



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

30 ביוני 2020





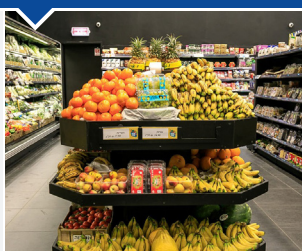
רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור

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
2,500 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- **89%*** תפוסה
שווי נכסים
1,930 מ' ש"ח



* בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בשלב זה בקניון TLV

נכסים ביזום ותכנון

כ- **190** 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 30 ביוני 2020

CAP RATE



6.8%

שיעור תפוסה
ממוצע



97%

שטח ביזום



כ-**190**
אלפי מ"ר מניבים
594 יח"ד

שטח להשכרה

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



382 אלפי מ"ר

EPRA NRV



2.7 מיליארד ש"ח

סך נכסי המאזן



6.5 מיליארד ש"ח

FFO Q2 2020



22 מ' ש"ח

לאחר הפחתה בסך של כ-10 מיליון ש"ח
בגין השפעת משבר הקורונה

NOI Q2 2020



67 מ' ש"ח

לאחר הפחתה בסך של כ-10 מיליון ש"ח
בגין השפעת משבר הקורונה

נכסים לא
משועבדים



1.6 מיליארד ש"ח

חוב ל-CAP, נטו



56%

מח"מ חוב
משוקלל



3.3 שנים

ריבית חוב
משוקללת



2.7%



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני 30 ביוני 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 לשנת 2019, 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.

1. חלוקת דיבידנדים (סעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019)

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 60 מיליון ש"ח שחילקה החברה ביום 14 ביוני 2020, ראו ביאור 7' לדוחות הכספיים.

2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה (סעיף 7 בפרק א' לדוח 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 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019)

3.1 מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה

מספרי השוואה	2020		(חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2019			
998,078	994,665	993,290	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
68,892	17,202	17,083	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
73,398	(3,413)	(1,375)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.9%	6.9%	שיעור תשואה (%)
1,123	1,116	1,113	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	רבעון II	
31.12.2019			
1,548,609	1,548,609	1,548,609	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
71,230	20,305	11,754	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(111,222)	(1,250)	(222)	הפסדי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
88%	84%	79%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
4.6%	5.2%	3%	שיעור תשואה (%)
228	210	112	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 1,610,700 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 ו-1,611,000 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020. 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 הצמוד, בחניון ובמגרש בו יוקמו יחידות דיור להשכרה) ליום 30 ביוני 2020 הינו 87%, ליום 31 במרץ 2020 הינו 94% וליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ-97%.

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

(ד) יצוין כי, דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) בנטרול השפעת משבר הקורונה (במהלך התקופה שמיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 6 במאי 2020, תקופה בה נסגרו מרכזי מסחר וקניות בהתאם להנחיות הממשלה), הינם 236 ש"ח ברבעון השני לשנת 2020 (מחושב לפי סך הכנסות בפועל בקניון ברבעון השני 2020, בנטרול השפעת משבר הקורונה, מחולקים לכל השטחים התפוסים בפועל בקניון ליום 30 ביוני 2020) ו-221 ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2020.

3.2.2 מימון מסוים הקשור לנכס (סעיף 8.8.2 ו' לדוח התקופתי לשנת 2019)

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

תניות פיננסיות מרכזיות	אופן העמידה בתניות הפיננסיות ליום 30.6.2020
(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 ^(א) : ביום 30.6.2019 ה-NOI המינימלי לא יפחת מ-30 מיליון ש"ח (החישוב למועד זה יבוצע ביחס לשני הרבעונים הקלנדריים הראשונים של שנת 2019 בלבד); 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.	מועד הבדיקה הבא יחול ביום 31.12.2020
(א) שווי הבטוחה המחייב לעניין בדיקת יחס 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. הערכת שווי לפי תקן 19 ליום 30.6.2020 בהכנה. (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 הערביות וממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי (ביחס של לפחות 80% ממקורות עצמיים של החברות הערביות 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 הערביות וממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי (ביחס של לפחות 75% ממקורות עצמיים של החברות הערביות 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 הערביות 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.	

3.2.3 הערכת שווי הנכס

30.6.2020	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
1,610,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין ^(א)	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30 ביוני 2020	תאריך התוקף של הערכת השווי:
1,611,000	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה, לפי הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח) ^(א)
גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי	
סך שטח לשיווק כ-34 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשך בשנים 2018 - 2020 וכן נבחנו סקירות של	
ההערכה בגישה אחרת	
פרמטרים מרכזיים	

30.6.2020		נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס -100%)	
השמאי הממשלתי.			
שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 6.8% עבור השטחים המושכרים, 8% עבור השטחים הפנויים ו- 8.1% עבור הכנסות מניהול, פרסום, פדיון וחשמל.			
בגין השקעות צפויות נגרעו כ-8.7 מיליון ש"ח.			
שווי החניון המסחרי הכולל 1,057 מקומות חניה לפי שווי למקום חניה בסך של 170 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המסחרי כ-180 מיליון ש"ח.			
שווי הנכס למועד 30.6.2020 הינו כ-1,611 מיליון ש"ח.			
שינוי בשווי באלפי ש"ח		ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
(95,100)		עלייה של 0.5%	שיעור היוון
109,600		ירידה של 0.5%	
68,000		עלייה של 5%	דמי שכירות
(68,000)		ירידה של 5%	
5,430		עלייה של 5%	שיעור תפוסה
(5,400)		ירידה של 5%	

(א) לפרטים אודות מעריך השווי, לרבות אודות השכלתו וניסיונו ראו סעיף 3.2.4 להלן.

(ב) עדכון הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 במרץ 2020, צורף לדוח רבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2020, שפורסם ביום 30 ביוני 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-069609) ("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 ליום 31 במרץ 2020 היה 1,611,000 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר הערכות שווי קודמות של קניון TLV ראו המידע שהובא, בין היתר, לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, שנכלל בסעיף 8.2.8'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 ביאור צב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.

3.2.4 גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד", כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך¹ (עדכון לסעיף 8.6.2 לדוח התקופתי לשנת 2019)

אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין. מר יוסף זרניצקי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, הינו ממייסדיו של משרד אינג' יוסף זרניצקי; מר רון זרניצקי, משפטן ושמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי.

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

סך שווי הנכסים שהוערכו על ידי מעריכי השווי, מהווה כ-25.57% מסך נכסי החברה על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (וכ-25.01% מסך הנכסים על-פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020) ועל כן הינם "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל.

ההחלטה על ההתקשרות עם מעריכי השווי התקבלה על ידי הנהלת החברה לאחר תקופת הדוח, לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס "קניון TLV".

מר יוסף זרניצקי מוסמך כשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1970. החל משנת 1970 מר יוסף זרניצקי מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.

מר רון זרניצקי מוסמך כעורך דין וכשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1998.

כפי שנמסר לחברה, מעריכי השווי הינם בעלי ניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה ("קניון TLV") ואף גבוהים מאלו.

מעריכי השווי נתנו את הסכמתם מראש לצרף את הערכת השווי של הנכס "קניון TLV" לדוח זה.

בין מעריכי השווי לבין החברה לא מתקיימת תלות.

מעריכי השווי קיבלו כתב התחייבות לשיפוי מהחברה ו/או מחברת הקניון.

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

בהמשך לאמור בסעיף 8.9.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2019, ראו עדכון בביאור ב' לדוחות הכספיים.

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").² 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.

² 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.

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. מימון (סעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019)

6.1 הסכם מימון פרויקט הקמת קניון TLV במתחם השוק הסיטונאי

ראו סעיף 3.2.2 לעיל.

6.2 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 7' ו-17' לדוחות הכספיים.

7. הליכים משפטיים (סעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019)

ראו ביאור 7' לב' 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 וביום 27 באוגוסט 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 (בהיקף של 80% משרה) ושל מר מיכאל (מיקי) זיסמן, מ"מ מנכ"ל החברה (בהיקף של 90% משרה). תנאי הכהונה של מר מוטי בן משה, כיו"ר דירקטוריון החברה ותנאי הכהונה של מר מיכאל (מיקי) זיסמן, כמ"מ מנכ"ל החברה כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כוללים, בין השאר, התחייבות למתן שיפוי.

ההחלטות כמפורט לעיל כפופות לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר בכוונת החברה לזמן.

כמו כן, ביום 27 באוגוסט 2020 אישרה ועדת הביקורת של החברה (בשבתה גם כועדת התגמול) כי הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתבי השיפוי להם, אינה בגדר עסקה חריגה, כהגדרת המונח בחוק

החברות, התשנ"ט-1999 וכן אישרה כי הענקת כתבי השיפוי כאמור תהא כפופה לאישור מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה.

השליטה בחברה

8.2

בהמשך לאמור בסעיף 8 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019, יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, נרכשו על ידי מר מוטי בן-משה מניות של החברה, המהוות כ-1.86% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.³ כפי שנמסר לחברה, המניות האמורות נרכשו ומוחזקות באמצעות אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ("אקסטרה"), חברה פרטית בבעלותו המלאה ובשליטתו של מר מוטי בן-משה.

אקסטרה מחזיקה במלוא ההון המונפק והנפרע של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה, המחזיקה במניות החברה המהוות כ-57.36% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

נושאי משרה בכירה של החברה

8.3

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 המיידיים של החברה (אסמכתא מס' 039786-01-2020 ו-039810-01-2020).

בתקופת הדוח, מונה מר תומר חליוה לסמנכ"ל ומנהל נכסים ראשי של החברה החל מיום 1 באוגוסט 2020.

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

8.4

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), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור ז' 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.

³ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 2, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13 (שני דיווחים), 15 (שני דיווחים), 19, 20, 21 (שני דיווחים), 23 ו-25 ביולי 2020 (מס' אסמכתאות: 070527-01-2020; 062935-01-2020; 071640-01-2020; 064324-01-2020; 073008-01-2020; 073362-01-2020; 073980-01-2020; 067084-01-2020; 067495-01-2020; 075504-01-2020; 075843-01-2020; 076434-01-2020; 069754-01-2020; 077280-01-2020; 077478-01-2020; 078096-01-2020, 2020-01-072412 בהתאמה).

9. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2020

ראה דיווח מיידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 30 ביוני 2020 שתפרסם החברה בד בבד עם הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2020, אשר המידע המובא בו כלול בדוח זה בדרך של הפניה.

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

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") לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2020.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה, חברות בנות שלה וחלק החברה בחברות בשליטה משותפת (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון שני 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 תיחוס 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 (להלן: "חברת המגורים בשוק הסיטונאי") 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 שני 2020.

התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח	1.3
רכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי	1.3.1
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 צב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019. באשר לנתוני פרפורמה לגבי רכישת השליטה בחברת הקניון ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי ראה דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה המצורפים לדוחות הכספיים.	
משבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה	1.3.2
בהמשך לאמור בסעיף 1.3.2 בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2020, פרק ב' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2020 (שפורסם ביום 30 ביוני 2020 אסמכתא מס' 2020-01-069609, להלן: "הדוח לרבעון הראשון של שנת 2020"), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכולל התייחסות למשבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה, מעדכנת החברה כי-	
כללי	1.3.2.1
בתחילת חודש יוני 2020 דווח כי מרבית מדינות העולם נמצאות מעבר לנקודת השיא של התפרצות הנגיף הנוכחית ובשלבם שונים אך מתקדמים של שחרור המשק, בכפוף למגבלות מסוימות, חידוש התחבורה הציבורית ופתיחה הדרגתית של בתי עסק ומוסדות החינוך והתרבות, אם כי עדיין מרבית מדינות העולם מצויות תחת מגבלות תנועה אווירית בין מדינות. על אף האמור, לקראת תום הרבעון השני של שנת 2020 מדינות שונות, בהן ישראל, החלו לחוות התפרצות גל שני של מגפת הקורונה. נכון למועד הדוח מדינת ישראל מוגדרת מדינה אדומה בשל רמת וקצב עליית התחלואה הגבוהים בה. על רקע זה, מונה בישראל פרויקטור למשבר הקורונה וננקטים צעדים שונים בניסיון לבלום את התפשטות המגיפה ולהגדיר מדיניות ברורה ומתמשכת לניהול שגרת חיים והחזרת הפעילות הכלכלית לסדרה במקביל להתמודדות הבריאותית עם הנגיף. בהתאם ל"דוח היציבות הפיננסית" למחצית הראשונה של שנת 2020, אשר פרסם בנק ישראל ביום 11.8.2020, מגיפת הקורונה ותוצאותיה ממשיכות להציב אתגרים ללא תקדים באספקטים של הטיפול בחולים ודאגה לבריאות הציבור, תמיכה בפעילות המשקית (הכלכלה הריאלית) ושמירת היציבות של המערכת הפיננסית. אמצעים שנדרשו כדי להגביל את ההתפשטות הנגיף גרמו לירידה דרמטית בפעילות הכלכלית והשפיעו רבות על התנודתיות של השווקים הפיננסיים ועל יציבותה של המערכת הפיננסית על כלל רכיביה. כתוצאה מכך	

השתנו, בתוך תקופה קצרה, תחזיות הצמיחה לשנת 2020 בעולם וגם בישראל, ועברו מהכיוון החיובי לכיוון של התכווצות חדה, בהצביען על אובדן תפוקה צפוי בשיעורים גבוהים.

לפי בנק ישראל, בזכות מצבו הטוב של המשק בתחילת המשבר שהתבטא בשיעורי אבטלה נמוכים היסטורית, צמיחה מתמשכת מעל לשיעור הצמיחה הפוטנציאלי, רמת עמידות גבוהה של רכיבי המערכת הפיננסית ופיקוח הדוק עליה - מכילה המערכת הפיננסית את האירוע וממשיכה לתפקד. חוסר הביטחון התעסוקתי, שיעורי האבטלה הגבוהים ואי-הוודאות בשוק העבודה יקטינו את ציפיות הציבור לגבי הכנסתם העתידית, ולכן הוא צפוי לצמצם את הביקושים במשק. עושר הציבור, שנשחק כתוצאה מהירידות של מחירי הנכסים הפיננסיים, צפוי אף הוא להשפיע לשלילה על הצריכה הפרטית במשק. ההשקעות של המגזר העסקי, שהיו נמוכות לפני המשבר, לא צפויות להשתפר בעקבותיו, והשפעת ההתפתחויות בעולם על סחר החוץ תמשיך להעיב על המשק הישראלי גם אם זה יתאושש מהר יחסית. על פי על פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל התמ"ג בשנת 2020 יתכווץ ב-6%, ושיעור הצמיחה בשנת 2021 יהיה 7.5%.

נכון למועד הדוח, קיימת אי-וודאות גבוהה בהערכות לגבי ההשפעה הכוללת של המשבר, וכן לגבי עיתוי וקצב ההתאוששות ממנו.

השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה

1.3.2.2

(1) תחום הנדל"ן המניב -

(א) לחברה תמהיל נכסי נדל"ן מניב מגוון הכולל סופרמרקטים, שטחי מסחר ומרכזים מסחריים, לוגיסטיקה ומשרדים, בפיזור גאוגרפי נרחב ברחבי הארץ, המאפשר לחברה להתמודד בצורה טובה עם השלכות המשבר על תוצאות פעילותה. להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, עיקר ההשפעה של משבר הקורונה על פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב 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.

(ב) הנכסים המניבים המושכרים לשימוש כסופרמרקטים מהווים נתח משמעותי מנכסיה של החברה, רובם המכריע פעלו באופן סדיר ומלא במהלך תקופת הדוח ולאחריה. להערכת החברה בחלק מהסניפים אף נרשם גידול בפדיונות בתקופה זו, אשר צפוי להגדיל (בסכומים שאינם מהותיים) את גובה דמי השכירות (אשר נקבעים כשיעור מהפדיון).

(ג) באשר לנכסים המושכרים לשימוש כמרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר, נקטו החברה, וחברות בנות שלה, פעולות על מנת להתמודד עם השלכות המשבר, ובכלל זה: (א) צעדי צמצום והתייעלות, שנועדו להקטין הוצאות משתנות וקבועות (לרבות הוצאות תפעוליות ועלויות כוח אדם) בתקופה שבה מרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר נסגרו על פי הנחיות הממשלה; (ב) גיבוש מספר מתווי הקלות שיענו לצרכים של השוכרים השונים, אשר כללו בין היתר ויתורים או דחיות בדמי שכירות ודמי

ניהול ואחזקה בתקופה שבה מרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר נסגרו על פי הנחיות הממשלה, וכן מתן הנחות בתנאים מסוימים לאחר הסרת המגבלות בכפוף להתאמות בגין מענקים או הקלות שיהיו השוכרים זכאים לקבל מהמדינה בהתאם לתכניות סיוע ממשלתיות (להלן: "מתווי ההקלות").

(ד) בעקבות מתווי ההקלות, חל ברבעון השני קיטון בתזרים ההכנסות בהיקף של 12 מיליון ש"ח.

ההכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח הינם לאחר הפחתה בסכום כולל של כ- 8.8 מיליון ש"ח. סך של כ- 0.4 מיליון ש"ח נובע מפריסה של כ- 3.4 מיליון ש"ח בגין הקלות מוסכמות בדמי שכירות המתייחסות לתקופת הסגירה של מרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר (הקלות אשר תפרסנה על פני יתרת תקופת השכירות של השוכרים הרלוונטיים), והשאר נובע בעיקר מהפרשה בגין ויתורים מוצעים לשוכרים בתנאים שטרם אושרו על ידם. קבלת ההצעה על ידי שוכרים עשויה להביא להקטנת ההפרשה בעתיד ופריסת סכום הויתור לגבי שוכרים שיאשרו אותה.

(ה) שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה (בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה) נכון ליום 30 ליוני 2020 הינו כ-97% למול כ-98% ליום 31 בדצמבר 2019.

(2) תחום הנדל"ן למגורים - עם פרוץ המשבר הוכרז ענף הבנייה כענף חיוני למשק והורג ממרבית ההגבלות אשר הוטלו על ענפי המשק השונים. בהתאם בתקופת הדוח ולאחריה לא אירעו עיכובים בפרויקטים המנוהלים על ידי החברה.

היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון

1.3.2.3

להערכת החברה בעת הנוכחית, איתנותה הפיננסית, היקף ואיכות נכסיה, יתרותיה הנזילות, שיעור המינוף 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.

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.

שווי נכסי החברה

1.3.2.4

החברה בחנה את שווי הנכסים שלה בסיוע שמאים חיצוניים. למועד הדוח על המצב הכספי לפי עמדת השמאים החיצוניים לא חל ברבעון השני שינוי מהותי בשווי הנדל"ן להשקעה של החברה. שווי קניון TLV כמוצג בדוח הכספי לרבעון השני 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).

שוקי המניות בעולם ובישראל הגיבו לתחילת משבר הקורונה בירידות שערים חדות, ולאחר מכן בעלויות שערים שקיזזו את מרבית הירידות. בהתאם, ברבעון הראשון של שנת 2020 ירד שווי תיק ניירות הערך של החברה בכ- 24 מיליון ש"ח, ואילו ברבעון השני של שנת 2020 הציג תיק ניירות הערך של החברה עלייה בשווי של כ- 7 מיליון ש"ח. כמו כן לאחר הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד פרסום הדוח, הציג תיק ניירות ערך של החברה עלייה נוספת בסכום הכולל של כ- 14 מיליון ש"ח.

להערכת החברה לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, ביכולת גיוסי אשראי בהיקף משמעותי, באיכות נכסיה ובפיזור תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השווכרים 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.

מובהר כי התפשטות נגיף הקורונה והנחיות הגורמים המוסמכים במדינת ישראל ומחוצה לה בקשר עם אופן ההתמודדות עם הנגיף, לרבות התפרצות גלים נוספים של הנגיף, הטלת מגבלות שונות בעקבות התפרצויות נוספות, והתקופה והתנאים בהם יחזור המשק בישראל לשגרה או לנסיגה, וככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך או יחריף, אינן, מטבע הדברים, בשליטת החברה וקיימת אי ודאות ביחס להשלכות הישירות ו/או העקיפות של התפתחויות אלה על השווקים השונים, ובפרט על המשק הישראלי. בהתאם, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן ודאי את ההשפעות של נגיף הקורונה על פעילותה של הקבוצה, ומידע זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ועל התנהלות ממשלת ישראל והנחיותיה בקשר עם המשבר. הערכות החברה בדבר השלכות משבר הקורונה על פעילות הקבוצה, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר ככל שיחולו שינויים בהנחיותיהם של הגורמים המוסמכים בארץ ובעולם בקשר עם נגיף הקורונה לרבות התפרצויות נוספות וגלי תחלואה נוספים בעתיד. התממשות הערכות החברה, כולן או מקצתן, אינה ודאית ואינה בשליטתה. החברה נערכת להתארכות המצב הקיים, כולל לאפשרות שיהיו גלי תחלואה נוספים, ואם וכאשר יהיו גלים נוספים או ההארכות מצב זה, מידת התפשטות הנגיף הינם קריטיים בהשפעתם ועשויים להביא לפגיעה בעסקי הקבוצה. 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.

1.3.3.1 נכון ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020, הינו כ- 97% (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:



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

ליום 30 ביוני, 2020 הקניין כולל שטחי מסחר בהיקף של כ-32,800 מ"ר. שיעור התפוסה ביחס לשטחי המסחר במפלסי הקניין (לא כולל שטחי מסחר ברחוב הצמוד, בחניון ובמגרש בו יוקמו יחידות הדיור להשכרה) הינו כ- 1.87%¹.

לפרטים בנוגע לרכישת מלוא ההחזקות בחברת הקניין, ראו סעיף 1.3.1 לעיל.

לפרטים נוספים בנוגע לקניין 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 שהייתה כרוכה בחזרה לפעילות רגילה בקניין TLV, חברת הקניין קיבלה את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן והריבית שחל ביום 31 במרץ 2020, עד ליום 30 ביוני 2020. כמו-כן, בתקופת הדוח, חברת הקניין קיבלה את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן (31.3.2020 - 30.6.2020) שיחול ביום 30 ביוני 2020 עד ליום 30 בספטמבר 2020 (תשלומי הריבית - 31.3.2020 - 30.6.2020 - שולמו ביום 30 ביוני 2020). כמו-כן, חברת הקניין קיבלה את הסכמת המלווים לויתור (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 הערכת השווי של קניין TLV ליום 30 ביוני 2020, המצורפת 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.

פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - בחודש אוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברה בשליטה ובבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה שהוקמה לצורך זה, בהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר בהיקף כולל של כ- 30 אלף מ"ר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. 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 7א'(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,

¹ * ליום 31 במרץ 2020 - 31 בדצמבר 2019 שיעור התפוסה עמד על 93.6% - 96.7%, בהתאמה.

וייתכן כי בפועל הערכות אלו עלולות שלא להתממש, ו/או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה משינויים בהליכי החקיקה והיתרי הבניה הרלוונטיים ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, התפתחות משבר הקורונה, כמפורט בסעיף 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 125 הסכמי מכר דירות ו- 16 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. כמו-כן, בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. החברה פועלת לקבלת היתר הבניה 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 וכן ביאור 7ב' לדוחות הכספיים.

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

בחודש אפריל 2020, הונפקו ונרשמו למסחר 300 מיליון ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ז'), בדרך של הרחבת סדרה. ההנפקה נעשתה על פי דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-036387) 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 נכסים² המהווים את הבטוחות הנדרשות לצורך עמידה בשווי הבטוחות הנדרש לפי שטר הנאמנות (סדרה ז') והועברה לחברה מהנאמן מלוא התמורה בגין ההנפקה כאמור בסעיף זה.

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

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': 2020-01-038412), מיום 21 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-035581) ומיום 27 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-037396), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

סך התמורה שהתקבלה בידי החברה (ברוטו) (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסכום לא מהותי) הסתכמה בכ- 118.1 מיליון 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, הושלם רישום השעבודים המתוארים בתוספת מס' 1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') על 10 נכסים³ המהווים את הבטוחות הנדרשות לצורך עמידה בשווי הבטוחות הנדרש לפי שטר הנאמנות (סדרה ז') והועברה לחברה מהנאמן מלוא התמורה בגין ההנפקה כאמור בסעיף זה.

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

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

² 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. לעדכון בקשר לנכס בבאר טוביה ראו נספח ב' לדוח זה.

³ הנכסים הינם: רחובות שרונה, נאות ח'ן חדרה, בית אליעזר חדרה, תל אביב הדר יוסף, בית הטיילת ירושלים, 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.

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.

1.7 דיבידנד

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

1.8 פירעון של קרן אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה')

1.8.1 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).

1.8.2 ביום 30 ביוני 2020 חל מועד פירעון סופי של קרן אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בו פרעה החברה סך של כ- 187,301 אלפי ש"ח (173,750 אלפי ש"ח ע.ג. בתוספת הפרשי הצמדה).

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. בתקופה המקבילה בשנת 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 לתקופה המקבילה בשנת 2019 נכללו לפי שיעור ההחזקה הקודם (50%).

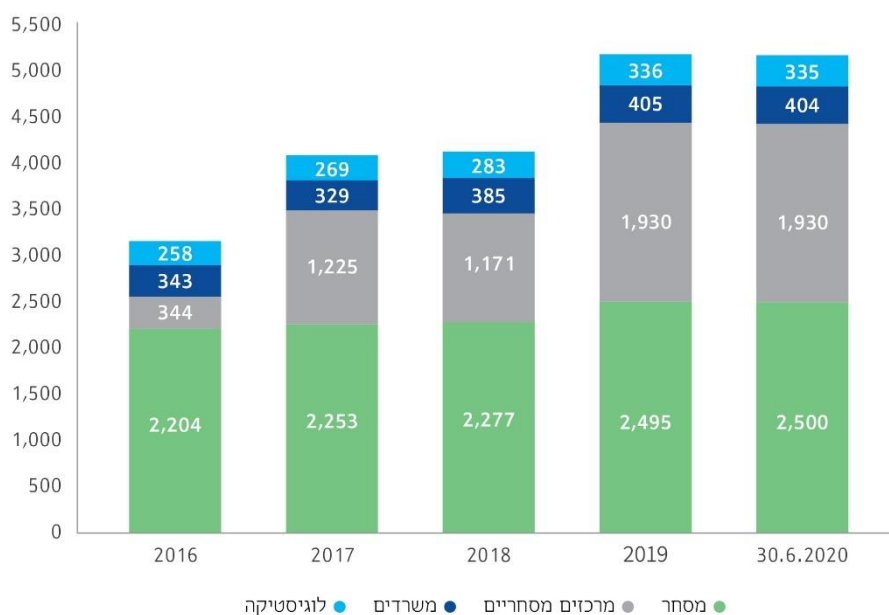
סקירת מדדי ביצוע - דוחות מאוחדים מורחבים

1.9.1

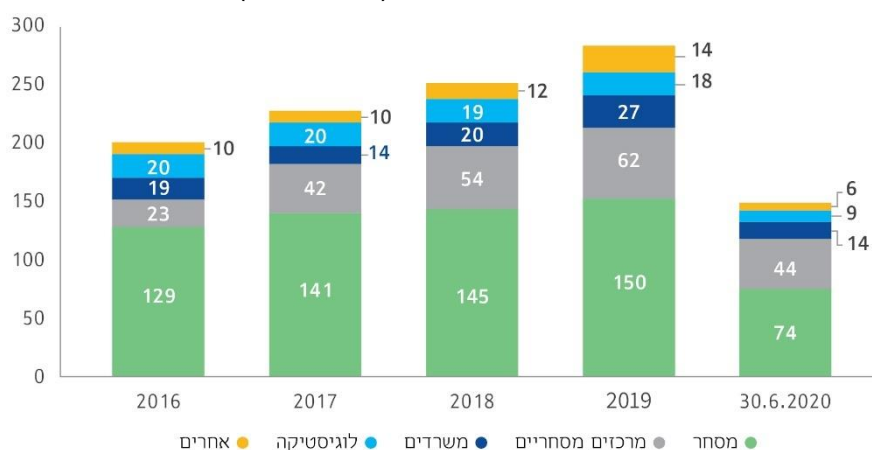
נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)	שוי בספרים	שוי זכויות	NOI לתקופה	תפוסה
נכסים מסחריים	2,500	245	74	98%
מרכזים מסחריים	1,930	-	44	(א) 89%
נכסי משרדים	404	58	14	99%
נכסי לוגיסטיקה	335	30	9	100%
נכסים אחרים	213	-	6	-
סה"כ	5,382	333	147	(א) 97%

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

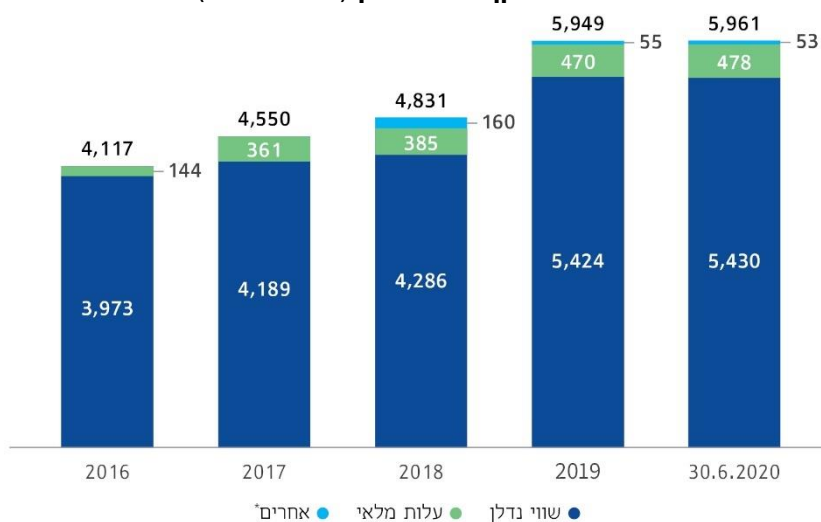
פריסת שווי נכסי נדל"ן מניב לפי שימושים (מיליוני ש"ח)



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	רבעון 2 2020	
66	67	68	69 ^(א)	80	67	NOI

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

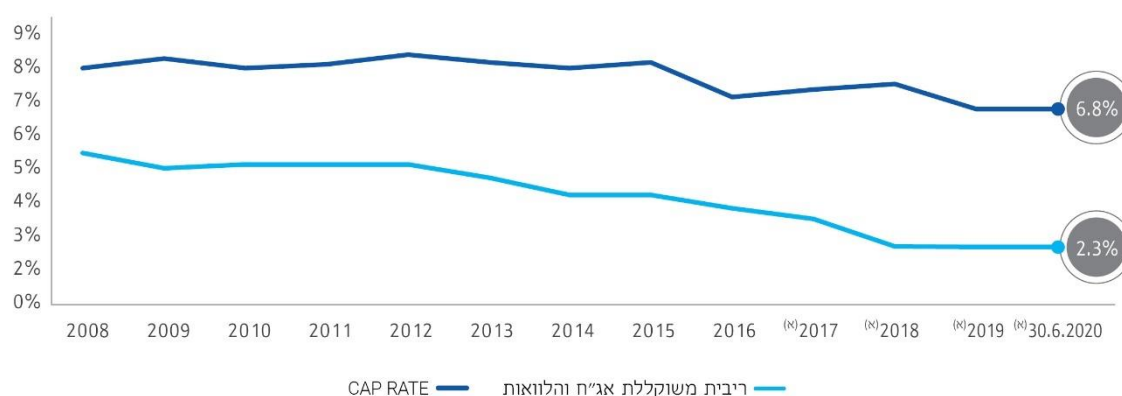
NOI ברבעון השני של שנת 2020 הסתכם לכ- 67 מיליון ש"ח, בדומה לרבעון המקביל אשתקד. העלייה הנובעת בעיקר בשל עליית שיעור ההחזקה בחברת הקניון ומגידול בהכנסות כמפורט בסעיף 1.9.4 מתקזזת עם השפעת משבר הקורונה כמפורט בסעיף 1.3.2.2 לעיל.

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

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון שני 2020
5,430,368	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
(596,425)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(236,327)	בניכוי שטחים פנויים
4,597,616	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
73,663	NOI נדל"ן מניב רבעון שני 2020 ^(א)
6.4%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)
6.8%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב בנטרול השפעת קניון TLV

(א) NOI כולל התאמות בגין הנחות קורונה ואינו 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 2.7%.

EPRA NRV

מדד ה- EPRA NRV 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	30.6.2020	
2,151,793	2,142,791	הון עצמי איחוד יחסי
574,252	584,240	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,726,045	2,727,031	EPRA NRV
235.31	235.39	EPRA NRV למניה (ש"ח)

EPRA NTA

מדד ה- EPRA NTA משקף את השווי הנכסי הנקי של הקבוצה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח מימוש חלקי של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים והכרה חלקית 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	30.6.2020	
2,151,793	2,142,791	הון עצמי איחוד יחסי
287,126	292,120	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,438,919	2,434,911	EPRA NTA
210.52	210.18	EPRA NTA למניה (ש"ח)

EPRA NDV

מדד ה- EPRA NDV 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.

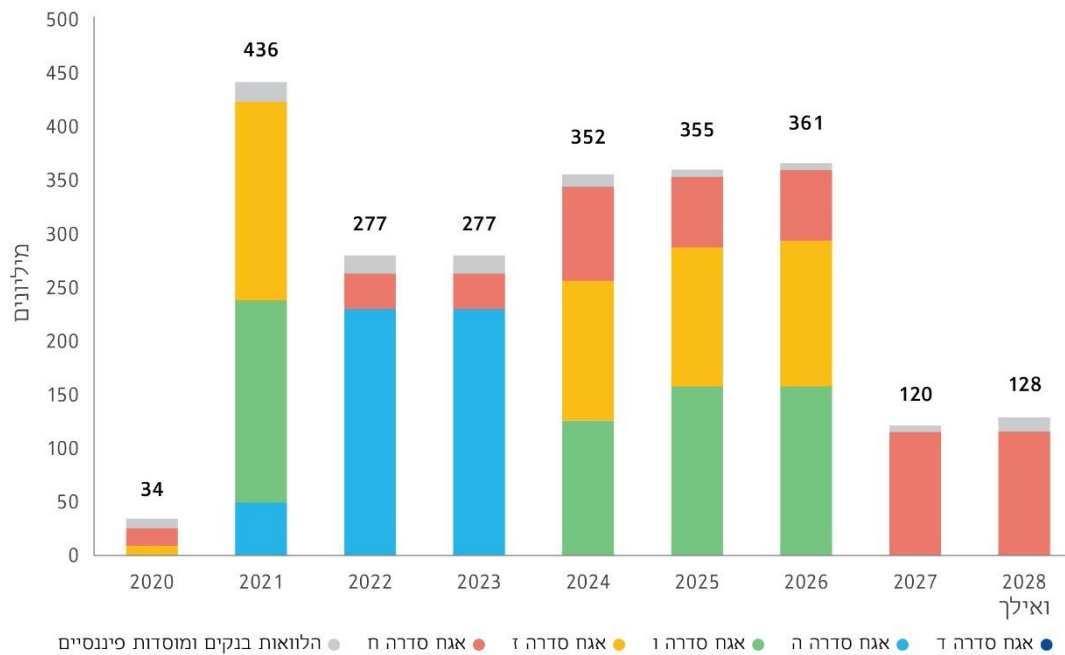
יש לציין כי נכסים בייזום נכללים במדד בשווים הנוכחי, כלומר על בסיס השווי ההוגן של הקרקע לרבות השקעות שבוצעו בנכסים, ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו יניבו רווח.

31.12.2019	30.6.2020	
2,726,045	2,727,031	EPRA NDV
(112,786)	31,039	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
(574,252)	(584,240)	בניכוי עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,039,007	2,173,830	EPRA NDV
176.00	187.64	EPRA NDV למניה (ש"ח)

1.9.2 ניהול מבנה החוב

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. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 ביוני 2020, מסתכם בכ- 3.6 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.3 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.7%. הריבית המשוקללת בנטרול הלוואות חברת קניון TLV שאוחדה לראשונה ביום 31.12.19 הינה 2.3%. לחברה גמישות פיננסית גבוהה מאוד נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 1.6 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2020. 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 30 ביוני 2020



הרכב חוב פיננסי במאוחד ליום 30 ביוני 2020



● אגרות חוב ● הלוואות ממוסדיים ● הלוואות מבנקים

טבלה של פירעונות החוב וריבית אפקטיבית של יתרת החוב

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	במיליוני ש"ח
120	361	355	435	277	277	1,306	77	סך פירעונות קרן
1.89%	1.82%	1.95%	1.98%	2.03%	2.19%	2.31%	2.75%	ריבית אפקטיבית

הערות והסברים	6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
הכנסות משכירות	111,066	154,143	העלייה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של הכנסות חברת הקניון בסך של כ- 44.3 מיליון ש"ח.
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	36,399	-	עליית הערך בתקופה מקבילה נבעה בעיקר מעדכון תזרימי המזומנים להיוון הצפויים בהתאם להסכמי השכירות בעקבות עליית המדד בתקופה ומהפחתת שיעור היוון בכ- 0.75% בנכסי לוגיסטיקה ואחסנה של החברה לאור סקר עדכני של התחום ועסקאות שנעשו בו.
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו	5,386	4,086	בתקופה מקבילה נכלל הפסד חברת הקניון בסך של כ- 10.9 מיליון ש"ח שקוזז עם רווח שנבע מהפחתת שיעור היוון בכ- 0.75% בשווי נכסי לוגיסטיקה ואחסנה (סך ההשפעה נטו כ- 11 מיליון ש"ח)
סה"כ הכנסות	152,851	158,229	עליה של כ- 3.5%
			הוצאות ועלויות
עלות המכירות מדירות	-	895	ירידת הערך בתקופה נבעה בעיקר משינוי בתזרים ההכנסות הנובע מירידת המדד בתקופת הדוח, המשפיע על חוזי השכירות שהינם צמודי מדד ומהשקעות בנכסים.
אחזקת נכסים	3,969	14,939	העלייה נובעת מאיחוד לראשונה של הוצאות אחזקה בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 11.4 מיליון ש"ח.
שיווק	1,467	2,099	העלייה נובעת מאיחוד לראשונה של הוצאות שיווק בחברת הקניון בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח.
הנהלה וכלליות	9,989	17,296	העלייה נובעת ברובה מאיחוד לראשונה של הוצאות הנהלה וכלליות בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח.
סה"כ הוצאות ועלויות	15,425	46,257	
רווח מפעולות	137,426	111,972	ירידה של כ- 18.5%
הוצאות מימון	64,602	46,262	הירידה נובעת בעיקר מהשפעת שינוי המדד בין התקופות, בתקופת הדוח קיטון ברישום הפרשי הצמדה בסך של כ- 42.8 מיליון ש"ח, הפחתת עלויות גיוס החוב של החברה ומפירעון של סדרות אגרות חוב ד', ה' ו- ח' במהלך המחצית השנייה של שנת 2019, בקיזוז ירידת ערך מכשירים פיננסיים בסך של כ- 17.1 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 1.3.2 לעיל בשל משבר מגיפת הקורונה ומעלייה בהוצאות ריבית בסך של כ- 8.7 מיליון ש"ח שנבע מאיחוד לראשונה של הוצאות ריבית בחברת הקניון.
הכנסות מימון	23,333	3,896	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- 17.6 מיליון ש"ח וריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות לחברות בשליטה משותפת והלוואות לאחרים בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח.
הוצאות מימון, נטו	41,269	42,366	
רווח לפני מיסים על ההכנסה	96,157	69,606	
מיסים על הכנסה	17,776	18,797	
רווח לתקופה	78,381	50,809	

NOI

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

NOI לתקופת הדוח כמפורט להלן, הסתכם לכ- 146.7 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לכ- 133.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 9.7%. הגידול ב- NOI נובע בעיקר מעליית שיעור ההחזקה בחברת הקניון, כמפורט לעיל.

כמו כן, בתקופת הדוח תוספת בגין חלק החברה ב- NOI של קניון TLV בסך של כ- 31.9 מיליון ש"ח למול תוספת של כ- 16.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בה הוחזק הנכס בשליטה משותפת בשיעור של 50%.

6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
107,983	138,104	*NOI
25,710	8,570	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן*
133,693	146,674	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 בתקופת הדוח כולל רווח בסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV. בתקופה מקבילה נכלל רווח בסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV.

להלן חישוב ה- FFO לתקופת הדוח ולתקופה המקבילה:

6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
78,381	50,809	רווח נקי לתקופה
(35,418)	11,468	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,887	2,129	פחת והפחתות
3,707	5,317	מסים נדחים
1,787	249	התאמות שונות ^(א)
13,038	(8,735)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
63,382	61,237	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.

הערות והסברים	3 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
העלייה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של הכנסות חברת הקניון בסך של כ- 16.6 מיליון ש"ח.	55,696	70,202	הכנסות משכירות
ראה הסבר מפורט בתוצאות החציון בסעיף 1.9.3	42,220	4,301	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
בתקופה מקבילה נבע בעיקר מחלק החברה ברווחים שוטפים בחברות בשליטה משותפת, שבחלקם נובעים מהפחתת שיעור היוון בכ- 0.75% בשני נכסי לוגיסטיקה ואחסנה (סך ההשפעה, נטו כ- 11 מיליון ש"ח). בקיזוז חלק החברה בהפסד חברת הקניון בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח, שנבע מירידת ערך בקניון TLV.	4,235	1,191	חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת
ירידה של כ- 30.1%	102,151	75,694	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות
	-	638	עלות ממכירת דירות
העלייה נובעת מאיחוד לראשונה של הוצאות אחזקה בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח.	1,833	6,279	אחזקת נכסים
	769	707	שיווק
העלייה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של הוצאות הנהלה וכלליות בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח.	5,135	8,917	הנהלה וכלליות
	7,737	16,541	סה"כ הוצאות ועלויות
ירידה של כ- 37.3%	94,414	59,153	רווח מפעולות
הירידה נובעת מירידה בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 37.7 מיליון ש"ח שנבע מירידת המדד בין התקופות. מנגד, עלייה בהוצאות ריבית בסך 5.9 מיליון ש"ח שנבע מאיחוד לראשונה של הוצאות ריבית בחברת הקניון.	53,997	19,670	הוצאות מימון
הכנסות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווח משערון מכשירים פיננסים בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח וריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות לחברות בשליטה משותפת והלוואות לאחרים בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.	10,283	8,332	הכנסות מימון
	43,714	11,338	הוצאות מימון, נטו
	50,700	47,815	רווח לפני מסים על ההכנסה
	8,655	10,924	מסים על הכנסה
	42,045	36,891	רווח לתקופה

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 השני של שנת 2020 כמפורט להלן, הסתכם לכ- 66.9 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לכ- 67.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 0.8%. הירידה ב- NOI נובעת בעיקר מקיטון בהכנסות מדמי שכירות הנובעת ממשבר הקורונה בקיזוז עליית שיעור ההחזקה בחברת הקניון, כמפורט לעיל.

כמו כן, בתקופת הדוח נכללה תוספת בגין חלק החברה ב- NOI של קניון TLV בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח למול תוספת של כ- 8.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
53,848	63,180	*NOI
13,546	3,755	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור אחזקה בהן
67,394	66,935	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 השני של שנת 2020 כולל רווח בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV. בתקופה המקבילה אשתקד נכלל רווח בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV. הירידה נובעת מהשפעת משבר הקורונה שנרשמה בתוצאות רבעון שני 2020, ראו סעיף 1.3.2 לעיל.

להלן חישוב ה- FFO לתקופת הדוח ולתקופה המקבילה:

3 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
42,045	36,891	רווח נקי לתקופה
(41,400)	(3,881)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
949	1,166	פחת והפחתות
549	8,088	מסים נדחים
1,189	(313)	התאמות שונות ^(א)
28,700	(19,631)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
32,032	22,320	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.

1.9.5 מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

1.9.5.1 תמצית נתוני המאזן המאוחד ליום 30 ביוני 2020 ו- 31 בדצמבר 2019

הערות והסברים	ליום		
	31 בדצמבר 2019	30 ביוני 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 סעיפים 1.5 ו-1.6 לדוח זה. בתקופה חולק דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח ונפרעו סדרות אג"ח ד' ו-ה'.	266,011	360,733	מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
מורכב בעיקר מקרקעין פרויקט המגורים תוצרת הארץ בתל אביב.	259,059	265,027	מלאי מקרקעין - בנייה למגורים
	61,550	75,257	חייבים ויתרות חובה אחרות
	586,620	701,017	סך נכסים שוטפים
סעיפים עיקריים: נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 30 ביוני 2020 לסך של כ- 5,252.6 מיליון ש"ח. השקעה והלוואות בחברות בשליטה משותפת - הסתכם ליום 30 ביוני 2020 לסך של כ- 139.5 מיליון ש"ח.	5,711,864	5,738,622	נכסים שאינם שוטפים
	6,298,484	6,439,639	סך הנכסים
			התחייבויות שוטפות
	563,154	437,037	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).	192,936	137,817	זכאים ויתרות זכות אחרות
	756,090	574,854	סך התחייבויות שוטפות
	*3,390,601	3,721,994	התחייבויות שאינן שוטפות
	4,146,691	4,296,848	סך ההתחייבויות
עיקר השינוי נובע מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ- 51 מיליון ש"ח בקיזוז דיבידנד שחולק בסך של 60 מיליון ש"ח.	*2,151,793	2,142,791	סך ההון
	6,298,484	6,439,639	סך ההתחייבויות וההון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הסברים	6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		
	2019	2020	
	מיליוני ש"ח		
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 100.9 מיליון ש"ח כולל תזרים מפעילות שוטפת מחברת הקניון בסך של כ- 21.9 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.	70.6	42.6	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
בתקופת הדוח, המזומנים שימשו בעיקר, למתן הלוואות בסך של כ- 13.4 מיליון ש"ח וכן השקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 20.4 מיליון ש"ח בגין השקעות בתקופת הדוח. בתקופה המקבילה, המזומנים שימשו בעיקר למתן הלוואות בסך של כ- 43.2 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ולרכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו בסך של כ- 24.3 מיליון ש"ח.	(103.1)	(24.3)	סך המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
בתקופת הדוח, המזומנים נבעו בעיקר מתמורה נטו שהתקבלה בגין הרחבת סדרות אג"ח ז' ו- ח' בסך של כ- 456.2 מיליון ש"ח וממשיכת מסגרת אשראי בסך של כ- 43.7 מיליון ש"ח בקיזוז פירעון הלוואות מבנקים ומתאגידים מוסדיים בסך של כ- 288.5 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית בסך של כ- 49.9 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה, המזומנים שימשו בעיקר לפירעון הלוואות מבנקים ומתאגידים מוסדיים בסך של כ- 350.2 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית בסך של כ- 33.7 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 55 מיליון ש"ח.	(173.8)	100.9	סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

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

2.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאור 2ב' לדוחות הכספיים.

חלק שלישי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

3.

אגרות החוב של החברה ליום 30 ביוני 2020 (במיליוני ש"ח) *

3.1

אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	
אפריל 2019, אפריל 2020	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020	אפריל 2017, ינואר 2018	אוקטובר 2013, ינואר 2014, ספטמבר 2016	מועד הנפקה
485 ^(ד)	137.665 ^(ג)	181.05 ^(ב)	121.724 ^(א)	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (מיליון ש"ח)
525.5	578.5	612	502.7	ע.ג. נומינלי ליום 30.6.2020 (מיליון ש"ח)
525.5	586.1	619.9	502.7	ע.ג. צמוד מדד ליום 30.6.2020 (מיליון ש"ח)
518.1	571.5	628.4	510.2	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2020 (מיליון ש"ח)
1.2	0.8	1.1	1.4	ריבית שנצברה ליום 30.6.2020 (מיליון ש"ח)
518.9	590.4	589.8	502.7	שווי בורסאי ליום 30.6.2020 (מיליון ש"ח)
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.42% ^(ח)	1.6% ^(ז)	2.15% ^(ו)	3.3% ^(ה)	ריבית נקובה
1.69% ^(ט)	2.35% ^(ט)	1.89% ^(ט)	3.24% ^(ט)	ריבית אפקטיבית

מועדי תשלום הקרן	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
4 תשלומים בסך של 7.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2021 ו-2 תשלומים בסך של 35% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב- 31 במאי מהשנים 2022 ו-2023.	תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו-2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026.	4 תשלומים בסך של 1.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2020 (כולל), תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 ותשלום בסך של 22% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026	2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו 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 הריבית	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
בסיס ההצמדה	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
המרה למניות	לא	לא	לא	לא
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה	זכות פידיון מוקדם בכל עת בהתאם להוראות סעיף 2 (סדרה ה), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 30.10.2013 (אסמכתא מספר 179088-01-2013)	זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 030802-01-2017)	זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 (סדרה ז'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 030802-01-2017)	זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 (סדרה ח'), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר נוסחו המתוקן פורסם ביום 17.4.2019 (אסמכתא מספר 035481-01-2019)
מהותיות	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית
דירוג עדכני	מידרוג A1 negative מעלות A+	מידרוג A1 negative מעלות A+	מידרוג Aa3 negative מעלות AA-	מעלות AA-
נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב	אין	אין	ראו הערה (י) לטבלה זו	ראו הערה (יא) לטבלה זו

אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים כמפורט בסעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2019 ולהלן.			

* ביום 30 ביוני 2020 חל מועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד').

- (א) בחודש אוקטובר 2013 הונפקו 121.724 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה) של החברה, ובחודש ינואר 2014 הונפקו 265.5 מיליון ש"ח ע.נ. במסגרת הצעת רכש חליפין עם אגרות חוב (סדרה ב). בחודש ספטמבר 2016 הורחבה הסדרה ב-261.447 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ג) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, בחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.
- (ד) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה ובחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.
- (ה) בתנאי אגרות החוב (סדרה ה) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה) ו/או קיטון בהון העצמי. לפרטים בדבר עדכון שיעור הריבית ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר 125497-01-2016).
- (ו) 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.
- (ז) 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.
- (ח) 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.
- (ט) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.
- (י) 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 גם נספח ב' לדוח הדירקטוריון הכלול בדוח לרבעון הראשון של שנת 2020. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2019.
- בחודש אפריל 2020, 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. לעדכון בקשר לנכס בבאר טוביה ראו נספח ב' לדוח זה.
- (יא) 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 30.6.2020	אמות מידה פיננסיות
2,143 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח
33.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-20%
7.8	היחס בין החוב הפיננסי נטו ⁽⁸⁾ של החברה לבין ה-NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2020	אמות מידה פיננסיות
2,143 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח
33.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
7.8	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
הערך המתואם: 587 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 639 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) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

"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 30.6.2020	אמות מידה פיננסיות
2,143 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
33.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
7.8	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
הערך המתואם: 527 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) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

"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, 2019-01-036123 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.

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

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

27 באוגוסט, 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 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2019		2019	2020	
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				נכסים שוטפים:
84,678		97,887	206,908	מזומנים ושווי מזומנים
7,246		223,121	12,792	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
191,096		215,692	166,523	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
				חייבים ויתרות חובה:
14,614		8,696	22,680	לקוחות
40,563		18,068	40,969	אחרים
731		3,953	866	מס הכנסה לקבל
259,059		43,612	265,027	מלאי בנינים ובנייה למגורים
-		51,782	-	הלוואות לחברות מוחזקות
-		31,100	-	נכס מוחזק למכירה
597,987		693,911	715,765	
				נכסים שאינם שוטפים:
211,385		385,677	212,942	מלאי מקרקעין
93,939		87,810	110,740	הלוואות לאחרים
11,975		10,487	11,975	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
5,424,473		4,351,790	5,430,368	נדל"ן להשקעה
11,550		11,113	10,859	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
54,863		56,389	52,995	נכסים אחרים
5,808,185		4,903,266	5,829,879	
6,406,172		5,597,177	6,545,644	סך נכסים

ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	
2020	2019	2019	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות:
369,926	301,161	315,366	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
74,107	257,267	254,784	חלויות שוטפות של אגרות חוב
			זכאים ויתרות זכות:
31,751	16,333	29,605	ספקים ונותני שירותים
30,439	59,660	85,827	אחרים
5,590	685	3,332	מסי הכנסה לשלם
69,137	19,320	73,483	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
580,950	654,426	762,397	
			התחייבויות שאינן שוטפות:
1,133,055	766,957	1,206,524	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
2,154,074	1,791,874	1,758,232	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
14,509	15,696	15,738	התחייבויות אחרות
746	734	721	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
519,519	447,669	*510,767	מסי הכנסה נדחים
3,821,903	3,022,930	3,491,982	
4,402,853	3,677,356	4,254,379	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
(6,713)	(5,303)	(6,902)	קרן הון מהפרשי תרגום
1,835,133	1,610,753	*1,844,324	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	בניכוי - עלות מניית החברה ברכישה עצמית (מניות באוצר)
2,142,791	1,919,821	2,151,793	סך ההון
6,545,644	5,597,177	6,406,172	סך התחייבויות והון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020		
(בלתי מבוקר)						
אלפי ש"ח						
הכנסות:						
295,239	73,385	74,220	145,025	163,394	הכנסות משכירות	
296,780	41,401	3,881	35,418	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
26,678	8,573	-	26,800	-	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה	
1,107	-	-	-	-	הכנסות אחרות	
619,804	123,359	78,101	207,243	163,394	סה"כ הכנסות	
הוצאות ועלויות:						
-	-	-	-	11,468	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
28,368	6,564	7,464	13,402	17,473	אחזקת נכסים	
8,761	1,637	711	3,095	2,103	מכירה ושיווק	
30,022	8,937	638	27,016	895	עלות המכירות מדירות ומביצוע חוזי הקמה	
27,249	6,338	9,211	12,419	17,520	הנהלה וכלליות	
94,400	23,476	18,024	55,932	49,459	סה"כ הוצאות ועלויות	
525,404	99,883	60,077	151,311	113,935	רווח מפעולות	
115,537	62,144	20,405	80,870	47,744	הוצאות מימון	
43,921	10,283	8,332	23,333	3,896	הכנסות מימון	
71,616	51,861	12,073	57,537	43,848	הוצאות מימון, נטו	
453,788	48,022	48,004	93,774	70,087	רווח לפני מסים על ההכנסה	
*103,836	5,977	11,113	15,393	19,278	מסים על ההכנסה	
349,952	42,045	36,891	78,381	50,809	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 מאוד⁴ - הנכס בבאר טוביה:

מספרי השוואה	2020		(נחונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2019			
192,700	192,400	192,300	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,763	2,338	2,448	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,763	2,338	2,448	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
32,759	(300)	(197)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.1%	4.9%	5.1%	שיעור תשואה (%)
6%	5.8%	6%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)
35	35	34	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
--	--	--	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

(א) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה.

4 בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 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)

30 ביוני 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
7-8	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
9-10	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
11-23	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 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 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 בפסיקה 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, 27 באוגוסט 2020

זיו האפט

רואי חשבון

27 באוגוסט 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 27 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 2019.
4. דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרפורמה על הרווח הכולל של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2020

31 בדצמבר		30 ביוני		ביאור	נכסים
2019	2019	2020			
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
					נכסים שוטפים:
74,915	80,467	194,210			מזומנים ושווי מזומנים
191,096	215,692	166,523	6		נכסים פיננסיים סחירים
5,018	214,074	10,564	7		פקדונות מוגבלים ובנאמנות
					חייבים ויתרות חובה:
13,973	4,024	21,523			לקוחות
1,500	53,282	1,500	4		הלוואות לחברות בשליטה משותפת
678	3,750	804			מסי הכנסה לקבל
40,381	22,803	40,866			אחרים
259,059	-	265,027			מלאי מקרקעין – בניה למגורים
586,620	594,092	701,017			
					נכסים שאינם שוטפים:
136,713	512,328	139,498	4		השקעה והלוואות לחברות בשליטה משותפת
93,939	87,810	110,740			הלוואות לאחרים
11,975	10,487	11,975	6		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,550	11,113	10,859			נכסי זכות שימוש
211,385	385,677	212,942			מלאי מקרקעין
5,246,302	3,377,614	5,252,608	5		נדל"ן להשקעה
5,711,864	4,385,029	5,738,622			
6,298,484	4,979,121	6,439,639			סך נכסים

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 27 באוגוסט 2020

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
ליום 30 ביוני 2020

31 בדצמבר 2019	30 ביוני	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

ביאור

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

308,370	281,070	362,930	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
254,784	257,267	74,107	חלויות שוטפות של אגרות חוב זכאים ויתרות זכות:
28,377	3,232	30,789	ספקים ונותני שירותים
87,744	29,397	32,301	אחרים
3,332	685	5,590	מסי הכנסה לשלם
73,483	19,320	69,137	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
756,090	590,971	574,854	

התחייבויות שאינן שוטפות:

1,124,295	240,389	1,052,359	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
1,758,232	1,791,874	2,154,074	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
13,916	13,235	12,675	התחייבויות אחרות
721	653	746	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
*493,437	422,178	502,140	מסי הכנסה נדחים
3,390,601	2,468,329	3,721,994	8
4,146,691	3,059,300	4,296,848	

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)	(5,303)	(6,713)	קרן הון מהפרשי תרגום
*1,844,324	1,610,753	1,835,133	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	בניכוי עלות מניות החברה ברכישה עצמית (מניות באוצר)
2,151,793	1,919,821	2,142,791	סך ההון
6,298,484	4,979,121	6,439,639	סך התחייבויות והון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 3ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**דוח תמציתי על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל לתקופות של 6 ו- 3 החודשים
שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020**

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
	2019*	2020	2019*	2020	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
223,214	55,696	**70,202	111,066	**154,143	הכנסות: הכנסות מדמי שכירות, נטו עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת נטו הכנסות אחרות, נטו
287,426	42,220	4,301	36,399	-	
-	4,235	1,191	5,386	4,086	
27,068	-	-	-	-	
537,708	102,151	75,694	152,851	158,229	
-	-	638	-	895	הוצאות ועלויות: עלות דירות שנמכרו ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	-	11,028	אחזקת נכסים
8,689	1,833	6,279	3,969	14,939	שיווק
5,073	*** 769	707	*** 1,467	2,099	הנהלה וכלליות
22,161	***5,135	8,917	***9,989	17,296	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת, נטו
10,319	-	-	-	-	
46,242	7,737	16,541	15,425	46,257	
491,466	94,414	59,153	137,426	111,972	רווח מפעולות
81,620	53,997	19,670	64,602	46,262	הוצאות מימון
43,921	10,283	8,332	23,333	3,896	הכנסות מימון
37,699	43,714	11,338	41,269	42,366	הוצאות מימון, נטו
453,767	50,700	47,815	96,157	69,606	רווח לפני מסים על ההכנסה
***103,815	8,655	10,924	17,776	18,797	מסים על ההכנסה
349,952	42,045	36,891	78,381	50,809	רווח נקי לתקופה
(6,450)	(1,748)	(2,681)	(4,851)	189	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה - זקיפה לקרן מהפרשי תרגום מטבע
343,502	40,297	34,210	73,530	50,998	סך רווח כולל לתקופה
ש"ח					
***30.21	3.63	3.18	6.77	4.39	רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה - רווח בסיסי למניה

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

** דמי השכירות הינם לאחר ניכוי הקלות והפרשות בגין חובות שוכרים - ראה ביאור א'2.

*** סווג מחדש.

**** לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון לתקופות של 6 ו-3 החודשים
שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020**

מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים אלפי ש"ח	עלות מניות החברה ברכישה עצמית	סך הכל
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר): יתרה ליום 1 בינואר 2020					
12,554	459,785	(6,902)	*1,844,324	(157,968)	2,151,793
תנועה במהלך התקופה:					
רווח כולל:					
-	-	-	50,809	-	50,809
-	-	189	-	-	189
-	-	189	50,809	-	50,998
סך הרווח הכולל לתקופה עסקאות עם בעלים -					
-	-	-	(60,000)	-	(60,000)
12,554	459,785	(6,713)	1,835,133	(157,968)	2,142,791
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר): יתרה ליום 1 בינואר 2019					
12,554	459,785	(452)	1,532,372	(157,968)	1,846,291
תנועה במהלך התקופה:					
רווח כולל:					
-	-	-	78,381	-	78,381
-	-	(4,851)	-	-	(4,851)
-	-	(4,851)	78,381	-	73,530
12,554	459,785	(5,303)	1,610,753	(157,968)	1,919,821
סך הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה					
יתרה ליום 30 ביוני 2019					

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון לתקופות של 6 ו- 3 החודשים
שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים אלפי ש"ח	עלות מניות החברה ברכישה עצמית	סך הכל
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר): יתרה ליום 1 באפריל 2020					
12,554	459,785	(4,032)	1,858,242	(157,968)	2,168,581
תנועה במהלך התקופה:					
רווח כולל:					
-	-	-	36,891	-	36,891
-	-	(2,681)	-	-	(2,681)
-	-	(2,681)	36,891	-	34,210
הפסד כולל אחר					
-	-	-	(60,000)	-	(60,000)
12,554	459,785	(6,713)	1,835,133	(157,968)	2,142,791
יתרה ליום 30 ביוני 2020					
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר): יתרה ליום 1 באפריל 2019					
12,554	459,785	(3,555)	1,568,708	(157,968)	1,879,524
תנועה במהלך התקופה:					
רווח כולל:					
-	-	-	42,045	-	42,045
-	-	(1,748)	-	-	(1,748)
-	-	(1,748)	42,045	-	40,297
הפסד כולל אחר					
-	-	-	(38,000)	-	(38,000)
12,554	459,785	(5,303)	1,610,753	(157,968)	1,919,821
יתרה ליום 30 ביוני 2019					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר): יתרה ליום 1 בינואר 2019					
12,554	459,785	(452)	1,532,372	(157,968)	1,846,291
תנועה במהלך השנה:					
רווח כולל:					
-	-	-	* 349,952	-	* 349,952
-	-	(6,450)	-	-	(6,450)
-	-	(6,450)	349,952	-	343,502
הפסד כולל אחר					
-	-	-	(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 לתקופות של 6 ו-3 החודשים

שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
163,568	47,169	37,788	89,858	100,906	תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות: מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח) מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה בחברת הקניון
-	-	-	-	(48,621)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
(27,176)	(4,966)	(3,474)	(19,253)	(9,664)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
136,392	42,203	34,314	70,605	42,621	
4,877	960	890	2,434	2,180	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה : ריבית שהתקבלה
(218,796)	-	-	-	-	רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי
(40,826)	(32,443)	(12,739)	(38,054)	(20,378)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
(9,922)	(1,240)	(4,514)	(6,516)	(13,368)	הלוואות לאחרים
(67,161)	(38,148)	(6,946)	(52,856)	(13,853)	השקעה בניירות ערך סחירים
74,221	13,177	8,785	28,550	18,701	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
-	-	4,056	-	2,434	קיטון בפקדונות מוגבלים, נטו
(36,828)	(13,500)	-	(36,650)	-	מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת
1,500	-	-	-	-	פרעון הלוואות מחברות בשליטה משותפת
(292,935)	(71,194)	(10,468)	(103,092)	(24,284)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(62,527)	(30,261)	(48,070)	(33,706)	(49,889)	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון: ריבית ששולמה
(93,000)	-	(60,000)	(55,000)	(60,000)	דיבידנד ששולם
-	-	(2,665)	-	43,724	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר, נטו
479,836	265,762	456,219	265,762	456,219	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
(256,422)	(239,233)	(235,954)	(239,233)	(235,954)	פירעון אגרות חוב
(122,074)	(105,474)	(46,986)	(111,007)	(52,519)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(1,238)	(309)	(314)	(617)	(627)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(55,425)	(109,515)	62,230	(173,801)	100,954	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(211,968)	(138,506)	86,076	(206,288)	119,291	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
286,925	219,091	108,154	286,925	74,915	הפרשי שער בגין מזומנים
(42)	(118)	(20)	(170)	4	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה
74,915	80,467	194,210	80,467	194,210	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים לתקופות של 6 ו-3 החודשים
שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020**

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2019	2020	6 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2019	2020
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

453,767	50,700	47,815	96,157	69,606	רווח לפני מסים על ההכנסה
					התאמות בגין:
(287,426)	(42,220)	(4,301)	(36,399)	11,028	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
					רווח הזדמנותי מרכישת השליטה בחברות
(75,000)	-	-	-	-	השוק הסיטונאי
					חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות בשליטה
7,780	(3,910)	(916)	(3,611)	(2,551)	משותפת, בניכוי דיבידנדים שהתקבלו, נטו
					שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(22,450)	(4,900)	(5,598)	(14,193)	19,725	הוצאות מימון, נטו
(6,635)	27,469	(9,522)	21,463	(25,328)	פחת נכסי זכות שימוש
1,321	331	377	661	691	ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
51,862	27,585	46,995	26,979	47,477	גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
(58)	-	20	-	25	
123,161	55,055	74,870	91,057	120,673	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

(5,631)	(3,929)	(359)	(4,599)	(7,277)	גידול במלאי מקרקעין
(111)	(1,063)	(6,439)	(64)	(7,550)	גידול בחייבים – שוכרים
2	11,008	(7,418)	(97)	(485)	קיטון (גידול) בחייבים אחרים
1,005	(1,168)	347	289	6,823	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
					גידול (קיטון) בזכאים אחרים והפרשות בגין
45,142	(12,734)	(23,213)	3,272	(11,278)	התחייבויות אחרות
40,407	(7,886)	(37,082)	(1,199)	(19,767)	
163,568	47,169	37,788	89,858	100,906	

מזומנים נטו שנבעו מפעולות

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

4,411	-	-	-	1,135	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	214,074	7,980	214,074	7,980	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב
					שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות
					מימון – מידע משלים:
8,519	32,098	(7,637)	27,455	(21,661)	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון

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 30 ביוני 2020 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות בשליטה משותפת ("הקבוצה"). תוצאות הפעולות לתקופות המדווחות בשנת 2020 כוללות 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 30 ביוני 2020 ולתקופות הביניים של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופות 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 לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות 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.

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:

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 הראשוניים 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 החוזרים 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

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

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

6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:

0.4	(0.7)	0.3	2020
1.0	1.2	(4.9)	2019

3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:

-	(0.2)	(2.5)	2020
0.2	1.5	(1.8)	2019

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

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

ביאור 4 - חברות בשליטה משותפת

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

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2019	30 ביוני	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
120,728	251,354	123,278
17,485	314,256	17,720
138,213	565,610	140,998
1,500	53,282	1,500
136,713	512,328	139,498

השקעה בחברות בשליטה משותפת

הלוואות לחברות בשליטה משותפת

בניכוי – חלויות שוטפות - מוצג במסגרת הרכוש השוטף

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
*(43,818)	(10,420)	-	(11,700)	-
33,499	14,655	1,191	17,086	4,086
(10,319)	4,235	1,191	5,386	4,086
3,500	325	275	1,775	1,535

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	30 ביוני		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
3,311,183	3,311,183	5,246,302	יתרה לתחילת התקופה
			תוספות:
36,884	30,032	17,334	רכישות והשקעות
1,610,809	-	-	איחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי
287,426	36,399	(11,028)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
5,246,302	3,377,614	5,252,608	יתרה לתום התקופה ⁽¹⁾
258,460	170,170	261,796	(1) כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

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- 23% 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

סה"כ יתרה	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 1	
30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)			
			נכסים
166,523	-	166,523	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
11,975	11,975	-	ניירות ערך סחירים
178,498	11,975	166,523	השקעה במניות לא סחירות
			סך נכסים
			נכסים
215,692	-	215,692	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
10,487	10,487	-	ניירות ערך סחירים
226,179	10,487	215,692	השקעה במניות לא סחירות
			סך נכסים
			נכסים
191,096	-	191,096	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
11,975	11,975	-	ניירות ערך סחירים
203,071	11,975	191,096	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 30 ביוני 2020 המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלותן המופחתת, לצד שווי הוגן לאותו יום:

שווי הוגן	ערך בספרים*
(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	
1,371,867	1,371,993
2,201,786	2,232,699
3,573,653	3,604,692

הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

סך הכל

* הערך בספרים כולל יתרות בגין ריבית לשלם בסך של כ- 4.9 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, התפרצות נגיף הקורונה והפעולות הננקטות על ידי ממשלת ישראל בנסיון לבלום את התפשטות המגיפה ממשיכים להציב אתגרים חסרי תקדים בתחומים שונים ובכלל זה ייצוב הפעילות המשקית והפיננסית. פעולות ואמצעים שנעשו כדי להגביל את התפשטות הנגיף גרמו לירידה דרמטית בפעילות הכלכלית והשפיעו רבות על התנודתיות של השווקים הפיננסיים ועל יציבותה של המערכת הפיננסית על כלל רכיביה.

נכון למועד הדוח, ישראל מוגדרת "מדינה אדומה" בשל רמת וקצב עליית התחלואה הגבוהה בה וקיימת אי-וודאות גבוהה בהערכות לגבי השפעה הכוללת של המשבר, וכן לגבי עיתוי וקצב ההתאוששות ממנו.

(2) השפעת משבר הקורונה על הקבוצה

תחום הנדל"ן המניב:

לחברה תמהיל נכסי נדל"ן מניב מגוון הכולל סופרמרקטים, שטחי מסחר ומרכזים מסחריים, לוגיסטיקה ומשרדים, בפיזור גאוגרפי נרחב ברחבי הארץ, המאפשר לחברה להתמודד בצורה טובה עם השלכות המשבר על תוצאות פעילותה. להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, עיקר ההשפעה של משבר הקורונה על פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב 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.

הנכסים המניבים המושכרים לשימוש כסופרמרקטים מהווים נתח משמעותי מנכסיה של החברה, ורובם המכריע פעלו באופן סדיר ומלא במהלך תקופת הדוח ולאחריה. להערכת 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)

(2) השפעת משבר הקורונה על הקבוצה (המשך)

באשר לנכסים המושכרים לשימוש כמרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר, נקטו החברה, וחברות בנות שלה, פעולות על מנת להתמודד עם השלכות המשבר, ובכלל זה: (א) צעדי צמצום והתייעלות, שנועדו להקטין הוצאות משתנות וקבועות (לרבות הוצאות תפעוליות ועלויות כוח אדם) בתקופה שבה מרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר נסגרו על פי הנחיות הממשלה; (ב) גיבוש מספר מתווי הקלות שיענו לצרכים של השוכרים השונים, אשר כללו בין היתר ויתורים או דחיות בדמי שכירות ודמי ניהול ואחזקה בתקופה שבה מרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר נסגרו על פי הנחיות הממשלה, וכן מתן הנחות בתנאים מסוימים לאחר הסרת המגבלות בכפוף להתאמות בגין מענקים או הקלות שיהיו השוכרים זכאים לקבל מהמדינה בהתאם לתכניות סיוע ממשלתיות (להלן: "מתווי ההקלות"). הקלות אלו טופלו כתיקון חכירה בהתאם ל-IFRS 16 וזאת נוכח השינוי שחל בסך התמורה בגין החכירה כתוצאה מהויתור. משמעות מדיניות זו הינה פריסת הויתור בגין נכס חייבים פני תקופת החכירה. בעקבות מתווי ההקלות, חל ברבעון השני קיטון בתזרים ההכנסות בהיקף של כ-12 מיליון ש"ח.

ההכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח הינם לאחר הפחתה בסכום כולל של כ-8.8 מיליון ש"ח. סך של כ-0.4 מיליון ש"ח נובע מפריסה של כ-3.4 מיליון ש"ח בגין הקלות מוסכמות בדמי שכירות המתייחסות לתקופת הסגירה של מרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר (הקלות אשר תפרסנה על פני יתרת תקופת השכירות של השוכרים הרלוונטיים), והשאר נובע בעיקר מהפרשה בגין ויתורים מוצעים לשוכרים בתנאים שטרם אושרו על ידם. קבלת ההצעה על ידי שוכרים עשויה להביא להקטנת ההפרשה בעתיד ופריסת סכום הויתור לגבי שוכרים שיאשרו אותה.

שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, נכון ליום 30 ליוני 2020 עומד על סך של כ-97% למול כ-98% ליום 31 בדצמבר 2019.

תחום הנדל"ן למגורים:

עם פרוץ המשבר הוכרז ענף הבנייה כענף חיוני למשק והוחרג ממרבית ההגבלות אשר הוטלו על ענפי המשק השונים. בהתאם בתקופת הדוח ולאחריה לא אירעו עיכובים בפרויקטים המנוהלים על ידי החברה.

היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון

להערכת החברה בעת הנוכחית, איתנותה הפיננסית, היקף ואיכות נכסיה, יתרותיה הנזילות, שיעור המינוף 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.

כפי שמשקף בדוחות ביניים אלה, 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), במקביל, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פיננסיים.

שווי נכסי הקבוצה

הקבוצה בחנה את שווי הנכסים שלה בסיוע שמאים חיצוניים. למועד הדוח על המצב הכספי, לפי עמדת השמאים החיצוניים, לא חל ברבעון השני שינוי מהותי בשווי הנדל"ן להשקעה של החברה. שווי קניון TLV כמוצג בדוח הכספי לרבעון השני 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).

השלכות הנובעות מהשפעת משבר הקורונה על שוק ההון

שוקי המניות בעולם ובישראל הגיבו לתחילת משבר הקורונה בירידות שערים חדות, ולאחר מכן בעלויות שערים שקיזזו את מרבית הירידות. בהתאם, ברבעון הראשון של שנת 2020 ירד שווי תיק ניירות הערך של החברה בכ-24 מיליון ש"ח, ואילו ברבעון השני של שנת 2020 הציג תיק ניירות הערך של החברה עלייה בשווי של כ-7 מיליון ש"ח. כמו כן אחרי תאריך הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד פרסום הדוח הציג תיק ניירות ערך של החברה עלייה נוספת בסכום הכולל של כ-14 מיליון ש"ח.

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 המחבורים עליהם עד ליום 1 ביוני 2020. בנוסף התאגיד דרש מ-PPC להגיש, תוך 45 ימים ממועד המכתב, תכנית ולוח זמנים לניקוי הקרקע ופירוק המחבורים וכן אסמכתאות, להנחת דעת התאגיד, של-POW ול-PPC קיימים האמצעים הפיננסיים המשמעותיים הדרושים לביצוע התחייבויותיהן.

ביום 13 בפברואר 2020 התקבל מכתב תשובה מאת בא כוח PPC ו- POW לפיו התאגיד לא קיים את התחייבויותיו בהסכם הפיתוח בנוגע לנכס וכי ל-PPC ו- POW אין חובה למלא 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 24 בפברואר 2020 הגיש התאגיד תביעה נגד PPC ו- POW בבית המשפט העליון של מחוז סנהוויש התובע בין השאר את פירוק המחבורים וניקוי המקרקעין לרמה הראויה למגורים וקבלת פיצוי בשל העיכוב בביצוע.

ביום 13 במרץ 2020 הגישו POW ו- PPC כתב הגנה ותביעה שכנגד, הדוחים את טענות התאגיד, במסגרתם ביקשו POW ו- PPC, בין היתר - להורות על מתן סעד הצהרתי לפיו POW ו- PPC לא הפרו את הוראות ההסכמים וכי הן פטורות מקיום יתר התחייבויותיהם ביחס למקרקעין (דהיינו, להסיר את המחבורים ולשקם את הקרקע) וכן (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 ותביעה 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. במקביל להליכים המתוארים לעיל, בחודשים האחרונים ניהלו הצדדים מו"מ שבסופו נחתם, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביום 31 ביולי 2020, הסכם לתקופת ביניים. במסגרת ההסכם התאגיד העניק ל-POW ו- PPC זכות גישה ושימוש במקרקעין עד ליום 30 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת ההסכם") לצורך ביצוע שירותים באתר המתחייבים לשם עמידה בהוראות הרישיונות וההיתרים הרלוונטיים, קיום הוראות הדין והתחייבויות כלפי הצדדים שלישיים (להלן: "שירותי האתר"). בתמורה לשירותי האתר, התאגיד ישלם ל-POW ו- PPC סך של חמישים אלף דולר לחודש במשך תקופת ההסכם. POW ו- PPC אינם רשאים לקיים פעילות של מסוף דלק ימי או ערבול אספלט באתר או לפרק את המחבורים בתקופת ההסכם.

במסגרת תנאי ההסכם ניתנה לתאגיד האופציה להסב על שמו או למי מטעמו את הרישיונות וההיתרים להפעלת האתר כמתקן תעשייתי לאחסון דלקים, עיבוד אספלט וכדומה בכל עת במהלך תקופת ההסכם. בנוסף, נקבע כי התאגיד רשאי לבצע בדיקת נאותות למחבורים ולקבל מידע בנוגע להשקעות שבוצעו, להוצאות התפעול והתחזוקה של המחבורים במשך שלוש השנים האחרונות. במסגרת ההסכם ניתנה ל-POW ו- PPC ארכה להשיב על הדרישה לגילוי מסמכים עד ליום 30 בנובמבר 2020 והצדדים הסכימו להידבר בתום לב בניסיון ליישב את המחלוקת ביניהם. למועד אישור הדוח, התאגיד פועל למציאת שוכר.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

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 חוזי מכר של 125 דירות ו-16 דירות נוספות נמצאות בתהליכי רכישה.

ד. בעקבות משבר הקורונה ואי הודאות הכרוכה בחזרה לפעילות רגילה בקניון TLV בתקופה הקרובה, קיבלה חברת הקניון במהלך הרבעון הראשון 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. במהלך הרבעון השני, 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.

ה. 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, מגיע ל-2.6%. לצורך עמידה בשווי הבטוחתי בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז'), העמידה החברה 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 מדורג 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.

ו. 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-55 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח').

לצורך עמידה בשווי הבטוחתי בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז'), העמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 10 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 8' ו-18' לדוחות הכספיים השנתיים;

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

ז. לתאריך הדוח על המצב הכספי, 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 בסך 7.9 מיליון ש"ח (מוצגת במסגרת פקדונות מוגבלים ובנאמנות), הועברה לחברה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

ח. 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).

ט. 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 יזום 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.

י. 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 שיכחנו 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. כפי שנמסר לחברה, פוליסת הביטוח הקבוצתית אושרה באלון רבוע.

יא. תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה

בהמשך לאמור בביאור 15' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 29 ביוני 2020 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 27 באוגוסט 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 מיכאל (מיקי) זיסמן, מ"מ מנכ"ל החברה (וזאת בהיקף של 90% משרה). תנאי הכהונה של מר מוטי בן משה, כיו"ר דירקטוריון החברה ותנאי הכהונה של מר מיכאל (מיקי) זיסמן, כמ"מ מנכ"ל החברה כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כוללים, בין השאר, התחייבות למתן שיפוי.

ההחלטות כמפורט לעיל כפופות לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר בכוונת החברה לזמן.

כמו כן, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 27 באוגוסט 2020 אישרה ועדת הביקורת של החברה (בשבתה גם כוועדת התגמול) כי הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתבי השיפוי להם, אינה בגדר עסקה חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 וכן אישרה כי הענקת כתבי השיפוי כאמור תהא כפופה לאישור מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

יב. 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 בניהול התובענה. ביום 12 במאי 2020 הגישה החברה בקשה נוספת לסילוק בקשת האישור על הסף, אשר נדחתה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 4 באוגוסט 2020.
- 2) בהמשך לאמור בביאור 12ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים באשר לבקשה לאישור תובענה ייצוגית - ביום 9 בינואר 2020 התקיים דיון קדם משפט. דיון מקדמי נוסף נקבע ליום 8 בספטמבר 2020. 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 בפרויקט 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 30 ביוני 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.

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 6 החודשים שהסתיימה
ב- 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):**

166,765	-	(12,622)	154,143
(11,468)	-	440	(11,028)
155,297	-	(12,182)	143,115

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

121,216	(4,261)	(6,434)	110,521
---------	---------	---------	---------

תוצאות המגזר

(2,635)
4,086
111,972
42,366
69,606

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

5,713,565	452,271	(106,547)	6,059,289
1,964,272	206,220	(116,842)	2,053,650

סך נכסי המגזר
סך התחייבויות המגזר

**לתקופה של 6 החודשים שהסתיימה
ב- 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):**

149,109	26,800	(64,843)	111,066
35,428	(11)	982	36,399
184,537	26,789	(63,861)	147,465

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

157,842	(2,598)	(19,655)	135,589
---------	---------	----------	---------

תוצאות המגזר

(3,549)
5,386
137,426
41,269
96,157

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

4,618,876	633,923	(805,240)	4,447,559
1,453,239	366,758	(825,934)	994,063

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			

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ב- 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

75,569	-	(5,367)	70,202
3,881	-	420	4,301
79,450	-	(4,947)	74,503

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

סך הכנסות המגזר

64,069	(2,190)	(2,307)	59,572
--------	---------	---------	--------

תוצאות המגזר

(1,610)

הוצאות בלתי מוקצות חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו

1,191

59,153

רווח מפעולות

11,338

הוצאות מימון, נטו

47,815

רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ב- 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):

75,424	8,573	(28,301)	55,696
41,411	(11)	820	42,220
116,835	8,562	(27,481)	97,916

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

סך הכנסות המגזר

103,371	(1,456)	(9,898)	92,017
---------	---------	---------	--------

תוצאות המגזר

(1,838)

הוצאות בלתי מוקצות חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו

4,235

94,414

רווח מפעולות

43,714

הוצאות מימון, נטו

50,700

רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 9 - מידע מגזרי (המשך):

ב. דיווח על מגזרי הפעילות - (המשך)

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

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.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

(בלתי מבוקר)

30 ביוני 2020

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

ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 לתקופות ביניים אלה 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 נפרד 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 27 באוגוסט 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 **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 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	30 ביוני 2019	2020
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
60,337	70,615	179,187
191,096	215,692	166,523
-	214,074	7,980
5,010	2,897	712
-	3,714	-
16,269	17,834	21,117
23,254	70,020	23,743
295,966	594,846	399,262
449,302	444,281	1,055,927
780,215	435,231	249,267
93,939	87,810	110,740
11,975	10,487	11,975
10,453	11,113	9,792
3,420,615	3,179,136	3,422,427
4,766,499	4,168,058	4,860,128
5,062,465	4,762,904	5,259,390

נ כ ס י ם

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים סחירים
פיקדון בנאמנות בגין הנפקת אגרות חוב
חייבים ויתרות חובה:
חברות מוחזקות – חשבון שוטף
מסי הכנסה לקבל
אחרים
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים שאינם שוטפים:

השקעה ושותרי 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

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ארתור לשינסקי

סמנכ"ל כספים

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 27 באוגוסט 2020

מיכאל (מיקי) זיסמן

ממלא מקום מנכ"ל

מוטי בן-משה

יו"ר הדירקטוריון

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

לתקופות של 6 ו- 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

רווח והפסד :

הכנסות:

205,520	51,273	49,218	102,112	101,037
251,767	21,720	4,276	15,999	-
27,068	-	-	-	-
484,355	72,993	53,494	118,111	101,037

הכנסות משכירות
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות אחרות

סך הכנסות

הוצאות ועלויות:

-	-	-	-	9,403
8,754	1,833	1,978	3,969	3,439
18,850	4,478	5,673	8,606	10,795
27,604	6,311	7,651	12,575	23,637
456,751	66,682	45,843	105,536	77,400

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
אחזקת נכסים
הנהלה וכלליות

רווח מפעולות

83,346	54,499	14,789	65,621	36,025
49,531	11,831	9,443	26,343	6,210

הוצאות מימון

הכנסות מימון

33,815	42,668	5,346	39,278	29,815
422,936	24,014	40,497	66,258	47,585
*93,062	3,883	9,874	12,580	12,669

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

329,874	20,131	30,623	53,678	34,916
20,078	21,914	6,268	24,703	15,893
349,952	42,045	36,891	78,381	50,809

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה

רווח הפסד כולל :

*349,952	42,045	36,891	78,381	50,809
----------	--------	--------	--------	--------

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה

רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו
לדוח רווח או הפסד בעתיד, בהתקיים תנאים
מסוימים -

(6,450)	(1,748)	(2,681)	(4,851)	189
---------	---------	---------	---------	-----

קרן מהפרשי תרגום מטבע

343,502	40,297	34,210	73,530	50,998
---------	--------	--------	--------	--------

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 ומיידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
לתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2019	2020	6 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2019	2020	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
164,446	43,279	38,613	87,287	89,042	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח)
-	-	-	-	(48,621)	מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה בחברת הקניון
(25,322)	(3,959)	(3,106)	(18,206)	(8,863)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
139,124	39,320	35,507	69,081	31,558	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה :
4,877	960	890	2,434	2,180	רביית שהתקבלה
(40,826)	(32,443)	(12,863)	(38,054)	(14,842)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
(9,922)	(1,240)	(4,514)	(6,516)	(13,368)	הלוואות לאחרים
1,500	-	-	-	-	פירעון הלוואה לחברה מוחזקת
(274,174)	(14,740)	(44,000)	(43,196)	(54,974)	השקעה בחברות מוחזקות
(67,161)	(38,148)	(6,946)	(52,856)	(13,853)	השקעה בניירות ערך סחירים
74,221	13,177	8,785	28,550	18,701	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
(311,485)	(72,434)	(58,648)	(109,638)	(76,156)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:
(61,308)	(29,957)	(29,852)	(33,093)	(31,392)	רביית ששולמה
(93,000)	-	(60,000)	(55,000)	(60,000)	דיבידנד ששולם
479,836	265,762	456,219	265,762	456,219	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
(256,422)	(239,233)	(235,954)	(239,233)	(235,954)	פירעון אגרות חוב
-	-	(2,665)	-	43,724	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר, נטו
(116,985)	(104,201)	(4,261)	(108,462)	(8,522)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(1,238)	(309)	(314)	(617)	(627)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(49,117)	(107,938)	123,173	(170,643)	163,448	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(221,478)	(141,052)	100,032	(211,200)	118,850	גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים
281,815	211,667	79,155	281,815	60,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
60,337	70,615	179,187	70,615	179,187	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

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

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

אלפי ש"ח

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה

רווח המיוחס לחברה עצמה לפני מסים על

ההכנסה

התאמות בגין :

שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
רווח הזדמנותי מרכישת שליטה בחברות השוק
הסיטונאי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, בניכוי

דיבידנדים שהתקבלו, נטו

שינויים בנכסים פיננסים בשווי הוגן, נטו

הכנסות מימון. נטו

פחת ורסני זכות ושימוש

בזכות נכסי אבות ש'מוס

יגדול ההסתברויות בשל חינוך נחשף עורר -

מערב־דן

במסגרת, 10, 11

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

קיטו (גידול) בחייבים ויתרות חובה

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות והפרשות

בגין התחייבויות אחרות

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה

פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות

שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

השקעה בנדל"ן להשקעה

פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב

שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות

מימון – מידע משלים:

שערוד התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון

ספרן | חנוכה | בנות | ימים | שבת

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 30 ביוני 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 30 ביוני 2020 ולתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו 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 הכנסות מחברות מוחזקות בסך 2,750 אלפי ש"ח ו- 1,232 אלפי ש"ח לתקופות של 6 ו- 3 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2020 (7,490 אלפי ש"ח ו- 4,535 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, 18,292 אלפי ש"ח בשנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019).

ג. השפעות הקורונה

ראה ביאור 7א' לדוחות הביניים המאוחדים.

ד. ארועים בתקופת הדוח:

(1) במהלך הרבעון השני של שנת 2020, הנפיקה החברה לציבור 300 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (בדרך של הרחבת סדרה ז'), וכן הנפיקה בהנפקה פרטית 120 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ז') ו- 55 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'), אשר נרשמו למסחר – ראה ביאורים 7ה' ו- ו' לדוחות הביניים המאוחדים.

(2) 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 6 החודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2019
4	דוח תמציתי ביניים מאוחד פרופורמה - הרווח הכולל לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2019
5	דוח תמציתי מאוחד פרופורמה על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019
6	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 30 ביוני 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 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", בכפוף להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 והנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה 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 מחוויים 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 ומיידיים), התש"ל-1970 ולהנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת לבנו 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 27 באוגוסט 2020

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

מידע כספי ביניים פרופורמה (באלפי ש"ח)
 דוח תמציתי ביניים מאוחד פרופורמה על הרווח הכולל
 לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות:		
111,066	47,413	158,479
-	53,103	53,103
36,399	(31,143)	5,256
5,386	11,700	17,086
152,851	81,073	233,924
הוצאות ועלויות:		
-	54,031	54,031
3,969	14,781	18,750
1,467	1,356	2,823
9,989	3,517	13,506
-	305	305
15,425	73,990	89,415
רווח מפעולות		
137,426	7,083	144,509
64,602	18,497	83,099
23,333	(4,166)	19,167
41,269	22,663	63,932
96,157	(15,580)	80,577
17,776	(9,035)	8,741
78,381	(6,545)	71,836
רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:		
(4,851)	-	(4,851)
73,530	(6,545)	66,985
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):		
6.77		6.20
רווח בסיסי למניה		

ארתור לשינסקי
 סמנכ"ל כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
 ממלא מקום מנכ"ל

מוטי בן-משה
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי פרופורמה על ידי דירקטוריון החברה: 27 באוגוסט 2020
 הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי פרופורמה.

מידע כספי ביניים פרופורמה (באלפי ש"ח)
 דוח תמציתי ביניים מאוחד פרופורמה על הרווח הכולל
 לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות:		
55,696	25,071	80,767
-	16,665	16,665
42,220	(30,679)	11,541
4,235	10,421	14,656
102,151	21,478	123,629
הוצאות ועלויות:		
-	17,872	17,872
1,833	7,456	9,289
769	745	1,514
5,135	1,300	6,435
-	320	320
7,737	27,693	35,430
רווח מפעולות		
94,414	(6,215)	88,199
53,997	10,510	64,507
10,283	(2,179)	8,104
43,714	12,689	56,403
50,700	(18,904)	31,796
8,655	(10,035)	(1,380)
42,045	(8,869)	33,176
רווח לפני מסים על ההכנסה		
מסים על ההכנסה (הטבת מס)		
רווח נקי לתקופה		
רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:		
(1,748)	-	(1,748)
40,297	(8,869)	31,428
סך רווח כולל לתקופה		
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):		
3.63		2.86
רווח בסיסי למניה		

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)

נתוני הפרופורמה	התאמות הפרופורמה	נתונים בפועל
326,010	102,796	223,214
53,357	53,357	-
176,883	(110,543)	287,426
33,499	33,499	-
668	(26,400)	27,068
590,417	52,709	537,708
60,045	60,045	-
39,545	30,856	8,689
8,804	3,731	5,073
29,622	7,461	22,161
-	(10,319)	10,319
2,526	2,526	-
140,542	94,300	46,242
449,875	(41,591)	491,466
118,791	37,171	81,620
34,685	(9,236)	43,921
84,106	46,407	37,699
365,769	(87,998)	453,767
*72,669	(31,146)	*103,815
293,100	(56,852)	349,952
(6,450)	-	(6,450)
286,650	(56,852)	343,502
25.29		30.21

הכנסות:

הכנסות מדמי שכירות
הכנסות ממכירות וביצוע עבודות
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הכנסות אחרות

הוצאות ועלויות:

עלות המכירות וביצוע העבודות
אחזקת נכסים
שווק
הנהלה וכלליות
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
הוצאות אחרות

רווח מפעולות

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:

זקיפה לקרן מהפרשי תרגום מטבע

סך רווח כולל לשנה

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):

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") ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן – "חברת הניהול"), אשר יקראו יחד להלן – "חברות השוק הסיטונאי", וזאת על פי תנאי הסכם המכר המותנה שנחתם בין הצדדים ביום 23 בדצמבר 2019, כמתואר בביאור 2א' 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 6 ו-3 החודשים שנסיימו ב-30 ביוני 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-6 ו-3 החודשים שנסיימו ב-30 ביוני 2019 בדוחות אלה מבוסס על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019 שאושרו ביום 29 באוגוסט 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 | ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים;

3 | שרית לויתן, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה;

4 | יוסי איזנקרפט, סמנכ"ל הנדסה;

5 | 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2020 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני 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 רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני 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 הרבעוני) 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.

27 באוגוסט 2020

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר 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 השני 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 הרבעוני) 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.

27 באוגוסט 2020

ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים

תאריך