



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

31 במרץ 2020





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
2,489 מ' ש"ח
(*) כולל 90 נכסי סופרים



נכסי החברה

נכסי משרדים בישראל

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



מרכזים מסחריים בישראל

51 אלפי מ"ר
כ- **94%*** תפוסה
שווי נכסים
1,927 מ' ש"ח



* בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה בקניון TLV

נכסים ביזום ותכנון

כ- **189** אלפי מ"ר מניבים
594 יח"ד



נכסי לוגיסטיקה ואחסנה

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





רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור

נתונים ליום 31 במרץ 2020

CAP RATE



6.8%

שיעור תפוסה
ממוצע



98%

שטח ביזום



כ-**189**
אלפי מ"ר מניבים
594 יח"ד

שטח להשכרה

(כולל שטחי חניון בסך של כ-75 אלפי מ"ר)



382 אלפי מ"ר

EPRA NAV



2.7 מיליארד ש"ח

סך נכסי המאזן



6.4 מיליארד ש"ח

FFO Q1 2020



39 מ' ש"ח

NOI Q1 2020



80 מ' ש"ח

נכסים לא משועבדים



2 מיליארד ש"ח

חוב ל-CAP, נטו



55%

נכסים לא משועבדים
למועד אישור הדוח

1.6 מיליארד ש"ח

מח"מ חוב
משוקלל



3.1 שנים

ריבית חוב
משוקללת



2.9%



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני 31 במרץ 2020

פרק א עדכון לתיאור עסקי התאגיד

פרק ב דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד

פרק ג דוחות כספיים

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



פרק א

עדכון לתיאור עסקי התאגיד



פרק א' - עדכון לתיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, על פי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, אשר פורסם ביום 1 באפריל 2020 (אסמכתא מס' 029926-01-2020, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2019"). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת. מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי. יצוין, כי בהתאם להודעת רשות ניירות ערך מיום 1 באפריל 2020 בדבר מתן ארכה לתאגידים מדווחים להגיש את הדוח הרבעוני לרבעון הראשון לשנת 2020, כך שמועד פרסומו יחול לא יאוחר מיום 30 ביוני 2020 (חלף 31 במאי 2020), החליטה החברה ליישם את הארכה ולפרסם את הדוח לרבעון הראשון לשנת 2020 לאחר יום 31 במאי 2020 ובמהלך תקופת הארכה.

1. חלוקת דיבידנדים (סעיף 5 בדוח התקופתי לשנת 2019)

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 60 מיליון ש"ח שחילקה החברה ביום 14 ביוני 2020, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.

2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה (סעיף 7 בדוח התקופתי לשנת 2019)

לפרטים אודות התפתחויות בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, לרבות השפעות והשלכות משבר הקורונה על פעילות החברה ועל תוצאות הפעילות, ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח רבעוני זה.

3. מבנים מניבים מהותיים מאוד (סעיף 8.8 בדוח התקופתי לשנת 2019)

3.1 מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה

מספרי השוואה	2020	(חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	
31.12.2019		
998,078	994,665	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
68,892	17,202	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
68,962	17,202	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
73,398	(3,413)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.9%	שיעור תשואה (%)
6.9%	6.9%	שיעור תשואה מתואם (%)
1,123	1,116	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (שנתי) (ש"ח)
--	--	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

3.2 מבנה מניב מהותי מאוד - קניון TLV

3.2.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

ביום 31 בדצמבר 2019 התקיימו התנאים המתלים להשלמת עסקה לרכישת מלוא ההחזקות בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV, ובהתאם אוחדו נתוני חברת הקניון באופן מלא בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה החל ממועד זה. ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראו סעיף 17.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

מספרי השוואה	2020	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	
31.12.2019		
1,548,609	1,548,609	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
71,230	20,305	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(111,222)	(1,250)	הפסדי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
88%	84%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
4.6%	5.2%	שיעור תשואה (%)
228	210	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח) ^{(ג), (ד)}
241	--	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(א) שווי הנכס לפי שמאי חיצוני הינו 1,611,000 אלפי ש"ח. בהתאם לעבודת הקצאת עלויות רכישה (PPA) שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019, הותאם שווי הקניון ל- 1,548,609 אלפי ש"ח. ראו סעיף 3.2.3 להלן.

(ב) שיעור התפוסה בשטחי המסחר במפלסי הקניון (לא כולל שטחי מסחר ברחוב הסמוך, בחניון ובמגרש בו יוקמו יחידות דיור להשכרה) ליום 31 במרץ 2020 הינו 94% וליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ-97%.

(ג) ההכנסות בנטרול הנחות זמניות בדמי השכירות וגרייסיים שניתנו לשוכרים. הנתונים אינם כוללים נתוני שטחי אחסנה.

(ד) דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) בנטרול השפעת קורונה בחודש מרץ 2020 הינם 221 ש"ח.

בעקבות משבר הקורונה ואי הודאות הכרוכה בחזרה לפעילות רגילה בקניון TLV בתקופה הקרובה, בתקופת הדוח, חברת הקניון קיבלה את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן והריבית שחל ביום 31 במרץ 2020, עד ליום 30 ביוני 2020. בסמוך למועד פרסום הדוח, חברת הקניון קיבלה את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן (31.3.2020 ו-30.6.2020) שיחול ביום 30 ביוני 2020 עד ליום 30 בספטמבר 2020 (תשלומי הריבית - 31.3.2020 ו-30.6.2020 - ישולמו ביום 30 ביוני 2020). כמו-כן, חברת הקניון קיבלה את הסכמת המלווים לווייתור (WAIVER) על ההתחייבות לעמידה בתניות פיננסיות של NOI מינימלי ויחס חוב ל-NOI במועד שיחול ביום 30 ביוני 2020, כך שמועד הבחינה הבא יחול ביום 31 בדצמבר 2020.

תניות פיננסיות מרכזיות	אופן העמידה בתניות הפיננסיות ליום 31.3.2020
(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% ^(א)
(2) NOI מינימלי ^(ב) : 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); 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); ביום 30.6.2020 ה-NOI המינימלי לא יפחת מ-72.5 מיליון ש"ח - מועד הבחינה בוטל; 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.	מועד הבדיקה הבא יחול ביום 31.12.2020
(3) יחס חוב ל-NOI ^(א) : יחס שלא יעלה על 13, כאשר היחס האמור ייבדק החל מיום 31 בדצמבר 2019 (כולל) ועד למועד פירעון ההלוואה.	12.2 ^(ד)

(א) 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 נעשית אחת לשנה ולאחרונה נכון ליום 30.6.2019.

(ב) לצורך חישוב ה-NOI המינימלי ויחס חוב ל-NOI: (1) הכנסות חברת הקניון יכללו רק הכנסות על פי הדוחות הכספיים של חברת הקניון, בגין אותו רבעון קלנדרלי, שיתקבלו בתוך 45 ימים מתום הרבעון הקלנדרלי (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 קלנדרלי, 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 ייכללו 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 החברות הערבות וממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי (ביחס של לפחות 80% ממקורות עצמיים של החברות הערבות 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 החברות הערבות וממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי (ביחס של לפחות 75% ממקורות עצמיים של החברות הערבות ולכל היותר 25% ממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי); ביחס לשנת 2021: הפרה עד לסך של 5 מיליון ש"ח במצטבר לשנה, שניתן ליחסה בשלמותה להוצאות שיווק ופרסום בלבד, תהיה ניתנת לריפוי על ידי העברה של מלוא סכום החריגה לחשבון של חברת הקניון, ממקורות עצמיים של החברות הערבות בלבד.

(ג) ראו הערה (ב) לעיל. יצוין, כי ההוראות בדבר ריפוי המפורטות לעיל בנוגע ל-NOI מינימלי, תחולנה גם בנוגע ליחס חוב ל-NOI כאמור.

(ד) לפי חישובי החברה ביחס לארבעת הרבעונים האחרונים.

עדכון הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 במרץ 2020, מצורף לדוח רבעוני זה ("העדכון להערכת השווי"). לפי העדכון להערכת השווי נקבע כי למועד קובע 31 במרץ 2020 אין שינוי בשווי הנכס בהשוואה לשומה הקודמת למועד קובע 31 בדצמבר 2019 (שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2019), למעט הפחתה בסך של כ-9 מיליון ש"ח (בהתאם לאומדן החברה), בגין ההקלות שניתנו לשוכרים בנכס (לאור משבר הקורונה, ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח רבעוני זה). שווי הנכס לפי העדכון להערכת השווי הינו 1,611,000 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראו הערכת השווי של קניון TLV שצורפה לדוח תקופתי לשנת 2019 וכן המידע שהובא לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, אודות הערכת השווי (לרבות ניתוחי רגישות) ואודות מעריך השווי, הרלוונטיים גם לגבי העדכון להערכת השווי, כפי שנכלל בסעיפים 8.6.6.2 ו-8.8.2 ח' לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

למועד הדוח, שווי הנכס בדוחות הכספיים הינו בהתאם לעבודה כלכלית של הקצאת עלויות הרכישה (PPA) שנעשתה וצורפה לדוח התקופתי לשנת 2019 (ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח רבעוני זה) שהינו 1,548,609 אלפי ש"ח. ראו ב"אור 3ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.

4. עסקת Point Wells, סיאטל, ארה"ב ("עסקת סיאטל")

בהמשך לאמור בסעיף 8.9.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2019, ביום 1 ביוני 2020 הסתיימה רשות השימוש של POW ו- PPC במקרקעין, והצדדים מנהלים מגעים בקשר לסיום תקופת רשות השימוש. התאגיד פועל לקבלת החזקה במקרקעין, לעדכון והארכת הרשיונות הרלוונטיים להפעלתם ולמציאת שוכר. במועד דוח זה אין וודאות כי האמור לעיל יתממש בפועל ובאילו תנאים.

5. בחינת אפשרות לעסקה להעברת נכסי מקרקעין מדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביום 26 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה, בהמשך לפניית אלון רבוע כחול לישראל בע"מ (להלן: "רבוע כחול"), לבחון אפשרות להתקשר בעסקה לפיה יועברו לחברה חלק מנכסי המקרקעין של דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ (להלן: "דור אלון") בתמורה

להקצאת מניות החברה לדור אלון (להלן: "העסקה").¹ נכסי המקרקעין אשר העברתם תיבחן במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה (ובכלל זה פרויקט אלוני ים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתחם המסחרי בעין שמר), ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחם התדלוק ואת פעילות קמעונאות המזון.

הואיל ולרובע כחול, בעלת השליטה בחברה, קיים עניין אישי בעסקה (לאור שליטתה בדור אלון), החליט דירקטוריון החברה למנות את הדירקטורים החיצוניים בחברה ואת הדירקטורית הבלתי תלויה, לשמש חברי ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה (להלן: "הוועדה"), שתפקידה לבחון את היתכנות וכדאיות ביצוע העסקה, לנהל משא ומתן על תנאיה, ולהביא את המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. לשם ביצוע תפקידה, ובין יתר הסמכויות שהוענקו לה, תהא מוסמכת הוועדה להתקשר, לפי שיקול דעתה, עם מעריכי שווי ויועצים בלתי-תלויים ולקבוע את שכרם.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-046594).

6. הון חוזר (סעיף 14 בדוח התקופתי לשנת 2019)

ראו סעיף 1.8.4.3 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח רבעוני זה.

7. מימון (סעיף 15 בדוח התקופתי לשנת 2019)

7.1 הסכם מימון פרויקט הקמת קניון TLV במתחם השוק הסיטונאי

ראו סעיף 3.2.2 לעיל.

7.2 איגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ומצויות במחזור

לפרטים אודות הנפקות של אגרות חוב (סדרה ז') ואגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבות סדרה, במהלך הרבעון השני לשנת 2020, ראו סעיפים 1.4 עד 1.6 לדוח הדירקטוריון, המצורף לדוח זה כפרק ב' וכן ביאור 10 לדוחות הכספיים.

8. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019

8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

בהמשך לאמור בסעיף 7 ו-9.1.2 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019, ביום 29 ביוני 2020 אישר הדירקטוריון של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, מדיניות תגמול לנושאי

¹ ביצוע העסקה כפוף, בין היתר, לעמידה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013, על מנת שהחברה לא תיחשב בעקבות ההקצאה כ"חברת שכבה" שלישית.

משרה, תנאי כהונה של מר מוטי בן משה, יו"ר דירקטוריון החברה ושל מר מיקי זיסמן, מ"מ מנכ"ל החברה (וזאת בהיקף של 90% משרה), וכן הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים שהינם בעל השליטה ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתבי השיפוי להם. ההחלטות כמפורט לעיל כפופות לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר בכוונת החברה לזמן.

נושאי משרה בכירה של החברה

8.2

בהמשך לאמור בסעיף 15 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019, ביום 21 באפריל 2020 פרסמה החברה דיווחים מיידיים בדבר מועד סיום הכהונה של גב' שלומית טייב, סמנכ"לית הכספים של החברה, ביום 30 ביוני 2020 ובדבר מינוי מר ארתור לשינסקי לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 ביולי 2020. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידים של החברה (אסמכתא מס' 039786-01-2020 ו- 039810-01-2020).

לאחר תקופת הדוח, מונה מר תומר חליוה למנהל נכסים ראשי של החברה החל מיום 1 באוגוסט 2020.

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

8.3

בהמשך לאמור בסעיפים 9.1.1 ו- 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019, לפרטים בדבר התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1 במאי 2020 וסיומה ביום 30 באפריל 2021 ובדבר 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, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מספר 060508-01-2020) המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 110' לדוחות הכספיים. בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, שעל סדר יומה אישור הכללת פוליסות הביטוח בתנאי כהונתם של נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים) בחברה.

9. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2020

9.

ראה דיווח מיידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 31 במרץ 2020 שתפרסם החברה בד בבד עם הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2020, אשר המידע המובא בו כלול בדוח זה בדרך של הפניה.

29 ביוני, 2020		רבע כחול נדל"ן בע"מ	
תאריך		מוטי בן-משה יו"ר הדירקטוריון	
		מיכאל (מיקי) זיסמן ממלא מקום מנכ"ל	

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 רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "רבע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2020.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה, חברות בנות שלה וחלק החברה בחברות בשליטה משותפת (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון ראשון 2020").

דוח דירקטוריון זה, סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, אשר פורסם ביום 1 באפריל 2020 (אסמכתא מס' 029926-01-2020, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2019"). בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2019, אלא אם צוין אחרת.

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.

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, ייזום, פיתוח 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 - רבע נדל"ן היצירה בע"מ. לפרטים ראה סעיף 1.3.4 להלן.

לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 9 לדוח הכספי לרבעון ראשון 2020.

1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח

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

בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2019, ביום 31 בדצמבר 2019 התקיימו התנאים לביצוע עסקה לרכישת מלוא ההחזקות 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. לפרטים נוספים בנוגע להסכם ועבודה כלכלית של הקצאת עלויות הרכישה (PPA) שבוצעה, ראו סעיף 17.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וביאור צ' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.

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

1.3.2 משבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה

1.3.2.1 כללי

כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2019 ובכלל זה בסעיף 7.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור 19 לדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2019, בתחילת שנת 2020 התפרץ נגיף הקורונה אשר המשיך והתפשט ברחבי העולם. ארגון הבריאות העולמי הכריז על מצב חירום בריאותי עולמי (פנדמיה) ונקטו צעדים שונים על מנת להאט את קצב התפשטות המחלה.

במרבית מדינות העולם כמו גם בישראל, כחלק מההתמודדות והניסיונות לבלום את התפשטות הנגיף פורסמו תקנות לשעת חרום אשר הגבילו את התנועה במרחב הציבורי, את הפעילות העסקית של ענפים שהוגדרו ככאלו שאינם חיוניים וכן נקבעו הנחיות לבידוד ולסגר, אשר הובילו לירידה משמעותית בפעילות העסקית בחלק מהענפים.

שיאו של משבר הקורונה, מבחינת תחלואה והידבקות, התרחש בישראל בחודשים מרץ ואפריל 2020. לאחר מכן דווח על נסיגה משמעותית בקצב ההידבקות ורמת התחלואה בארץ. כפועל יוצא, ממשלת ישראל מסירה בהדרגה את מגבלות התנועה ונוקטת מדיניות של הקלה משמעותית בהגבלות על פעילויות עסקיות.

נכון למועד פרסום דוח זה היקף ההשפעה של ההגבלות שהוטלו בתקופה לעיל ושל ההגבלות אשר עודן בתוקף על פעילות החברה וחברות הבנות שלה, אינו משמעותי.

יחד עם זאת, המשך התפשטות המגפה העולמית, התפרצויות של גלים נוספים בארץ והשבת הגבלות על המשק עלולים להעצים את המשבר הכלכלי שנגרם ולהשפיע על המשק בכללותו כמו גם על פעילות החברה.

על-פי תחזית מחודש מאי 2020 של חטיבת המחקר של בנק ישראל,¹ המבוססת בין היתר על כך שקצב הסרת המגבלות היה מהיר משהוערך, ועל כך שעד סוף חודש יוני 2020 עיקר המגבלות יוסרו כך שהחל מהמחצית השנייה של השנה המשק יכנס לתהליך התאוששות הדרגתית, התוצר צפוי להתכווץ בשיעור של 4.5% בשנת 2020, וב-2021 הוא צפוי לצמוח ב-6.8%. האינפלציה במהלך 2020 צפויה להיות שלילית, -0.5%, ובשנת 2021 היא צפויה להסתכם ב-0.7%. ריבית בנק ישראל ברבעון השני של 2021 צפויה לעמוד בתחום 0.1%-0.2%² כפי שצוין במסגרת התחזית של חטיבת המחקר של בנק ישראל התקופה הקרובה מאופיינת באי-ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי - על רקע מגפת הקורונה - הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו, ולפיכך קשה להעריך במדויק את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן.

הערכות החברה והתמודדותה עם השפעות משבר הקורונה

1.3.2.2

כפי שיפורט בסעיף 1.3.2.3 להלן, להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, עיקר ההשפעה של משבר הקורונה על פעילות החברה משתקפת בתחום השכרת נדל"ן מניב למטרת מרכזים מסחריים ושטחי מסחר. ביתר פעילותה של החברה, לרבות בתחום הנדל"ן המניב להשכרת משרדים ולוגיסטיקה לא ניכרה השפעה שלילית מהותית, וביחס להשכרת נכסי סופרמרקטים צפויה השפעה חיובית בהיקף לא מהותי.

להלן יפורטו עיקרי הפעולות שהחברה וחברות הבנות שלה נקטו בהן על מנת להתמודד עם השלכות המשבר:

(1) צעדי צמצום והתייעלות

עם פרסום ההגבלות גיבשה הקבוצה תוכנית לצמצום והתייעלות על מנת להקטין ככל הניתן את ההוצאות המשתנות והקבועות הנדרשות לתפעול שוטף של מרכזי המסחר והקניית בכל התקופה שבה על פי הוראות הממשלה נדרשה סגירתם.

בתוך כך, פעלה הקבוצה לניהול הדוק של עלויות שוטפות וקבועות למטרת חיסכון בעלויות, לרבות הקטנת הוצאות תפעוליות שונות כגון שמירה, ניקיון, חשמל, אחזקה, שיווק ופרסום וכו' ופעלה לקבל פטור מתשלום ארנונה על מנת להתאים את גובה ההוצאות בנכסים, להיקף הפעילות.

כן פעלה הקבוצה לניהול יעיל של כח האדם לרבות בדרך של הוצאת עובדים לחל"ת ומציאת פתרונות לעבודה "מרחוק" לשמירה על רציפות תפקודית כאשר הדבר נדרש.

(2) מתווה הקלות לסיוע לשוכרים לחזרה לשגרה

יובהר, כי לעמדת הקבוצה על השוכרים השונים לעמוד בתנאי הסכמי השכירות, ובכלל זה - לשלם את דמי השכירות בהתאם להסכמים עמם, ואין בכוונתה, ככלל, לוותר על

¹ כפי שפורסמה ביום 25 במאי 2020 באתר בנק ישראל; ראו בקישוב.

² על פי התחזית האמורה בתרחיש של התפרצות גל שני של תחלואה ברבעון האחרון של השנה, צפויה פגיעה נוספת בפעילות הכלכלית. במקרה כזה, לפי ההערכות של חטיבת המחקר של בנק ישראל, הרי שבשנת 2020 התוצר צפוי להתכווץ בשיעור חד יותר, של כ-8%, והאבטלה צפויה להיות גבוהה יותר ולעלות ברבעון הרביעי ל-11% (7% במוצע שנתי).

זכויותיה. עם זאת, ביחס למרכזי המסחר והקניות, גיבשה הקבוצה מתווים של הקלות מדורגות בנוגע לתשלומי דמי שכירות ודמי ניהול ואחזקה. כאשר, ככלל, על פי מתווי ההקלות במהלך התקופה בה על פי הנחיות הממשלה נסגרו מרכזי המסחר והקניות, לא יגבו תשלומי דמי שכירות ודמי ניהול ואחזקה. לאחר הסרת המגבלות, נקבעו הנחות מסוימות בגין דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה. ההקלות כפופות לתנאים מסוימים וכן להתאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתוכניות הסיוע הממשלתיות. בחלק מהמקרים יושמו הקלות אד-הוק רלוונטיות לשוכרים ספציפיים.

החל מיום 1 ביולי 2020 דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה צפויים להשתלם בהתאם להסכמי השכירות.

(3) הרחבת סדרת אגרות חוב

בראשית הרבעון השני 2020 גייסה החברה אגרות חוב בהנפקה לציבור ובהנפקות פרטיות בתמורה כוללת של כ- 464 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). גיוסים אלו בוצעו בהתאם למדיניות החברה להגדלת מקורות הנזילות וטיוב מקורות החוב של החברה, בד בבד עם השגת יעדי היערכות החברה לאתגרי משבר הקורונה. לפרטים נוספים אודות גיוסי החוב של החברה, ראו סעיפים 1.4 עד 1.6 להלן.

1.3.2.3 השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה

(1) תחום הנדל"ן המניב -

(א) סופרמרקטים - מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים, שהוגדרו כעסקים המותרים להפעלה בהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020. בהתאם, רובם המכריע של הסופרמרקטים אשר החברה משכירה פעלו באופן סדיר ומלא במהלך תקופת הדוח ולאחריה, ולהערכת החברה בחלק מהסניפים אף נרשם גידול בפדיונות בתקופה זו אשר צפוי להגדיל (בסכומים שאינם מהותיים) את גובה דמי השכירות (אשר נקבעים כשיעור מהפדיון).

(ב) קמעונאות/מסחר - הנחיות ממשלת ישראל בדבר איסור התקהלות, הביאו לסגירת בתי עסק רבים ובכלל זה מרכזי מסחר של החברה, החל מאמצע חודש מרס 2020 ועד לתחילת חודש מאי 2020.

כחלק ממתווה החזרת פעילות המשק הישראלי לשגרה, פרסמה ממשלת ישראל הנחייה לפיה, החל מיום 7 במאי 2020 הקניונים הוחזרו גם הם לפעילות, בכפוף להגדרות וכללים שנקבעו (התו הסגול).

החל מאמצע חודש מאי 2020, נצפה גידול הדרגתי במספר המבקרים במרכזי המסחר והקניות.

למועד פרסום הדוח, שלושת מרכזי המסחר אשר החברה מחזיקה בהם פתוחים ופעילים, ולמעלה מ-90% מהשוכרים מפעילים את החנויות שלהם במרכזי קניות אלו, בתפוסה של כ-90% משטחי המסחר.

ההשפעה שהיתה למשבר הקורונה על תוצאות הרבעון הראשון אינה משמעותית, הואיל וסגירת מרכזי המסחר נעשתה החל מאמצע חודש מרץ 2020.

לאור מתווה ההקלות כאמור בסעיף 1.3.2.2(2) לעיל ובהתחשב בהשפעות המקזזות הנובעות מצעדי הצמצום וההתייעלות בהם נקטה הקבוצה (כמפורט בסעיף 1.3.2.2(1) לעיל), צופה החברה כי הקיטון בתזרים ההכנסות לרבעון השני לשנת 2020 יסתכם בכ-13 מיליון ש"ח. ההשפעה העיקרית על הכנסות הקבוצה תבוא לידי ביטוי החל מהרבעון השני של שנת 2020 ולאורך תקופות השכירות השונות (בדרך הקטנת ההכנסות מדמי השכירות), ולכן ההשפעה על הכנסות הקבוצה ברבעון הראשון אינה מהותית.

(ג) משרדים - התפשטות נגיף הקורונה בישראל, לא השפיעה מהותית לרעה על הפעילות בתחום זה בתקופת הדוח ולאחריה יחד עם זאת, כאמור בדוח תקופתי 2019, להערכת החברה החמרה בהתפרצות נגיף הקורונה בישראל לאורך פרקי זמן משמעותיים, עשויה להשפיע לרעה על השכרת משרדים. כמו כן, אפשרות של גלי פיטורי עובדים כתוצאה ממיתון כלכלי במשק, עשויה להביא להקטנת הביקוש לשטחי משרדים ולהגברת ההיצע בתחום.

(ד) לוגיסטיקה - התפשטות נגיף הקורונה בישראל, לא השפיעה לרעה על הפעילות בתחום המרכזים הלוגיסטיים של החברה בתקופת הדוח ולאחריה.

(2) תחום הנדל"ן למגורים - בהמשך לאמור בסעיף 7.1' לפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי ומבלי לגרוע מהערכות החברה המובאות בו, יצוין כי ענף הבנייה, הוכרז עם פרוץ המשבר כענף חיוני למשק והוחרג ממרבית ההגבלות אשר הוטלו על ענפי המשק השונים. בהתאם, בתקופת הדוח ולאחריה לא אירעו עיכובים או שינויים מהותיים אחרים בהליכי או בתכנית הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים אודות פרויקט תוצרת הארץ, ראו סעיף 1.3.4 להלן.

(3) השלכות הנובעות מהשפעות משבר הקורונה על שוק ההון

(א) שוקי המניות בעולם ובישראל הגיבו לתחילת משבר הקורונה בירידות שערים חדות ועלייה בתנודתיות. תיק ניירות הערך של החברה מושפע מהמגמות השליליות בשוק ההון. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020, ירד שווי תיק ניירות הערך של החברה בכ-24 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, חלה התאוששות בשוקי ההון בעולם ובישראל. עליית שווי תיק ניירות הערך צפויה לקבל ביטוי ברווח שיוכר ברבעון השני לשנת 2020.

(ב) בנוסף, משבר הקורונה הביא לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון. לפרטים נוספים ולהערכות החברה בהקשר זה, ראו גם סעיף 1.3.2.4 להלן.

השלכות משבר הקורונה על היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון

1.3.2.4

להערכת החברה בעת הנוכחית, איתנותה הפיננסית, היקף ואיכות נכסיה, יתרותיה הנזילות, שיעור המינוף הנמוך של החברה וההיקף המשמעותי של נכסים שאינם משועבדים (בשווי של כ-1.6 מיליארד ש"ח), יאפשרו לחברה להמשיך ולקבל מימון בנקאי לפי צרכיה ו/או לגייס מימון חדש בשוק ההון. לפרטים נוספים ראו סעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

כאמור בסעיף 1.3.2.2(3) לעיל, בחודש אפריל 2020 (בעיצומו של משבר הקורונה) גייסה החברה באמצעות הרחבת סדרות רשומות למסחר (סדרות ז' ו-ח') סך של כ-464 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). כמו-כן, כאמור בסעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פיננסיים.

כמפורט בסעיף 1.3.3.2 להלן, בסמוך למועד פרסום הדוח, חברת הקניון קיבלה את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן שיחול ביום 30 ביוני 2020 עד ליום 30 בספטמבר 2020 ולוויתור (WAIVER) על ההתחייבות לעמידה בתניות פיננסיות של NOI מינימלי ויחס חוב ל-NOI במועד שיחול ביום 30 ביוני 2020, כך שמועד הבחינה הבא יחול ביום 31 בדצמבר 2020.

השפעת משבר הקורונה על שווי נכסי החברה

1.3.2.5

החברה בחנה את שווי המרכזים המסחריים שלה בסיוע שמאים חיצוניים. למועד הדוח על המצב הכספי אין אינדיקציות בעסקאות השוואה לאמוד שינוי בשיעור היוון לגבי המרכזים מסחריים. מבחינת הפרמטרים התיאורטיים המרכיבים את שיעור ההיוון מרכיב אי הוודאות לטווח קצר עלה, אך כרגע אין אינדיקציות לשינוי בטווח הארוך ולפיכך אין שינוי בשיעור ההיוון. לאור זאת שווי הנדל"ן הופחת בהתאם לצפי הירידה בהכנסות בהתאם למתווה ההקלות לשוכרים כאמור לעיל.

שווי קניון TLV כמוצג בדוח הכספי לרבעון ראשון 2020, כ-1,549 מיליון ש"ח, מייצג את השווי שיוחס לו במסגרת עבודת ה-PPA שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019 (תאריך רכישת השליטה המלאה בחברת הקניון). בעקבות השפעת משבר הקורונה קיבלה חברת הקניון שמאות מעודכנת לקניון TLV למועד הדוח, המצביעה על שווי הוגן של 1,611 מיליון ש"ח שהינו גבוה בכ-62 מיליון ש"ח מהשווי שיוחס לנכס במועד הרכישה; בהתחשב בזמן הקצר שחלף ממועד קביעת השווי שיוחס בעת הרכישה כאמור, ואי הודאות השוררת עקב מגפת נגיף הקורונה, בחרה החברה שלא לבצע עדכון לשווי ההוגן של הנכס.

באשר ליתר הנכסים המניבים, הקבוצה הפחיתה בדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2020, את השווי ההוגן של נכסים אלה בסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין מתווה ההקלות לשוכרים.

השפעה אפשרית של המשך המשבר על פעילות החברה

1.3.2.6

נכון למועד פרסום דוח זה המשק חוזר בהדרגה לשגרה, ופעילות החברה מתנהלת כסדרה ללא השלכות מהותיות של המשבר. עם זאת, לאור העובדה כי משבר הקורונה מאופיין

באי-ודאות רבה, לא ניתן להעריך אם המגיפה הגיע לסיומה, או שמא יתפרץ חלילה גל נוסף, ומהם הצעדים שיינקטו - אם יינקטו - על ידי המדינה והרשויות להתמודדות עם השלכות אלו.

להערכת החברה, אם יתפרץ ויתפשט גל מגיפה נוסף, עלולות להיות לכך השפעות שליליות על הכלכלה הישראלית, לרבות בתחומים שבהם פועלת החברה, ועל תחומים שבהם פועלים חלק מהשוכרים של נכסי החברה.

להערכת החברה לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, ביכולת גיוסי אשראי בהיקף משמעותי, באיכות נכסיה ובפזיזות תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת סיכון החשיפה של עסקי החברה והחברות הבנות למשבר או להאטה כלכלית שעלולה לבוא בעקבותיו.

הנהלת החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותכלכל את צעדיה בהתאם.

הערכות החברה המתוארות לעיל ביחס להשפעת התפשטות נגיף הקורונה ובכלל זה השפעה אפשרית אם יתפרץ גל נוסף של המגיפה, על פעילותה ותוצאותיה הכספיות של החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). התממשותן של הערכות החברה המפורטות לעיל אינה וודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד. הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ועל ההקלות וההנחיות שפרסמה ממשלת ישראל לצורך חזרה לשגרה. התממשות הערכות החברה, כולן או מקצתן, אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. הערכות אלה, כולן או מקצתן, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מכפי שמעריכה החברה, ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטת החברה.

1.3.3 תחום הנדל"ן המניב

1.3.3.1 נכון ליום 31 במרץ 2020, לקבוצה 113 נכסים (מניבים וקרקעות) ופרויקט B.O.T (חניון גבעון). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים 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.

שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה, ליום 31 במרץ 2020, 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:



1.3.3.2 קניון TLV - קניון TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב (להלן: "קניון TLV") - קניון TLV, המוחזק על ידי חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון"), שהחל מיום 31 בדצמבר 2019 הינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, נפתח לקהל בחודש מרץ 2017.

ליום 31 במרץ, 2020 הקניון כולל שטחי מסחר בהיקף של כ-32,800 מ"ר. שיעור התפוסה ביחס לשטחי המסחר במפלסי הקניון (לא כולל שטחי מסחר ברחוב הסמוך, בחניון ובמגרש בו יוקמו יחידות הדיור להשכרה) הינו כ- 93.6%.³

לפרטים בנוגע לרכישת מלוא ההחזקות 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 ועדכון לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח רבעוני זה. ביחס להסכם המימון יצוין כי בעקבות משבר הקורונה ואי הודאות הכרוכה בחזרה לפעילות רגילה בקניון TLV בתקופה הקרובה, בתקופת הדוח, חברת הקניון קיבלה את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן והריבית שחל ביום 31 במרץ 2020, עד ליום 30 ביוני 2020. בסמוך למועד פרסום הדוח, חברת הקניון קיבלה את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן (31.3.2020 ו- 30.6.2020) שיחול ביום 30 ביוני 2020 עד ליום 30 בספטמבר 2020 (תשלומי הריבית - 31.3.2020 ו- 30.6.2020 - ישולמו ביום 30 ביוני 2020). כמו-כן, חברת הקניון קיבלה את הסכמת המלווים לווייתור (WAIVER) על ההתחייבות לעמידה בתניות פיננסיות של NOI מינימלי ויחס חוב ל-NOI במועד שיחול ביום 30 ביוני 2020, כך שמועד הבחינה הבא יחול ביום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים אודות עדכון הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 במרץ 2020, המצורף לדוח רבעוני זה, ראו סעיף 3.2.3 לעדכון תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח רבעוני זה. למועד הדוח, שווי הנכס בדוחות הכספיים הינו בהתאם לעבודת הקצאת עלויות הרכישה (PPA) שנעשתה וצורפה לדוח התקופתי לשנת 2019.⁴

פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - בחודש אוגוסט 2017 התקשרו החברה 1.3.3.3
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. במהלך שנת 2019 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 זא' (1) לדוחות הכספיים השנתיים. ראו גם סעיף 1.3.4 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. 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

³ ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור התפוסה עמד על 96.7%.

⁴ בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2019, למיטב ידיעת החברה, הבחינה שנערכה על ידי רשות ניירות ערך ("הרשות") בקשר עם עבודת ה-PPA והרווח ההזדמנותי הושלמה, מבלי שנמסרה לחברה הודעה מהרשות על כוונה להתערב בעבודת ה-PPA או ברווח ההזדמנותי שנרשם בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בהסתמך על עבודת ה-PPA.

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 1.3.2 לעיל וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

1.3.4 תחום הבניה למגורים

1.3.4.1 **פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "חברת המגורים בתוצרת הארץ")** הינם הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים ופועלת להקמת פרויקט הכולל בין היתר, בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים, למועד אישור הדוח נחתמו 123 הסכמי מכר דירות וכ- 22 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. כמו-כן, בשנת 2019 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.

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 משבר הקורונה, כמפורט בסעיף 1.3.2 לעיל, וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

1.3.5 הנכס בסיאטל

לפרטים ראו סעיף 8.9.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וביאורים 5 ו-19 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019 ועדכון לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח רבעוני זה.

1.4 הנפקה על פי דוח הצעת מדף של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש אפריל 2020, הונפקו ונרשמו למסחר 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'), בדרך של הרחבת סדרה. ההנפקה נעשתה על פי דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 036387-01-2020) מכוח תשקיף

המדף של החברה מיום 1 בינואר 2020. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה, עמדה על כ- 294.3 מיליון ש"ח. התמורה תשמש את החברה, בין היתר, לפעילות העסקית השוטפת ולמחזור חוב.

הבטוחות שיכול ויועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בקשר עם הרחבת הסדרה תוארו בתוספת מס' 1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') שצורפה כנספח א' לדוח הצעת המדף ובנספח ב' לדוח הצעת המדף, המוכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן בסעיף קטן זה: "הבטוחות").

למועד פרסום דוח זה, הושלם רישום השעבודים המתוארים בתוספת מס' 1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') על 12 נכסים⁵ המהווים את הבטוחות הנדרשות לצורך עמידה בשווי הבטוחות הנדרש לפי שטר הנאמנות (סדרה ז') והועברה לחברה מהנאמן מרבית התמורה בגין ההנפקה כאמור בסעיף זה.

1.5 הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש אפריל 2020, התקשרה החברה עם משקיעים מוסדיים אשר ירכשו במסגרת הנפקה פרטית, בדרך של הרחבת הסדרה, סך של 120 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'). לפרטים אודות ההנפקה הפרטית ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 038412-01-2020), מיום 21 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 035581-01-2020) ומיום 27 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 037396-01-2020), המוכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

סך התמורה שהתקבלה בידי החברה (ברוטו) (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסכום לא מהותי) הסתכמה בכ- 118.1 מיליוני ש"ח. התמורה תשמש את החברה, בין היתר, לפעילות העסקית השוטפת ולמחזור חוב. לאחר ביצוע ההנפקה על פי דוח הצעת המדף כאמור בסעיף 1.4 לעיל וההנפקה הפרטית כאמור בסעיף זה עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') על סך של 578,520,329 ש"ח ערך נקוב.

הבטוחות שיכול ויועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בקשר עם הרחבת הסדרה תוארו בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') ובנספח הגילוי שצורפו לדוח המיידי של החברה מיום 27 באפריל 2020 המוזכר לעיל (להלן בסעיף קטן זה: "הבטוחות").

למועד פרסום זה, על 9 נכסים⁶ מבין הבטוחות נרשמו השעבודים המתוארים בתוספת מס' 2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') והועברה לחברה מהנאמן מרבית התמורה בגין ההנפקה כאמור בסעיף זה. יתרת תמורת ההנפקה מופקדת בחשבון נאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') עד להשלמת רישום השעבודים על מי מהבטוחות הנוספות עד לעמידה בשווי הבטוחות הנדרש לפי שטר הנאמנות (סדרה ז').

⁵ הנכסים הינם: קרית אונו, שיכון ותיקים רעננה, מגדלי כרמל חיפה, הרצליה נוף ים, נס ציונה, באר טוביה, כפר שלם תל אביב, קרית שלום תל אביב, הר יונה נצרת עילית, בית"ר עילית, שכונה ג' אשדוד, רון כפר סבא. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים האלה ביחס ליום 31 בדצמבר 2019.

⁶ הנכסים הינם: רחובות שרונה, נאות ח"ן חדרה, בית אליעזר חדרה, תל אביב הדר יוסף, נאות אפקה תל אביב, פרס נובל ראשון לציון, יהוד מונוסון, נווה אביבים תל אביב, נווה עמל הרצליה. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים האלה ביחס ליום 31 בדצמבר 2019.

1.6 הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

1.6

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש אפריל 2020, התקשרה החברה עם משקיעים מוסדיים אשר ירכשו במסגרת הנפקה פרטית, בדרך של הרחבת הסדרה, סך של 55 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'). לפרטים אודות ההנפקה הפרטית ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-038412) ומיום 21 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-035581), המוכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

סך התמורה שהתקבלה בידי החברה (ברוטו) (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסכום לא מהותי) הסתכמה בכ- 52.2 מיליוני ש"ח. התמורה תשמש את החברה, בין היתר, לפעילות העסקית השוטפת ולמחזור חוב. לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') על סך של 525,450,000 ש"ח ערך נקוב.

דיבידנד

1.7

בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנדים, ביום 14 ביוני 2020 חילקה החברה דיבידנד בסך של 60,000 אלפי ש"ח (5.18 ש"ח למניה).

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.

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 החל ממועד זה. ברבעון הראשון לשנת 2019, תוצאותיהן הכספיות של החברות הללו נכללו לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור ההחזקה הקודם (50%), בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו. כמו כן, נתוני ה- NOI וה- FFO של החברות לרבעון הראשון לשנת 2019 נכללו לפי שיעור ההחזקה הקודם (50%).

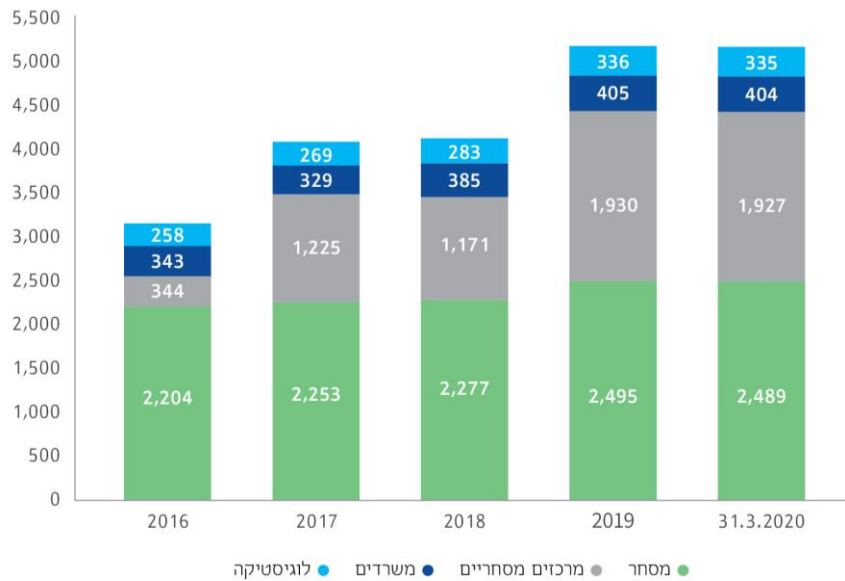
סקירת מדדי ביצוע - דוחות מאוחדים מורחבים

1.8.1

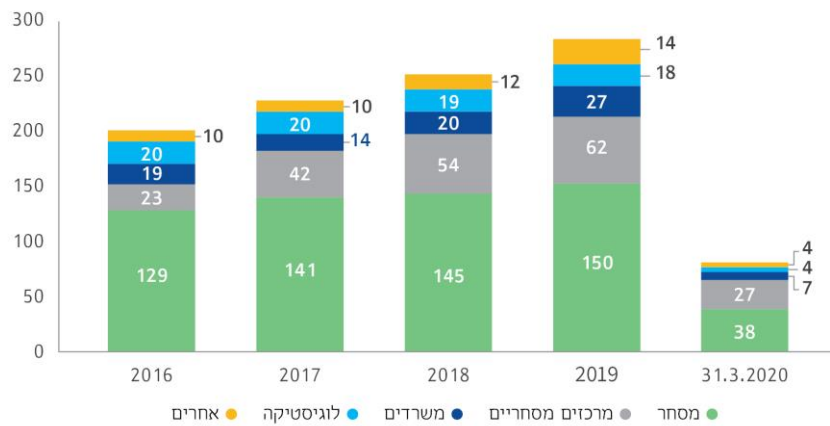
נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)	שווי בספרים	שווי זכויות	NOI לתקופה	תפוסה
נכסים מסחריים	2,489	223	38	98%
מרכזים מסחריים	1,927	-	27	93.5% ^(א)
נכסי משרדים	404	58	7	99.4%
נכסי לוגיסטיקה	335	30	4	100%
נכסים אחרים	220	-	4	-
סה"כ	5,375	311	80	97.7%^(א)

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

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 2018-20 בלבד. כולל גבעון (פרויקט B.O.T). בשנת 2018 נכללו נתוני חברת המגורים בפרויקט השוק הסיטונאי.

התפתחות ה- NOI הרבעוני (במיליוני ש"ח)

רבעון 1 2019	רבעון 2 2019	רבעון 3 2019	רבעון 4 2019	רבעון 1 2020	NOI
66	67	68	69 ^(א)	80	

(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.

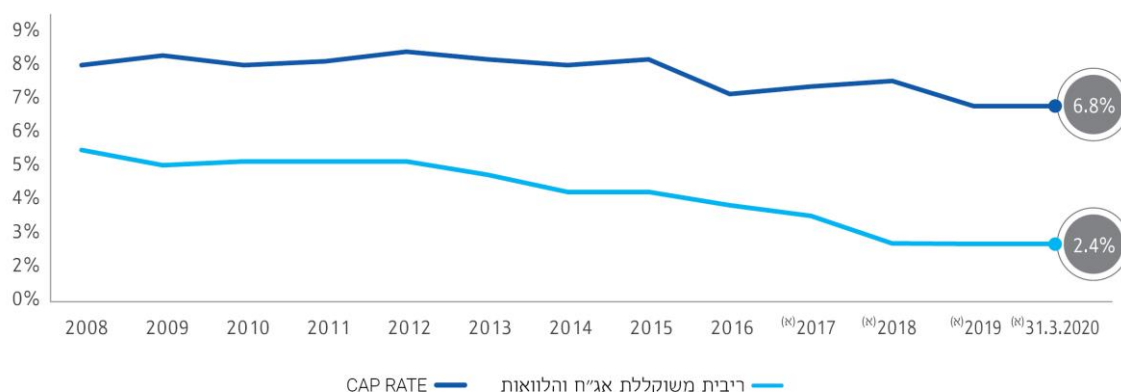
NOI ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם לכ- 79.9 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 21% לעומת כ- 66 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקר בשל עליית שיעור ההחזקה בחברת הקניון ומגידול בהכנסות כמפורט בסעיף 1.8.3.

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

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון ראשון 2020
5,413,985	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
(570,316)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(241,967)	בניכוי שטחים פנויים
4,601,702	סך הכל שווי נכסי להשקעה מניב
76,127	NOI נדל"ן מניב רבעון ראשון 2020 ^(א)
6.6%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)
6.8%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב בנטרול השפעת קניון TLV

(א) NOI אינו כולל נתוני חניון גבעון וסיאטל.

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.

31.12.2019	31.3.2020	
2,151,793	2,168,581	הון עצמי איחוד יחסי
574,252	578,060	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,726,045	2,746,641	EPRA NAV
235.31	237.09	EPRA NAV למניה (ש"ח)

EPRA NNNAV

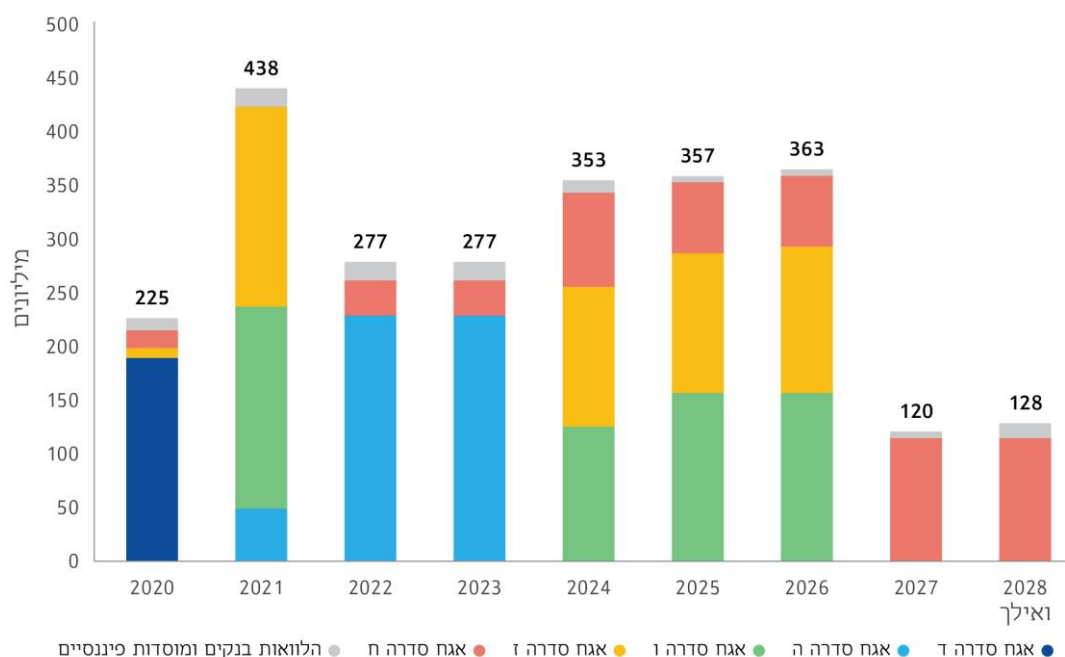
מדד ה- EPRA NNNAV משקף את השווי הנכסי הנקי של הקבוצה בהנחת מימוש מיידי של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של התחייבויות אשר אינן מוצגות כך בדוחות הכספיים והכרה במיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

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.

31.12.2019	31.3.2020	
2,726,045	2,746,641	EPRA NAV
(112,786)	77,453	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
(574,252)	(578,060)	בניכוי עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,039,007	2,246,034	EPRA NNNAV
176.00	193.87	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

בחודש אפריל 2020 גייסה החברה בדרך של הרחבות סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף כולל של כ- 420 מיליון ש"ח ע.נ. בריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של כ- 2.6% ובתמורה נטו של כ- 412 מיליון ש"ח כנגד העמדת בטוחות נכסי נדל"ן נוספים בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. בנוסף, הרחיבה את סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל של כ- 55 מיליון ש"ח ע.נ. בריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של כ- 2.5% ובתמורה נטו של כ- 52 מיליון ש"ח. 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 במרץ 2020, מסתכם בכ- 3.5 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.1 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 במרץ 2020 ולאחר הרחבות סדרה ז' בחודש אפריל, כאמור לעיל, סך הנכסים המשועבדים כ- 1.6 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.4 עד 1.6 לעיל.

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 במרץ 2020



● אגרות חוב ● הלוואות ממוסדיים ● הלוואות מבנקים

הרכב חוב פיננסי במאוחד ליום 31 במרץ 2020



טבלה של פירעונות החוב וריבית אפקטיבית של יתרת החוב

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	במיליוני ש"ח
120	363	357	437	277	277	1,321	261	סך פירעונות קרן
1.84%	1.75%	1.78%	1.79%	1.85%	2.04%	2.18%	2.69%	ריבית אפקטיבית

1.8.3 ניתוח תוצאות הפעילות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 (להלן - "תקופת הדוח")

הערות והסברים	3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
הכנסות משכירות	55,370	83,941	העלייה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של הכנסות חברת הקניון בסך של כ- 27.6 מיליון ש"ח.
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו	1,151	2,895	בתקופה מקבילה נכלל הפסד חברת הקניון בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח.
סה"כ הכנסות	56,521	86,836	עליה של כ- 53.6%
			הוצאות ועלויות
עלות המכירות מדירות	-	257	
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	5,821	15,329	ירידת הערך ברבעון הראשון של שנת 2020 נבעה בעיקר משינוי בתזרים ההכנסות הנובע מירידת המדד בתקופת הדוח, המשפיע על חוזי השכירות שהינם צמודי מדד ומהשקעות בנכסים והפחתה בהיקף של כ- 4 מיליון ש"ח הנובעת מהפרשה, הנחות והקלות צפויות לשוכרים בשל משבר מגיפת הקורונה, כמפורט בסעיף 1.3.2.5 לעיל.
אחזקת נכסים	2,136	8,660	העלייה נובעת מאיחוד לראשונה של הוצאות אחזקה בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.
שיווק	698	1,392	העלייה נובעת מאיחוד לראשונה של הוצאות שיווק בחברת הקניון בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח.
הנהלה וכלליות	4,854	8,379	העלייה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של הוצאות הנהלה וכלליות בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח.
סה"כ הוצאות ועלויות	13,509	34,017	
רווח מפעולות	43,012	52,819	עליה של כ- 22.8%.
הוצאות מימון	10,605	33,160	העלייה נובעת בעיקר מירידת ערך מכשירים פיננסיים בסך של כ- 23.7 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 1.3.2 לעיל בשל משבר מגיפת הקורונה, מעלייה בהוצאות ריבית בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח שנבע מאיחוד לראשונה של הוצאות ריבית בחברת הקניון בקיזוז הפחתת עלויות גיוס החוב של החברה ומפירעון של סדרות אגרות חוב ד', ה' ו- ח' במהלך המחצית השנייה של שנת 2019.
הכנסות מימון	13,050	2,132	הכנסות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקר מריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות לאחרים. בתקופה המקבילה, הכנסות המימון נבעו בעיקר מעליית ערך מכשירים פיננסיים בסך של כ- 11 מיליון ש"ח.
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(2,445)	31,028	
רווח לפני מיסים על ההכנסה	45,457	21,791	
מיסים על הכנסה	9,121	7,873	
רווח לתקופה	36,336	13,918	

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 הראשון של שנת 2020 כמפורט להלן, הסתכם לכ- 79.9 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לכ- 66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 21%. הגידול ב- NOI נובע בעיקר מעליית שיעור ההחזקה בחברת הקניון ומגידול בהכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח מול תקופה מקבילה אשתקד, כמפורט לעיל.

כמו כן, בתקופת הדוח תוספת בגין חלק החברה ב- NOI של קניון TLV בסך של כ- 20.3 מיליון ש"ח למול תוספת של כ- 7.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בה הוחזק הנכס בשליטה משותפת בשיעור של 50%.

3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
53,873	75,070	*NOI
12,164	4,814	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן*
66,037	79,884	NOI - הנהלה

* החל מיום 31 בדצמבר עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ- 50% ל- 100%. בעקבות כך, נתוני חברת הקניון בשנת 2020 אינם מוצגים בחלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת.

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 הראשון של שנת 2020 כולל רווח בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV. בתקופה מקבילה נכלל רווח בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV.

להלן חישוב ה- FFO לתקופת הדוח ולתקופה המקבילה:

3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
36,336	13,918	רווח נקי לתקופה
5,983	15,349	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
938	963	פחת והפחתות
3,159	(2,771)	מסים נדחים
334	707	התאמות שונות ^(א)
(14,475)	10,897	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
32,275	39,063	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.

1.8.4 מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

1.8.4.1 תמצית נתוני המאזן המאוחד ליום 31 במרץ 2020 ו- 31 בדצמבר 2019

הערות והסברים	ליום		
	31 בדצמבר 2019	31 במרץ 2020	
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
לפרטים בדבר גיוס בהיקף של כ- 464 מיליוני ש"ח בדרך של הרחבות סדרות אג"ח ז' ו- ח', ראה סעיף 1.5 לדוח זה.	266,011	270,918	מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסים סחירים
מורכב בעיקר מקרקעין פרויקט המגורים תוצרת הארץ בתל אביב.	259,059	264,853	מלאי מקרקעין - בנייה למגורים
	61,550	57,315	חייבים ויתרות חובה אחרות
	586,620	593,086	סך נכסים שוטפים
סעיפים עיקריים: נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 31 במרץ 2020 לסך של כ- 5,235.8 מיליון ש"ח. השקעה והלוואות בחברות בשליטה משותפת - הסתכם ליום 31 במרץ 2020 לסך של כ- 138.5 מיליון ש"ח.	5,711,864	5,717,951	נכסים שאינם שוטפים
	6,298,484	6,311,037	סך הנכסים
			התחייבויות שוטפות
	563,154	616,213	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
הירידה בתקופה נובעת בעיקר מתשלום מס שבח בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בגין רכישת יתרת האחזקות בחברת הקניון (סעיף 1.3.1), בקיזוז עליה בריבית לשלם אגרות חוב והלוואות שטרם הגיע מועד תשלום.	192,936	163,036	זכאים ויתרות זכות אחרות
	756,090	779,249	סך התחייבויות שוטפות
	*3,390,601	3,363,207	התחייבויות שאינן שוטפות
	4,146,691	4,142,456	סך ההתחייבויות
עיקר השינוי נובע מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ- 16.8 מיליון ש"ח.	*2,151,793	2,168,581	סך ההון
	6,298,484	6,311,037	סך ההתחייבויות וההון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

1.8.4.2 תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות

הסברים	3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 57 מיליון ש"ח כולל תזרים מפעילות שוטפת מחברת הקניון בסך של כ- 16.6 מיליון ש"ח. מנגד, בתקופת הדוח נכלל תשלום מס רכישה בגין רכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון בסך של כ- 48.6 מיליון ש"ח. בתקופה מקבילה גידול בתשלומי המס בעקבות תשלום בגין הסכם שומות, לשנים 2013 - 2016.	28.4	8.3	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
בתקופת הדוח, המזומנים שימשו בעיקר, למתן הלוואות בסך של כ- 8.9 מיליון ש"ח וכן השקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח בגין השקעות בתקופת הדוח. בתקופה המקבילה, המזומנים שימשו בעיקר למתן הלוואות בסך של כ- 28.4 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח.	(31.9)	(13.8)	סך המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
בתקופת הדוח, המזומנים נבעו בעיקר ממשיכת מסגרת אשראי בסך 46.4 מיליון ש"ח בקיזוז פירעון הלוואות מבנקים ומתאגידים מוסדיים בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח ותשלומי ריבית בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו בעיקר לפירעון הלוואות מבנקים ומתאגידים מוסדיים בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 55 מיליון ש"ח.	(64.3)	38.7	סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

1.8.4.3 גרעון בהון חוזר ונזילות

לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 186 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020. 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 ליום 31 בדצמבר 2019), מנגד חלק המקרקעין שנרכש ומיוחס לנדל"ן להשקעה, בסך כולל של כ- 156 מיליון ש"ח, מסווג כנדל"ן להשקעה בנכסים שאינם שוטפים.

בנוסף, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה גייסה סך של כ- 464 מיליון ש"ח. החברה מקדמת הסכם מימון לליווי כולל לפרויקט תוצרת הארץ.

הדירקטוריון בחן את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות לרבות הערכות החברה ביחס למשבר הקורונה נכון למועד דוח זה, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר של החברה, כדי להצביע על בעיית נזילות.

2. חלק שני - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

- 2.1 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**
- 2.1.1 לפרטים בנוגע להנפקת אגרות החוב (סדרות ז' ו- ח') בדרך של הרחבות סדרה, ראו סעיפים 1.4, 1.5 ו- 1.6 לעיל.
- 2.1.2 לפרטים בנוגע לבחינת אפשרות לעסקה להעברת נכסי מקרקעין מדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, ראו סעיף 5 לפרק א' המצורף לדוח רבעוני זה ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (אסמכתא מס' 046594-01-2020).
- 2.1.3 בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנדים, ביום 14 ביוני 2020 חילקה החברה דיבידנד בסך של 60,000 אלפי ש"ח (5.18 ש"ח למניה).
- 2.1.4 ביום 31 במאי 2020 חל מועד פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, בו פרעה החברה סך של כ- 48,650 אלפי ש"ח (48,650.3 אלפי ש"ח ע.ג. בתוספת הפרשי הצמדה).
- 2.1.5 לאירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.
- 2.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים**
- ראו ביאור 22' לדוחות הכספיים.

3. חלק שלישי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

3.1 אגרות החוב של החברה ליום 31 במרץ 2020 (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 ^(ג)	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 31.3.2020 (מיליון ש"ח)
470.9	160.9	621.2	551.4	187.7	ע.נ. צמוד מדד ליום 31.3.2020 (מיליון ש"ח)
466.3	160.2	630.1	559	187.7	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2020 (מיליון ש"ח)
2.8	0.9	4.5	6.1	2.1	ריבית שנצברה ליום 31.3.2020 (מיליון ש"ח)
450.5	164.4	594.6	546	188	שווי בורסאי ליום 31.3.2020 (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 2021-2 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 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 2025 ו- 2026, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו- 2028
מועדי תשלום הקרן				
מידי 6 חודשים ביום 31.12 ו- 30.6 בין השנים 2010-2020	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2014-2023	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2017-2026	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין 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 לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה	אין	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- מספר 01-179088)	זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 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 ח'), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר נוסחו המתוקן פורסם ביום 17.4.2019 (אסמכתא מספר 2019- מספר 01-035481)

מהותיות	אגרות חוב (סדרה ד)	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)	
סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	
דירוג עדכני	מידרוג A1 negative מעלות A+	מידרוג A1 negative מעלות A+	מידרוג A1 negative מעלות A+	מידרוג Aa3 negative מעלות AA-	מעלות AA-	
	אין	אין	אין	ראו הערה (יא) לטבלה זו	ראו הערה (יב) לטבלה זו	
אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים	-	כמפורט בסעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2019 ולהלן.				

* באפריל 2020, לאחר תקופת הדוח, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז') ואגרות חוב (סדרה ח') נוספות, כמפורט בסעיפים 1.4 עד 1.6 לעיל.

- (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 מידי 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 מידי שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-125497).
- (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.
- (יא) 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 לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2019 ולעדכון בקשר למרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה ראו נספח ב' לדוח רבעוני זה. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2019.
- בחודש אפריל 2020, לאחר תקופת הדוח, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, ובמסגרת זו שעבדה החברה נכסי מקרקעין נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), כמפורט בסעיפים 1.4 עד 1.5 לעיל.
- (יב) 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 מקרקעין. לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2019.

אגרות חוב (סדרה ה)

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2020	אמות מידה פיננסיות
2,169 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 700 מיליון ש"ח
34.4%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
7.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

אגרות חוב (סדרה ו) ואגרות חוב (סדרה ז)

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2020	אמות מידה פיננסיות
2,169 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח
34.4%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
7.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
הערך המתואם: 162 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 202 מיליון ש"ח	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"). ^(א)

(א) בחודש אפריל 2020, לאחר תקופת הדוח, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, ובמסגרת זו שעבדה החברה נכסי מקרקעין נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), כמפורט בסעיפים 1.4 עד 1.5 לעיל.

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

אגרות חוב (סדרה ח)

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2020	אמות מידה פיננסיות
2,169 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
34.4%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
7.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
הערך המתואם: 474 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 564 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"). ^(א)

(א) בחודש אפריל 2020, לאחר תקופת הדוח, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, כמפורט בסעיף 1.6 לעיל.

"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).

3.2 לדוח הדירוג העדכני של מידרוג בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ז'), ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 31 בדצמבר 2019, 5 באפריל 2020 ו- 16 באפריל 2020 (אסמכתאות מספר 2019-01-116874, 2020-01-036123 ו- 2020-01-038886). דוחות הדירוג מוכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

לדוח הדירוג העדכני של סטנדרד & פורס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ח'), ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 25 בנובמבר 2019, 6 באפריל 2020 ו- 16 באפריל 2020 (אסמכתאות מספר 2019-01-114523, 2020-01-031864 ו- 2020-01-034366). דוחות הדירוג מוכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3 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 מידי.

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

29 ביוני, 2020

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

תאריך אישור
דוח 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 במוחזקות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי, מנוטרלות ומושובות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020		
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
84,678	229,482	119,657	מזומנים ושווי מזומנים
7,246	6,682	8,867	מזומנים מוגבלים בשימוש
191,096	185,822	162,764	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
			חייבים ויתרות חובה:
14,614	14,876	15,750	לקוחות
40,563	30,385	33,511	אחרים
731	242	714	מס הכנסה לקבל
259,059	51,626	264,853	מלאי בנינים ובנייה למגורים
-	51,080	-	הלוואות לחברות מוחזקות
-	31,100	-	נכס מוחזק למכירה
597,987	601,295	606,116	
			נכסים שאינם שוטפים:
211,385	383,020	216,010	מלאי מקרקעין
93,939	85,148	104,466	הלוואות לאחרים
11,975	10,487	11,975	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
5,424,473	4,282,254	5,413,985	נדל"ן להשקעה
11,550	11,444	11,236	נכסי זכות שימוש ורכוש קבוע
54,863	57,320	53,935	נכסים אחרים
5,808,185	4,829,673	5,811,607	
6,406,172	5,430,968	6,417,723	סך נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2019	2020	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
315,366	71,047	369,718	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
254,784	238,665	253,491	חלויות שוטפות של אגרות חוב
			זכאים ויתרות זכות:
29,605	23,174	31,384	ספקים ונותני שירותים
85,827	69,811	54,852	אחרים
3,332	5,931	5,406	מסי הכנסה לשלם
73,483	19,320	70,395	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
762,397	427,948	785,246	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
1,206,524	1,130,254	1,187,962	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
1,758,232	1,538,271	1,749,798	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
15,738	15,920	14,890	התחייבויות אחרות
721	745	726	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
*510,767	438,306	510,520	מסי הכנסה נדחים
3,491,982	3,123,496	3,463,896	
4,254,379	3,551,444	4,249,142	סך התחייבויות
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
12,554	12,554	12,554	הון מניות רגילות
459,785	459,785	459,785	קרנות הון אחרות
(6,902)	(3,555)	(4,032)	קרן הון מהפרשי תרגום
*1,844,324	1,568,708	1,858,242	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	בניכוי - עלות מניית החברה ברכישה עצמית (מניות באוצר)
2,151,793	1,879,524	2,168,581	סך ההון
6,406,172	5,430,968	6,417,723	סך התחייבויות והון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	
2019	2019	2020	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			הכנסות:
295,239	71,640	89,174	הכנסות משכירות
296,780	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
26,678	18,227	-	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
1,107	-	-	הכנסות אחרות
619,804	89,867	89,174	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות:
-	5,983	15,349	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
28,368	6,838	10,009	אחזקת נכסים
8,761	1,458	1,392	מכירה ושיווק
30,022	18,079	257	עלות המכירות מדירות ומביצוע חוזי הקמה
27,249	6,081	8,309	הנהלה וכלליות
94,400	38,439	35,316	סה"כ הוצאות ועלויות
525,404	51,428	53,858	רווח מפעולות
115,537	18,726	33,907	הוצאות מימון
43,921	13,050	2,132	הכנסות מימון
71,616	5,676	31,775	הוצאות מימון, נטו
453,788	45,752	22,083	רווח לפני מסים על ההכנסה
*103,836	9,416	8,165	מסים על ההכנסה
349,952	36,336	13,918	רווח נקי לתקופה

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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

נכס משועבד מהותי מאוד⁷ - מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה:

מספרי השוואה	2020	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
31.12.2019	רבעון I	
236,800	236,600	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
14,191	3,600	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
14,261	3,600	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
17,864	(200)	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
93%	93%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6%	6.1%	שיעור תשואה (%)
6.9%	7%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)
מסחר - 152 משרדים - 72	מסחר - 152 משרדים - 72	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
מסחר - 232 משרדים - 70	--	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

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

7 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.

פרק ג

דוחות כספיים



רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

31 במרץ 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	הסכמה מראש להכללה של דוח הסקירה של רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש ינואר 2020
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים – באלפי ש"ח:
4-5	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
6	דוח תמציתי מאוחד על הרוח או הפסד והרווח הכולל
7	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
8-9	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
10-22	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 29 ביוני 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 ביוני 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 מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ
מחודש ינואר 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרפורמה על הרווח הכולל של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 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

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
ליום 31 במרץ 2020

31 בדצמבר 2019		31 במרץ 2019		2020		ביאור	נכסים
				(בלתי מבוקר)			
				אלפי ש"ח			
							נכסים שוטפים:
74,915	219,091	108,154	6	מזומנים ושווי מזומנים			
191,096	185,822	162,764	6	נכסים פיננסיים סחירים			
5,018	-	6,640		פקדונות מוגבלים			
				חייבים ויתרות חובה:			
13,973	2,961	15,084		לקוחות			
1,500	52,580	1,500	4	הלוואות לחברות בשליטה משותפת			
678	47	643		מסי הכנסה לקבל			
40,381	33,811	33,448		אחרים			
259,059	-	264,853		מלאי מקרקעין – בניה למגורים			
586,620	494,312	593,086					
							נכסים שאינם שוטפים:
136,713	492,412	138,456	4	השקעה והלוואות לחברות בשליטה משותפת			
93,939	85,148	104,466		הלוואות לאחרים			
11,975	10,487	11,975	6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
11,550	11,444	11,236		נכסי זכות שימוש			
211,385	383,020	216,010		מלאי מקרקעין			
5,246,302	3,307,543	5,235,808	5	נדל"ן להשקעה			
5,711,864	4,290,054	5,717,951					
6,298,484	4,784,366	6,311,037		סך נכסים			

שלומית טייב
סמנכ"לית כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום סמנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 29 ביוני 2020

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
ליום 31 במרץ 2020

31 בדצמבר 2019	31 במרץ		ביאור
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

308,370	27,233	362,722	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
254,784	238,665	253,491	חלויות שוטפות של אגרות חוב זכאים ויתרות זכות:
28,377	9,900	30,442	ספקים ונותני שירותים
87,744	42,236	56,793	אחרים
3,332	5,931	5,406	מסי הכנסה לשלם
73,483	19,320	70,395	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
756,090	343,285	779,249	

התחייבויות שאינן שוטפות:

1,124,295	599,203	1,106,501	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
1,758,232	1,538,271	1,749,798	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
13,916	13,503	13,070	התחייבויות אחרות
721	653	726	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
*493,437	409,927	493,112	מסי הכנסה נדחים
3,390,601	2,561,557	3,363,207	8
4,146,691	2,904,842	4,142,456	

סך התחייבויות

הון המיוחס לבעלים של החברה:

12,554	12,554	12,554	הון מניות רגילות
459,785	459,785	459,785	קרנות הון אחרות
(6,902)	(3,555)	(4,032)	קרן הון מהפרשי תרגום עודפים
*1,844,324	1,568,708	1,858,242	בניכוי עלות מניות החברה ברכישה עצמית (מניות באוצר)
(157,968)	(157,968)	(157,968)	
2,151,793	1,879,524	2,168,581	

סך ההון

סך התחייבויות והון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**דוח תמציתי על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל לתקופה של 3 החודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020**

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר *2019		3 החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
		*2019	2020	
		(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
הכנסות:				
223,214	55,370	83,941	הכנסות מדמי שכירות	
287,426	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
-	1,151	2,895	חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו	
27,068	-	-	הכנסות אחרות, נטו	
537,708	56,521	86,836		
הוצאות ועלויות:				
-	-	257	עלות דירות שנמכרו	
-	5,821	15,329	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
8,689	2,136	8,660	אחזקת נכסים	
5,073	**698	1,392	שיווק	
22,161	**4,854	8,379	הנהלה וכלליות	
10,319	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת, נטו	
46,242	13,509	34,017		
491,466	43,012	52,819	רווח מפעולות	
81,620	10,605	33,160	הוצאות מימון	
43,921	13,050	2,132	הכנסות מימון	
37,699	(2,445)	31,028	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	
453,767	45,457	21,791	רווח לפני מסים על ההכנסה	
***103,815	9,121	7,873	מסים על ההכנסה	
349,952	36,336	13,918	רווח נקי לתקופה	
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה -				
(6,450)	(3,103)	2,870	זקיפה לקרן מהפרשי תרגום מטבע	
343,502	33,233	16,788	סך רווח כולל לתקופה	
ש"ח				
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה -				
***30.21	3.14	1.20	רווח בסיסי למניה	

* באשר לנתוני פרופורמה המביאים בחשבון את רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי - ראה מידע כספי מאוחד פרופורמה המצורף לדוחות כספיים אלה.

** סווג מחדש.

*** לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון לתקופה של 3 החודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	עלות מניות החברה ברכישה עצמית	סך הכל
אלפי ש"ח					
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר):					
12,554	459,785	(6,902)	*1,844,324	(157,968)	2,151,793
יתרה ליום 1 בינואר 2020					
תנועה במהלך התקופה:					
רווח כולל:					
-	-	-	13,918	-	13,918
-	-	2,870	-	-	2,870
-	-	2,870	13,918	-	16,788
12,554	459,785	(4,032)	1,858,242	(157,968)	2,168,581
סך הרווח הכולל לתקופה					
יתרה ליום 31 במרץ 2020					
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר):					
12,554	459,785	(452)	1,532,372	(157,968)	1,846,291
יתרה ליום 1 בינואר 2019					
תנועה במהלך התקופה:					
רווח כולל:					
-	-	-	36,336	-	36,336
-	-	(3,103)	-	-	(3,103)
-	-	(3,103)	36,336	-	33,233
12,554	459,785	(3,555)	1,568,708	(157,968)	1,879,524
סך הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה					
יתרה ליום 31 במרץ 2019					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):					
12,554	459,785	(452)	1,532,372	(157,968)	1,846,291
יתרה ליום 1 בינואר 2019					
תנועה במהלך השנה:					
רווח כולל:					
-	-	-	*349,952	-	*349,952
-	-	(6,450)	-	-	(6,450)
-	-	(6,450)	349,952	-	343,502
סך הרווח (ההפסד) הכולל לשנה					
עסקות עם בעלים -					
-	-	-	(38,000)	-	(38,000)
12,554	459,785	(6,902)	1,844,324	(157,968)	2,151,793
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019					

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים לתקופה של 3 החודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020**

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:			
163,568	*42,684	63,118	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח)
-	-	(48,621)	מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה בחברת הקניון
(27,176)	(14,287)	(6,190)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
<u>136,392</u>	<u>28,397</u>	<u>8,307</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה :			
4,877	1,474	1,290	ריבית שהתקבלה
(218,796)	-	-	רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי
(40,826)	(5,611)	(7,639)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
(9,922)	(5,276)	(8,854)	הלוואות לאחרים
(67,161)	(14,708)	(6,907)	השקעה בניירות ערך סחירים
74,221	15,373	9,916	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
-	-	(1,622)	הפקדה בפקדונות מוגבלים
(36,828)	(23,150)	-	מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת
1,500	-	-	פרעון הלוואות מחברות בשליטה משותפת
<u>(292,935)</u>	<u>(31,898)</u>	<u>(13,816)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:			
(62,527)	(3,445)	(1,819)	ריבית ששולמה
(93,000)	(55,000)	-	דיבידנד ששולם
-	-	46,389	קבלת הלוואות לזמן קצר
479,836	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
(256,422)	-	-	פירעון אגרות חוב
(122,074)	(5,533)	(5,533)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(1,238)	*(303)	(313)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
<u>(55,425)</u>	<u>(64,281)</u>	<u>38,724</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(211,968)	(67,782)	33,215	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
286,925	286,925	74,915	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(42)	(52)	24	הפרשי שער בגין מזומנים
<u>74,915</u>	<u>219,091</u>	<u>108,154</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

* סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים לתקופה של 3 החודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020**

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	

אלפי ש"ח

נספח לדוח תזרימי המזומנים**מזומנים נטו שנבעו מפעולות:**

453,767	45,457	21,791	רווח לפני מסים על ההכנסה
			התאמות בגין:
(287,426)	5,821	15,329	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
			רווח הזדמנותי מרכישת השליטה בחברות השוק
(75,000)	-	-	הסיטונאי
			חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות בשליטה
7,780	299	(1,635)	משותפת, בניכוי דיבידנדים שהתקבלו, נטו
(22,450)	(9,293)	25,323	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(6,635)	(6,006)	(15,806)	הכנסות מימון, נטו
1,321	330	314	פחת נכסי זכות שימוש
51,862	(606)	482	ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
			גידול (קיטון) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד -
			מעביד, נטו
(58)	-	5	
<u>123,161</u>	<u>36,002</u>	<u>45,803</u>	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

(5,631)	(670)	(6,918)	גידול במלאי מקרקעין
(111)	999	(1,111)	קיטון (גידול) בחייבים – לקוחות
2	(11,105)	6,933	קיטון (גידול) בחייבים אחרים
1,005	1,457	6,476	גידול בספקים ונותני שירותים
			גידול בזכאים אחרים והפרשות בגין התחייבויות
<u>45,142</u>	<u>*16,001</u>	<u>11,935</u>	אחרות
<u>40,407</u>	<u>6,682</u>	<u>17,315</u>	
<u>163,568</u>	<u>42,684</u>	<u>63,118</u>	

מזומנים נטו שנבעו מפעולות

**פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות
שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:**

<u>1,141</u>	<u>5,500</u>	<u>1,560</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה
			שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון –
			מידע משלים:
<u>8,519</u>	<u>(4,643)</u>	<u>(14,025)</u>	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון

* סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ביאור 1 - כללי 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 במרץ 2020 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות בשליטה משותפת ("הקבוצה"). תוצאות הפעולות לתקופה המדווחת כוללים לראשונה במאוחד את תוצאות הפעולות של חברות השוק הסיטונאי, שהשליטה המלאה בהן נרכשה על ידי החברה ביום 31 בדצמבר 2019 (קודם לכן הוחזקו בשליטה משותפת עם צד ג' (50%)). מידע כספי פרופורמה מאוחד לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2019 מצורף לדוחות כספיים אלה.

החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע"), שהינה תאגיד מדווח, בשליטה (בעקיפין) של מר מוטי בן משה.

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 9.

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.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

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 בדצמבר 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 בדצמבר 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.
"דוחות כספיים שנתיים"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה הביניים של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו בדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, פרט לאלו המתוארים להלן:

מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות שנכנסו לתוקף בתקופת הדוח:

1) תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" (להלן - התיקון ל-IFRS 3) החל ביום 1 בינואר 2020 מיישמת הקבוצה את התיקון ל-IFRS 3, המעדכן את הגדרת "עסק" עליו יש להחיל את הכללים המתייחסים לצירופי עסקים.

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 בשליהן 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, מתייתר הצורך בהערכה נוספת.

ליישום לראשונה של התיקון ל-IFRS 3 אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

2) 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 מיושמים באופן פרוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020 או לאחריו. ליישום לראשונה של התיקונים אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. תקנים, תיקונים ופרשנויות לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם (המשך):

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) וקיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או כבלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופת דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2022 (למועד אישור הדוחות קיימת הצעה לדחיית תחילתו בשנה), יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

ד. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה: בתקופת הדוח תיקנה החברה טעות טכנית בחישוב המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2019, בסכום לא מהותי.

ה. להלן השינויים שחלו בתקופות המדווחות בשער החליפין של הדולר של ארה"ב (להלן - הדולר), במדד תשומות הבניה ובמדד המחירים לצרכן (לפי המדד הידוע):

שער החליפין של 1 דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	מדד תשומות הבניה
שיעור העלייה (ירידה) ב- %		

3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ:

3.1	(0.5)	0.3
(3.1)	(0.3)	0.8

2020

2019

(7.8)	0.3	1.0
-------	-----	-----

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

ביאור 4 - חברות בשליטה משותפת

להלן פרטים לגבי ההשקעה בחברות אלו המוצגת לפי שיטת השווי המאזני והלוואות שניתנו להן.

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2019	31 במרץ	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
120,728	247,445	122,362
17,485	297,547	17,594
138,213	544,992	139,956
1,500	52,580	1,500
136,713	492,412	138,456

השקעה בחברות בשליטה משותפת

הלוואות לחברות בשליטה משותפת

בניכוי – חלויות שוטפות - מוצג במסגרת הרכוש השוטף

ביאור 4 - חברות בשליטה משותפת (המשך):

ב. חלק החברה ברווחי (הפסדי) החברות המוחזקות מורכב כלהלן -

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרץ	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
	(43,818)*	-
	33,499	2,895
	(10,319)	2,895
	3,500	1,260

חברות השוק הסיטונאי
חברות אחרות

דיבידנדים שהוכרו בתקופה

* עד למועד איחודן לראשונה ביום 31 בדצמבר 2019.

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה בתקופה הינה כדלקמן:

31 בדצמבר 2019	31 במרץ	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
3,311,183	3,311,183	5,246,302
36,884	2,181	4,835
1,610,809	-	-
287,426	(5,821)	(15,329)
5,246,302	3,307,543	5,235,808
258,460	170,170	258,460

יתרה לתחילת התקופה
תוספות:

רכישות והשקעות⁽²⁾

איחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
יתרה לתום התקופה⁽¹⁾

(1) כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

(2) בתקופת הדוח – כולל בעיקר כ- 3 מיליון ש"ח בגין השקעה בפרוייקט תוצרת הארץ; בשנת 2019 - כולל בעיקר כ- 21 מיליון ש"ח בגין רכישת שטחי מסחר והשקעה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בגין פרוייקט תוצרת הארץ.

ב. באשר להשפעות מגפת נגיף הקורונה – ראה ביאור 7א'.

ג. שוכרים מהותיים

הכנסות החברה מנכסים המושכרים לחברת מגה קמעונאות בע"מ (חברה בשליטת יינות ביתן), מהוות בתקופת הדוח כ- 21% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2019 - כ- 32%).

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

א. אומדני שווי הוגן

הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים

31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)		
רמה 1	רמה 3	סה"כ יתרה
	אלפי ש"ח	
162,764	-	162,764
-	11,975	11,975
162,764	11,975	174,739

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
ניירות ערך סחירים
השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)		
רמה 1	רמה 3	סה"כ יתרה
	אלפי ש"ח	
185,822	-	185,822
-	10,487	10,487
185,822	10,487	196,309

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
ניירות ערך סחירים
השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

31 בדצמבר 2019		
רמה 1	רמה 3	סה"כ יתרה
	אלפי ש"ח	
191,096	-	191,096
-	11,975	11,975
191,096	11,975	203,071

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
ניירות ערך סחירים
השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

- ב. תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3 אומדן השווי ההוגן של ההשקעה במניות שאינן סחירות (להלן - חברת נכס) מבוסס על השווי ההוגן של נכס המקרקעין בספרי חברת הנכס אשר נמדד לפי גישת ההשוואה ובניכוי התחייבויות הכלולות בספרי חברת הנכס.
- ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הטבלה שלהלן מפרטת את יתרות ההלוואות ואגרות החוב ליום 31 במרץ 2020 המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלותן המופחתת, לצד שווי הוגן לאותו יום:

שווי הוגן	ערך בספרים*	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
1,431,067	1,432,461	הלוואות לזמן ארוך
1,943,503	2,019,562	(כולל חלויות שוטפות)
		אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
3,374,570	3,452,023	סך הכל

- * הערך בספרים כולל יתרות בגין ריבית לשלם בסך של כ- 25.9 מיליון ש"ח.
- ערכם בספרים של הפריטים הכספיים הכלולים במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים, מהווה קירוב סביר לשווי הוגן.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

א. מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה

- (1) כללי
בהמשך לביאור 19 לדוחות הכספיים השנתיים, בתחילת שנת 2020 התפרץ נגיף הקורונה אשר המשיך והתפשט ברחבי העולם. ארגון הבריאות העולמי הכריז על מצב חירום בריאותי עולמי (פנדמיה) ונקטו צעדים שונים על מנת להאט את קצב התפשטות המחלה. במרבית מדינות העולם כמו גם בישראל, כחלק מההתמודדות והניסיונות לבלום את התפשטות הנגיף פורסמו תקנות לשעת חרום אשר הגבילו את התנועה במרחב הציבורי, את הפעילות העסקית של ענפים שהוגדרו ככאלו שאינם חיוניים וכן נקבעו הנחיות לבידוד ולסגר, אשר הובילו לירידה משמעותית בפעילות העסקית בחלק מהענפים. שיאו של משבר הקורונה, מבחינת תחלואה והידבקות, התרחש בישראל בחודשים מרץ ואפריל 2020. לאחר מכן דווח על נסיגה משמעותית בקצב ההידבקות ורמת התחלואה בארץ. כפועל יוצא, ממשלת ישראל מסירה בהדרגה את מגבלות התנועה ונוקטת מדיניות של הקלה משמעותית בהגבלות על פעילויות עסקיות.
- (2) השפעת משבר הקורונה על הקבוצה
כמפורט להלן, להערכת הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח, עיקר ההשפעה של משבר הקורונה על פעילות הקבוצה משתקפת בתחום השכרת נדל"ן מניב למטרת קמעונאות מסחר (מרכזי מסחר). ביתר פעילותה של החברה, לרבות בתחום הנדל"ן המניב להשכרת משרדים ולוגיסטיקה לא ניכרה השפעה שלילית מהותית, וביחס להשכרת נכסי סופרמרקטים צפויה השפעה חיובית בהיקף לא מהותי. יחד עם זאת, המשך התפשטות המגפה העולמית, התפרצות גלים נוספים בארץ והשבת ההגבלות על המשק, עלולים להעצים את המשבר הכלכלי במשק בכללותו ועל פעילות הקבוצה.

תחום הנדל"ן המניב :

- (א) סופרמרקטים – מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים, שהוגדרו כעסקים המותרים להפעלה בהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020. בהתאם, רובם המכריע של הסופרמרקטים אשר החברה משכירה פעלו באופן סדיר ומלא במהלך תקופת הדוח ולאחריה, ולהערכת החברה בחלק מהסניפים אף נרשם גידול בפדיונות בתקופה זו אשר צפוי להגדיל (בסכומים שאינם מהותיים) את גובה דמי השכירות (אשר נקבעים כשיעור מהפדיון).

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):
א. מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה (המשך)

(ב) קמעונאות מסחר- הנחיות ממשלת ישראל בדבר איסור התקהלות, הביאו לסגירת בתי עסק רבים ובכלל זה בתי מסחר ומרכזי קניות של החברה, החל מאמצע חודש מרס 2020 ועד לתחילת חודש מאי 2020.

כחלק ממתווה החזרת פעילות המשק הישראלי לשגרה, פרסמה ממשלת ישראל הנחייה לפיה, החל מיום 7 במאי 2020 הקניונים הוחזרו גם הם לפעילות, בכפוף להגדרות וכללים שנקבעו (התו הסגול), כאשר החל מאמצע חודש מאי 2020, נצפה גידול הדרגתי במספר המבקרים במרכזי המסחר והקניות.

למועד אישור הדוח שלושת מרכזי המסחר אשר החברה מחזיקה בהם פתוחים ופעילים, ולמעלה מ-90% מהשוכרים מפעילים את החנויות שלהם במרכזי קניות אלו (המייצגים תפוסה של כ- 90% משטחי המסחר).

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, גיבשה הקבוצה מתווים של הקלות מדורגות בנוגע לתשלומי דמי שכירות ודמי ניהול ואחזקה בתקופה שעד ליום 30 ביוני 2020. כאשר, על פי מתווי ההקלות, במהלך התקופה בה על פי הנחיות הממשלה נסגרו מרכזי המסחר והקניות, לא יגבו תשלומי דמי שכירות ודמי ניהול ואחזקה. לאחר הסרת המגבלות, נקבעו הנחות מסוימות בגין דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה. ההקלות כפופות להסכמות השוכרים לתנאים מסוימים לרבות להתאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתוכניות הסיוע הממשלתיות. בחלק מהמקרים יושמו הקלות אד-הוק רלוונטיות לשוכרים ספציפיים.

לאור מתווה ההקלות, ובהתחשב בצעדי צמצום והתייעלות בהם נקטה הקבוצה, מעריכה הקבוצה כי הקיטון בתזרים ההכנסות לרבעון השני לשנת 2020 יסתכם בכ-13 מיליון ש"ח. ההשפעה העיקרית על הכנסות הקבוצה תבוא לידי ביטוי החל מהרבעון השני של שנת 2020 לאורך תקופות השכירות השונות (בדרך הקטנת ההכנסות מדמי שכירות) ולכן ההשפעה על הכנסות הקבוצה ברבעון הראשון אינה מהותית.

(ג) משרדים - התפשטות נגיף הקורונה בישראל, לא השפיעה מהותית לרעה על הפעילות בתחום זה בתקופת הדוח ולאחריה יחד עם זאת, כאמור בדוח תקופתי 2019, להערכת החברה החמרה בהתפרצות נגיף הקורונה בישראל לאורך פרקי זמן משמעותיים, עשויה להשפיע לרעה על השכרת משרדים. כמו כן, אפשרות של גלי פיטורי עובדים כתוצאה ממיתון כלכלי במשק, עשויה להביא להקטנת הביקוש לשטחי משרדים ולהגברת ההיצע בתחום;

(ד) לוגיסטיקה – התפשטות נגיף הקורונה בישראל, לא השפיעה לרעה על הפעילות בתחום המרכזים הלוגיסטיים של החברה בתקופת הדוח ולאחריה.

תחום הנדל"ן למגורים – בהמשך לאמור בביאור 19 לדוחות הכספיים השנתיים, יצוין כי ענף הבנייה, הוכרז עם פרוץ המשבר כענף חיוני למשק והוחרג ממרבית ההגבלות אשר הוטלו על ענפי המשק השונים. בהתאם, בתקופת הדוח ולאחריה לא אירעו עיכובים או שינויים מהותיים אחרים בהליכי או בתכנית הקמת פרויקט תוצרת הארץ.

השלכות הנובעות מהשפעות משבר הקורונה על שוק ההון

שוקי המניות בעולם ובישראל הגיבו לתחילת משבר הקורונה בירידות שערים חדות ועלייה בתנודתיות. תיק ניירות הערך של החברה מושפע מהמגמות השליליות בשוק ההון. הוצאות המימון לתקופת הדוח כוללות הפסד של כ- 24 מיליון ש"ח הנובע מירידת ערך תיק ניירות הערך של החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חלה התאוששות בשוקי ההון בעולם ובישראל. עליית שווי תיק ניירות הערך צפויה לקבל ביטוי ברווח שיוכר ברבעון השני לשנת 2020.

בנוסף, משבר הקורונה הביא לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

א. מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה (המשך)

השלכות משבר הקורונה על היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון

כאמור בביאור 10 להלן, בחודש אפריל 2020 גייסה החברה באמצעות הרחבת סדרות רשומות למסחר (סדרות ז' ו-ח') סך של כ- 464 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). כמו-כן, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פיננסיים. כמפורט בסעיף ד' להלן, ובהמשך לפניות החברה לגורמים הממנים של קניון TLV, אישרו התאגידים הבנקאיים לבטל את מועד בחינת העמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות על-פי הסכם המימון שיחול ביום 30 ביוני 2020 וכן אישר דחיית תשלומי קרן ורבית מסוימים, כמפורט בסעיף.

השפעת משבר הקורונה על שווי נכסי החברה

החברה בחנה את שווי המרכזים המסחריים שלה בסיוע שמאים חיצוניים. למועד הדוח על המצב הכספי אין אינדיקציות בעסקאות השוואה לאמוד שינוי בשיעור היוון לגבי המרכזים מסחריים. מבחינת הפרמטרים התיאורטיים המרכיבים את שיעור ההיוון מרכיב אי הוודאות לטווח קצר עלה, אך כרגע אין אינדיקציות לשינוי בטווח הארוך ולפיכך אין שינוי בשיעור ההיוון. לאור זאת שווי הנדל"ן הופחת בהתאם לצפי הירידה בהכנסות בהתאם למתווה ההקלות לשוכרים כאמור לעיל.

שווי קניון TLV כמוצג בדוחות כספיים אלה, כ- 1,549 מיליון ש"ח, מייצג את השווי שיוחס לו במסגרת עבודת ה-PPA שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019 (תאריך רכישת השליטה המלאה בחברת הקניון). בעקבות השפעת משבר הקורונה קיבלה חברת הקניון שמאות מעודכנת לקניון TLV למועד הדוח, המצביעה על שווי הוגן של 1,611 מיליון ש"ח. שווי זה נמוך בכ- 9 מיליון ש"ח ביחס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019, אך הינו גבוה בכ- 62 מיליון ש"ח מהשווי שיוחס לנכס במועד הרכישה; בהתחשב בזמן הקצר שחלף ממועד קביעת השווי שיוחס בעת הרכישה כאמור, ואי הודאות השוררת עקב מגפת נגיף הקורונה, בחרה החברה שלא לבצע עדכון לשווי ההוגן של הנכס.

באשר ליתר הנכסים המניבים, הקבוצה הפחיתה בדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2020, את השווי ההוגן של נכסים אלה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בגין מתווה ההקלות לשוכרים.

השפעה אפשרית של המשך המשבר על פעילות החברה

נכון למועד פרסום דוח זה המשק חוזר בהדרגה לשגרה, ופעילות החברה מתנהלת כסדרה ללא השלכות מהותיות של המשבר. עם זאת, לאור העובדה כי משבר הקורונה מאופיין באי-ודאות רבה, לא ניתן להעריך אם המגיפה הגיע לסיומה, או שמא יתפרץ חלילה גל נוסף, ומהם הצעדים שיינקטו – אם יינקטו – על ידי המדינה והרשויות להתמודדות עם השלכות אלו. להערכת החברה, אם יתפרץ ויתפשט גל מגיפה נוסף, עלולות להיות לכך השפעות שליליות על הכלכלה הישראלית, לרבות בתחומים שבהם פועלת החברה, ועל תחומים שבהם פועלים חלק מהשוכרים של נכסי החברה.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

ב. מלאי מקרקעין בסיאטל

ביום 6 בינואר 2020 שלח התאגיד המחזיק בזכויות במקרקעין בסיאטל (תאגיד בשליטת החברה - ראה גם ביאור 5' לדוחות הכספיים השנתיים), 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 המחברים עליהם עד ליום 1 ביוני 2020. בנוסף התאגיד דרש מ-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 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 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 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 סנהומויש במסגרתה ביקש התאגיד: (1) צו הצהרתי לפיו על POW לפרק את המחברים 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 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 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.

ביום 1 ביוני 2020, הסתיימה רשות השימוש של POW ו- PPC במקרקעין, והצדדים מנהלים מגעים בקשר לסיום תקופת רשות השימוש. התאגיד פועל לקבלת החזקה במקרקעין, לעדכון והארכת הרשיונות הרלוונטיים להפעלתם, ולמציאת שוכר.

ג. פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ:

בתקופת הדוח (ועד למועד אישורו) נמשכו והתקדמו עבודות החפירה והדיפון בפרוייקט. בהמשך לאמור בביאור 4 לדוחות הכספיים השנתיים, נכון למועד אישור הדוח נחתמו חוזה מכר של 123 דירות ו- 22 דירות נוספות נמצאות בתהליכי רכישה.

ד. בעקבות משבר הקורונה ואי הודאות הכרוכה בחזרה לפעילות רגילה בקניון TLV בתקופה הקרובה, קיבלה חברת הקניון בתקופת הדוח את הסכמת התאגידים הבנקאיים המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן (סך של כ- 6.8 מיליון ש"ח) והרבית (סך של כ- 9 מיליון ש"ח) שחלים ביום 31 במרץ 2020, עד ליום 30 ביוני 2020. בסמוך למועד פרסום הדוח, קיבלה חברת הקניון את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלום הקרן שיחול ביום 30 ביוני 2020 עד ליום 30 בספטמבר 2020 (תשלומי הרבית ישולמו ביום 30 ביוני 2020). כמו כן קיבלה חברת הקניון את הסכמת התאגידים הבנקאיים המלווים לויתור (waiver) על התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות של NOI מינימלי ויחס חוב ל- NOI, במועד שיחול ביום 30 ביוני 2020, כך שמועד הבחינה הבא יחול ביום 31 בדצמבר 2020.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

ה. תביעות משפטיות ותלויות:

(1) בהמשך לאמור בביאור 12ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לבקשה לאישור תביעה נגזרת - ביום 19 במרץ 2020, הודיע המבקש לבית המשפט כי הוא מעוניין להמשיך בתובענה. ביום 12 במאי 2020 הגישה החברה בקשה נוספת לסילוק בקשת האישור על הסף וביום 19 במאי 2020 הורה בית המשפט למבקש להשיב לבקשה זו.

(2) בהמשך לאמור בביאור 12ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים באשר לבקשה לאישור תובענה ייצוגית - ביום 9 בינואר 2020 התקיים דיון קדם משפט נוסף, במסגרתו נקבע כי על המבקשים להגיש עד ליום 1 ביולי 2020 פרטים נוספים בקשר לבקשתם, ולמשיבות תיתן זכות להגיב. דיון מקדמי נוסף נקבע ליום 18 ביוני 2020, אך בשלב מקדמי זה, חברת הקניון, חברת המגורים והיועצים המשפטיים שלהן, לא יכולים להעריך את סיכויי בקשת האישור להתקבל.

ביאור 8 - מסים על ההכנסה

חישוב המסים על ההכנסה בתקופת הדוח מבוסס על האומדן הטוב ביותר של הממוצע המשוקלל של שיעור מס ההכנסה החזוי לשנת הכספים המלאה. שיעור המס השנתי הממוצע הצפוי לקבוצה לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2020 הינו 23%.

ביאור 9 - מידע מגזרי

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 בישויות בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

(2) מגזר בנייה למגורים - הפעילות כוללת את חברת המגורים, שהקימה פרויקט מגורים במתחם השוק הסיטונאי ואת הפעילות המשותפת של החברה (באמצעות חברה בת) עם צד שלישי בפרוייקט תוצרת הארץ.

תוצאות מגזר - כוללות את תוצאות חברת רבוע היצירה וכן את חלקה של החברה בתוצאות חברת המגורים (100% החל מיום 1 בינואר 2020, קודם לכן 50%).

נכסי והתחייבויות המגזר - כוללים את הנכסים וההתחייבויות של חברת המגורים (ליום 31 במרץ 2019 - את חלקה היחסי - 50%) ואת חלקה בנכסים וההתחייבויות 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;

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.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (בלתי מבוקר)
ביאור 9 - מידע מגזרי (המשך):

ב. דיווח על מגזרי הפעילות - (המשך)

נדל"ן מניב	בנייה למגורים	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	סך הכל
באלפי ש"ח			

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה
ב- 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר):

91,196	-	(7,255)	83,941
(15,349)	-	20	(15,329)
75,847	-	(7,235)	68,612

סך הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
סך הכנסות המגזר

57,147	(2,071)	(4,127)	50,949
--------	---------	---------	--------

תוצאות המגזר

1,025
2,895
52,819
31,028
21,791

הוצאות בלתי מוקצות
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת,
נטו
רווח מפעולות
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

5,676,328	450,445	(107,302)	6,019,471
2,020,027	209,589	(117,534)	2,112,082

סך נכסי המגזר
סך התחייבויות המגזר

נדל"ן מניב	בנייה למגורים	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	סך הכל
באלפי ש"ח			

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה
ב- 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר):

73,685	-	(18,315)	55,370
(5,983)	-	162	(5,821)
67,702	-	(18,153)	49,549

סך הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
סך הכנסות המגזר

54,471	(1,142)	(9,758)	43,571
--------	---------	---------	--------

תוצאות המגזר

(1,710)
1,151
43,012
2,445
45,457

הוצאות בלתי מוקצות
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת,
נטו
רווח מפעולות
הכנסות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

4,547,943	633,396	(823,675)	4,357,664
1,717,191	218,537	(836,079)	1,099,649

סך נכסי המגזר
סך התחייבויות המגזר

ביאור 9 - מידע מגזרי (המשך):

ב. דיווח על מגזרי הפעילות - (המשך)

נדל"ן מניב	בנייה למגורים	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	סך הכל
באלפי ש"ח			
303,433	26,678	(106,897)	223,214
296,791	(11)	(9,354)	287,426
600,224	26,667	(116,251)	510,640
540,205	(10,553)	(50,352)	479,300
			27,068
			(4,583)
			(10,319)
			491,466
			37,699
			453,767
5,743,414	375,547	(108,154)	6,010,807
*2,048,177	188,688	(118,333)	2,118,532

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

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ביאור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') – הרחבת סדרה

במסגרת דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2020, שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, הנפיקה החברה בדרך של מכרז לציבור, אגרות חוב נוספות מסדרה ז' (המהוות הרחבה של הסדרה הקיימת). ההרחבה כללה אגרות חוב (סדרה ז') בערך נקוב כולל של 300 מיליון ש"ח. התמורה שהתקבלה בהנפקה, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך כ- 3.6 מיליון ש"ח, הגיעה לסך כ- 294 מיליון ש"ח.

שיעור הרבית השנתית האפקטיבית להרחבה זו, בהתחשב בניכיון ועלויות ההנפקה, מגיעה ל- 2.6%. לצורך עמידה בשווי הבטוחתי בהתאם לשרט הנאמנות (סדרה ז'), החברה התחייבה להעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), 12 נכסים נוספים המותרים לשעבוד כבטוחה לפי שטר הנאמנות (סדרה ז').

הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') דורגה על ידי מדרוג בדירוג Aa3.il עם אופק שלילי ועל ידי מעלות בדירוג ilAA-.

תנאי אגרות החוב (סדרה ז') מפורטים בביאור 8' לדוחות הכספיים השנתיים. הרוכשים בהנפקה זו היו זכאים לתשלום שובר הריבית המלא ביום 31 במאי 2020.

ביאור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ב. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ז') ושל אגרות חוב (סדרה ח')

בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 20 באפריל 2020 ולאחר קבלת אישור לדירוג AA3.il עם אופק שלילי ו- ilAA על ידי מדורג ומעלות, בהתאמה, ביום 21 באפריל 2020 הושלמה הקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות קיימות, שכללה 120 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ז') ו-50 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח').

לצורך עמידה בשווי הבטוחות בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז'), החברה התחייבה להעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 12 נכסים נוספים המותרים לשעבוד כבטוחה לפי שטר הנאמנות (סדרה ז').

התמורה שהתקבלה בהנפקת אגרות החוב מגיעה לסך 117.8 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך 0.3 מיליון ש"ח) עבור סדרה ז' ו-52.1 מיליון ש"ח עבור סדרה ח' (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך 0.2 מיליון ש"ח). התמורה נטו מייצגת ריבית שנתית אפקטיבית של 2.5% עבור הרחבת סדרה ז' ו-2.5% עבור הרחבת סדרה ח'.

שאר תנאי אגרות החוב הינם זהים לתנאים שנקבעו לסדרות המקוריות האמורות – ראה ביאורים 8ה' ו-8ו' לדוחות הכספיים השנתיים;

ג. למועד אישור הדוח, הושלם רישום השעבוד של 21 נכסים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') והתקבל סך של כ-404 מיליון ש"ח מתוך כספי התמורות שבידי הנאמן; היתרה תתקבל עם השלמת רישום השעבודים על יתרת הנכסים המובטחים.

ד. חלוקת דיבידנד

ביום 26 במאי 2020, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך 60,000 אלפי ש"ח (5.18 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 14 ביוני 2020 (המועד הקובע – 4 ביוני 2020).

ה. ביום 26 במאי 2020, ובהתייחס לעסקה שהוצעה לחברה על ידי אלון רבוע (שיש לה בה עניין אישי), החליט דירקטוריון החברה על הקמת ועדת דירקטוריון מיוחדת, הכוללת את הדירקטורים החיצוניים בחברה ואת הדירקטורית הבלתי תלויה, שתבחן ותגיש המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לגבי העסקה המוצעת. העסקה כוללת העברה לחברה של חלק מנכסי המקרקעין של דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ (חברה בת של אלון רבוע; להלן: "דור אלון") בתמורה להקצאת מניות של החברה לדור אלון. נכסי המקרקעין אשר העברתם תיבחן במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה (ובכלל זה פרויקט אלוני ים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתחם המסחרי בעין שמר), ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחם התדלוק ואת פעילות קמעונאות המזון.

ו. ביום 29 ביוני 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה, את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות הבת המוחזקות על ידי החברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1 במאי 2020 וסיומה ביום 30 באפריל 2021 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, בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

פוליסות הביטוח כוללות פוליסת ביטוח בסיסית, שדמי הביטוח בגינה לתקופת הביטוח הינם בסך 79,800 דולר, ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, שחלקה של החברה בדמי הביטוח בגינה הינו בסך של 28,980 דולר, בהנחה שפוליסת הביטוח הקבוצתית תאושר גם על ידי אלון רבוע ודור אלון.

ז. תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה

בהמשך לאמור בביאור 15ו' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 29 ביוני 2020 אישר הדירקטוריון של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, מדיניות תגמול לנושאי משרה, תנאי כהונה של מר מוטי בן משה, יו"ר דירקטוריון החברה ושל מר מיקי זיסמן, מ"מ מנכ"ל החברה (וזאת בהיקף של 90% משרה), וכן הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים שהינם בעל השליטה ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתבי השיפוי להם. ההחלטות כמפורט לעיל כפופות לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר בכוונת החברה לזמן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

(בלתי מבוקר)

31 במרץ 2020

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

ליום 31 במרץ 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר נתונים כספיים באלפי שקלים חדשים (אלפי ש"ח):
3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:
4	רווח או הפסד
4	רווח (הפסד) כולל
5-6	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
7-8	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

**דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ על מידע כספי ביניים
נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופת ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 29 ביוני 2020

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע והדרום | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, 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

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר 2019	31 במרץ	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
60,337	211,667	79,155
191,096	185,822	162,764
5,010	*2,899	5,017
16,269	25,258	14,105
23,254	*69,151	23,591
295,966	494,797	284,632
449,302	424,381	1,045,505
780,215	417,674	207,407
93,939	85,148	104,466
11,975	10,487	11,975
10,453	11,444	10,122
3,420,615	3,129,565	3,410,522
4,766,499	4,078,699	4,789,997
5,062,465	4,573,496	5,074,629

נ כ ס י ם

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים סחירים
חייבים ויתרות חובה:
חברות מוחזקות – חשבון שוטף
אחרים
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים שאינם שוטפים:

השקעה ושטרי הון בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לאחרים
נכסים פיננסיים
נכסי זכות שימוש
נדל"ן להשקעה

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה

ה ת ח י י ב ו י ו ת ו ה ו ן

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות:
חברות מוחזקות
אחרים
מסי הכנסה לשלם
הפרשות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
התחייבויות אחרות
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
מסי הכנסה נדחים

סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

* סווג מחדש.

** לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

שלומית טייב
סמנכ"לית כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום סמנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 29 ביוני 2020

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
2019	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			רווח והפסד :
			הכנסות:
205,520	50,839	51,819	הכנסות משכירות
251,767	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
27,068	-	-	הכנסות אחרות
484,355	50,839	51,819	סך הכנסות
			הוצאות ועלויות:
-	5,721	13,679	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
8,754	2,136	1,461	אחזקת נכסים
18,850	4,128	5,122	הנהלה שווק וכלליות
27,604	11,985	20,262	
456,751	38,854	31,557	רווח מפעולות
83,346	11,122	27,804	הוצאות מימון
49,531	14,512	3,335	הכנסות מימון
33,815	(3,390)	24,469	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
422,936	42,244	7,088	רווח לפני מסים על ההכנסה
*93,062	8,697	2,795	מסים על ההכנסה
329,874	33,547	4,293	
20,078	2,789	9,625	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
349,952	36,336	13,918	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה
			רווח הפסד כולל :
*349,952	36,336	13,918	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה
			רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לדוח רווח או הפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים -
(6,450)	(3,103)	2,870	קרן מהפרשי תרגום מטבע
343,502	33,233	16,788	סך הכול רווח כולל לתקופה, המיוחס לחברה עצמה

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

164,446	44,003	50,429	תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
-	-	(48,621)	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח)
(25,322)	(14,247)	(5,757)	מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה בחברת הקניון
139,124	29,756	(3,949)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

4,877	1,474	1,290	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:
(40,826)	(5,611)	(1,979)	ריבית שהתקבלה
(9,922)	(5,276)	(8,854)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
1,500	-	-	הלוואות לאחרים
(274,174)	(28,456)	(10,974)	פירעון הלוואה לחברה מוחזקת
(67,161)	(14,708)	(6,907)	השקעה בחברות מוחזקות
74,221	15,373	9,916	השקעה בניירות ערך סחירים
(311,485)	(37,204)	(17,508)	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(61,308)	(3,136)	(1,540)	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:
(93,000)	(55,000)	-	ריבית ששולמה
479,836	-	-	דיבידנד ששולם
(256,422)	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	46,389	פירעון אגרות חוב
(116,985)	(4,261)	(4,261)	קבלת הלוואות לזמן קצר
(1,238)	*(303)	(313)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(49,117)	(62,700)	40,275	פירעון התחייבות בגין חכירה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(221,478)	(70,148)	18,818	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
281,815	281,815	60,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
60,337	211,667	79,155	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

* סווג מחדש.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח לדוח תזרימי מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה:

443,014	45,033	16,713
(251,767)	5,721	13,679
(75,000)	-	-
(12,971)	(1,339)	(8,366)
(22,450)	(9,293)	25,323
(9,388)	(7,871)	(13,345)
1,321	330	330
55,906	529	963
(58)	-	-
128,607	33,110	35,297
(6,220)	(7,914)	1,820
42,059	*18,807	13,312
35,839	10,893	15,132
164,446	44,003	50,429

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 ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנדים
שהתקבלו, נטו
שינויים בנכסים פיננסיים בשווי הוגן, נטו
הכנסות מימון, נטו
פחת נכסי זכות שימוש
ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
קיטון בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות
אחרות

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה

פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

-	5,500	1,560
8,519	(4,643)	(9,727)

השקעה בנדל"ן להשקעה

שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:

שערך התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון

* סווג מחדש.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

א. הגדרות

"החברה" - רבוע כחול נדל"ן בע"מ
 "הקבוצה" - החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת וחברה כלולה.
 "אלון רבוע" או "חברת האם" - אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, החברה האם של החברה.
 "המידע הכספי הנפרד ביניים" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
 "דוחות הביניים המאוחדים" - הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020.
 למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת דוחות הביניים המאוחדים.
 "חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.
 "עסקות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות.
 "יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - תקנות דוחות תקופתיים); בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים מתוך דוחות הביניים המאוחדים של התאגיד, כאמור בתקנה 9' לתקנות דוחות תקופתיים (להלן - תקנה 9'), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך דוחות הביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה באותו תאריך, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם דוחות הביניים המאוחדים וביחד עם המידע הכספי השנתי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן - המידע הכספי הנפרד של החברה ל-2019), והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר נערכו בהתאם לתקנה 9' לתקנות דוחות תקופתיים, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות, ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת הרשות).

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה ל-2019 ואשר פורטו במסגרתו. מספרי ההשוואה בדוח זה הינם לאחר התאמה לא מהותית הנובעת מתיקון סכומי המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2019.

המידע הכספי ביניים 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, ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, לרבות היישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, אלה יושמו לצורך הצגת המידע הכספי ביניים הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ביאור 2 - פירוטים נוספים למידע כספי נפרד ("סולו")

א. הלוואות ושטרי הון לחברת המגורים והקניון

הלוואות אלה שיתרתן ליום 1 בינואר 2020 הינה בסך 586,483 אלפי ש"ח הומרו ביום 5 בינואר 2020 לשטרי הון שאינם צמודים למדד ואינם נושאים רבית ואשר מועד פרעונם הינו בשליטת הנהלת חברות הבת.

ב. הכנסות מימון

כוללות בתקופת הדוח הכנסות מחברות מוחזקות בסך 1,518 אלפי ש"ח (2,955 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, 18,292 אלפי ש"ח בשנה שנסיימה ב-31 בדצמבר 2019).

ג. השפעות הקורונה

ראה ביאור 7א' לדוחות הביניים המאוחדים.

ד. ארועים לאחר 31 במרץ 2020

- (1) באשר להנפקה לציבור של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (בדרך של הרחבת סדרה ז') – ראה ביאור 10א' לדוחות הביניים המאוחדים.
- (2) באשר להנפקה פרטית של 120 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ז') ו-50 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') ורישומן למסחר - ראה ביאור 10ב' לדוחות הביניים המאוחדים.
- (3) בתאריך 26 במאי 2020, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך 60,000 אלפי ש"ח (5.18 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 14 ביוני 2020 (המועד הקובע – 4 ביוני 2020).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים פרפורמה

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 סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי פרופורמה
3	דוח תמציתי ביניים מאוחד פרופורמה - הרווח הכולל לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ב-31 במרץ 2019
4	דוח תמציתי מאוחד פרופורמה על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019
5	ביאורים למידע הכספי פרופורמה

**דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ על דוחות כספיים
תמציתיים פרופורמה ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", בכפוף להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 והנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוברים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 בכפוף להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ולהנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 29 ביוני 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

מידע כספי ביניים פרופורמה (באלפי ש"ח)
 דוח תמציתי ביניים מאוחד פרופורמה על הרווח הכולל
 לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות:		
55,370	22,342	77,712
-	36,438	36,438
1,151	1,279	2,430
-	15	15
56,521	60,074	116,595
הוצאות ועלויות:		
-	36,159	36,159
5,821	464	6,285
2,136	7,325	9,461
698	611	1,309
4,854	2,217	7,071
13,509	46,776	60,285
רווח מפעולות		
43,012	13,298	56,310
10,605	7,987	18,592
13,050	(1,987)	11,063
(2,445)	9,974	7,529
45,457	3,324	48,781
9,121	1,000	10,121
36,336	2,324	38,660
רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:		
(3,103)	-	(3,103)
33,233	2,324	35,557
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):		
3.14		3.34

שלומית טייב
 סמנכ"לית כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
 ממלא מקום מנכ"ל

מוטי בן-משה
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי פרופורמה על ידי דירקטוריון החברה: 29 ביוני 2020
 הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי פרופורמה.

מידע כספי ביניים פרופורמה (באלפי ש"ח)
 דוח תמציתי מאוחד פרופורמה על הרווח הכולל
 לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

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
*103,815	(31,146)	*72,669
349,952	(56,852)	293,100
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)
343,502	(56,852)	286,650
סך רווח כולל לשנה		
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):		
30.21		25.29
רווח בסיסי למניה		

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי פרופורמה.

ביאור 1 - כללי:

א. המידע הכספי פרופורמה (להלן – מידע כספי פרופורמה) נערך בהתאם להוראות תקנה 38ב' ו-4 (א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ויש לקראו ביחד עם הדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן – "הדוחות השנתיים פרופורמה") שאושרו ביום 29 במרץ 2020.

ב. הדוחות השנתיים פרופורמה והמידע הכספי פרופורמה, מתייחסים לרכישה, בידי חברת רבוע 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") וחברת 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' לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2019 (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. בהתאם לכך, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים עבור 3 החודשים שנסתיימו ב-31 במרץ 2020, שהחברה פירסמה במקביל, כוללים את מלוא השפעת האיחוד של חברות השוק הסיטונאי.

ג. דוחות הפרופורמה נועדו לשקף למפרע את ארוע הפרופורמה, תחת ההנחות המפורטות בביאור 2ב' לדוחות השנתיים פרופורמה. המידע הכספי פרופורמה ל-3 החודשים שנסתיימו ב-31 במרץ 2019 בדוחות אלה מבוסס על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2019 שאושרו ביום 28 במאי 2019, לאחר בצוע התאמות הפרופורמה, כמתואר באותו ביאור. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בדוחות הפרופורמה, בכפוף להנחות ולהתאמות שנכללו בהם כמתואר בביאור 2ב' לדוחות השנתיים פרופורמה, 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' לדוחות השנתיים פרופורמה ועל כן אין לראות בנתוני הפרופורמה כי הם בהכרח משקפים את תוצאות הפעילות, המייצגות ו/או העתידיות של החברה לאחר העברת הפעילות.

פרק ד

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק ד' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(ד) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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"לית 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 בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר, נועדו לספק ביטחון סביר 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 ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2019 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו

הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2019 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מיכאל (מיקי) זיסמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2020 (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 של 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 ביוני 2020

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

אני, שלומית טייב, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 ביוני 2020

שלומית טייב, סמנכ"לית כספים

תאריך