



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

30 בספטמבר 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
2,508 מ' ש"ח

(*) כולל 90 נכסי סופרים



נכסי החברה



נכסי משרדים בישראל

32 אלפי מ"ר

כ-99% תפוסה

שווי נכסים
399 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים בישראל

51 אלפי מ"ר

כ-89% תפוסה

שווי נכסים
1,930 מ' ש"ח



נכסים ביזום ותכנון

כ-190 אלפי מ"ר מניבים

594 יח"ד



נכסי לוגיסטיקה ואחסנה

45 אלפי מ"ר

כ-100% תפוסה

שווי נכסים
350 מ' ש"ח



תחשיב אחוזי התפוסה של נכסי החברה הינו על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח



רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור

נתונים ליום 30 בספטמבר 2020

CAP RATE
6.9%



שיעור תפוסה
ממוצע



97%

על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מ"מ מתקדם
לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה

שטח ביזום
כ-**190**
אלפי מ"ר מניבים
594 יח"ד



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



382 אלפי מ"ר

EPRA NRV
2.8 מיליארד ש"ח



סך נכסי המאזן
6.8 מיליארד ש"ח



FFO Q3 2020
38 מ' ש"ח



NOI Q3 2020
77 מ' ש"ח



נכסים לא
משועבדים
1.4 מיליארד ש"ח



חוב ל-CAP, נטו
55%



מח"מ חוב
משוקלל
3.1 שנים



ריבית חוב
משוקללת
2.7%





רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני 30 בספטמבר 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 ומיידיים), 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 31.12.2019	2020			(חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
998,078	994,665	993,290	993,633	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
68,892	17,202	17,083	17,021	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
73,398	(3,413)	(1,375)	343	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	שיעור תשואה (%)
1,123	1,116	1,113	1,109	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	רבעון III	
31.12.2019				
1,548,609	1,548,609	1,548,609	^(א) 1,548,609	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
71,230	20,305	11,754	17,537	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(111,222)	(1,250)	222	214	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
97%	94%	89%	89%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
4.6%	5.2%	3%	4.5%	שיעור תשואה (%)
228	210	112	^{(ד),(א)} 177	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)(ש"ח)
241	--	--	368	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 בספטמבר 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 הממוצע בתקופה מוצג בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד זה. בהתאם גם מספרי ההשוואה עודכנו ומציגים את שיעור התפוסה לפי אותה שיטה. יובהר כי הנתונים הוצגו בשתי שיטות ההצגה במלואם גם בדוחות קודמים כך ששיעור התפוסה הממוצע ללא ניכוי שטחים שאינם ניתנים להשכרה ברבעון II, ברבעון I בשנת 2020 ומספרי השוואה 31 בדצמבר 2019, כפי שהוצג בדוחות קודמים בטבלה לעיל (ללא נטרול השטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד זה), הינו 79%, 84% ו- 88%, בהתאמה.

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

(ד) דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) בנטרול השפעת הפרשות שביצעה החברה בגין הליכים משפטיים והנחות חד פעמיות לשוכרים שניתנו בשל משבר הקורונה, הינם 228 ש"ח ברבעון השלישי 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, 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 ואלה שולמו במועד האמור (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. לאחר תקופת הדוח, קיבלה חברת הקניון את הסכמת המלווים לויתור (WAIVER) כך

שמועד הבחינה של העמידה בתניות הפיננסיות האמורות, יידחה מיום 31 בדצמבר 2020 ליום 31 במרץ 2021.

תניות פיננסיות מרכזיות	אופן העמידה בתניות הפיננסיות ליום 30.9.2020
(1) יחס LTV: יחס חוב לבטוחה שלא יעלה על 77% (לאחר מועד פתיחת הקניון).	בהתאם לשווי הבטוחה לפי תקן 19 ליום 30 ביוני 2020 - 58.3% ^(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 31.3.2021 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 31.3.2021
(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 31.3.2021
(א) שווי הבטוחה המחייב לעניין בדיקת יחס ה-LTV על פי הסכם המימון נקבע על פי הערכת שווי של מקרקעי הפרויקט כבטוחה לפי תקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין. על פי הסכם המימון, הערכת השווי לפי תקן 19 נעשית אחת לשנה ולאחרונה נכון ליום 30.6.2020.	
(ב) לצורך חישוב ה-NOI המינימלי יחס חוב ל-NOI: (1) הכנסות חברת הקניון יכללו רק הכנסות על פי הדוחות הכספיים של חברת הקניון, בגין אותו רבעון קלנדרי, שיתקבלו בתוך 45 ימים מתום הרבעון הקלנדרי (בהערה זו: "מועד קבלת הדוחות"); (2) הוצאות חברת הקניון יכללו את כל ההוצאות והתשלומים ששולמו בקשר עם הקניון, ובכלל זאת הוצאות שיווק ופרסום מכל סוג שהוא, הוצאות הנהלה וכלליות וכל הפסד תפעולי של חברת הניהול בחלק הקניון, על פי הדוחות הכספיים של חברת הקניון, בגין אותו רבעון קלנדרי, שיתקבלו עד למועד קבלת הדוחות, כך שה-NOI שיחושב יכלול אך ורק סכומים נטו שניתן לעשות בהם שימוש לשם פירעון האשראים שהועמדו לחברת הקניון על ידי המלווים, בהתאם לדוחות כאמור; (3) בנוסף, לצורך חישוב ה-NOI המינימלי, לא 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 2020: הפרה עד לסך של 8 מיליון ש"ח במצטבר לשנה, שניתן לייחס לפחות 75% מסכום החריגה להוצאות שיווק ופרסום בלבד, תהיה ניתנת לריפוי על ידי העברת מלוא סכום החריגה לחשבון של חברת הקניון, ממקורות עצמיים של החברות הערבות וממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי (ביחס של לפחות 75% ממקורות עצמיים של החברות הערבות ולכל היותר 25% ממקורות חברת המגורים בשוק הסיטונאי); ביחס לשנת 2021: הפרה עד לסך של 5 מיליון ש"ח במצטבר לשנה, שניתן לייחס בשלמותה להוצאות שיווק ופרסום בלבד, תהיה ניתנת לריפוי על ידי העברה של מלוא סכום החריגה לחשבון של חברת הקניון, ממקורות עצמיים של החברות הערבות בלבד.	
(ג) ראו הערה (ב) לעיל. יצוין, כי ההוראות בדבר ריפוי המפורטות לעיל בנוגע ל-NOI מינימלי, תחולנה גם בנוגע ליחס חוב ל-NOI כאמור.	

3.2.3 הערכת שווי הנכס

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 בספטמבר 2020 אין שינוי מהותי באומדן שווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 30 ביוני 2020, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניון TLV ליום 30 ביוני 2020 ראו הטבלה להלן והערכת השווי שצורפה לדוח הרבעוני של החברה, ליום 30 ביוני 2020, שפורסם ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-095886), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

30.6.2020	(נחונים 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?

30.6.2020		(נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס -100%)	
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): ^(ב)	
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 2020 - 2018 וכן נבחנו סקירות של 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.		ההערכה בגישה אחרת פרמטרים מרכזיים	
שינוי בשווי באלפי ש"ח		ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שבנבחרה)	
(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 069609-01-2020) ("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 3ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.

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

מעריכי השווי - 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.

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 בתקופת 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. פרויקט חניון גבעון, תל אביב

בהמשך לאמור בסעיף 8.9.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2019, לאחר תקופת הדוח, בחודש נובמבר 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), המחזיקה ב-50% מהזכויות מהון המניות המונפק של חברת חניוני תל אביב בע"מ, המחזיקה בזכויות בחניון גבעון (פרויקט B.O.T), בהסכם עם צד ג' לרכישת מניות

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").

המהוות 25% מהון המניות המונפק של חברת חניוני תל אביב בע"מ. עם השלמת העסקה החברה מחזיקה (בעקיפין) במניות המהוות 75% מהון המניות המונפק של חניוני תל אביב בע"מ.

6. 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.

הואיל ולרבוע 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 מידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-046594).

7. תחום פעילות בנייה למגורים

בהמשך לאמור בסעיף 19.2 לדוח התקופתי לשנת 2019, בדבר יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הבנייה למגורים, בחודש אוקטובר 2020 התקשרה החברה עם צד ג', באמצעות חברה בבעלותו המלאה בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה לאיתור ולביצוע במשותף של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית במספר ערי פעילות. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם נחתם בין הצדדים הסכם ביחס לפרויקט מסוים ואין וודאות כי הסכם או הסכמים כאמור ייחתמו.

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.

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

8.1 הסכם מימון פרויקט הקמת קניון TLV במתחם השוק הסיטונאי

ראו סעיף 3.2.2 לעיל.

8.2 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 הרבעונים השני והשלישי לשנת 2020 ולאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו סעיפים 1.4 עד 1.8 לדוח הדירקטוריון, המצורף לדוח זה כפרק ב' וכן ביאורים 7ה', 7ו', 17' ו-10א' לדוחות הכספיים.

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

ראו ביאור 7יב' לדוחות הכספיים.

10. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019

10.1 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, יו"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.

ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בין השאר, את מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה ואת ההתקשרויות הנ"ל, בתנאים כפי שפורטו בדוח זימון אסיפה כללית מתקן שפרסמה החברה ביום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא 118614-01-2020), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה. לפרטים נוספים ראו גם דיווח על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 7 בנובמבר 2020 (אסמכתא 110917-01-2020), ובביאור 10ב' לדוחות הכספיים.

יצוין כי ביום 27 באוגוסט 2020 אישרה ועדת הביקורת של החברה (בשביתה 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.

בהמשך לאמור בסעיף 8 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019, יצוין, כי בתקופת 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

10.3

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.

לאחר תקופת הדוח, ביום 8 בנובמבר 2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר סיום כהונתו של מר גד הורן כדירקטור בחברה החל מיום 30 בנובמבר 2020. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה (אסמכתא מס' 120105-01-2020).

ביום 26 בנובמבר 2020, מונה מר יבגני צ'רקסקי, המכהן במועד דוח זה כסמנכ"ל פיתוח עסקי באלון רבוע כחול והחל מיום 1 בדצמבר 2020 גם כסמנכ"ל הכספים באלון רבוע כחול, לדירקטור בחברה החל מיום 26 בנובמבר 2020. לפרטים אודות מר צ'רקסקי בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות ואודות גמול הדירקטורים שישולם למר צ'רקסקי, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 29 בנובמבר 2020 (אסמכתאות מס' 128502-01-2020 ו-01-128535, בהתאמה).

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, 01-072412 בהתאמה).

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 מידי של החברה מיום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מספר 060508-01-2020), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 7' לדוחות הכספיים. ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את הכללת פוליסות הביטוח בתנאי כהונתם של נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים) בחברה. לפרטים ראו דיווח בדבר זימון אסיפה כללית מתקן שפרסמה החברה ביום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא 118614-01-2020) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה ובדיווח על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 7 בנובמבר 2020 (אסמכתא 110917-01-2020).

11. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2020

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

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

פרק ב

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "רבוע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2020.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה, חברות בנות שלה וחלק החברה בחברות בשליטה משותפת (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון שלישי 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 - רבוע 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 שלישי 2020.

1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח

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

בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2019, ביום 31 בדצמבר 2019 התקיימו התנאים לביצוע עסקה לרכישת מלוא ההחזקות בחברת הקניון ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי. לפרטים נוספים בנוגע להסכם ועבודה כלכלית של הקצאת עלויות הרכישה (PPA) שבוצעה, ראו סעיף 17.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וביאור צב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.

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

1.3.2 משבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה

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"), ובהמשך לאמור בסעיף 1.3.2 בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2020, פרק ב' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2020 (שפורסם ביום 30 באוגוסט 2020 אסמכתא מס' 2020-01-095886, להלן: "הדוח לרבעון השני של שנת 2020"), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וכוללים התייחסות למשבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה, מעדכנת החברה כדלהלן-

1.3.2.1 כללי

בעקבות התפרצות הגל השני של מגפת הקורונה בישראל והעלייה במספר הנדבקים הכריזה ממשלת ישראל, החל מאמצע חודש ספטמבר 2020, על הנחיות לבלימת התפשטות הנגיף ובכלל זה מגבלות על תנועה ומניעת התקהלות, אשר הביאו לסגירה מחודשת של בתי עסק רבים אשר אינם מוגדרים כחיוניים, בדומה לסגר ולהגבלות שחלו במהלך הגל הראשון של מגפת הקורונה ("הגבלות הגל השני").

בעקבות צעדים אלה חלה ירידה בהתפשטות הנגיף, וכחלק מהחזרת פעילות המשק לשגרה שהחלה במחצית השנייה של חודש אוקטובר 2020, פרסמה ממשלת ישראל מתווה לפיו הגבלות הגל השני יוסרו בהדרגה בכפוף להגדרות וכללים שנקבעו ואשר ייבחנו בתקופה שלאחר תחילת החזרה לשגרה. לאור ניסיון הגל הראשון, הסרת הגבלות הגל השני נעשת בצורה הדרגתית, ונכון למועד הדוח, חלק מהגבלות הגל השני, עומדות בתוקפן והמשק לא שב עדיין לפעילות מלאה, כאשר מקומות התרבות, הבילוי והפנאי נותרו סגורים. באשר לפתיחת חנויות ומרכזים מסחריים, הותרה בשלב זה פתיחתם של חנויות רחוב ומרכזי מסחר פתוחים. בנוסף, במהלך חודש נובמבר 2020 החליטה הממשלה על גיבוש ועריכת מתכונת מצומצמת, נסיונית ("פיילוט"), לפתיחת קניונים ושווקים, שבכפוף להצלחתה ולרמת התחלואה הכללית יוחלט על מועד פתיחתם.

בהתאם ל"דוח היציבות הפיננסית" למחצית הראשונה של שנת 2020, אשר פרסם בנק ישראל ביום 11 באוגוסט 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 בפעילות הכלכלית והשפיעו רבות על התנוודתיות 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. על פי על פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל התמ"ג בשנת 2020 יתכווץ ב-6%, ושיעור הצמיחה בשנת 2021 יהיה 7.5%.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,¹ זינק שיעור האבטלה במהלך המחצית השניה של חודש ספטמבר 2020 (במהלכו החלו הגבלות הסגר השני) ועמד על כ-19.1%. נכון למחצית השניה לחודש אוקטובר 2020 שיעור האבטלה עמד על 18%. כמו כן, על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 נרשמה עלייה בשיעור של 37.9% בתמ"ג הכללי לעומת הרבעון השני של שנת 2020 (43.1% עלייה בתמ"ג העסקי), ונרשמה עלייה של 42% בהוצאה לצריכה פרטית. עם זאת, בסיכום שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2020 נרשמה ירידה של 3% בתמ"ג הכללי לעומת התקופה המקבילה בשנת 2019.

במרבית התחזיות הכלכליות עולה קושי לצפות את משך המשבר והשפעתו נוכח היותו תלוי במספר גורמים וביניהם מועד מציאת חיסון או תרופה לנגיף, היקף ההגבלות בהן תנקוט הממשלה עד למיגור הנגיף, המצב הכלכלי בישראל ובעולם, ורמת התמיכה שתספק הממשלה.

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

1.3.2.2 השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה

(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.

¹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - נתונים מסקר כוח אדם למחצית השנייה של חודש אוקטובר ולחודש אוקטובר 2020, חשבונות לאומיים: אומדן ראשון לרבעון השלישי של שנת 2020.

(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, כאמור לעיל, הגבלות הגל השני הביאו לסגירה מחודשת של בתי עסק רבים אשר אינם מוגדרים כחיוניים, ובכלל זה מרכזי מסחר של החברה, וזאת החל מאמצע חודש ספטמבר 2020. כאמור נכון למועד פרסום דוח זה, טרם אושרה על ידי הממשלה פתיחה של כלל המרכזים המסחריים אך אושרה בשלב זה פתיחה של חנויות רחוב ומרכזי מסחר פתוחים, וכן הוחלט על עריכת "פיילוט" לפתיחת קניונים ושווקים, שבכפוף להצלחתו ולרמת התחלואה הכללית יוחלט על מועד פתיחתם.

יצוין, כי בתקופה שתחילתה בחודש מאי 2020 (עם הסרת הגבלות שהוטלו בעטיו של הגל הראשון של מגפת הקורונה) ועד לכניסתן לתוקף של הגבלות הגל השני ניכרה עליה בפדיון של השוכרים.

(ד) החברה (וחברות הבת שלה), בוחנות באופן מתמיד דרכים להתמודדות עם השלכות המשבר, ובכלל זה ננקטו צעדים לצמצום הוצאות משתנות וקבועות (לרבות הוצאות תפעוליות ועלויות כוח אדם).

ביחס לתקופות בהן חלו הגבלות מכוחן נסגרו, בין היתר, מרכזי המסחר של החברה, ולאור הניסיון והידע שנצברו בידי החברה עד כה בהתמודדות עם משבר הקורונה, שהינו משבר מתמשך ודינאמי המאופיין באי וודאות רבה, החברה תבחן את השלכות המשבר ובתוך כך את ההתנהלות מול שוכריה, בפרספקטיבה שנתית ורחבה.

בהתאם, יובהר כי ככלל, בכוונת החברה לגבות דמי שכירות מלאים משוכרים כמתחייב על פי ההסכמים עמם, ואולם החברה תבחן עריכת הסדרים פרטניים עם שוכרים, בראיה רחבה ושנתית (לרבות על בסיס נתוני שנת 2020) ובין היתר, בהתחשב במענקים או הקלות שהשוכרים יהיו זכאים לקבל מהמדינה בהתאם לתוכניות סיוע ממשלתיות. להערכת החברה, הקלות נקודתיות אלה, ככל שיתנו בעתיד, יסתכמו בסכומים שאינם מהותיים. יצוין, כי הגידול בחייבים שהינם שוכרים בתשעת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, הסתכם בכ-11.3 מיליון ש"ח ובכ-3.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ה) כאמור לעיל, הגבלות הגל השני נכנסו לתוקפן לקראת תום הרבעון השלישי ובהתאם הקיטון בתזרים ההכנסות ברבעון השלישי לשנת 2020 הינו בהיקף זניח להכנסות החברה.

(ו) שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה (על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה) נכון ליום 30 לספטמבר 2020 הינו כ-97% למול כ-98% ליום 31 בדצמבר 2019.

לפרטים נוספים ראו ביאור לא' לדוחות הכספיים.

(2) 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.

1.3.2.3 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- 1.3 מיליארד ש"ח נכון למועד פרסום דוח זה), יאפשרו לחברה להמשיך ולקבל מימון בנקאי לפי צרכיה ו/או לגייס מימון חדש בשוק ההון.

במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה כ-730 מליוני ש"ח, בדרך של הנפקות פרטיות והנפקה לציבור של סדרות אגרות חוב של החברה הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

כמו-כן, כאמור בסעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פיננסיים.

1.3.2.4 שווי נכסי החברה

החברה בוחנת את שווי נכסיה, בחלק מהמקרים, בסיוע שמאים חיצוניים. למועד הדוח על המצב הכספי, לא חל ברבעון השלישי שינוי מהותי בשווי הנדל"ן להשקעה של החברה.

1.3.2.5 תיק ניירות הערך של החברה

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, ברבעון השני של שנת 2020 הציג תיק ניירות הערך של החברה עלייה בשווי של כ- 7 מיליון ש"ח, וברבעון השלישי של שנת 2020 עלייה בשווי של כ- 8 מיליון ש"ח. לאחר הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד פרסום הדוח, הציג תיק ניירות ערך של החברה רווח בשווי של כ-28 מיליון ש"ח, ובסך הכל מתחילת שנת 2020 ועד סמוך למועד פרסום הדוח הציג תיק ניירות הערך של החברה רווח בשווי של כ-19 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 השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת סיכון החשיפה של עסקי החברה והחברות הבנות למשבר או להאטה כלכלית שעלולה לבוא בעקבותיו. הנהלת החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותכלכל את צעדיה בהתאם.

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 בספטמבר 2020, לקבוצה 113 נכסים (מניבים וקרקעות) ופרויקט B.O.T (חניון גבעון)². 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 בספטמבר 2020, הינו כ- 97% (על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה).
להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:



להלן פילוח השימושים של כלל נכסי החברה:



² לעניין רכישת זכויות נוספות בחניון גבעון, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, באופן שלמועד פרסום דוח זה החברה מחזיקה 75% מהזכויות בחניון גבעון, ראו האמור בסעיף 5 לפרק א' לדוח רבעוני זה.

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.

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, חברת הקניין קיבלה את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלומי הקרן (30.6.2020 - 31.3.2020) ושיחול ביום 30 ביוני 2020 עד ליום 30 בספטמבר 2020 ואלה שולמו במועד האמור (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. לאחר תקופת הדוח, קיבלה חברת הקניין את הסכמת המלווים לויתור (WAIVER) כך שמועד הבחינה של העמידה בתניות הפיננסיות האמורות, יידחה מיום 31 בדצמבר 2020 ליום 31 במרץ 2021.

מכתב מעריך השווי של קניין TLV לפיו ליום 30 בספטמבר 2020 אין שינוי מהותי באומדן שווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 30 ביוני 2020, מצורף לדוח רבעוני זה. לפרטים נוספים 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. לאחר תקופת הדוח התקבל היתר ביסוס. 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 לא' (1) לדוחות הכספיים השנתיים. ראו גם סעיף 1.3.4 להלן.

נכון למועד זה, אין וודאות כי היתר בניה לפרויקט יתקבל במועד הנקוב לעיל. לפיכך, מידע זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, וכן על מצבם התכנוני ומצבו בפועל של הנכס,

וייתכן כי בפועל הערכות אלו עלולות שלא להתממש, ו/או להתממש באופן 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 129 הסכמי מכר דירות ו- 17 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. כמו-כן, בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. לאחר תקופת הדוח התקבל היתר ביסוס. החברה פועלת לקבלת היתר הבנייה לפרויקט בכללותו בתחילת שנת 2021. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הלוואה שנטלה החברה ממוסד פיננסי, ראו סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019. למועד אישור הדוח, החברה מנהלת מו"מ מתקדם מול תאגיד בנקאי לגיבוש הסכם ליווי לפרויקט ופועלת להארכת תקופת הלוואה, המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם.

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.ג. אגרות חוב (סדרה ז'), בדרך של הרחבת סדרה. ההנפקה נעשתה על פי דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2020

(אסמכתא מס': 036387-01-2020) מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 1 בינואר 2020. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה, עמדה על כ- 294.3 מיליון ש"ח. התמורה תשמש את החברה, בין היתר, לפעילות העסקית השוטפת ולמחזור חוב.

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

רישום השעבודים המתוארים בתוספת מס' 1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') על 12 נכסים³ המהווים את הבטוחות הנדרשות לצורך עמידה בשווי הבטוחות הנדרש לפי שטר הנאמנות (סדרה ז') הושלם, 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.נ. אגרות חוב (סדרה ז'). לפרטים אודות ההנפקה הפרטית ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 038412-01-2020), מיום 21 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 035581-01-2020) ומיום 27 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 037396-01-2020), 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 המידי של החברה מיום 27 באפריל 2020 המוזכר לעיל (להלן בסעיף קטן זה: "הבטוחות").

רישום השעבודים המתוארים בתוספת מס' 1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') על 10 נכסים⁴ המהווים את הבטוחות הנדרשות לצורך עמידה בשווי הבטוחות הנדרש לפי שטר הנאמנות (סדרה ז') הושלם, והועברה לחברה מהנאמן מלוא התמורה בגין ההנפקה כאמור בסעיף זה.

³ 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.

⁴ הנכסים הינם: רחובות שרונה, נאות ח'ן חדרה, בית אליעזר חדרה, תל אביב דר יוסף, בית הטיילת ירושלים, נאות אפקה תל אביב, פרס נובל ראשון לציון, יהוד מונסון, נווה אביבים תל אביב, נווה עמל הרצליה. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים האלה ביחס ליום 31 בדצמבר 2019.

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 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.

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

בחודש ספטמבר 2020, התקשרה החברה עם משקיעים מוסדיים אשר ירכשו במסגרת הנפקה פרטית, בדרך של הרחבת הסדרה, סך של 111.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'). לפרטים אודות ההנפקה הפרטית ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-097029), מיום 23 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-094915) ומיום 24 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-104712), המוכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

סך התמורה שהתקבלה בידי החברה (ברוטו) (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסכום לא מהותי) הסתכמה בכ- 112.3 מיליוני ש"ח. התמורה תשמש את החברה, בין היתר, לפעילות העסקית השוטפת ולמחזור חוב.

הבטוחות שיכול ויועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) בקשר עם הרחבת הסדרה תוארו בתוספת מס' 1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח) ובנספחי הגילוי שצורפו לדוח המידי של החברה מיום 23 בספטמבר 2020 המוזכר לעיל (להלן בסעיף קטן זה: "הבטוחות").

למועד פרסום דוח זה, על 3 נכסים⁵ מבין הבטוחות נרשמו השעבודים המתוארים בתוספת מס' 1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח) וחלק מכספי תמורת ההנפקה הועברו לחברה מהנאמן. יתרת תמורת ההנפקה מופקדת בחשבון נאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) עד להשלמת רישום השעבודים על מי מהבטוחות הנוספות עד לעמידה בשווי הבטוחות הנדרש לפי שטר הנאמנות (סדרה ח').

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

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש אוקטובר 2020, הונפקו ונרשמו למסחר 150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת סדרה. ההנפקה נעשתה על פי דוח הצעת מדף מיום 22 באוקטובר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-115350) מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 1 בינואר 2020. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה, עמדה על כ- 152

⁵ הנכסים הינם: הנכס באופנהיימר תל אביב, הנכס במרכז רעננה והנכס במתחם אדמירלטי חיפה.

מיליון ש"ח. התמורה תשמש את החברה, בין היתר, לפעילות העסקית השוטפת ולמחזור חוב.

לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית כאמור בסעיף 1.7 לעיל וההנפקה על פי דוח הצעת המדף כאמור בסעיף זה עמדה יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') על סך של 787,150,000 ש"ח ערך נקוב. לאחר פרעון קרן אגרות החוב (סדרה ח') (כמפורט בסעיף 10.1.3 להלן) ובסמוך למועד פרסום דוח זה, יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') הינה בסך של 767,444,330 ש"ח ערך נקוב.

הבטוחות שיכול ויועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בקשר עם הרחבת הסדרה תוארו בתוספות מס' 1 ו-2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') שצורפו כנספח א' לדוח הצעת המדף ובנספח ב' לדוח הצעת המדף, המוכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן בסעיף קטן זה: "הבטוחות").

החברה פועלת להשלמת רישום השעבודים על הבטוחות, כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, כספי תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ח') מופקדים בחשבון הנאמנות על שם הנאמן.

1.9 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).

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

1.10.1 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.).

1.10.2 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).

1.10.3 ביום 31 באוקטובר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חל מועד פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, בו פרעה החברה סך של כ- 19,705.6 אלפי ש"ח (19,705.6 אלפי ש"ח ע.ג.).

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%).

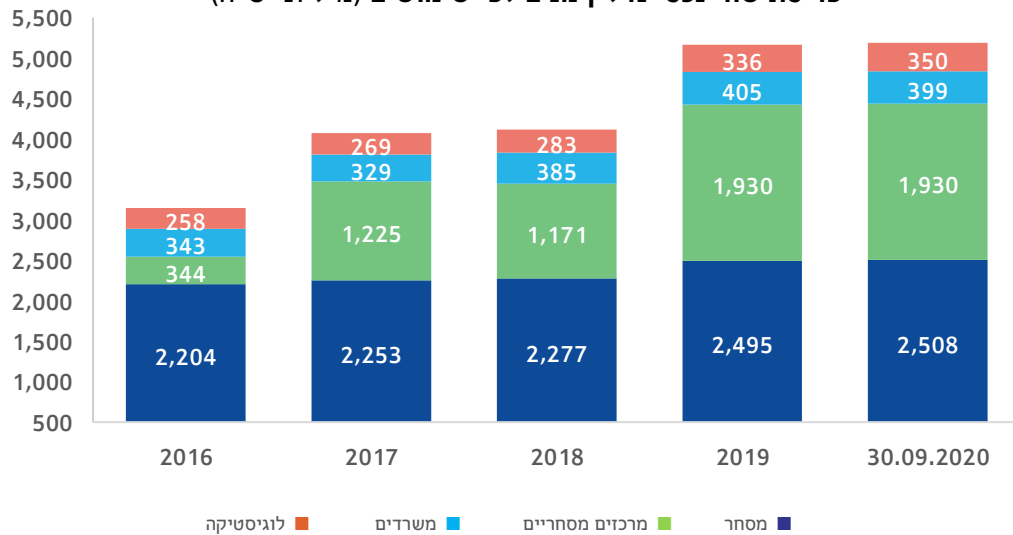
סקירת מדדי ביצוע - דוחות מאוחדים מורחבים

1.11.1

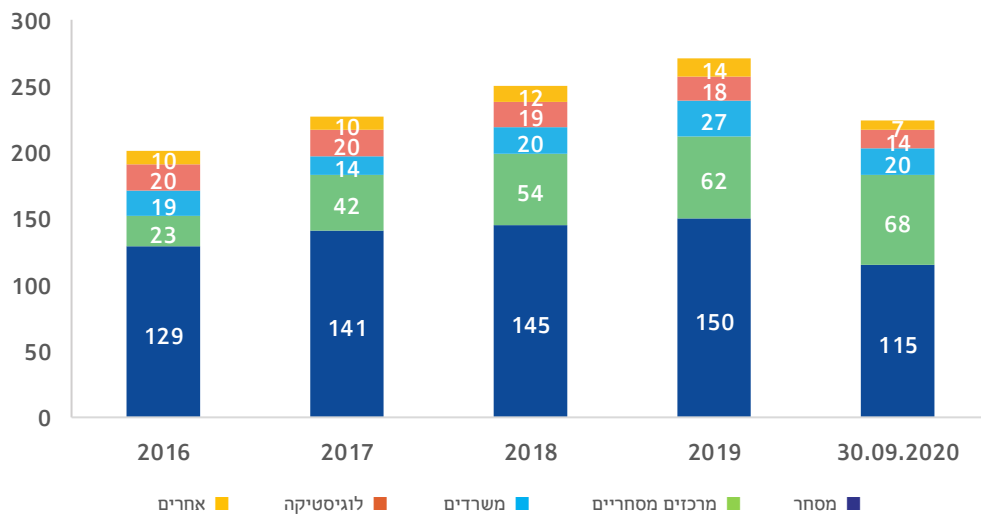
נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)	שווי בספרים	שווי זכויות	NOI לתקופה	תפוסה ^(א)
נכסים מסחריים	2,508	247	115	98%
מרכזים מסחריים	1,930	-	68	89%
נכסי משרדים	399	58	20	99%
נכסי לוגיסטיקה	350	30	14	100%
נכסים אחרים	212	-	7	-
סה"כ	5,399	335	224	97%

(א) על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה.

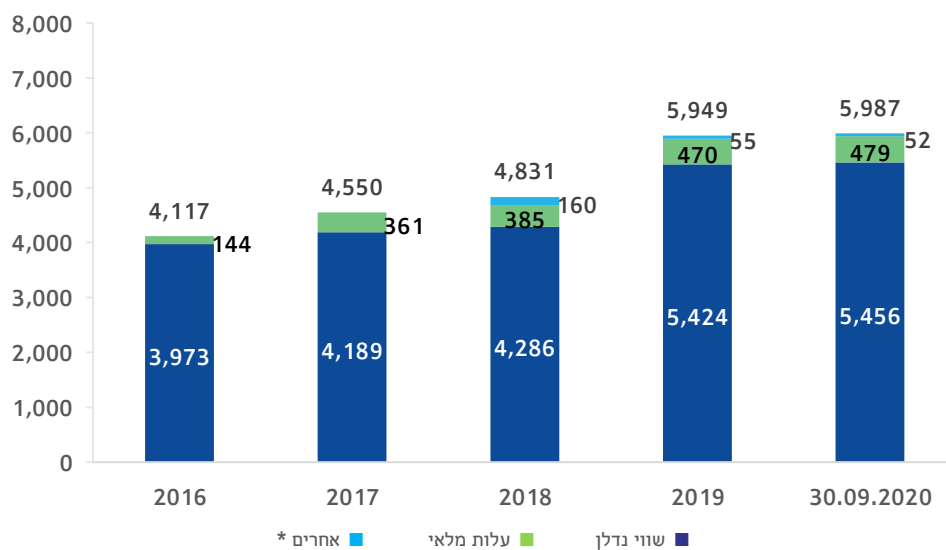
פריסת שווי נכסי נדל"ן מניב לפי שימושים (מיליוני ש"ח)



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	רבעון 3 2020	NOI
66	67	68	69 ^(א)	80	67	77	

(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.

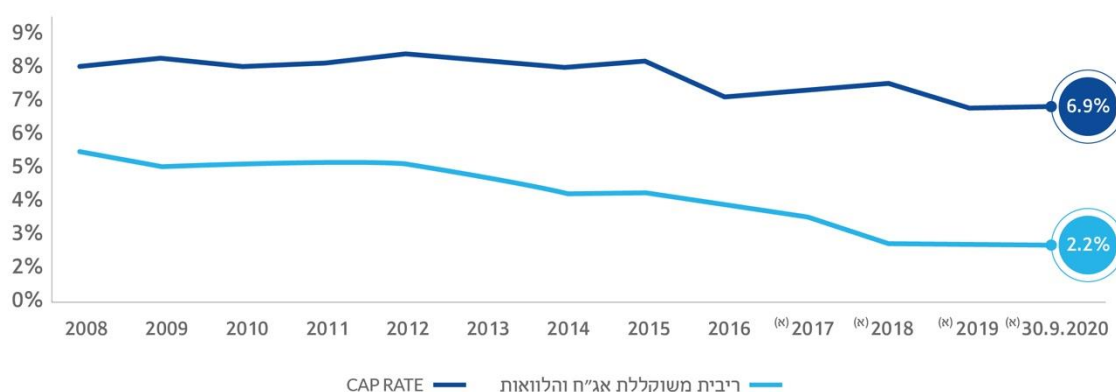
NOI ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכם לכ- 77 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 13.8% לעומת כ- 68 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקר בשל עליית שיעור ההחזקה בחברת הקניון ומגידול בהכנסות כמפורט בסעיף 1.11.3.

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

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון שלישי 2020
5,456,090	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
(606,262)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(376,215)	בניכוי שטחים פנויים
4,473,613	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
76,501	NOI נדל"ן מניב רבעון שלישי 2020 ^(א)
6.6%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)
6.9%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב בנטרול השפעת קניון TLV

(א) NOI אינו כולל נתוני חניון גבעון וסיאטל.

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



(א) הנתון אינו כולל את נתוני קניון TLV. עלות החוב המשוקללת כולל הלוואות חברת קניון TLV הינה 2.7%.

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	30.9.2020	
באלפי ש"ח		
2,151,793	2,200,808	הון עצמי איחוד יחסי
574,252	594,604	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,726,045	2,795,412	EPRA NRV
235.31	241.30	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	30.9.2020	
באלפי ש"ח		
2,151,793	2,200,808	הון עצמי איחוד יחסי
287,126	297,302	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,438,919	2,498,110	EPRA NTA
210.52	215.63	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.

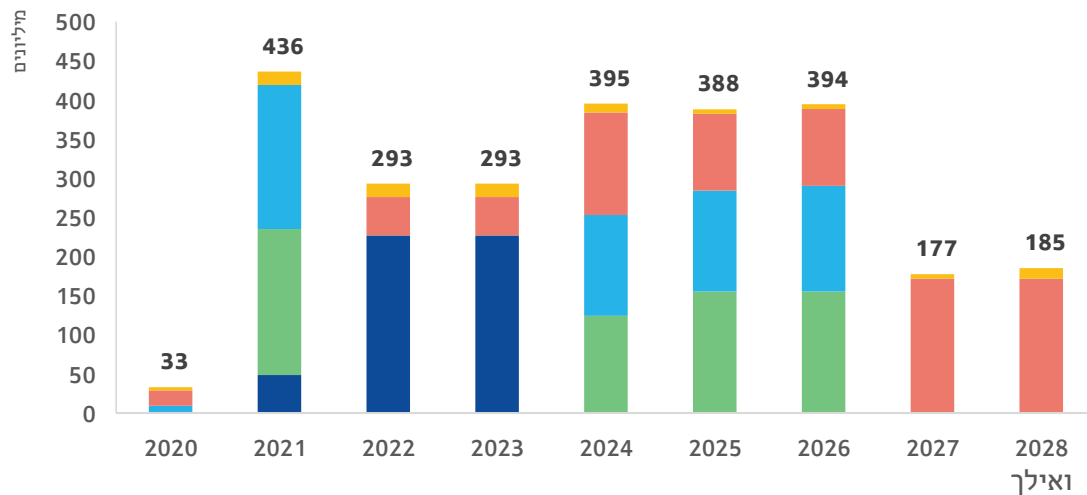
31.12.2019	30.9.2020	
באלפי ש"ח		
2,151,793	2,200,808	הון עצמי איחוד יחסי
(112,786)	(44,954)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
2,039,007	2,155,854	EPRA NDV
176.00	186.09	EPRA NDV למניה (ש"ח)

ניהול מבנה החוב

1.11.2

בחודש אפריל 2020 גייסה החברה בדרך של הרחבות סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף כולל של כ- 420 מיליון ש"ח ע.ג. 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.ג. בריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של כ- 2.5% ובתמורה נטו של כ- 52 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2020 גייסה החברה בדרך של הרחבות סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל של כ- 111.7 מיליון ש"ח ע.ג. בריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של כ- 1.42% ובתמורה נטו של כ- 112.3 מיליון ש"ח כגד העמדת בטוחות נכסי נדל"ן נוספים בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, מסתכם בכ- 3.8 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.1 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.7%. הריבית המשוקללת בנטרול הלוואת חברת קניון TLV שאוחדה לראשונה ביום 31.12.19 הינה 2.2% לחברה גמישות פיננסית גבוהה מאוד נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 1.4 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 (כ- 1.3 מיליארד ש"ח למועד אישור הדוח). לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.4 עד 1.7 לעיל.

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



■ אג"ח סדרה 4 ■ אג"ח סדרה 3 ■ אג"ח סדרה 2 ■ אג"ח סדרה 1 ■ אג"ח סדרה 0 ■ הון

(א) לא כולל הלוואה בסך של כ- 259 מיליון ש"ח שנטלה החברה למימון רכישת המקרקעין בתוצרת הארץ שמועד פירעונה 31 בדצמבר 2020. למועד אישור הדוח, החברה מנהלת מו"מ מתקדם מול תאגיד בנקאי לגיבוש הסכם ליווי לפרויקט ופועלת להארכת מועד הפירעון בהתאם.

(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 בספטמבר 2020



● אגרות חוב ● הלוואות ממוסדיים ● הלוואות מבנקים

הרכב חוב פיננסי במאוחד ליום 30 בספטמבר 2020



טבלה של פירעונות החוב וריבית אפקטיבית של יתרת החוב

במיליוני ש"ח	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
סך פירעונות קרן	64	1,294	293	293	480	388	394	177
ריבית אפקטיבית	2.66%	2.22%	2.11%	1.96%	1.91%	1.87%	1.74%	1.79%

1.11.3 ניתוח תוצאות הפעילות לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (להלן - "תקופת הדוח")

הכנסות	9 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		הערות והסברים
	2020	2019	
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות	237,893	167,186	העלייה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של הכנסות חברת הקניון בסך של כ- 69.2 מיליון ש"ח.
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	-	93,261	עליית הערך בתקופה מקבילה נבעה בעיקר מהפחתת שיעור היוון בכ- 0.75% בנכס לוגיסטיקה ובכ- 0.25% בחלק מנכסי המסחר והמשרדים של החברה לאור סביבת הריבית הנמוכה במשק ועסקאות שנעשו בו. בנוסף, בתקופה מקבילה עודכנו תזרימי המזומנים להיוון הצפויים בהתאם להסכמי השכירות בעקבות עליית המדד ובשל עדכון שווי זכויות במספר נכסים.
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו	17,657	4,357	בתקופה נכללו רווחים שוטפים בחברות בשליטה משותפת שבחלקם נבעו מעדכון שווי נכס לוגיסטיקה ואחסנה (סך ההשפעה נטו כ- 11 מיליון ש"ח).
סה"כ הכנסות	255,550	264,804	ירידה של כ- 3.5%
הוצאות ועלויות			
עלות המכירות מדירות	1,710	-	
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	5,817	-	ירידת הערך בתקופה נבעה בעיקר משינוי בתזרים ההכנסות הנובע בעיקר מירידת המדד בתקופת הדוח, המשפיע על חוזי השכירות שהינם צמודי מדד ומהשקעות בנכסים.
אחזקת נכסים	24,926	6,878	העלייה נובעת מאיחוד לראשונה של הוצאות אחזקה בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 18.2 מיליון ש"ח.
שיווק	2,720	2,026	העלייה נובעת מאיחוד לראשונה של הוצאות שיווק בחברת הקניון בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח.
הנהלה וכלליות	25,468	15,272	העלייה נובעת ברובה מאיחוד לראשונה של הוצאות הנהלה וכלליות בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח.
סה"כ הוצאות ועלויות	60,641	24,176	
רווח מפעולות	194,909	240,628	ירידה של כ- 19%
הוצאות מימון	58,208	72,139	הירידה נובעת בעיקר מהשפעת שינוי המדד בין התקופות, בתקופת הדוח קיטון ברישום הפרשי הצמדה בסך של כ- 27.6 מיליון ש"ח, הפחתת עלויות גיוס החוב של החברה ומפירעון של סדרות אגרות חוב ד', ה' ו- ח', בקיזוז ירידת ערך מכשירים פיננסיים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 1.3.2 לעיל בשל משבר מגיפת הקורונה ומעלייה בהוצאות ריבית בסך של כ- 12.9 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מאיחוד לראשונה של הוצאות ריבית בחברת הקניון. בתקופה המקבילה אשתקד נכללה הוצאה חד פעמית בגין עמלת פירעון מוקדם של הלוואה בסך של כ- 14.8 מיליון ש"ח.

הערות והסברים	9 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
הכנסות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקר מריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות לאחרים. בתקופה המקבילה, הכנסות המימון נבעו בעיקר מעליית ערך מכשירים פיננסים בסך של כ- 19.2 מיליון ש"ח וריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות לחברות בשליטה משותפת והלוואות לאחרים בסך של כ- 10.4 מיליון ש"ח.	29,850	5,653	הכנסות מימון
	42,289	52,555	הוצאות מימון, נטו
	198,339	142,354	רווח לפני מיסים על ההכנסה
	45,231	32,831	מיסים על הכנסה
	153,108	109,523	רווח לתקופה

NOI

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

NOI לתקופת הדוח כמפורט להלן, הסתכם לכ- 224.1 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לכ- 201.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 11.3% 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- 49.4 מיליון ש"ח למול תוספת של כ- 25.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בה הוחזק הנכס בשליטה משותפת בשיעור של 50%.

9 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
161,585	211,605	*NOI
39,700	12,505	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן*
201,285	224,110	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- 18.4 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV. בתקופה מקבילה נכלל רווח בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV.

להלן חישוב ה- FFO לתקופת הדוח ולתקופה המקבילה:

9 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
153,108	109,523	רווח נקי לתקופה
(93,218)	(8,857)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2,822	3,005	פחת והפחתות
27,816	16,828	מסים נדחים
4,078	526	התאמות שונות ^(א)
2,919	(22,178)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
97,525	98,847	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.

1.11.4 ניתוח תוצאות הפעילות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (להלן - "תקופת הדוח")

הערות והסברים	3 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
הכנסות משכירות	83,750	56,120	העלייה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של הכנסות חברת הקניון בסך של כ- 24.9 מיליון ש"ח.
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	5,211	56,862	ראה הסבר מפורט בתוצאות התקופה בסעיף 1.11.3.
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת	13,571	-	ראה הסבר מפורט בתוצאות התקופה בסעיף 1.11.3.
סה"כ הכנסות	102,532	112,982	ירידה של כ- 9.2%
			הוצאות ועלויות
עלות ממכירת דירות	815	-	
אחזקת נכסים	9,987	2,909	העלייה נובעת מאיחוד לראשונה של הוצאות אחזקה בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח.
שיווק	621	559	
הנהלה וכלליות	8,172	5,283	העלייה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של הוצאות הנהלה וכלליות בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח.
חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת	-	1,029	
סה"כ הוצאות ועלויות	19,595	9,780	
רווח מפעולות	82,937	103,202	ירידה של כ- 19.6%
הוצאות מימון	20,043	7,537	העלייה נובעת מעלייה בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 15.3 מיליון ש"ח שנבע מעליית המדד בין התקופות ומעלייה בהוצאות ריבית בסך 4.2 מיליון ש"ח שנבע מאיחוד לראשונה של הוצאות ריבית בחברת הקניון מנגד, בתקופה מקבילה נכללה הוצאה חד פעמית בגין עמלת פירעון מוקדם של הלוואה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.
הכנסות מימון	9,854	6,517	הכנסות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווח משערוך מכשירים פיננסים בסך של כ- 8.1 מיליון ש"ח וריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות לחברות בשליטה משותפת והלוואות לאחרים בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח.
הוצאות מימון, נטו	10,189	1,020	
רווח לפני מסים על ההכנסה	72,748	102,182	
מסים על הכנסה	14,034	27,455	
רווח לתקופה	58,714	74,727	

NOI

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

NOI לרבעון השלישי של שנת 2020 כמפורט להלן, הסתכם לכ- 77.4 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לכ- 68 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 13.8% העלייה ב- NOI נובעת בעיקר מעליית שיעור ההחזקה בחברת הקניון, כמפורט לעיל.

בתקופת הדוח נכללה תוספת בגין חלק החברה ב- NOI של קניון TLV בסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח למול תוספת של כ- 8.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
54,039	73,501	*NOI
13,990	3,935	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור אחזקה בהן
68,029	77,436	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 השלישי של שנת 2020 כולל רווח בסך של כ- 7.6 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.

להלן חישוב ה- FFO לתקופת הדוח ולתקופה המקבילה:

3 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
74,727	58,714	רווח נקי לתקופה
(57,800)	(20,325)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
935	877	פחת והפחתות
24,109	9,345	מיסים נדחים
2,466	277	התאמות שונות ^(א)
(10,118)	(11,278)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
34,319	37,610	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.

1.11.5 מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

1.11.5.1 תמצית נתוני המאזן המאוחד ליום 30 בספטמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019

הערות והסברים	ליום		
	31 בדצמבר 2019	30 בספטמבר 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	428,330	מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
לפרטים בדבר גיוס בהיקף של כ- 112 מיליוני ש"ח בדרך של הרחבת סדרת אג"ח ח', ראה סעיף 1.7 לדוח זה.	5,018	115,018	פיקדונות מוגבלים ובנאמנות
מורכב בעיקר מקרקעין פרויקט המגורים תוצרת הארץ בתל אביב.	259,059	266,545	מלאי מקרקעין - בנייה למגורים
	56,532	68,256	חייבים ויתרות חובה אחרות
	586,620	878,149	סך נכסים שוטפים
סעיפים עיקריים: נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 30 בספטמבר 2020 לסך של כ- 5,263.8 מיליון ש"ח. השקעה והלוואות בחברות בשליטה משותפת - הסתכם ליום 30 בספטמבר 2020 לסך של כ- 151.3 מיליון ש"ח.	5,711,864	5,766,063	נכסים שאינם שוטפים
	6,298,484	6,644,212	סך הנכסים
			התחייבויות שוטפות
	563,154	472,355	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	147,463	זכאים ויתרות זכות אחרות
	756,090	619,818	סך התחייבויות שוטפות
	*3,390,601	3,823,586	התחייבויות שאינן שוטפות
	4,146,691	4,443,404	סך ההתחייבויות
עיקר השינוי נובע מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ- 109 מיליון ש"ח בקיזוז דיבידנד שחולק בסך של 60 מיליון ש"ח.	*2,151,793	2,200,808	סך ההון
	6,298,484	6,644,212	סך ההתחייבויות וההון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הסברים	9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		
	2019	2020	
	מיליוני ש"ח		
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 156 מיליון ש"ח כולל תזרים מפעילות שוטפת מחברת הקניון בסך של כ- 34.7 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.	113.3	94.3	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
בתקופת הדוח, המזומנים שימשו בעיקר, למתן הלוואות בסך של כ- 17.1 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 26.5 מיליון ש"ח בגין השקעות בתקופת הדוח ולרכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו בסך של כ- 42.6 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה, המזומנים שימשו בעיקר למתן הלוואות בסך של כ- 44.6 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ולרכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו בסך של כ- 21.5 מיליון ש"ח.	(100.2)	(79.1)	סך המזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה
בתקופת הדוח, המזומנים נבעו בעיקר מתמורה נטו שהתקבלה בגין הרחבת סדרות אג"ח ז' ו- ח' בסך של כ- 463.4 מיליון ש"ח וממשיכת מסגרת אשראי בסך של כ- 88.1 מיליון ש"ח בקיזוז פירעון הלוואות מבנקים ומתאגידים מוסדיים בסך של כ- 313.2 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית בסך של כ- 60.2 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח.	(3.8)	117.6	סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

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

2.1 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

2.1.1 ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה ואת תנאי הכהונה של מר מוטי בן משה, יו"ר דירקטוריון החברה ושל מר מיכאל (מיקי) זיסמן, מ"מ מנכ"ל החברה, בתנאים כפי שפורטו בדוח זימון אסיפה כללית מתקן שפרסמה החברה ביום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא 2020-01-118614) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה, ובדוח על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 7 בנובמבר 2020 (אסמכתא 2020-01-110917), ובביאור 10ב' לדוחות הכספיים.

2.1.2 לפרטים בנוגע להנפקת אגרות החוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרה, ראו סעיף 1.8 לעיל.

2.1.3 לפרטים לעניין רכישת זכויות נוספות בחניון גבעון, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, באופן שלמועד פרסום דוח זה החברה מחזיקה 75% מהזכויות בחניון גבעון, ראו האמור בסעיף 5 לפרק א' לדוח רבעוני זה.

2.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאור 2ב' לדוחות הכספיים.

3. חלק שלישי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

3.1 אגרות החוב של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 (במיליוני ש"ח)

אגרות חוב (סדרה ח) *	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	
אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 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)
637.2	578.5	612	502.7	ע.ג. נומינלי ליום 30.9.2020 (מיליון ש"ח)
637.2	586.6	620.6	502.7	ע.ג. צמוד מדד ליום 30.9.2020 (מיליון ש"ח)
630.2	573	628.5	510	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2020 (מיליון ש"ח)
3.8	3.1	4.4	5.5	ריבית שנצברה ליום 30.9.2020 (מיליון ש"ח)
650.8	601	632.2	519.4	שווי בורסאי ליום 30.9.2020 (מיליון ש"ח)
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.42% ^(ה)	1.6% ^(ז)	2.15% ^(ו)	3.3% ^(ה)	ריבית נקובה
1.64% ^(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 של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023.	4 תשלומים בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב 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 ישולמו 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 של כל אחת מהשנים 2024 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 ח) *	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים
כמפורט בסעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2019 ולהלן.				

* באוקטובר 2020, לאחר תקופת הדוח, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח) נוספות, כמפורט בסעיף 1.8 לעיל.

- (א) בחודש אוקטובר 2013 הונפקו 121.724 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה) של החברה, ובחודש ינואר 2014 הונפקו 265.5 מיליון ש"ח ע.ג. במסגרת הצעת רכש חליפין עם אגרות חוב (סדרה ב). בחודש ספטמבר 2016 הורחבה הסדרה ב-261.447 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ג) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, ובחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.
- (ד) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה ובחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.ג. וב-111.7 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, 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.
- בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2020, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח) נוספות, והחברה פועלת להשלמת רישום השעבודים על הבטחות, כאמור בסעיפים 1.7 ו-1.8 לעיל.

אגרות חוב (סדרה ה)

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2020	אמות מידה פיננסיות
2,201 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח
33.1%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-20%
7.5	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) 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 30.9.2020	אמות מידה פיננסיות
2,201 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח
33.1%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
7.5	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
הערך המתואם: 590 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 636 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 30.9.2020	אמות מידה פיננסיות
2,201 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
33.1%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
7.5	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
הערך המתואם: 641 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 660 מיליון ש"ח ^(ב)	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.

(ב) יצוין, כי השווי הבטוחתי כולל סך של כ-112 מיליון ש"ח, המהווה את כספי תמורת ההנפקה הפרטית של אגרות החוב (סדרה ח), על דרך של הרחבת הסדרה מחודש ספטמבר 2020, אשר ליום 30 בספטמבר 2020 הופקד בחשבון הנאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) של החברה. כמפורט בסעיף 1.7 לעיל, לאחר תקופת הדוח הושלם רישום שעבוד על שלושה נכסים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) וחלק מכספי תמורת ההנפקה שהופקדו בידי הנאמן כאמור, הועבר לחברה, בהתאם להוראות שטר נאמנות והתוספת לו שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח) של החברה.

"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 מיידיים של החברה מיום 31 בדצמבר 2019, 5 באפריל 2020 ו- 16 באפריל 2020 (אסמכתאות מספר 116874-01-2019, 036123-01-2020 ו- 038886-01-2020). 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 מיידיים של החברה מיום 25 בנובמבר 2019, 6 באפריל 2020, 16 באפריל

2020, 23 בספטמבר 2020 ו- 20 באוקטובר 2020 (אסמכתאות מספר 114523-01-2019, 1864-01-2020, 34366-01-2020, 104268-01-2020 ו- 114198-01-2020). דוחות הדירוג מוכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

30 בנובמבר, 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 ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

מאזן מאוחד מורחב

ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020		
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
84,678	315,831	219,275	מזומנים ושווי מזומנים
7,246	5,385	117,246	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
191,096	213,061	220,627	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
			חייבים ויתרות חובה:
14,614	9,707	26,159	לקוחות
40,563	17,314	40,481	אחרים
731	215	973	מס הכנסה לקבל
259,059	268,927	266,545	מלאי בנינים ובנייה למגורים
-	52,516	-	הלוואות לחברות מוחזקות
-	31,100	-	נכס מוחזק למכירה
597,987	914,056	891,306	
			נכסים שאינם שוטפים:
211,385	159,222	212,229	מלאי מקרקעין
93,939	90,764	116,298	הלוואות לאחרים
11,975	10,958	11,975	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
5,424,473	4,411,548	5,456,090	נדל"ן להשקעה
11,550	10,783	10,476	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
54,863	55,804	52,072	נכסים אחרים
5,808,185	4,739,079	5,859,140	
6,406,172	5,653,135	6,750,446	סך נכסים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020		
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				התחייבויות שוטפות:
315,366	306,727	401,781	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	
254,784	255,394	77,570	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
				זכאים ויתרות זכות:
29,605	13,203	27,147	ספקים ונותני שירותים	
85,827	83,019	43,427	אחרים	
3,332	375	7,653	מסי הכנסה לשלם	
73,483	19,320	68,278	הפרשות בגין התחייבויות אחרות	
762,397	678,038	625,856		
				התחייבויות שאינן שוטפות:
1,206,524	754,505	1,113,350	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות	
1,758,232	1,779,234	2,264,161	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	
15,738	15,328	13,908	התחייבויות אחרות	
721	741	657	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	
*510,767	469,944	531,706	מסי הכנסה נדחים	
3,491,982	3,019,752	3,923,782		
4,254,379	3,697,790	4,549,638	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)	(6,506)	(7,410)	קרן הון מהפרשי תרגום	
*1,844,324	1,647,480	1,893,847	עודפים	
(157,968)	(157,968)	(157,968)	בניכוי - עלות מניית החברה ברכישה עצמית (מניות באוצר)	
2,151,793	1,955,345	2,200,808	סך ההון	
6,406,172	5,653,135	6,750,446	סך התחייבויות והון	

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
					הכנסות:
295,239	74,438	88,177	219,463	251,571	הכנסות משכירות
296,780	57,800	20,325	93,218	8,857	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
26,678	147	-	26,699	-	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
1,107	-	-	-	-	הכנסות אחרות
619,804	132,385	108,502	339,380	260,428	סה"כ הכנסות
					הוצאות ועלויות:
28,368	8,218	11,420	21,620	28,893	אחזקת נכסים
8,761	1,611	622	4,706	2,725	מכירה ושיווק
30,022	2,184	815	28,952	1,710	עלות המכירות מדירות ומביצוע חוזי הקמה
27,249	6,452	8,306	18,871	25,826	הנהלה וכלליות
-	761	-	761	-	הוצאות אחרות
94,400	19,226	21,163	74,910	59,154	סה"כ הוצאות ועלויות
525,404	113,159	87,339	264,470	201,274	רווח מפעולות
115,537	15,537	12,647	96,407	60,391	הוצאות מימון
43,921	6,517	1,757	29,850	5,653	הכנסות מימון
71,616	9,020	10,890	66,557	54,738	הוצאות מימון, נטו
453,788	104,139	76,449	197,913	146,536	רווח לפני מסים על ההכנסה
*103,836	29,412	17,735	44,805	37,013	מסים על ההכנסה
349,952	74,727	58,714	153,108	109,523	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 מאוד⁶ - הנכס בבאר טוביה:

מספרי השוואה	2020			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
31.12.2019				
192,700	192,400	192,300	192,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,763	2,338	2,448	2,435	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,763	2,338	2,448	2,435	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
32,759	(300)	(197)	(39)	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.1%	4.9%	5.1%	5.1%	שיעור תשואה (%)
6%	5.8%	6%	6%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)
35	35	34	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.

6 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 בספטמבר 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	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרוח או הפסד והרווח הכולל
7-9	דוח תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוח תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-26	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 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 ומידיים), 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 30 בנובמבר 2020

זיו האפט

רואי חשבון

30 בנובמבר 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 30 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 30 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרפורמה על הרווח הכולל של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020

31 בדצמבר 2019		30 בספטמבר 20192020		ביאור	נכסים
		(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח					
					נכסים שוטפים:
74,915	296,046	207,703			מזומנים ושווי מזומנים
191,096	213,061	220,627	6		נכסים פיננסיים סחירים
5,018	-	115,018	7ז'		פקדונות מוגבלים ובנאמנות חייבים ויתרות חובה:
13,973	4,868	25,274			לקוחות
1,500	54,016	1,500	4		הלוואות לחברות בשליטה משותפת
678	102	860			מסי הכנסה לקבל
40,381	21,068	40,622			אחרים
259,059	225,432	266,545			מלאי מקרקעין – בניה למגורים
586,620	814,593	878,149			
					נכסים שאינם שוטפים:
136,713	511,234	151,269	4		השקעה והלוואות לחברות בשליטה משותפת
93,939	90,764	116,298			הלוואות לאחרים
11,975	10,958	11,975	6		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,550	10,783	10,476			נכסי זכות שימוש
211,385	159,222	212,229			מלאי מקרקעין
5,246,302	3,435,834	5,263,816	5		נדל"ן להשקעה
5,711,864	4,218,795	5,766,063			
6,298,484	5,033,388	6,644,212			סך נכסים

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום סמנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 30 בנובמבר 2020

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
ליום 30 בספטמבר 2020

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

308,370	282,342	394,785	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
254,784	255,394	77,570	חלויות שוטפות של אגרות חוב
28,377	1,928	26,357	זכאים ויתרות זכות:
87,744	48,789	45,175	ספקים ונותני שירותים
3,332	375	7,653	אחרים
73,483	19,320	68,278	מסי הכנסה לשלם
756,090	608,148	619,818	הפרשות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות שאינן שוטפות:

1,124,295	234,855	1,035,856	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
1,758,232	1,779,234	2,264,161	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
13,916	12,897	12,073	התחייבויות אחרות
721	653	657	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
*493,437	442,256	510,839	מסי הכנסה נדחים
3,390,601	2,469,895	3,823,586	8
4,146,691	3,078,043	4,443,404	

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)	(6,506)	(7,410)	קרן הון מהפרשי תרגום
*1,844,324	1,647,480	1,893,847	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	בניכוי עלות מניות החברה ברכישה עצמית (מניות באוצר)
2,151,793	1,955,345	2,200,808	סך ההון
6,298,484	5,033,388	6,644,212	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 9 ו- 3 החודשים
שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020**

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר *2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		
	2020	*2019	2020	*2019	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
223,214	56,120	**83,750	167,186	**237,893	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	56,862	5,211	93,261	-	
-	-	13,571	4,357	17,657	
27,068	-	-	-	-	
537,708	112,982	102,532	264,804	255,550	
-	-	815	-	1,710	הוצאות ועלויות: עלות דירות שנמכרו ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו אחזקת נכסים שיווק הנהלה וכלליות חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת, נטו
-	-	-	-	5,817	
8,689	2,909	9,987	6,878	24,926	
5,073	***559	621	***2,026	2,720	
22,161	***5,283	8,172	***15,272	25,468	
10,319	1,029	-	-	-	
46,242	9,780	19,595	24,176	60,641	
491,466	103,202	82,937	240,628	194,909	רווח מפעולות הוצאות מימון הכנסות מימון הוצאות מימון, נטו
81,620	7,537	20,043	72,139	58,208	רווח לפני מסים על ההכנסה
43,921	6,517	9,854	29,850	5,653	מסים על ההכנסה
37,699	1,020	10,189	42,289	52,555	רווח נקי לתקופה
453,767	102,182	72,748	198,339	142,354	
***103,815	27,455	14,034	45,231	32,831	
349,952	74,727	58,714	153,108	109,523	
(6,450)	(1,203)	(697)	(6,054)	(508)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה - זקיפה לקרן מהפרשי תרגום מטבע
343,502	73,524	58,017	147,054	109,015	סך רווח כולל לתקופה
ש"ח					
****30.21	6.45	5.07	13.22	9.45	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 2.7.

*** סווג מחדש.

**** לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 3.7.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון לתקופות של 9 ו-3 החודשים
שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020**

מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים אלפי ש"ח	עלות מניות החברה ברכישה עצמית	סך הכל
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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:					
-	-	-	109,523	-	109,523
-	-	(508)	-	-	(508)
-	-	(508)	109,523	-	109,015
סך הרווח הכולל לתקופה עסקאות עם בעלים - דיבידנד שחולק					
-	-	-	(60,000)	-	(60,000)
12,554	459,785	(7,410)	1,893,847	(157,968)	2,200,808
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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:					
-	-	-	153,108	-	153,108
-	-	(6,054)	-	-	(6,054)
-	-	(6,054)	153,108	-	147,054
סך הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה עסקאות עם בעלים - דיבידנד שחולק					
-	-	-	(38,000)	-	(38,000)
12,554	459,785	(6,506)	1,647,480	(157,968)	1,955,345

* 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 9 ו- 3 החודשים

שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):					
12,554	459,785	(6,713)	1,835,133	(157,968)	2,142,791
יתרה ליום 1 ביולי 2020					
תנועה במהלך התקופה:					
רווח כולל:					
-	-	-	58,714	-	58,714
רווח לתקופה					
-	-	(697)	-	-	(697)
הפסד כולל אחר					
-	-	(697)	58,714	-	58,017
סך הרווח הכולל לתקופה					
12,554	459,785	(7,410)	1,893,847	(157,968)	2,200,808
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020					
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):					
12,554	459,785	(5,303)	1,610,753	(157,968)	1,919,821
יתרה ליום 1 ביולי 2019					
תנועה במהלך התקופה:					
רווח כולל:					
-	-	-	74,727	-	74,727
רווח לתקופה					
-	-	(1,203)	-	-	(1,203)
הפסד כולל אחר					
-	-	(1,203)	74,727	-	73,524
סך הרווח הכולל לתקופה					
עסקות עם בעלים -					
-	-	-	(38,000)	-	(38,000)
דיבידנד שחולק					
12,554	459,785	(6,506)	1,647,480	(157,968)	1,955,345
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019					

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון לתקופות של 9 ו- 3 החודשים
שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020**

מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	עלות מניות החברה ברכישה עצמית	סך הכל
אלפי ש"ח					
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
רווח לשנה					
-	-	(6,450)	-	-	(6,450)
הפסד כולל אחר					
-	-	(6,450)	349,952	-	343,502
סך הרווח (ההפסד) הכולל לשנה					
עסקות עם בעלים -					
-	-	-	(38,000)	-	(38,000)
דיבידנד שחולק					
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 9 ו- 3 החודשים

שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2019 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		9 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2019 2020 (בלתי מבוקר)		
163,568	45,792	55,124	135,650	156,030	תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
-	-	-	-	(48,621)	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח)
(27,176)	(3,103)	(3,456)	(22,356)	(13,120)	מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה
136,392	42,689	51,668	113,294	94,289	בחברת הקניון
					מסי הכנסה ששולמו, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
4,877	1,434	1,106	3,868	3,286	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה :
(218,796)	-	-	-	-	ריבית שהתקבלה
(40,826)	(1,392)	(6,114)	(39,446)	(26,492)	רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי
(9,922)	(1,498)	(3,718)	(8,014)	(17,086)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
(67,161)	(7,843)	(54,263)	(60,699)	(68,116)	הלוואות לאחרים
74,221	10,667	6,826	39,217	25,527	השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	(175)	-	2,259	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
(36,828)	-	-	(36,650)	-	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים, נטו
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת
(292,935)	2,868	(54,838)	(100,224)	(79,122)	פרעון הלוואות מחברות בשליטה משותפת
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(62,527)	(1,518)	(10,280)	(35,224)	(60,169)	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון :
(93,000)	(38,000)	-	(93,000)	(60,000)	ריבית ששולמה
-	-	44,367	-	88,091	דיבידנד ששולם
479,836	214,074	7,631	479,836	463,850	קבלת אשראי לזמן קצר, נטו
(256,422)	-	-	(239,233)	(235,954)	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי
(122,074)	(4,261)	(24,736)	(115,268)	(77,255)	הוצאות הנפקה
(1,238)	(310)	(315)	(927)	(942)	פירעון אגרות חוב
					פירעון הלוואות לזמן ארוך
					פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(55,425)	169,985	16,667	(3,816)	117,621	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(211,968)	215,542	13,497	9,254	132,788	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
286,925	80,467	194,210	286,925	74,915	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(42)	37	(4)	(133)	-	הפרשי שער בגין מזומנים
74,915	296,046	207,703	296,046	207,703	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים לתקופות של 9 ו-3 החודשים
שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

שנה	3 החודשים	9 החודשים
שהסתיימה	שהסתיימו	שהסתיימו
ב- 31 בדצמבר	ב- 30 בספטמבר	ב- 30 בספטמבר
2019	2019 2020	2019 2020
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	

נספח לדוח תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

453,767	102,182	72,748	198,339	142,354	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(287,426)	(56,862)	(5,211)	(93,261)	5,817	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(75,000)	-	-	-	-	רווח הזדמנותי מרכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי
7,780	2,279	(13,156)	(1,332)	(15,707)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות בשליטה משותפת, בניכוי דיבידנדים שהתקבלו, נטו
(22,450)	(664)	(6,667)	(14,857)	13,058	שינויים בכספים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(6,635)	(19,389)	(4,594)	2,074	(29,922)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
1,321	330	383	991	1,074	פחת נכסי זכות שימוש
51,862	(559)	8,853	26,420	56,330	ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
(58)	-	(89)	-	(64)	גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
123,161	27,317	52,267	118,374	172,940	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

(5,631)	151	(1,659)	(4,448)	(8,936)	קיטון (גידול) במלאי מקרקעין
(111)	(844)	(3,751)	(908)	(11,301)	גידול בחייבים – שוכרים
2	1,735	244	1,638	(241)	קיטון (גידול) בחייבים אחרים
1,005	(1,304)	(4,432)	(1,015)	2,391	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
45,142	18,737	12,455	22,009	1,177	גידול בזכאים אחרים והפרשות בגין התחייבויות אחרות
40,407	18,475	2,857	17,276	(16,910)	
163,568	45,792	55,124	135,650	156,030	

מזומנים נטו שנבעו מפעולות

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

4,411	-	-	-	697	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	112,259	-	112,259	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב
					שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון – מידע משלים:
8,519	(14,512)	(2,639)	12,943	(24,300)	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 בספטמבר 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 בספטמבר 2020 ולתקופות הביניים של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. המידע הכספי 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- %		

9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:

0.4	(0.6)	(0.4)	2020
1.1	0.5	(7.1)	2019

3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:

0.1	0.1	(0.7)	2020
0.1	(0.7)	(2.4)	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	בספטמבר 30	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
120,728	247,574	134,934
17,485	317,676	17,835
138,213	565,250	152,769
1,500	54,016	1,500
136,713	511,234	151,269

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 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
(43,818)*	(4,550)	-	(16,250)	-
33,499	3,521	13,571	20,607	17,657
(10,319)	(1,029)	13,571	4,357	17,657
3,500	1,250	415	3,025	1,950

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 בספטמבר		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
3,311,183	3,311,183	5,246,302	יתרה לתחילת התקופה
			תוספות:
36,884	31,390	23,331	רכישות והשקעות
1,610,809	-	-	איחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי
287,426	93,261	(5,817)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
5,246,302	3,435,834	5,263,816	יתרה לתום התקופה ⁽¹⁾
258,460	173,810	269,651	(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- 22% 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 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)			
			נכסים
220,627	-	220,627	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
11,975	11,975	-	ניירות ערך סחירים
232,602	11,975	220,627	השקעה במניות לא סחירות
			סך נכסים
30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)			
			נכסים
213,061	-	213,061	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
10,958	10,958	-	ניירות ערך סחירים
224,019	10,958	213,061	השקעה במניות לא סחירות
			סך נכסים
31 בדצמבר 2019			
			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 בספטמבר 2020 המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלותן המופחתת, לצד שווי הוגן לאותו יום:

שווי הוגן	ערך בספרים*
(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	
1,343,142	1,342,969
2,403,389	2,358,608
3,746,531	3,701,577

הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

סך הכל

* הערך בספרים כולל יתרות בגין ריבית לשלם בסך של כ- 17.3 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 ממשכים 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.

בעקבות התפרצות הגל השני של מגפת הקורונה בישראל והעלייה במספר הנדבקים הכריזה ממשלת ישראל, החל מאמצע חודש ספטמבר 2020, על הנחיות לבלימת התפשטות הנגיף ובכלל זה מגבלות על תנועה ומניעת התקהלות, אשר הביאו לסגירה מחודשת של בתי עסק רבים אשר אינם מוגדרים כחיוניים, בדומה לסגר ולהגבלות שחלו במהלך הגל הראשון של מגפת הקורונה. בעקבות צעדים אלה חלה ירידה בהתפשטות הנגיף, וכחלק מהחזרת פעילות המשק לשגרה שהחלה במחצית השנייה של חודש אוקטובר 2020, פרסמה ממשלת ישראל מתווה לפיו הגבלות הגל השני יוסרו בהדרגה בכפוף להגדרות וכללים שנקבעו ואשר ייבחנו בתקופה שלאחר תחילת החזרה לשגרה. הסרת הגבלות הגל השני נעשית בצורה הדרגתית, ונכון למועד הדוח, חלק מהגבלות הגל השני, עומדות בתוקפן והמשק לא שב עדיין לפעילות מלאה כאשר המרכזים המסחריים ומקומות התרבות, הבילוי והפנאי נותרו סגורים. באשר לפתיחת חנויות ומרכזים מסחריים, הותרה בשלב זה פתיחתם של חנויות רחוב ומרכזי מסחר פתוחים. בנוסף, במהלך חודש נובמבר 2020 החליטה הממשלה על גיבוש ועריכת מתכונת מצומצמת, נסיונית ("פילוט"), לפתיחת קניונים ושווקים, שבכפוף להצלחתה ולרמת התחלואה הכללית יוחלט על מועד פתיחתם.

במרבית התחזיות הכלכליות עולה קושי לצפות את משך המשבר והשפעתו נוכח היותו תלוי במספר גורמים וביניהם מועד מציאת חיסון או תרופה לנגיף, היקף ההגבלות בהן תנקוט הממשלה עד למיגור הנגיף, המצב הכלכלי בישראל ובעולם, ורמת התמיכה שתספק הממשלה. נכון למועד הדוח, קיימת אי-וודאות גבוהה בהערכות לגבי ההשפעה הכוללת של המשבר, וכן לגבי עיתוי וקצב ההתאוששות ממנו.

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

(2) השפעת משבר הקורונה על הקבוצה

תחום הנדל"ן המניב:

לקבוצה תמהיל נכסי נדל"ן מניב מגוון הכולל סופרמרקטים, שטחי מסחר ומרכזים מסחריים, לוגיסטיקה ומשרדים, בפיזור גאוגרפי נרחב ברחבי הארץ, המאפשר לקבוצה להתמודד בצורה טובה עם השלכות המשבר על תוצאות פעילותה. נכון למועד פרסום הדוח, עיקר ההשפעה של משבר הקורונה על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב משתקפת בתחום השכרת נדל"ן מניב למטרת מרכזים מסחריים ושטחי מסחר. ביתר פעילותה של הקבוצה, לרבות בתחום הנדל"ן המניב להשכרת משרדים ולוגיסטיקה לא ניכרה השפעה שלילית מהותית.

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

באשר לנכסים המושכרים לשימוש כמרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר, כאמור לעיל, הגבלות הגל השני הביאו לסגירה מחודשת של בתי עסק רבים אשר אינם מוגדרים כחיוניים, ובכלל זה מרכזי מסחר של החברה, וזאת החל מאמצע חודש ספטמבר 2020. כאמור, נכון למועד פרסום דוח זה, טרם אושרה על ידי הממשלה פתיחה של כלל המרכזים המסחריים אך אושרה בשלב זה פתיחה של חנויות רחוב ומרכזי מסחר פתוחים, וכן הוחלט על עריכת "פיילוט" לפתיחת קניונים ושווקים, שבכפוף להצלחתו ולרמת התחלואה הכללית יוחלט על מועד פתיחתם.

יצוין, כי בתקופה שתחילתה בחודש מאי 2020 (עם הסרת הגבלות שהוטלו בעטיו של הגל הראשון של מגפת הקורונה) ועד לכניסתן לתוקף של הגבלות הגל השני ניכרה עליה בפדיון של השוכרים.

הקבוצה בוחנת באופן מתמיד דרכים להתמודדות עם השלכות המשבר, ובכלל זה ננקטו צעדים לצמצום הוצאות משתנות וקבועות (לרבות הוצאות תפעוליות ועלויות כוח אדם).

ביחס לתקופות בהן חלו הגבלות, מכוחן נסגרו בין היתר, מרכזי המסחר, ולאור הניסיון והידע שנצברו בידי החברה בהתמודדות עם משבר הקורונה שהינו משבר מתמשך ודינאמי המאופיין באי וודאות רבה, החברה תבחן את השלכות המשבר ובתוך כך את ההתנהלות מול שוכריה בפרספקטיבה שנתית ורחבה.

בהתאם, יובהר כי ככלל, בכוונת החברה לגבות דמי שכירות מלאים משוכרים כמתחייב על פי ההסכמים עמם, ואולם החברה תבחן עריכת הסדרים פרטניים עם שוכרים, בראיה רחבה ושנתית (לרבות על בסיס נתוני שנת 2020) ובין היתר, בהתחשב במענקים או הקלות שהשוכרים יהיו זכאים לקבל מהמדינה בהתאם לתוכניות סיוע ממשלתיות. להערכת החברה, הקלות נקודתיות אלה, ככל שינתנו בעתיד, יסתכמו בסכומים שאינם מהותיים. יצוין, כי הגידול בחייבים שהינם שוכרים בתשעת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, הסתכם בכ- 11.3 מיליון ש"ח ובכ- 3.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הקלות שניתנו על ידי הקבוצה בהתייחס לתקופת הסגר הראשון, טופלו כתיקון חכירה בהתאם ל- IFRS 16 וזאת נוכח השינוי שחל בסך התמורה בגין החכירה כתוצאה מהוויתור. משמעות מדיניות זו הינה פריסת הוויתור בגין נכס חייבים פני תקופת החכירה.

ההשפעה על ההכנסות מדמי שכירות בתקופת 9 החודשים שהסתיימה ב- 30 בספטמבר 2020, הסתכמה בקיטון של כ- 11 מיליון ש"ח.

שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה (על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות משא ומתן מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה), נכון ליום 30 לספטמבר 2020 הינו כ- 97% למול כ- 98% ליום 31 בדצמבר 2019.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

א. מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה (המשך)

(2) השפעת משבר הקורונה על הקבוצה (המשך)

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

במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה כ-730 מיליון ש"ח, בדרך של הנפקות פרטיות והנפקה לציבור של סדרות אגרות חוב של החברה הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

כמו-כן, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פיננסיים.

שווי נכסי הקבוצה

הקבוצה בוחנת את שווי נכסיה, בחלק מהמקרים, בסיוע שמאים חיצוניים. למועד הדוח על המצב הכספי, לא חל ברבעון השלישי שינוי מהותי בשווי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה.

תיק ניירות הערך של החברה

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, ברבעון השני של שנת 2020 הציג תיק ניירות הערך של החברה עלייה בשווי של כ-7 מיליון ש"ח, וברבעון השלישי של שנת 2020 עלייה בשווי של כ-8 מיליון ש"ח. לאחר הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד פרסום הדוח, הציג תיק ניירות ערך של החברה רווח בשווי של כ-28 מיליון ש"ח, ובסך הכל מתחילת שנת 2020 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, הציג תיק ניירות הערך של החברה רווח בשווי של כ-19 מיליון ש"ח.

ב. מלאי מקרקעין בסיאטל

בהמשך לאמור בביאור 5' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 6 בינואר 2020 שלח התאגיד המחזיק בזכויות במקרקעין בסיאטל (תאגיד בשליטת החברה; בביאור זה להלן: "התאגיד"), באמצעות באי כוחו, הודעה ל-PPC, POW ו-Delek USA לפיה: (1) רשות השימוש של PPC במקרקעין בסיאטל תסתיים ב-1 ביוני 2020 וכי לאחר תאריך זה ל-PPC לא תינתן עוד גישה למקרקעין ו- (2) על POW ו-PPC לנקות את המקרקעין ולפרק את כל המחברים עליהם עד ליום 1 ביוני 2020. בנוסף התאגיד דרש מ-PPC להגיש, תוך 45 ימים ממועד המכתב, תכנית ולוח זמנים לניקוי הקרקע ופירוק המחברים וכן אסמכתאות, להנחת דעת התאגיד, של-POW ול-PPC קיימים האמצעים הפיננסיים המשמעותיים הדרושים לביצוע התחייבויותיהן.

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

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

ב. מלאי מקרקעין בסיאטל (המשך)

ביום 24 בפברואר 2020 הגיש התאגיד תביעה נגד PPC ו- POW בבית המשפט העליון של מחוז סנוהומיש התובע בין השאר את פירוק המחברים 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 המחברים 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 ובתביעה שכנגד שהגישו POW ו- PPC, אשר הינן חסרות בסיס. במועד זה, בוחנים התאגיד והחברה, באמצעות יועציה המשפטית החיצונית את מכלול ההשלכות של כתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד ובכוונתן להגיש תגובתן לבית המשפט. בשלב מקדמי זה, התאגיד, החברה ויועציה המשפטית החיצונית של החברה לא יכולים להעריך את סיכויי התביעות המפורטות לעיל להתקבל, הגם שסכומי התביעות המתוארות לעיל אינם ידועים.

ביום 1 ביוני 2020, הסתיימה רשות השימוש של POW ו- PPC במקרקעין. במקביל להליכים המתוארים לעיל, בחודשים האחרונים ניהלו הצדדים מו"מ שבסופו נחתם, 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 המחברים 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 למחברים ולקבל מידע בנוגע להשקעות שבוצעו, להוצאות התפעול והתחזוקה של המחברים במשך שלוש השנים האחרונות. במסגרת ההסכם ניתנה ל- POW ו- PPC ארכה להשיב על הדרישה לגילוי מסמכים עד ליום 30 לנובמבר 2020 והצדדים הסכימו להידבר בתום לב בניסיון ליישב את המחלוקת ביניהם.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הוארכה תקופת ההסכם עד ליום 31 בדצמבר 2020 וכן ניתנה ארכה ל- POW ול- PPC להשיב על הדרישה לגילוי מסמכים עד למועד זה. למועד אישור הדוח, התאגיד, באמצעות CBRE, נמצא בדיונים ובמו"מ בשלבים שונים עם מספר שוכרים פוטנציאליים (למועד דוח זה אין ודאות כי המו"מ יתגבש לכדי הסכם מחייב ובאילו תנאים).

בנוגע להליך התכנוני ובהמשך להגשה מחדש של התכנית המפורטת על ידי התאגיד ביום 12 בדצמבר 2019, יעודכן כי במהלך חודש נובמבר 2020 התקיים תהליך הדיון בפני בודק התוכניות המחוזי. בשלב זה לא ניתן להעריך מתי תתקבל החלטתו.

בהמשך לכתב טענות הערעור שהגיש התאגיד לבית המשפט לערעורים ביום 12 בדצמבר 2019 התקבלה הודעה כי הערעור יידון במהלך חודש ינואר 2021.

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 חוזה מכר של 129 דירות ו-17 דירות נוספות נמצאות בתהליכי רכישה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבל היתר ביסוס.

ד. קניין TLV:

בעקבות משבר הקורונה ואי הודאות הכרוכה בחזרה לפעילות רגילה בקניין TLV בתקופה הקרובה, קיבלה חברת הקניין במהלך הרבעון הראשון את הסכמת התאגידים הבנקאיים המלווים (להלן: "המלווים") לדחיית מועד תשלומי הקרן (סך של כ- 6.8 מיליון ש"ח) והרביית (סך של כ- 9 מיליון ש"ח) שחלים ביום 31 במרץ 2020, עד ליום 30 ביוני 2020. במהלך הרבעון השני, קיבלה חברת הקניין את הסכמת המלווים לדחיית מועד תשלום הקרן שיחול ביום 30 ביוני 2020 עד ליום 30 בספטמבר 2020 ואלה שולמו במועד האמור (תשלומי הרביית שולמו ביום 30 ביוני 2020). כמו כן קיבלה חברת הקניין 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. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה חברת הקניין את הסכמת המלווים לויתור (waiver) כך שמועד הבחינה של העמידה בתניות הפיננסיות האמורות, יידחה מיום 31 בדצמבר 2020 ליום 31 במרץ 2021.

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 הרביית השנתית האפקטיבית להרחבה זו, בהתחשב בניכוי 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 מדרוג בדירוג Aa3.il עם אופק שלילי ועל ידי מעלות בדירוג ilAA.

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

ו. הקצאה פרטיות של אגרות חוב (סדרה ז') ושל אגרות חוב (סדרה ח') מחודש אפריל 2020

בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 20 באפריל 2020 ולאחר קבלת אישור לדירוג AA3.il עם אופק שלילי ו- ilAA על ידי מדרוג 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-8' לדוחות הכספיים השנתיים;

לתאריך הדוח על המצב הכספי, הושלם רישום השעבוד של הנכסים המיועדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') והתקבלה יתרת כספי התמורות שבידי הנאמן.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

ז. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ח') מחודש ספטמבר 2020

במהלך חודש ספטמבר 2020, לאחר שעמדה בתנאים שנקבעו בהצעה ובכלל זה קבלת אישור מעלות לדירוג ilAA-, השלימה החברה הנפקה פרטית של 111,700 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. התמורה שהתקבלה בידי הנאמן להנפקה הסתכמה ב- 112 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח), ושיעור הרבית האפקטיבית השנתית בגין ההרחבה הינו 1.42%.

באשר להרחבה נוספת של הסדרה ושעבוד נכסים כבטוחה לאגרות החוב (סדרה ח') – ראה ביאור 10א'.

שאר תנאי אגרות החוב הינם זהים לתנאים שנקבעו לסדרה המקורית האמורה, ראה ביאור 8ו' לדוחות הכספיים השנתיים.

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 הדירקטורים הבלתי תלויים, שתבחן ותגיש המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לגבי העסקה המוצעת. העסקה כוללת העברה לחברה של חלק מנכסי המקרקעין של דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ (חברה בת של אלון רבוע; להלן: "דור אלון") בתמורה להקצאת מניות של החברה לדור אלון. נכסי המקרקעין אשר העברתם תיבחן במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה (ובכלל זה פרויקט אלוני ים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתחם המסחרי בעין שמר), ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחם התדלוק ואת פעילות קמעונאות המזון.

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 שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם, בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה (התקבלה ב-5 בנובמבר 2020 – ראה ביאור 10ב').

פוליסות הביטוח כוללות פוליסת ביטוח בסיסית, שדמי הביטוח בגינה לתקופת הביטוח הינם בסך 79.8 אלפי דולר, ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, שחלקה של החברה בדמי הביטוח בגינה הינו בסך של כ- 29 אלפי 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 ולנושאי משרה בכירה

בהמשך לאמור בביאור 15ו' לדוחות הכספיים השנתיים, 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. תנאים אלה אושרו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי במסגרת אסיפה שנתית ומיוחדת של אסיפת בעלי המניות של החברה. ראה ביאור 10ב'.

כמו כן, ביום 27 באוגוסט 2020 אישרה ועדת הביקורת של החברה (בשביתה 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. מדיניות התגמול האמורה אושרה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, במסגרת אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, ראה ביאור 10ב'.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

יב. תביעות משפטיות ותלויות:

- 1) בהמשך לאמור בביאור 12 ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לבקשה לאישור תביעה נגזרת – נקבעו מועדים להגשת תשובות החברה לבקשת המבקש לגילוי מסמכים ולבקשת המבקש להגיש חוות דעת נגדית מטעמו בתיק.
- 2) בהמשך לאמור בביאור 12 ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים באשר לבקשה לאישור תובענה ייצוגית - הצדדים הסכימו על הפניית ההליך לגישור מבלי לדחות את מועדי דיוני ההוכחות בהליך. 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 מפעילות.

חלק מהוצאות ההנהלה וכלליות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות של מגזרי הפעילות.

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 9 החודשים שהסתיימה
ב- 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

256,875	-	(18,982)	237,893
12,857	-	(18,674)	(5,817)
269,732	-	(37,656)	232,076

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

211,972	(6,483)	(24,598)	180,891
---------	---------	----------	---------

תוצאות המגזר

(3,639)

הוצאות בלתי מוקצות
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת,
נטו

17,657

194,909

52,555

142,354

רווח מפעולות
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

5,844,207	459,400	(106,792)	6,196,815
-----------	---------	-----------	-----------

סך נכסי המגזר

1,989,185	202,572	(117,145)	2,074,612
-----------	---------	-----------	-----------

סך התחייבויות המגזר

לתקופה של 9 החודשים שהסתיימה
ב- 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

225,609	26,699	(85,122)	167,186
93,228	(11)	44	93,261
318,837	26,688	(85,078)	260,447

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

277,013	(5,747)	(29,537)	241,729
---------	---------	----------	---------

תוצאות המגזר

(5,458)

הוצאות בלתי מוקצות
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת,
נטו

4,357

240,628

42,289

198,339

רווח מפעולות
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

4,678,006	626,970	(801,963)	4,503,013
-----------	---------	-----------	-----------

סך נכסי המגזר

1,627,646	214,018	(826,477)	1,015,187
-----------	---------	-----------	-----------

סך התחייבויות המגזר

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			

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

83,750	(6,360)	-	90,110
5,211	(19,114)	-	24,325
88,961	(25,474)	-	114,435

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

70,370	(18,164)	(2,222)	90,756
--------	----------	---------	--------

תוצאות המגזר

(1,004)

הוצאות בלתי מוקצות
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת,
נטו

13,571

82,937

10,189

72,748

רווח מפעולות
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסהלתקופה של 3 החודשים שהסתיימה
ב- 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

56,120	(20,527)	147	76,500
56,862	(938)	-	57,800
112,982	(21,465)	147	134,300

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

106,140	(9,882)	(3,149)	119,171
---------	---------	---------	---------

תוצאות המגזר

(1,909)

הוצאות בלתי מוקצות
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת,
נטו

(1,029)

103,202

1,020

102,182

רווח מפעולות
הוצאות מימון, נטו
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 למגזרים	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.

ביאור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. במהלך חודש אוקטובר 2020, השלימה החברה הנפקה לציבור של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת נוספת של הסדרה הקיימת. ההנפקה נעשתה על פי דוח הצעת מדף מיום 22 באוקטובר 2020 שפורסם מכוח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של 152 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח), ושיעור הרבית האפקטיבית השנתית בגין ההרחבה הינו 1.08%. זכאות רוכשי היחידות לתשלומי קרן ורבית של הסדרה הינה החל מ-1 בנובמבר 2020.

בהתאם לתוספות לשטר הנאמנות של סדרה ח', שנחתמו במסגרת הרחבת הסדרה מחודש ספטמבר 2020 (ראה ביאור 7' לעיל) ובמסגרת ההרחבה מחודש אוקטובר 2020 לעיל, נוספו 8 נכסי מקרקעין נוספים, שיכול שישועבדו להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "הנכסים הנוספים") כאשר בהתאם לשטר הנאמנות של סדרה ח', החברה תשעבד, לפי שיקול דעתה, נכסים מנכסי המקרקעין הנוספים ששוויים הבטוחתי בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים הקיימים להבטחת סדרה ח' (לפני הרחבתה), לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ח') לאחר ההנפקה (הכל כהגדרת המונח "שווי בטוחתי" בשטר הנאמנות ובהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות). הנכסים הנוספים הינם 8 נכסי מקרקעין בשווי כולל של כ- 342 מיליון ש"ח. לתאריך אישור הדוחות הכספיים הושלם רישום השעבדים על 3 נכסים מבין הנכסים הנוספים, וחלק מכספי התמורה הועברו לחברה מהנאמן. יתרת כספי תמורת ההנפקה מופקדים בידי הנאמן.

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

ב. במסגרת אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 בנובמבר 2020, ולאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ראה ביאור 7א'), אישרה האסיפה את ההחלטות הבאות:

- (1) אושרה מדיניות תגמול נושאי משרה בחברה לפי סעיף 267א' לחוק החברות, התשנ"ט-1999
- (2) אושרה הענקת כתב שיפוי למר מוטי בן משה, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי משרה בחברה.
- (3) אושרה התקשרות בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה (פוליסה בסיסית ופוליסה קבוצתית עודפת), והכללתן בתנאי כהונתם והעסקתם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו בחברה מעת לעת.
- (4) אושרה התקשרות החברה לקבלת שירותי מ"מ מנכ"ל לחברה באמצעות מר מיכאל (מיקי) זיסמן ואושרו תנאי כהונתו, כלהלן:

ההתקשרות ותחילת כהונת מר זיסמן הינה החל מיום 5 בספטמבר 2019, למשך 3 שנים ממועד אישור האסיפה כלעיל, וכוללת מתן שירותים לחברה בהיקף של 90% משרה (10% הנותרים הינם לבעלת השליטה בחברה וחברות בשליטתה). שיעור היקף השירותים לעיל ניתן לשינוי מעת לעת בהסכמה בין הצדדים, בהתאם להיקף השירותים שינתנו בפועל, כאשר שינוי בטווח שבין 75% ל-100% יהא בסמכות ועדת התגמול והתמורה בגינו תותאם להיקף שיקבע. בין הצדדים לא יתקיימו יחסי עבודה מכל סוג שהוא.

התמורה שתשלם החברה תכלול דמי ניהול קבועים בסך של כ-128 אלפי ש"ח לחודש (כולל החזר הוצאות רכב בגילום מלא) ועשויה לכלול גם מענק שנתי, בכפוף ובהתאם למדיניות התגמול ולעמידה ביעדים שיקבעו בתכנית המענקים השנתית או בתכנית העבודה השנתית; סכום המענק השנתי לא יעלה על מכפלת דמי הניהול לעיל ב-12 (כ-1,541 אלפי ש"ח). בנוסף, תישא החברה בהוצאות הכרוכות בשירותים המוענקים לה ובכלל זה אש"ל בחו"ל, עלויות טיסה וכיו"ב.

עבור התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 ועד למועד אישור האסיפה כלעיל, תחזיר החברה לחברת א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ (חברה בת של בעלת השליטה בחברה; להלן – "א.ר.") את התשלומים בגין שירותיו של מר זיסמן אשר א.ר. נשאה בהם, בסך כולל של כ-1,436 אלפי ש"ח (כולל חיוב עבור תקורות של שירותי הנהלת חשבונות, דיווחים לרשויות המס, עלויות גיוס וכו'). סכום זה יכלל בהוצאות ההנהלה של הקבוצה ברבעון הרביעי של 2020.

ההסכם כולל גם נושאים של שיפוי וביטוח בהתאם למקובל בחברה ובהתאם למדיניות התגמול שלה כפי שתאושר מעת לעת.

ההסכם ניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 6 חודשים לצד האחר.

- (5) אושרה התקשרות החברה לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות מר בן משה:

ההתקשרות הינה עם חברה בבעלות מלאה ובשליטתו של מר בן משה ("חברת הניהול"), החל ביום 1 בינואר 2020 ותהיה בתוקף למשך 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה לעיל. שירותי יו"ר הדירקטוריון יוענקו לחברה באמצעות מר בן משה, בהיקף של 80% משרה. שינוי בשיעור היקף השירותים בטווח שבין 75% ועד ל-100% יהא בסמכות ועדת התגמול והתמורה בגינו תותאם בהתאם להיקף שיקבע. בתמורה תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול קבועים בסך של כ-152 אלפי ש"ח לחודש (כולל החזר הוצאות רכב בגילום מלא).

חברת הניהול תהא זכאית גם למענק במזומן, בהתאם ובכפוף לקבוע במדיניות התגמול, בגין עמידה ביעד FFO, שעיקריו יתוארו בתמצית להלן:

(א) מענק שנתי המבוסס על מכפלת דמי הניהול שלעיל בתחום שבין 3 ל-12 (בין 457 אלפי ש"ח ל-1,829 אלפי ש"ח לשנה) – ככל שתשואת ה-FFO השנתית (ביחס להון העצמי ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת) תעלה על 6%, ועד לשיעור שנתי של 9% (חישוב סכום המענק יהיה ליניארי בתחום זה).

(ב) מענק נדחה, לפי בחינה רב שנתית – סמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים בגין שנת 2022, יחושב הממוצע של תשואת ה-FFO לשנים 2020, 2021 ו-2022. ככל ששיעור הממוצע עלה על שיעור התשואה השנתי באחת מהשנים האמורות, ישולם מענק משלים בגין אותה שנה כך ששיעור המענק יהיה מבוסס על שיעור התשואה הממוצע.

מר בן משה יהיה זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לתנאים שיאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיאושרו מעת לעת. ההסכם ניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 3 חודשים לצד האחר. בהתאם, תכלול החברה במסגרת הוצאות ההנהלה לרבעון הרביעי של שנת 2020 את עלות דמי הניהול בגין שירותי יו"ר הדירקטוריון לתקופה מ-1 בינואר 2020 ועד למועד אישור האסיפה, בסכום כולל של 1,428 אלפי ש"ח.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

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

(בלתי מבוקר)

30 בספטמבר 2020

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

ליום 30 בספטמבר 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 רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה 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 מברורים, 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, 30 בנובמבר 2020

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

מידע כספי 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 בספטמבר 2019	2020
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
60,337	284,969	192,562
191,096	213,061	220,627
-	-	112,259
5,010	1,758	841
16,269	16,807	23,320
23,254	73,494	23,936
295,966	590,089	573,545
449,302	442,783	1,092,137
780,215	439,781	254,442
93,939	90,764	116,298
11,975	10,958	11,975
10,453	10,783	9,461
3,420,615	3,235,656	3,433,435
4,766,499	4,230,725	4,917,748
5,062,465	4,820,814	5,491,293

נ כ ס י ם

נכסים שוטפים:

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

נכסים שאינם שוטפים:

השקעה ושרתי 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
30 בנובמבר 2020

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום סמנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 30 בנובמבר 2020

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

רווח והפסד :

הכנסות:

205,520	51,715	55,826	153,827	156,863
251,767	55,162	5,036	71,161	-
27,068	-	-	-	-
484,355	106,877	60,862	224,988	156,863

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

סך הכנסות

הוצאות ועלויות:

-	-	-	-	4,367
8,754	2,909	2,800	6,878	6,239
18,850	4,511	5,654	13,117	16,449
27,604	7,420	8,454	19,995	27,055
456,751	99,457	52,408	204,993	129,808

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

רווח מפעולות

83,346	7,897	15,266	73,518	43,194
49,531	7,719	11,583	34,062	9,696

הוצאות מימון

הכנסות מימון

33,815	178	3,683	39,456	33,498
422,936	99,279	48,725	165,537	96,310

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

*93,062	26,334	11,191	38,914	23,860
329,874	72,945	37,534	126,623	72,450

מסים על ההכנסה

20,078	1,782	21,180	26,485	37,073
349,952	74,727	58,714	153,108	109,523

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה

רווח הפסד כולל :

*349,952	74,727	58,714	153,108	109,523
----------	--------	--------	---------	---------

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה

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

(6,450)	(1,203)	(697)	(6,054)	(508)
---------	---------	-------	---------	-------

קרך מהפרשי תרגום מטבע

343,502	73,524	58,017	147,054	109,015
---------	--------	--------	---------	---------

סך הכול רווח כולל לתקופה, המיוחס לחברה
עצמה

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2019	2020	9 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
164,446	46,153	46,681	133,440	135,723	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ראה נספח)
-	-	-	-	(48,621)	מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה בחברת הקניון
(25,322)	(3,155)	(3,388)	(21,361)	(12,251)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
139,124	42,998	43,293	112,079	74,851	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפות
					תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה :
4,877	1,434	1,106	3,868	3,286	רביית שהתקבלה
(40,826)	(1,392)	(6,090)	(39,446)	(20,932)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
(9,922)	(1,498)	(3,718)	(8,014)	(17,086)	הלוואות לאחרים
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	פירעון הלוואה לחברה מוחזקת
(274,174)	(1,498)	(21,350)	(44,694)	(76,324)	השקעה בחברות מוחזקות
(67,161)	(7,843)	(54,263)	(60,699)	(68,116)	השקעה בניירות ערך סחירים
74,221	10,667	6,826	39,217	25,527	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
(311,485)	1,370	(75,989)	(108,268)	(152,145)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילויות מימון :
(61,308)	(1,517)	(1,351)	(34,610)	(32,743)	רביית ששולמה
(93,000)	(38,000)	-	(93,000)	(60,000)	דיבידנד ששולם
479,836	214,074	7,631	479,836	463,850	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
(256,422)	-	-	(239,233)	(235,954)	פירעון אגרות חוב
-	-	44,367	-	88,091	קבלת אשראי לזמן קצר, נטו
(116,985)	(4,261)	(4,261)	(112,723)	(12,783)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(1,238)	(310)	(315)	(927)	(942)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(49,117)	169,986	46,071	(657)	209,519	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
					גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
(221,478)	214,354	13,375	3,154	132,225	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
281,815	70,615	179,187	281,815	60,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה
60,337	284,969	192,562	284,969	192,562	

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 רגיו :

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו רווח הזדמנותי מרכישת שליטה בחברות השוק

הסיטונאי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, בניכוי

דיבידנדים שהתקבלו, נטו

שינויים בנכסים פיננסים בשווי הוגן, נטו

הרופאים מימנו, ורנו

ספת זרחי זכור ונחמד

פחות נכסי זכות שימוש

ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו

גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד -

מעביד, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

וידול בחיברים ויחסות חברה

גידול בזרעים ויחסות זכות והפרשות רגיו

התחשיבונות אחרות

התאריך: 11/11/2019

עצמה

שאינו כרוכות בתזרימי מזומנים:

השקעה בנדל"ו להשקעה

פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב

מימון – מידע משלים:

שערוד התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון

6

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 בספטמבר 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 בספטמבר 2020 ולתקופות של 9 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 4,405 אלפי ש"ח ו- 1,655 אלפי ש"ח לתקופות של 9 ו- 3 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2020 (12,901 אלפי ש"ח ו- 5,411 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, 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. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית 111.7 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ח') אשר נרשמו למסחר - ראה ביאורים 7ה' ו- 7ז' לדוחות הביניים המאוחדים. ההנפקות נעשו בדרך של הרחבת הסדרות הקיימות.

(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).

ה. ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

(1) במהלך חודש אוקטובר 2020, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, 150 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ח'), אשר נרשמו למסחר. ראה ביאור 10א' לדוחות הביניים המאוחדים.

(2) באשר לאישור האסיפה הכללית לגבי תנאי כהונה של יו"ר הדירקטוריון ושל מ"מ מנכ"ל החברה - ראה ביאור 10ב' לדוחות הביניים המאוחדים.

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 9 החודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2019
4	דוח תמציתי ביניים מאוחד פרופורמה - הרווח הכולל לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 ומידיים), 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 ומידיים), 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 מברורים, 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 ומידיים), התש"ל-1970 ולהנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 30 בנובמבר 2020

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

מידע כספי ביניים פרופורמה (באלפי ש"ח)
 דוח תמציתי ביניים מאוחד פרופורמה על הרווח הכולל
 לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות:		
167,186	73,707	240,893
-	53,397	53,397
93,261	(32,326)	60,935
4,357	16,250	20,607
264,804	111,028	375,832
הוצאות ועלויות:		
-	57,899	57,899
6,878	23,234	30,112
2,026	2,540	4,566
15,272	5,094	20,366
-	2,728	2,728
24,176	91,495	115,671
רווח מפעולות		
240,628	19,533	260,161
72,139	28,397	100,536
29,850	(6,551)	23,299
42,289	34,948	77,237
198,339	(15,415)	182,924
45,231	(5,967)	39,264
153,108	(9,448)	143,660
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:		
(6,054)	-	(6,054)
147,054	(9,448)	137,606
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):		
13.22		12.40
רווח בסיסי למניה		

מוטי בן-משה
 יו"ר הדירקטוריון

מיכאל (מיקי) זיסמן
 ממלא מקום מנכ"ל

ארתור לשינסקי
 סמנכ"ל כספים

תאריך אישור המידע הכספי פרופורמה על ידי דירקטוריון החברה: 30 בנובמבר 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 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות:		
56,120	26,294	82,414
-	294	294
56,862	(1,183)	55,679
-	3,521	3,521
112,982	28,926	141,908
הוצאות ועלויות:		
-	3,868	3,868
2,909	8,453	11,362
559	1,184	1,743
5,283	1,577	6,860
1,029	1,394	2,423
9,780	16,476	26,256
רווח מפעולות		
103,202	12,450	115,652
7,537	9,900	17,437
6,517	(2,385)	4,132
1,020	12,285	13,305
102,182	165	102,347
27,455	3,068	30,523
74,727	(2,903)	71,824
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:		
(1,203)	-	(1,203)
73,524	(2,903)	70,621
סך רווח כולל לתקופה		
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):		
6.45		6.20
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)

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות:		
223,214	102,796	326,010
-	53,357	53,357
287,426	(110,543)	176,883
-	33,499	33,499
27,068	(26,400)	668
537,708	52,709	590,417
הוצאות ועלויות:		
-	60,045	60,045
8,689	30,856	39,545
5,073	3,731	8,804
22,161	7,461	29,622
10,319	(10,319)	-
-	2,526	2,526
46,242	94,300	140,542
רווח מפעולות		
491,466	(41,591)	449,875
81,620	37,171	118,791
43,921	(9,236)	34,685
37,699	46,407	84,106
453,767	(87,998)	365,769
*103,815	(31,146)	*72,669
349,952	(56,852)	293,100
רווח לפני מסים על ההכנסה		
מסים על ההכנסה (הטבת מס)		
רווח נקי לשנה		
רווח (הפסד) כולל אחר – בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:		
(6,450)	-	(6,450)
343,502	(56,852)	286,650
סך רווח כולל לשנה		
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח):		
30.21		25.29
רווח בסיסי למניה		

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי פרופורמה.

ביאור 1 - כללי:

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

ב. הדוחות השנתיים פרופורמה והמידע הכספי פרופורמה, מתייחסים לרכישה, בידי חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"), של כל אחזקותיהם (50%) של גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ (אשר יקראו יחד להלן – "גינדי") בחברות הבאות: חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן – "חברת הקניון"), חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן – "חברת המגורים") 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 9 ו-3 החודשים שנסיימו ב-30 בספטמבר 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-9 ו-3 החודשים שנסיימו ב-30 בספטמבר 2019 בדוחות אלה מבוסס על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019 שאושרו ביום 28 בנובמבר 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 30.6.2020 (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 רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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.

30 בנובמבר 2020

תאריך

מיכאל (מיקי) זיסמן

ממלא מקום מנכ"ל

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 השלישי 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.

30 בנובמבר 2020

ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים

תאריך