הקניון, על ידי מספר חברות בקבוצת פוקס - ויזל בע"מ אשר שוכרות נכסים בקניון TLV, על סך כ- 40 מיליון ש"ח. ביום 5 במרץ 2020 הגיעה חברת הקניון להסכם עם קבוצת פוקס לפיו תדחה התביעה נגד חברת הקניון. בד בבד, התקשרו הצדדים בהסכמים מסחריים שונים בכדי לחזק את שיתוף הפעולה המסחרי ביניהם בקניון TLV.

(6) קבלן שביצע עבודות בפרוייקט של חברת המגורים הגיש תביעה במסגרת הליך בוררות, בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בקשר לתשלום בגין עבודות שביצע בפרוייקט זה. חברת המגורים הגישה תביעה שכנגד לנזקים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח. הצדדים יגישו כתבי הגנה עד ליום 5 באפריל 2020. בשלב מקדמי זה, חברת המגורים ויועציה המשפטיים אינם יכולים להעריך את סיכויי בקשת התביעה להתקבל.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - הון, קרנות ועודפים :

א. הון מניות -

(1) הרכב -

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
מספר המניות מונפק ונפרע		מספר המניות הרשום	
12,554,098 ⁽³⁾	12,554,098 ⁽³⁾	60,000,000	60,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח
ע.נ. כ"א *

* נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב לפי 244.2 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

(2) המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

(3) מתוך סך מניות החברה לתאריכי הדוח על המצב הכספי סך של 969,128 מניות רגילות מוחזקות בידי החברה כמניות באוצר.

המניות נחשבות מניות רדומות, כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, ובהתאם אינן מקנות זכויות בהון ובהצבעה כל עוד הן בבעלות החברה. מניות אלה מוצגות בדוח על המצב הכספי של החברה לפי עלותן לחברה כ"מניות באוצר", בניכוי מקבוצת ההון, קרנות ועודפים. המניות האמורות (ובכלל זה 737,930 מניות שהוחזקו על ידי אלון רבוע - בעלת השליטה בחברה), נרכשו במסגרת הצעת רכש לציבור מחודש פברואר 2014.

ב. עודפים - דיבידנדים

(1) להלן פרטים בדבר חלוקת דיבידנדים בשנים המדווחות :

דיבידנד ששולם במזומן מיליוני ש"ח	דיבידנד למניה למניות אגורות	מועד התשלום	מועד ההכרזה
38	3.28	12 בספטמבר 2019	29 באוגוסט 2019
55	4.75	15 בינואר 2019	30 בדצמבר 2018
24	2.07	16 באפריל 2018	27 במרץ 2018
41	3.54	16 בינואר 2018	31 בדצמבר 2017
34	2.94	18 בספטמבר 2017	31 באוגוסט 2017
55	4.75	9 במאי 2017	26 במרץ 2017

(2) מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לשנים 2017 ו-2018, אשר הוארכה לשנים 2019 ו-2020, קובעת כי החברה תחלק דיבידנד בסכום שלא יפחת מ-25% מהרווח הנקי של החברה לאותה שנה אך לא יעלה על 75% מהרווח הנקי לאותה שנה בנטרול רכיב הרווח הנקי בגין "שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, נטו". מובהר, כי חלוקת הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים האמורות, תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים, לרבות לאחר השנה הרלוונטית (בכפוף לאמור לעיל ולהלן).

מדיניות זו כפופה לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים, למגבלות החלוקה בסעיף (3) להלן, וכן להחלטות החברה מעת לעת לרבות קביעת ייעוד אחר לרווחי החברה ו/או שינוי מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל.

(3) במסגרת הנפקות אגורות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח') התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד, במידה וההון העצמי לאחר חלוקה כאמור, יפחת מסכום מסוים (שהגובה שבהם עומד על 1,050 מיליון ש"ח)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - רווח למניה:

א. הרווח הבסיסי למניה מחושב על-ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, בניכוי מניות רגילות שנרכשו על ידי החברה ומוצגות כמניות באוצר. הממוצע המשוקלל ששימש לצרכי החישוב הינו:

מספר מניות באלפים

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
11,575	11,578	11,585

ממוצע משוקלל של מספר המניות

ב. רווח למניה בחישוב מדולל:

בשנים 2017 ו-2018, חושב רווח מדולל למניה בגין אופציות למניות שהחברה הקצתה בעבר (מומשו במהלך שנת 2018), על-ידי התאמת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לחישוב הרווח הבסיסי למניה, בכמות המניות הרגילות הפוטנציאליות בעלות אפקט מדולל. כמות המניות הפוטנציאליות שהובאה בחשבון לצורך החישוב הינה - 4 אלפי מניות בשנת 2018 ו- 7 אלפי מניות בשנת 2017.

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

"בעלי עניין" - כהגדרת "בעלי עניין" בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. "צד קשור" - כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 24 - "גילויים בהקשר לצד קשור" (להלן - IAS 24).

החברה נשלטת על ידי חברת אלון רבוע, אשר בבעלותה 57.36% מהון המניות של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מוטי בן-משה ("אקסטרה אחזקות"), מחזיקה בכל מניותיה המונפקות של אלון רבוע ומר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ויו"ר הדירקטוריון.

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel - הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב IAS 24) כוללים את: חברי הדירקטוריון וחברי ההנהלה הבכירה.

א. עסקות זניחות

ביום 17 למרץ 2011 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את הקווים המנחים והכללים לסיווג של עסקאות בעלי עניין כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6) (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים").

במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי עסקת בעל עניין, תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

- (1) היא איננה עסקה חריגה כמשמעות המונח בחוק החברות.
 - (2) השפעתה על הפרמטר הכספי הרלבנטי (כמפורט להלן) הינה בשיעור של פחות מ- 1% (אחוז אחד), וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 8 מיליון ש"ח (כששכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע בגין חודש ינואר 2011).
 - (3) העסקה אינה משמעותית לחברה, גם מבחינה איכותית.
- בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות, יערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שקדמה למועד העסקה. לדוגמא - (1) בעסקה להשכרת נכס - היחס בין היקף ההכנסות השנתי הצפוי במסגרת העסקה לבין סך ההכנסות השנתיות של החברה; (2) בעסקה לרכישת מוצרים או שירותים - היחס בין העלות השנתית של העסקה לבין סך ההוצאות התפעוליות של החברה, לפי העניין (3) בעסקה לרכישת או מכירת נכסים - היקף הנכסים נשוא העסקה חלקי היקף הנכסים של החברה; (4) בעסקה שעניינה התחייבות - היחס בין ההתחייבות נשוא עסקת בעל עניין לבין סך ההתחייבויות וכיוצא ב.

כאשר מדובר בעסקה בעלת אופי מתמשך או בעסקאות נפרדות המהוות חלק מאותה התקשרות, בדיקת זניחות העסקה תיערך על בסיס שנתי לצורך דיווח בדוח התקופתי, דוחות כספיים ותשקיף, על ידי צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה (שאינן חריגות) עם אותו בעל עניין ואו תאגיד בשליטתו. בדיקת זניחות העסקה לצורך דיווח מיידי תיערך לגבי כל עסקה בפני עצמה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקאות זניחות (המשך):

לאחר תאריך הדוח הכספי, ביום 11 בפברואר, 2020, אישרה ועדת הביקורת של החברה נוהל עסקאות זניחות עדכני הכולל עדכון להגדרת עסקה זניחה, שעיקרה העלאת הרף הכמותי לעסקה כלליל ל- 10 מיליון ש"ח צמוד למדד (על בסיס מדד ינואר 2020).

לחברה הסכמים עם בעלי עניין כמפורט בסעיף ח', להלן.

כמו כן, בסעיף ב' להלן פירוט יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים. למעט העסקאות המפורטות בסעיף ב' להלן, יתר העסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הינן עסקאות זניחות בהתאם לקווים המנחים שפורטו לעיל.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) השכרת נכסים לחברות מקבוצת אלון רבוע (2) עסקאות רכישה ו/או אספקה של מוצרים מחברות שונות בקבוצת אלון רבוע.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

הכנסות:

13,334	13,010	12,829	הכנסות מדמי שכירות מבעלי עניין אחרים
--------	--------	--------	--------------------------------------

הוצאות הנהלה וכלליות-

1,117	992	1,206	הוצאות ביטוח
-------	-----	-------	--------------

762	2,765	2,770	השתתפות בהוצאות דמי ניהול
-----	-------	-------	---------------------------

4,588	3,663	-	שכר מנכ"ל*
-------	-------	---	------------

הכנסות מימון -

9,941	9,398	9,668	הכנסות ריבית צד קשור
-------	-------	-------	----------------------

* הסכומים לעיל כוללים מענקים שנתיים ו/או הפרשות בגין מענק שנתי למנכ"ל שפרש בסוף 2018. כמו כן נזקפו בתקופה באופן יחסי, הוצאות שכר בגין מענק השארות, הענקת אופציות למניות החברה וכן הוצאות בגין סיום העסקתו. תנאי ההתקשרות עם חברה בשליטת בעל השליטה למתן שירותי ממלא מקום מנכ"ל המכהן החל מחודש ספטמבר 2019, טרם אושרו (עסקה עם בעל שליטה) ועל כן לא נכללה הוצאה בגינם (ראה ו' להלן).

ג. התקשרויות:

בהמשך להחלטות הדירקטוריון לגבי מדיניות ההשקעות המעודכנת (ראה ביאור 9 ב' (1)), בחודש ספטמבר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך בקבוצת רבוע כחול ("הנוהל"). הנוהל נועד ליצור תשתית לביצוע פעולות מסחר בניירות ערך עבור החברה, עבור אלון רבוע, ועבור דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (חברה בשליטת אלון רבוע) ("חברות הקבוצה") וכן במקרים בהם בעלת השליטה באלון רבוע, אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, או חברות אחרות בשליטתה, יבצעו עסקאות באותם ניירות ערך, בד בבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרויות (המשך):

בהתאם לנוהל, השקעת היתרות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למדיניות ההשקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחיר שינוהל על ידי גורם מקצועי אחד, המכהן כנושא משרה באלון רבוע ("האחראי על המסחר"), ובהתאם להסדרים שנקבעו בנוהל הכוללים, בין היתר, הוראות אלה: (1) עסקה תתבצע לאחר החלטה המבוססת על שיקולים מקצועיים של האחראי על המסחר, וקבלת אישור מחברות הקבוצה; (2) עסקה תתבצע במחיר זהה ובכמות פרו-רטה להיקף התיק המנוהל של כל חברה (לא תתבצע עסקה עבור חברה שלא אישרה את העסקה); (3) היקף העסקה לא יהיה מהותי לאף אחת מחברות הקבוצה ותבוצע בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה.

לאחר בחינת ההסדרים אותם קובע הנוהל, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי הנוהל כשלעצמו אינו מהווה עסקה עם בעל שליטה, ושלמען הזהירות - גם אם עשוי להיחשב כעסקה עם בעל שליטה, הרי שהעסקה אינה עסקה חריגה ובכל מקרה היא עסקה זניחה

ד. יתרות עם בעלי עניין:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
58	-
846	664
509	341

(1) חייבים

חברה אם - חשבון שוטף*

יתרות חובה צדדים קשורים

* היתרה הגבוהה ביותר במהלך השנה

(2) זכאים

יתרות זכות צדדים קשורים

(3) הלוואות לחברות בשליטה משותפת - ראה ביאור 3

ה. הטבות לדירקטוריון ומנכ"ל החברה:

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
1,273	1,161	1,274
8	7	*8

גמול דירקטורים (באלפי ש"ח)

מספר דירקטורים

* החל מיום 29 באוגוסט 2019.

ו. תהליכי התקשרות עם בעל השליטה למתן שירותי ממלא מקום מנכ"ל

מר מיכאל (מיקי) זיסמן מכהן כממלא מקום מנכ"ל החברה החל מ- 5 בספטמבר 2019 (מינויו של מר זיסמן לתפקיד ממלא מקום מנכ"ל החברה אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 ביוני 2019). כפי שנמסר לחברה, בחודש יוני 2019, התקשרה א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבוע, בעלת השליטה בחברה ("א.ר."), עם מר זיסמן בהסכם למינויו כמנכ"ל פעילות ייזום וביצוע בנדל"ן ב- א.ר. ולהענקת שירותים כאמור גם לחברות אחרות בקבוצת אלון רבוע ובכללן החברה.

התקשרות החברה עם א.ר. לקבלת השירותים ממר זיסמן ("הסכם השירותים") ותנאי כהונתו והעסקתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה, כפופים לקבלת אישורי האורגנים בחברה, אשר למועד אישור הדוח טרם התקבלו. בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית מיוחדת אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור הרוב מקרב הציבור של הסכם השירותים ותנאי כהונתו והעסקתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ו. תהליכי התקשרות עם בעל השליטה למתן שירותי מנכ"ל (המשך)

למועד פרסום הדוח, תנאי הסכם השירותים טרם גובשו באופן סופי על ידי החברה ו-א.ר. עם זאת, כפי שנמסר לחברה, בגין כהונתו כממלא מקום מנכ"ל החברה, שילמה א.ר. למר זיסמן סך של 540 אלפי ש"ח בגין שירותים שניתנו במהלך שנת 2019.

עיקרי טיטות הסכם השירותים כפי שהם למועד אישור הדוח:

שירותי ממלא מקום המנכ"ל יוענקו לחברה באמצעות מר זיסמן בלבד. היקף השירותים שיוענקו לחברה על ידי מר זיסמן, יעמוד על 75% משרה. בין החברה ומר זיסמן לא יתקיימו יחסי עבודה. החברה ו-א.ר. יוכלו לשנות את היקף השירותים מעת לעת, בהסכמה ביניהם ובכפוף לאישורים הנדרשים לכך על-פי דין.

החברה תשלם ל-א.ר. תמורה חודשית המהווה חלק יחסי מכלל התשלומים, התמורות והתקורות אותם מחויבת א.ר. להעניק למר זיסמן על פי הסכם שבין מר זיסמן ל-א.ר., וזאת בהתאם ליחס שבין השירותים שמעניק זיסמן לחברה לבין כלל השירותים שהוא מעניק ל-א.ר. (75% כלעיל), בתוספת 10% בגין השתתפות החברה בתקורות א.ר. ("תשלומי החברה") וכן תשפה את א.ר. בגין החזר הוצאות של מר זיסמן, הכרוכות בשירותיו לחברה.

הסכם השירותים יעמוד בתוקפו לתקופה של שלוש שנים, רטרואקטיבית החל מיום 5 בספטמבר 2019. החברה ו-א.ר. יהיו רשאיות להביא את ההסכם לכדי סיום בכל עת, על ידי מתן הודעה בת שישה חודשים מראש. כמו כן, הסכם השירותים יבוא לידי סיום אף לפני תום תקופת ההסכם, במקרה של סיום ההסכם שבין מר זיסמן ל-א.ר..

לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראה ז' (1) להלן.

ז. הסכמים:

(1) הסכמים והסדרים עם החברה האם:

א) התקשרות בהסכם שכירות משרדי החברה ומשרדי חברת האם

החברה וחברת האם, לרבות יו"ר הדירקטוריון של שתי החברות, עושים שימוש בקומת משרדים במגדלי עזריאלי שנשכרה במקור על ידי החברה בהסכם שכירות לתקופה של 10 שנים החל מחודש מרץ 2018, עם אופציה להארכה למשך 5 שנים נוספות. עד סוף שנת 2018, פעלו החברות בהתאם להסכמות ביניהן, לפיהן עלויות דמי השכירות וההוצאות הנלוות בשנת 2018 (דמי ניהול, ארנונה ושימושים שוטפים), חולקו ביניהן בהתאם ליחס שטחי השכירות שבשימוש כל אחת מהחברות (חלק חברת האם כ- 1.2 מיליון ש"ח); עלויות ההתאמות והשיפורים במושכר חולקו בהתאם לאופיים (בחלקו לפי שטחים ובחלקו פרטני) ועלויות לשכת יו"ר הדירקטוריון (הוצאות השכירות, ההוצאות הנלוות וכן עלויות ההתאמות והשיפורים) חולקו ביניהן בחלקים שווים (סך חלק חברת האם בגין כלל עלויות ההתאמות והשיפורים כ- 2.1 מיליון ש"ח). ביום 20 במרץ 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה, את חלוקת השטחים ואת ההתחשבויות בין החברה וחברת האם, בגין ההוצאות ששולמו על ידי החברה, עובר להפרדת הסכמי השכירות כאמור, והוחזרו ו/או יוחזרו לחברה על ידי חברת האם, כעסקה שאינה חריגה. דמי השכירות וההוצאות הנלוות וכן עלויות ההתאמות והשיפורים במושכר של החברה בשנת 2018, מוצגים בדוח על הרווח והפסד ובמסגרת נכסי החברה על בסיס נטו, בניכוי השתתפות חברת האם, בהתאם להסכמות העקרוניות כאמור לעיל.

במהלך חודש מרץ 2019, עודכן הסכם השכירות הראשי עם המשכיר (בתוקף מ-1 בינואר 2019). במסגרת זו, התקשרה חברת האם בהסכם שכירות ישירות עם בעלי הנכס ובעקבות עדכון זה, נחתם הסכם שכירות חדש של החברה המתאים את השטחים המושכרים לשטחים שבשימוש, לרבות חלוקת השטחים המשותפים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15- עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ז. הסכמים (המשך):

(1) הסכמים והסדרים עם החברה האם (המשך):

(ב) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 28 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה, לרבות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (פוליסת ביטוח בסיסית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה וכן לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של אלו רבע ושל דור אלו) לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1 במאי 2019 וסיומה ביום 30 באפריל 2020 ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. ביום 19 בנובמבר 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הכללת פוליסות הביטוח בתנאי כהונתם של הדירקטורים בחברה, כאמור לעיל.

בנוסף, התקשרה הקבוצה בפוליסת ביטוח קבוצתית מסוג Run off לתקופה של 6 שנים החל מ-1 בינואר 2018, כאשר מתוך זה חלק החברה הינו כ- 54.2 אלפי דולר.

חלק החברה בפוליסת הביטוח השוטפת ובפוליסת הביטוח הקבוצתית העודפת (לרבות התקשרויות קודמות שאושרו בנוהל זה במהלך השנים המדווחות), הינו :

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי דולר			
72	31.5	37.8	ביטוח שוטף
24	13	15.7	ביטוח קבוצתי עודף
-	9	9	פוליסת Run off

(2) כתבי שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים

ביום 16 בנובמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 11 בספטמבר 2016, הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה אם מונו מטעם החברה, אשר הם בעלי שליטה ו/או קרובו של בעל שליטה ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי. למועד הדוח כתבי השיפוי לדירקטורים שהינם בעל שליטה ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי עברו, אינם בתוקף לאור חלוף שלוש שנים ממועד אישורם. בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית, אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור כתבי שיפוי לנושאי המשרה כאמור.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ז. הסכמים (המשך):

(3) התקשרות בהסכם שכירות - מרכז לוגיסטי בי

חברת בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ ("בי לוגיסטיקה"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע, שוכרת את המרכז הלוגיסטי שבבעלות החברה (באמצעות חברה בת). הסכם השכירות הינו לתקופה של 12 שנים המסתיימת בשנת 2023, שבסיומה לבי לוגיסטיקה אופציה להאריך את תקופת השכירות בהודעה בת 12 חודשים מראש, לתקופות של 3 שנים כל אחת ובלבד שתקופת השכירות המקסימלית לא תעלה על 24 שנים. זאת תמורת דמי שכירות שנתיים בשיעור של 9% מסך עלות ההשקעה בנכס.

ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את ההתקשרות בתוספת להסכם השכירות, כעסקה שאינה חריגה, במסגרתו מימשה חברת בי לוגיסטיקה את זכותה להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתיים ביום 1 באפריל 2030 (הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד הנ"ל נשארו בתוקף) תוך ביצוע תיקונים שונים במבנה לשביעות רצונה של בי לוגיסטיקה ומסירת גג המושכר לשימוש בי לוגיסטיקה ללא תוספת דמי שכירות. במסגרת ההסכם וסיום המחלוקות בין הצדדים פרעה בשנת 2018 בי לוגיסטיקה את מלוא חובה בסך כ- 8.9 מיליון ש"ח לחברת מרכז לוגיסטי בגין דמי השכירות לשנת 2017, בתוספת ריבית פיגורים על פי ההסכם. בנוסף, לאור הארכת תקופת השכירות כאמור, ויתור על תביעות בגין ליקויים והצורך של בי לוגיסטיקה להתארגן מחדש במושכר, ויתרה חברת מרכז לוגיסטי על תשלום דמי שכירות בגין 5 חודשי שכירות. כמו כן נקבע בהסכם, כי הצדדים ימנו בורר בהתאם להסכם השכירות, אשר ידון ויכריע בטענות בי לוגיסטיקה בכל הקשור בחלק המושכר אשר בי לוגיסטיקה אינה עושה בו שימוש אולם מחויבת בדמי שכירות בגינו.

(4) התקשרות משותפת

בחודש אוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה התקשרות עם קבלן חיצוני בהסכם להקמת גגות סולאריים על גגות נכסים בבעלות החברות, לשם ייצור חשמל ומכירתו לרשת וכן לשימוש עצמי על ידי שוכרים, בהיקף כספי לא מהותי. שתי חברות בנות של החברה האם התקשרו אף הן עם הקבלן החיצוני האמור, בהסכמי הקמה לגגות סולאריים בנכסים שבבעלותן. ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - פירוטים נוספים לסעיפי הדוחות על המצב הכספי:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
14,479	11,708
1,380	1,445
718	548
2,400	7,026
209	5,197
1,534	27
-	7,084
-	5,500
2,011	1,846
22,731	40,381

א. חייבים ויתרות חובה:

הכנסות לקבל *
מוסדות ממשלתיים
צדדים קשורים
הוצאות מראש
פקדונות בנאמנות
חייבים בגין נדל"ן להשקעה
נכס שיפוי
נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
שונים

* כולל יתרת חוב נאמני מגה קמעונאות בסך של כ- 6,264 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 9,355 אלפי ש"ח).

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
3,695	4,487
6,381	2,208
4,595	13,513
2,022	3,183
3,271	53,691
5,735	5,735
2,172	4,927
27,871	87,744

ב. זכאים ויתרות זכות - אחרים:

ריבית לשלם בגין אגרות חוב והלוואות
עובדים ומוסדות בגין שכר
הוצאות לשלם
מקדמות מלקוחות
מוסדות (2019 - בעיקר מס רכישה לשלם, ראה ביאור 3ב')
התחייבות בגין רכישת נדל"ן
אחרים

השווי ההוגן של החייבים ויתרות החובה וכן זכאים ויתרות זכות קרוב לערך בו הם מוצגים בספרים.

ג. הפרשות אחרות:

הרכב ההפרשות והתנועה בהן הנה כדלקמן:

התחייבויות בגין נכסים
אלפי ש"ח
*19,320
-
19,320
7,900
33,467
9,996
2,800
73,483

יתרה ליום 1 בינואר 2018
שינויים בשנת 2018 -
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
שינויים בשנת 2019 -

איחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי:
הפרשות לבדק ופיצויי דיירים
הפרשות בגין תלויות משפטיות
הפרשות בגין מחלוקות עם שוכרים
זקיפה לדוח רווח והפסד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

* בעיקר בגין מחלוקת לגבי דמי חכירה לשלם בגין נכס שתקופת החכירה שלו הסתיימה וחוזי רכישת נכסים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד:

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר

2017*	2018*	2019
אלפי ש"ח		
5,078	2,569	1,103
3,225	1,709	1,169
1,202	1,218	1,189
5,275	5,556	5,228
819	26	-
15,599	11,078	8,689
6,698	2,698	666

א. הוצאות אחזקת נכסים:

מסים ואגרות	5,078	2,569	1,103
הוצאות אחזקה וניהול	3,225	1,709	1,169
ביטוח	1,202	1,218	1,189
חשמל	5,275	5,556	5,228
אחרות	819	26	-
סך הכל	15,599	11,078	8,689
מתוך זה הוצאות המיוחסות לנכסים אשר אינם מפיקים הכנסות מדמי שכירות	6,698	2,698	666

ב. הוצאות הנהלה וכלליות:

שכר עובדים ודירקטורים והוצאות בקשר לעובדים	14,060	13,279	11,363
שכר מקצועי	6,436	7,169	8,384
שכירות, דמי ניהול ואחזקה של משרדי הנהלת החברה	-	2,259	2,208
אחרות	2,886	857	206
	23,382	23,564	22,161

ג. הוצאות והכנסות מימון, נטו:

הוצאות מימון:

בגין אגרות חוב	71,977	76,743	61,116
בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	13,355	12,772	8,984
התאמות שווי הוגן נכסים פיננסיים אחרים ^(*)	-	6,207	-
בניכוי עלויות אשראי שהונו ^(**)	1,557	2,237	15,727
סך הוצאות מימון	(6,697)	(5,201)	(4,207)
	80,192	92,758	81,620

הכנסות מימון:

הכנסות מנכסים פיננסיים זמינים למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	1,708	-	28,800
הכנסות ריבית מפיקדונות בנקאיים לזמן קצר	290	15	265
הכנסות ריבית מצדדים קשורים אחרים	9,575	10,305	9,369
אחרים	1,870	5,283	5,487
סך הכנסות מימון	13,443	15,603	43,921
הוצאות מימון, נטו	66,749	77,155	37,699

(*) סווג מחדש.

(**) כולל בשנת 2019 סך של 15,060 אלפי ש"ח - עלות פירעון מוקדם של הלוואה מתאגיד מוסדי - ראה ביאור 7א(6).

(***) שער ההיוון ששימש לקבלת סכום עלויות האשראי העקיפות הראויות להיוון הינו: בשנת 2019 - 2.41%, בשנת 2018 - 3.2% ובשנת 2017 - 6.5%.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד (המשך):

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר

2017	2018	2019
	אלפי ש"ח	
-	-	75,000
-	-	(48,600)
20,454	-	-
849	2,620	668
21,303	2,620	27,068

ד. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:

רווח הזדמנותי מרכישת חברות השוק הסיטונאי
(ביאור 3 ב')

מס רכישה בגין רכישת חברת הקניון

סכומים שהתקבלו ממגה קמעונאות (ביאור 12 ג')

אחרות

סך הכל

ביאור 18 - מגזרים:

א. כללי -

הנהלת הקבוצה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

(1) מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות וחברות בשליטה משותפת שההשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

בשל אופייה העסקי של החברה מגזר זה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה וחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים, וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

(2) מגזר בנייה למגורים - הפעילות כוללת את חברת המגורים (ראה גם ביאור 3), שהקימה פרויקט מגורים במתחם השוק הסיטונאי ואת הפעילות המשותפת של החברה (באמצעות חברה בת) עם צד שלישי בפרויקט תוצרת הארץ (ראה גם ביאור 4).

תוצאות מגזר - כוללות את תוצאות חברת רבוע היצירה וכן, החל ממועד השגת שליטה משותפת (30 בספטמבר 2018), את חלקה של החברה בתוצאות חברת המגורים (קודם להשגת השליטה המשותפת נכלל חלקה של חברת המגורים על בסיס השווי המאזני).

נכסי והתחייבויות המגזר - כוללים ליום 31 בדצמבר 2018 את חלקה היחסי של החברה בנכסים ובהתחייבויות של חברת המגורים (קודם לרכישת השליטה בה), ואת חלקה בנכסים ובהתחייבויות של פרויקט תוצרת הארץ (חלק החברה בפעילות המשותפת).

ב. דיווח על מגזרי הפעילות -

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה, רווחי המגזר, הנכסים וההתחייבויות הינם בהתאם למידע שנכלל בדוחות הנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי; מידע זה כולל, במסגרת מגזר הנכסים המניבים, את החזקות הקבוצה בחברות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (ראה גם א' לעיל לגבי מגזר הבנייה למגורים);

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח מפעולות. חלק מהוצאות ההנהלה וכלליות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות של מגזרי הפעילות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מגזרים (המשך):

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך) –

סך הכל	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	בנייה למגורים	נדל"ן מניב
באלפי ש"ח			
223,214	(106,897)	26,678	303,433
287,426	(9,354)	(11)	296,791
510,640	(116,251)	26,667	600,224
479,300	(50,352)	(10,553)	540,205
27,068			
(4,583)			
(10,319)			
491,466			
37,699			
453,767			
6,010,807	(108,154)	375,547	5,743,414
2,125,032	(118,333)	188,688	2,054,677

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019:

סך הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

סך הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

הכנסות אחרות, נטו
הוצאות בלתי מוקצות
חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה
משותפת, נטו
רווח מפעולות
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

סך נכסי המגזר

סך התחייבויות המגזר

סך הכל	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	בנייה למגורים	נדל"ן מניב
באלפי ש"ח			
217,753	(82,709)	2,166	*298,296
111,502	49,653	-	61,849
329,255	(33,056)	2,166	360,145
299,498	22,564	(8,706)	285,640
(7,390)			
(47,479)			
244,629			
77,155			
167,474			
4,324,733	(849,528)	624,459	4,549,802
		159,908	-
1,109,031	(852,990)	220,067	1,741,954

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2018:

סך הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

סך הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

הוצאות בלתי מוקצות
חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה
משותפת, נטו
רווח מפעולות
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

סך נכסי המגזר

סך הנכסים כוללים בין היתר:

השקעה והלוואה לחברה בשליטה משותפת
סך התחייבויות המגזר

* סווג מחדש.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מגזרים (המשך):

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך) -

סך הכל	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	בנייה למגזרים	נדל"ן מניב
באלפי ש"ח			
231,069	(54,651)	-	*285,720
92,432	7,953	-	84,479
323,501	(46,698)	-	370,199
290,431	(46,948)	47,412	289,967
(6,788)			
29,165			
312,808			
66,749			
246,059			
4,269,790	(726,161)	453,930	4,542,021
		157,434	-
1,135,916	(795,978)	173,442	1,758,452

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2017:

סך הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

סך הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

הוצאות בלתי מוקצות
חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות
בשליטה משותפת, נטו
רווח מפעולות
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

סך נכסי המגזר

סך הנכסים כוללים בין היתר:
השקעה והלוואה לחברה כלולה
סך התחייבויות המגזר

* סווג מחדש.

להלן מובאת התאמה בין סך כל נכסי והתחייבויות המגזרים בני הדיווח לבין סך הנכסים והתחייבויות של

הקבוצה:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
4,324,733	6,010,807
285,895	74,153
177,194	191,096
-	10,453
10,487	11,975
4,798,309	6,298,484
1,109,031	2,125,032
61,048	14,548
1,781,286	2,013,016
653	595
2,952,018	4,153,191

נכסי המגזר של המגזרים בני הדיווח (כולל השקעה
והלוואה לכלולה)

נכסים שאינם מיוחסים למגזרים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים סחירים
נכסי זכות שימוש

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

סך הנכסים בדוח על המצב הכספי

התחייבויות המגזר של מגזרים בני דיווח

התחייבויות שאינם מיוחסות למגזר:

זכאים ויתרת זכות
התחייבויות פיננסיות
התחייבויות בשל יחסי עובד מעביד

סך התחייבויות בדוח על המצב הכספי:

ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה אינן מהוות חלק מההתחייבויות המגזר אלא הן מנוהלות
באופן מרוכז על ידי אגף הכספים של הקבוצה, למעט הלוואות מתאגידים בנקאיים המיוחסות
למגזרים ספציפיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. ביום 6 בינואר 2020 שלח התאגיד המחזיק בזכויות במקרקעין בסיאטל (תאגיד בשליטת החברה - ראה גם ביאור 5ב'), באמצעות באי כוחו, הודעה ל-PPC, POW ו-Delek USA לפיה: (1) רשות השימוש של PPC במקרקעין בסיאטל תסתיים ב-1 ביוני 2020 וכי לאחר תאריך זה ל-PPC לא תינתן עוד גישה למקרקעין ו- (2) על POW ו-PPC לנקות את המקרקעין ולפרק את כל המחבורים עליהם עד ליום 1 ביוני 2020. בנוסף התאגיד דרש מ-PPC להגיש, תוך 45 ימים ממועד המכתב, תכנית ולוח זמנים לניקוי הקרקע ופירוק המחבורים וכן אסמכתאות, להנחת דעת התאגיד, של-POW ול-PPC קיימים האמצעים הפיננסיים המשמעותיים הדרושים לביצוע התחייבויותיהן. ביום 13 בפברואר 2020 התקבל מכתב תשובה מאת בא כוח PPC ו-POW לפיו התאגיד לא קיים את התחייבויותיו בהסכם הפיתוח בנוגע לנכס וכי ל-PPC ו-POW אין חובה למלא את דרישות התאגיד מאחר ולשיטתם, התנאים המתלים להתחייבויות אלו טרם התקיימו ועל פי הודעת התאגיד, אינם צפויים להתקיים. במסגרת מכתב התשובה לעיל PPC ו-POW דרשו מהתאגיד הבטחה כי יקיים התחייבויותיו על פי הסכם הפיתוח לרבות אישור תכנית מפורטת לבניה למגורים. ביום 25 בפברואר 2020 דחה התאגיד את טענות PPC ו-POW בדבר הפרה כלשהי מצד התאגיד את הסכם הפיתוח וחזר על דרישתו בדבר פינוי וניקוי הקרקע עד ליום 1 ביוני 2020.

ביום 25 בפברואר 2020 דחה התאגיד את טענות PPC ו-POW בדבר הפרה כלשהי מצד התאגיד את הסכם הפיתוח וחזר על דרישתו בדבר פינוי וניקוי הקרקע עד ליום 1 ביוני 2020.

ביום 24 בפברואר 2020 הגיש התאגיד תביעה נגד PPC ו-POW בבית המשפט העליון של מחוז סנהואיז במסגרתה ביקש התאגיד: (1) צו הצהרתי לפיו על POW לפרק את המחבורים ולנקות את המקרקעין לרמה הראויה למגורים, (2) צו עשה שיורה ל-POW לעשות כן (3) פיצוי בגין הפרת התחייבויותיהן החוזיות, לרבות בגין הנזקים שנגרמו לתאגיד בשל העיכוב בביצוע הפירוק והנקיון של המקרקעין (4) צו שיורה ל-POW להשיב כספים שקיבלה מ-PPC במידה ואין ברשות PPC האמצעים הכספיים הדרושים לקיום התחייבויותיה.

ביום 13 במרץ 2020 הגישו PPC ו-POW כתב הגנה ותביעה שכנגד, הדוחים את טענות התאגיד, במסגרתם ביקשו PPC ו-POW, בין היתר: (1) להורות לבית המשפט על מתן סעד הצהרתי לפיו PPC ו-POW לא הפרו את הוראות ההסכמים וכי הן פטורות מקיום יתר התחייבויותיהם ביחס למקרקעין (דהיינו, להסיר את המחבורים ולשקם את הקרקע); (2) להורות על ביטול ההסכמים והשבת הבעלות במקרקעין ל-POW או לחלופין, להורות כי POW ו-PPC תהיינה זכאיות לתמורה בגין מכירת המקרקעין כמפורט בכתבי הטענות. התאגיד דוחה מכל וכל את הטענות המפורטות בכתבי ההגנה ובתביעה שכנגד שהגישו PPC ו-POW, אשר הינן חסרות בסיס. במועד זה, בוחנים התאגיד והחברה, באמצעות יועציה המשפטית החיצונית את מכלול ההשלכות של כתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד ובכוונתן להגיש תגובתן לבית המשפט. בשלב מקדמי זה, התאגיד, החברה ויועציה המשפטית החיצונית של החברה לא יכולים להעריך את סיכויי התביעות המפורטות לעיל להתקבל, הגם שסכומי התביעות המתוארות לעיל אינם ידועים.

ב. באשר להסכם שנחתם עם קבוצת פוקס בנושא הסכמי השכירות ושיתוף הפעולה במסגרת קניון TLV – ראה ביאור 12ג' (5).

ג. השפעת נגיף קורונה

לתאריך אישור הדוחות הכספיים, מתפשטת בעולם מגיפה שמקורה בנגיף קורונה (COVID-19), שהוכרזה בחודש ינואר 2020 על ידי ארגון הבריאות העולמית כעל מצב חירום בריאותי עולמי (פנדמיה). במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, התפשטות הנגיף הינו אירוע חריג בקנה המידה שלו, בעל אופי דינמי ומתהווה ובעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות, גלובליות ומקומיות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך):

ג. השפעת נגיף קורונה (המשך)

מדינות העולם נוקטות פעולות שונות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף וכן את השפעתו על השווקים בעולם. גם ממשלת ישראל נקטה במספר צעדים בתחום זה על מנת למגר את התפשטות הנגיף והשפעתו, כאשר בימים אלה מתקיים סגר אזרחי כמעט מלא, לרבות הסגר על שטחי הרשות הפלסטינית והגבלת כניסת עובדי בניה זרים לשטחי מדינת ישראל, אשר לא ניתן לקבוע בשלב זה את משכם.

להתפשטות המחלה והאמצעים הננקטים, השלכות מיידיות המתבטאות בסגירת המרכזים המסחריים (למעט חברות בתחום המזון והפארמה) ובהגבלות משמעותיות על שימוש חברות במשרדים, כמו גם השלכות על שוקי ההון וזמינות כח אדם לעבודה בתחום הבניה ובתחומים נוספים; להתרחשויות אלו, שהינם עדיין בגדר אירוע דינמי מתגלגל המאופיין באי ודאות רבה, עלולה להיות השפעה שלילית על החברה במספר תחומים, שעצמתם תלויה בין השאר בהחמרת המגיפה ומשכה ובמתן פתרונות הולמים על ידי הממשלה.

להערכת החברה, למועד פרסום הדוח, השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה הינה כדלקמן:

(1) תחום הנדל"ן המניב: (1) סופרמרקטים- כאמור לעיל, מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים, שהינם עסקים המותירים להפעלה בהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020. על כן, להערכת החברה, למועד פרסום הדוח, התפשטות הנגיף והמשך הטלת מגבלות על ידי ממשלת ישראל על תנועה במרחב הציבורי, לא פוגעת בפעילותם של הסופרמרקטים המוכרים מוצרים חיוניים לציבור ובאיתנותם הכלכלית, גם בעת הטלת סגר או עוצר כללי; (2) קמעונאות כללית/מסחר- הנחיות ממשלת ישראל מחודש מרץ 2020 המתוארות לעיל בדבר איסור התקהלות, הביאו לסגירת בתי עסק רבים ובכלל זה בתי מסחר ומרכזי קניות של החברה. בשלב זה ולאור אי הודאות בנוגע להמשך צעדי הממשלה ולמשך ההגבלות בוחנת החברה מתן הקלות שונות לשוכרים עד להתבהרות המצב. להערכת החברה התמשכות המשבר ואי מתן פתרונות הולמים על ידי הממשלה יכול ויביאו לפגיעה בהכנסות החברה מדמי שכירות; (3) משרדים- החמרה בהתפרצות נגיף הקורונה בישראל לאורך פרקי זמן משמעותיים, עשויה להשפיע לרעה על השכרת משרדים. לעת הזאת, החברה לא צופה פגיעה מהותית בתחום זה. יחד עם זאת, אפשרות גלי פיטורי עובדים כתוצאה ממיתון כלכלי במשק, עשויה להביא לצמצום בשטחי המשרדים המושכרים ולהגברת ההיצע בתחום; (4) לוגיסטיקה- להערכת החברה, התפשטות נגיף הקורונה בישראל, לא צפויה להשפיע לרעה על הפעילות בתחום המרכזים הלוגיסטיים של החברה.

(2) תחום הבנייה למגורים- להערכת החברה, התמשכות משבר הקורונה בישראל עשויה לגרום לשיבושים בענף הבנייה בארץ, בין היתר כתוצאה מהסגר שהטילה הממשלה על כלל שטחי הרשות הפלסטינית בחודש מרץ 2020 והגבלת כניסתם של עובדי בניה זרים לשטחי מדינת ישראל. כמו כן, התמשכות משבר הקורונה העולמי עשוי להביא לפגיעה בשרשרת האספקה של חומרי בנייה וציוד בנייה ממדינות בהן התפרצות נגיף הקורונה הגיעה לכדי משבר דוגמת סין, ספרד ואיטליה. עם זאת, לאור השלב המוקדם בביצוע פרויקט תוצרת הארץ, להערכת החברה השפעת התפרצות הנגיף על ביצוע הפרויקט במועד זה היא מוגבלת. במידה והמשבר יתארך והשווקים בארץ ובחו"ל יתקשו להתאושש, ולא תתאפשר כניסתם של פועלי בניין ועיכובים באספקת חומרי בניין וציוד בניין לפרויקטים בהקמה, אזי יתכנו עיכובים בזמני הגמר והאכלוס של אותם פרויקטים והתייקרויות בעלויות ההקמה.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך):

ג. השפעת נגיף קורונה (המשך)

3) השפעה על שווי הוגן של נכסים – עליה שאינה בעלת אופי זמני בפרמיית הסיכון ובשיעורי הריבית להיוון עקב משבר הקורונה עלולה לגרום לירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע. לעת הזאת, החברה לא רואה סימנים לכך.

4) תנאי מימון ושוק ההון - עם התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, שווקי המניות בעולם ובישראל הגיבו להתפתחויות בירידות מחירים חדות ועלייה בתנודתיות. הימשכות מגמות אלו עשויה להשפיע לרעה על תנאי גיוסי החוב במשק הישראלי, לפגיעה בתנאי האשראי אותו תיטול החברה עקב עלייה ברמת הסיכון במשק ועוד. תיק ניירות הערך הסחיר של החברה מושקע ברובו בניירות ערך סחירים, ולפיכך מושפע אף הוא מהמגמות השליליות בשוק ההון. החברה מקיימת בתקופה זו של המשבר מעקב אינטנסיבי ובחינת צעדים דרושים של תיק ניירות הערך באמצעות יועציה החיצוניים.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. לאור אופיו המיוחד של האירוע והצעדים הננקטים על ידי ממשלת ישראל, כמתואר לעיל, החברה אינה יכולה להעריך או לכמת את מידת השפעתם המלאה של האירועים העתידיים האמורים על פעילותה, אשר עלולים להביא להשפעות שליליות מהותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילות החברה, החברות הבנות שלה, ושוכריה בפרט. כמו כן, החברה בוחנת ביתר שאת את ההשלכות הצפויות עליה כתוצאה מהתפשטות הנגיף ותנקוט צעדים והתאמות אשר יידרשו לה להתמודד עם המשבר ועל מנת לצמצם את השפעותיו על תוצאות פעילותה.

להערכת החברה לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביכולת גיוס אשראי בהיקף משמעותי כנגד נכסים בלתי משועבדים, באיכות נכסיה ובפיזור של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, היקף השפעת החשיפה על עסקי החברה וחברות הבנות שלה פוחת.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

ליום 31 בדצמבר 2019

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970**

ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	נתונים כספיים באלפי שקלים חדשים (אלפי ש"ח):
4 - 3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה :
5	רווח או הפסד
5	רווח (הפסד) כולל
6-7	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
8-13	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ירושלים, 29 במרץ 2020

זיו האפט
רואי חשבון

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
		2,8	נ כ ס י ם
			נכסים שוטפים:
281,815	60,337	3	מזומנים ושווי מזומנים
177,194	191,096	4	נכסים פיננסיים סחירים
			חייבים ויתרות חובה:
*1,973	5,010	5	חברות מוחזקות – חשבון שוטף
18,446	16,269		אחרים
*66,802	23,254	5	הלוואות לחברות מוחזקות
546,230	295,966		
			נכסים שאינם שוטפים:
373,252	449,302		השקעה בחברות מוחזקות
443,013	780,215	5	הלוואות לחברות מוחזקות
78,532	93,939	4	הלוואות לאחרים
10,487	11,975	4	נכסים פיננסיים
-	10,453		נכסי זכות שימוש
3,133,105	3,420,615	6	נדל"ן להשקעה
4,038,389	4,766,499		
4,584,619	5,062,465		סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה

שלומית טייב
סמנכ"ל כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

* סווג מחדש.

תאריך אישור הנתונים הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 29 במרץ 2020.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
		8	התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
131,031	125,917	7	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
239,268	254,784	7	חלויות שוטפות של אגרות חוב
			זכאים ויתרות זכות:
2,700	1,425	5	חברות מוחזקות
42,352	76,503		אחרים
14,846	3,223		מסי הכנסה לשלם
55,000	-		דיבידנד לשלם
19,320	22,120		הפרשות בגין התחייבויות אחרות
504,517	483,972		
			התחייבויות שאינן שוטפות:
302,081	190,414	7	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
1,542,018	1,758,232	7	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
2,033	12,676		התחייבויות אחרות
653	595		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
387,026	471,283		מסי הכנסה נדחים
2,233,811	2,433,200		
2,738,328	2,917,172		סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה
		10	התקשרויות והתחייבויות תלויות
1,846,291	2,145,293	13	הון המיוחס לבעלים של החברה
4,584,619	5,062,465		

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
רווח או הפסד :			
הכנסות:			
190,649*	195,693*	205,520	6
82,904	107,662	251,767	
21,600	2,620	27,068	
295,153	305,975	484,355	
סך הכנסות			
הוצאות ועלויות:			
15,563*	11,078*	8,754	
23,161	21,478	18,850	
38,724	32,556	27,604	
256,429	273,419	456,751	
78,751	94,999	83,346	11
17,674	22,078	49,531	
61,077	72,921	33,815	
195,352	200,498	422,936	9ב'
45,614	48,412	99,562	
149,738	152,086	323,374	
44,765	(35,871)	20,078	
194,503	116,215	343,452	
רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה			
רווח מפעולות			
הוצאות מימון			
הכנסות מימון			
הוצאות מימון – נטו			
רווח לפני מסים על ההכנסה			
מסים על ההכנסה			
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו			
רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה			
רווח (הפסד) כולל :			
194,503	116,215	343,452	
רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה			
רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח או הפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:			
(9,562)	7,053	(6,450)	
1,073	-	-	
253	-	-	
(8,236)	7,053	(6,450)	
186,267	123,268	337,002	
סך הכול רווח כולל לשנה, המיוחס לבעלים של החברה			
* סווג מחדש.			

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
161,421	209,622	164,446
(36,541)	(3,912)	(25,322)
124,880	205,710	139,124
2,840	1,694	4,877
(169,395)	(24,566)	(40,826)
51,488	48,525	-
(56,060)	(15,104)	(9,922)
1,731	2,000	1,500
(65,485)	(35,468)	(274,174)
(98,549)	(171,569)	(67,161)
134,086	55,038	74,221
(199,344)	(139,450)	(311,485)
(91,915)	(71,786)	(61,308)
(109,000)	(65,000)	(93,000)
314,535	476,299	479,836
(277,375)	(328,470)	(256,422)
122,475	-	-
(27,155)	(35,755)	(116,985)
-	-	(1,238)
(68,435)	(24,712)	(49,117)
(142,899)	41,548	(221,478)
383,166	240,267	281,815
240,267	281,815	60,337

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח)

מסי הכנסה ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:

רבית שהתקבלה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה

תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו

הלוואות לאחרים

פירעון הלוואה מחברה מוחזקת

השקעה בחברות מוחזקות

השקעה בניירות ערך סחירים

תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

רבית ששולמה

דיבידנד ששולם

תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה

פירעון אגרות חוב

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך

פירעון התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר השנה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

נספח לתזרימי המזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה:

240,117	164,627	443,014
(82,904)	(107,662)	(251,767)
-	-	(75,000)
(41,588)	42,352	(12,971)
724	17,307	(22,450)
(8)	(1,574)	(9,388)
-	-	1,321
931	499	-
82,378	72,533	55,906
22	129	(58)
199,672	188,211	128,607
(19,380)	26,819	(6,220)
(18,871)	(5,408)	42,059
(38,251)	21,411	35,839
161,421	209,622	164,446

רווח המיוחס לחברה עצמה לפני מסים על ההכנסה
התאמות בגין:
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
רווח הזדמנותי מרכישת שליטה בחברות השוק הסיטונאי
חלק החברה בהפסדי (ברוחי) חברות מוחזקות בניכוי
דיבידנדים שהתקבלו, נטו
שינויים בנכסים פיננסיים בשווי הוגן, נטו
הכנסות מימון, נטו
פחת נכסי זכות שימוש
סכומים שנוקפו בגין אופציות שהוענקו
ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין
התחייבויות אחרות

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה

פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

4,942	9,100	-
8,650	-	-
41,000	55,000	-
-	2,001	-

השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו
דיבידנד שטרם שולם
מימוש אופציות עובדים

שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון – מידע משלים:

9,980	32,961	8,519
-------	--------	-------

שערך התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970:

א. הגדרות

"החברה" – רבע כחול נדל"ן בע"מ

"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

"הדוחות המאוחדים" – הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות המאוחדים.

"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.

"עסקאות בינחברתיות" - עסקאות של החברה עם חברות בנות.

"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקאות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - תקנה 9') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים נפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים גם גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (המשך):

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך)

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (המשך)

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל / בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל / בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ביאור 2 - השפעת יישום תקנים חדשים בשנים 2019 ו-2018:

א. החל מ-1 בינואר 2019 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (IFRS 16), ללא תיאום מספרי השוואה. באשר להשפעת היישום לראשונה של התקן – ראה ביאור 2'יט' (1) לדוחות המאוחדים.

ב. החל מ-1 בינואר 2018, מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15: חוזים עם לקוחות (IFRS 15) ואת תקן דיווח כספי בינלאומי 9: מכשירים פיננסיים (IFRS 9). יישום התקנים החדשים נעשה למפרע, ללא תיאום של מספרי השוואה. באשר להשפעת היישום לראשונה של התקנים האמורים וההשפעה המצטברת ליום 1 בינואר 2018, שנוקפה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ורכיב אחר בהון, ראה ביאור 2'יט' (1) לדוחות המאוחדים ובדוח על השינויים בהון.

הנכסים הבאים בדוח על המצב הכספי מסווגים כנכסים המוחזקים למטרת קבלת קרן ו/או רבית ומוצגים בעלות מופחתת: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה והלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך;

ההתחייבויות הבאות בדוח על המצב הכספי סווגו כהלוואות וזכאים המוצגים בעלות מופחתת: זכאים ויתרות זכות, מסי הכנסה לשלם, הלוואות מבנקים ומוסדות כספיים ואגרות חוב.

ניירות ערך סחירים והשקעה במניות של חברה לא סחירה מסווגים ומוצגים כהשקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

הרכב הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה, הינו כדלקמן:

31 בדצמבר		רביית %	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
21,662	8,530	0.01	מזומנים בבנק ובקופה
260,153	51,807		פיקדונות בנקאיים לזמן קצר
281,815	60,337		מזומנים ושווי מזומנים

ביאור 4 - נכסים פיננסיים אחרים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

נכסים פיננסיים, הלוואות לאחרים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים מיוחסים כולם לחברה עצמה - ראה פרטים בביאורים 4 ו-9 בדוחות המאוחדים.

ביאור 5 - חברות מוחזקות:

א. הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות:

(1) ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
100,812	106,815	הלוואות ושטרי הון לחברות המגורים והקניון – בשקלים (ראה (א) להלן):
100,416	365,300	הלוואות עודפות
56,084	114,368	הלוואות בעלים
		שטר הון
67,105	60,656	הלוואות בעלים לחברות מוחזקות אחרות (ראה (ב) להלן):
118,596	134,576	במטבע חוץ (דולר)
443,013	781,715	בשקלים
-	1,500	בניכוי – חלויות שוטפות
443,013	780,215	

(א) הלוואות ושטרי הון לחברות המגורים והקניון

בהתאם להסכמי רכישת המקרקעין במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב והשותפות ביניהן, העמידו החברה וג'נדי מימון לצורכי רכישת המקרקעין וההקמה של הקניון ומגדלי המגורים, בחלקים שווים למעט הלוואות העודפות. הלוואות העודפות נשאו במקור רבית שנקבעה מעת לעת בהסכמים בין החברה וג'נדי (בשנת 2017 ועד ל-30 ביוני 2018 – רבית שנתית בשיעור של 5.26% צמוד למדד, ולאחר מכן רבית שנתית בשיעור 6.75%). הלוואות הבעלים נשאו רבית בשיעור המינימלי הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י), תשמ"ו-1986) כפי שעודכנו מעת לעת (להלן - תקנות מס הכנסה); שטר ההון לא היה צמוד למדד ולא נשא רבית. עם רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי ביום 31 בדצמבר 2019 (ראה ביאור 3ב'), לדוחות המאוחדים), נקבע כי החל מ-5 בינואר 2020, יומרו כלל הלוואות ושטר ההון לשטרי הון שאינם צמודים למדד ואינם נושאים רבית, ואשר מועד הפירעון שלהן יהיה בשליטת הנהלת חברות הבת.

(ב) הלוואות בעלים לחברות מוחזקות אחרות

הלוואות במטבע חוץ נושאות ריבית שנתית בשיעור הליבור בתוספת 4.4%. הלוואות בשקלים נושאות ריבית המתעדכנת מעת לעת, בשיעור המינימלי הקבוע בתקנות מס הכנסה (ראה לעיל), או בשיעור שלא יפחת משיעור זה.

(2) הלוואות לזמן קצר - היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 כוללת בעיקר הלוואה לזמן קצר במטבע חוץ (דולר) לחברה מוחזקת בארה"ב בסך 21,754 אלפי ש"ח ו-16,396 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(3) באשר לערבויות החברה לחברות מוחזקות – ראה ביאור 12ב' לדוחות המאוחדים. בנוסף, במסגרת רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי, ובהתאם להסכמות עם התאגידים הבנקאיים המלווים של חברת הקניון וחברת המגורים, החליפה החברה את חלקם של ג'נדי בערבויות לבנקים, כך ששך ערבויות החברה להלוואות אלה (שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 (פארי) הינה כ-888 מיליון ש"ח) מגיעה ל-300 מיליון ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

א. נדל"ן להשקעה המתייחס לחברה עצמה והתנועה בו במהלך השנה:

2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,995,485	3,133,105	יתרה לתחילת השנה
29,958	35,743	תוספות ⁽²⁾
107,662	251,767	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ב' להלן)
3,133,105	3,420,615	יתרה לתום השנה ⁽¹⁾
170,170	196,260	(1) היתרה לסוף שנה כוללת קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה (ראה ביאור 4 לדוחות המאוחדים)

(2) בשנת 2019 – כולל בעיקר כ- 21 מיליון ש"ח בגין רכישת שטחי מסחר והשקעה של כ- 5 מיליון ש"ח בפרוייקט תוצרת הארץ; בשנת 2018 – כולל סך של כ- 6.4 מיליון ש"ח בגין פרויקט תוצרת הארץ;

ב. ראה גם ביאור 6 לדוחות המאוחדים לגבי עדכון הערכות השווי של המקרקעין.

ביאור 7 - הרכב התחייבויות פיננסיות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (למעט מכשירים פיננסיים נגזרים):

א. הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים

31 בדצמבר			
2018	2019	שיעורי ריבית משוקללים	
ס כ ו ם	אלפי ש"ח	%	
108,872	108,872	פריים + 0.4	הלוואות מתאגידים בנקאיים:
144,761	133,761	פריים + 0.98	ללא הצמדה ⁽¹⁾
			ללא הצמדה ⁽²⁾
99,737	-	4.1	הלוואות מתאגידים מוסדיים:
79,742	73,698	פריים + 1.2	בהצמדה למדד ⁽⁴⁾
433,112	316,331		ללא הצמדה ⁽³⁾
			סך הכל
119,872	119,872		בניכוי – חלויות שוטפות:
11,159	6,045		הלוואות מתאגידים בנקאיים
131,031	125,917		הלוואות מתאגידים מוסדיים
302,081	190,414		

(1) מייצג את חלק החברה בהלוואה שניתנה לפרוייקט תוצרת הארץ – ראה פרטים בביאורים 4 ו-7א' (1) לדוחות המאוחדים.

(2) ראה פרטים בביאור 7א' (2) לדוחות המאוחדים.

(3) ראה פרטים בביאור 7א' (5) לדוחות המאוחדים.

(4) ראה פרטים בביאור 7א' (6) לדוחות המאוחדים.

ב. אגרות חוב - ראה ביאור 8 לדוחות המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 8 - ניהול סיכונים פיננסיים:

- א. באשר לניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה – ראה ביאור 9' לדוחות המאוחדים.
ב. להלן טבלת פרעונות של ההתחייבויות הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2019, כפי שהם מתייחסים לחברה עצמה (הסכומים מייצגים תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות רבית, כשהם אינם מהוונים):

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
1,425	-	-	-	-	-	1,425
16,703	-	-	-	-	-	16,703
140,558	30,971	30,281	102,577	98,993	48,041	451,421
299,165	325,270	286,116	278,178	255,348	731,507	2,175,584
457,851	356,241	316,397	380,755	354,341	779,548	2,645,133

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019:

חברות מוחזקות
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים כולל
חלויות שוטפות
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

- ג. אמדני שווי הוגן ושווי הוגן של מכשירים פיננסיים – ראה ביאור 9' ו-9ה' לדוחות המאוחדים.
ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות המתייחסות לחברה ליום 31 בדצמבר 2019:

31 בדצמבר 2019			
באלפי ש"ח			
אחרים	הצמדה לדולר ארה"ב	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
-	5,421	54,916	-
-	27,356	140,682	23,059
-	21,754	6,510	-
-	-	16,269	-
11,975	-	-	-
-	-	780,221	-
-	-	93,939	-
11,975	54,531	1,092,537	23,059

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים סחירים
חייבים ויתרות חובה:
חברות מוחזקות
אחרים

נכסים שאינם שוטפים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לאחרים

התחייבויות שוטפות:

זכאים ויתרות זכות:
חברות מוחזקות
זכאים אחרים

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך כולל חלויות
שוטפות
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
התחייבויות אחרות

-	-	1,425	-
-	-	88,878	9,747
-	-	316,331	-
-	-	-	2,013,016
-	-	12,676	-
-	-	419,310	2,022,763
11,975	54,531	673,227	(1,999,704)

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

13

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

לעסקת רכישת מלוא השליטה בחברות השוק הסיטונאי :

קניון העיר תל אביב בע"מ

מגדלי לב תל אביב בע"מ

ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ

(באלפי ש"ח)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

3-5

דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל

6-9

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ על ביקורת דוחות כספיים מאוחדים

פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2019

ביקרנו את הדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המצורפים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את תוצאות פעולותיהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 וזאת בכפוף להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ולהנחות הפרופורמה המפורטות בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

ירושלים, 29 במרץ 2020

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)
לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות:		
223,214	102,796	326,010
-	53,357	53,357
287,426	(110,543)	176,883
-	33,499	33,499
27,068	(26,400)	668
537,708	52,709	590,417
הוצאות ועלויות:		
-	60,045	60,045
8,689	30,856	39,545
5,073	3,731	8,804
22,161	7,461	29,622
10,319	(10,319)	-
-	2,526	2,526
46,242	94,300	140,542
רווח מפעולות		
491,466	(41,591)	449,875
81,620	37,171	118,791
43,921	(9,236)	34,685
37,699	46,407	84,106
453,767	(87,998)	365,769
110,315	(31,146)	79,169
343,452	(56,852)	286,600
רווח לפני מסים על ההכנסה		
מסים על ההכנסה		
רווח נקי לשנה		
רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:		
(6,450)	-	(6,450)
337,002	(56,852)	280,150
זקיפה לקרן מהפרשי תרגום מטבע		
סך רווח כולל לשנה		
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):		
29.65		24.74
29.65		24.74
רווח בסיסי למניה		
רווח למניה בדילול מלא		

שלומית טייב
סמנכ"לית כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים פרופורמה על ידי דירקטוריון החברה: 29 במרץ 2020
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים פרופורמה.

דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)
לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2018

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות:		
215,133	99,205	314,338
-	14,325	14,325
111,502	(116,046)	(4,544)
-	12,992	12,992
2,620	336	2,956
329,255	10,812	340,067
הוצאות ועלויות:		
-	25,441	25,441
11,078	38,512	49,590
2,505	9,337	11,842
23,564	9,059	32,623
47,479	(47,479)	-
-	2,779	2,779
84,626	37,649	122,275
רווח מפעולות		
244,629	(26,837)	217,792
92,758	54,615	147,373
15,603	(8,396)	7,207
77,155	63,011	140,166
167,474	(89,848)	77,626
51,259	(36,369)	14,890
116,215	(53,479)	62,736
רווח לפני מסים על ההכנסה		
מסים על ההכנסה		
רווח נקי לשנה		
רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:		
7,053	-	7,053
123,268	(53,479)	69,789
זקיפה לקרן מהפרשי תרגום מטבע		
סך רווח כולל לשנה		
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):		
10.04		5.42
10.03		5.42
רווח בסיסי למניה		
רווח למניה בדילול מלא		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות הכספיים פרופורמה.

דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)
לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2017

נתוני הפרופורמה	התאמות הפרופורמה	נתונים בפועל	ביאור
הכנסות:			
267,906	58,140	209,766	הכנסות מדמי שכירות
1,600,701	1,600,701	-	ממכירות וביצוע עבודות
97,521	5,089	92,432	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
6,898	(22,267)	29,165	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
21,303	-	21,303	הכנסות אחרות
<u>1,994,329</u>	<u>1,641,663</u>	<u>352,666</u>	
הוצאות ועלויות:			
1,496,694	1,496,694	-	עלות המכירות וביצוע העבודות
38,800	23,201	15,599	אחזקת נכסים
36,857	35,980	877	שווק
34,680	11,298	23,382	הנהלה וכלליות
<u>1,607,031</u>	<u>1,567,173</u>	<u>39,858</u>	
387,298	74,490	312,808	רווח מפעולות
110,430	30,238	80,192	הוצאות מימון
4,720	(8,723)	13,443	הכנסות מימון
105,710	38,961	66,749	הוצאות מימון, נטו
281,588	35,529	246,059	רווח לפני מסים על ההכנסה
59,462	7,906	51,556	מסים על ההכנסה
<u>222,126</u>	<u>27,623</u>	<u>194,503</u>	רווח נקי לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:			
(9,562)	-	(9,562)	זקיפה לקרן מהפרשי תרגום מטבע
1,073	-	1,073	שערוך של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
253	-	253	סיווג לרווח והפסד של קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(8,236)	-	(8,236)	סך רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
<u>213,890</u>	<u>27,623</u>	<u>186,267</u>	סך רווח כולל לשנה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):			
19.19		16.80	רווח בסיסי למניה
<u>19.18</u>		<u>16.79</u>	רווח למניה בדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים פרופורמה.

ביאור 1 - כללי:

- א. דוחות כספיים פרופורמה אלו (להלן – דוחות הפרופורמה) נערכו בהתאם להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ומתייחסים לרכישה, בידי חברת רבע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"), של כל אחזקותיהם (50%) של גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ (אשר יקראו יחד להלן – "גינדי") בחברות הבאות: חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן – "חברת הקניון"), חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן – "חברת המגורים") ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן – "חברת הניהול"), אשר יקראו יחד להלן – "חברות השוק הסיטונאי", וזאת על פי תנאי הסכם המכר המותנה שנחתם בין הצדדים ביום 23 בדצמבר 2019, כמתואר בביאור 2א' (להלן – "אירוע הפרופורמה") ואשר קיבל תוקף מחייב ביום 31 בדצמבר 2019 לאחר שהתמלאו התנאים המתלים שבהסכם ובכלל זה קבלת אישור עיריית תל אביב, אישור המפקח על התחרות ואישור הבנקים המלווים של חברות השוק הסיטונאי. עם השלמת העסקה מחזיקה החברה במלוא השליטה (100%) בחברות השוק הסיטונאי ובהתאם לכך אוחדו החברות במלואן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה החל ביום 31 בדצמבר 2019.
- ב. דוחות הפרופורמה נועדו לשקף למפרע את ארוע הפרופורמה, בהנחה שהושלם ביום 1 בינואר 2017, בתוצאות הפעולות המאוחדות של החברה לשלוש השנים שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2019, תחת ההנחות המפורטות בביאור 2ב' להלן. דוחות הפרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 שאושרו ביום 29 במרץ, 2020, לאחר בצוע התאמות הפרופורמה כמתואר באותו ביאור.
- עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בדוחות הפרופורמה, בכפוף להנחות ולהתאמות שנכללו בהם כמתואר בביאור 2ב', הינם עיקביים לאלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים, עליהם מתבססים דוחות הפרופורמה כלעיל. בהתאם לכך, יש לעיין בדוחות הפרופורמה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות הרלוונטיות כלעיל.
- דוחות פרופורמה מעצם טיבעם, מבוססים על הנחות, הערכות ואומדנים כמפורט בביאור 2ב' להלן ועל כן אין לראות בנתוני הפרופורמה כי הם בהכרח משקפים את תוצאות הפעילות, המייצגות ו/או העתידיות של החברה לאחר העברת הפעילות.

ביאור 2 – אירוע הפרופורמה והנחות ששימשו לעריכת דוחות הפרופורמה

א. ארוע הפרופורמה

- ביום 23 בדצמבר 2019 נחתם הסכם מכר מותנה (להלן: "הסכם המכר" או "ההסכם") בין גינדי כמוכרת מצד אחד לבין החברה, כרוכשת מצד שני. במסגרתו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם, אשר כאמור לעיל התקיימו ביום 31 בדצמבר 2019, גינדי מכרה והעבירה לחברה את מלא החזקותיה והזכויות בחברות השוק הסיטונאי כלעיל;
- הרכישה התבצעה בהתאם למתווה שבהסכם שכלל:
- (1) תשלום הערך הנקוב של המניות שהוחזקו על ידי גינדי בסך 151 ש"ח;
 - (2) הזרמה של הלוואות בעלים לחברת הקניון ולחברת המגורים בסכום כולל של 225 מיליון ש"ח (138 מיליון ש"ח ו-87 מיליון ש"ח לחברת הקניון ולחברת המגורים, בהתאמה) לצורך פרעון של קרן וריבית של הלוואות בעלים בסכומים אלה, שנתנה גינדי לחברות השוק הסיטונאי;
 - (3) רכישה, תמורת סכום סמלי, והמחאה לחברה של יתרת סכומי הלוואות הבעלים של גינדי לחברות השוק הסיטונאי.
 - (4) ויתור לגינדי על ערבותם ל-50% מההלוואות העודפות של החברה (הלוואות שניתנו רק על ידי החברה במסגרת הקמת פרויקט השוק הסיטונאי).

ביאור 2 – אירוע הפרופורמה והנחות ששימשו לעריכת דוחות הפרופורמה (המשך)

א. אירוע הפרופורמה (המשך)

- 5) שיחרור גינדי מערבותם בסך 150 מיליון ש"ח לבנקים המלווים של חברת הקניון, המהווים את חלקה של גינדי (50%) בבטוחות הבעלים להתחייבויות חברת הקניון לבנקים המלווים שלה במסגרת הסכמי המימון והגדלת ערבות החברה להתחייבויות אלו בסכום זהה.
- 6) התחייבות של גינדי לשיפוי החברה בגובה 50% מכל סכום שתשלם חברת המגורים או מישוהו אחר מטעמה במסגרת הליכים משפטיים כמפורט בהסכם, עד לסכום סופי כולל ומצטבר של 10 מיליון ש"ח. התחייבות השיפוי לא תחול לגבי התביעה שהוגשה בנושא החניות (ראה ביאור 3' לדוחות הכספיים המאוחדים).
- 7) ויתור הדדי על טענות, תביעות וחובות בקשר עם הממכר, הפרויקט שנבנה על ידי החברות הכלולות בממכר וכן בקשר עם מתחם השוק הסיטונאי וחניון גבעון, בתקופה שעד למועד ההשלמה של ההסכם.
- 8) התחייבויות לשיתוף פעולה בנושאים שונים הקשורים להעברת השליטה והמידע בחברות וסיוע בהליכים משפטיים בגינן, לרבות שמירת סודיות.

ב. הנחות ששימשו לעריכת דוחות הפרופורמה :

דוחות הפרופורמה נערכו על מנת לשקף את תוצאות הפעולות המאוחדות של הקבוצה לשלוש השנים שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2019, תחת ההנחה שאירוע הפרופורמה והעברת הפעילות המתייחסת לרכישת חלקם של גינדי (50%) ורכישת מלוא השליטה בחברות השוק הסיטונאי הושלמה ביום 1 בינואר 2017.

החברה טיפלה ברכישת הזכויות כצירוף עסקים בהתאם לקביעות IFRS 3 (ראה גם ביאור 3' לדוחות הכספיים המאוחדים). החברה מתייחסת לרכישת חברות השוק הסיטונאי וזיהוי הנכסים וההתחייבויות בגינם כרכישה מצרפית אחת. זאת, בין היתר, בשל הערבויות הצולבות, הלוואת בינחברתיות, תלויות משותפות וקשרים מסחריים.

בעריכת דוחות הפרופורמה ניתן ביטוי להתאמות וההנחות הבאות :

- 1) ביטול עלויות העסקה, לרבות מס הרכישה, הרווח משערוך החזקת החברה (50%) קודם לרכישת השליטה, והרווח ההזדמנותי שנבע מרכישת מלוא השליטה, במסגרת דוחות הרווח והפסד לשנים המדווחות (תחת ההנחה שהושלמו רגע לפני תחילת שנת 2017).
- 2) הכללת הירידה בשווי ההוגן של קניון TLV בסך כ- 71.4 מיליון ש"ח שנקבעה במסגרת עבודת ייחוס תמורת הרכישה (PPA), במסגרת ההתאמות לשווי ההוגן של הקניון שנכללו בדוח רווח והפסד פרופורמה לשנת 2019.
- 3) ביטול הוצאות המימון המתייחסות לכלל הלוואות הבעלים, כמקובל בביטול עסקות הדדיות באיחוד, תחת ההנחה שהחלפת הלוואות הבעלים של גינדי בהלוואות בעלים של הקבוצה, נעשתה ב-1 בינואר 2017.
- 4) ביטול עסקות בינחברתיות בין החברות הנרכשות במהלך התקופות המדווחות.

ג. מידע נוסף לגבי החברות הנרכשות ו"פרויקט השוק הסיטונאי":

1) כללי

חברות השוק הסיטונאי הוקמו במסגרת הסכמים במסגרתם רכשו החברה ביחד עם גינדי, בחלקים שווים את זכויות החכירה והבניה בחלק ממתחם השוק הסיטונאי מעיריית תל אביב. ההסכמים נחתמו על ידי החברה וגינדי באמצעות שתי חברות ייעודיות משותפות שהוחזקו על ידי החברה וגינדי בחלקים שווים - אחת עבור פרויקט המגורים (להלן: "חברת המגורים") והשנייה עבור פרויקט המסחר (להלן: "חברת הקניון"). במסגרת הפרויקט, הקימה חברת המגורים יחידות מגורים למכירה ומבני ציבור עבור עיריית תל אביב; חברת הקניון הקימה את קניון TLV, הכולל בין השאר, שטחי אחסון ומסחר מניבים וחניות המשמשות את שתי החברות. חברת הניהול הוקמה לצורך ניהול בנייני המגורים, ושימשה בתפקיד זה עד להחלפתה בחברת ניהול מטעם הדיירים; למועד הרכישה חברת הניהול אינה פעילה.

ביאור 2 – אירוע הפרופורמה והנחות ששימשו לעריכת דוחות הפרופורמה (המשך)

ג. מידע נוסף לגבי החברות הנרכשות ו"פרויקט השוק הסיטונאי" (המשך):

(2) חברת המגורים

חברת המגורים הקימה במסגרת פרוייקט המגורים 722 יחידות מגורים למכירה; תכניות הפרוייקט שאושרו על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בתל אביב, כללו בנוסף 55 יחידות מגורים להשכרה (לתקופה של 8 שנים ובהנחה של 30% ממחיר השכירות של דירה חדשה דומה בתל אביב). דירות המגורים - במחצית השניה של 2017, התקבלו טפסי אכלוס (טופס 4) עבור עשרת הבניינים שנבנו על ידי חברת המגורים והחלה מסירת חזקה של הדירות לדיירים. במסגרת זו נמסרו עד ליום 31 בדצמבר 2017 כ- 683 דירות וההכנסה בגין הוכרה בדוחות הכספיים של חברת המגורים לשנת 2017. בשנת 2018 ניתן ביטוי להשלמת המכירה של 28 דירות נוספות ובשנת 2019 למכירה של 8 דירות נוספות. עד סוף שנת 2017, הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות מגורים בעת מסירתן בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 18 (IAS18). ב-1 בינואר 2018, יישמה החברה לראשונה את IFRS 15: חוזים עם לקוחות, וכללה את ההשפעה המצטברת של השינוי בטיפול החשבונאי בהכרה בהכנסה ממכירות דירות, במסגרת התאמת העודפים ליום 31 בדצמבר 2017 (ראה גם ביאור 2יט"ו(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים). ההשפעה המצטברת האמורה, לא קיבלה ביטוי בדוח הפרופורמה. באשר ליתרת המלאי שנכללה באיחוד ליום 31 בדצמבר 2019 – ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים. המקרקעין המתייחס להקמת מבנה המגורים להשכרה סוג כנדל"ן להשקעה אשר הוצג לתאריכי המאזנים לפי שווי ההוגן (ראה גם ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים).

חוזי הקמה - במסגרת הסכמי הרכישה הקימה חברת המגורים מרכז ספורט ובית ספר בתחום מגרש ציבורי סמוך וכן מוסדות ציבור שכוונתיים בתחום בנייני המגורים, כאשר עיריית תל אביב נושאת בעלות תכנון והקמת מבני הציבור ומשלמת את התמורה על פי אבני דרך שפורטו בחוזה ההקמה. סך עלויות הקמת מבני הציבור נקבע על סכום סופי של 126 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2018, השלימה חברת המגורים את מרבית העבודות שהתחייבה לבצע עבור עיריית תל אביב- יפו, וכללה הפרשה להפסד בגין יתרת העבודות שטרם בוצעו. בשנים קודמות הכירה חברת המגורים בהכנסות בגובה העלויות שנצברו. באשר למימון הפרויקט – ראה סעיף (4) להלן.

(3) חברת הקניון

בחודש מרץ 2017, נפתח לציבור קניון TLV לתקופת הרצה, כאשר פתיחתו הרשמית נעשתה בחודש ספטמבר 2017. הקניון כולל שטחי מסחר של 32,835 מ"ר, שטחי אחסון של 1,774 מ"ר ו- 1,027 חניות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, נחתמו הסכמי שכירות וזיכרונות דברים המהווים כ- 88% מכלל שטחי המסחר לשיווק (ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 – 84% ו- 80%, בהתאמה). החוזים נחתמו לתקופות של שלוש עד עשר שנים.

ממועד פתיחתו ועד לפתיחה הרשמית בשנת 2017, נגבו דמי השכירות לפי אחוז מהפדיון (ללא התחשבות בדמי השכירות המינימליים) ולא נגבו דמי חניה בחניון, והחל מ-1 בספטמבר 2017, בהתבסס על חוזי השכירות.

השווי ההוגן בשנים המדווחות נמדד לפי הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי בלתי תלוי החבר בלשכת שמאי מקרקעין, אשר עד לפתיחת הקניון התבססו על היוון תחזית תזרימי המזומנים הצפויה לנבוע מהנכס, בניכוי עלויות השלמה צפויות. בסוף שנת 2017 עדכנה חברת הקניון את הערכות השווי, בשל פתיחת הקניון לציבור. במסגרת זו עדכנה את שטחי המסחר המושכרים וערכה התאמות שנדרשו לרגל הפעלתו לראשונה והרצתו, שכללו בין השאר: הפחתת שיעור ההיוון לרמה של 7.5% עבור השטחים המושכרים ו- 8% עבור שטחי המלאי, מתן ביטוי להכנסות צובר חשמל והכרת יתרת הרווח היזמי, מצד אחד, ומנגד - מתן ביטוי להשתתפות בעבודות גמר וגרייסים לשוכרים, גירעון בחברת הניהול ודחייה להנבה מלאה לשוכרים אשר משלמים דמי שכירות לפי פדיון.

הערכות השווי שנערכו במהלך שנת 2018, הביאו להכרה בירידה בשווי ההוגן של הקניון שמקורה בעיקר בגורמים הבאים: עדכון דמי שכירות בשטחים מושכרים, התאמות בשל תחלופת שוכרים וכניסת שוכרים חדשים, עדכון דמי השכירות הצפויים לגבי שטחים מסחריים שטרם הושכרו ועדכוני אמדנים שונים. במסגרת זו עדכנה חברת הקניון את שיעורי ההיוון והחילה שיעור של 7% לגבי דמי שכירות יציבים בשטחים המושכרים ושיעור היוון של 10% לגבי דמי שכירות לא יציבים (מבוססי פדיון וכדומה).

באשר להערכת השווי של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2019, ראה ביאור 6' לדוחות הכספיים המאוחדים.

באשר למימון הפרויקט – ראה סעיף (4) להלן.

ביאור 2 – אירוע הפרופורמה והנחות ששימשו לעריכת דוחות הפרופורמה (המשך)

ג. מידע נוסף לגבי החברות הנרכשות ו"פרויקט השוק הסיטונאי" (המשך):

4) הסכם המימון והליווי של חברת המגורים וחברת הקניון

חברת המגורים וחברת הקניון התקשרו בהסכם מימון עם תאגידים בנקאיים (אשר עודכן במהלך התקדמות הפרויקט) להעמדת מימון ומסגרות אשראי לחברת המגורים בהיקף כולל של כ- 2,235 מיליון ש"ח (בעיקר לצורך העמדת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות בסך כ- 2,147 מיליון ש"ח) ומסגרת אשראי לפרויקט הקניון בהיקף של כ- 1,021 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי לחברת הקניון עמדה לפירעון ביום 30 בספטמבר 2019, ראה להלן, ונשאה ריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 2% לשנה, אשר הוונה לעלות הקניון עד לפתיחתו בחודש מרץ 2017, ולאחר מכן נזקפה לדוח הרווח וההפסד.

בתאריך 11 בנובמבר 2018, נחתם הסכם עקרונות בין חברת הקניון, חברת המגורים ובעלות השליטה בהן (החברה וג'ינדי בחלקים שווים), לבין הבנקים המלווים המסדיר תנאי האשראי של חברת הקניון והתאמת תנאי אמות המידה הפיננסיות בהן היא נדרשה לעמוד, תוך מתן ויתור (waiver) לגבי הפרות מסוימות במהלך שנת 2018 של הסכמי הליווי והמימון שנטענו על ידי הבנקים.

בהתאם להסכם העקרונות, הוארך מועד הפירעון הסופי עד ליום 31 בדצמבר 2021 (באשר לחלויות בשנים הבאות – ראה ביאור 7א' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים).

החל ממועד החתימה על הסכם העקרונות חלה על ההלוואות של חברת הקניון רבית בשיעור שנתי של פריים בצירוף תוספת של 2.4%. הוצאות המימון לשנת 2018, כוללים גם רבית מיוחדת בסך 2.8 מיליון ש"ח שחויבה על ידי הבנק במסגרת הסדרת הנושאים הפתוחים עם הבנק, והוצאת מימון בסך של כ- 10 מיליון ש"ח כתוצאה ממדידת השינוי בתזרימי המזומנים הצפוי המהווה בשיעור הרבית האפקטיבית המקורית של ההלוואה.

בנוסף, נקבעו אמות מידה פיננסיות חדשות שעל חברת הקניון לעמוד בהם (ראה ביאור 7א' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים).

פרק ד

פרטים נוספים על התאגיד



פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א) 2
2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג) 3
3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2019 (תקנה 11) 3
4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2019 (באלפי ש"ח) (תקנה 12) 5
5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן בשנת 2019 (באלפי ש"ח) (תקנה 13) 6
6. מסחר בבורסה (תקנה 20) 8
7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21) 8
8. השליטה בחברה (תקנה 21א) 12
9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22) 13
10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24) 21
11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א) 21
12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב) 21
13. מען רשום (תקנה 25א) 21
14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26) 22
15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א) 26
16. מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב) 28
17. רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27) 28
18. שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28) 28
19. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א) 28
20. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג) 28
21. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א(4)) 28

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

בפרק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים המשמעות המפורטת בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א)

2019				
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
				הכנסות
56,028	56,120	55,696	55,370	הכנסות מדמי שכירות
194,165	56,862	42,220	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
27,068	-	-	-	הכנסות אחרות
-	-	4,235	1,151	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, נטו
277,261	112,982	102,151	56,521	סה"כ הכנסות
				הוצאות ועלויות
-	-	-	5,821	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,811	2,909	1,833	2,136	אחזקת נכסים
3,047	559	769	698	שיווק
6,889	5,283	5,135	4,854	הוצאות הנהלה וכלליות
14,676	1,029	-	-	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, נטו
26,423	9,780	7,737	13,509	סה"כ הוצאות ועלויות
250,838	103,202	94,414	43,012	רווח מפעולות רגילות
9,481	7,537	53,997	10,605	הוצאות מימון
14,071	6,517	10,283	13,050	הכנסות מימון
(4,590)	1,020	43,714	(2,445)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
255,428	102,182	50,700	45,457	רווח לפני מיסים על ההכנסה
65,084	27,455	8,655	9,121	מיסים על הכנסה
190,344	74,727	42,045	36,336	רווח נקי
				מרכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
(396)	(1,203)	(1,748)	(3,103)	קרן מהפרשי תרגום מטבע
(396)	(1,203)	(1,748)	(3,103)	סך רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממס
189,948	73,524	40,297	33,233	סך הכל רווח כולל לתקופה

2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'), על פי דוח הצעת מדף מיום 15 באפריל 2019¹, משמשת את החברה לפעילותה העסקית השוטפת, לפי צרכיה, ובין היתר לצורך מחזור חוב, הכל על פי החלטות דירקטוריון החברה מעת לעת, כאמור בסעיף 10.2 (תמורת ההנפקה) לדוח הצעת המדף כאמור.

3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות² ליום 31 בדצמבר 2019 (תקנה

(11)

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מונפק ונפרע המוחזק (חלק החברה)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות מנהלים (ב-%)	יתרת הלוואות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי ההלוואה	
ריבית (ב-%)	מועד פירעון							
עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית (א) חקלאית בע"מ	-	-	-	40,721	50	-	-	-
חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ	רגילה	500	500	(30)	50	-	-	-
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	רגילה	100	100	131,503	100	16,942	+ 5.3% מדד	טרם נקבע
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	רגילה הנהלה	7,281 4	7.281 0.004	29,535	50	-	-	-
היפר לוד סנטר בע"מ	רגילה הצבעה הנהלה	1,000 100 7	1,000 100 7	25,808	100	-	-	-
רבוע נדל"ן מגורים בע"מ	רגילה	100	100	-	100	-	-	-
רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים (א) בע"מ	רגילה	100	100	-	100	-	-	-
מגדלי לב תל אביב בע"מ (א)	רגילות	102	102	196,673	100	188,843 ⁽¹⁾	2.56% ⁽¹⁾	טרם נקבע
רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ	רגילות	100	100	-	100	-	-	-
רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר (א) בע"מ	רגילות	100	100	-	100	-	-	-
קניון העיר תל אביב בע"מ (א)	רגילות	100	100	393,780	100	375,248 ⁽¹⁾	2.56% ⁽¹⁾	טרם נקבע

1 אסמכתא מספר 01-034344-2019.

2 הרשימה אינה כוללת חברות ללא פעילות. מניות החברות אינן נסחרות בבורסה ומוצגות לפי ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה.

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מונפק ונפרע המוחזק (חלק החברה)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות מנהלים (ב-%)	יתרת הלוואות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי ההלוואה	
							ריבית (ב-%)	מועד פירעון
רבע נדל"ן חניונים בע"מ	רגילה	100	100	-	100	-	-	-
רבע נדל"ן חניון גבעון בע"מ ^(א)	רגילה	100	100	-	100	-	-	-
חניוני תל אביב בע"מ ^(א)	רגילות	100	100	12,129	50	14,325	2.75%	טרם נקבע
BSRE U.S.A INC. ^(ה)	רגילות	1,000	-	56	100	-	-	-
BSRE Point Wells, LP. ^(ה)	-	-	-	142,545	100	60,549	דולר + ליבור 4.4%	טרם נקבע
איל בריבוע בע"מ	רגילות	200	200	55,857	50	8,098	-	טרם נקבע
רבע נדל"ן היצירה בע"מ ^(א)	רגילות	100	100	89,462	100	92,149	2.56%	טרם נקבע

- (א) כולל יתרות הלוואות בעלים ושטרי הון, כמפורט בביאור 5 לדוח הכספי הנפרד של החברה.
- (ב) הזכויות נגזרות מהחברות באגודה ומאחוז ההחזקה של החברים בהון האגודה. על פי התקנון המתוקן של האגודה שאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות, חלקו של כל חבר הוא 50%.
- (ג) שיעור ההחזקה הינו בעקיפין, ראו תרשים החזקות של החברה בסעיף 2.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.
- (ד) חברה רשומה במדינת דלוואר בארה"ב.
- (ה) שותפות רשומה במדינת דלוואר בארה"ב, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 99.9% במישרין ובשיעור של 0.1% בעקיפין (באמצעות BSRE U.S.A INC, שהינה חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של החברה).
- (ו) היתרה כוללת הלוואות הוניות בסך של כ- 101,843 אלפי ש"ח שאינן נושאות ריבית.
- (ז) מורכב מהלוואות בעלים בסך של 260,880 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית של 2.56% וכן משטרי הון בסך של 114,368 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר יתרת ההלוואות כאמור, ראו ביאור 5 לדוח הכספי הנפרד של החברה.

4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2019 (באלפי ש"ח)

(תקנה 12)

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	הלוואות / שטרי הון
קניון העיר תל אביב בע"מ	3/2019	העמדת הלוואות בעלים	הלוואות בעלים בריבית 2.56%	23,150
קניון העיר תל אביב בע"מ	6/2019	העמדת הלוואות בעלים	הלוואות בעלים בריבית 2.56%	13,500
איל בריבוע בע"מ	7/2019	פירעון שטר הון	פירעון שטר הון	(1,500)
מגדלי לב תל אביב בע"מ	12/2019	העמדת הלוואה הונית	הלוואה הונית שאינה נושאת ריבית	178
רבע נדל"ן היצירה בע"מ	1-12/2019	העמדת הלוואות בעלים	הלוואות בעלים בריבית 2.56%	12,346
קניון העיר תל אביב בע"מ	31.12.2019	העמדת הלוואות בעלים	העמדת הלוואות בעלים בריבית 2.56% במסגרת העסקה לרכישת יתרת האחזקות בחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (ראו סעיף 17.4 לפרק א' לדוח התקופתי).	138,000
מגדלי לב תל אביב בע"מ	31.12.2019	העמדת הלוואות בעלים	העמדת הלוואות בעלים בריבית 2.56% במסגרת העסקה לרכישת יתרת האחזקות בחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (ראו סעיף 17.4 לפרק א' לדוח התקופתי).	87,000
קניון העיר תל אביב בע"מ	31.12.2019	שטר הון	במסגרת העסקה לרכישת יתרת האחזקות בחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (ראו סעיף 17.4 לפרק א' לדוח התקופתי), הועברה לחברה יתרת שטר הון של גינדי.	49,000
מגדלי לב תל אביב בע"מ	31.12.2019	העמדת הלוואה הונית	במסגרת העסקה לרכישת יתרת האחזקות בחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (ראו סעיף 17.4 לפרק א' לדוח התקופתי), הועברה לחברה יתרת הלוואה הונית של גינדי שאינה נושאת ריבית.	9,796

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות³ והכנסות מהן בשנת 2019 (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	הרווח הכולל		דיבידנד		דמי ניהול ושכר דירקטורים		הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)	
	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	שנתקבל עד ליום 31.12.2019 עבור שנת 2019	שנתקבל לאחר יום 31.12.2019 או שזכאית החברה לקבלו, בגין שנת 2019 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2019 עבור שנת 2019	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2019 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2019 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	עד ליום 31.12.2019 עבור שנת 2019	לאחר יום 31.12.2019 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2019 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)
עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	9,974	9,974	2,250	760	-	-	-	-
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	30,711	30,711	-	-	-	-	947	-
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	3,965	3,965	1,250	-	280	-	-	-
היפר לוד סנטר בע"מ	3,536	3,536	1,129	-	-	-	-	-
מגדלי לב תל אביב בע"מ	(5,500)	(5,500)	-	-	-	-	2,691	-
קניון העיר תל אביב בע"מ	(13,011)	(13,011)	-	-	-	-	6,547	-
חניוני תל אביב בע"מ	1,914	1,914	-	-	-	-	431	-
BSRE U.S.A INC.	(4)	(4)	-	-	-	-	-	-
BSRE Point wells, LP.	712	712	-	-	-	-	3,155	-
איל בריבוע בע"מ	17,383	17,383	-	-	490	-	-	-
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ	(5,547)	(5,547)	-	-	-	-	2,272	-

3 הרשימה אינה כוללת חברות ללא פעילות.

שם החברה		הרווח הכולל		דיבידנד		דמי ניהול ושכר דירקטורים		הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)	
רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	שנתקבל עד ליום 31.12.2019 עבור שנת 2019	שנתקבל לאחר יום 31.12.2019 או שזכאית בגין שנת 2019 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שהתקבלו עד ליום 31.12.2019 עבור שנת 2019	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2019 או שזכאית בגין שנת 2019 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	עד ליום 31.12.2019 עבור שנת 2019	לאחר יום 31.12.2019 או שזכאית בגין שנת 2019 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)		
203	203	-	-	-	-	-	-	-	חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רצוע נדל"ן מגורים בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רצוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רצוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רצוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רצוע נדל"ן חניונים בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רצוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

בשנת 2019 נרשמו למסחר 485,000 אלפי ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ח') של החברה (שהונפקו על פי דוח הצעת מדף מיום 15 באפריל 2019⁴).

במהלך תקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1. להלן פירוט התגמולים⁵ שניתנו בשנת 2019, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2019, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים בקשר עם הנתונים המופיעים בטבלה שלהלן ואודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה ראו סעיפים 7.1.2 - 7.1.7 להלן, לרבות אודות מ"מ מנכ"ל החברה):

סה"כ	תגמולים אחרים (ריבית, דמ"ש, אחר)	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
		אחר	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ^(א)	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
939,156	-	-	-	-	-	939,156	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	אלי גולדשטיין
782,142	-	-	-	-	-	782,142	-	100%	סמנכ"לית כספים	שלומית טייב
716,409	-	-	-	-	-	716,409	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	יוסי איזנקרפט
725,316	-	-	-	-	-	725,316	-	100%	יועצת משפטית ומזכירת החברה לשעבר	מיכל רטנר
516,926	-	-	-	-	-	516,926	-	100%	חשב ראשי	מידד קרונזון

(א) לנוכח משבר נגיף הקורונה והמצב הכללי במשק (ראה סעיף 7.1 לפרק א' לדוח התקופתי) הושהה אישור מענקים לעובדים ולנושאי המשרה בחברה בגין שנת 2019.

4 אסמכתא מספר 034344-01-2019.

5 הנתונים בטבלה מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי.

ביום 24 במאי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה, אשר עמדה בתוקפה למשך שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית האמורה. מדיניות התגמול המתוקנת כאמור צורפה לדיווח מיידי של החברה מיום 17 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-027894). יצוין כי למועד הדוח אין לחברה מדיניות תגמול בתוקף. החברה פועלת לאימוץ מדיניות תגמול חדשה לרבות זימון אסיפה כללית של בעלי המניות לאישורה.

מר מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה

7.1.2

ביום 23 ביוני 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מיכאל (מיקי) זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה לתקופה שלא נקצבה וביום 5 בספטמבר 2019 החל מר זיסמן לכהן כממלא מקום מנכ"ל החברה. כפי שנמסר לחברה, בחודש יוני 2019, התקשרה א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה ("א.ר.") עם מר זיסמן בהסכם למינויו כמנכ"ל פעילות ייזום וביצוע הנדל"ן בא.ר. ולהענקת שירותים כאמור גם לחברות אחרות בקבוצת אלון רבוע כחול, ובכלל זה לחברה.

התקשרות החברה עם א.ר. לקבלת השירותים ממר זיסמן ("הסכם השירותים") ותנאי כהונתו והעסקתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה, כפופים לקבלת אישורי האורגנים בחברה, אשר למועד אישור הדוח טרם התקבלו.

בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית מיוחדת אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור ברוב מקרב הציבור, הסכם השירותים ותנאי כהונתו והעסקתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה.

למועד פרסום הדוח, תנאי הסכם השירותים טרם גובשו באופן סופי על-ידי החברה וא.ר. עם זאת, כפי שנמסר לחברה, בגין כהונתו כממלא מקום מנכ"ל החברה, שילמה א.ר. למר זיסמן סך של 540 אלפי ש"ח בגין שירותים שניתנו במהלך שנת 2019.

להלן יובאו עיקרי טיוטת הסכם השירותים כפי שהם למועד אישור הדוח:

שירותי ממלא מקום המנכ"ל יוענקו לחברה באמצעות מר זיסמן בלבד. בין א.ר. ו/או מי מטעמה, לרבות מר זיסמן, לבין החברה לא יתקיימו יחסי עבודה. היקף השירותים שיוענקו לחברה על ידי מר זיסמן יעמוד על 75% משרה. החברה וא.ר. יוכלו לשנות את היקף השירותים מעת לעת, בהסכמה ביניהם ובכפוף לאישורים הנדרשים לכך על-פי דין.

הסכם השירותים יעמוד בתוקפו לתקופה של שלוש שנים, רטרואקטיבית החל מיום 5 בספטמבר 2019. החברה וא.ר. יהיו רשאיות להביא את ההסכם לכדי סיום בכל עת, על ידי מתן הודעה בת שישה חודשים מראש. כמו כן, הסכם השירותים יבוא לידי סיום אף לפני תום תקופת ההסכם, במקרה של סיום ההסכם שבין מר זיסמן לא.ר. זכאותו של מר זיסמן להיעדרויות בתשלום ולצבירת ימי חופשה ומחלה ופדיונם בחברה יהיו בהתאם להסכם שבין

מר זיסמן לא.ר. ובהתאם להיקף השירותים שיעניק מר זיסמן לחברה, מתוך סך היקף מתן השירותים שיעניק מר זיסמן לא.ר.

החברה תשלם לא.ר. תמורה חודשית המהווה חלק יחסי מכלל התשלומים, התמורות והתקורות אותם מחויבת א.ר. להעניק למר זיסמן על פי הסכם שבין מר זיסמן לא.ר., בהתאם ליחס שבין השירותים שמעניק זיסמן לחברה לבין כלל השירותים שהוא מעניק לא.ר., בתוספת 10% בגין השתתפות החברה בתקורות א.ר. ("תשלומי החברה"). כלומר, הואיל והיקף השירותים לחברה הינו 75% מהיקף מתן השירותים על פי ההסכם שבין מר זיסמן לבין א.ר., כי אז תשלומי החברה יעמדו על סך של 75% מכלל התשלומים כאמור שאותם מחויבת א.ר. לשלם למר זיסמן, בתוספת 10% השתתפות החברה בתקורות.

החברה תישא בהוצאותיו של מר זיסמן, הכרוכות בשירותים כגון שהייה בחו"ל, עלויות טיסה, וכיו"ב.

יודגש כי מר זיסמן לא יהא זכאי לקבל במישרין תמורה כלשהי מהחברה, והתגמול בעבור שירותי ממלא מקום המנכ"ל יינתן למר זיסמן על-ידי א.ר. בלבד. כמו כן, החברה לא תישא בתשלום בגין שירותים שיעניק מר זיסמן לחברות אחרות בקבוצת רבוע כחול.

לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיפים 21 ו-9.1.1 להלן.

7.1.3 מר אלי גולדשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי

מר גולדשטיין מועסק בחברה החל מחודש אפריל 2009, על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתו זכאי מר גולדשטיין לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, עלות אחזקת רכב וגילום שווי רכב חלקי, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון.

החברה רשאית להביא את העסקתו של מר גולדשטיין לידי סיום בהודעה מראש של 6 חודשים ומר גולדשטיין רשאי להביא את העסקתו לידי סיום בהודעה מראש של 3 חודשים; מר גולדשטיין זכאי למענק הסתגלות שיוענק לו במועד סיום כהונתו (בתנאי שעזיבתו לא תהיה כרוכה בנסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין) בסכום של 3 משכורות; מר גולדשטיין זכאי לפיצויי פיטורים בשיעור של 100% (הן במקרה של פיטורים והן במקרה של התפטרות).

מר אלי גולדשטיין צפוי לסיים את כהונתו בחברה ביום 2 באוגוסט 2020.

לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיפים 21 ו-9.1.1 להלן.

גב' טייב מועסקת בחברה החל מחודש מרץ 2008 על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.⁶

על פי תנאי העסקתה זכאית גב' טייב לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, עלות אחזקת רכב וגילום שווי רכב חלקי, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון.

על פי תנאי העסקתה, החברה רשאית להביא את העסקתה של גב' טייב לידי סיום בהודעה מראש של 6 חודשים וגב' טייב רשאית להביא את העסקתה לידי סיום בהודעה מראש של 3 חודשים; כמו כן, גב' טייב זכאית למענק הסתגלות שיוענק לה במועד סיום כהונתה (בתנאי שעזיבתה לא תהיה כרוכה בנסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין) בסכום של 3 משכורות. גב' טייב זכאית לפיצויי פיטורים בשיעור של 100% (הן במקרה של פיטורים והן במקרה של התפטרות).⁷

לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיפים 21 ו-9.1.1 להלן.

7.1.5 הגב' מיכל רטנר, היועצת המשפטית ומזכירת החברה לשעבר

עו"ד רטנר הועסקה בחברה החל מחודש ספטמבר 2013 על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.⁸ ביום 30 ביוני 2019 סיימה עו"ד רטנר את כהונתה כיועצת המשפטית ומזכירת החברה.

על פי תנאי העסקתה היתה זכאית עו"ד רטנר לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, עלות אחזקת רכב וגילום שווי רכב חלקי, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון.

7.1.6 מר יוסי איזנקרפט, סמנכ"ל הנדסה

מר איזנקרפט מועסק בחברה החל מחודש דצמבר 2010, על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתו זכאי מר איזנקרפט לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, עלות אחזקת רכב וגילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון.

6 עד ליום 31 בדצמבר 2015 הועסקה גב' טייב על ידי אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה (ביחס לחלק מהתקופה) ועל ידי מגה קמעונאות (ביחס ליתרת התקופה) ונתנה שירותים לחברה בהיקף משרה מלא (100%) על פי הסכם השירותים של החברה ואלון רבוע כחול שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2015. עם סיום הסכם השירותים כאמור, קלטה החברה את גב' טייב כעובדת בחברה תוך שמירת רצף זכויותיה.

7 הזכאות לפיצויי פיטורין (100%) הנה החל מתחילת העסקתה כאמור, בחודש מרץ 2008.

8 עד ליום 31 בדצמבר 2015 הועסקה גב' רטנר על ידי מגה קמעונאות בע"מ ונתנה שירותים לחברה בהיקף משרה מלא (100%) על פי הסכם השירותים של החברה ואלון רבוע כחול ישראל בע"מ שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2015. עם סיום הסכם השירותים כאמור, קלטה החברה את גב' רטנר כעובדת בחברה תוך שמירת רצף זכויותיה.

החברה רשאית להביא את העסקתו של מר איזנקרפט לידי סיום בהודעה מראש של 6 חודשים ומר איזנקרפט רשאי להביא את העסקתו לידי סיום בהודעה מראש של חודשיים; מר איזנקרפט זכאי למענק הסתגלות שיוענק לו במועד סיום כהונתו (בתנאי שעזיבתו לא תהיה כרוכה בנסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין) בסכום של 3 משכורות; מר איזנקרפט זכאי לפיצויי פיטורים בשיעור של 100% (הן במקרה של פיטורים והן במקרה של התפטרות).

7.1.7 מר מידד קרונזון, חשב ראשי

מר קרונזון מועסק בחברה החל מחודש ינואר 2016 על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא⁹.

על פי תנאי העסקתו זכאי מר קרונזון לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, עלות אחזקת רכב וגילום שווי רכב חלקי, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון.

החברה ומר קרונזון רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מראש של חודשיים.

7.2 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים על המנויים בטבלה לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה:

גמול דירקטורים - סך התגמולים, כולל הוצאות נלוות אשר אינן חורגות מהמקובל, ששילמה החברה לדירקטורים בחברה בשנת 2019, הינו כ- 1,274 ש"ח. יצוין, כי חלק מהדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ממחים את הגמול לו הם זכאים בעבור כהונתם כדירקטורים בחברה לבעלת שליטה בחברה, אלון רבוע כחול או לבעלת השליטה בה (ראו פירוט בסעיף 9.1.3 להלן). לפרטים נוספים בדבר גמול דירקטורים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 13 בנובמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-077208), 29 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-075834) ו-6 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-108838).

8. השליטה בחברה (תקנה 21א)

בעלת שליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, אשר מחזיקה, למועד פרסום דוח זה, בשיעור של 57.36% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.

למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה באלון רבוע כחול הנה אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה (100%) של מר מוטי בן-משה.

9 עד ליום 31 בדצמבר 2015 הועסק מר קרונזון על ידי מגה קמעונאות בע"מ ונתן שירותים לחברה בהיקף משרה מלא (100%) על פי הסכם השירותים של החברה ואלון רבוע כחול ישראל בע"מ שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2015. עם סיום הסכם השירותים כאמור, קלטה החברה את מר קרונזון כעובד בחברה תוך שמירת רצף זכויותיו.

9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22)

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה (לרבות תאגיד בשליטה או חברה קשורה) התקשרה בהן במהלך שנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

9.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

9.1.1. פוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה המשותפות לחברה, לבעלת השליטה בחברה ולחברה בת של בעלת השליטה

פוליסות ביטוח לתקופה שמיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 30 באפריל 2019

(1) ביום 10 בינואר 2019 אישר דירקטוריון החברה בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את הארכת התקשרות החברה בפוליסות הביטוח¹⁰ שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018, לפרק זמן של חודשיים - מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 28 בפברואר 2019, ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכחנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם.

ביום 28 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה בהתאם לתקנות ההקלות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), הארכה נוספת של התקשרות החברה בפוליסות הביטוח, לתקופה של חודשיים נוספים - מיום 1 במרץ 2019 ועד ליום 30 באפריל 2019, ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכחנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. הכללתן של פוליסות הביטוח כאמור בתנאי כהונתם של הדירקטורים של החברה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 19 בנובמבר 2019, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2019 (אסמכתא מספר 112765-01-2019) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(2) שתי ההארכות של פוליסות הביטוח כאמור, נעשו בתנאים שאין בהם שינוי ביחס לתנאי פוליסות הביטוח שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 (למעט שינויים מחויבים).

(3) לפרטים בדבר תנאי פוליסות הביטוח לתקופות האמורות בסעיף קטן (1) לעיל, הפרמיה ששילמה החברה בגין הארכת תוקפן, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה

10 פוליסת ביטוח שוטפת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ביחס לכלל נושאי המשרה בחברה ובחברות הבת שלה (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם), כפי שיהיו מעת לעת; וכן - פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות מוחזקות של החברה, באלון רבוע כחול ובדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, חברה בת של אלון רבוע כחול ("דור אלון").

גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישורים כאמור, ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 28 במרץ 2018, 13 בינואר 2019 ו-31 במרץ 2019 (אסמכתאות מספר 2018-01-031090, 2018-01-005139 ו-2019-01-029290) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

פוליסות ביטוח לתקופה שמיום 1 במאי 2019 ועד ליום 30 באפריל 2020

(4) ביום 28 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), התקשרות של החברה בפוליסות ביטוח (פוליסה בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת) לתקופה שתחילתה ביום 1 במאי 2019 וסיומה ביום 30 באפריל 2020 (כולל) ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. הכללתן של פוליסות הביטוח כאמור בתנאי כהונתם של הדירקטורים של החברה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 19 בנובמבר 2019, כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-112765) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(5) לפרטים בדבר תנאי פוליסות הביטוח האמורות בסעיף קטן (4) לעיל, הפרמיה ששולמה על ידי החברה בגין, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה מהימים 29 במאי 2019 ו-10 באוקטובר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-045651, 2019-01-103264, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

פוליסת Run-off לתקופה שמיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023

(6) ביום 27 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), התקשרות של החברה בפוליסת ביטוח מסוג Run off לחבות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, חברות בנות של החברה, וכן כלל הדירקטורים ונושאי המשרה של אלון רבוע כחול ושל דור אלון והחברות הבנות שלהן לתקופה שמיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, חבות כלל הדירקטורים ונושאי המשרה כמפורט לעיל, בגבול אחריות של 50 מיליון דולר, לתביעה ובמצטבר, ובתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות. הכללתן של פוליסות הביטוח כאמור בתנאי כהונתם של הדירקטורים של החברה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 24 באפריל 2018, כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 24 באפריל 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-032925) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(7) לפרטים בדבר תנאי פוליסת ה-Run-off כאמור בסעיף קטן (6) לעיל, הפרמיה ששולמה על ידי החברה בגינה, אופן אישור ההתקשרות בה והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת

התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה מהימים 28 ו-29 במרץ 2018 (אסמכתאות מספר 2018-01-031090 ו-2018-01-026922-1) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

(8) בנוסף ובהתאם לתקנות ההקלות, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את ההתקשרות והחלוקה בתשלום הפרמיה בגין פוליסות הביטוח הקבוצתיות וה-Run off, בין החברה, אלון רבוע כחול ודור אלון. לפרטים ראו הדיווחים המידיים המפורטים בסעיפים (3), (5) ו-(7) לעיל, אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

9.1.2 כתבי שיפוי לנושאי משרה

ביום 16 בנובמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 11 בספטמבר 2016, הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה אם מוננו מטעם החברה, אשר הם בעלי שליטה ו/או קרובו של בעל שליטה ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי. למועד הדוח כתבי השיפוי לדירקטורים שהינם בעל שליטה ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי עבורו, אינם בתוקף לאור חלוף שלוש שנים ממועד אישורם. בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית, אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור כתבי שיפוי לנושאי המשרה כאמור.

לפרטים נוספים ולנוסח כתבי השיפוי כאמור, ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-060738), אשר המידע המפורט בו מובא כאן על דרך ההפניה.

9.1.3 גמול דירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבוע כחול או בעלי שליטה

בתקופת הדוח ולמועד הדוח מכהנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה (בעל שליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול), יניב רוג (דירקטור באלון רבוע כחול), אלכס סורז'קו (סמנכ"ל באלון רבוע כחול) וגד הורן¹¹ (סמנכ"ל כספים באלון רבוע כחול), כדירקטורים בחברה. ביום 6 בנובמבר 2019 אישר מחדש דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול מיום 27 באוקטובר 2019), בהתאם לתקנה 1ב(א) (3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים האמורים. גמול הדירקטורים שאושר לדירקטורים כאמור הינו בסכום הקבוע כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), לפי העניין, בהתאם לדרגת הונה העצמי של החברה (כפי שתהא מדורגת מעת לעת), אשר לא יעלה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה (קרי, לדירקטור שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) ולא יעלה על הסכום המרבי לפי תקנות 4, 5 ו-7 לתקנות הגמול.

11 יצוין כי תנאי כהונתו של מר גד הורן כדירקטור בחברה אושרו בדירקטוריון החברה גם ביום 29 באוגוסט 2019, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנה 1ב(א) (3).

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, מר בן-משה ממחה את הגמול לו הוא זכאי כאמור, לבעלת השליטה באלון רבוע כחול; הגמול לו זכאי מר רוג משולם לו ישירות; מר סורז'קו ומר הורן ממחים את הגמול לו הם זכאים לאלון רבוע כחול.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 29 באוגוסט 2019 ו-6 בנובמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-075834 ו-2019-01-108838 בהתאמה).

9.1.4 הסכם שכירות מרכז לוגיסטי באר טוביה

ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("המשכירה"), בתוספת להסכם שכירות עם בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול ("השוכרת"), בקשר עם השכרת מבנים ושטחי תפעול, המשמשים כמרכז לוגיסטי ("התוספת להסכם השכירות"). התקשרות זו אושרה כעסקה שאינה חריגה.

התקשרות זו מהווה תוספת להסכם שכירות שנחתם בין המשכירה, לבין קבוצת בי קמעונאות בע"מ¹² בשנת 2008 ("קבוצת בי" ו-"הסכם השכירות המקורי"), וכוללת מספר תיקונים להסכם השכירות המקורי (ראו להלן), וכן תוספת להסכם השכרת ציוד מידוף ומערכות בקרה ("הסכם השכרת הציוד") שנחתם בין המשכירה לבין קבוצת בי, לפיו השכירה המשכירה לקבוצת בי ציוד מידוף ומערכות בקרת מבנה, לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי בבאר טוביה. הסכם השכירות המקורי אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 בינואר 2008 (לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת ביקורת והדירקטוריון של החברה). ביום 8 במרץ 2010 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות הצדדים בהסכם השכרת הציוד כעסקה זניחה.

תקופת השכירות של הסכם השכירות המקורי עמדה על 12 שנים מיום 1 באפריל 2011, כאשר לקבוצת בי ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות, לתקופות נוספות בנות 3 שנים כל אחת, ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים. דמי השכירות השנתיים עמדו על סך של 9% מסכום ההשקעה של חברת מרכז לוגיסטי ברכישת והקמת הנכסים שהושכרו, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד הידוע במועד כל השקעה בבניית המבנה הרלוונטי בפרויקט, בתוספת מע"מ.

ביום 28 בדצמבר 2015 הוסב הסכם השכירות, לרבות התוספות לו, והסכם השכרת הציוד מקבוצת בי לשוכרת, אשר הייתה במועד הנ"ל בבעלותה המלאה של קבוצת בי וכיום הינה בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה.

כאמור לעיל, ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של המשכירה בתוספת להסכם השכירות עם השוכרת, כעסקה שאינה חריגה עם בעלת שליטה בחברה, שעיקריה למועד אישור הדוח הם: (1) השוכרת מימשה את זכותה להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתיים

¹² קבוצת בי הייתה בעת ההתקשרות חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה.

ביום 1 באפריל 2030. הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד הנ"ל יישארו בתוקף; (2) המשכירה תיקנה את גג המבנה אשר נמסר לשימוש השוכרת ללא תוספת דמי שכירות; (3) המשכירה תיקנה את רצפת המושכר ופיצתה את השוכרת בגין הנזק וההפסד בסך של כ-1.14 מיליון ש"ח שנגרם לשוכרת עקב ובמהלך ביצוע התיקונים; (4) השוכרת תהא רשאית להחזיר את המידוף (הקיים במושכר) למשכירה ולהפסיק לשלם למשכירה בגינו בהתאם לתנאים שנקבעו בתוספת להסכם; (5) השוכרת ויתרה על כל טענה ותביעה בשל נזקים והפסדים שנגרמו לה, כמפורט בתוספת; (6) השוכרת תפרע את מלוא חובה למשכירה בגין דמי השכירות לשנת 2017, בתוספת ריבית פיגורים על פי ההסכם; (7) לאור הארכת תקופת השכירות כאמור, ויתור על תביעות בגין ליקויים והצורך של השוכרת להתארגן מחדש במושכר, המשכירה ויתרה לשוכרת על תשלום דמי שכירות בגין 5 חודשי שכירות בשנת 2018; (8) כמו כן נקבע, כי הצדדים ימנו בורר בהתאם להסכם השכירות, אשר ידון ויכריע בטענות השוכרת בכל הקשור בחלק המושכר אשר השוכרת אינה עושה בו שימוש אולם מחויבת בדמי שכירות בגינו.

דמי השכירות אשר שולמו על ידי השוכרת, בגין שנת 2019, הסתכמו לסך של כ- 10,213 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

9.1.5 הסכמים לרכישת נכסי מקרקעין של אלון רבוע כחול והסכמי שכירות

החברה התקשרה עם אלון רבוע כחול בהסכם פיצול מיום 2 באפריל 2006 ובהסכם העברה מיום 21 ביוני 2006, במסגרתם הועברו לחברה פעילות הנדל"ן ונכסי הנדל"ן של אלון רבוע כחול. לפרטים ראו סעיף 17.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה לעיל.

9.2 עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושאין זניחות

9.2.1 אישור התחשבנות עם אלון רבוע כחול בקשר עם משרדי החברות

בחודש מרץ 2018 עברו משרדי החברה, אלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה) וי"ר הדירקטוריון של שתי החברות למגדלי עזריאלי בתל אביב במסגרת התקשרות של החברה בהסכם שכירות ארוך טווח ביחס לקומת משרדים. בתקופת הדוח, כל אחת מהחברות התקשרה בהסכם שכירות נפרד מול המשכיר בתוקף מיום 1 בינואר 2019, כך שכל חברה תישא בהוצאות השכירות וההוצאות הנלוות (דמי ניהול, ארנונה ושימושים שוטפים) בהתאם לשטחים שבשימוש ובהוצאות השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון בחלקים שווים (50%-50%).

ביום 20 במרץ 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה, את חלוקת השטחים ואת ההתחשבנות בין החברה ואלון רבוע כחול, בגין ההוצאות ששולמו על ידי החברה, עובר להפרדת הסכמי השכירות כאמור, והוחזרו לחברה על ידי אלון רבוע כחול, כעסקה שאינה חריגה. הוצאות השכירות וההוצאות הנלוות בשנת 2018, חולקו בין החברות בהתאם ליחס שטחי השכירות שבשימוש כל אחת מהחברות; עלויות ההתאמות והשיפורים בקומת המשרדים חולקו בהתאם לאופיין (בחלקן לפי שטחים ובחלקן באופן פרטני); ועלויות לשכת יו"ר הדירקטוריון (הוצאות השכירות, ההוצאות הנלוות וכן עלויות ההתאמות והשיפורים) חולקו בין החברה לאלון רבוע כחול בחלקים שווים.

אישור התקשרות בהסכם עם נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ להשכרת משרדים בנכס החברה בראש העין

בימים 4 בפברואר ו-12 באוגוסט 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקה עם נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ ("נעמן"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה, להשכרת משרדים בשטח של כ-2,359 מ"ר וחניות בנכס החברה בראש העין כעסקה שאינה חריגה.

תקופת השכירות הינה 120 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר - ביום 15 באפריל 2018. התקופה שבגינה משולמים דמי השכירות, החלה ביום 15 ביוני 2018. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים הינם בסך של כ-90 אלפי ש"ח בחודש, אשר משולמים בתשלום חודשי מראש.

במשך כל תקופת השכירות תישא נעמן, בנוסף לדמי השכירות, בכל התשלומים החלים כדין על מחזיקי נכסים, וכן בתשלומים ו/או הוצאות בקשר עם האחזקה ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות דמי ניהול.

החברה העמידה לרשות נעמן תקציב להתאמות המושכר בסך של 2.35 מיליון ש"ח. נעמן העמידה לטובת החברה בטוחות להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, הכוללים ערבות בנקאית ושטר חוב, כל אחד בסכום השווה לדמי השכירות ודמי ניהול בתוספת מע"מ כדין בגינם, בגין שלושה חודשי שכירות.

התקשרויות הקשורות להסכמי הפיצול וההעברה (ראו סעיף 17.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד)

כמפורט בסעיף 17.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, היות ולמועד אישור הדוח טרם הושלם רישומם של חלק ניכר מהנכסים שהועברו לחברה מאלון רבוע כחול במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה, אשר החברה ורבוע כחול פועלות לשם השלמת רישום הזכויות בהם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה מספר התקשרויות כמפורט להלן, כעסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי אך אינן עולות כדי עסקאות חריגות: (1) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם נכסי עסקת הפיצול משנת 2006, כעסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה שאינה עסקה חריגה בנוסח שסוכם בין החברה לבין רבוע כחול; (2) סיווג ואישור מתן כתב שיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם הארכתן או חילוטן מעת לעת של ערבויות שניתנו לאלון רבוע כחול ביחס לנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכמי פיצול משנת 2006 וטרם הוסבו על שם החברה; (3) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם ניהול הליך משפטי מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם נכס אשר הועבר מאלון רבוע כחול לחברה במסגרת הסכמי הפיצול אך הליך רישומו טרם הושלם; (4) סיווג ואישור התחייבות החברה לאלון רבוע כחול, לשפות ולפצות את אלון רבוע כחול ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לרישום זכויות בנכס.

9.2.4. אישור התקשרות עם קבלן חיצוני ועם יועץ טכני ויועצים משפטיים בקשר עם פרויקט להקמת גגות סולאריים

ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה, יחד עם דור אלון וחברה בשליטתה המלאה של אלון רבוע כחול (בסעיף זה "החברות המתקשרות") עם קבלן, יועץ טכני ויועצים משפטיים חיצוניים לצורך פרויקט הקמת גגות סולאריים על גגות נכסים בבעלות החברה, כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי. העניין האישי של בעל השליטה נובע מכך שהחברות המתקשרות, מתקשרות בד בבד באותם תנאים עם אותם קבלנים חיצוניים, יועצים טכניים ויועצים משפטיים לשם ביצוע פרויקט הגגות הסולאריים. סך כל העלויות המוערכות של הקמת הפרויקט הינו בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

9.3. עסקאות זניחות¹³

9.3.1. בשנת הדיווח לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) השכרת נכסים לחברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (2) עסקאות רכישה ו/או אספקה של מוצרים מחברות שונות בקבוצת אלון רבוע כחול.

9.3.2. ביום 11 בפברואר 2020 אישרה ועדת הביקורת של החברה נוהל אמות מידה וכללים מנחים לסיווגן של עסקאות של החברה (בסעיף זה- "עסקה של החברה"- לרבות עסקה של חברה בשליטתה וחברה קשורה שלה) עם בעל עניין בה כעסקאות זניחות בהתאם להוראות סעיף 117(א2) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("נוהל עסקאות זניחות"). נוהל זה משמש לבחינת היקף הגילוי הנדרש בהתאם לדיני ניירות ערך ולקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין זניחות כאמור.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין של החברה, שאינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תיחשב כעסקה זניחה, אם היא ממלאת אחר כל התנאים להלן: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל; (2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו, בין היתר, ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג

13. הקווים המנחים והכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("תקנות דוחות כספיים") נקבעו על ידי דירקטוריון החברה בהחלטה מיום 17 במרץ 2011 (החלטה זו עדכנה החלטה קודמת מיום 23 במרץ 2008). במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי עסקת בעל עניין תיחשב כעסקה זניחה, אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים: (1) היא איננה עסקה חריגה כמשמעות המונח בחוק החברות; (2) השפעתה על הפרמטר הכספי הרלוונטי (כמפורט להלן) הינה בשיעור של פחות מ- 1% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 8 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד הידוע בגין חודש ינואר 2011); (3) העסקה אינה משמעותית לחברה, גם מבחינה איכותית. בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות, ייערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שקדמה למועד העסקה. לדוגמא: (1) בעסקה להשכרת נכס - היחס בין היקף ההכנסות השנתי הצפוי במסגרת העסקה לבין סך ההכנסות השנתיות של החברה; (2) בעסקה לרכישת מוצרים או שירותים - היחס בין העלות השנתית של העסקה לבין סך ההוצאות התפעוליות של החברה, לפי העניין; (3) בעסקה לרכישת או מכירת נכסים - היקף הנכסים נשוא העסקה חלקי היקף הנכסים של החברה; (4) בעסקה שעניינה התחייבות - היחס בין ההתחייבות נשוא עסקת בעל העניין לבין סך ההתחייבויות וכיו"ב. כאשר מדובר בעסקה בעלת אופי מתמשך או בעסקאות נפרדות המהוות חלק מאותה התקשרות, בדיקת זניחות העסקה תיערך על בסיס שנתי לצורך דיווח בדוח התקופתי, דוחות כספיים ותשקיף, על ידי צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה (שאינן חריגות) עם אותו בעל עניין ו/או תאגיד בשליטתו. בדיקת זניחות העסקה לצורך דיווח מיידי תיערך לגבי כל עסקה בפני עצמה. הדירקטוריון רשאי מעת לעת ועל פי שקול דעתו לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים לעיל ("נוהל הזניחות").

שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות בעל עניין וכן ביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות במשק, והכל ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין; וכן- (3) אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-1% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בחודש פברואר 2020).

בכל עסקת בעל עניין, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת כפי שנקבע בנוהל הזניחות על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה (כלומר הנוהל קובע אילו אמות מידה יחושבו בעסקת רכישת ומכירת נכס קבוע, בקבלת התחייבות כספית, ברכישת/מכירת מוצרים או שירותים ובעסקת השכרת נכסים). במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

ביחס לעסקאות בעל עניין רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

בעסקה משותפת של החברה יחד עם אלון רבוע כחול ו/או חברות בקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול עם צדדים שלישיים בתחומים המפורטים בנוהל הזניחות, תיחשב העסקה כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל הכללים הקבועים על פי נוהל הזניחות המתוארים לעיל, ובנוסף, אם תנאי ההתקשרות בעסקה המשותפת של החברה אינם שונים באופן מהותי מתנאיה ביחס לגורמים מקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול, לפי המקרה, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה הרלוונטית.

על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל).

ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את אמות המידה ואת הצורך בעדכון הוראות נוהל העסקאות הזניחות בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלבנטיות.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-002953), אשר המידע המפורט בו מובא כאן על דרך ההפניה.

11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א)

- 11.1. מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות")
- 11.1.1. הון רשום: 60,000,000 מניות רגילות.
- 11.1.2. הון מונפק: 12,554,098 מניות רגילות, מתוכן 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308(א) לחוק החברות ("המניות הרדומות").
- 11.2. הון מונפק בניכוי המניות הרדומות: 11,584,970 מניות רגילות.
- 11.3. כל המניות בחברה הן מניות רגילות ומקנות זכויות הצבעה, למעט המניות הרדומות אשר אינן מקנות זכויות כלשהן.
- 11.4. לחברה אין ניירות ערך המירים.

12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)

שם נייר הערך	סוג הנייר	מס' נייר בבורסה	המחזיק	כמות	מספרי הניירות
רבע נדלן	מניה	1098565	החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	12,554,098 ^(א)	1 - 12,554,098

(א) כולל 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308 (א) לחוק החברות.

13. מען רשום (תקנה 25א)

כתובת:	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב
כתובת דואר אלקטרוני:	saritl@bsre.co.il
טלפון:	03-9282526, 03-9282649
פקס:	03-9282402

14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26)

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	אסתר גילעז-רן	רון הימן	גד הורן
מספר ת.ז.:	032140121	031812282	023708738	025478041	309095826	025682154	054674395	027821263
תאריך לידה:	9.4.1975	14.10.1974	11.7.1968	24.9.1973	21.11.1975	7.3.1974	7.1.1957	9.7.1970
מען להמצאת כתבי בי דין:	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	אחלמה 3, מבשרת ציון	חיים לבנון 90, תל אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	יפה נוף 1, גבעתיים	זלמן שז"ר 3, נתניה	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת נכסים, ועדת השקעות, ועדה לליווי נכס נדל"ן	ועדת נכסים, ועדה לליווי נכס נדל"ן	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת השקעות וועדת ציות	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת השקעות, ועדת ציות	-	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים ועדת תגמול, ועדת השקעות וועדת ציות	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת השקעות, ועדת נכסים וועדה לליווי נכס נדל"ן	-
דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	כן	לא	לא	כן	לא
דירקטור בלתי- תלוי:	לא	לא	לא	כן	לא	כן	כן	לא
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ	לא	לא	לא	סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול	לא	לא	סמנכ"ל כספים באלון רבוע כחול
תחילת כהונה:	11.9.2016	11.9.2016	11.9.2016	16.11.2016	27.3.2018	12.8.2018	16.10.2018	29.8.2019

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	אסתר גילעז-רן	רון הימן	גד הורן
השכלה:	לימודי כלכלה וחשבונאות (ללא השלמת תואר), אוניברסיטת בר אילן	בוגר משפטים - המכללה למנהל ראשון לציון; מוסמך חשבונאות ומנהל עסקים-המכללה למנהל ראשון לציון	בוגר חשבונאות וכלכלה - האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך מנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע - האוניברסיטה העברית בירושלים; רואה חשבון	תואר ראשון במנהל עסקים - חשבונאות - המכללה למנהל; ר"ח; תואר ראשון במשפטים - המרכז הבינתחומי; עו"ד; תואר שני במנהל עסקים (MBA) - אוניברסיטת תל אביב	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך מנהל עסקים ומימון, אוניברסיטת בן גוריון	בוגר מדעי החברה, האוניברסיטה הפתוחה; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב; דוקטור לפילוסופיה (חשבונאות ומיסים), אוניברסיטת בן-גוריון בנגב; פוסט דוקטורט בחשבונאות, אוניברסיטת NYU, ניו יורק; ר"ח	בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; בוגר לימודי תעודה בביקורת מערכות ממוחשבות במכון לפריון העבודה; ר"ח מוסמך	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך כלכלת עסקים, אוניברסיטת בר אילן; ר"ח מוסמך.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	2009 ואילך - מנהל עסקים ראשי בקבוצת ExtraHolding GmbH; מנהל עסקים ראשי ExtraEnergie GmbH; מנהל עסקים ודירקטור בנובו אנרג'י בע"מ; מנהל עסקים ודירקטור ב-Extra Energy Supply Ltd; מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ; 2013-2014 - יו"ר דירקטוריון באידיבי לפתוח בע"מ ודיסקונט השקעות בע"מ.	2012 ואילך - בעלים של יניב רוג חברת עו"ד; 2012 ואילך - בעלים של יניב רוג ייעוץ והשקעות בע"מ; 2014-2015 - דירקטור באידיבי חברה לפיתוח בע"מ;	2012-2015 - מנכ"ל גלקסי נכסים ונדל"ן בע"מ; 2003 ואילך - בעלים/מנכ"ל ב-ABC Advanced Business Consulting Ltd; 2019 ואילך - דירקטור מנהל בשוהם ח.ג. השקעות ונכסים בע"מ; דירקטור באידיבי חברה לפיתוח בע"מ (עד 2015); דירקטור גמאטרניק תעשיות אלקטרוניות בע"מ (עד 2018); דירקטור אקס טי אל ביפורמסוטיקלס בע"מ (עד 2019).	2003 ואילך - שותף בכיר במשרד רו"ח שטראוס לזר ושות'; מנכ"ל ודירקטור בשטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ; בעבר (עד חודש יולי 2015) - דירקטור בחברה ממשלתית (קרן השתלמות של עובדי המח"ר)	החל מחודש יוני 2017 ואילך - סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ; 2009 עד 2017 - מנהל מערך אשראי וסגן מנהל מחלקת מחקר ואסטרטגיה בבית השקעות אקסלנס נשואה.	2017 ואילך - ייעוץ לחברות (עצמאית), מרצה במגוון קורסים בתחום החשבונאות הפיננסית (אוניברסיטת בר-אילן), לשעבר יו"ר דירקטוריון בבית ההשקעות תמיר פישמן; 2011 ואילך - ראש החוג לחשבונאות במחלקה למינהל עסקים ומרצה (המרכז האקדמי "פרס").	אפריל 2016 ואילך - ייעוץ אסטרטגי ופיננסי לחברות וטיפול ויזום השקעות בארץ ובחול"ל (עצמאי); דצמבר 2017 - ספטמבר 2018 - CFO משותף (משרה חלקית), חברת טכנולוגיות - המכון לחקר האינטרנט בע"מ; ספטמבר 2013 עד מרץ 2016 - מנהל הפיתוח העסקי והפעילות של קבוצת נכסים ובניין בלאס וגאס, חברה לנכסים ולבנין בע"מ	אפריל 2019 ואילך - סמנכ"ל כספים באלון רבוע כחול ישראל בע"מ; פברואר 2016 עד אפריל 2019 - משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים במלונות הכשרת הישוב בע"מ - 2012-2016 - מנהל כספים ראשי בקבוצת מאפיות ברמן

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	אסתר גילעז-רן	רון הימן	גד הורן
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דירקטור בדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, אלון מרכזי אנרגיה - ניהול (2012) בע"מ, אלון תחנות כוח ניהול בע"מ, א.ר תחנות כוח בע"מ, אלוני ים אחזקות בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, BSRE USA, INC. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, אקסטרה פיתוח וייזום בע"מ, אקסטרה ריבוע בע"מ, אקסטרה מידקו בע"מ, ג'נסיס ח.א.ב. יזמים בע"מ, א.ת.ה.מ.ב.מ. אקסטרה אחזקות בע"מ, Extra Energy Holdings (Cyprus) Ltd. וחברות נוספות זרות.	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, BSRE USA, INC. דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות בנות שלה, נעמן גרופ (נ.ו) בע"מ, בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, היפר לוד סנטר בע"מ, אזדרכת חברה להשקעות בע"מ, עינת נדל"ן מניב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, איל בריבוע בע"מ, שלום ברבוע בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, רבוע נדל"ן חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, חברת הרכוש המשותף במרכז אופנהיימר בנווה אביבים בע"מ, חברה לניהול בית ריבוע - הדר	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, איי.בי.סי - יעוץ עסקי מתקדם בע"מ, שוהם ח.ג. השקעות ונכסים בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	נעמן גרופ (נ.ו) בע"מ	ארן מחקר ופיתוח (1982) בע"מ, אוברסיז קומרס בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ	דירקטור חיצוני ויו"ר ועדה לדוחות כספיים בחברת נדל"ן אמריקאית Waterstone Properties Ltd, דירקטור בחברה Zora Chamoss International Ltd, דירקטור בחברת יעד סליקה ונאמנות (א.ש.) בע"מ, רוני היימן אחזקות בע"מ, דירקטור חיצוני בחברת ADO Group Ltd	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, נעמן גרופ (נ.ו) בע"מ, בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	אסתר גילעז-רן	רון הימן	גד הורן
		(2001) בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ, קניון העיר תל אביב בע"מ, חניוני תל אביב בע"מ ויניב רוג ייעוץ והשקעות בע"מ						
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון:	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן

.15

שם:	מיכאל (מיקי) זיסמן	אלי גולדשטיין	שלומית טייב	שרית לויתן	יוסי איזנקרפט	מידד קרונזון	אריאל מונטג	דניאל שפירא
מספר ת.ז.:	022747000	024524100	031961139	028696979	034810945	037339256	039887112	052755998
תאריך לידה:	25.2.1967	25.9.1969	21.12.1974	6.8.1971	9.6.1978	27.1.1980	11.5.1983	21.7.1954
תחילת כהונה:	5.9.2019	26.4.2009	29.5.2008	1.7.2019	26.12.2010	20.5.2013	1.1.2020	16.8.2016
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	ממלא מקום מנהל כללי. מנכ"ל א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה. דירקטור בחברות: מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, היפר לוד סנטר בע"מ, אזורת חברה להשקעות בע"מ, רבוע-הדר (2001) בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ, רבוע נדל"ן שוק רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ	סמנכ"ל פיתוח עסקי. דירקטור בתרבות: מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, אזורת חברה להשקעות בע"מ, רבוע-הדר (2001) בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ, רבוע נדל"ן שוק רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון העיר תל אביב בע"מ, רבוע נדל"ן חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, תל אביב בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברת הרכוש המשותף במרכז אופנהיימר בנוו אביבים בע"מ	סמנכ"לית כספים. אחראית על ניהול סיכוני שוק בחברה. דירקטורית בחברות: היפר לוד סנטר בע"מ, מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, חברה לניהול בית ריבוע-הדר (2001) בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, רבוע נדל"ן חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ	סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה	סמנכ"ל הנדסה. דירקטור בחברות: מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, שלום ברבוע בע"מ	חשב ראשי	חשב	מבקר פנים בחברה. בנוסף, מכהן כמבקר פנים באלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות הבת שלה, נעמן גרופ (נ.ו) בע"מ

שם:	מיכאל (מיקי) זיסמן	אלי גולדשטיין	שלומית טייב	שרית לויטן	יוסי איזנקרפט	מידד קרונזון	אריאל מונטג	דניאל שפירא
האם בעל עניין בחברה:	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר הנדסת חשמל, הטכניון בחיפה ומוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון	תואר ראשון (B.A) בניהול ובכלכלה, אוניברסיטת תל אביב, מוסמך (M.B.A) במנהל עסקים התמחויות במימון-חשבונאות, ניהול השיווק, אוניברסיטת תל אביב. בעל תעודה בשמאות מקרקעין ובניהול נכסים, אוניברסיטת ת"א, שמאי מקרקעין מוסמך	רו"ח מוסמכת, בעלת תואר מוסמך במינהל עסקים (M.B.A) - מימון מאוניברסיטת בר אילן ותואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן	בוגרת תואר במשפטים (LL.B.), האוניברסיטה העברית בירושלים ובעלת תואר מוסמך במשפטים (LL.M.), אוניברסיטת תל אביב	בוגר הנדסה אזרחית, הטכניון בחיפה ומוסמך במנהל עסקים (EMBA), אוניברסיטת תל אביב	רו"ח מוסמך, בעל תואר מוסמך במינהל עסקים (M.B.A) - מימון מהמכללה למינהל ובוגר תואר בכלכלה חשבונאות (B.A) מאוניברסיטת בר אילן.	רו"ח מוסמך. תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן	רו"ח מוסמך. תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	פברואר 2013 - ספטמבר 2019 - מנכ"ל קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ.	מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה החל מחודש אפריל 2009.	מכהנת כסמנכ"לית הכספים של החברה החל מחודש ינואר 2012.	עורכת דין ושותפה במשרד גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג, שנהב ושות' ומרצה ביני תברות וניירות ערך.	מכהן כסמנכ"ל הנדסה החל מחודש אפריל 2015. כיהן כמהנדס החברה החל מחודש דצמבר 2010.	מכהן כחשב ראשי בחברה החל מחודש ינואר 2020. כיהן כחשב בחברה החל מחודש מאי 2013.	מכהן כחשב בחברה מחודש ינואר 2020. עוזר חשב בחברה החל מחודש ינואר 2017. עוזר חשב בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ. מרכז ביקורת ב Deloitte בריטמן אלמגור זהר, רואי חשבון	בעל משרד לראיית חשבון, מבקר פנים.

16. **מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב)**
אין.
17. **רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27)**
משרד רואה החשבון זיו האפט (BDO), כנפי נשרים 62 ירושלים.
18. **שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28)**
אין.
19. **החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א)**
ביום 29 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 38 מיליון ש"ח (3.28 ש"ח למניה), שהמועד הקובע לקבלתו הינו 5 בספטמבר 2019 ומועד תשלומו הינו 12 בספטמבר 2019.
20. **החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג)**
20.1. ביום 19 בנובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הכללת פוליסת הביטוח הבסיסית ואת הכללת פוליסת הביטוח הקבוצתית העודפת בתנאי כהונתם של הדירקטורים בחברה, כמפורט בסעיף 9.1.1 לעיל.
20.2. ביום 19 בנובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר אורי לזר לתקופת כהונה שניה כדירקטור חיצוני בחברה.
21. **פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א4)**
ביום 15 בפברואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון לנוסח כתב השיפוי¹⁴ בקשר לאירועים צפויים, והענקתו לדירקטורים ולנושאי משרה כפי שמכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות מוחזקות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם קרובו של בעל שליטה ו/או שבעל השליטה בחברה עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהענקתו להם.
ביום 16 בנובמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה אם מונח מטעם החברה, אשר הם בעלי שליטה ו/או קרובו של בעל שליטה ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי, כמפורט בסעיף 9.1.2 לעיל. לפרטים בנוגע להתקשרות החברה בפוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיף 9.1.1 לעיל.

14 לנוסח כתב השיפוי המתוקן ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-060738), אשר המידע המפורסם בו מובא כאן על דרך של הפניה.

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

פרק ה

**דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי**



פרק ה - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 99(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה;

2 | שלומית טייב, סמנכ"ל כספים;

3 | אלי גולדשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי;

4 | שרית לויתן, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה;

5 | יוסי איזנקרפט, סמנכ"ל הנדסה;

6 | מידד קרונזון, חשב ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו תחת פיקוחם של המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולסמנכ"ל הכספים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומתן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות

הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקורות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית, לרבות רכיבי המעטפת, בקורות ברמת הארגון (Entity Level Controls), תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים, בקורות כלליות על מערכות המידע (ITGC), תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הכנסות מדמי שכירות ותהליך נדל"ן להשקעה;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2019 היא אפקטיבית;

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מיכאל (מיקי) זיסמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2019 (להלן - "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרץ 2020

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, שלומית טייב, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2019 (להלן - "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרץ 2020

שלומית טייב, סמנכ"לית כספים

תאריך