



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 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
2,523 מ' ש"ח

(*) כולל 90 נכסי סופרים



נכסי החברה



נכסי משרדים בישראל

32 אלפי מ"ר

כ-99% תפוסה

שווי נכסים
397 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים בישראל

50 אלפי מ"ר

כ-89% תפוסה

שווי נכסים
1,988 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
352 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 31 בדצמבר 2020

CAP RATE
6.7%



שיעור תפוסה
ממוצע



(1) **97%**

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



שטח להשכרה
(כולל שטחי חניון בסך של כ- 115 אלפי מ"ר)



403 אלפי מ"ר

EPRA NRV
2.8 מיליארד ש"ח



סך נכסי המאזן
7.4 מיליארד ש"ח



FFO Q4 2020
מ' ש"ח **34**



NOI Q4 2020
מ' ש"ח **71**



נכסים לא משועבדים
למועד פרסום הדוחות⁽²⁾
3.3 מיליארד ש"ח



חוב ל-CAP, נטו
55%



מח"מ חוב משוקלל
3.1 שנים



ריבית חוב משוקללת
2.5%



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

(2) כפוף להשלמת הליך הסרת השעבודים וזאת לאחר פירעון הלוואות הקניין בחודש ינואר 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 סך הנכסים הלא משועבדים עומד על כ- 1.4 מיליארד ש"ח.

אנו מתכבדים להגיש את הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. במהלך חודש מרץ של שנת 2020 פרצה מגפת הקורונה שבעטייה הוטלו הגבלות על תנועת אזרחים במרחבים הציבוריים והפרטיים, הוטל איסור על התכנסויות וריכוזי קהל, נסגרו מרכזי קניות, חנויות, מקומות בילוי ופנאי לפרקי זמן שהסתכמו בכ-4.5 חודשים במצטבר.

על אף האמור לעיל, תוצאות השנה החולפת משקפות יציבות בביצועי החברה ואף שיפור במדיה התפעוליים. אנו בטוחים כי מצבת הנכסים האיכותית והמגוונת, ההתמקדות בתחומי המזמניות, ומקורות המימון ארוכי הטווח והמגוונים של החברה, ימשיכו לתמוך בחוסנה הפיננסי ולקדם את האסטרטגיה ארוכת הטווח שלה.

פורטפוליו הנכסים המושכר לרשתות שיווק המזון ממשיך להפגין עוצמה בזכות מיקומם המרכזי והאטרקטיבי של הנכסים הנמצאים ברובם במרכזי ערים. איכות הנכסים המושכרים לרשתות בא לידי ביטוי ביתר שאת בתקופת משבר הקורונה שפוקד אותנו. הגיוון הרב של מצבת השוכרים האיכותית, אשר נהנו בשנה האחרונה מצמיחה בפדיון של רשתות שיווק המזון, בהמשך לעליה בשנת 2019, הביאו לעליה נוספת ב-NOI במגזר זה.

על אף התמורות הרבות החלות בתחום המגזר הקמעונאי בכלל ובענף המרכזים המסחריים בפרט, ולמרות תקופות הסגר המשמעותיות במהלך השנה החולפת, המרכזים המסחריים של החברה המשיכו ליהנות ממיצובם הגבוה, המיקום הנגיש וכמובן מעטפת השירותים והפתרונות שהחברה מעניקה לכלל השוכרים והמבקרים בהם. החל מיום 31 בדצמבר 2019 הקבוצה מאחדת את תוצאות קניון TLV שהינו אחד מהנכסים בעלי הפוטנציאל המשמעותי ביותר בפורטפוליו של החברה. בעקבות האיחוד, תוצאות ה- NOI של מגזר המרכזים המסחריים של הקבוצה, גדל בשיעור של כ-43% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

פורטפוליו המשרדים שלנו המשיך להפגין יציבות בשנת 2020, נכסי המשרדים של החברה מושכרים ברובם לחברות איתנות מתחום ההיי טק.

תחום המרכזים הלוגיסטיים רשם שנה נוספת של תפוסה מלאה והמשך תפעול וניהול מוצלח של שלושת המרכזים הלוגיסטיים תוך השבחת השוכרים בהם.

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

החברה נמצאת בתהליך הקמה של פרויקט ייזום בהיקף של עשרות אלפי מ"ר ומאות יחידות דיור במיקום מרכזי בתל אביב אשר צפוי לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של החברה. בחלק המגורים בפרויקט זה, משווקת החברה מעל ל-135 יח"ד מתוך כ-330 יח"ד המיועדות למכירה.

תיק הנכסים שלנו מורכב מנכסים המתאפיינים במיקום מרכזי, בנגישות נוחה ובסמיכות לנתיבי תחבורה ציבורית, המאפשרים לשמר את ערכם, גם בתקופות בהן הסביבה הכלכלית משתנה.

מתחילת המשבר ועד למועד פרסום הדוח השנתי, התמקדה החברה בניצול הזדמנויות וטייבה את מבנה החוב של החברה תוך גיוס כולל של כ-1.6 מיליארד שקל. כאחת החברות הגדולות בתחום הנדל"ן המניב שפועלת ומשקיעה בהשבחת נכסים, נמשיך לשמור על משמעת פיננסית גבוהה עם מינוף פיננסי נמוך ורמת גמישות גבוהה. כך, למועד פרסום הדוחות היקף נכסי הקבוצה שאינם משועבדים עומד על 3.3 מיליארד ש"ח¹. כמו כן, אסטרטגיית מחזור החובות תורמת אף היא להמשך הצמיחה ויצירת הערך לבעלי המניות.

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

מוטי בן משה

יו"ר

¹ לאחר פרעון הלוואת TLV והשלמת הסרת שיעבודים.



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2020

פרק א תיאור עסקי התאגיד

פרק ב דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד

פרק ג דוחות כספיים

פרק ד פרטים נוספים על התאגיד

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



פרק א

תיאור עסקי התאגיד



פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

2.....	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
2.....	1 מונחים והגדרות
4.....	2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
7.....	3 תחומי הפעילות של החברה
7.....	4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
7.....	5 חלוקת דיבידנדים
9.....	חלק שני - מידע אחר
9.....	6 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
11	7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
19	חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
19	8 תחום הנדל"ן המניב
68	9 תחום פעילות הבנייה למגורים
84	חלק רביעי - מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה
84	10 רכוש קבוע ומיתקנים
84	11 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
85	12 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
87	13 הון אנושי
87	14 הון חוזר
88	15 מימון
91	16 מיסוי
91	17 הסכמים מהותיים
97	18 הליכים משפטיים
97	19 יעדים ואסטרטגיה עסקית
98	20 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
99	21 דיון בגורמי סיכון

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

להלן תיאור עסקי החברה¹ ליום 31 בדצמבר 2020 והתפתחות עסקיה, כפי שחלו במהלך שנת 2020 (בדוח זה: "תקופת הדוח").

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

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. מונחים והגדרות

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

"אלון רבוע כחול"	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ-57.36% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה כפרק ב';
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצורפים לדוח תקופתי זה כפרק ג';
"החברה" או "התאגיד"	רבוע כחול נדל"ן בע"מ;
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חברת המגורים בשוק הסיטונאי"	מגדלי לב תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;

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

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

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

"חברת המגורים בתוצרת הארץ"	רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;
"חברת הקניון"	קניון העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;
"חברות השוק הסיטונאי"	חברת המגורים בשוק הסיטונאי, חברת הקניון וחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ;
"יינות ביתן"	יינות ביתן בע"מ;
"מגה"	מגה קמעונאות בע"מ. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן;
"מועד אישור הדוח"	15 במרץ 2021;
"פרויקט תוצרת הארץ"	פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי התעסוקה הינו 100% וחלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות חברת המגורים תוצרת הארץ) הינו 50%, כמפורט בסעיף 9.5.4 להלן);
"קניון TLV"	קניון TLV שהוקם על ידי חברת הקניון במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב;
"תאריך הדוח על המצב הכספי"	31 בדצמבר 2020;
"תקופת הדוח"	השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020;
"תקנות הדוחות"	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1 כללי

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

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

2.1.3 בעלת השליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה, נכון למועד אישור הדוח, בכ- 57.36% מההון המונפק והנפרע של החברה (כ-57.36% בדילול מלא). למיטב ידיעת החברה, החל מיום 11 בספטמבר 2016 בעלת השליטה באלון רבוע כחול הינה אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר מוטי בן-משה, אשר מחזיקה, נכון למועד אישור הדוח גם במישרין במניות של החברה המהוות כ- 1.86% מההון המונפק והנפרע של החברה (כ-1.86% בדילול מלא).

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

ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה ולחברות בנות שלה 114 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון). נכסיה המניבים של החברה הינם בשטח כולל של כ-403,400 מ"ר, מתוכם סך של כ-288,396 מ"ר שטחי השכרה וכ-115,004 מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה פרויקט בהקמה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב בהיקף של כ-30 אלפי מ"ר המיועד למשרדים וזכויות בנכס בסיאטל כמפורט בסעיף 8.9.1 להלן.

בנוסף, לחברה גם פעילות בתחום הבנייה למגורים, הכוללת בעיקרה פרויקט בעירוב שימושים הכולל גם שני בנייני מגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה וביחד עם שותפים). פעילות זו כוללת גם את הפרויקט במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב אשר בנייתו הסתיימה (ראו סעיף 9.6 להלן). בנוסף, החברה עוסקת בקידום תוכניות הכוללות בין היתר שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה.

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

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

פעילות הנדל"ן של קבוצת אלון רבוע כחול הועברה לחברה במסגרת שני הסכמים משנת 2006 והסכם למכירת נכסים משנת 2009, שבמסגרתם הועברו לחברה כל נכסי המקרקעין

שהיו בבעלות אלון רבוע כחול ומגה (שהייתה במועד ההסכם משנת 2009 חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול). לפרטים נוספים אודות ההסכמים האמורים וכן בנוגע להליך רישום העברת הזכויות בנכסים אשר טרם הסתיים ביחס לחלק מהנכסים האמורים, ראו סעיפים 17.1 ו-17.2 להלן.

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

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

3. תחומי הפעילות של החברה

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

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

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

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

3.2 תחום הבנייה למגורים - החברה מקדמת בעשור האחרון בנייה למגורים. החברה השלימה באמצעות חברת המגורים בשוק הסיטונאי את הקמת הפרוייקט במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ומקדמת כיום באמצעות חברת המגורים בתוצרת הארץ ושותפים, פרויקט ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. לתיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 9 להלן.

4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

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

5. חלוקת דיבידנדים

5.1 במהלך השנים 2019 ו-2020 החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים במזומן, בסכום כולל של כ- 158 מיליון ש"ח, כמפורט בביאור 13 ב' לדוחות הכספיים (יצוין כי סך של כ- 60 מיליון ש"ח מתוך הסך הנ"ל הוכרז בחודש דצמבר 2020 וחולק לאחר תקופת הדוח).

5.2 ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת הרווחים של החברה, הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, הינה בסך של כ- 1,772 מיליון ש"ח⁴.

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

4 סכום זה הינו לאחר הפחתת מניות באוצר בסך של כ-158 מיליון ש"ח ולאחר חלוקה שהוכרזה ביום 31 בדצמבר 2020 ואשר בוצעה לאחר תקופת הדוח.

יעלה על 75% מהרווח הנקי לאותה שנה, בנטרול רכיב הרווח הנקי בגין שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו, כאשר החלוקה בגין כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר השנה הרלוונטית); מובהר, כי האמור לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד וכי מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר ייעוד אחר לרווחי החברה. עוד מובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל.

בגין שנת 2020 החברה חילקה דיבידנד בסך 72 מיליון ש"ח, המהווה כ-44% מהרווח הנקי של החברה לשנת 2020 (בנטרול רכיב הרווח הנקי בגין שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו).

ביום 15 במרץ 2021, אישר דירקטוריון החברה להאריך את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כך שגם בגין כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 תחלק החברה דיבידנד בסכום שלא יפחת מ-25% מהרווח הנקי של החברה לאותה שנה, אך לא יעלה על 75% מהרווח הנקי לאותה שנה, בנטרול רכיב הרווח הנקי בגין שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו, כאשר החלוקה בגין כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר השנה הרלוונטית); מובהר, כי האמור לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד וכי מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר ייעוד אחר לרווחי החברה. עוד מובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל.

מגבלות על חלוקת דיבידנד - שטרי הנאמנות שעל פיהם נקבעו תנאי איגרות החוב (סדרות ה' עד ח') של החברה, כוללים הוראות בדבר התחייבות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות המגבילות את יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים, ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון.

5.4

חלק שני - מידע אחר

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

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

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

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

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה, מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנים 2018 עד 2020 (באלפי ש"ח):

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב		
מבוקר						
באלפי ש"ח						
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020						
311,262	(12,762)	--	--	324,024	הכנסות המגזר מחיצוניים	
14,062	(16,222)	--	--	30,284	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
325,324	(28,984)	--	--	354,308	סך הכנסות	
50,005	(2,015)	--	935	51,085	הוצאות קבועות	סך הוצאות המיוחסות
16,552	(31)	--	5,589	10,994	הוצאות משתנות	
258,767	(26,938)	--	(6,524)	292,229	תוצאות תחומי הפעילות	
2,803	--	--	--	--	הכנסות אחרות, נטו	
(7,060)	--	--	--	--	הוצאות בלתי מוקצות	
21,243	--	--	--	--	חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת נטו	
275,753	--	--	--	--	רווח מפעולות רגילות	
7,375,620	(26,506)	1,152,053	421,252	5,828,821	סך הנכסים	
5,144,388	(23,987)	3,102,879	199,673	1,865,823	סך ההתחייבויות	

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
מבוקר					
באלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019					
223,214	(106,897)	--	26,678	303,433	הכנסות המגזר מחיצוניים
287,426	(9,354)	--	(11)	296,791	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
510,640	(116,251)	--	26,667	600,224	סך הכנסות
18,974	(31,206)	--	186	49,994	הוצאות קבועות
12,366	(34,693)	--	37,034	10,025	הוצאות משתנות
479,300	(50,352)	--	(10,553)	540,205	תוצאות תחומי הפעילות
27,068	--	--	--	--	הכנסות אחרות, נטו
(4,583)	--	--	--	--	הוצאות בלתי מוקצות
(10,319)	--	--	--	--	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת נטו
491,466	--	--	--	--	רווח מפעולות רגילות
6,298,484	(108,154)	287,677	375,547	5,743,414	סך הנכסים
4,127,758	(118,333)	2,028,159	188,688	^(א) 2,029,244	סך ההתחייבויות

(א) סיווג מחדש.

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
מבוקר					
באלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018					
217,753	(82,709)	--	2,166	298,296	הכנסות המגזר מחיצוניים
111,502	49,653	--	--	61,849	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
329,255	(33,056)	--	2,166	360,145	סך הכנסות
15,558	(35,227)	--	57	50,728	הוצאות קבועות
14,199	(20,393)	--	10,815	23,777	הוצאות משתנות
299,498	22,564	--	(8,706)	285,640	תוצאות תחומי הפעילות
(7,390)	--	--	--	--	הוצאות בלתי מוקצות
(47,479)	--	--	--	--	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
244,629	--	--	--	--	רווח מפעולות רגילות
4,798,309	(849,528)	473,576	624,459	4,549,802	סך הנכסים
159,908	--	--	159,908	--	השקעה והלוואה בחברה כלולה
2,943,118	(852,990)	1,834,087	220,067	1,741,954	סך ההתחייבויות

להסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים האמורים במהלך השנים 2018 עד 2020, ראו דוח הדירקטוריון וביאור 18 לדוחות הכספיים.

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

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

7.1 המשק הישראלי והשלכות משבר הקורונה

בדצמבר 2019 התפרץ נגיף ה- COVID-19 (להלן: "הנגיף") בסין והחל להתפשט ברחבי העולם. ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות הנגיף כמגפה עולמית אשר השלכותיה באות לידי ביטוי גם בהשפעה חמורה על הכלכלה ברחבי העולם.

בעקבות המשבר, מדינות רבות בעולם, בהן גם ישראל, נקטו בצעדים משמעותיים על מנת למנוע את התפשטות הנגיף ולהאט את קצב ההדבקה. במסגרת צעדים אלה, בין היתר, הוטלו הגבלות על תנועת אזרחים במרחבים הציבוריים והפרטיים, הוטל איסור על התכנסויות וריכוזי קהל, נסגרו מרכזי קניות וחנויות לפרקי זמן שונים, נסגרו מקומות בילוי ופנאי, נסגרו שדות תעופה לפרקים ועוד.

למהלכים לבלימת התפשטות הנגיף, להחלטות וההגבלות שהוטלו בארץ ובעולם השפעות מהותיות לרעה על מספר ענפים במשק, בין היתר, תיירות, פנאי ובידור, מסעדות, אופנה, מסחר ושירותים.

על-פי פרסומי אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר,⁵ מדינת ישראל הגיעה למשבר הבריאותי במצב כלכלי טוב יחסית. שיעור האבטלה היה נמוך (3.4% בשנת 2019), שיעור השתתפות בתעסוקה גבוה (כ- 80% בקרב גילאים 25-64) ויחס החוב לתוצר בשנת 2019 עמד על 60%. לצד גירעון מבני גבוה יחסית, בשנת 2019 צמחה הכלכלה הישראלית בקצב של 3.4%, בדומה לקצב הצמיחה בשנת 2018 (3.5%) וגבוהה במקצת ביחס לקצב הצמיחה הפוטנציאלי של המשק המוערך בכ- 3%. נוסף על נקודת הפתיחה החיובית של המשק הישראלי, גם הצעדים אותם נקט בנק ישראל בתחילת המשבר עזרו ליציבות הפיננסית ולהזרמת האשראי. התמיכה הפיסקאלית במערכת הבריאות, במשקי הבית ובעסקים הפחיתה את עוצמת הפגיעה הכלכלית של המשבר.

⁵ אגף הכלכלן הראשי - סיכום שנת 2020

בחדש מרץ 2020 הוצגה התוכנית הכלכלית הגדולה בתולדות המשק בהיקף של כ- 80 מיליארד ש"ח. בחודש ספטמבר 2020, הרחיבה הממשלה את התוכנית עם הכניסה לסגר שני על מנת להעניק סיוע לעסקים שהיו צפויים להיפגע מהמשבר.

בתחזית מקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2021,⁶ צוין כי הצמיחה ב-2020 כולה צפויה להסתכם בהתכווצות של 3.7%, ורמת הפעילות הממוצעת תהיה נמוכה בכ-7% ביחס למגמת התוצר טרם המשבר. האבטלה הרחבה הממוצעת ב-2020 תעמוד על 15.8% (כ-16% בממוצע ברבעון הרביעי).

בתחזית חטיבת המחקר מוצגים שני תרחישים מרכזיים - תרחיש הכולל התחסנות מהירה של האוכלוסייה עד מאי 2021 ("תרחיש החיסון המהיר") ותרחיש הכולל תהליך התחסנות מתמשך עד יוני 2022 ("תרחיש החיסון האיטי"). להערכת בנק ישראל, לאור קצב ההתחסנות המהיר בתחילת שנת 2021, הסבירות להתממשות תרחיש החיסון המהיר גבוהה באופן ניכר מאשר תרחיש החיסון האיטי.

בשני התרחישים ההערכה היא כי הפעילות במשק תהיה גבוהה ביחס להערכות קודמות. בתרחיש החיסון המהיר התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-6.3% בשנת 2021 וכ-5.8% בשנת 2022. שיעור האינפלציה בשנים 2021 ו-2022 צפוי לעמוד על כ-0.6% וכ-0.9%, בהתאמה. גירעון הממשלה צפוי לעמוד בשנת 2021 על כ-8% תוצר ובשנת 2022 על כ-3.6% תוצר, כך שיחס החוב לתוצר יסתכם בכ-77% וכ-75% תוצר, בהתאמה. זאת תחת ההנחה שהממשלה תנקוט בצעדי מדיניות מסויימים. ללא נקיטה בצעדים כאלו, ההוצאות הצפויות על בסיס ההחלטות הקיימות יביאו לגירעון של כ-4% תוצר ב-2022. ההערכה היא כי בתרחיש החיסון המהיר האינפלציה במהלך שנת 2021 תסתכם ב-0.6%, וב-0.9% במהלך שנת 2022. בשני התרחישים, ההערכה היא כי בתחילת שנת 2022 ריבית בנק ישראל תעמוד בטווח של 0%-0.1%.

7.2 המצב הכלכלי בישראל

הפגיעה בכלכלה הישראלית כתוצאה ממשבר הקורונה מצומצמת יחסית. על פי תחזיות אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר,⁷ התוצר בשנת 2020 צפוי להתכווץ ב-3.3%, בהשוואה לשנה החולפת. זאת לעומת תחזית ארגון ה-OECD אשר צפה התכווצות התוצר הישראלי בשיעור של 4.15%, וממוצע של 5.5% במדינות ה-OECD. על אף זאת, היות וטרם משבר הקורונה תחזית האגף לצמיחה בשנת 2020 עמדה על 3%, המשבר הוביל לפגיעה מצטברת של 6.5% בתוצר.

בסיכום החשבונות הלאומיים לשנת 2020 אותו פרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,⁸ נאמדה ירידה שנתית של 2.4% בתוצר לעומת שנת 2019, זאת לאחר רצף עליות של 3.4%

⁶ בנק ישראל - [התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2021](#)

⁷ אגף הכלכלן הראשי - [סיכום שנת 2020](#)

⁸ למ"ס - [החשבונות הלאומיים לשנת 2020](#)

1- 3.5% בשנים 2019 ו-2018, בהתאמה. ירידה שנתית זו אשר נבעה בעיקרה בשל משבר הקורונה היא הגבוהה ביותר שנמדדה בארץ והיא משקפת את השפעת המגבלות המתמשכות לאור המצב הבריאותי במדינה. בשנת 2020 גדלה האוכלוסייה בישראל ב-1.8%, כך שהתוצר המקומי הגולמי לנפש ירד ב-4.1%, זאת לאחר עלייה של 1.5% בשנת 2019.

בנק ישראל הוריד את הריבית במשק מרמה של 0.25% לרמה של 0.1% ומאז הותיר אותה על כנה. בנוסף, הכריז הבנק על שורה של צעדים תומכים בעקבות המשבר הבריאותי.

בשוק העבודה, חלה עלייה חדה בשיעור האבטלה בישראל. לפני פרוץ המשבר שיעור האבטלה בישראל נע בין 3%-4% אולם עם פרוץ המשבר הבריאותי בחודש מרץ 2020, עלה שיעור האבטלה ל-36.1% בשיאו בחודש אפריל 2020. נכון לחודש דצמבר 2020 עומד שיעור האבטלה על 12.9%. על אף מגמת הירידה, שיעור האבטלה עדיין גבוה משיעור האבטלה שנרשם לפני הכניסה לסגר השני.

בחודשים שקדמו לפרסום דוח זה, ועל אף השלכות משבר הקורונה, אשררו חברות דרוג האשראי S&P, Fitch ו-Moody's את דרוג האשראי של ישראל ברמות של AA-, A+ ו-A1, בהתאמה. בין השיקולים שהציגה S&P לאישור הדירוג צוינו חוזקות הליבה של דירוג האשראי של ישראל כגון: כלכלה יציבה ומדיניות מוניטרית גמישה, אל מול החולשות - נטל חוב גבוה וסיכונים גיאופוליטיים. בדצמבר 2020 פרסמה חברת S&P כי ההכרזה על מערכת בחירות נוספת בישראל והימשכות המשברים במערכת הפוליטית, מגדילים את הסיכונים הפיסקליים בטווח הבינוני. S&P ציינה כי למרות ההודעה על בחירות נוספות שלא במועדן, היא לא צופה שינוי בדירוג של ישראל בטווח הקצר (בשלב זה דירוג האשראי לא השתנה). חברת Fitch ציינה כי הכלכלה הישראלית חזקה ומגוונת, וכוללת החזקות מוסדיות קשיחות. מנגד, לישראל חוב ממשלתי גבוה, סיכונים ביטחוניים ואי-וודאות פוליטית מתמשכת. משבר הקורונה השפיע לשלילה על הכלכלה והמשבר הפוליטי המתמשך מביא לאי וודאות. החוב הממשלתי צפוי להגיע בשנת 2023 לשיא של 80%, הרבה מעל לרף המתאים לרמת הדירוג הנוכחית, אולם תנאי המימון במשק, תמיכת בנק ישראל ותפקוד השוק המקומי תומכים בהשאת הדירוג על כנו בשלב זה. לפי חברת Moody's, הקיטוב במערכת הפוליטית בישראל מסכן את המדיניות הפיסקאלית ואת קידום הרפורמות המבניות, ובכך גם את דירוג האשראי של המדינה. בין נקודות החולשה הנוספות של ישראל מצינת חברת Moody's את הסיכונים הגיאופוליטיים במזרח התיכון, זאת למרות השיפור היחסי בשנים האחרונות. נקודות החוזקה של ישראל הן כלכלה תחרותית, סקטור ההייטק שנהנה מהשכלה גבוהה ברמה גבוהה והשקעות מו"פ, מוניטין בנק ישראל והיציבות הפיננסית שסייעו למשק הישראלי לצאת מהמשברים הקודמים. תחזית הדירוג היציבה צופה כי הדירוג לא ישתנה בטווח הזמן הקרוב, זאת לאור פוטנציאל הצמיחה של המשק.

לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על המשק הישראלי ותחומי פעילות החברה ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון וביאור וב' לדוחות הכספיים הכלולים בדוח זה.

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

הריבית והאינפלציה

בחודש אפריל 2020, הוריד בנק ישראל⁹ את הריבית משיעור 0.25% לשיעור 0.1% ומאז הותיר אותה על כנה. בנוסף, בנק ישראל הכריז על נקיטת מספר צעדים בעקבות משבר הקורונה. תחילה הכריז הבנק על תוכנית רכישת אג"ח ממשלתיות בהיקף של 50 מיליארד ש"ח על מנת להקל על תנאי האשראי במשק ולתמוך בפעילות הכלכלית.

מדד המחירים לצרכן¹⁰ ירד ב- 0.1% בחודש דצמבר, 2020 בהשוואה לחודש נובמבר, 2020 והגיע לרמת מדד של 100.1 נקודות.

ברמה שנתית, נכון לחודש דצמבר 2020, ירד מדד המחירים לצרכן ב- 0.7% (דצמבר 2020 לעומת דצמבר 2019) זאת לאחר עלייה של 0.6% בשנת 2019 (דצמבר 2019 לעומת דצמבר 2018) על פי התחזית המאקרו כלכלית של בנק ישראל מחודש אוקטובר, 2020 הערכת תוואי האינפלציה מושפעת מרמה גבוהה במיוחד של אי ודאות.

מדד תשומות הבנייה¹¹

מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים לחודש דצמבר, 2020 עמד על 115.1 עליה של 0.4% לעומת החודש הקודם. מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים ללא שכר עבודה עלה ב-0.7% והגיע ל- 106.2 נקודות.

ברמה שנתית, מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים עלה בשנת 2020 (דצמבר 2020 לעומת דצמבר 2019) ב- 0.5%, שיעור נמוך מהעלייה בשנת 2019 בה עלה המדד ב- 1.1%. מדד שכר העבודה עלה בשנת 2020 ב- 1.4% לעומת עלייה של 1.7% בשנת 2019.

מחירי חומרים ומוצרים סה"כ ירדו במשך שנת 2020 ב- 0.1% לעומת עלייה של 0.2% בשנת 2019.

להערכת החברה, עלייה קיצונית במדד תשומות הבנייה, בשים לב להשלכות האפשריות של משבר הקורונה המתוארות בסעיף 7.1 לעיל, עלולה להשפיע לרעה על מחיר ההקמה של נכסים חדשים ובכך על תוצאות פעילות החברה.

שוק הנדל"ן המניב

7.4

שנת 2020 התאפיינה, כאמור לעיל, בפעילות המשק כולו, לרבות תחום הנדל"ן המניב, בצלו של משבר הקורונה. מאז תחילתו של המשבר, ובייחוד בתקופות הסגר, חברות רבות במשק סגרו את משרדיהן והעבירו את מרבית העובדים לעבודה מהבית. עם זאת, מרבית שטחי החברה המושכרים למשרדים, לא סבלו מפגיעה בשכר הדירה. השפעות ארוכות טווח של

⁹ בנק ישראל - [החלטת ריבית](#)

¹⁰ לשכה מרכזית לסטטיסטיקה - [מדד המחירים לצרכן](#)

¹¹ לשכה מרכזית לסטטיסטיקה - [מדד תשומות הבנייה](#)

מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי בעקבותיה על ענף הנדל"ן המניב עדיין אינן ידועות, ומדובר בהערכות בלבד.

שטחי מסחר, מרכזים מסחריים/קניונים¹²:

סך שטחי המסחר בישראל הינו כ- 10.1 מיליון מ"ר (מרכזי קניות ומסחר ברחובות עירוניים), היינו, יחס שטח מסחר לנפש הינו כ- 1.12 מ"ר לנפש, נמוך משמעותית מהיחס בקנדה אשר עומד על כ-1.76 מ"ר לנפש ודומה ליחס האירופאי אשר עומד על 1.13 מ"ר לנפש. כ- 1.55 מיליון מ"ר מסך השטחים המסחריים בארץ הינם שטחי מסחר ברחובות מרכזי הערים מהווים כ- 16% מסך ההיצע הכולל.

כיום בישראל 446 מרכזים מסחריים מסוגים שונים ובשטח כולל של כ- 4.2 מיליון מ"ר (ברוטו ללא שטחי חניה). מרבית המרכזים המסחריים הינם "מרכזים רגילים", קרי קניונים ופאוור סנטרים אולם הנתח של המרכזים השכונתיים ומרכזי הבילוי עולה גם במספרם וגם בשטחם.

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

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

לגורמים המפורטים לעיל עשויה להיות השפעה מהותית על שוק הנדל"ן המסחרי.

להשפעת משבר הקורונה על תחום הנדל"ן המניב, ראו גם סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

משרדים¹³:

בחודשיים וחצי הראשונים של השנה ועד ערב התפרצות המגפה, נרשמה יציבות בדמי השכירות המבוקשים כמו גם באחוזי התפוסה, ואלו שמרו על יציבות מסוף שנת 2019 עם כ- 94% תפוסה.

¹² חברת צ'מנסקי בן-שחר - "שמים את מרכז העיר במרכז"; קבוצת Natam - [סקירת שוק המשרדים והתעשייה - חציון ראשון שנת 2020](#)

¹³ בהתבסס על אינטר ישראל - [סקירת שוק המשרדים בחציון ראשון, 2020](#) + [סקירת שוק המשרדים - מחצית שניה, 2020](#)

התפרצות מגפת הקורונה והמשבר הבריאותי שנלווה לה הובילו להקפאה ואף לעצירה מוחלטת של חלק מתהליכי המעבר אשר עמדו להתחיל טרום הקורונה בהיקף כולל של כ- 30 אלף מ"ר. במחצית הראשונה של שנת 2020, החלו (ובחלקם אף הסתיימו), תהליכי התחדשות, צמצום שטחים מושכרים, שינויי מיקום וייעול שכ"ד בשטח כולל של כ- 145 אלף מ"ר. עד כה לא ברורה מידת ההשפעה של המשבר הבריאותי על השטחים החדשים הצפויים להתווסף בשנת 2021 (כ- 222 אלף מ"ר).

על פי התחזיות, שטחי המשרדים שצפויים להתווסף עד שנת 2023 עומדים על כ- 730 אלף מ"ר, כ- 35% יותר מהשטחים שנכנסו ב-3 שנים שחלפו (2018-2020, כ- 540 אלף מ"ר). היקף השטחים הזמינים נכון לסוף שנת 2020 עומד על כ- 270 אלף מ"ר. בתוספת השטחים שצפויים להתווסף עד סוף 2023, יעמוד היקף השטחים הזמינים על כמיליון מ"ר של שטחי משרדים.

ברוב שטחי המשרדים CLASS A נצפתה ירידה מינורית של כ- 5% עד 10% מדמי השכירות המבוקשים בהתאם לפרויקט, לאיכות השוכר ולמשך תקופת השכירות. במרבית המקרים, אין מדובר בהפחתה משמעותית בדמי השכירות, אלא מתן הטבות כמו הארכת תקופת הגרייס, מקדם החזר הקצב לעבודות גמר נמוך יותר, נכונות לגמישות רבה יותר במתכונת החוזה וכיו"ב.

שיעור התפוסה חווה ירידה לרמה של 90.1% לעומת 93.3% בחציון המקביל אשתקד.

לוגיסטיקה¹⁴:

רמות הביקוש הגבוהות לשטחי אחסנה אשר נמדדו בשנת 2019, נמשכו גם במחצית הראשונה של שנת 2020 לאור הימשכות מגמת הצמיחה בהיקף המסחר המקוון בשנים האחרונות אשר מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים הולכים וגדלים אשר יחדיו תורמים לרמות ביקוש גבוהות לנדל"ן לוגיסטי.

גורם נוסף אשר תרם לרמות הביקוש הגבוהות לשטחי לוגיסטיקה ומחסנים נובע מהביקוש הגבוה לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ אשר מעודדים יציאה של מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ אל הפריפריה לטובת בניית מגדלי מגורים.

לאחר שבשנים האחרונות נצפתה עליה משמעותית בדמי השכירות לאחסנה ותעשייה, החל מהמחצית השנייה של שנת 2019 חלה התייצבות במחירים, מכיוון שהמשתמשים מגיעים לקצה גבול יכולתם הכלכלית להתמודד עם עלויות השכירות הגבוהות. רמת התשואות לנכסי לוגיסטיקה מניבים התייצבו על כ- 5.5% עד 6% באזורי "פריים" ועל כ- 7% עד 7.5% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

המידע האמור בסעיף 7 זה לעיל, לרבות ההערכות הנכללות בו, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על סקירות גורמים מקצועיים בשוק, נתונים המצויים

¹⁴ קבוצת Natam - סקירת שוק המשרדים והתעשייה - חציון ראשון שנת 2020

בידי החברה למועד הדוח וניתוחים סובייקטיביים של החברה. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה מהותית או במועדים שונים מהצפוי, בין היתר בשל שינויים שעשויים לחול במצב המשק, בביקושים לשטחים מסחריים, בעלויות הקמתם, כמו גם בחקיקה או בהוראות הרגולטוריות בקשר עם הקמה וניהול של נדל"ן מניב, ובשים לב להתפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון וכן אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

תחום הבנייה למגורים¹⁵

7.5

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2020 הוחל בבנייתן של 35.8 אלף דירות חדשות¹⁶, ירידה של 8.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, הסתיימה בנייתן של 34.5 אלף דירות, ירידה של 14.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף חודש ספטמבר ב- 123.6 אלף דירות לעומת 120.2 אלף דירות בתקופה המקבילה אשתקד. בארבעת הרבעונים האחרונים חלה ירידה של 9.5% בהתחלות הבנייה וירידה של 13.2% בגמר בנייה לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כ- 35.4% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת התוכנית מחיר למשתכן, עלייה של 8.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ע"פ נתוני אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, ברבעון השלישי של 2020 נרכשו 25,800 דירות בשוק החופשי, עליה של כ- 9% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, והרמה הגבוהה ביותר מאז הרבעון הראשון של 2017 ובסיכום שנתי עמד מספר העסקאות בשנת 2020 על כ- 107 אלף עסקאות, ירידה של 2% בהשוואה לשנת 2019. בפילוח גיאוגרפי ניכרת שונות בין האזורים, כאשר אזור המרכז בולט בירידה של 16% במספר העסקאות ומנגד אזור באר שבע בולט עם עליה של 11%.

בסך הכל, בשנת 2020, נמכרו כ- 39 אלף דירות חדשות (מקבלנים), ירידה מתונה של 1% בלבד בהשוואה לנתוני שנת 2019.

עם זאת, הגידול בעסקאות פסח על לב אזורי הביקוש - ת"א והמרכז, כאשר בשניהם הוסיף מספר העסקאות לרדת בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. באזור ת"א הסתכם מספר העסקאות בפחות מאלפיים דירות, בטווח התחתון של התפלגות העסקאות באזור זה בהשוואה היסטורית. ברבעון השלישי של 2020 נרשמה התאוששות משמעותית במספר הדירות שנרכשו, לאחר הירידה החדה שנרשמה ברבעון הקודם, עם פרוץ מגפת הקורונה. סך העסקאות בשוק החופשי (קרי, בניכוי מכירות במסגרת "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטר") עמד על 25,800, עליה של 8.6% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד ועליה חדה של 54% בהשוואה לרמת השפל שנרשמה ברבעון הקודם. בסיכום תשעת החודשים הראשונים של השנה נרכשו כ-65,000 דירות בשוק החופשי, ירידה של 8% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

¹⁵ אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר - [ענף הנדל"ן למגורים](#)

¹⁶ למ"ס - [התחלות בנייה וגמר בנייה](#)

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי חרף הגידול המשמעותי בעסקאות ברבעון השלישי, בשני אזורים הנמצאים בלב אזורי הביקוש: ת"א והמרכז, הוסיף מספר העסקאות לרדת גם ברבעון השלישי (בהשוואה למקביל לו אשתקד) כאשר באזור המרכז, בו נרשמה ירידה של 8%, זהו הרבעון הרביעי ברציפות בו יורד מספר העסקאות (הן בסך העסקאות והן בשוק החופשי), כל רבעון בהשוואה למקביל לו אשתקד.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

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

8. תחום הנדל"ן המניב

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, כוללת בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב של החברה. מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים, אשר חלק ניכר מהם מושכרים למגה. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) ושטחים לשימושים של לוגיסטיקה ומשרדים. בתקופת הדוח, השלימה החברה עסקה לרכישת הבעלות המלאה (100%) בקניון TLV כמפורט בסעיף 17.4 להלן. החברה מקימה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב פרויקט הכולל, בין היתר, משרדים להשכרה, לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5.4 להלן.

שוק הנדל"ן המניב מושפע משינויים מאקרו כלכליים, במיוחד בתקופות אי-ודאות כלכלית (כדוגמת משבר הקורונה). שוק זה מושפע בין היתר, מהיקף ותנאי גיוס ההתחייבויות בשוק ההון, משינויים בשערי מטבע חוץ ומשינויים במדד המחירים לצרכן שאליו צמודות חלק מההתחייבויות. בנוסף, שינויים במגמות הביקוש וההיצע לנכסים, משפיעים על שיעורי התפוסה של הנכסים. כתוצאה מהתמשכות התנאים של ריבית אלטרנטיבית אפסית, ענף זה חווה בשנים האחרונות תמורות משמעותיות הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע, תוך שהפעילות בו ערה מאוד. לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על המשק הישראלי ותחומי פעילות החברה ראו סעיף 7.1 לעיל ו-1.3.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח.

כאמור, מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. ענף הקמעונאות למוצרי צריכה ומזון התאפיין בשנים האחרונות בתחרותיות גבוהה, המכוונת מחיר בעיקרה, ומביקוש יציב יחסית אשר אינו תלוי במחזוריות כלכלית. כמו כן, ענף זה נהנה מיציבות ואף זכה לצמיחה במהלך משבר הקורונה (כמפורט בסעיף 1.3.1.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח).

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

תקופת הקורונה גרמה להאצה של מספר תהליכים ביניהם עליה ברכישות אונליין ועבודה מרחוק, בשלב זה מוקדם להעריך מה ההשפעה ארוכת הטווח של מגמות אלו על ענפי המסחר והמשרדים.

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

כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב נמדדת במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה המתקבלת מהנכס (בדרך כלל דמי השכירות) כאחוז מההשקעה בו וכן משינויים במחירי

הנדל"ן. העלויות השוטפות הכרוכות באחזקת הנכס, השקעות חד-פעמיות בו, וכן הפוטנציאל להשבחתו בדרכים שונות כמו תוספת לזכויות הבנייה, הרחבת שימושים ותחלופת השוכרים בו, מהווים גם הם מדדים חשובים בבחינת כדאיות ההשקעה בנכס.

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

- א. ידע וניסיון באיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות, בתכנון, בבנייה, בהשבחה ופיתוח, בשיווק ובניהול נכסים;
- ב. איתנות פיננסית, נזילות וכן היכולת לגייס מימון בהיקפים הנדרשים למימוש הזדמנויות עסקיות;
- ג. מיקום נכסי נדל"ן במקומות אטרקטיביים;
- ד. תנאי התקשרות עם השוכרים השונים, איכות השוכרים ותקופות השכירות.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

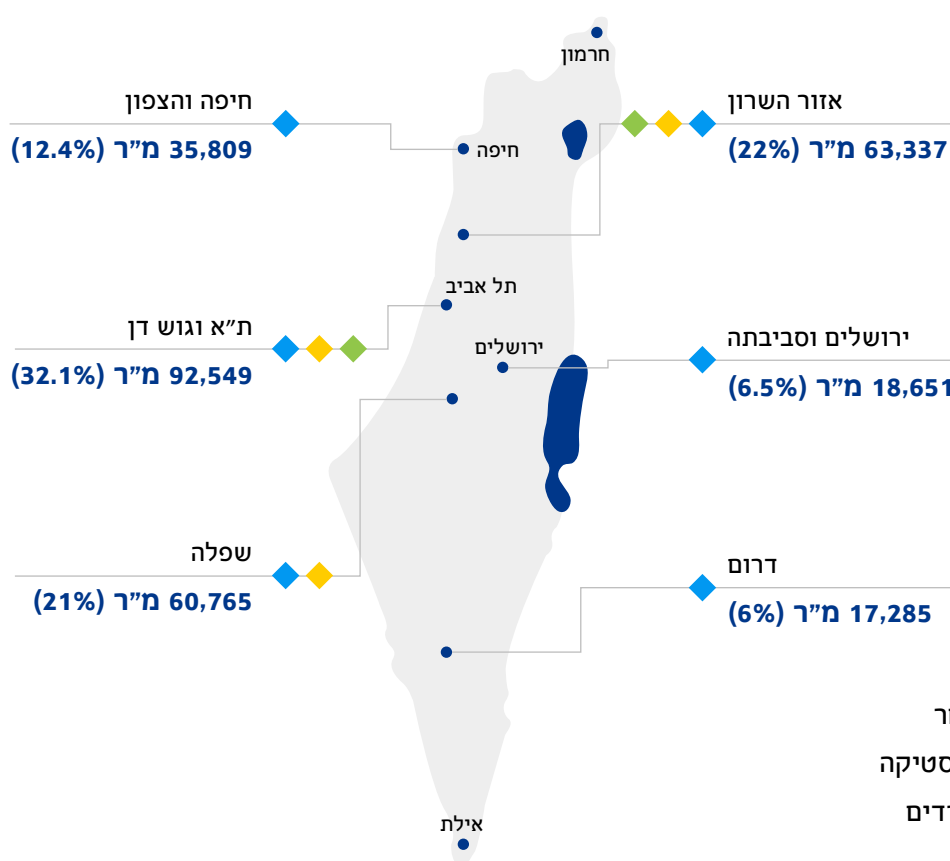
8.1.4

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

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

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

פריסה ארצית של שטחי הנדל"ן המניב - סה"כ כ-288,396 מ"ר



סוגי הנכסים והשימושים בהם

לחברה נכסי נדל"ן בשימושים שונים של מסחר (ביניהם סופרמרקטים, מתחמי מסחר קטנים ומרכזים מסחריים), מתחמי לוגיסטיקה ושטחי משרדים¹⁷.

17 ליום 31 בדצמבר 2020, ברשות החברה חניונים בשטח כולל של כ-91,750 מ"ר, אשר חלקם חניונים בתשלום וחלקם מהווים חלק מהנכס המושכר, ללא תוספת דמי שכירות. יצוין, כי הכנסות החברה מהחניונים אינן מהותיות ועל כן, שימוש לחניונים אינו מסווג בדוח זה כשימוש נפרד. יובהר, כי נתוני שטחי החניונים שבהערה זו אינם כוללים את חניון גבעון, אשר הינו פרוייקט B.O.T, ולפיכך הוא אינו מסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה ובפרק זה.

בתקופת הדוח, מרבית נכסיה המניבים של החברה הינם סניפי סופרמרקט המושכרים לרשתות שונות בתחום קמעונאות המזון. מרבית סניפי הסופרמרקט מושכרים למגה, מקבוצת יינות ביתן. בהתאם לכך, מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. לפרטים ראו סעיף 8.4.10 להלן.

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

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

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

מדיניות רכישה ומימוש של נכסים

8.1.8

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

תחרות בתחום הנדל"ן המניב

8.1.9

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

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

התחרות כאמור תוך התמקדות בפיתוח נכסים במיקומים יחודיים וכן באמצעות התאמת תמהיל השוברים לביקושים ולדפוס הצרכים המתעדכנים.

בתחום המשרדים להשכרה, מסתמן עודף היצע של שטחים שנמצאים כיום בתהליכי תכנון, רישוי ובנייה. כתוצאה מכך, קיימת תחרות אשר להערכת החברה, עלולה להביא לירידה במחיר השכירות ולהשפיע באופן משמעותי על הכדאיות של רכישת קרקעות וייזום. עם זאת, החשש לעודף משרדים עומד כיום בסימן שאלה ככל שתחום ההיי-טק ימשיך לצמוח. למועד דוח זה, קיימת אי-ודאות בקשר להשפעות משבר הקורונה על תחום המשרדים להשכרה בישראל. בתקופת הדוח, לא ניכרו השפעות שליליות מהותיות על פעילות החברה בתחום זה.

הריבית הנמוכה והיעדר חלופות להשקעה מייצרות בשנים האחרונות ביקוש מצד גורמים פרטיים לרכישת משרדים כהשקעה. בשוק המשרדים המיועדים להשכרה, ההשפעה על החברה היא בעיקר בהתייחס לתהליכי השכרת שטחים פנויים כיום ברמות גימור שונות ובבחינה מדוקדקת של כדאיות לפיתוח ומימוש זכויות בנייה לתעסוקה שבבעלותה. פרויקט הקמת המגדלים בו שותפה החברה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, יכלול, בין היתר, משרדים להשכרה. פרויקט המשרדים האמור צפוי להיות מושלם במהלך שנת 2024, ולהערכת החברה בשל מיקום הפרויקט והקרבה לעורקי תחבורה ציבורית ומערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) ראשיים, צפויים ביקושים ערים לשטחי משרדים באזור.

הערכות החברה כאמור, לעניין הביקושים הצפויים לשטחי משרדים באיזור רחוב תוצרת הארץ, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינו ודאי. השלמת הפרויקט האמור כרוכה בגורמים שונים שאינם בשליטתה המלאה של החברה ובכלל זה מתכננים, קבלני ביצוע שונים, קבלת מימון להקמת הפרויקט, קבלת היתרי בניה ובשים לב להתפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, ולפיכך, השלמת הפרויקט במועד הצפוי כאמור, או היקף הביקוש הצפוי אינם ודאיים. כמו כן, הערכת החברה בנוגע להשפעה האפשרית בתחום כאמור, מבוססת על ניתוח סובייקטיבי של החברה למצב הקיים בשוק למועד אישור הדוח, והיא עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור, בין היתר אם יחול שינוי במצב השוק ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

8.1.10

נושא המיסוי הינו בעל השלכה על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ומסים על הכנסתה, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים.

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

להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן המניב¹⁸:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי ש"ח			
282,304	295,239	324,024	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
61,849	296,780	30,284	רווחים/ הפסדים משערוכים (מאוחד)
269,084	525,404	281,448	רווחי הפעילות (מאוחד)
250,382	270,541	295,330	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד/ חלק התאגיד)
250,382	270,541	295,330	סה"כ NOI (מאוחד/ חלק התאגיד)

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

לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 8.7.2 להלן.

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

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

להלן פרמטרים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל:

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
1,327,942 מיליוני ש"ח	1,406,863 מיליוני ש"ח	1,386,047 מיליוני ש"ח	תוצר מקומי גולמי (PPP) ^(א)
149,526 ש"ח	155,500 ש"ח	150,394 ש"ח	תוצר לנפש (PPP) ^(א)
3.2%	3.3%	(2.4%)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ^(א)
1.3%	1.3%	(4.1%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ^(א)
0.8%	0.6%	-0.7%	שיעור אינפלציה ^(ב)
2.29%	0.67%	0.57%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ^(ג)
-AA (אג"ח חו"ל)	-AA (אג"ח חו"ל)	-AA (אג"ח חו"ל)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דרוג S&P) ^(ד)
-AA (אג"ח מקומי)	-AA (אג"ח מקומי)	-AA (אג"ח מקומי)	
3.748	3.456	3.215	שע"ח של מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה ^(ב)

(א) בהתבסס על פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - [חשבונות לאומיים לשנת 2020](#)

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

(ג) בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי שקלית 0928 נכון ליום 31 בדצמבר, 2020.

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

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

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

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

8.4.1 להלן נתונים בקשר עם שטחי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2019, בפילוח לאזורים ושימושים:

פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2020

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
במ"ר						
מדינת ישראל	במאוחד / חלק התאגיד	31,783	44,609	161,745	50,259	288,396
אחוז מסך שטחי הנכסים	במאוחד / חלק התאגיד	11%	15.5%	56.1%	17.4%	100%

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

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

8.4.2 להלן נתונים בקשר עם פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בפילוח לאזורים ושימושים¹⁹:

פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח						אזורים
5,259,104	1,987,745	2,522,959	351,640	396,760	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	37.8%	48%	6.7%	7.5%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים

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

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

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

8.4.3 להלן נתונים בקשר עם פילוח של NOI²⁰ עבור שלוש התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020, בפילוח לפי שימושים:

NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח					אזורים
מדינת ישראל	במאוחד / חלק התאגיד	27,422	18,004	153,244	87,470
אחוז מסך של NOI הנכסים	במאוחד / חלק התאגיד	9.6%	6.3%	53.5%	30.6%
		100%			

NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

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

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

NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

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

20 כהגדרת המונח בסעיף 8.2 לעיל, וכן לא נכללו נתוני נכסים אשר אינם מסווגים כנדל"ן להשקעה, ראו הערות שוליים 17 ו-18 לעיל.

8.4.4 להלן נתונים בקשר עם רווחי או הפסדי שיערוך לפי שימושים, לתקופה של שלוש שנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020:

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
אזורים		באלפי ש"ח				
מדינת ישראל	במאחד/ חלק התאגיד	(8,439)	15,892	13,990	2,855	24,298
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	במאחד/ חלק התאגיד	(34.7%)	65.4%	57.6%	11.7%	100%

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

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

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

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

להלן נתונים בקשר עם דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, בפילוח לפי שימושים. בטבלה להלן מוצגים גם נתונים ביחס לדמי השכירות המינימליים ולדמי השכירות המקסימליים למ"ר מאחר שהטווח בדמי השכירות למ"ר בכל אחד מהשימושים להלן עולה על שיעור של 25%. הטווח הרחב במחירי השכירות לכל השימושים נובע, בין היתר, משונות באופי הנכסים, משונות בסוגי השוכרים, וכן מפרמטרים נוספים, כגון רמת התחרות בסביבת הנכס והיקף ואפיון האוכלוסייה שאותה הנכס משרת.

פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי שימושים (בש"ח)²¹

שימושים	משרדים ^(א)	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים ^(ב)
	לפי המטבע המסחרי			
	לשנה שהסתיימה ביום			
	31.12.2019 (ש"ח למ"ר)	31.12.2020 (ש"ח למ"ר)	31.12.2019 (ש"ח למ"ר)	31.12.2020 (ש"ח למ"ר)
מדינת ישראל	65	64	34	33
מקסימום	128	128	37	37
מינימום	41	39	26	28

(א) לא כולל שטחי חניה תת-קרקעיים.

(ב) יצוין, כי דמי השכירות הממוצעים ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 כולל את נתוני קניון TLV בנטרול הנחות זמניות בדמי השכירות וגרייסים שניתנו לשוכרים, וכן בנטרול השפעת הפרשות שביצעה החברה בגין הליכים משפטיים, אובדן הכנסות מפדיון והנחות חד פעמיות לשוכרים שניתנו בשל משבר הקורונה בתקופת הדוח.

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

8.4.6 להלן נתונים בקשר עם שיעורי תפוסה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, בפילוח לפי שימושים:

פירוט שיעורי תפוסה

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	אזורים
89.8%	89%	98%	98%	100%	100%	99.4%	99%	מדינת ישראל

יצוין, כי שיעורי התפוסה ליום 31 בדצמבר 2020 כמפורט בטבלה לעיל, חושבו על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות משא ומתן מתקדם לקראת הסכם ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה.

אין שינוי מהותי בין שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2020 לבין שיעור התפוסה הממוצע בשנת 2020.

יצוין, כי שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה (על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות משא ומתן מתקדם לקראת הסכם ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה) ליום 31 בדצמבר 2020 עמד על כ-97%.

8.4.7 להלן נתונים בקשר עם מספר המבנים המניבים עבור התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, בפילוח לפי שימושים:

מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום								אזורים
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	
3	3	101	101	3	3	6	6	מדינת ישראל

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

יצוין, כי לחברה 115 נכסים (מניבים, קרקעות, פרויקט B.O.T - חניון גבעון, פרויקט בהקמה בתוצרת הארץ וללא התייחסות לריבוי שימושים).

8.4.8 להלן נתונים בקשר עם שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) עבור התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, בפילוח לפי שימושים:

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

שימושים		משרדים ^(ב)		לוגיסטיקה ואחסנה		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		מרכזים מסחריים ^(א)	
לשנה שהסתיימה ביום									
אזורים	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
מדינת ישראל - שיעור תשואה מייצג ^(א)	8.5%	8.1%	5.6%	5.8%	6.9%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%
מדינת ישראל - שיעור תשואה בפועל	6.9%	6.6%	5.6%	5.8%	6.1%	6.1%	4.4%	5.5%	5.5%

(א) בנטרול זכויות בנייה ושטחים פנויים.

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

(ג) שיעור התשואה המייצג ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 כולל את נתוני קניון TLV בנטרול הנחות זמניות בדמי השכירות וגרייסים שניתנו לשוכרים, וכן בנטרול השפעת הפרשות שביצעה החברה בגין הליכים משפטיים, אובדן הכנסות מפדיון והנחות חד פעמיות לשוכרים שניתנו בשל משבר הקורונה בתקופת הדוח. ליום 31 בדצמבר 2020 שווי קניון TLV לפי הערכת שווי שהתקבלה משמאי חיצוני ומצורפת לדוח הינו 1,610,700 אלפי ש"ח. התשואה חושבה לפי שווי הנכס בדוחות הכספיים בסך של 1,548,609 אלפי ש"ח בהתאם לעבודת הקצאת עלויות רכישה (PPA), לפרטים ראו סעיף 8.8.2' להלן.

8.4.9 להלן נתונים לגבי הכנסות צפויות של החברה בגין חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 וכן עבור ההכנסות בגין שנת 2025 בצירוף ההכנסות של כל השנים שלאחריה:

תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים			
	הכנסות מרכיבים קבועים ^(ב) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים ^(א) (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים ^(ב) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים ^(א) (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
שנת 2021	רבעון 1	65,911	4,110	18	3.5	65,904	4,110	10
	רבעון 2	65,189	4,110	22	1.8	65,778	4,110	13
	רבעון 3	64,724	4,110	30	9	65,690	4,110	13
	רבעון 4	63,811	4,045	27	10.1	65,153	4,110	14
שנת 2022		229,256	16,660	101	19.8	257,729	16,591	27
שנת 2023		196,991	15,148	81	17.5	253,740	16,977	34
שנת 2024		106,688	15,136	96	100.2	248,563	17,475	32
שנת 2025 ואילך		366,559	48,187	66	112.4	1,694,966	273,640	298
סה"כ		1,159,129	111,506	441	274.3	2,717,523	341,123	441
סה"כ		1,159,129	111,506	441	274.3	2,717,523	341,123	441

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

(ב) סכום ההכנסות בטבלה דלעיל, כולל הכנסות בגין חניונים למעט חניון גבעון (ראו הערות שוליים 17 ו- 18 לעיל).

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, בין היתר עקב התפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

8.4.10 שוכרים עיקריים (מצרפי)

8.4.10.1 לחברה שוכר עיקרי - מגה, כמפורט להלן:

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2020 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך כל הכנסות החברה ^(א)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	ביטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	פירוט נוסף
שוכר א' - מגה	סניפי סופרמרקט ^(ב)	71,153	22%	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, הצמדה למדד המחירים לצרכן או 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מביניהם; בתקופת האופציה יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%.	ענף הקמעונאות	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, למגה נותרה תקופת שכירות של כ-3 שנים (עד ליום 31.12.2023). קיימת לשוכר אופציה להארכה ל-7.5 שנים נוספות, עד ליום 30.6.2031.	לפרטים אודות תלות בשוכר, ראו סעיף 21.3 להלן.
	מרכז לוגיסטי בקיבוץ אייל ^(ג)	6,226	2%	הצמדה למדד המחירים לצרכן		שטר חוב לחברה המשותפת בסך של כ-1 מיליון ש"ח	תקופת השכירות שנותרה היא כ-8 שנים (עם אופציה להארכה של 3 שנים כל פעם, עד לתקופה מקסימלית של 9 שנים נוספות).	

(א) על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת חברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדיסקטוריון). שיעור הכנסות החברה מהשכרת סניפי סופרמרקט למגה מתוך סך הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, הינו כ-23%.

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

(ג) בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לפיו ישכור את המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל חלק מגה, לתקופה שבסיומה תעמוד למגה הזכות לחזור ולשכור את המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל. למועד אישור הדוח, הצדדים נערכים לחתימת מגה ולהשלמת העסקה.

א. כללי

בתקופת הדוח, מגה הינה שוכר עיקרי של החברה.

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

בעבר, היתה מגה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה. בחודש ינואר 2016 נתן בית המשפט צו הקפאת הליכים בנוגע למגה והורה על מינויים של נאמני מגה, לניהול עסקיה ("נאמני מגה"). ביום 30 ביוני 2016 הושלמה עסקת מכירת מגה לחברה מקבוצת יינות ביתן, והחל מיום 1 ביולי 2016 פועלת מגה תחת בעלותה של יינות ביתן²².

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

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

הערכות החברה המתוארות לעיל ביחס ליינות ביתן ו/או מגה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבססות, בין היתר, על מידע הידוע לחברה במועד זה ועל ניסיונה. עם זאת הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות להשתנות, לרבות באופן מהותי בהתאם למצב שוק הנדל"ן המניב בישראל, המושפע, בין היתר מהתפתחות והשלכות משבר הקורונה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

²² לפרטים בדבר התפתחויות שאירעו במהלך השנים 2015 ו-2016 בעניין מגה ובכלל זה יציאת מגה מחלק מסניפי הסופרמרקט שהושכרו לה על ידי החברה, כניסתה של מגה להקפאת הליכים והליך מכירתה ליינות ביתן, ראו סעיף 1.8.4.10.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם על ידי החברה ביום 27 במרץ 2017 (אסמכתא: 01-2017-025006) ("הדוח התקופתי לשנת 2016").

ב. הסדר פשרה עם נאמני מגה והסדר עם מגה

על רקע מחלוקות שנתגלעו בין החברה ובין נאמני ומגה²³, ביום 22 בפברואר 2017 התקשרה החברה בהסדר פשרה וסילוקין עם נאמני מגה וכן בהסדר עם מגה ("הסדר הפשרה עם נאמני מגה" ו-"ההסדר עם מגה"), אשר נחתמו כמקשה אחת ונכנסו לתוקפם ביום 18 במאי 2017, עם אישור בית המשפט את הסדר הפשרה עם נאמני מגה.

ג. עיקרי הסדר הפשרה עם נאמני מגה

(1) בהתאם להסדר הפשרה, שילמה קופת נאמני מגה לחברה, ביום 30 ביוני 2017, סך של 10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין הוצאות הקפאה וחוב עבר בדיון קדימה. כמו כן, נקבע בהסדר הפשרה, כי קופת נאמני מגה תשלם לחברה, על פני 4 שנים, סכום נוסף של 20 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין נשיית החברה במגה עד למועד כניסתה של מגה להקפאת הליכים, וכי תשלומים אלו ימצו את דרישות החברה מקופת נאמני מגה; בגין נשיית החברה במגה כאמור, שילמה קופת נאמני מגה לחברה עד ליום 31 בדצמבר 2020 סך כולל של כ- 16.4 מיליון ש"ח (מתוך זה, סכום של כ-2.9 מיליון ש"ח שולם במהלך שנת 2020).

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

ד. עיקרי ההסדר עם מגה

ההסדר עם מגה החיל שינויים והתאמות בהסכמי השכירות אשר חלו על 61 מהנכסים שמגה שכרה מהחברה לאותו מועד (למועד זה - 57 נכסים), על פי הסכמי השכירות שבין החברה ומגה ובכלל זה שינוי תנאים מסחריים של הסכמי השכירות (לתיאור עיקרי הסכמי השכירות עם מגה, ראו סעיף קטן ה' להלן).

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

ה. עיקרי הסכם השכירות עם מגה

במסגרת ההסדר עם מגה הוסכם כי הסכמי השכירות (מיום 13 באוגוסט 2006, מיום 23 ביוני 2006 ומיום 13 בספטמבר 2009) שבהם התקשרו החברה ומגה טרם ההסדר,

²³ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.4.10.2 לדוח התקופתי לשנת 2016, אשר המידע האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

לרבות תוספות, נספחים והבהרות להם, הנם בתוקף, בשינויים וההתאמות אשר נקבעו בהסדר (בסעיף זה, ביחד: "הסכם השכירות").

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

- (1) תקופת השכירות ותקופת האופציה על פי הסכם השכירות, תסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 30 ביוני 2031, בהתאמה; תקופת האופציה תמומש אוטומטית אלא אם מגה הודיעה לחברה עד ליום 31 בדצמבר 2021 כי היא בוחרת שלא לממש את האופציה;
- (2) דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים יהיו כקבוע בהסדר עם מגה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר ביחס לתקופה שמיום 1 ביולי 2016 ועד ליום 30 ביוני 2018 ניתנה הנחה של 9% מדמי השכירות הבסיסיים;
- (3) בתקופת האופציה דמי השכירות יעמדו על דמי השכירות הבסיסיים בתוספת 7.5%;
- (4) מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים או שיעור של 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, וזאת הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה;
- (5) לגבי סניפים מסוימים, לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם, ומגה תהא רשאית לשוב ולשכור חלק מהם, לאחר פיתוחם, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה;
- (6) על אף האמור בהוראות הסכם השכירות כפי שהיה עובר להסדר עם מגה, לא תעמוד למגה זכות כלשהי לסיים את השכירות לגבי חלק מן הסניפים או להקטין את מספר הנכסים הכלולים במושכר או לצמצם באופן כלשהו את המושכר בתקופת השכירות ובתקופת האופציה. אולם, אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של מגה להשכיר איזה מהסניפים בשכירות משנה בהתאם להוראות הסכם השכירות;
- (7) מגה העמידה לחברה בטוחות להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ;
- (8) הסכם השכירות הינו מסוג של שכירות נטו "NET LEASE" באופן שכל המסים, התשלומים והחייבים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על מגה, למעט אם הוסכם אחרת.

ליום 31 בדצמבר 2020, כ-50% מהשטחים להשכרה של החברה משמשים כסניפי סופרמרקט ובשל כך עשויה החברה להיות חשופה לשינויים בענף קמעונאות המזון. עם זאת, בדרך כלל שטחים אלו מושכרים לתקופות ארוכות ובדמי שכירות המתעדכנים לפי שיעור עליית המדד או לפי אחוז מהפדיון, לפי הגבוה מביניהם. נכון לתקופת הדוח, מרכיב דמי השכירות המשולמים בהתאם לפדיון מהפעילות העסקית בנכסים כאמור, אינו מהותי.

יצוין כי ביחס לקבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה (הכוללת 57 נכסים, כמפורט בסעיף 8.8.1 להלן), תקופת השכירות המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2023 תוארך אוטומטית אלא אם מגה הודיעה לחברה עד ליום 31 בדצמבר 2021 כי היא בוחרת שלא לממש את האופציה.

לפרטים בדבר שוכר עיקרי של החברה מענף קמעונאות המזון, ראו סעיף 8.4.10 לעיל.

בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2020, כ-23% מהשטחים להשכרה של החברה מושכרים לשוכרים מגוונים לשימוש מסחרי (לרבות במתחמי מסחר קטנים ובמרכזים מסחריים). לחברה חשיפה להשפעות של ענף הקמעונאות/המסחר על פעילותה ותוצאותיה, ובכלל זה לשינויים בביקושים או בדמי השכירות המשולמים בגין נכסים המיועדים לשימוש מסחרי. זאת בשל שינויים בהעדפות צרכנים, מעבר לרכישות באינטרנט, בשל השפעות משבר הקורונה על ענף הקמעונאות/מסחר וכדומה.

עם זאת, להערכת החברה, פיזורם ומיקומם האיכותי של נכסי החברה, כמו גם הביקוש להשכרתם, המגוון הרחב של עסקים הקיים במרכזים המסחריים של החברה ותמהיל השוכרים בהם, מפחיתים את חשיפת החברה למשבר ככל והוא יסתיים בזמן קצר או לחוסר יציבות משמעותיים בענפים אלו.

להשפעות משבר הקורונה, ראו סעיף 7.1 לעיל וסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה בדבר החשיפה לענף ספציפי וההשלכות האפשרויות שלו כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה משהעריכה החברה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון התפתחויות בענף קמעונאות המזון והאצת תהליכי העדפות הצרכנים באמצעות רשת האינטרנט, לרבות עקב משבר הקורונה והשלכותיו על המשק בישראל בכללותו, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

8.4.12 נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)

להלן פירוט בקשר עם נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של החברה בחלוקה לשימושים, עבור שלוש התקופות המסתיימות ביום 31 לדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020:

שימוש	לשנה שהסתיימה ביום			משתנים
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
משרדים	--	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
	--	28,720	28,720	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)
	--	3,733	11,371	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
	--	155,700	164,830	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
	--	27,747	30,174	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
	--	219,416	208,102	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)
	--	--	--	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
	--	--	--	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2020 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

הפרויקט המוצג בטבלה לעיל הינו הפרויקט במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5.4 להלן.

8.4.13 קרקעות להשקעה (מצרפי)

להלן פרטים בקשר עם קרקעות שלחברה זכויות בהן, המסווגות כנכסי נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2019:

לשנה שהסתיימה ביום		פרמטרים
31.12.2019	31.12.2020	
102,760	108,756	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
25.9	25.9	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
--	--	לוגיסטיקה
--	--	משרדים
15	15	מסחר
5.2	5.2	מגורים

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

להלן פרטים בקשר עם זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים אשר אינם קרקעות להשקעה שפורטו בסעיף 8.4.13 לעיל, על פי מצב תכנוני תקף, ליום 31 בדצמבר 2020:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020					
שימוש עיקרי	לוגיטיקה	משרדים	מסחר	מגורים ^(א)	סה"כ
סך זכויות הבנייה (באלפי מ"ר)	10	26.7	15.7	30.1	82.5
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	31,100	45,329	70,038	200,682	347,149

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

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

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

להלן פירוט בקשר עם נכסים מניבים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה במהלך 3 השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020:

לשנה שהסתיימה ביום			משתנים	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
1	--	--	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
55,500	--	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
7	--	--	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
--	--	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	--	--	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) ^(א) (באלפי ש"ח)	
--	^(ב) 3	--	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
--	22,701	--	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	7	--	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	0.3	--	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

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

(ב) בשנת 2019 רכשה החברה 3 נכסים אשר שניים מהם מהווים הרחבת נכס קיים של החברה.

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

סעיף 17.4 להלן.

קניון הדר - מרכז מסחרי בירושלים (החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע)

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע														נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(א) (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	פידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח) ^(ה)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)		מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
אזור	ישראל	2020	633,400	633,400	38,609	37,543	38,457	5.9%	6.3%	9%	--	3,828	99.3%	118	1,441	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	היוון הכנסות	שיעור עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 12
			מטבע המסחרי	ש"ח														
שימוש עיקרי	מסחרי	2019	628,600	628,600	42,102	40,798	42,256	6.5%	6.8%	10%	--	60,236	99.6%	123	1,657	טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעין	היוון הכנסות	שיעור עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 6
			עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	204,435 ^(ה)														
חלק התאגיד [%]	50%	2018	566,700	566,700	40,841	39,389	40,785	7%	7.2%	10%	2.8	(9,466)	100%	122	1,689	טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעין	היוון הכנסות	שיעור עיקרי- 7% מס' נכסי השוואה - 7
			שטח [מ"ר]	27,305 ^(ו)														

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

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

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

(ד) יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס האמור, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון. עוד יצוין, כי הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2020 חושב ביחס לתקופות בהן הקניון לא היה סגור בהתאם להנחיות הממשלה עקב מגיפה הקורונה (תקופה של כ- 7.5 חודשים) ולפי שטח של 19,556 מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון).

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

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

8.6	פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות
8.6.1	פרטים בדבר הערכות השווי לפי תקנה 8 לתקנות הדוחות
8.6.1.1	לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד - קניון TLV ליום 30 ביוני 2020 הכלולה בדוח זה על דרך ההפניה לדוח הרבעוני של החברה, ליום 30 ביוני 2020, שפורסם ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס' 095886-01-2020), ומכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2020 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2020, המצורף לדוח זה, ראו סעיף 8.8.2 ח להלן.
8.6.1.2	לפרטים אודות הערכת שווי של הנכס בבאר טוביה, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון (בסעיף 2.9).
8.6.2	גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד", כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך²⁴
8.6.2.1	עודד האושנר, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מבעליו של משרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ. המשרד מונה כ-17 שמאי מקרקעין. סך שווי הנכסים שהוערכו על ידי מר האושנר, מהווה כ-47% מסך נכסי החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, ועל כן הינו "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015. ההחלטה על ההתקשרות עם מר האושנר בנוגע להערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2020, התקבלה על ידי הנהלת החברה, במהלך שנת הדיווח. מר האושנר הינו מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית מהפקולטה להנדסה בטכניון בחיפה, ורשום בפנקס המהנדסים החל משנת 1977 ובפנקס שמאי המקרקעים החל משנת 1986. החל מחודש מאי 1991 מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין. החברה בחרה להתקשר עם מר האושנר בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, המעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. מעריך השווי נתן את הסכמתו מראש לצרף את הערכת השווי של הנכס בבאר טוביה, המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, לדוח זה. החברה התחייבה לשפות את האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ ו/או מר עודד האושנר (בסעיף זה: "מעריך השווי"), בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגד מעריך השווי בקשר להערכת השווי, עקב נתונים שסיפקה החברה ונתבררו כשגויים ו/או לא מדויקים מהותית, ובלבד שהערכת השווי נערכה על פי סטנדרטים מקצועיים שמאיים מקובלים, בסבירות ובשקידה ראויה, וכי חיוב מעריך השווי אינו נובע כתוצאה מרשלנות מקצועית של מעריך השווי בעריכת הערכת השווי ו/או הערכות שגויות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב בעריכתה.

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

8.7 גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

8.7.1 התאמה לדוח על המצב הכספי

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי			
ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2019	31.12.2020		
5,166,013	5,259,104	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 8.4.2 לעיל) (מאוחד)	הצגה בפרק תיאור עסקי התאגיד
155,700	164,830	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.4.12 לעיל) (מאוחד)	
102,760	108,756	סה"כ קרקעות להשקעה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.4.13 לעיל) (מאוחד)	
5,424,473	5,532,690	סה"כ (מאוחד) ^(א)	
--	--	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
--	--	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
--	--	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(178,171)	(193,672)	התאמות אחרות - שווי נדל"ן להשקעה של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	
(178,171)	(193,672)	סה"כ התאמות	
5,246,302	5,339,018	סה"כ, אחרי התאמות	
5,246,302	5,339,018	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
5,246,302	5,339,018	סה"כ	

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)			
116,215	348,435	187,749	רווח נקי לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(61,849)	(296,780)	(30,283)	הפסדי (רווחי) שיערוך
7,887	(24,188)	(12,248)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
4,238	3,781	6,430	פחת והפחתות
20,997	82,036	36,311	מיסים נדחים בגין התאמות
87,488	113,284	187,959	FFO נומינאלי לפי התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף- מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969
			התאמות נוספות ^(ב)
21,359	23,302	(46,194)	התאמה להוצאות מימון - תזרימיות
1,681	(668)	2,884	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות, נטו
2,313	5,060	2,371	הוצאות שיווק - פרויקטים
250	-	-	הפסדי חברה כלולה
(10,685)	(9,393)	(5,200)	הוצאות מימון שהוצאו והונו
2,804	897	(9,464)	התאמות אחרות
105,210	132,482	132,356	FFO לפי גישת הנהלה

(א) FFO אינו מדד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך והשימוש בו מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. מדד ה- FFO הינו רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח או הפסד נוספים. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו. התחשיב נערך בהתאם לנתונים כספיים (בלתי מבוקרים ובלתי סקורים) הכוללים התאמה על נתוני הדוח המבוקר ביחס ליישום IFRS 11, באופן שהשקעות בחברות בשליטה משותפת מוצגות על בסיס שיטת האיחוד היחסי. לפרטים נוספים אודות נתוני ה- FFO וחישוב FFO לרבעון הרביעי של שנת 2020, ראו סעיף 1.7.4 לדוח הדירקטוריון ונספח א' לדוח הדירקטוריון.

(ב) ההתאמות שבוצעו מפורטות בטבלה לעיל ועיקרן התאמה להוצאות מימון התזרימיות של החברה. כמו כן, בכל אחת מהתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020, נוטרלו הוצאות שיווק בפרויקט השוק הסיטונאי (מגורים ומסחר) ופרויקט תוצרת הארץ מאחר והוצאות אלה אינן מקבילות להכנסות בתקופת הדוח.

8.8 מבנים מניבים מהותיים מאוד

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

8.8.1 מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה

החברה רואה בנכסיה המיועדים להפעלת סופרמרקטים והמושכרים למגה מכוח הסכם השכירות שבין החברה לבין מגה (המתואר בסעיף 8.4.10.2 להלן), כנכס אחד, זאת הואיל והנכסים האמורים מושכרים לשוכר אחד כמכלול, הינם בעלי מאפיינים דומים, חשופים לסיכונים דומים ומדווחים להנהלת התאגיד יחדיו. יצוין, כי כל אחד מהנכסים בקבוצת הנכסים כאמור אינו מהווה נכס מהותי לחברה כשלעצמו. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה, היוו כ-24% מסך הכנסות החברה בשנת 2020.²⁵

יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2020, קבוצת הסופרמרקטים אינה כוללת 3 סניפי סופרמרקט המושכרים למגה שלא במסגרת הסכם השכירות האמור.

להלן התפלגות השטחים המסחריים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה, ליום 31 בדצמבר 2020, לפי גודל היחידות להשכרה:

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

(א) שטח היחידה הכולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהיחידה.

²⁵ על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת חברות בשליטה משותפת של החברה, לפי שיעור החזקת החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

8.8.1.1 להלן ריכוז נתונים בקשר עם קבוצת הסופרמרקטים:

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

שם הנכס:	פירוט ליום 31.12.2020
מיקום הנכס:	קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה 57 נכסים בפריסה ארצית.
שטח הנכס:	61,794 מ"ר.
מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):	נכסי הסופרמרקטים מוחזקים ישירות על ידי החברה.
חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטת תקנות נדל"ן להשקעה):	אין.
תאריך רכישת הנכס:	52 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה מאלון רבוע כחול לפי הסכם הפיצול והסכם ההעברה משנת 2006 כמפורט בסעיף 17.1 להלן, ו-5 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה ממגה במסגרת עסקת רכישת הנכסים משנת 2009 כמפורט בסעיף 17.2 להלן.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	ביחס לנכסי הסופרמרקטים, החברה בעלת הזכויות או לחברה הזכות להירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מנהל מקרקעי ישראל ו/או בחברות משכנות, לפי העניין, כבעלת הזכויות כדלקמן: ביחס ל-29 נכסים, כבעלת זכויות הבעלות; ביחס לנכס אחד, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של 999 שנים; ביחס ל-12 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה העולה על 25 שנים; ביחס ל-11 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של בין 10 ל-25 שנים; ביחס ל-3 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של עד 10 שנים; וביחס לנכס אחד שילמה החברה דמי חכירה מהוונים אך טרם נחתם חוזה חכירה.
מצב רישום זכויות משפטיות:	סמוך למועד אישור הדוח, 39 נכסים מבין נכסי קבוצת הסופרמרקטים נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ובגין נכס אחד נוסף רשומה הערת אזהרה לטובת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 17.1.3 ו-17.2.2 להלן.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	מגורים - כ-17 אלפי מ"ר. מסחר - כ-2.8 אלפי מ"ר. משרדים - כ-2.9 אלפי מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא.
פרטים על נכס שנמכר:	-

ב. נתונים עיקריים אודות הנכס

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	(חלק התאגיד בנכס - 100%)
59,510	571,263	924,609	998,078	993,944	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) ^(א)
13.9.2009	31.12.2005	924,609	998,078	993,944	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח) ^(ב)
100%	100%	22,498	73,398	(4,134)	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה (באלפי ש"ח)
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		61,794	61,794	61,794	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		65,631 ^(ג)	69,364 ^(ג)	68,984 ^(ג)	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		1,062	1,123	1,116	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח)
		--	--	--	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו (ש"ח)
		65,266	68,892	68,360	NOI (אלפי ש"ח)
		68,664 ^(ד)	68,962	68,136	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		7.1%	6.9%	6.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.4%	6.9%	6.9%	שיעור תשואה מותאם (%)
		1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

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

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

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

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

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

להלן נתונים לגבי כלל השטחים שהחברה משכירה למגה כסניפי סופרמרקט ליום 31 בדצמבר 2020:

ליום 31.12.2020	
60	מס' סניפים
1,179,213	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
63,240	שטח (מ"ר)
70,474	NOI (אלפי ש"ח)

ג. פילוח מבנה הכנסות והוצאות

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

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
			הכנסות (באלפי ש"ח):
65,631	69,364	68,984	מדמי שכירות - קבועות
--	--	--	מדמי שכירות - משתנות
--	--	--	מדמי ניהול
--	--	--	מהפעלת חניונים
--	--	--	אחרות
65,631	69,364	68,984	סה"כ הכנסות
			עלויות (באלפי ש"ח):
365	472	624	ניהול, אחזקה ותפעול
--	--	--	פחת (ככל שנרשם)
--	--	--	הוצאות אחרות
365	472	624	סה"כ עלויות
65,266	68,892	68,360	רווח (באלפי ש"ח):
65,266	68,892	68,360	NOI (באלפי ש"ח):

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכמי השכירות ^(א)					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2020	לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
לתברה תלות חלקית במגה ובהכנסות ממנה. ראו בעניין זה גם סעיף 21.3 להלן	ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ	הצמדה למדד המחירים לצרכן או 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מביניהם; בתקופת האופציה יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5% לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ	קיימת לשוכר אופציה להארכה ל-7.5 שנים נוספות, עד ליום 30.6.2031	תקופה מקורית: 10 שנים מיום 31.3.2009, אך הוארכה עד ליום 31.12.2023. התקופה שנותרה: כ-3 שנים	קמעונאות מזון	כן	כן	100%	מגה

(א) ראו סעיף 8.4.10.2 ה' לעיל.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
-	-	66,251	66,251 ^(א)	68,221	הכנסות (באלפי ש"ח) ^(א)

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

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

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

1.3.1 לדוח הדירקטוריון והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להשבחת נכסיה, בהליכי תכנון שונים, ובכלל זה הוספת זכויות ושימושים חדשים.

הפרויקט ברחוב עודד בתל אביב (שהינו פרויקט שייעודו מגורים ומסחר), מצוי בהליכי תכנון לקבלת היתר. לאחר תקופת הדוח, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה המאשרת את הבקשה להיתר בכפוף לתנאים. לפיכך, החברה פועלת להשלמת התנאים כאמור. במקביל פועלת החברה להשלמת ההתקשרות בהסכם עם בעלי היחידות במתחם ועם עיריית תל אביב. להערכת החברה, קבלת ההיתר ותחילת העבודות צפויים במהלך שנת 2021.

החברה מנהלת מו"מ למכירת זכויות הבניה למגורים בנכס ברחוב יהודה המכבי בתל אביב וקבלת שירותי בניה לבניית קומת המסחר בנכס, שתישאר בבעלות החברה לאחר השלמת הפרויקט. במקביל פועלת החברה להשלמת התנאים המוגדרים בהסכמים שנחתמו עם בעלי היחידות האחרים במתחם.

הערכת החברה כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה למועד אישור הדוח ועל ניסיונה. האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או שאינם בשליטתה המלאה, לרבות בשל שינויים שעשויים לחול בהליכי החקיקה והיתרי הבנייה, בזמינות כוח אדם ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד, וכן בשל התפתחויות בענף הנדל"ן בשים לב להתפתחויות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון ו/או אם יחול שינוי, באחד או יותר, מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

2. מימון מסוים לנכס

במסגרת עסקת רכישת הנכסים ממגה²⁶ הועברו לחברה התחייבויות כספיות בסך של 390 מיליון ש"ח, מתוכן פרעה החברה לתאגיד בנקאי (להלן בסעיף קטן ז' זה: "המלווה") סך של 140 מיליון ש"ח, כאשר יתרת התחייבויות הכספיות בסך של 250 מיליון ש"ח הועמדה על ידי המלווה לחברה כהלוואה ("ההלוואה משנת 2009").

ביום 15 בספטמבר 2014 התקשרה החברה בהסכם הלוואה חדש עם המלווה, שלפיו הועמדה לחברה הלוואה בסך כ-200 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים הנושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.98% ("ההלוואה משנת 2014"). ההלוואה משנת 2014

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

שימשה במרביתה לפירעון ההלוואה משנת 2009. כביטחון להחזר ההלוואה משנת 2014 שועבדו לטובת המלווה זכויות החברה ב-9 נכסי מקרקעין (מרביתם סניפי סופרמרקט), לרבות שעבוד הסכמי השכירות בגין הנכסים, התשלומים בגינם וכיו"ב ("הנכסים המשועבדים"). יצוין, כי הנכסים המשועבדים הינם חלק מהנכסים ששועבדו לטובת המלווה במסגרת ההלוואה משנת 2009, כאשר יתר הנכסים (4 נכסים) ששועבדו להבטחת ההלוואה משנת 2009 ישוחררו מהשעבוד לטובת המלווה בתנאים שנקבעו לכך בהסכם. ליום 31 בדצמבר 2020, יתר הנכסים כאמור טרם שוחררו מהשעבוד. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה להשלים את תיקון הליקויים בשעבודים שנוצרו לטובת המלווה במסגרת ההלוואה משנת 2009 בתקופה אשר נקבעה בהסכם להשלמת תיקון הליקויים, אשר הוארכה על ידי הצדדים בהסכמה. נקבע, כי בנסיבות מסוימות בהן לא יתאפשר תיקון הליקויים ביחס לאיזה מהשעבודים, יסכים המלווה לקבל כתחליף שעבוד לטובתו על נכס או נכסים אחרים של החברה בתנאים שנקבעו לכך בהסכם; לפרטים נוספים אודות ההלוואה משנת 2014, ראו ביאור ב'8(2) לדוחות הכספיים.

החברה התקשרה עם המלווה בתוספת להסכם נושאת תאריך 31 בדצמבר 2020, בנוגע לתנאי מימון מחדש של ההלוואה משנת 2014 (שבאותו מועד יתרתה עמדה על כ-123 מיליון ש"ח) ("הסכם המימון החדש"), לפיהם תגדל מסגרת האשראי לסך של עד 222 מיליון ש"ח, בריבית של פריים+0.55%. החברה התחייבה להשלים את רישום השעבודים ב-9 נכסים והמלווה סילק שעבודים הרשומים על זכויות החברה ב-4 נכסים מבין הנכסים ששועבדו להבטחת ההלוואות משנת 2009 ומשנת 2014. ליתר תנאי הסכם המימון החדש ראו ביאור ב'8(2) לדוחות הכספיים ובדיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2021 (אסמתכא: 2021-01-00051).

למועד הדוח, הלוואה זו אינה "מימון מסוים לנכס" כהגדרת מונח זה בטיטות תקנות נדל"ן להשקעה.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2020	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
122.7 מיליון ש"ח ^(א)	בהתאם להסכם המימון החדש המתואר לעיל, משועבדות זכויות החברה ב-3 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים וזכויות נלוות ובכללן הזכות לקבלת כספים מהשוכרים.	דרגה ראשונה	שעבודים
578.2 מיליון ש"ח ^(ב)	בנוסף, זכויות החברה ב-20 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה.	דרגה ראשונה	שעבודים
769.3 מיליון ש"ח ^(ג)	בנוסף, זכויות החברה ב-16 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה.	דרגה ראשונה	
	למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול ונכללים בקבוצת הסופרמרקטים, רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע	אחר	

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2020	פירוט	סוג
כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים).		

- (א) לפירוט בנוגע להלוואה ראו סעיף קטן ז' לעיל, לרבות בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת ההלוואה.
- (ב) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ז'), ליום 31 בדצמבר 2020. לפירוט בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז) ראו סעיף 4.2.2(ח) לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח.
- (ג) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ח'), ליום 31 בדצמבר 2020. לפירוט בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) ראו סעיף 4.2.3(ז) לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח.

8.8.1.2 פרטים בדבר הערכות שווי

ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד אישור הדוח, אין הערכת שווי המתייחסת לכלל נכסי קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה.

ליום 31 בדצמבר 2020, קניון TLV הנו נכס מניב מהותי מאוד. חלק החברה בנכס הינו 100%, לאחר השלמת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון כמפורט בסעיף 17.4 להלן.

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 31.12.2020	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
שם נכס:	קניון TLV
מיקום הנכס:	במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב.
שטח הנכס במ"ר (מסחר):	כ-32,800 מ"ר.
מבנה האחזקה בנכס:	באמצעות חברת הקניון, אשר החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיה המונפק והנפרע (בעקיפין) (ראו סעיף 17.4 להלן).
חלק התאגיד בפועל בנכס (הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):	100%.
ציון שמות השותפים לנכס:	אין.
תאריך רכישת הנכס:	ביום 31.5.2012 השלימה חברת הקניון את רכישת זכויות החכירה בחלק המקרקעין שיועד להקמת הנכס, על פי הסכמים מיום 3.6.2010, ובחודש מרץ 2017 הושלמה הקמתו על ידי חברת הקניון.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה מערייית תל אביב-יפו לתקופה המסתיימת ביום 31.8.2099.
מצב רישום זכויות משפטיות:	חכירה רשומה על פי תשריט בפנקס רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. על זכויות החכירה של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי, נרשמו משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת המלווים (כמפורט בסעיפים 8.8.20 ו' ו-ז' להלן), אשר בתהליך סילוק שהחל לאחר תקופת הדות, לאור פדיון מוקדם מלא של ההלוואה למלווים כמפורט להלן.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר	--
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]:	חברת הקניון - איחוד מלא.

ב. נתונים עיקריים אודות הנכס

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100% ^(א))
1,650,800	^(א) 1,548,609	^(א) 1,548,609	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) ^(ב)
1,650,800	^(א) 1,548,609	^(א) 1,548,609	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
(115,396)	(111,222)	(10,261)	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
93%	97%	90%	שיעור תפוסה ממוצע (%) ^(ד)
27,434	28,870	24,391	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
91,743	102,796	86,700	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
177	188	^(ה) 159	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) ^(ו)
215	^(ה) 241	249	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)
58,990	71,230	64,631	NOI (אלפי ש"ח)
76,724	85,803	79,029	NOI מותאם (אלפי ש"ח) ^(ז)
3.6%	4.6%	4.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
5.3%	6.8%	7.2%	שיעור תשואה מותאם (%)
160	163	132	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
11%	12%	15%	לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון

(א) החל מיום 31 בדצמבר 2019.

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

(ג) שווי הנכס לפי שמאי חיצוני הינו 1,610,700 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 ו-1,620,000 ליום 31 בדצמבר 2019. בהתאם לעבודות הקצאת עלויות רכישה (PPA) שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019, הותאם שווי הקניין ל-1,548,609 אלפי ש"ח. ראו סעיף 8.2'ח' להלן.

(ד) שיעור התפוסה הממוצע מוצג בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה. בהתאם, גם מספרי ההשוואה עודכנו כך ששיעור התפוסה הממוצע לשנים 2018 ו-2019 מוצג לפי אותה שיטה. יובהר כי הנתונים הוצגו בשתי שיטות ההצגה במלואם גם בדוחות הקודמים של החברה.

שיעור התפוסה הממוצע כולל שטחים שאינם ניתנים להשכרה, כפי שהוצג בדוחות הקודמים של החברה כאמור, הינו כ-84% ליום 31.12.2018 וכ-88% ליום 31.12.2019. שיעור התפוסה הממוצע כולל שטחים שאינם ניתנים להשכרה ליום 31.12.2020 הינו כ-81%. בנוסף, שיעור התפוסה ליום 31.12.2020 על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד זה הינו 86%.

(ה) חלק ניכר מהירידה בדמי השכירות הממוצעים למטר בהשוואה לשנת 2019 נובע מכך שחלק מהשוכרים, המשלמים דמי שכירות לפי אחוז מפדיון, לא פעלו כ-4.5 חודשים (תקופות הסגר) במהלך שנת 2020. דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, בנטרול השפעת הפרשות שביצעה החברה בגין הליכים משפטיים אובדן הכנסות מפדיון והנחות חד פעמיות לשוכרים שניתנו בשל משבר הקורונה, הינם 220 ש"ח בשנת 2020.

(ו) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים נתוני שטחי אחסנה. יצוין כי בדוחות הקודמים של החברה הנתונים הוצגו בנטרול הנחות וגרייסים (שכ"ד ממוצע למ"ר בסך 223 ש"ח בשנים 2019 ו-2018).

(ז) ה-NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול הנחות זמניות בדמי השכירות וגרייסים שניתנו לשוכרים ובנטרול השפעת הפרשות שביצעה החברה בגין הליכים משפטיים, אובדן הכנסות מפדיון והנחות חד פעמיות לשוכרים שניתנו בשל משבר הקורונה.

(ח) בשנת 2019 נחתם הסכם ביחס לשטחי מסחר בחניון שבשקלולו דמי השכירות הממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנת 2019 הינו 148 ש"ח למ"ר.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100% ^(א))
הכנסות (באלפי ש"ח):			
39,897	43,588	41,817	מדמי שכירות - קבועות
14,719	16,091	10,054	מדמי שכירות - משתנות
20,959	22,714	17,253	מדמי ניהול
6,736	10,267	7,233	מהפעלת חניונים
9,432	9,296	10,343	אחרות
91,743	101,956	86,700	סה"כ הכנסות
עלויות (באלפי ש"ח):			
31,169	28,521	20,708	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	---	פחת
1,584	2,205	1,361	אחרות
32,753	30,726	22,069	סה"כ עלויות:
58,990	71,230	64,631	רווח:
58,990	71,230	64,631	NOI:

(א) החל מיום 31 בדצמבר 2019.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ליום 31 בדצמבר 2020 אין בנכס שוכר שההכנסה ממנו צפויה להניב מעל ל-20% מההכנסות מנכס זה או שוכר עוגן.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
270,550	43,550	44,730	45,454	46,583	מרכיבים קבועים
273,640	17,473	16,977	16,591	16,441	מרכיבים משתנים^(א) (אומדן)
544,190	61,023	61,707	62,046	63,024	סה"כ הכנסות

(א) הנתונים המובאים בשורה זו הינם על פי תחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי הפדיון הצפויים מקניון TLV.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של

שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, בין היתר עקב התפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

1. מימון מסוים הקשור לנכס אשר נפרע במלואו לאחר תקופת הדוח

להלן יתואר בתמצית הסכם מימון של חברת הקניון עם תאגידים בנקאיים (בסעיף זה: "המלווים"), מחודש יוני 2013 (אשר נכנס לתוקפו ביום 8 באוגוסט 2013), שתוקן מעת לעת לרבות על פי מסמך עקרונות מיום 11 בנובמבר 2018 והתוספת לו (בסעיף 8.8.2 זה: "הסכם המימון" או "הסכם המימון עם חברת הקניון" ו-"מסמך העקרונות").

לפרטים בדבר השינויים לעיקרי תנאי הסכם המימון ומסמך העקרונות וכן עדכונים ביחס להסכם המימון ומסמך העקרונות ראו - סעיף 18.8.2' לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-029926) וכן העדכונים שנכללו בדוחות העתיים של החברה כדלהלן: (1) סעיף 3.2.2 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 כפי שפרסמה החברה ביום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-069609); (2) סעיף 3.2.2 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 כפי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-095886); (3) סעיף 3.2.2 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2020 כפי שפרסמה החברה ביום 30 בנובמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-130395), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

ביום 3 בינואר 2021 חתמו החברה והמלווים על תיקון להסכם המימון לפיו בכפוף לפירעון מוקדם חלקי של ההלוואה שהועמדה על ידי המלווים עד למועד החתימה ("הלוואת הקניון"), באופן שיתרת ההלוואה לאחר הפירעון המוקדם לא יעלה על 600 מיליון ש"ח ("הפירעון המוקדם"), תהיה חברת הקניון רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה (כהגדרתה להלן), כולה או חלקה לבחירתה ולשיקול דעתה הבלעדי, עד ליום 31 בדצמבר 2021, ללא עמלת פירעון מוקדם. בהתאם, באותו מועד פרעה חברת הקניון סך של 275 מיליון ש"ח מהלוואת הקניון, והתיקון הנ"ל להסכם

המימון נכנס לתוקף (בסעיף זה: "התיקון להסכם המימון"). כמו כן, הודיעה חברת הקניון למלווים כי בכוונתה לפרוע בפירעון מוקדם סך נוסף של 225 מיליון ש"ח (ובסך הכל 500 מיליון ש"ח ייפרעו בפירעון מוקדם), כך שיתרת הלוואת הקניון תעמוד על כ- 361 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "יתרת ההלוואה"). לפרטים נוספים לרבות אודות תנאי יתרת ההלוואה, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 6 בדצמבר 2020 ו- 4 בינואר 2021 (אסמכתאות: 132258-01-2020 ו-000825-01-2021, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 26 בינואר 2021 פרעה החברה את מלוא יתרת ההלוואה (בסך כולל של כ-361 מיליון ש"ח) (להלן בסעיף זה: "הפרעון המוקדם המלא").

כמפורט לעיל, בהתאם לתנאי התיקון להסכם המימון הפרעון המוקדם המלא לא היה כרוך בתשלום עמלת פרעון מוקדם או כל תוספת תשלום או קנס מכל סוג שהוא.

בהתאם, לאור ביצוע הפרעון המוקדם המלא, שעבודים ובטוחות שהועמדו לטובת התאגידים הבנקאיים, לא יבטיחו עוד את ההלוואה האמורה שנפרעה במלואה. עם השלמת הפרעון המוקדם המלא כאמור, החלו התאגידים הבנקאיים בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת ההלוואה. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון ומסמך העקרונות ראו ביאור ב'8(1) לדוחות הכספיים.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס, אשר התאגידים הבנקאיים החלו בהסרתם לאור פרעון ההלוואה במלואה (אשר טרם סולקו)

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח) 860,950 אלפי ש"ח ^(א)
	שעבודים	דרגה ראשונה
	1. שעבוד זכויות עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי במקרקעין לטובת הבנק, בתקופת הדוח, נרשמו משכנתאות מדרגה ראשונה על זכויות החכירה של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי, ללא הגבלה בסכום, לטובת המלווים.	
	2. שעבוד קבוע ושעבוד צף יחיד לטובת הבנק, ראשונים בדרגה, על זכויות חברת הקניון על-פי הסכמי הרכישה עם עיריית תל-אביב וחברת השוק הסיטונאי והסכם השיתוף עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי, על הפרויקט וכן של כלל נכסי חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי.	
	3. שעבוד חשבון הבנק של חברת הקניון וכל הזכויות בו לטובת הבנק.	
	4. שעבוד קבוע על זכויות חברת הקניון על פי הסכמי הביצוע עם קבלנים בפרויקט.	
	5. שעבוד קבוע על הון המניות של חברת הקניון.	
	6. שעבוד קבוע על הנכסים, הון המניות והזכויות של חברת הקניון.	
	7. שעבוד קבוע על כל זכויות חברת הקניון לרבות הסכמי השכירות והזכויות לקבלת כספים ותשלומים.	
אחר	רישום הערת אזהרה לטובת הבנקים בגין התחייבות העירייה לרישום משכנתאות לזכות הבנקים על הבעלות במקרקעין ועל החכירה בחלק מהמקרקעין.	

(א) כמפורט בסעיף קטן ו' לעיל, ביום 26 בינואר 2021 הלוואה זו נפרעה במלואה.

ח. הערכת שווי הנכס

קניון TLV מסווג כנדל"ן להשקעה ומוצג בשווי הוגן בדוחות הכספיים של החברה. שווי קניון TLV לפי הערכת השווי ליום 30 ביוני 2020 שנערכה על ידי שמאי בלתי תלוי והמתוארת בטבלה זו להלן, הינו 1,610,700 אלפי ש"ח. מכתב השמאי, לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2020 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2020, מצורף לדוח זה. לפרטים נוספים, ראו הערכת השווי הכלולה בדוח זה על דרך ההפניה לדוח הרבעוני של החברה, ליום 30 ביוני 2020, שפורסם ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס' 01-095886-2020), ומכתב השמאי המצורף לדוח זה.

יצוין, כי שווי קניון TLV מוצג בדוחות הכספיים בכ-1,549 מיליון ש"ח, המייצג את השווי שיוחס לו במסגרת עבודת ה-PPA, שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019 (תאריך רכישת השליטה המלאה בחברת הקניון). על אף שבמהלך תקופת הדוח וכן סמוך לפרסום דוח זה, התקבלו בידי החברה הערכות שווי (ועדכונים להן) המצביעים על שווי הוגן גבוה יותר (על פי מכתב השמאי ליום 31 בדצמבר 2020 שווי של כ-1,611 מיליון ש"ח, הגבוה בכ-62 מיליון ש"ח מהשווי שיוחס לנכס במועד הרכישה), נוכח התמשכות משבר הקורונה ואי הוודאות בנוגע להשלכותיו (ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח), לא עודכן שווי ההוגן של קניון TLV.

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020 ^(ב)	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100% ^(א))
1,650,800	1,620,000	1,610,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גרינברג אולפינר ושות' שמאות מקרקעין	גרינברג אולפינר ושות' שמאות מקרקעין	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושמאי מקרקעין	זהות מעריך השווי ^(א)
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2018	31.12.2019	30.6.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי:
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1,611,000	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה, לפי הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח) ^(ג)
גישת היוון הכנסות, בניכוי עלויות התאמה, שיווק וגרעון חברת הניהול	גישת היוון הכנסות, בניכוי עלויות התאמה, שיווק וגרעון חברת הניהול	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
סך שטח לשיווק כ-32 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2017 - 2018 וכן נבחנו סקירות של אגף שומות מקרקעין. ביחס לשטחים בהיקף של 27,434 מ"ר שנחתמו לגביהם הסכמים	סך שטח לשיווק כ-33 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2018 - 2019 וכן נבחנו סקירות של אגף שומות מקרקעין. ביחס לשטחים בהיקף של 25,588 מ"ר שנחתמו לגביהם הסכמים	סך שטח לשיווק כ-34 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2018 - 2020 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם	ההערכה בגישה אחרת פרמטרים מרכזיים

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020 ^(ב)	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100% ^(א))	
ו/או זיכרונות דברים, חולקה תחזית ההכנסות לשניים: דמי שכירות "ציבים" - על בסיס הכנסות ממוצעות בפועל בשנת 2018, לגביהם נקבע שיעור היות של 7%. ודמי שכירות משתנים - המושפעים מפידיון לגביהם נקבע שיעור היות של 10%. ביחס לשטחים שטרם שווקו (שטחי מלאי בהיקף של 5,047 מ"ר) נקבע שיעור היות של 8% ולהכנסות משירותי חשמל נקבע שיעור היות של 9.6%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בכ-250 ש"ח למ"ר לחודש כפונקציה של גודל השטח, מיקומו בקניון וכד'. בנוסף לשווי שטחי המסחר, השמאי אמד את שווי שטחי האחסנה בסך של כ-25.8 מיליון ש"ח (לפי שטח לשיווק של 1,774 מ"ר ושכ"ד ממוצע למ"ר בסך של כ-90 ש"ח למ"ר). בגין עלויות התאמה לשוכרים, עבודות הכשרת שטחי מסחר, שיווק, גירעון חברת ניהול וגרייסים נגרעו כ-27.2 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל כ-1,027 מקומות חניה לפי שווי למקום חניה בסך של כ-160 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המסחרי כ-164.4 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2018 הינו כ-1,650.8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).	ו/או זיכרונות דברים, חולקה תחזית ההכנסות לשניים: דמי שכירות בסיסיים - על נמוך הונח דמי שכירות ממוצעים של כ-230 ש"ח למ"ר לחודש, לגביהם נקבע שיעור היות של 7%. תוספת לדמי השכירות הבסיסיים - מאחר וחלק מדמי השכירות מושפעים מפידיון, התוספת החזויה הינה כ-38 ש"ח למ"ר לחודש, לגביהם נקבע שיעור היות של 10%. ביחס לשטחי מסחר מושכרים הנמצאים במו"מ (3,099 מ"ר) ושטחים שטרם שווקו (שטחי מלאי בהיקף של 4,143 מ"ר) נקבע שיעור היות של 8% ולהכנסות משירותי חשמל נקבע שיעור היות של 9.4%. בנוסף לשווי שטחי המסחר, השמאי אמד את שווי שטחי האחסנה בסך של כ-25.8 מיליון ש"ח (לפי שטח לשיווק של 1,774 מ"ר ושכ"ד ממוצע למ"ר בסך של כ-90 ש"ח למ"ר). בגין עלויות התאמה לשוכרים, עבודות הכשרת שטחי מסחר, שיווק, ותמיכת שוכרים נגרעו כ-20 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל כ-1,027 מקומות חניה לפי שווי למקום חניה בסך של כ-170 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המסחרי כ-174.6 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2019 הינו כ-1,620 מיליון ש"ח.	לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 6.8% עבור השטחים המושכרים, 8% עבור השטחים הפנויים ו-8.1% עבור הכנסות מניהול, פרסום, פדיון וחשמל. בגין השקעות צפויות נגרעו כ-8.7 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל 1,057 מקומות חניה לפי שווי למקום חניה בסך של 170 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המסחרי כ-180 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 30.6.2020 הינו כ-1,611 מיליון ש"ח.		
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
			עלייה של 0.5%	שיעור היות
(84,000)	(92,700)	(95,100)	ירידה של 0.5%	
96,300	106,300	109,600	עלייה של 5%	דמי שכירות
(52,500)	(50,400)	(68,000)	ירידה של 5%	
-	-	5,430	עלייה של 5%	שיעור תפוסה ^(ה)
-	-	(5,400)	ירידה של 5%	

- (א) עד ליום 31 בדצמבר 2019 חלק החברה בנכס היה 50%. החל מיום 31 בדצמבר 2019 חלק החברה הינו 100%.
- (ב) הפרטים המובאים בטבלה הינם לפי הערכת שווי ליום 30 ביוני 2020, מכתב השמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2020 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2020, מצורף לדוח זה.
- (ג) 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.
- 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.
- לפרטים אודות מעריכי השווי גרינברג אולפיןר ושות' שמאות מקרקעין, לרבות אודות השכלתם וניסיונם ראו סעיף 8.6.2.2 פרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 01-2020-029926).
- (ד) 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 01-069609-2020) ("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.
- (ה) נתון זה לא נכלל בהערכות השווי לשנים 2018 ו-2019.

הנכס ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

8.9.1

בשנת 2010 רכשה החברה, באמצעות תאגיד ייעודי BSRE Point Wells LP שהינה שותפות רשומה במדינת דלוואר, ארה"ב, בבעלותה ובשליטתה (להלן בסעיף 8.9.1 זה: "התאגיד"), חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, בקרבת העיר סיאטל במדינת וושינגטון, ארה"ב (בסעיף 8.9.1 זה: "המקרקעין"), מבעלת המקרקעין, חברת Paramount ("POW") Of Washington LLC; והתקשרה בהסכם לפיתוח המקרקעין עם חברת POW וחברת Paramount Petroleum Corporation ("PPC"), (להלן: "הסכם הפיתוח" ויחד עם הסכם הרכישה, "הסכמי סיאטל").

ההליך התכנוני

במסגרת הסכמי סיאטל יזם התאגיד הליכים תכנוניים למתן תוקף לתכנית מפורטת למגורים תחת הגדרות של "Urban Center", הכוללת עירוב שימושים, ובכלל זה מתחמי מגורים בהיקף של כ-3,000 יחידות דיור ושטחי ציבור ושטחי מסחר ("התכנית המפורטת").

בסוף שנת 2018 קבעה הועדה המחוזית כי התכנית המפורטת אינה תואמת את חוקי התכנון והבניה המקומיים ודרשה מהתאגיד הגשה מחודשת תוך הטלת מגבלות בניה שמשמעותן היתה הפחתה משמעותית במספר יחידות הדיור הכלולות בתכנית והתאמתה לקריטריונים של Urban Village.

לאחר הליכים משפטיים בנושא, הגיש התאגיד בחודש דצמבר 2019 בקשה מעודכנת להגשת התכנית המפורטת כ- Urban Center, תוך התייחסות למגבלות שהטילה הועדה המקומית ביחס לתכנית המקורית ופרשנות הוראות החוק. הגשת התכנית נועדה, בין היתר, לשמר את זכויות התאגיד כלפי רשויות התכנון המקומיות.

ביום 29 לינואר 2021, נדחתה בקשה זו של התאגיד. התאגיד ערער על ההחלטה לועדת התכנון המחוזית. הדיון בערעור קבוע ליום 31 במרץ 2021. למועד אישור הדוח, אין באפשרות החברה להעריך את סיכויי הערעור או את משך הזמן לקבלת החלטת הועדה המחוזית בערעור. לתאגיד תעמוד הזכות להגיש ערעור לבית המשפט, על החלטת הועדה המחוזית, במידה ובקשתו תידחה.

היערכות לסיום הסכמי סיאטל

תקופת הסכם הפיתוח הגיעה לסיומה ביום 1 ביוני 2020, כחלק מהיערכות התאגיד לקראת סיום הסכם הפיתוח, פנה התאגיד בשנת 2019 למעריך שווי (CBRE) לבחינת השימוש המיטבי (High and Best Use) בנכס, ממנה ניתן לאמוד את שווי הנכס, בשימוש הנוכחי. על פי טיוטה של עבודת CRBE שהתקבלה בחברה, שווי הנכס בסיאטל (קרקע ומחבורים) הוא כ-160 מיליון דולר ארה"ב (Value in Use) למתקן פעיל במלוא התפוקה. בהקשר זה יצויין כי המחבורים אינם בבעלות התאגיד וכי הנכס בסיאטל מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי לפי עלות של כ-47 מיליון דולר ארה"ב (כ-153 מיליון ש"ח). מעריך השווי העריך

בטיטה את זכות השימוש השנתית בנכס בשימוש כאמור לעיל, בטווח שבין 11 ל- 15 מיליון דולר ארה"ב בשנה.

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

בנוסף, התקשר התאגיד עם יועצים שונים לצורך בחינת מצבם הפיזי, ההנדסי, התחזוקתי, והסביבתי של הנכס בסיאטל והמחוזים. לרבות, הערכת מצב נוכחי של רמת זיהום הקרקע (Baseline Environmental Assessment) והשלכותיה השונות.

לאור הפעולות האמורות, בוחנת החברה את סיווג הקרקע, את הפעלת הנכס בשימוש הנוכחי (במישרין או באמצעות צד ג') ואת ההשלכות החשבונאיות הנובעות מכך.

למועד אישור הדוח, יועצי התאגיד מנהלים מגעים עם שוכרים פוטנציאליים. אין וודאות כי המגעים יבשילו לכדי הסכם מחייב ובאילו תנאים.

ההליכים המשפטיים

במסגרת הסכמי סיאטל נקבע כי ל- PPC תהיה רשות להמשיך ולהשתמש במקרקעין בהתאם לשימושי העבר עד ליום 1 ביוני 2020 וכי פעולות פירוק המחוזים וניקוי המקרקעין מזיהומים בתום השימוש, ככל שיידרש לרמת ניקוי המתאימה למגורים, תבוצענה באחריות PPC ו-POW ועל חשבונן. כן נקבע כי PPC ו-POW תשפינה את התאגיד בגין נזקים שייגרמו לו בקשר עם פעולות הפירוק והניקוי. לפרטים בדבר זיהום קרקע הקיים במקרקעין ועיקרי החשיפות בקשר לכך (ראו סעיף 11.3 להלן).

ביום 6 בינואר 2020 הודיע התאגיד ל-PPC, ו-POW ולבעלת השליטה בהן - Delek US כי: (1) רשות השימוש של PPC ו-POW במקרקעין תסתיים ביום 1 ביוני 2020 וכי לאחר תאריך זה לא תינתנה להן עוד גישה למקרקעין ו- (2) על PPC ו-POW לנקות את המקרקעין ולפרק את כל המחוזים עליהם עד ליום 1 ביוני 2020. בנוסף, התאגיד דרש מ-PPC ו-POW להגיש, תוך 45 ימים ממועד המכתב, תכנית ולוח זמנים לניקוי הקרקע ופירוק המחוזים וכן אסמכתאות, להנחת דעת התאגיד, של-POW ול-PPC קיימים האמצעים הפיננסיים המשמעותיים הדרושים לביצוע התחייבויותיה.

ביום 13 בפברואר 2020 התקבלה תשובתן של PPC ו-POW לפיה התאגיד לא קיים את התחייבויותיו בהסכם הפיתוח 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 מכתבן PPC ו-POW דרשו מהתאגיד הבטחה כי יקיים התחייבויותיו על פי הסכם הפיתוח, לרבות אישור תכנית מפורטת לבניה למגורים. התאגיד דחה את טענות PPC ו-POW.

ביום 24 בפברואר 2020 הגיש התאגיד תביעה נגד PPC ו-POW במסגרתה ביקש התאגיד: (1) צו הצהרתי לפיו על POW לפרק את המחוזים ולנקות את המקרקעין לרמה הראויה למגורים; (2) צו עשה שיורה ל-POW לעשות כן; (3) פיצוי בגין הפרת התחייבויותיהן

החוזיות, לרבות בגין הנזקים שנגרמו לתאגיד בשל העיכוב בביצוע הפירוק והנקיון של המקרקעין; (4) צו שיורה ל-POW להשיב כספים שקיבלה מ-PPC במידה ואין ברשות PPC האמצעים הכספיים הדרושים לקיום התחייבויותיה.

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

התאגיד דוחה מכל וכל את הטענות המפורטות בכתבי ההגנה ובתביעה שכנגד שהגישו POW ו-PPC. בשלב מקדמי זה, התאגיד, החברה ויועציהם המשפטיים החיצוניים לא יכולים להעריך את סיכויי התביעות המפורטות לעיל.

ביום 1 ביוני 2020 הסתיימה רשות השימוש של POW ו-PPC במקרקעין, כשבמקביל להליכים המתוארים לעיל, ניהלו הצדדים מו"מ שבסופו נחתם ביום 31 ביולי 2020 הסכם לתקופת ביניים (להלן: "**הסכם הביניים**") במסגרתו העניק ל-POW ו-PPC זכות גישה ושימוש במקרקעין עד ליום 30 בנובמבר 2020, שהארכה מעת לעת עד ליום 15 במרץ 2021 ונכון למועד הדוח, התאגיד נמצא במגעים להארכה נוספת של הסכם הביניים עד ליום 1 באפריל 2021. במסגרת הסכם הביניים התאגיד העניק ל-POW ו-PPC זכות גישה ושימוש במקרקעין לצורך ביצוע שירותים באתר המתחייבים לשם עמידה בהוראות הרישיונות וההיתרים הרלוונטיים, קיום הוראות הדין והתחייבויות כלפי צדדים שלישיים (בסעיף זה להלן: "**שירותי האתר**") למשך תקופת הסכם הביניים. בתמורה לשירותי האתר, התאגיד משלם ל-POW ו-PPC סך של חמישים אלף דולר לחודש במשך תקופת ההסכם.

בנוסף, במסגרת הסכם הביניים ניתנה ל-POW ו-PPC ארכה להשיב על הדרישה לגילוי מסמכים עד ליום 30 לנובמבר 2020 (שהארכה מעת לעת עד ליום 15 במרץ 2021 ונכון למועד הדוח, התאגיד נמצא במגעים להארכה נוספת עד ליום 1 באפריל 2021), והצדדים הסכימו להידבר בתום לב בניסיון ליישב את המחלוקות ביניהם.

הערכות החברה המפורטות לעיל, לרבות אודות סיווג הקרקע, היתכנות מימוש זכויות הבנייה בקרקע ושווי הקרקע הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. המידע כאמור נסמך, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד אישור הדוח, ועשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהחלטותיהן של הרשויות בארה"ב, פסיקת בתי המשפט במדינת וושינגטון ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, לרבות התפתחות והשלכות משבר הקורונה כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, ו/או כתוצאה משינויים בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים ו/או כתוצאה מהתפתחויות באחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

חניוני תל אביב בע"מ, הינה חברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד אישור הדוח על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 75% ("חברת החניון"). חברת החניון היא המקימה, מפעילה ומוסרת (B.O.T) של חניון גבעון בתל אביב, חניון בשטח של כ-31,000 מ"ר הכוללים כ-1,000 מקומות חניה ("חניון גבעון") ופיתוח כיכר ציבורית. בהתאם להסכם עם עיריית תל אביב, חברת החניון זכאית לתפעל ולגבות שכירות בגין החניות (במחיר שתקבע) למשך תקופת חכירה של 22.5 שנים, כולל תקופת ההקמה, היינו, עד לחודש מאי 2034.

במסגרת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי כמפורט בסעיף 17.4 להלן, סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות חלק מבעלי המניות בחברת החניון לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניות הדדית (Tag Along).

בחודש נובמבר 2020 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), שהחזיקה באותה העת ב-50% מהזכויות בהון המניות המונפק של חברת החניון בהסכם עם צד ג' לרכישת מניות המהוות 25% מהון המניות המונפק של חברת החניון. עם השלמת העסקה, החברה מחזיקה (בעקיפין) במניות המהוות 75% מהון המניות המונפק של חברת החניון.

8.10 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 לבחון אפשרות להתקשר בעסקה לפיה יועברו לחברה חלק מנכסי המקרקעין של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") בתמורה להקצאת מניות החברה לדור אלון (בסעיף זה: "העסקה").²⁷ 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 של דור אלון.

הואיל ולאחר רבוע 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 (בסעיף זה: "הוועדה"), שתפקידה לבחון את היתכנות וכדאיות ביצוע העסקה, לנהל משא ומתן על תנאיה, ולהביא את המלצותיה בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. לשם ביצוע תפקידה, ובין יתר הסמכויות שהוענקו לה, תהא מוסמכת הוועדה להתקשר, לפי שיקול דעתה, עם מעריכי שווי ויועצים בלתי-תלויים ולקבוע את שכרם.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-046594), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

²⁷ 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.

8.11 שיווק והפצה

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

8.12 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

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

לפרטים אודות סיכונים סביבתיים בנכס בסיאטל ראו סעיף 11.3 להלן.

9. תחום פעילות הבנייה למגורים 9.9

9.1 כללי

החברה פועלת בתחום הבנייה למגורים.

חברת המגורים בתוצרת הארץ (שהינה חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה) מחזיקה ביחד עם שותפים (ראו סעיף 9.5.1 להלן), בזכויות חכירה במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שעליהם יקום, בין היתר, פרויקט מגורים ("פרויקט המגורים בתוצרת הארץ"). פרויקט המגורים בתוצרת הארץ מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, כמלאי מקרקעין. בשלב זה, בהתאם להצעת חקיקת נדל"ן יזמי, מסווג פרויקט המגורים בתוצרת הארץ כפרויקט נדל"ן יזמי בהקמה מהותי מאוד, כמפורט בסעיף 9.5 להלן.

פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי כלל הקמתן של 722 יחידות דיור למכירה במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"). חברת המגורים בשוק הסיטונאי מסרה את מרבית יחידות הדיור לרוכשים. ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה, הינה בסך של כ-3 מיליון ש"ח (בגין מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ובגין מלאי מחסנים וחניות); תיאור פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי שהקמתו הסתיימה כאמור, יובא במסגרת סעיף 9.6 להלן.

9.2 מידע כללי על תחום הפעילות 9.2.2

9.2.1 מבנה תחום הפעילות בישראל ושינויים החלים בו

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

9.2.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

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

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

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

9.2.4 גורמי ההצלחה הקריטיים

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

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

9.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום

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

9.2.6 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

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

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

9.2.7 מוצרים ושירותים

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

9.3 תמצית תוצאות תחום הפעילות

פרמטר			לשנה שהסתיימה ביום		
			31.12.2018 באלפי ש"ח	31.12.2019 באלפי ש"ח	31.12.2020 באלפי ש"ח
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)			3,166	26,678	--
רווחי תחום הפעילות (מאוחד/חלק התאגיד)			(8,706)	(10,553)	(2,148)
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)			624,459	375,547	404,965

9.4 צבר הכנסות ומקדמות

ראו סעיף 9.5.10 להלן לעניין פרויקט מהותי מאוד בהקמה (פרויקט תוצרת הארץ). לעניין פרויקט השוק הסיטונאי, שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה, הכולל מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ומלאי מחסנים וחניות, ראו סעיף 9.5 להלן.

9.5 פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - שהינו מהותי מאוד

9.5.1 רכישת הזכויות במתחם

ביום 9 באוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברת המגורים תוצרת הארץ (חברה בבעלות ושליטה מלאה (בעקיפין) של החברה) בעסקה משותפת שלפיה רכשו החברה (26.6%) וחברת המגורים תוצרת הארץ (36.7%), יחד עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה

(36.7%) (בסעיף 9.5 זה: "השותפים") את מלוא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (בסעיף 9.5 זה: "המקרקעין" או "המגרש"), זאת לצורך הקמה, במשותף, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר ("עסקת תוצרת הארץ").

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

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

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ, והשותפים בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב (בעלת המקרקעין) לשינוי מטרת החכירה לייעודים הקבועים בתכנית תא/3871 ובתוספת להסכם החכירה במסגרתו הוארכה תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה כוללת של כ-350 מיליון ש"ח (מתוכם חלק החברה וחברת המגורים בתוצרת הארץ כ-222 מיליון ש"ח) ("הסכם החכירה").

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

יצוין, כי חלקם של השותפים בתשלומים האמורים לעיל הועמד על ידי החברה כהלואות בעלים (בהתאם להסכם השיתוף כפי שיפורט להלן), כאשר לשם מימון תשלומי יתרת התמורה לעיריית תל אביב ותשלומים לרשויות המס, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים, ביום 3 בדצמבר 2017, עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי שעיקריו מפורטים בביאור 7א' לדוחות הכספיים. ביום 31 בדצמבר 2020, הוסכם עם הגורמים המממנים של פרויקט תוצרת הארץ על הארכת מועדי הסכם המימון (ובהם מועדי קבלת היתרים ואישורים, מועד פירעון סופי, מועד המצאת דוח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט), כך שיחולו ביום 30 ביוני 2021. הצדדים הגיעו להסכמות עם תאגיד בנקאי לתנאי הסכם ליווי לפרויקט תוצרת הארץ ומצויים בשלבי מו"מ לחתימת הסכם מחייב. למועד הדוח, אין כל וודאות שהמו"מ להסכם הליווי לפרויקט, יבשיל לכדי הסכם ו/או באשר למועד ההתקשרות בהסכם (אם וככל שייחתם) והאמור מושפע מגורמים שונים אשר

בחלקם אינם בשליטת החברה. לפרטים ראו גם ביאור 8(א)(1) לדוחות הכספיים וכן דיווח מידי של החברה מיום 1 בינואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-000051).

9.5.2 הסכמים עם עיריית תל אביב

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

9.5.3 עיקרי הסכם השיתוף

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

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

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

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

לשותפים וייחשבו אף הם כהלוואת בעלים אשר ייפרעו על ידי השותפים באותם תנאים. כן נקבע, כי כל סכום שלו יהיו זכאים השותפים מתוך רווחי הפרויקט, ישמש ראשית לפירעון הלוואות הבעלים האמורה לחברה.

הנכס והפרויקט המתוכנן

9.5.4

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

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

יצוין כי הנתונים בקשר לפרויקט תוצרת הארץ המובאים בסעיפים 9.5.5 עד 9.5.15 להלן מתייחסים לשטחים שיוחדו לחברת המגורים בתוצרת הארץ ביחד עם השותפים.

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

פרטים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)
פרויקט המגורים בתוצרת הארץ	שם הפרויקט
רחוב תוצרת הארץ 5, תל אביב-יפו	מיקום הפרויקט
הפרויקט מורכב כולל שני מגדלים, מגדל אחד שבו ניתן לבנות כ-348 יחידות דיור למגורים (מתוכנן 90 יחידות דיור הנמצאות בתהליך אישור בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שבס") וכן 60 יחידות דיור להשכרה), ומגדל שני שבו ניתן לבנות, בין היתר, שטחי מגורים בהיקף של כ-42 יחידות דיור, כמפורט בסעיף 9.5.4 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
עסקה משותפת של חברת המגורים בתוצרת הארץ (50%) ושותפים צדדים שלישיים (50%)	מבנה האחזקה בפרויקט
סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ (25%) וג'י.אף. תוצרת הארץ בע"מ (25%)	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
חודש אוגוסט 2017 וחודש אוקטובר 2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
6,500 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
סוף שנת 2024	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)
טרם נקבע	מועד סיום שיווק (צפוי)
הסכם פאושלי עם קבלן ראשי להקמת כל שטחי הפרויקט עד למסירת הדירות לדיירים (תקופת הבדק בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1974); הסכם עם קבלן חפירה, דיפון וביסוס. לא קיימת תלות מיוחדת בקבלנים.	הסכמים עם קבלני ביצוע
במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019 החלו עבודות החפירה והדיפון.	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
זכויות חכירה מעיריית תל אביב-יפו, כמפורט בסעיף 9.5.1 לעיל, בגינם נרשמו הערות אזהרה.	זכויות משפטיות בקרקע
הסכמים עם עיריית תל אביב-יפו, בין היתר, להקמת תת הקרקע של מבנה הציבור וכן 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים, כמפורט בסעיף 9.5.2 לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
החברה העמידה הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל ריבית) ליום 31 בדצמבר 2020 הינה כ-120 מיליון ש"ח. ההלוואות אינן מובטחות בבטוחות כלשהן, אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד הן לא נפרעו.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

9.5.6 נתונים על תכנון פרויקט תוצרת הארץ - פרויקט בהקמה מהותי מאוד

מצב תכנוני לפרויקט תוצרת הארץ - ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	38,000	300	300 יח"ד, מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה.
שטחי מסחר	350	2	שטח עיקרי.
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [אם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות (לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים)
יחידות דיור	38,000 (מתוכם כ- 30,300 מ"ר שטחים עיקריים)	390	במסגרת החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אושרה הקלה ("שבס") לתוספת 90 יח"ד. החברה פועלת להשלמת התנאים לקבלת היתר בניה לפרויקט בכללותו.
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--

9.5.7 נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט תוצרת הארץ - פרויקט בהקמה מהותי מאוד

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
416,495	416,694	416,694	416,694	416,694	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
7,793	14,053	18,237	19,012	19,393	19,807	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות ^(א)
66	867	7,153	10,299	14,047	15,589	עלויות מצטברות בגין בניה
6,586	13,293	14,909	16,416	17,924	19,466	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
430,940	444,907	456,993	462,421	468,058	471,773	סה"כ עלות מצטברת
436,335	451,158	465,148	470,764	477,217	481,212	סה"כ עלות מצטברת בספרים
30,446	30,247	30,247	30,247	30,247	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
50,469	44,209	40,025	39,984	39,603	39,189	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) ^(א)
381,958	381,157	374,870	371,724	367,967	366,434	עלויות בגין בניה שטרם הושקעות (אומדן)
15,881	9,174	7,558	6,051	4,542	3,001	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
478,754	464,787	452,700	448,006	442,368	438,654	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	2%	2.5%	3.7%	4%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) [כספי בלבד]
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

(א) כולל עלויות בגין יועצים.

9.5.9 נתונים על שיווק פרויקט תוצרת הארץ - פרויקט בהקמה מהותי מאוד

שנת 2019	שנת 2020					(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
49	73	2	3	4	82	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,884	6,413	187	268	373	7,241	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,400	30,694	30,670	31,746	30,289	30,711	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
49	122	124	127	131	131	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,884	10,298	10,484	10,752	11,125	11,125	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,400	30,583	30,585	30,614	30,603	30,603	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,171,033	1,171,595	1,171,595	1,171,595	1,171,595	1,211,057	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
118,087	314,936	320,664	329,162	340,448	340,448	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
13%	19%	1%	1%	1%	34%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
341	326	266	263	259	259	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
34,074	27,660	27,474	27,206	26,833	26,833	יחידות דיור (מ"ר)	
350	350	350	350	350	350	שטחי מסחר (מ"ר)	
404,989	338,956	340,733	342,037	340,177	340,177	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
						4 יח"ד (355 מ"ר)	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]
						30,606	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

9.5.10 נתונים על הכנסות מחוזי מכירה מחייבים מפרויקט תוצרת הארץ - פרויקט בהקמה מהותי מאוד ומקדמות שעשויות להתקבל

סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים		סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
-		-		עד ליום האחרון של 2020	
-		-		רבעון 1	שנת 2021
34,045		30,640		רבעון 2	
-		5,107		רבעון 3	
-		5,107		רבעון 4	
-		47,663		שנת 2022	
-		47,663		שנת 2023	
136,179		34,044		שנת 2024 ואילך	
170,224		170,224		סה"כ	

9.5.11 נתונים על רווחיות גולמית מפרויקט תוצרת הארץ - פרויקט בהקמה מהותי מאוד

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)
-	1,171,033	1,211,057	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	1,039,108	1,048,696	עלויות פרויקט צפויות
-	218,966	253,880	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	218,966	253,880	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	218,966	253,880	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	18.7%	20.96%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	30,676	31,731	מגורים
-	18,975	18,975	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

9.5.12 נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מפרויקט תוצרת הארץ - פרויקט בהקמה מהותי מאוד

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט המהותי מאוד שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)
(85,764)	(42,882)	253,880	42,882	85,764	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
47,596	23,798	253,880	(23,798)	(47,596)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

נתונים על מימון ספציפי שנלקח לפרויקט תוצרת הארץ - פרויקט בהקמה מהותי מאוד

יתרת ההלוואה בטבלה להלן כוללת את חלק העסקה המשותפת בקשר עם פרויקט המגורים בתוצרת הארץ בהלוואה, ואינם כוללים את חלק החברה בקשר עם פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ בהלוואה.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	300 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%)
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	300 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%)
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה		תאגיד בנקאי (מחצית ההלוואה הוסבה על ידו לתאגיד פיננסי)	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		3 בדצמבר 2017	
סה"כ מסגרת		300 מיליון ש"ח	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		-	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		P+0.4%, שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 2.2%.	
מועדי פירעון קרן וריבית		מועד פרעון קרן ההלוואה הינו 30 ביוני 2021. הריבית משולמת בתשלומים שווים מדי חודשיים כאשר התשלום האחרון ישולם עם הפירעון הסופי של ההלוואה.	
תניות פיננסיות מרכזיות		אין	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']		הבנקים יהיו רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בין היתר במקרים הבאים, המתוארים להלן בתמצית: (1) אי-הגשת בקשה לקבלת היתר בנייה לבניית הפרויקט עד ליום 30 ביוני 2021; (2) אי-המצאת דוח אפס ביחס לפרויקט עד ליום 30 ביוני 2021; (3) אם יחול שינוי שליטה ישיר או עקיף אצל כל אחת מחברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים ביחס לשליטה בהן במועד הסכם ההלוואה; (4) אם יחול שינוי בהון המניות ובאמצעי השליטה של אלון רבוע כחול בחברה אשר יביא ליירידה בהחזקותיה בחברה לשיעור הנמוך מ-51% (בדילול מלא); (5) ביטול ההסכמים שמכוחם הלוות רכשו את המקרקעין או ביטול הסכמי העירייה; וכן עילות מקובלות נוספות; התקיימות אירוע לגבי אחת מהלוות, ייחשב כהתקיימות אירוע ביחס לכלל הלוות ויקנה לבנק את הזכות להעמיד את האשראי לפירעון מיידי ולממש את כלל הבטוחות, למעט ביחס לכתבי הערבויות אשר ימומשו רק לאחר שהבנק מימש את המשכנתא או את השעבוד המפורטים בסעיף קטן (א) בטבלה זו להלן או השעבוד המפורט בסעיף קטן (ה) בטבלה זו להלן.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		ל.ר.	

שעבודים: (א) משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך של 650 מיליון ש"ח, על זכויות החוכרים הקיימים במקרקעין, וכן התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום להבטחת רישום המשכנתא שתירשם על זכויות הלוואה במקרקעין לאחר השלמת רישום הזכויות על שמו, שבגינה תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוואה במקרקעין; (ב) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על כלל הנכסים של חברת המגורים תוצרת הארץ ושל כל אחד מהשותפים; וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום בגין סכומים שיגיעו מרשויות המס, לרבות החזרי כספים, הקלות וכיו"ב; (ג) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על חשבון הבנק המשותף ללוואה; (ד) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מניות חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים; (ה) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הזכויות החוזיות של הסכם השיתוף והעסקה המשותפת בתוצרת הארץ אשר נערך בין החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים בקשר עם הקמתו של הפרויקט על המקרקעין, הסכם החכירה בין עיריית תל אביב לבין החברה, חברת מגורים תוצרת הארץ והשותפים וכן הסכם החכירה בין עיריית תל אביב לבין החברה; (ו) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים על פי הסכמי שכירות קיימים עם שוכרים במקרקעין והתחייבות לשעבוד הסכמי שכירות נוספים שייחתמו בעתיד בקשר עם המקרקעין במגבלות הקבועות בהסכם עם הבנק; <u>ערבויות:</u> (1) ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה להבטחת כל התחייבויות חברת המגורים תוצרת הארץ עד לגובה חלקה בפרויקט (36.69%); (2) בעלי המניות של אחד השותפים חתמו על ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת חלקו של אותו שותף בהלוואה ובהלוואות המע"מ; (3) בעלי המניות של השותף השני חתמו על ערבות אישית מוגבלת בסכום להבטחת חלקו של השותף השני.	בטחונות
---	-----------------------

9.5.14 נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט המהותי מאוד		סוג	
הסכום המובטח ליום 31.12.2020	פירוט	דרגה ראשונה	שעבודים
300 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%)	כמפורט בטבלה בסעיף 9.5.13 לעיל.		
-	-	דרגה שנייה	
300 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%)	כמפורט בטבלה בסעיף 9.5.13 לעיל.	אחר (הערות אזהרות וכיו"ב)	

9.5.15 נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מפרויקט תוצרת הארץ - פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

(באלפי ש"ח)	(נתונים לפי 100% חלק החברה - 50%)
253,880	רווח גולמי צפוי
(91,520)	התאמות לעודפים, סה"כ
162,360	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים
ל.ר.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר בטבלאות בסעיף 9.5 לעיל בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ לרבות - מועדי השיווק, תחילת ההקמה, מועד קבלת היתר כמפורט בסעיף 9.5.16 להלן, העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (לרבות עלויות המימון), מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, המועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט, המידע הנוגע לכלל ההכנסות הצפויות מהפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה, לשיעור הרווח הגולמי הצפוי וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע האמור והערכות האמורות אינם בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותם בפועל אינה ודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני והערכות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות רגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 להלן וכל זאת גם בשים לב להתפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

נכון למועד אישור הדוח, טרם התקבלו היתרי בנייה לכלל השטחים בפרויקט. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות וברבעון הרביעי לשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. כמו כן, ברבעון הרביעי לשנת 2020 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון והבניה המאשרת את הבקשה להיתר לרבות ההקלות המבוקשות. החברה פועלת להשלמת התנאים לקבלת היתר בניה לפרויקט בכללותו. להערכת החברה, המועד הצפוי לקבלת היתר בנייה לבניית הפרויקט בכללותו במהלך המחצית הראשונה לשנת 2021.

נכון למועד זה, אין וודאות כי היתר בניה לפרויקט יתקבל במועד הנקוב לעיל. לפיכך, מידע זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, וכן על מצבם התכנוני ומצבו בפועל של הנכס, וייתכן כי בפועל הערכות אלו עלולות שלא להתממש, ו/או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה משינויים בהליכי החקיקה והיתרי הבניה הרלוונטיים ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, משבר הקורונה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

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

9.6 **פרויקט (שאינו מהותי מאוד) שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה - פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי²⁸**

רכישת זכויות החכירה במתחם - ביום 3 ביוני 2010 התקשרו החברה, גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי (להלן יחדיו: "גינדי") מצד אחד, עם עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי מצד שני, בעסקה לרכישת זכויות חכירה בחלק מן המתחם הידוע כמתחם השוק הסיטונאי בתל אביב המצוי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין, זאת לצורך תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט הכולל, בין היתר, שטחים ליעוד למגורים ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"), שטחים ליעוד למסחר ("פרויקט המסחר", היום קניון TLV) וכן מבני חינוך ופארק ציבורי (לעיל ולהלן ביחד: "פרויקט השוק הסיטונאי" או "עסקת השוק הסיטונאי", לפי העניין).

ההתקשרות בעסקה כאמור, נעשתה על ידי שתי חברות ייעודיות שנוסדו לצורך כך - חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון, אשר הוחזקו במועד ההתקשרות בעסקה כאמור, בשרשרת ובחלקים שווים, על ידי גינדי והחברה. למועד דוח זה ולאחר השלמת העסקה לרכישת מלוא ההחזקות בחברת המגורים בשוק הסיטונאי ובחברת הקניון, כמפורט בסעיף

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

17.4 להלן, מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-100% מחברת הקניון ומחברת המגורים בשוק הסיטונאי.

לפרטים נוספים אודות עסקת השוק הסיטונאי, ראו סעיף 17.3 להלן.

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

9.6.2 בחודש יוני 2013 התקשרה חברת המגורים בשוק הסיטונאי בהסכם לליווי ומימון של פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, שלפיו העמידו תאגידים בנקאיים לחברת המגורים בשוק הסיטונאי מימון ומסגרות אשראי, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, בהיקף כולל של עד כ-2 מיליארד ש"ח. למועד אישור הדוח, מסגרת האשראי לערבויות חוק מכר נפרעה, למעט יתרה בהיקף זניח (בסך של כ-2 מיליון ש"ח). לאחר תקופת הדוח, הסתיים הליווי הבנקאי והתאגידים הבנקאיים החלו בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו בקשר עם הסכם הליווי והמימון.

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

יצוין, כי ביום 31 בדצמבר 2020 הושלם הליך שינוי סיווג ייעוד של 325 חניות בפרויקט כך שחלף מלאי למכירות, שונה סיווגן לנדל"ן להשקעה.

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

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים														שם
מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ^(א) (%)	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2020	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2020	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט. לפי תקופות					יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 של שנת 2020	רבעון 3 של שנת 2020	רבעון 2 של שנת 92020	רבעון 1 של שנת 2020	
פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי	מתחם השוק הסיטונאי בתל אביב, במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין	2011 (עבודות חפירה ודיפון)	חודש יוני 2010	100%	3 ^(ב)	8,158 אלפי ש"ח	לא רלוונטי	141	-	-	-	-	-	לא רלוונטי

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

(ב) בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2020, נותר מלאי מחסנים וחניות שהרווח הגולמי הצפוי בגינם הוא כ- 713 אלפי ש"ח.

9.7 פרטים נוספים לענין פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

9.7.1 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:
3,115	1,558	2,897	(1,558)	(3,115)		פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי - "גינדי תל אביב"

לקוחות	9.8
לקוחות החברה בתחום הבנייה למגורים הינם רוכשי יחידות דיור בפרויקטים למגורים. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה בתחום.	
במסגרת שיווק ומכירת יחידות הדיור בפרויקטים למגורים, מתקשרת חברת המגורים בהסכמי מכר עם רוכשי יחידות, הכוללים תנאים סטנדרטיים בהסכמים מסוג זה.	
שיווק והפצה בתחום	9.9
בשנת 2019 החל הליך שיווק יחידות הדיור בפרויקט תוצרת הארץ, באמצעות אנשי שיווק ומכירות חיצוניים, כאשר השותפים יעניקו לעסקה המשותפת בתוצרת הארץ שירותי ניהול השיווק. ראו סעיף 9.5.3 לעיל.	
חומרי גלם וספקים	9.10
ככלל, הקמת הפרויקטים של החברה בתחום הבנייה למגורים, מבוצעת על ידי חברת המגורים הרלוונטית, באמצעות קבלנים חיצוניים ויועצים בתחום ההנדסה והשיווק, ובכלל זה, יועצים המספקים שירותי תכנון ושירותי אדריכלות, קבלן עבודות חפירה ודיפון, קבלן שלד, קבלני מערכות שונות וכיו"ב.	
סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	9.11
למועד אישור הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות דרישות מהותיות מצד המשרד להגנת הסביבה בקשר עם פרויקט המגורים בתוצרת הארץ, פרט לדרישות מקובלות במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתרי בנייה כגון הוראות בעניין נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבנייה ומשפיעים על הסביבה (זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע) והגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות.	

חלק רביעי - מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה

10. רכוש קבוע ומיתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר את חניון גבעון, כאשר חברת החניון אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, לאור רכישת השליטה בחברת החניון במהלך תקופת הדוח כמפורט בסעיף 8.9.2 לעיל, וכן את משרדי החברה ושיפורים בהם. ראו בעניין זה, ביאור 6 לדוחות הכספיים.

11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

- 11.1** לסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם בתחום הפעילות הנדל"ן המניב, ראו סעיף 8.12 לעיל.
- 11.2** לסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם בתחום פעילות הבנייה למגורים, ראו סעיף 9.11 לעיל.
- 11.3** בהמשך לאמור בסעיף 8.9.1 לעיל, הנכס בסיאטל משמש מתקן לאחסנה והפצת דלקים ושמינים ולעיבוד אספלט. למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי יועציה המשפטיים בארה"ב, הדין במדינת וושינגטון מטיל חבות משותפת (ביחד ולחוד) לניקוי קרקע מזהמת הן על בעלי הקרקע והן על הגורם המפעיל מיתקן מזהם (לרבות בעלים ומפעילים היסטוריים). בהתאם, הרשויות עשויות להטיל את חובת ניקוי הקרקע בסיאטל על כל אחד מבין התאגיד, POW ו-PPC. עם זאת הדין במדינת וושינגטון מאפשר לצדדים לחלק ביניהם את האחריות לניקוי הקרקע באופן חוזי, כפי שנעשה בפועל במסגרת הסכמי סיאטל וכמפורט להלן. בנוסף, הרשויות במדינת וושינגטון עשויות לדרוש את ניקוי הקרקע בנסיבות מסוימות, עם התקיימותו של אירוע מפעיל (Trigger Event) (להלן: "אירוע מפעיל") הכולל בדרך כלל גילוי זיהום חדש בקרקע או לחלופין החמרה של זיהום קיים, בין בדיווח עצמי (של בעלי הקרקע או המפעיל) ובין בדיווח על ידי צד שלישי.

כאמור לעיל, במסגרת הסכמי סיאטל התחייבו PPC ו-POW כי עם תום תקופת השימוש, הן יסירו באחריותן ועל חשבונן את המחוברים שעל המקרקעין, ותטפלנה על חשבונן ואחריותן בניקוי הזיהום הקיים בקרקע. כן הוסכם כי פעולות הניקוי כאמור תכלולנה את כל הפעולות הדרושות על פי הוראות הדין החל, כפי שיתוקנו מעת לעת, לצורך הפחתת הזיהום במקרקעין לרמה המאפשרת שימוש במקרקעין למגורים. כמו כן, הסכם הפיתוח קובע כי POW ו-PPC ישפו את התאגיד בגין נזקים שייגרמו לו בקשר עם פעולות ההריסה והניקוי.

הערכת מצב נוכחי של רמת זיהום הקרקע (Baseline Environmental Assessment) שהוזמנה על ידי התאגיד, איששה קיומם של חומרים מזהמים בחלק מהקידוחים שנבדקו בנכס בסיאטל, בריכוזים העולים על התקן הסטטוטורי בווינגטון המחייב בניקוי לצרכי מגורים.

נכון למועד דוח זה, ובהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים החיצוניים בארה"ב, לא ידוע לחברה על קיומו של אירוע מפעיל כאמור לעיל, שיהווה עילה לכל פניה של הרשויות הרלוונטיות בנושא זה, בין היתר, מן הטעמים הבאים: (1) המקרקעין המשמש מסוף דלקים

ותיק ומוכר, עובר בדיקות באופן סדיר על ידי הרשויות המקומיות; (2) המקרקעין אינו מהווה מפגע בריאותי או סביבתי המצריך טיפול מיידי; (3) לא התרחש במקרקעין אירוע זיהום חדש או כזה שהחמיר באופן מהותי את המצב הקיים; (4) לא נשמעו טענות של צדדים שלישיים, לרבות מטעם הרשויות בדבר הצורך בפעולת ניקוי יזומה של המקרקעין.

הערכות החברה המתוארות לעיל ביחס לחשיפה אפשרית לחובת ניקוי המקרקעין הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התממשותן של הערכות החברה המפורטות לעיל אינה וודאית ואינה מצויה בשליטת החברה. הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על חוות דעתם של יועצי המשפטיים של החברה בארה"ב, על המידע, הנתונים והנסיבות הידועים למועד זה, ועל המצב הקיים במקרקעין למועד פרסום הדוח, והתממשותן עשויה להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינויים בדיני מדינת וושינגטון, בהחלטות שיתקבלו במסגרת ההליכים המפורטים בסעיף 8.9.1 לעיל ואופן עמידתן של POW ו- PPC בהתחייבויותיהן הכלולות בהסכמי סיאטל ובחבות שלהן על פי דין.

12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

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

12.1 חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

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

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

12.3 חקיקה בנושא הנגשה במבני ציבור

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

12.4 חקיקה בנושא מכר דירות

בתחום הבנייה למגורים ומכירת יחידות דיור לרוכשים, כפופה החברה לדיני מכר דירות ובכלל כן להוראותיהם של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן בסעיף זה: "חוק המכר"),

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות") ולחקיקת המשנה מכוחם.

בתחום ההתחדשות העירונית כפופה החברה בין היתר, לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017 וכן חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2016, המסדירים את היחסים שבין בעלי הדירות ליזם ומי מטעמו.

12.5 חקיקה בנושא מיסוי

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

12.6 דיני רישוי עסקים

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

12.7 חוק הריכוזיות והכללת החברה ברשימת הגורמים הריכוזיים שפורסמה לאחר תקופת הדוח

ביום 2 במרץ 2021 פרסמה הועדה לצמצום הריכוזיות (בסעיף זה: "הועדה") עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בקשר עם החוק לקידום התחרותיות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"). לרשימה המעודכנת שפורסמה כאמור נוספה קבוצת מרדכי בן-משה, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, אשר נכנסה לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים.²⁹

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, "גורם ריכוזי" ייחשב כגורם המנוי ברשימת הגורמים הריכוזיים שפורסמה הועדה. הוראות חוק הריכוזיות, מחייבות את הרגולטור הרלוונטי ("המאסדר") אשר מוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות (כהגדרת מונחים אלה בחוק הריכוזיות) לגורם ריכוזי (בין היתר, בענפי תקשורת, אנרגיה, תחבורה, משאבי טבע ועוד, המופיעים בתוספת לחוק הריכוזיות) לשקול שיקולי ריכוזיות כלל-משקית וכן להיוועץ בוועדת הריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים.

להערכת החברה, להכללתה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימת הגורמים הריכוזיים, לא צפויה השפעה מהותית על פעילותה, בעת הזאת. הערכת החברה בדבר ההשפעה האפשרית של הכללתה ברשימות כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרת

²⁹ ראו דיווחים מיידיים שפורסמה החברה ביום 14 בפברואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-017616) ומיום 3 במרץ 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-025467), אשר האמור בהם מובא על דרך הפניה.

המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והיא עשויה להשתנות, בין היתר, ככל שיחולו שינויים בהוראות חוק הריכוזיות, התקנות וההנחיות על פיו ואופן יישומן.

יצוין, כי על-פי חוק הריכוזיות קיימות מגבלות בנוגע לשליטה בחברות במבנה פירמידלי, המגבילות את מבנה השליטה בחברות שכבה (כהגדרת המונח "חברת שכבה" בחוק הריכוזיות, אשר כולל, ככלל, תאגידים מדווחים), באופן שחברת שכבה שניה אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת. היות ואלון רבוע כחול נחשבת לחברת שכבה ראשונה, החברה נחשבת לחברת שכבה שניה לענין חוק הריכוזיות, ובהתאם לחוק הריכוזיות אינה רשאית לשלוט בתאגידים מדווחים או בתאגידים אחרים המהווים חברת שכבה.

כמו-כן, על פי חוק הריכוזיות קבועות מגבלות לגבי החזקות של תאגידים ריאליים משמעותיים בגופים פיננסיים משמעותיים. כאמור לעיל, למועד פרסום הדוח, החברה ותאגידים בשליטתה מופיעים ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ובעקבות כך, גם ברשימת הגורמים הריכוזיים.

13. הון אנושי

13.1 ליום 31 בדצמבר 2020 וסמוך למועד אישור הדוח, הועסקו על ידי החברה 45 עובדים (לא כולל עובדים בחברות בת, למעט בחברת הקניון), כמפורט להלן: סמנכ"ל כספים, סמנכ"לית יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, סמנכ"ל הנדסה, סמנכ"ל נכסים ומנהל נכסים ראשי, חשב ראשי ו-40 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם.

13.2 יחסי העבודה בחברה תקינים. עובדי החברה מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים, המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם הכוללים כיסויים פנסיוניים וביטוחיים במסלולים שונים, וחלקם כוללים הטבות מקובלות ותמריצים אישיים (מענקים).

13.3 למועד אישור הדוח, לא מוקצות אופציות לעובדים בחברה מכוח תכנית אופציות.

13.4 בנוסף, לחברה תכנית להקצאת מניות חסומות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2016. בשלב זה, לא הוקצו מניות על פי התכנית.

13.5 לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה והתגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, לרבות מר מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון ומר מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה, ראו סעיף 7 לפרק ד' לדוח התקופתי.

13.6 ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. לפרטים ראה דוח זימון אסיפה כללית מתקן שפרסמה החברה ביום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-110917), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 15 לדוחות הכספיים.

14. הון חוזר

להלן יפורט בתמצית הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים:

הסעיפים העיקריים של הרכוש השוטף של החברה כוללים מזומנים, נכסים פיננסיים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה ומלאי בניה.

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

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

לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 500 מיליון ש"ח לפי הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, הנובע מסיווג להתחייבות שוטפת של הלוואות קניין TLV בסך של 861 מיליון ש"ח שנפרעה במלואה בחודש ינואר 2021.

לחברה תזרים מזומנים קבוע, נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (כ- 3.3 מיליארד ש"ח בכפוף להשלמת הליך הסרת שעבודים בגין הסכם מימון קניין TLV שנפרע במלואו לאחר תקופת הדוח), ויכולת למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. הדירקטוריון בחן את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר של החברה, כדי להצביע על בעיית נזילות.

15. מימון

15.1 כללי

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

15.1.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה התחייבויות פיננסיות (קרן בתוספת הצמדה למדד ככל וישנה) בסך של כ- 4,291 מיליון ש"ח. מתוכן, סך של כ- 1,315 מיליון ש"ח הלוואות מתאגידים בנקאיים, סך של כ- 68 מיליון ש"ח הלוואות מתאגידים שאינם בנקאיים, וסך של כ- 2,908 מיליון ש"ח ממחזיקי איגרות חוב.³⁰ לפרטים בדבר פרעון הסכם המימון של קניין TLV במלואו לאחר תקופת הדוח ראו סעיף 8.8.20 ו' לעיל. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב לאחר תקופת הדוח ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח.

15.2 איגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ומצויות במחזור

למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה ארבע סדרות של איגרות חוב (ה' עד ח') שהונפקו על ידי החברה. יצוין כי כל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור מהוות אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית 15-104 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח). לפרטים נוספים בדבר איגרות החוב של החברה שבמחזור, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון וביאור 9 לדוחות הכספיים.

30 הסכום האמור, הינו בניכוי יתרת נכיון ופרמיה שטרם הופחתו ליום 31 בדצמבר 2020.

15.3 הסכמי מימון מהותיים

ליום 31 בדצמבר 2020, הסכם המימון עם חברת הקניון היווה אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית 15-104 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח). לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2020, בוצע פרעון מלא של הלוואה. לפרטים אודות הסכם המימון עם חברת הקניון אשר נפרע במלואו לאחר תקופת הדוח כאמור, ראו סעיף 8.8.20 ו' לעיל וביאור 8ב' (1) לדוחות הכספיים.

15.4 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

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

אשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)		אשראי לזמן קצר		
ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	
2.6%	2.6%	--	--	תאגידים בנקאיים ^(א)
--	--	--	--	תאגידים שאינם בנקאיים
2%	2%	--	--	מחזיקי אגרות חוב

(א) החל מיום 31 בדצמבר 2020 עודכנה הריבית להלוואה זו ל- 2.15%.

15.5 מגבלות על החברה בקבלת אשראי

15.5.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה אין מגבלות ספציפיות בקבלת אשראי. עם זאת, במסגרת הלוואות שהועמדו לחברה וכן במסגרת שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לתניות פיננסיות, בין היתר, כמפורט בסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון (ביחס לאגרות חוב שהונפקו על ידי החברה) ("התניות הפיננסיות"), אשר עשויות להגביל את החברה בנטילת אשראי נוסף. ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד אישור הדוח, עומדת החברה בתניות הפיננסיות האמורות.

15.5.2 החברה עלולה להיות מושפעת ממשבר פיננסי המתבטא בצמצום מקורות האשראי הזמין ובהחמרת הדרישות של הבנקים להעמדת מימון (להון עצמי, ביטחונות ויחסי כיסוי) וכן בגידול במרווחים הבנקאיים. החמרה בתנאי האשראי כאמור (ככל שתחול), עלולה להשפיע לרעה על יכולת החברה לגייס מימון בנקאי שיידרש לה לצורך ביצוע עסקאות.

15.6 מסגרות האשראי של התאגיד

15.6.1 במהלך חודש פברואר 2020, אושרה מסגרת אשראי לחברה כנגד שעבוד תיק ניירות ערך סחירים בהיקף של 100 מיליון ש"ח, המסגרת כפופה לשווי התיק, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נוצלו מתוכה כ-96 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות דירוג איגרות החוב של החברה (סדרות ה' עד ח'), ראו סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון.

הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות לשנה הקרובה

15.8

ליום 31 בדצמבר 2020 היתרות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה (מזומנים, פקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים), הן בהיקף של כ- 1,137 מיליון ש"ח.

למועד אישור הדוח, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פיננסיים. מסגרות אלו בתוספת תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ויתרות נזילות שלה, צפויים לאפשר פירעון של ההתחייבויות השוטפות של החברה וקידום פרויקטים שהחברה תתמקד בפיתוחם בשנה הקרובה.

לצורך מימון רכישת המקרקעין בפרויקט תוצרת הארץ נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי (שמחציתה הוסבה על ידיו לתאגיד פיננסי), לתקופה שסיומה ביום 31 בדצמבר 2020, וביום 1 בינואר 2021 דיווחה החברה כי הוסכם עם הגורמים המממנים של פרויקט תוצרת הארץ על הארכת מועדי הסכם המימון (ובהם מועדי קבלת היתרים ואישורים, מועד פירעון סופי, מועד המצאת דוח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט), כך שיחולו ביום 30 ביוני 2021. החברה הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי לתנאי הסכם ליווי לפרויקט תוצרת הארץ ומצויה בשלבי מו"מ לחתימת הסכם מחייב. למועד הדוח, אין כל וודאות שהמו"מ להסכם הליווי לפרויקט, יבשיל לכדי הסכם ו/או באשר למועד ההתקשרות בהסכם (אם וככל שייחתם) והאמור מושפע מגורמים שונים אשר בחלקם אינם בשליטת החברה. לפרטים ראה ביאור 8' לדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-000051).

החברה נוהגת לגייס מעת לעת את המימון הדרוש לה למימון הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות גיוסים מהציבור בבורסה, באמצעות גיוסים פרטיים ובאמצעות מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת.

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

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

15.9	אשראי בריבית משתנה
15.9.1	לפרטים בדבר ריבית משתנה בהלוואות ראו ביאור 8' בדבר לדוחות הכספיים וכן לפרטים בדבר ריבית משתנה בהלוואה מהותית של החברה, ראו סעיף 8.8.20 ו' לעיל. בנוסף, לחברה מוחזקת של החברה הלוואה ³¹ שאינה מהותית בריבית משתנה (שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2020 הנה בסכום כולל של כ-34 מיליון ש"ח), אשר הריבית בגינה הינה צמודת פריים.
15.10	ערבויות
	למידע אודות ערבויות שהעמידה החברה בקשר עם התחייבויות חברות בת, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים.
15.11	שעבודים
	להבטחת חלק מהתחייבויותיה משעבדת החברה מעת לעת נכסים שונים. לפרטים בדבר נכסים של החברה המשועבדים כבטוחות להבטחת אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') של החברה, ראו נספחים ב' ו-ג' לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר שעבודים נוספים של החברה, ראו סעיפים 18.8.1 ו-18.8.2' לעיל וכן ביאור 12' בדבר לדוחות הכספיים.
16.	מיסוי
	ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים.
17.	הסכמים מהותיים
	בנוסף להסכמים שפורטו לעיל בקשר עם תחומי הפעילות של החברה, יפורטו להלן הסכמים מהותיים שהחברה צד להם, שאינם במהלך עסקים הרגיל של החברה, כדלקמן:
17.1	רה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול
17.1.1	פעילות הנדל"ן של אלון רבוע כחול הועברה לחברה בתוקף ליום 31 בדצמבר 2005 במסגרת שני הסכמים: הסכם הפיצול מיום 2 באפריל 2006 והסכם ההעברה מיום 21 ביוני 2006 ("הסכמי הפיצול וההעברה").
17.1.2	במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה העבירה אלון רבוע כחול לחברה, כנגד מניות שהוקצו לאלון רבוע כחול בחברה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם כ-100 נכסי נדל"ן בשטח כולל של כ-146,300 מ"ר להשכרה ³² (בסעיף 17.1 זה: "הנכסים המועברים" ו-"ההתחייבויות המועברות", בהתאמה).
17.1.3	למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים המועברים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על שם אלון רבוע כחול, ורישומם על שם החברה מחייב הסדרת הרישום על שם אלון רבוע

31 ההלוואה האמורה מוצגת על פי חלק החברה בהלוואה (50%).
32 שטח היחידה הכולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהיחידה.

כחול תחילה. לשם השלמת רישומם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכוח רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכרו את הנכסים בשעתו לאלון רבוע כחול וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליכים משפטיים הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכויות בנכסים, ראשית על שמה של אלון רבוע כחול, ולאחר מכן על שמה של החברה.

17.1.4 במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה הוסכם, בין היתר, כדלקמן:

א. החברה ואלון רבוע כחול הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהן עד להשלמת רישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה. החברה התחייבה לשאת בכל העלויות ו/או האגרות הכרוכות בהשלמת הרישום כאמור לעיל (למעט מסי שבח בגין העברת הנכסים המועברים, אשר יחולו על אלון רבוע כחול). אלון רבוע כחול התחייבה כי ככל וקיימים ו/או יוטלו על איזה מהנכסים המועברים עיקולים ו/או שעבודים, כי אז תפעל אלון רבוע כחול להסרתם³³, באופן שיאפשר את השלמת רישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה.

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

ג. אלון רבוע כחול התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כמוכרת, בכפוף לאמור להלן. החברה התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כרוכשת, וכן לשאת בתשלום היטלי השבחה, דמי הסכמה

³³ למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). למועד אישור הדוח, על 3 נכסים רשומים שעבודים כאמור, אך לאלון רבוע כחול ניתנו מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים האמורים ("מכתבי ההחרגה המותנים"). אלון רבוע כחול אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי ההחרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה. אלון רבוע כחול אישרה גם את התחייבותה לשחרור השעבודים על הנכסים הנוספים ואישרה כי אין היא רואה מניעה מהותית להסרת השעבודים כאמור.

שיחולו בגין מכירת הנכסים המועברים מאלון רבוע כחול לחברה ובעלויות רישום.

17.2 הסכם רכישת הנכסים ממגה, מיום 31 במרץ 2009

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

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

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

א. הנכסים שבהם עשתה מגה שימוש עצמי מושכרים למגה לאחר רכישתם על ידי החברה, בהתאם לתנאי שכירות כפי שפורטו בהסכם השכירות בין החברה ומגה, שתנאיו העיקריים מפורטים בסעיף 8.4.10.2'ה' לעיל.

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

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

כן יצוין, כי על פי מצג שניתן על ידי מגה, אין מניעה לקבלת ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים להעברת הנכסים הנרכשים לחברה.

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

17.3 הסכמים בקשר עם עסקת השוק הסיטונאי³⁴

17.3.1 הסכמי הרכישה עם חברת השוק הסיטונאי ועיריית תל אביב

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

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

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

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

17.4 הסכם בקשר עם רכישת מלוא ההחזקות בחברות השוק הסיטונאי

ביום 23 בדצמבר 2019 התקשרו החברה ושני תאגידים בשליטתה המלאה³⁵ ("הרוכשות") בהסכם עם ג'נדי מגורים תל אביב בע"מ וג'נדי מסחר תל אביב בע"מ ("המוכרות") (חברות מוחזקות על ידי ג'נדי השקעות 1 בע"מ (בעקיפין), ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל ג'נדי,

³⁴ ראו תיאור מפורט של פרויקט השוק הסיטונאי, בסעיפים 9 ו-8.8.2 לעיל.

³⁵ רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רבוע מגורים") ורבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רבוע מסחר"), אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם. ראו סעיף 2.4 לעיל, למבנה ההחזקות של החברה.

להלן: "גינדי") לרכישת כל אחזקותיהן (50%) בחברת הקניון³⁶, חברת המגורים בשוק הסיטונאי³⁷ ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בעלת פעילות זניחה) (להלן ביחד - "חברות השוק הסיטונאי") וכן, בין היתר, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין יתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן לחברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי ולא נפרעו במועד השלמת העסקה, ולוויתור על תביעות וזכויות מסוימות (כמפורט להלן), והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "ההסכם" או "העסקה"). ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.

עיקרי העסקה הינם כדלקמן:

- (1) הרוכשות רכשו מהמוכרות את מלוא הון המניות המונפק והנפרע שבבעלות המוכרות בחברות השוק הסיטונאי בתמורה לערכן הנקוב (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון);
- (2) הרוכשות קיבלו בהמחאה מהמוכרות חלק מהלוואות הבעלים (לרבות שטרי הון), שהעמידו המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כאשר לגינדי ולמוכרות אין עוד כל זכות או התחייבות כלפי חברות השוק הסיטונאי והם שוחררו מכל ערבות ומכל בטוחה שהעמידו בקשר עם חברות השוק הסיטונאי, לרבות בקשר עם ההתחייבות לתשלום ו/או פירעון הלוואות העודפות שהעמידה החברה לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כמפורט בס"ק 7 להלן ("ההלוואות העודפות").
- (3) יתרות הלוואות הבעלים של המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר לא הומחו לחברה כאמור לעיל, נפרעו במועד השלמת העסקה על ידי חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי, לפי העניין, באמצעות כספים שהוזרמו אליהן על ידי הרוכשות כמפורט להלן.
- (4) הממכר נמכר לרוכשות כאשר הוא נקי וחופשי (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון).
- (5) התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכבת מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת הקניון וסך של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר שימשו את חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלוואות הבעלים ושטרי ההון שהעמידו להן המוכרות.
- (6) יתרת הלוואות הבעלים ושטרי ההון שלא נפרעו באמצעות כספי התמורה, הומחו לחברה כנגד תשלום תמורה זניחה.

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

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

(7) גינדי והמוכרות שוחררו באופן סופי ובלתי חוזר מהתחייבותם בקשר עם ההלוואות העודפות (הלוואות בסכום הגבוה מהסכום שהועמד על ידי המוכרות), אשר מועד פירעונן חל ביום 30 בספטמבר 2019 ויתרתן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ-106 מיליון ש"ח וכן הוסרה הערבות של גינדי לפרעון 50% מההלוואות העודפות.

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

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

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

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

(11) במועד השלמת העסקה, הרוכשות שיעבדו את המניות הנרכשות של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי לטובת הבנקים המממנים³⁸, ובקשר עם הסכם המימון של חברת הקניון החברה העמידה לטובת הבנקים המממנים ערבות מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח בתוספת התשלומים לרשויות (חלף כתב ערבות קודם שהעמידה החברה בסכום של 150 מיליון ש"ח). כל הבטוחות, כתבי ההתחייבויות והערבויות

38 לפרטים בנוגע להסכמי המימון ראו סעיפים 18.8.2 ו-9 לעיל.

שניתנו על ידי המוכרות ו/או גינדי לטובת הבנקים המממנים בוטלו ושוחררו. יצוין כי לא חלו שינויים בתנאים העיקריים של הסכמי המימון.

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

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

לפרטים נוספים אודות העסקה המתוארת לעיל ראו ביאור 3ב' לדוחות הכספיים ודיווחים מידיים של החברה מהימים 14 בנובמבר 2019, 23, 25, 30 ו-31 בדצמבר 2019 ו-6 בינואר 2020 (מספרי אסמכתאות: 2019-01-097812, 2019-01-123244, 2019-01-124069, 2019-01-115131, 2019-01-126322, ו-2020-01-001912 בהתאמה) וכן מצגת שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-123250).

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

18. הליכים משפטיים

18.1 לפרטים בנוגע לבקשה לאישור תביעה נגזרת, במסגרתה מבוקש לאשר הגשת תביעה בשם החברה ובשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (חברה בשליטת אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה) נגד מר שרגא בירן, משרד ש. בירן, מנכ"ל החברה לשעבר, דירקטורים לשעבר בחברה ואחרים, ראו ביאור 12ג' לדוחות הכספיים.

18.2 לפרטים אודות תובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד חברת הקניון, חברת המגורים בשוק הסיטונאי ואחרים, ראו ביאור 12ג' לדוחות הכספיים.

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

18.4 לפרטים בנוגע להליכים משפטיים נוספים, ראו ביאור 12ג' לדוחות הכספיים.

19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

19.1 תחום הנדל"ן המניב

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

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

החברה פועלת להוספת שימושים, ייעודים, זכויות ואחוזי בנייה חדשים בכל אחד מנכסיה בהם מתאפשר הדבר, לרבות פיתוח פרויקטים בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים).

במהלך השנים הבאות, כפי שנעשה עד עתה, בכוונת החברה להמשיך ולממש את תוספת הזכויות החדשות, ככל שתושגנה, בהתאם לתכניות העסקיות והכדאיות הכלכלית בכל פרויקט.

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

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

תחום הבנייה למגורים

19.2

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

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

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

הערכות החברה כאמור והמידע המפורט בסעיף 19 זה, משקפים את היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה למועד אישור הדוח ומבוססים, בין היתר, על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהתבסס על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, ניסיונה של החברה ותכנית העבודה שלה. היעדים והאסטרטגיה כאמור עשויים שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בסביבה המאקרו כלכלית, התפתחויות בענף הנדל"ן, התפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

19.3

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

.20

בכוונת החברה להמשיך ולפעול למימוש האסטרטגיה שתוארה לעיל ובכלל זאת, לבחון במהלך שנת 2021, ביצוע השקעות נוספות בתחום הנדל"ן המניב ובעיקר בתחום הנדל"ן המניב המסחרי בארץ, בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על ידי החברה, להתפתחויות בענף הנדל"ן וליכולת לגייס מימון ממקורות בנקאיים ו/או חוץ בנקאיים לביצוע עסקאות חדשות. החברה צופה כי בשנה הקרובה היא תמשיך לפתח ולהשביח את נכסי הנדל"ן שבבעלותה ו/או לממש חלק מהם בהתאם לאסטרטגיית החברה. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך לפעול בניהול נכסי הנדל"ן שבבעלותה במהלך העסקים הרגיל. החלטות החברה בקשר

20.1

להשקעותיה בהקמת פרויקטים חדשים ובהפניית משאבים לרכישות נכסים, עשויות להיות מושפעות ממספר פרמטרים הנובעים ממצב המשק, המצב הכלכלי והפיננסי של החברה, ובכללם זמינות מקורות אשראי והערכות לגבי הביקושים הצפויים לנדל"ן מסחרי בשנים הקרובות.

20.2 החברה תמשיך ותפעל להקמת פרויקט תוצרת הארץ המשלב תעסוקה, מסחר ומגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, ראו סעיף 9.5.4 ו- 9.5 לעיל.

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

20.4 הערכות החברה כאמור בסעיף 20 זה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הכולל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, לרבות האסטרטגיה של החברה ותכניות העבודה שלה. ייתכן כי בפועל הערכות ו/או כוונות החברה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית ו/או להשתנות כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות שינוי באסטרטגיה ו/או במדיניות ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, וכן גורמים יחודיים כגון שיקולים תקציביים, הקצאת משאבים בין היעדים השונים, וכל זאת בשם לב להתפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

21. דיון בגורמי סיכון

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים:

- | | |
|---------------|--|
| 21.1 | סיכונים מאקרו כלכליים |
| 21.1.1 | <p>מצב המשק - הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, מיתון כלכלי, העלאת יוקר המחיה, עליית מחירי הריביות למימון ולמשכנתאות או אירוע משמעותי במשק, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, להוביל לירידה בביקוש לדירות ולשטחים מסחריים ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, הן בתחום הנכסים המניבים והן בתחום הבנייה למגורים, וכן על רווחיותה של החברה.</p> |
| 21.1.2 | <p>התמשכות משבר הקורונה - התמשכות תהליך החזרה לשגרה עקב משבר הקורונה הגלובלי (או התמשכות תהליך עד להגעה לשגרת חיים לצד הקורונה), לצד הנחיות נוספות של ממשלת ישראל כתגובה לשינויים במצב התחלואה, העלולים להביא להגבלת התנועה במרחב הציבורי למשך פרקי זמן משמעותיים, עשויים להביא להמשך הפגיעה בכלכלת ישראל ויכול וישפיעו על פעילותה העסקית של החברה, בין היתר מחמת: (א) פגיעה בהכנסות החברה בתחום הנדל"ן המניב עקב הרעה במצבם הכלכלי של שוכריה בתחום המסחר והמשרדים; (ב) התייקרות של חומרי גלם ומחסור בכוח אדם בתחום הבניה למגורים; (ג) ירידה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע שבבעלות החברה; (ד)</p> |

פגיעה ביכולת החברה לקבל מימון באפיקים שונים וכן השפעה לרעה על השקעותיה במסגרת תיק ניירות הערך הסחיר של החברה; (ה) פגיעה ביכולתה של החברה לממש את תוכניותיה העסקיות ואת האסטרטגיה שלה והכל כמפורט בסעיף 7.1 לעיל ו-1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

21.1.3 תלות במקורות מימון ושינוי לרעה בעלויות מימון - פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים, שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים, עשויה להביא לפגיעה בתוצאות החברה וביכולת הפיתוח שלה. התייקרות מקורות המימון של החברה עשויה להשפיע על כדאיות ההשקעה בנכסים חדשים.

21.1.4 סיכוני ריבית ומדד

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

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

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

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

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

21.1.7 סיכוני סייבר - במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים, בין היתר, לניהול נתוני שוברים, לקוחות, תשלומים וכיו"ב. מתקפת סייבר שמטרתה חדירה או פגיעה במערכות החברה, בשימוש התקין בהם או במידע השמור בהם, עלולה לגרום לנזקים לחברה, לרבות פגיעה ברצף הפעילות, אובדן מידע או דליפת מידע עסקי רגיש והוצאות לשיקום המערכות. החברה פועלת בסיוע יועצים מקצועיים לצמצום

החשיפה לסיכונים אלו, לרבות בדרך של אבטחה וניטור של מערכות המחשוב מפני מתקפת סייבר והטמעת נהלי אבטחת מידע.

סיכונים ענפיים	21.2
יזמות בתחום הנדל"ן - ענף הנדל"ן המניב וענף הבנייה למגורים טומנים בחובם סיכונים של אי-עמידה ביעדי זמן מקוריים שנקבעו ובעלויות תקציב מתוכננות, בין היתר, בשל מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, מחסור מתמשך בחומרי גלם ו/או עליית מחירי חומרי הגלם.	21.2.1
הרעה במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל - ענף הנדל"ן המניב בישראל מושפע משינויים בביקושים, מצמיחה או האטה במשק הישראלי, מהיצעים של שטחים מסחריים ובניית שטחים מסחריים נוספים, מדיניות הממשלה וגופים ממשלתיים ועירוניים בתחומי התכנון והבנייה, שיווק קרקעות ומיסוי מקרקעין. הרעה בשוק הנדל"ן המניב בישראל, עשויה להביא לשחיקה בהכנסות החברה מדמי השכירות ולירידה בתפוסת הנכסים. כמו כן, הרעה כאמור עשויה להשפיע לרעה בין היתר, על השווי ההוגן של נכסי החברה ועל יכולתה לגייס אשראי מגופים פיננסיים. בנוסף, להתפתחויות בענף הקמעונאות/המסחר, לרבות תמורות בהתנהגות הצרכנים, דוגמת התגברות תרבות רכישות האונליין אשר משבר הקורונה גרם להאצתה, עשויה להיות השפעה מיוחדת על הביקוש לנכסי הנדל"ן של החברה, אשר בעיקרם מיועדים לפעילות קמעונאית ועל שוויים. באופן דומה, לתמורות בהתנהגות השוכרים בנכסים המיועדים לשימוש למשרדים, דוגמת העמקת תופעת העבודה-מרחוק אשר משבר הקורונה הביא גם להאצתה, עשויה להיות השפעה על נכסי הנדל"ן של החברה שהינם לשימוש למשרדים, על הביקוש למשרדים ועל שוויים של נכסי הנדל"ן של החברה אשר מיועדים לשימוש זה.	21.2.2
חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן - בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - IFRS (IAS 40) ובהתאם להחלטת החברה, מוצג הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן בהתאם להערכות שווי של מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד, ובשל כך הם עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.	21.2.3
שינויי חקיקה ואישורים מרשיות - שינויים משמעותיים בחקיקה, לרבות בקשר עם היתרי בנייה, שינויים בתקנים ובחקיקת חוקי עזר עירוניים, הצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות, לרבות בתחום אישור תוכניות בניין עיר (תב"ע), ועיכובים בקבלת אישורים מהרשויות או אי קבלתם, עלולים להשפיע על רווחיות פרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאות החברה ורווחיותה.	21.2.4
זמינות כוח אדם - מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעימם מתקשרת החברה מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו ובמקביל לגרום לייקור עלויות העבודה. התייקרות עלויות הבנייה עשויות להשפיע על רווחיות הפרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאותיה ורווחיותה.	21.2.5

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

21.3 **סיכונים מיוחדים**

21.3.1 **תלות בלקוח** - מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. עם זאת, התלות של החברה בה פחתה בשנים האחרונות. לאור הגידול בכלל הכנסות החברה, חל קיטון משמעותי בשיעור ההכנסות הנובעות מהשכרת נכסים למגה. כך, בשנת 2020 הכנסות החברה מהשכרה למגה עמדו על כ-24% מסך הכנסות החברה³⁹, וכ-26% בשנים 2019 ו-2018, כ-30% בשנת 2017, כ-37% בשנת 2016 וכ-60% בשנת 2015.

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

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

39 על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת חברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (ראונספח א' לדוח הדירקטוריון).

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

מיכאל (מיקי) זיסמן
מ"מ מנכ"ל החברה

פרק ב

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "רבע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

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

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

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

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

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

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

(2) **בנייה למגורים** - הפעילות בשלב זה מרוכזת על ידי חברות בנות בבעלות מלאה - רבע נדל"ן היצירה בע"מ ומגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן: "חברת המגורים בשוק הסיטונאי"). לפרטים ראה סעיף 1.3.4 להלן וביאור 4 לדוחות הכספיים.

לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 18 לדוח הכספי לשנת 2020.

1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח

1.3.1 משבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה

1.3.1.1 כללי

לפרטים אודות התפתחויות בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, לרבות השפעות משבר הקורונה, ראו סעיף 7.1 בפרק א' לדוח.

בדצמבר 2019 התפרץ נגיף ה-Covid-19 בסין והחל להתפשט ברחבי העולם. ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות הנגיף כמגפה עולמית אשר השלכותיה באות לידי ביטוי גם בהשפעה חמורה על הכלכלות ברחבי העולם.

בעקבות המשבר, מדינות רבות בעולם, ביניהן גם ישראל, החלו לנקוט בצעדים משמעותיים על מנת למנוע את התפשטות הנגיף ולהאט את קצב ההדבקה. במסגרת צעדים אלה, בין היתר, הוטלו הגבלות על תנועת אזרחים במרחבים הציבוריים והפרטיים, הוטל איסור על התכנסויות וריכוזי קהל, הגבלות על שימוש בתחבורה ציבורית, סגירת מרכזי קניות וחנויות, השבתת מערכת החינוך, סגירת מקומות בילוי ופנאי וסגירת שדות התעופה.

כחלק מהתמודדות עם מגפת הקורונה, ממשלת ישראל התקינה מעת לעת תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו סגרים במתוויים ובמועדים שונים, כשנאסרו, הופסקו והוגבלו פעילויות שונות במשק לרבות תנועה, התקהלות ונוכחות במקומות עבודה. במהלך תקופת הדוח ובהתאם לתקנות האמורות, מרכזי המסחר של החברה היו סגורים וזאת למשך תקופה של כ-4.5 חודשים.

למהלכים לבלימת התפשטות הנגיף, להחלטות וההגבלות שהוטלו בארץ ובעולם השפעות מהותיות לרעה על מספר ענפים במשק, ובכלל זה, תיירות, פנאי ובידור, מסעדות, אופנה, מסחר ושירותים.

בחודש דצמבר 2020, החל בישראל מבצע "לתת כתף" שמטרתו לחסן את האוכלוסייה במדינת ישראל נגד הנגיף. בתחזית מקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2021¹ מוצגים שני תרחישים מרכזיים: תרחיש הכולל התחסנות מהירה של האוכלוסייה עד מאי 2021 ("תרחיש חיסון מהיר") ותרחיש הכולל תהליך התחסנות מתמשך עד יוני 2022 ("תרחיש חיסון איטי"). להערכת בנק ישראל, לאור קצב ההתחסנות המהיר של תחילת שנת 2021, הסבירות להתממשות תרחיש החיסון המהיר גבוהה באופן ניכר מאשר תרחיש החיסון האיטי. בשני התרחישים ההערכה היא כי הפעילות תהיה גבוהה ביחס להערכות קודמות, על רקע התחלת התחסנות האוכלוסייה, עוד בטרם הסתיימה שנת 2020, ועל רקע הערכה מחודשת של שיעורי אי-הפעילות כתוצאה מהמגבלות, ובפרט בתקופת הסגר השני, שבה הפעילות בפועל הייתה גבוהה מכפי שהוערך בתחילה.

לאחר תקופת הדוח, במחצית השנייה של חודש פברואר 2021 הוסרו חלק משמעותי מהגבלות התנועה וההתקהלות, והמרכזים המסחריים ושטחי המסחר נפתחו תחת הגבלות שונות בהתאם למתווה "התו הסגול", ביחס לכלל האוכלוסייה. סמוך למועד פרסום הדוח אושרו על-ידי הממשלה, פעימות נוספות של תכנית היציאה מהסגר של משרד הבריאות, שהביאו לפתיחה כמעט מלאה של פעילות המשק בתחילת חודש מרץ 2021, כפוף להנחיות ולמגבלות לפיהן, בין היתר, מותנית כניסה לחלק ממרחבי תרבות, הבילוי והפנאי בהצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות למתחסנים או למחלימים מקורונה.

¹ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/04-01-2021a.aspx>

כמפורט לעיל, שנת 2020 התאפיינה, רובה ככולה, בצלו של משבר הקורונה. מאז תחילתו של המשבר החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות המשתנות באופן תדיר. החברה פועלת תוך איזון ראוי בין מחויבותה לשמירת הבריאות של כלל עובדיה, עובדי השוכרים והמבקרים בנכסיה, לבין הצורך בהמשכיות עסקית.

(1) תחום הנדל"ן המניב -

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

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

(ג) באשר לנכסים המושכרים לשימוש כמרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר, כאמור לעיל, לאחר שבמהלך תקופת הדוח הוטלו הגבלות שונות על-ידי ממשלת ישראל אשר הובילו לסגירה של בתי עסק רבים אשר אינם מוגדרים כחיוניים, ובכלל זה מרכזי מסחר של החברה, החל ממחצית חודש פברואר 2021 נפתחו המרכזים המסחריים ושטחי המסחר תחת הגבלות שונות בהתאם למתווה "התו הסגול", ביחס לכלל האוכלוסיה). כאמור לעיל, החל מחודש מרץ 2021 ולמועד פרסום הדוח, המשק נפתח באופן כמעט מלא, כפוף למגבלות מסוימות.

(ד) הנהלת החברה 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 של החברה, ולאור הניסיון והידע שנצברו בידי החברה בהתמודדות עם משבר הקורונה, שהינו משבר מתמשך ודינאמי המאופיין באי וודאות רבה, החברה בוחנת את השלכות המשבר ובתוך כך את ההתנהלות מול שוכריה, בפרספקטיבה רחבה.

בהתאם, יובהר כי ככלל, בכוונת החברה לגבות דמי שכירות מלאים משוכרים כמתחייב על פי ההסכמים עמם, ואולם החברה בוחנת אפשרות לעריכת הסדרים פרטניים עם שוכרים, בראיה רחבה, ובין היתר, בהתחשב במענקים או הקלות שהשוכרים יהיו זכאים לקבל מהמדינה בהתאם לתוכניות סיוע ממשלתיות.

בהתאם, ובעקבות התחשבנויות שערכה החברה עם שוכריה, ניתנו במהלך תקופת הדוח הקלות נקודתיות בהיקף לא מהותי.

יצוין, כי הגידול ביתרת הלקוחות בתקופת הדוח, הסתכם בכ-25 מיליון ש"ח.

(ה) נוכח הטלת המגבלות והסגרים, במהלך כ-4.5 חודשים מתוך תקופת הדוח, מרכזי המסחר של החברה היו סגורים וחל קיטון בתזרים ההכנסות, הנובע בעיקרו מקיטון הכנסות מדמי פידיון ופריסה חלקית של דמי השכירות והניהול. כאמור נכסי הסופרמרקטים ומרכזים לוגיסטיים, המהווים חלק ניכר מנכסי החברה, פעלו כסדרם. הפגיעה בתזרים ההכנסות במהלך תקופת הדוח הינה בהיקף לא מהותי.

יצוין, כי בתקופת הדוח, כתוצאה מהשלמת עסקת רכישת הבעלות המלאה בקניון TLV, גדל תזרים ההכנסות של החברה במאוחד בכ-40%.

(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 31 לדצמבר 2020 הינו כ-97% למול כ-98% ליום 31 בדצמבר 2019.

לפרטים נוספים ראו ביאור 7 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.

מחירי הדירות למגורים בישראל (אשר אינם כלולים במדד המחירים לצרכן) הוסיפו לעלות במהלך שנת 2020 בשיעור של כ-2.5% לעומת שנת 2019. ברבעון השלישי לשנת 2020 עמד מספר עסקאות הנדל"ן בשוק על הכמות הגבוהה ביותר מאז הרבעון הראשון לשנת 2017, ובכ-9% יותר מהרבעון המקביל בשנת 2019. כמו כן, בוטלה במהלך שנת 2020 תכנית "מחיר למשתכן", ובחודש יולי 2020 הופחת שיעור מס הרכישה על דירה שניה והיא עומדת על שיעור של 5% (כפי שהייתה בשנת 2015). בנוסף, בעקבות הודעה שפרסם הפיקוח על הבנקים בחודש דצמבר 2020 בדבר הקלות מסוימות על שיעור רכיבי ריביות המשכנתה, צפוי כי ההקלות יובילו לגידול היקף מחזורי המשכנתאות וכן גידול של הביקוש לרכישת דירות. בסיכום שנתי עמד מספר העסקאות בשנת 2020 על כ-107 אלף עסקאות, ירידה של 2% בהשוואה לשנת 2019, מספר העסקאות בשוק החופשי בלבד עמד על 93 אלף, ללא שינוי בהשוואה לשנת 2019.

1.3.1.3 היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון

להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, היקף ואיכות נכסיה, יתרותיה הנזילות, שיעור המינוף של החברה וההיקף המשמעותי של נכסים שאינם משועבדים (בשווי של כ-3.3

מיליארד ש"ח נכון למועד פרסום דוח זה כפוף להשלמת הליך הסרת השעבודים וזאת לאחר פרעון הלוואת קניון TLV בחודש ינואר 2021), מקנים לחברה זמינות למקורות מימון לפי צרכיה ממוסדות בנקאים, גופים מוסדיים ו/או לגייס מימון חדש בשוק ההון.

במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה כ- 1.6 מיליארד ש"ח, בדרך של הנפקות 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 2020, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פיננסיים.

שווי נכסי החברה

1.3.1.4

החברה בוחנת את שווי נכסיה, בחלק מהמקרים, בסיוע שמאים חיצוניים. למועד הדוח על המצב הכספי, לא חל שינוי מהותי בשווי הנדל"ן להשקעה של החברה וזאת ביחס לדוחות החברה ליום 31.12.2019.

יצוין, כי שווי קניון TLV מוצג בדוחות הכספיים בכ-1,549 מיליון ש"ח, המייצג את השווי שיוחס לו במסגרת עבודת ה-PPA, שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019 (תאריך רכישת השליטה המלאה בחברת הקניון). על אף שבמהלך תקופת הדוח וכן סמוך לפרסום דוח זה, התקבלו בידי החברה הערכות שווי (ועדכונים להן) המצביעים על שווי הוגן גבוה יותר (על פי מכתב מעריך השווי ליום 31 בדצמבר 2020 שווי של 1,611 מיליון ש"ח, הגבוה בכ- 62 מיליון ש"ח מהשווי שיוחס לנכס במועד הרכישה), נוכח התמשכות משבר הקורונה ואי הוודאות בנוגע להשלכותיו (ראו סעיף 1.3.1 לעיל), לא עודכן שווי ההוגן של קניון TLV. לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.

שוק ההון² ותיק ניירות הערך של החברה

1.3.1.5

בשנת 2020 התאפיין המסחר בבורסה בתל-אביב בתנודתיות רבה, בדומה לבורסות מובילות בעולם, בהשפעת מגפת הקורונה שהפכה למשבר כלכלי עולמי בכל השווקים. בתחילת שנת 2020 נפתח המסחר בעליות שערות (בהמשך לעליות השערות משנת 2019) ומדדי המניות המובילים בתל-אביב, ובראשם מדד ת"א 35 הגיע לשיא כל הזמנים בפברואר 2020. עם הכרזת ארגון הבריאות העולמי על הקורונה כ"מגפה", עליות השערות הפכו במהרה לירידות חדות, שהגיעו לשיא במהלך חודש מרץ 2020 עם הכניסה לסגר הראשון. בסיכום שנת 2020 ירד מדד המניות המובילות, ת"א 35 בכ- 11% ומדד ת"א נדל"ן ירד בכ- 6% ומדד ת"א 90 עלה בכ- 10%. היקף גיוס החוב הקונצרני הצטמצם והסתכם בכ- 49 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 69 מיליארד ש"ח בשנת 2019, אך הירידה נזקפת כמעט כולה לחברות הסקטור הפיננסי. גיוסי חברות הסקטור הריאלי נותרו השנה יציבים בהיקף של כ- 38 מיליארד ש"ח - סכום נמוך רק במעט לעומת היקף גיוסי החוב הקונצרני בשנת 2019 (כ- 39 מיליארד ש"ח), וזאת חרף משבר הקורונה.

2 הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ - [סקירה שנתית 2020](#)

ירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, עשויות להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון. השפעות שליליות על שוק ההון בישראל עשויות להשפיע לרעה על יכולת החברה לגייס חוב בשוק ההון בישראל, ועל תנאי האשראי וגיוסי החוב במשק הישראלי עקב עלייה ברמת הסיכון. על אף האמור, תוך כדי המשבר, במהלך תקופת הדוח ולאחריה, הנפיקה החברה לציבור ובמסגרת הנפקות פרטיות, אגרות חוב (על דרך של הרחבות סדרה) בתמורה (ברוטו) בהיקף כולל של כ-1.6 מיליארד ש"ח.

כאמור, שוקי המניות בעולם ובישראל הגיבו לתחילת משבר הקורונה בירידות שערים חדות, ולאחר מכן בעלויות שערים שקיזזו את מרבית הירידות ואף עלו עליהם. לתאריך הדוח על המצב הכספי, לאחר ירידות בשווי התיק בחציון הראשון של שנת 2020, הציג תיק ניירות ערך של החברה רווחים בשווי של כ-16 מיליון ש"ח, ולאחר תקופת הדוח רווח של כ-10 מיליון ש"ח.

להערכת הנהלת הקבוצה, לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, ביכולת גיוסי אשראי בהיקף משמעותי, באיכות נכסיה ובפיזור תיק הנכסים שבבעלותה, מגוון השוברים ותחומי פעילותם, פוחת סיכון החשיפה של עסקי החברה והחברות הבנות למשבר או להאטה כלכלית. הנהלת הקבוצה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותכלכל את צעדיה בהתאם.

החברה עוקבת באופן שוטף והדוק אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם משבר הקורונה ובוחנת את ההשלכות על פעילותה. מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה וגורמים כגון משך הזמן שיחלוף עד השלמת חיסון האוכלוסייה והשפעת החיסון על רמת התחלואה, יעילות החיסון ועמידותו בפני מוטציות של נגיף הקורונה, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות בישראל ובעולם, לרבות החלטות בדבר צמצום בפעילות המגזר העסקי בישראל, ורמת התמיכה הממשלתית במשק, עלולים להשפיע על פעילותה העסקית של החברה.

לאור תדירות השינויים במשק כתוצאה מהתפשטות הנגיף, שאלת יעילות החיסונים הקיימים והעובדה שמדובר באירוע המאופיין באי וודאות רבה, החברה אינה יכולה לאמוד, בשלב זה, את משך המשבר ומלוא השפעתו על כלכלת ישראל והעולם וכתוצאה מכך, את השפעת האירועים על תוצאותיה והיקף הפגיעה בפעילותה העתידית של הקבוצה.

מובהר, קיימת 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 משבר הקורונה על פעילותה של הקבוצה, ובהתאם ההערכות והאומדנים הכלולים בסעיף זה הינם 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 החברה, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, ככל שמוטציות

של הנגיף יסתברו כעמידות בפני החיסונים, ככל שיתרחשו 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 מידת התפשטות הנגיף הינה קריטית בהשפעתה ועשויה 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.

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

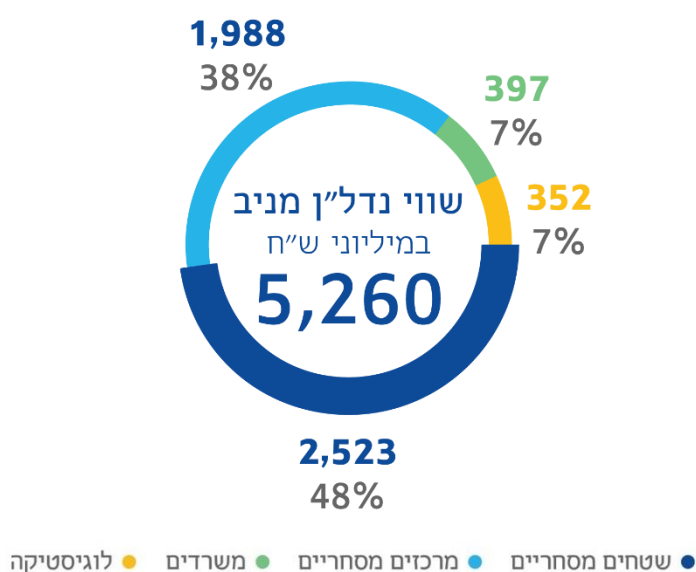
1.3.2

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 וביאור צב' לדוחות הכספיים.

1.3.3.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לקבוצה 114 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון). נכסיה המניבים של הקבוצה פוזרים בישראל בשטח כולל של כ- 403,400 מ"ר, סך של כ- 288,396 מ"ר שטחי השכרה וכ- 115,004 מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. בנוסף לחברה זכויות בנכס בסיאטל, כמפורט בסעיף 1.3.5 להלן.

שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה, ליום 31 בדצמבר 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:



קניון TLV - קניון TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב (להלן: "קניון TLV"), הינו "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, לפירוט ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח.

בתקופת הדוח, מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הקניון המחזיקה בקניון TLV, לפרטים בנוגע להסכם רכישת הבעלות המלאה בחברת הקניון, ראו סעיף 17.4 בפרק א' לדוח.

לפרטים בנוגע להסכם המימון של קניון TLV אשר נפרע במלואו לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 8.8.2(ו) בפרק א' לדוח וביאור 19 לדוחות הכספיים. לאור ביצוע הפרעון המוקדם המלא, שעבודים ובטוחות שהועמדו לטובת התאגידים הבנקאיים, לא יבטיחו עוד את ההלוואה האמורה שנפרעה במלואה. עם השלמת פרעון ההלוואה כאמור, החלו התאגידים הבנקאיים בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת ההלוואה.

לפרטים בנוגע להערכת שווי מהותית מאוד של קניון TLV ליום 30 ביוני 2020 הכלולה בדוח זה על דרך ההפניה לדוח הרבעוני של החברה, ליום 30 ביוני 2020, שפורסם ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס' 01-095886-2020), ומכתב מעריך השווי, לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2020 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2020, המצורף לדוח זה, ראו סעיף 8.8.2ח בפרק א' לדוח. כמו-כן, ראו האמור בסעיף 1.3.1.4 לעיל.

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 וזאת על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. חלק החברה בפרויקט המשרדים בהיקף כולל של כ-30 אלף מ"ר הינו 100%. במהלך שנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בתקופת הדוח התקבל היתר ביסוס. החברה פועלת לקבלת היתר הבנייה מלא לפרויקט במחצית הראשונה של שנת 2021. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הלוואה שנטלה החברה ממוסד פיננסי, ראו סעיף 9.5 בפרק א' לדוח זה (תיאור עסקי התאגיד) וביאור 8א(1) לדוחות הכספיים. ראו גם סעיף 1.3.4 להלן לרבות לעניין התקשרות עם קבלן ראשי לביצוע הפרויקט.

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

1.3.3.4 **חניון גבעון** - בחודש נובמבר 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), אשר החזיקה 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 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.

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 135 הסכמי מכר דירות ו-3 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. כמו-כן, בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בתקופת הדוח התקבל היתר ביסוס. החברה פועלת לקבלת היתר הבנייה מלא לפרויקט במחצית שנת 2021. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הלוואה שנטלה החברה ממוסד פיננסי, ראו סעיף 9.5 בפרק א' לדוח.

בתקופת הדוח, הוסכם עם הגורמים המממנים על הארכת מועדי הסכם המימון (ובהם מועדי קבלת האישורים וההיתרים, מועד הפירעון הסופי, מועד המצאת דו"ח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט) באופן שחלף יום 31 בדצמבר 2020 יחולו ביום 30 ביוני 2021. יצוין, כי החברה הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי לתנאי הסכם ליווי לפרויקט ומצויה בשלבי מו"מ לחתימת הסכם מחייב. למועד הדוח, אין כל וודאות שהמו"מ להסכם הלייווי לפרויקט, יבשיל לכדי הסכם ו/או באשר למועד ההתקשרות בהסכם (אם וככל שייחתם) והאמור מושפע מגורמים שונים אשר בחלקם אינם בשליטת החברה.

לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה, חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי להקמת כל שטחי הפרויקט עד להשלמת הפרויקט ומסירת הדירות לדיירים..

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 1.3.1 לעיל, וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח.

1.3.5 הנכס בסיאטל

לפרטים ראו סעיף 8.9.1 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה וביאור 5 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח.

1.4 הנפקה של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

סדרה	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף	תמורה	בטוחות שנוספו
אגרות חוב (סדרה ז')	אפריל 2020	דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-036387) מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.	300 מיליון ש"ח ע.נ.	כ-297.9 מיליון ש"ח (ברוטו)	12 נכסים, לפירוט ראו 4.2.2(ח).
אגרות חוב (סדרה ז')	אפריל 2020	הנפקה פרטית, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 15 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-038412), מיום 21 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-035581) ומיום 27 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-037396), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.	120 מיליון ש"ח ע.נ.	כ-118.1 מיליון ש"ח (ברוטו)	10 נכסים, לפירוט ראו 4.2.2(ח).
אגרות חוב (סדרה ח')	אפריל 2020	הנפקה פרטית, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 15 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-038412) ומיום 21 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-035581), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.	55 מיליון ש"ח ע.נ.	כ-52.2 מיליון ש"ח (ברוטו)	ללא הוספת בטוחות
אגרות חוב (סדרה ח')	ספטמבר 2020	הנפקה פרטית, ראו דיווחים מיידים 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), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.	111.7 מיליון ש"ח ע.נ.	כ-112.3 מיליון ש"ח (ברוטו)	3 נכסים, לפירוט ראו 4.2.3(ז).
אגרות חוב (סדרה ח')	אוקטובר 2020	דוח הצעת מדף מיום 22 באוקטובר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-115350) מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.	150 מיליון ש"ח ע.נ.	כ-153.5 מיליון ש"ח (ברוטו)	לפירוט ראו 4.2.3(ז). יתרת תמורת הנפקה מופקדת בחשבון הנאמנות ע"ש הנאמן עד להשלמת רישום השעבודים על הבטוחות.
אגרות חוב (סדרה ו')	דצמבר 2020	דוח הצעת מדף מיום 11 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-126988) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.	433.7 מיליון ש"ח ע.נ.	כ-454.5 מיליון ש"ח (ברוטו)	--
אגרות חוב (סדרה ו')	ינואר 2021	הנפקה פרטית, דיווחים מיידים מיום 19, 20 ו-24 בינואר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-008604, 2021-01-008970 ו-2021-01-009595), בהתאמה, הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.	348.3 מיליון ש"ח ע.נ.	כ-368 מיליון ש"ח (ברוטו)	--
		סה"כ סכום הגיוס בגין הרחבות סדרה כמפורט לעיל		כ-1,556.5 מיליון ש"ח (ברוטו)	

התמורה שימשה את החברה, בין היתר, לפעילות העסקית השוטפת ולמחזור חוב.

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו חלק רביעי לפרק זה.

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

מועד	סדרה	סכום הקרן שנפרע
31 במאי 2020	אגרות חוב (סדרה ה')	כ- 48,650 אלפי ש"ח (48,650.3 אלפי ש"ח ע.ג.)
30 ביוני 2020 - פירעון סופי	אגרות חוב (סדרה ד')	כ- 187,301 אלפי ש"ח (173,750 אלפי ש"ח ע.ג. בתוספת הפרשי הצמדה)
31 באוקטובר 2020	אגרות חוב (סדרה ח')	כ- 19,705.7 אלפי ש"ח (19,705.7 אלפי ש"ח ע.ג.)
30 בנובמבר 2020	אגרות חוב (סדרה ז')	כ- 9,232.8 אלפי ש"ח (9,086.7 אלפי ש"ח ע.ג. בתוספת הפרשי הצמדה)
סה"כ סכומי הפירעון של קרן אגרות החוב מהסדרות		כ- 251,192.7 אלפי ש"ח ע.ג.
השונות במהלך תקופת הדוח		

1.6 חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ולמועד אישור הדוח

בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנדים, ביום 14 ביוני 2020 חילקה החברה דיבידנד בסך של 60,000 אלפי ש"ח (5.18 ש"ח למניה); בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנדים, לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ביום 18 בינואר 2021 חילקה החברה דיבידנד בסך של 60,000 אלפי ש"ח (5.18 ש"ח למניה).

ביום 15 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקפה של מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כמפורט בסעיף 5.3 לפרק א' לדוח.

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%).

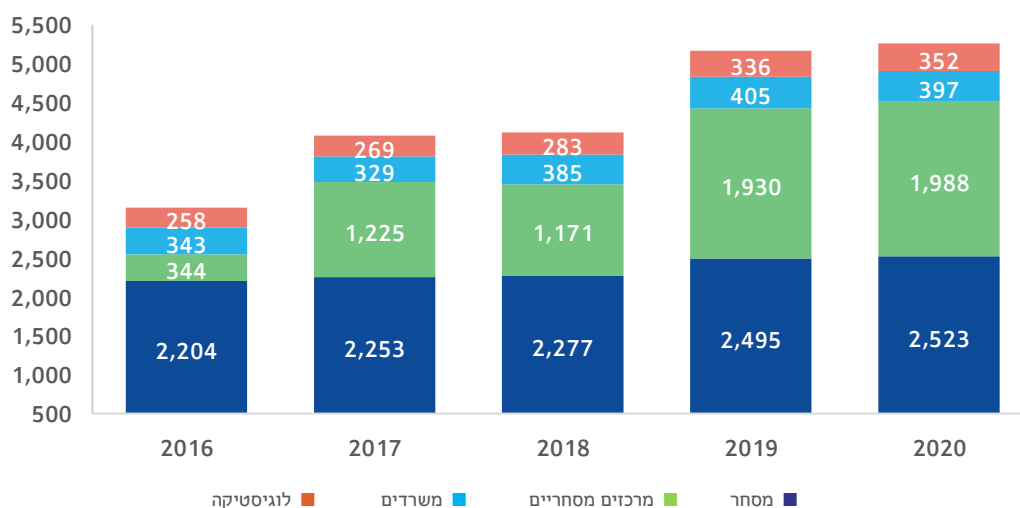
סקירת מדדי ביצוע - דוחות מאוחדים מורחבים

1.7.1

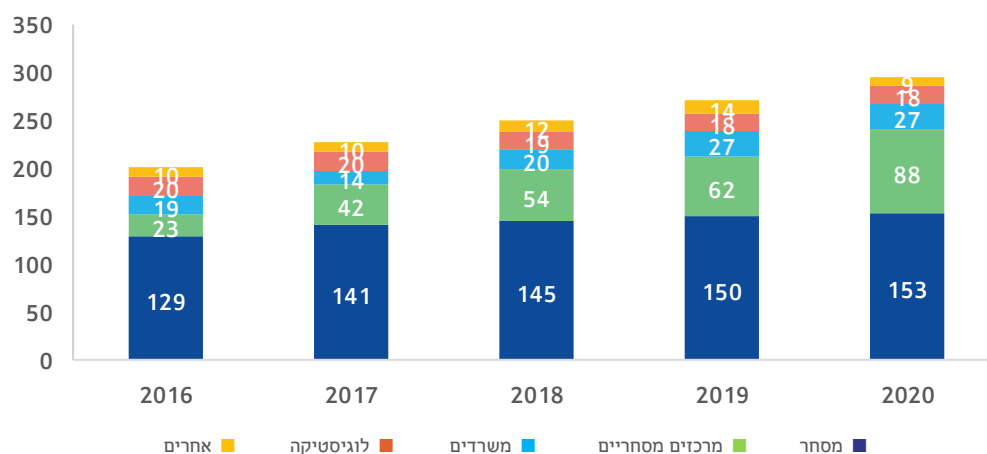
נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)	שווי בספרים	שווי זכויות	NOI לתקופה	תפוסה ^(א)
	נכסים מסחריים	2,523	258	153
	מרכזים מסחריים	1,988	-	88
	נכסי משרדים	397	58	27
	נכסי לוגיסטיקה	352	31	18
	נכסים אחרים	234	-	9
	סה"כ	5,494	347	295

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

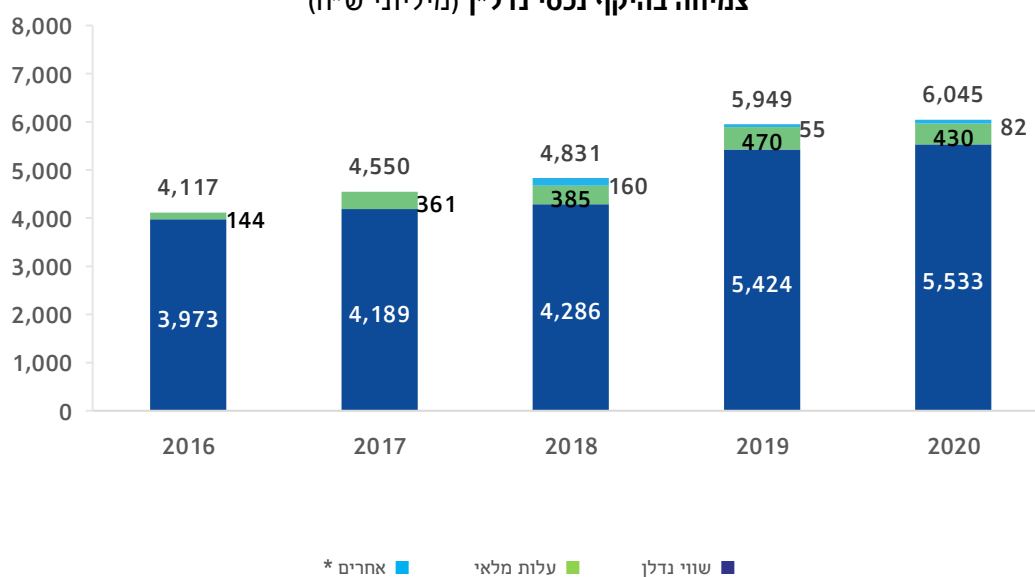
פריסת שווי נכסי נדל"ן מניב לפי שימושים (מיליוני ש"ח)



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	רבעון 4 2020	NOI
66	67	68	69 ^(א)	80	67	77	71	

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

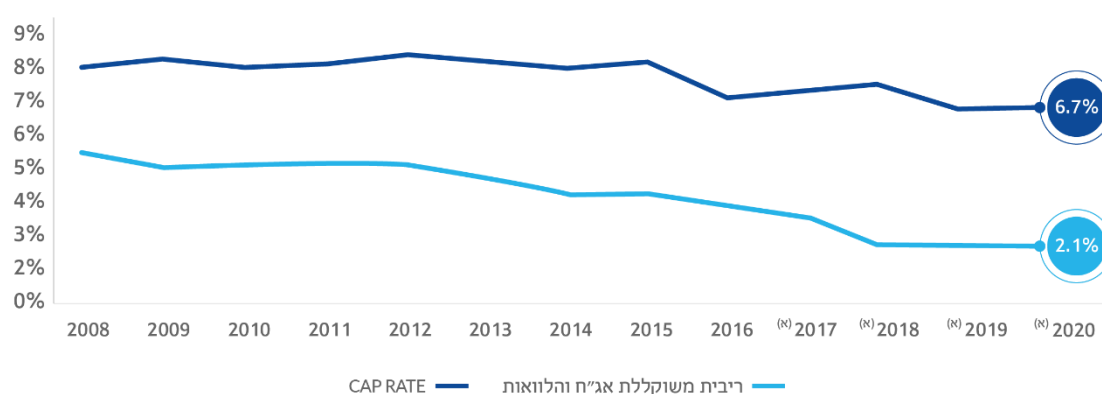
NOI ברבעון הרביעי של שנת 2020 הסתכם לכ- 71 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 2 מיליון ש"ח לעומת כ- 69 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה, נטו נובעת בעיקר בשל עליית שיעור ההחזקה בחברת הקניון ומגידול בהכנסות בגינה אשר קיזזו את השפעות הקורונה.

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

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון הרביעי 2020
5,532,690	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
(622,305)	בניכוי שווי המימוש לקרקע ולזכויות נוספות
(395,113)	בניכוי שטחים פנויים
4,515,272	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
68,833	NOI נדל"ן מניב רבעון רביעי 2020 ^(א)
6.3%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)
6.7%	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 2.5%.

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	31.12.2020	
באלפי ש"ח		
*2,170,726	2,233,751	הון עצמי איחוד יחסי
*559,147	591,208	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,729,873	2,824,959	EPRA NRV
235.64	243.85	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 במיסי נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

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

31.12.2019	31.12.2020	
באלפי ש"ח		
*2,170,726	2,233,751	הון עצמי איחוד יחסי
*279,574	295,604	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,450,300	2,529,355	EPRA NTA
211.51	218.33	EPRA NTA למניה (ש"ח)

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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	31.12.2020	
באלפי ש"ח		
*2,170,726	2,233,751	הון עצמי איחוד יחסי
*(112,786)	(134,801)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
2,057,940	2,098,950	EPRA NDV
177.64	181.18	EPRA NDV למניה (ש"ח)

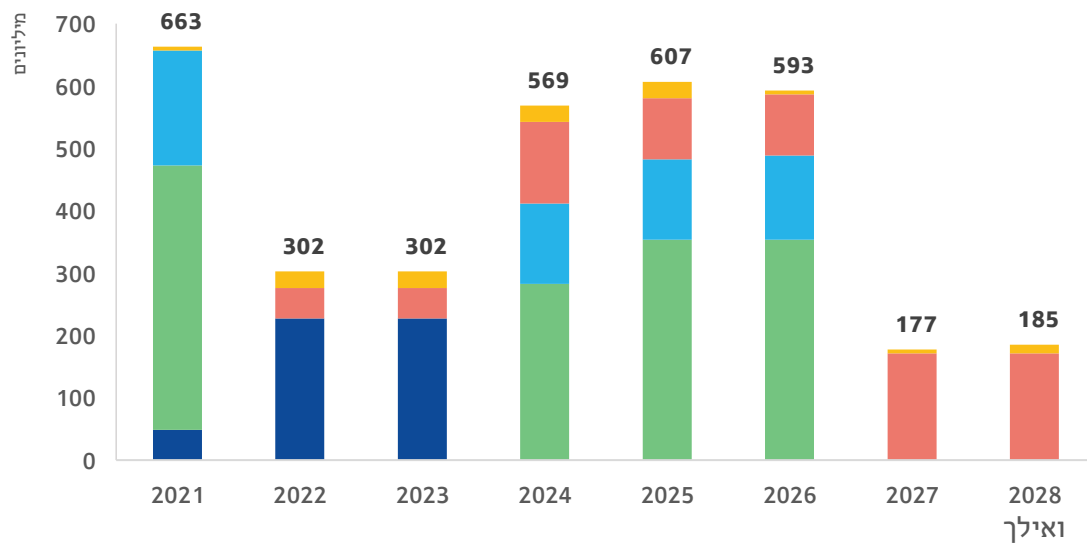
* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

1.7.2 ניהול מבנה החוב

לעניין גיוסים ופירעונות אג"ח שהשלימה החברה בתקופת הדוח ראו סעיפים 1.4 ו- 1.5 לעיל. לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, מסתכם בכ- 4.4 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.2 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.5%. הריבית המשוקללת בנטרול הלוואת חברת קניון TLV שאוחדה לראשונה ביום 31.12.2019 הינה 2.1%. לחברה גמישות פיננסית גבוהה מאוד נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 3.3 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח³ (כ- 1.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

3 כפוף להשלמת הליך הסרת השעבודים וזאת לאחר פרעון הלוואת הקניון TLV בחודש ינואר 2021.

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

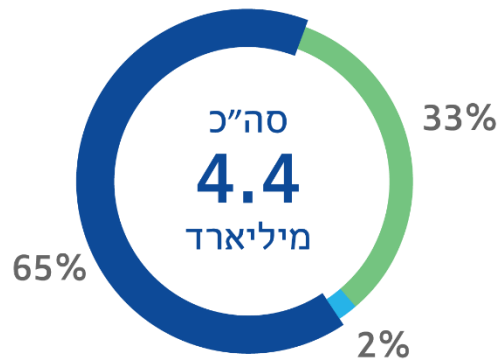


■ אגח סדרה ה ■ אגח סדרה 1 ■ אגח סדרה 2 ■ אגח סדרה 3 ■ אגח סדרה 4 ■ אגח סדרה 5 ■ הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים

(א) לא כולל הלוואה בסך של כ- 259 מיליון ש"ח שנטלה החברה למימון רכישת המקרקעין בתוצרת הארץ שמועד פירעונה 30 ביוני 2021. למועד אישור הדוח, החברה מנהלת מו"מ מתקדם מול תאגיד בנקאי לגיבוש הסכם ליווי לפרויקט.

(ב) פירעונות הקרן בגרף הינם ללא פירעונות בלון של חובות מובטחים בנכסי נדל"ן משועבדים, לאור יחסי השעבוד הנמוכים ואפשרות החברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש.

הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר 2020



● אגרות חוב ● הלוואות ממוסדיים ● הלוואות מבנקים

טבלה של פירעונות החוב וריבית אפקטיבית של יתרת החוב

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	במיליוני ש"ח
177	504	498	568	293	293	1,429	סך פירעונות קרן
1.6%	1.54%	1.73%	1.78%	1.82%	1.97%	2.08%	ריבית אפקטיבית

הערות והסברים	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
העלייה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של הכנסות חברת הקניון בסך של כ- 86.7 מיליון ש"ח.	223,214	311,262	הכנסות משכירות
העליה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מהתקדמות תכנונית של הפרויקטים. 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.	287,426	14,062	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
בתקופה נכללו רווחים שוטפים בחברות בשליטה משותפת שבחלקם נבעו מעדכון שווי נכסי לוגיסטיקה ואחסנה (סך ההשפעה נטו כ- 12 מיליון ש"ח).	-	21,243	חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו
הסכום בגין שנת 2019 הינו בעיקר בגין רווח הזדמנותי מרכישת חברות השוק הסיטונאי בניכוי מס, בשנת 2020 בעיקר בגין שינויים בהתחייבויות שנוצרו במסגרת הרכישה.	27,068	2,803	הכנסות אחרות
ירידה של כ- 35%	537,708	349,370	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות
	-	2,144	עלות המכירות מדירות
העלייה נובעת מאיחוד לראשונה של הוצאות אחזקה בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 22.1 מיליון ש"ח.	8,689	27,483	אחזקת נכסים
בתקופה המקבילה כולל קמפיין שיווקי לפרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ במהלך הרבעון הרביעי 2019.	5,073	3,495	שיווק
העלייה נובעת ברובה מאיחוד לראשונה של הוצאות הנהלה וכלליות בחברת הקניון ובחברת המגורים בסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח ומגידול בהוצאות השכר בסך של כ-7.6 מיליון ש"ח בין היתר בעקבות אישור תגמול לנושאי המשרה.	22,161	40,495	הנהלה וכלליות
	10,319	-	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת
	46,242	73,617	סה"כ הוצאות ועלויות
ירידה של כ- 44%	491,466	275,753	רווח מפעולות
הירידה נובעת בעיקר מהשפעת שינוי המדד בין התקופות, ומנגד עלייה בהוצאות ריבית שנבעה 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.	81,620	68,244	הוצאות מימון

הערות והסברים	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
הכנסות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקר מעלייה של של תיק ניירות ערך בסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח וריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות שניתנו לשותפים בסך של כ- 8.3 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה, הכנסות המימון נבעו בעיקר מעלייה של תיק ניירות ערך בסך של כ- 28.8 מיליון ש"ח וריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות לחברות בשליטה משותפת והלוואות לאחרים בסך של כ- 14.8 מיליון ש"ח.	43,921	25,034	הכנסות מימון
	37,699	43,210	הוצאות מימון, נטו
	453,767	232,543	רווח לפני מיסים על ההכנסה
	*105,332	44,852	מיסים על הכנסה
	348,435	187,691	רווח לתקופה
	348,435	187,749	רווח מיוחס לבעלים של החברה
	-	(58)	הפסד מיוחס למיעוט
	348,435	187,691	רווח לתקופה

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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- 295.3 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לכ- 270.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 9.2%. 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- 64.6 מיליון ש"ח למול תוספת של כ- 35.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בה הוחזק הנכס בשליטה משותפת בשיעור של 50%.

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
216,148	280,279	*NOI
54,393	15,051	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן*
270,541	295,330	NOI - הנהלה

* החל מיום 31 בדצמבר 2019 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.

(Funds From Operations) FFO

ראו סעיף 8.7.2 בפרק א' לדוח.

NOI

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

NOI לרבעון הרביעי של שנת 2020 כמפורט להלן, הסתכם לכ- 71.2 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לכ- 68.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 3.8% 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- 14.5 מיליון ש"ח למול תוספת של כ- 9.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3 חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
54,752	68,674	*NOI
13,866	2,546	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור אחזקה בהן*
68,618	71,220	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 הרביעי של שנת 2020 כולל רווח בסך של כ- 18.1 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV. בתקופה המקבילה אשתקד נכלל רווח בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בגין נתון ה- FFO של חברת קניון TLV.

להלן חישוב ה- FFO לתקופת הדוח ולתקופה המקבילה:

3 חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
196,844	78,226	רווח נקי לתקופה
(203,562)	(21,426)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
959	3,424	פחת והפחתות
52,703	19,543	מיסים נדחים
574	(4,794)	התאמות שונות ^(א)
(13,199)	(41,464)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
34,319	33,509	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.

1.7.4 מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

1.7.4.1 תמצית נתוני המאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019

הערות והסברים	ליום		
	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
לפרטים בדבר גיוס בהיקף של כ- 1,171 מיליוני ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבות סדרות אג"ח ו', ז' ו- ח', ראה סעיף 1.4 לעיל.	266,011	1,137,067	מזומנים, שווי מזומנים, השקעות ופקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסים סחירים
	5,018	6,510	מזומנים ופקדונות מוגבלים
מורכב בעיקר מקרקעין פרויקט המגורים תוצרת הארץ בתל אביב.	259,059	277,221	מלאי בניינים ומקרקעין
	56,532	60,716	לקוחות, חייבים ויתרות חובה אחרות
	586,620	1,481,514	סך נכסים שוטפים
סעיפים עיקריים לתאריך הדוחות: נדל"ן להשקעה בסך של כ-5,339 מיליון ש"ח. השקעה והלוואות בחברות בשליטה משותפת בסך של כ- 141 מיליון ש"ח.	5,711,864	5,894,106	נכסים שאינם שוטפים
	6,298,484	7,375,620	סך הנכסים
			התחייבויות שוטפות
עיקר השינוי נובע ממיון לזמן קצר של הלוואת קניון TLV שנפרעה במלואה בחודש ינואר 2021.	563,154	1,793,308	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
ירידה בתקופה נובעת בעיקר מתשלום מס שבח בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בגין רכישת יתרת האחזקות בחברת הקניון ומנגד עליה בסך של 60 מיליון ש"ח בגין הכרזת דיבידנד.	194,194	188,213	זכאים ויתרות זכות אחרות
	757,348	1,981,521	סך התחייבויות שוטפות
	*3,370,410	3,162,867	התחייבויות שאינן שוטפות
	4,127,758	5,144,388	סך ההתחייבויות
עיקר השינוי נובע מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ- 183 מיליון ש"ח בקיזוז דיבידנד שהוכרז בסך של 120 מיליון ש"ח.	*2,170,726	2,231,232	סך ההון
	6,298,484	7,375,620	סך ההתחייבויות וההון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

1.7.4.2 תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות

הסברים	שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
	2019	2020	
	מיליוני ש"ח		
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 191 מיליון ש"ח לפני מס, לעומת כ-164 מיליון ש"ח אשתקד. תשלומי המסים בתקופה הינן בסך כ-66 מיליון הכוללות מס רכישה בסך של כ-49 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תשלומי המסים בתקופה המקבילה אשתקד הינן גם בגין תשלומים בגין הסכם שומות לשנים קודמות.	136.4	124.6	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
בתקופת הדוח, המזומנים שימשו בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח בגין השקעות בתקופת הדוח ולרכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו בסך של כ- 114 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות בסך של כ- 29 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה, המזומנים שימשו בעיקר לרכישת חברות השוק הסיטונאי בסך של כ-219 מיליון ש"ח, למתן הלוואות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 41 מיליון ש"ח ומתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת של כ- 35 מיליון ש"ח, נטו.	(292.9)	(169.7)	סך המזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה
בתקופת הדוח, המזומנים נבעו בעיקר מתמורה נטו שהתקבלה בגין הרחבת סדרות אגרות החוב בסך ש"כ - 1,043 מיליון ש"ח ומשיכת מסגרת אשראי בסך של כ-95 מיליון ש"ח. מנגד, פרעונות אגרות חוב בסך של כ-265 מיליון ש"ח, פרעונות הלוואות ממוסדות פיננסיות ותאגידים בנקאיים של כ- 90 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית בסך של כ-75 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד שימשו בעיקר ל פרעונות אגרות חוב בסך של כ-256 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה נטו שהתקבלה בגין הרחבת סדרות אגרות החוב 480 מיליון ש"ח, פרעונות הלוואות ממוסדות פיננסיות ותאגידים בנקאיים של כ- 122 מיליון ש"ח, תשלומי ריבית בסך של כ-63 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 93 מיליון ש"ח.	(55.4)	647	סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

1.7.4.3 גרעון בהון חוזר ונזילות

לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 500 מיליון ש"ח לפי הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, הנובע מסיווג להתחייבות שוטפת של הלוואת קניון TLV בסך של 861 מיליון ש"ח שנפרעה במלואה בחודש ינואר 2021.

לחברה תזרים מזומנים קבוע, נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (כ- 3.3 מיליארד ש"ח בכפוף להשלמת הליך הסרת שעבודים בגין הסכם מימון קניון TLV שנפרע במלואו לאחר תקופת הדוח), ויכולת למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. הדירקטוריון בחן את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר של החברה, כדי להצביע על בעיית נזילות.

2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

2.1 הדירקטוריון ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

להערכת הדירקטוריון, לאחר שהובאו בפניו תצהירי הדירקטורים במסגרתם פירטו את השכלתם וניסיונם העסקי בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, חברי הדירקטוריון של החברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית למועד אישור הדוח הינם ה"ה יניב רוג, עודד נגר, אורי לזר, אלכס סורז'קו, רון הימן, יבגני צ'רקסקי. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם ראה פירוט בתקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים על התאגיד).

2.2 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים.

2.3 גילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דניאל שפירא, אשר החל לכהן כמבקר הפנימי של החברה ביום 16 באוגוסט 2016. המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ- 28 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות ומתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב - 1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות").

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

המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד בחברה נוסף על הביקורת הפנימית.

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

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

המבקר הפנימי נותן שירותים חיצוני לחברה.

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

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

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

היקף העסקת המבקר הפנימי וצוותו בשנת 2020 היה כ- 500 שעות עבודה, בתעריף שעותי. היקף ההעסקה נקבע בהתאם לנדרש באופן סביר למימוש תוכנית הביקורת לשנת 2020, ובהתייחס למספר דוחות הביקורת אשר נערכו בשנה זו ולמורכבותם. תשלום שכר הטרחה הסתכם בסך של כ- 99 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, בגין שנת 2020. להערכת הדירקטוריון, הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי לא מושפעת ממתכונת התגמול.

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

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

דוחות המבקר הפנימי מוגשים בכתב לממלא מקום מנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת.

בתקופת הדוח, הגיש המבקר הפנימי 4 דוחות למ"מ מנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. דוחות המבקר הפנימי הוגשו לממלא מקום מנכ"ל החברה ו/או להנהלת החברה בימים 28 ביוני 2020, 15 ביולי 2020, 30 בנובמבר 2020 ו- 23 בדצמבר 2020 ונדונו בדיונים בוועדת הביקורת שהתקיימו ביום 13 בספטמבר 2020 וביום 28 בדצמבר 2020.

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

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

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

2019 ^(א)		2020		
מס' שעות	אלפי ש"ח	מס' שעות	אלפי ש"ח	
2,916	333	1,951	311	שירותי ביקורת
1,054	162	1,726	317	שירותי ביקורת לחברות בנות וחברות בשליטה משותפת
300	198	813	321	שירותי ייעוץ, מס ושונות
4,270	693	4,490	949	סה"כ

(א) נתוני שנה קודמת כוללים שעות ושכר ביקורת בגין חברות השוק הסיטונאי שאוחדו לראשונה ביום 31 בדצמבר 2019 על פי החלק היחסי בהחזקה.

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

הקיטון בשעות הביקורת בתקופת הדוח נובע מהתייעלות בתהליכי העבודה אל מול החברה.

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

- 3.1 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**
- 3.1.1 לפרטים בנוגע לתיקון להסכם המימון של קניון TLV (על תיקוניו), שנחתם בין חברת הקניון לבין המממנים ולפרעון המלא של ההלוואה, ראו סעיף 8.2(ו) בפרק א' לדוח וביאור 19 לדוחות הכספיים.
- 3.1.2 לפרטים בנוגע להנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראו סעיף 1.4 לעיל וביאור 19 לדוחות כספיים.
- 3.1.3 למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת אפשרות להנפקה של אגרות חוב מסדרה חדשה - אגרות חוב (סדרה ט') ("**אגרות חוב (סדרה ט')**"). לפרטים נוספים ראו גם דיווחים מיידיים של החברה מהימים 10 ו-25 בפברואר 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-016705 ו-2021-01-023427, בהתאמה) וכן דוח דירוג ראשוני של חברת מידרוג בע"מ ושל חברת אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ שצורפו לדיווחים מיידיים של החברה מיום 7 במרץ 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-027783 ו-2021-01-027846, בהתאמה) ודיווח מיידי שפורסם ביום 15 במרץ 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-033837).
- מבנה ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית וההנפקה ככל שתבוצע, תהיה בתנאים שיפורטו בדוח הצעת המדף שתפרסם החברה. מודגש, כי נכון למועד פרסום הדוח, אין כל ודאות כי ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ט') תצא אל הפועל והיא כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ט'). לפיכך, למועד פרסום דוח זה אין כל וודאות באשר לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה.

3.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאור א'2(2) לדוחות הכספיים.

4. חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

4.1 אגרות החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (במיליוני ש"ח)

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב *(סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
	אוקטובר 2013, ינואר 2014, ספטמבר 2016	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (מיליון ש"ח)	121.724 ^(א)	181.05 ^(ב)	137.665 ^(ג)	485 ^(ד)
ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2020 (מיליון ש"ח)	502.7	1,045.7	569.4	767.4
ע.ג. צמוד מדד ליום 31.12.2020 (מיליון ש"ח)	502.7	1,060.4	577.4	767.4
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 (מיליון ש"ח)	509.8	1,077.7	564.7	762.7
ריבית שנצברה ליום 31.12.2020 (מיליון ש"ח)	1.4	1.9	0.8	1.8
שווי בורסאי ליום 31.12.2020 (מיליון ש"ח)	527.5	1,108	605	815.1
סוג הריבית	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה
ריבית נקובה	3.3% ^(ה)	2.15% ^(ו)	1.6% ^(ז)	1.42% ^(ח)
ריבית אפקטיבית	3.24% ^(ט)	1.65% ^(י)	2.35% ^(יא)	1.53% ^(יב)

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 תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו- 2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2026.	4 תשלומים בסך של 1.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2020 (כולל), תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 ותשלום בסך של 22% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026	2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו- 2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 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 המתקון פורסם ביום 17.4.2019 (אסמכתא מספר 035481-01-2019)
מהותיות	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית
דירוג עדכני	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג Aa3 stable מעלות AA-	מעלות AA-
נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב	אין	אין	ראו סעיף 4.2.2 (ח) להלן	ראו סעיף 4.2.3 (ז) להלן

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 4.2.3 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.2 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.2 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.1 להלן.	

* בינואר 2021, לאחר תקופת הדוח, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו') נוספות, כמפורט בסעיף 1.4 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. בחודש דצמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-433.684 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, בחודש 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. בחודשים 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 ובחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב-150 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (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 2016-01-125497).
- (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.

4.2 אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים

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

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2020	אמות מידה פיננסיות
2,231 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח
30.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-20%
7.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו ⁽⁸⁾ של החברה לבין ה-NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות - לחברה אפשרות לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, בשעבוד ראשון בדרגה, "נכסים מותרים", כהגדרתם בשטר הנאמנות, חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.**

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

ותנאים מהותיים נוספים:

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2020	אמות מידה פיננסיות
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
2,231 מיליון ש"ח	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
30.3%	
7.4	
אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם: 579 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 640 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).

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

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

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

ה. **מגבלות על הרחבת סדרה** - החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל שמתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור), בנוסף, הרחבת סדרת אגרות החוב תהא מותנית בכך שלא תגרס

לירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר, ובהמצאת אישורים מהחברה לנאמן כאמור בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

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

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

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

ח. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה - סדרה ז בלבד** - להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, שעבדה החברה 12 נכסי מקרקעין. הנכסים כוללים נכס אחד שהינו 50% מהזכויות במרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה, ו-11 הנכסים האחרים הינם נכסי מקרקעין המיועדים ומשמשים להפעלת סופרמרקטים ומושכרים לשוכרים⁴. במועדי הרחבות הסדרה מחודש אפריל 2020 שעבדה החברה עוד 22 נכסי מקרקעין. הנכסים כוללים נכס אחד שהינו הנכס בבאר טוביה המשמש ללוגיסטיקה ו-21 נכסים מקרקעין שמרביתם משמשים להפעלת סופרמרקטים וחלקם למסחר/משרדים ומושכרים לשוכרים⁵. לעיל ולהלן: **"הנכסים המשועבדים"**.

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס⁶, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון

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

5 הנכסים הינם: (1) קרית אונו, (2) שיכון ותיקים רעננה, (3) מגדלי כרמל חיפה, (4) הרצליה נוף ים, (5) נס ציונה, (6) כפר שלם תל אביב, (7) קרית שלום תל אביב, (8) הר יונה נצרת עילית, (9) בית"ר עילית, (10) שכונה ג' אשדוד, (11) רון כפר סבא, (12) רחובות שרונה, (13) נאות ח"ן חדרה, (14) בית אליעזר חדרה, (15) תל אביב הדר יוסף, (16) בית הטיילת ירושלים, (17) נאות אפקה תל אביב, (18) פרס נובל ראשון לציון, (19) יהוד מונסון, (20) נווה אביבים תל אביב, (21) נווה עמל הרצליה.

6 ביחס לנכס בבאר טוביה נרשמו השעבודים על זכויותיה של מרכז לוגיסטי בי רבוע גדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ובנכסים האמורים בס"ק (9), (11) ו-(16) בהערת שוליים 5 לעיל - נרשמו שעבודים אלה על זכויותיה בנכס של בעלת השליטה בחברה, אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בנוסף לשעבוד זכויותיה החוזיות של החברה בנכס כמפורט בשטר הנאמנות (סדרה ז) לרבות התוספות לו.

בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ז) תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

לפרטים בדבר הוראות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות (סדרה ז) ביחס לנכסים המשועבדים, ראו סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחות של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים). במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז), למעט הוספת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות שנחתמו במהלך תקופת הדוח. לעניין הבטוחות שנוספו ראו סעיף ח' זה לעיל וכן ה"ש 5 לעיל.

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ז) לרבות התוספות לו, נספח ב' לדוח הדירקטוריון והערכת שווי לנכס בבאר טוביה המצורפת לדוח זה.

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

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2020	אמות מידה פיננסיות
2,231 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
30.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
7.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 771 מיליון ש"ח	יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחות של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחות 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 הבטוחות").
השווי הבטוחות: 843 מיליון ש"ח ^(ב)	

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) יצוין, כי השווי הבטוחות כולל סך של כ-88 מיליוני ש"ח, המהווה את יתרת כספי תמורת ההנפקה הציבורית של אגרות החוב (סדרה ח'), על דרך של הרחבת הסדרה מחודש אוקטובר 2020, אשר סמוך למועד אישור הדוח מופקד בחשבון הנאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, עד להשלמת רישום השעבודים על נכסי המקרקעין כאמור בסעיף קטן ז' להלן.

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

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

ג. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1.05 מיליארד ש"ח ובכפוף לתנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח) לפירעון מיידי; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח); (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (סדרה ח).

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

ה. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות (סדרה ח) כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה

בחברה; (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ח).

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

2. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה** - להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, שעבדה החברה 17 נכסי מקרקעין⁷. הנכסים כוללים את הנכס ברחוב הסיבים פתח תקווה בשימוש משרדים, את הנכס מקרקעי רכסים בשימוש משרדים ומסחרי ו- 11 נכסי מקרקעין שמרביתם משמשים להפעלת סופרמרקטים וחלקם לשימוש מסחרי אחר ומושכרים לשוכרים. במועדי הרחבות הסדרה מחודשים ספטמבר ואוקטובר 2020, התחייבה החברה לשעבד מספר נכסים (ובהם יכול שיכללו הנכסים כמפורט בתוספות מס' 1 ו-2 לשטר הנאמנות) אשר השווי הבטוחתי שלהם בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה. למועד אישור הדוח, שעבדה החברה עוד 6 נכסי מקרקעין⁸. הנכסים כוללים נכסים המשמשים לסופרמרקטים, מסחר ותחנת תדלוק זעירה ומושכרים לשוכרים. נכון למועד אישור הדוח, סך של כ- 88 מיליון ש"ח מכספי תמורת הרחבת הסדרה מחודש אוקטובר 2020 טרם הועבר לחברה ומופקד בחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על הנכסים כאמור. לעיל ולהלן: **"הנכסים המשועבדים"**.

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס⁹, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. נכון למועד פרסום הדוח, השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ח) תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

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

8 הנכסים הינם: הנכס באופנהיימר תל אביב, הנכס במרכז רעננה, הנכס במתחם אדמירלטי חיפה, בת גלים חיפה, רמת אביב ג' תל אביב ושערי העיר רחובות.

9 בנכסים האמורים בס"ק (16) בהערת שוליים 7 לעיל - נרשמו שעבודים אלה על זכויותיה בנכס של בעלת השליטה בחברה, אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בנוסף לשעבוד זכויותיה החוזיות של החברה בנכס כמפורט בשטר הנאמנות (סדרה ח).

לפרטים בדבר הוראות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות (סדרה ח) ביחס לנכסים המשועבדים, ראו סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים). במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ח), למעט הוספת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות שנחתמו במהלך תקופת הדוח. לעניין הבטוחות שנוספו ראו סעיף ז' לעיל וכן ה"ש 8 לעיל.

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

4.3 פרטים בדבר הנאמנים לאגרות החוב

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

שם חברת הנאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות	דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן
טלפון	03-5544553
פקס	03-5271451
דוא"ל	hermetic@hermetic.co.il
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30 (מגדל צ'מפיון, קומה 13), בני ברק 5120261

4.3.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות ה', ח')

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

4.4 דירוג אגרות החוב של החברה

אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	
מעלות AA-	Aa3 מידרוג stable מעלות AA-	A1 מידרוג stable מעלות A+	A1 מידרוג stable מעלות A+	דירוג עדכני

אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	
מעלות AA-	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה
				היסטורית דירוגים
				20/1/2021
				20/1/2021
	מידרוג Aa3 stable	מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable	29/12/2020
				9/12/2020
				9/12/2020
				8/12/2020
				7/12/2020
מעלות AA-	מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	1/12/2020
מעלות AA-				20/10/2020
מעלות AA-				23/9/2020
מעלות AA-	מעלות AA-			16/4/2020
	מידרוג Aa3 negative			16/4/2020
	מעלות AA-			6/4/2020
	מעלות AA-			5/4/2020
	מידרוג Aa3 negative			5/4/2020
	מידרוג Aa3 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	5/4/2020
	מידרוג Aa3 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	31/12/2019
מעלות AA-	מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	25/11/2019
מעלות AA-				21/3/2019
מעלות AA-				8/11/2018
	מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	8/11/2018
	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	7/11/2018
	מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	29/3/2018
				9/1/2018
				9/1/2018
				7/1/2018
				7/1/2018
	מעלות A+	מעלות A+	מעלות A+	9/11/2017
	מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable		5/4/2017
	מעלות A+	מעלות A+		5/4/2017

אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	
	A1 מידרוג stable	A1 מידרוג stable		13/3/2017
	A+ מעלות	A+ מעלות		13/3/2017
			A1 מידרוג stable	1/3/2017
			A+ מעלות	8/11/2016
			A2 מידרוג stable	21/9/2016
			A2 מידרוג stable	19/9/2016
			A2 מידרוג stable	18/9/2016
			A3 מידרוג credit review עם השלכות שליליות	21/3/2016
			A3 מידרוג credit review עם השלכות שליליות	10/11/2015
			A3 מידרוג credit review עם השלכות שליליות	7/7/2015
			A2 מידרוג credit review עם השלכות שליליות	14/5/2015
			A1 מידרוג credit review עם השלכות שליליות	18/2/2014
			A1 מידרוג stable	26/12/2013
			A1 מידרוג stable	15/10/2013

4.5 לדוח הדירוג העדכני של מידרוג בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ז'), ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 29 בדצמבר 2020 ומיום 20 בינואר 2021 (אסמכתאות מספר 2020-01-141804 ו-2021-01-008596). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

לדוח הדירוג העדכני של סטנדרד & פורס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ח'), ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 1 בדצמבר 2020, 9 בדצמבר 2020 ו-20 בינואר 2021 (אסמכתאות מספר 2020-01-130893, 2020-01-134103 ו-2021-01-008611). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

4.6 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 מידי.

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

15 במרץ, 2021

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 31 בדצמבר		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
		נכסים שוטפים:
84,678	677,297	מזומנים ושווי מזומנים
191,096	311,968	נכסים פיננסיים סחירים
-	148,197	השקעות ופקדונות לזמן קצר
7,246	5,396	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
14,614	39,689	לקוחות
40,563	20,742	חייבים ויתרות חובה
259,059	277,221	מלאי בניינים ובנייה למגורים
731	349	מסי הכנסה לקבל
-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
-	-	נכס מוחזק למכירה
597,987	1,480,859	
		נכסים שאינם שוטפים:
211,385	152,634	מלאי מקרקעין
93,939	130,777	הלוואות לאחרים
-	7,598	חייבים לזמן ארוך
11,975	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
70,386	95,046	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
5,420,500	5,532,690	נדל"ן להשקעה
-	2,522	נכסי מסים נדחים
5,808,185	5,921,267	
6,406,172	7,402,126	סך נכסים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
		התחייבויות שוטפות:
315,366	1,243,162	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
254,784	551,055	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,258	1,279	חלויות שוטפות בגין חכירות
29,605	26,426	ספקים ונותני שירותים
85,827	46,394	זכאים ויתרות זכות
-	60,000	דיבידנד לשלם
3,332	4,562	מסי הכנסה לשלם
73,483	49,933	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
763,655	1,982,811	
		התחייבויות שאינן שוטפות:
1,206,524	286,161	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים ואחרים
1,758,232	2,363,763	אגרות חוב
9,279	7,971	התחייבויות בגין חכירות
5,201	2,234	התחייבויות אחרות
721	132	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
*491,834	525,303	התחייבויות מסים נדחים
3,471,791	3,185,564	
4,235,446	5,168,375	סך התחייבויות
		הון המיוחס לבעלים של החברה:
12,554	12,554	הון מניות רגילות
459,785	459,785	קרנות הון אחרות
(5,385) *	(10,109)	קרן הון מהפרשי תרגום
*1,861,740	1,929,489	עודפים
(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
2,170,726	2,233,751	סך ההון
6,406,172	7,402,126	סך התחייבויות והון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			הכנסות:
282,304	295,239	324,024	הכנסות משכירות
61,849	296,780	30,284	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2,166	26,678	-	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
2,620	1,107	2,803	הכנסות אחרות
348,939	619,804	357,111	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות:
30,774	28,368	28,892	אחזקת נכסים
11,862	8,761	3,495	מכירה ושיווק
5,825	30,022	2,144	עלות המכירות מדירות ומביצוע חוזי הקמה
28,975	27,249	41,132	הנהלה וכלליות
2,419	-	-	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
79,855	94,400	75,663	סה"כ הוצאות ועלויות
269,084	525,404	281,448	רווח מפעולות
132,577	115,537	69,693	הוצאות מימון
15,603	43,921	26,779	הכנסות מימון
116,974	71,616	42,914	הוצאות מימון, נטו
152,110	453,788	238,534	רווח לפני מסים על ההכנסה
35,895	*105,353	50,785	מסים על ההכנסה
116,215	348,435	187,749	רווח נקי לתקופה

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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

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

פרטים בדבר נכס משועבד מהותי מאוד - הנכס בבאר טוביה:

1. כללי

חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ (להלן בנספח זה: "חברת הבת") אשר בבעלות מלאה של החברה, הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקות 67 ו-70 בגוש 312 ברחוב קציר, אזור התעשייה באר טוביה (להלן בפרק זה: "המקרקעין"). המקרקעין הינם בשטח רשום של 74,401 מ"ר. על חלק מהמקרקעין בנוי מבנה לשימוש לוגיסטי בשטח של כ- 24,249 מ"ר (להלן בפרק זה: "הנכס בבאר טוביה").

2. הצגת הנכס

2.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
הנכס בבאר טוביה	שם הנכס
רח' קציר, אזור התעשייה באר טוביה	מיקום הנכס
אחסנה - 23,695 מ"ר	שטחי הנכס [פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות]
קרקע פרטית בבעלות חברת הבת.	מבנה ההחזקה בנכס [תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס]
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס [אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס]
-	ציון שמות השותפים לנכס [אם השותפים מחזיקים למעלה מ- 25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטוט התקנות]
2008	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס [בעלות, חכירה וכדומה]
בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות בניה לאחסנה - 9,966 מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - (100%)	שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	193,100	192,700	158,800	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	102,716 ^(א)
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	193,100	192,700	158,800	מועד הרכישה	2008
רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)	(90)	32,759	3,169	שיעור תפוסה (%)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	23,695	23,695	23,695		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	9,786	9,828	10,683		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	34	35	38		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	-	-	-		
NOI (אלפי ש"ח)	9,663	9,763	10,683		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	9,663	9,763	10,683		
שיעור תשואה בפועל (%)	5%	5.1%	6.7%		
שיעור תשואה מותאם (%) ^(ב)	5.7%	5.7%	7%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	1	1	1		
לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
שער חליפין	ל"ר	ל"ר	ל"ר		

(א) כולל עלות רכישת הקרקע והקמת המבנה.
(ב) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה.

2.3 פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
הכנסות (באלפי ש"ח):			
10,683	9,828	9,786	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
10,683	9,828	9,786	סה"כ הכנסות
עלויות (באלפי ש"ח):			
-	65	123	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
-	65	123	סה"כ עלויות
10,683	9,763	9,663	רווח (באלפי ש"ח):
10,683	9,763	9,663	NOI (באלפי ש"ח):

2.4 שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2020	האם מהווה השוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכמי השכירות
פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	ציון תלות מיוחדת	
שוכר יחיד בנכס כולו.	7 שטרי חוב בסך של 1 מיליון ש"ח כל אחד	מדד המחירים לצרכן	שתי תקופות אופציה, ובסך הכל 5 שנים נוספות ^(א)	התקופה המקורית: 12 שנים אך הוארכה ב-7 שנים עד ליום 1.4.2030 התקופה שנותרה: 9 שנים.	
לוגיסטיקה בע"מ ^(א)	100%	ל"ר	כן	לוגיסטיקה	

(א) למיטב ידיעת החברה, השוכר הינו חברה בת בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. לפרטים בדבר הסכם השכירות ראו סעיף 9.1.7 לפרק ד' לדוח.

(ב) דמי השכירות החוזיים בתקופת האופציה נמוכים מדמי שכירות ראויים. לפירוט בדבר האופן שבו נלקח הדבר בחשבון במסגרת תחשיב הערכת השווי, ראו הערה (א) לטבלה בסעיף 2.9 להלן.

2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
51,291	9,770	9,770	9,770	9,770	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
51,291	9,770	9,770	9,770	9,770	סך הכל

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

2.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה קידמה תב"ע בסמכות ועדה מקומית הכוללת שינוי הוראות בינוי אשר תאפשרנה הקמת מבנה אחסנה גבוה בשטח של כ- 6,000 מ"ר. לאחר תקופת הדוח, התב"ע אושרה למתן תוקף, והחברה פועלת לקידום בקשה להיתר למימוש זכויות הבנייה בהתאם להוראות התכנית המאושרת. החברה נערכת לתחילת ביצוע עבודות במקביל לקידום תהליך הרישוי במטרה להתחיל את העבודות בשטח עם קבלת היתר הבנייה. אין וודאות כי היתר כאמור יתקבל.

2.7 מימון מסוים לנכס

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2020 (באלפי ש"ח)
שיעורים	מסכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חברת הבת בנכס בבאר טוביה אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין, ובמרשמי רשם החברות; שיעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבאר טוביה; שיעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבאר טוביה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).	578,203 ^(א)
דרגה ראשונה	-	-
דרגה שניה	-	-
אחר	-	-

(א) הסכום מהווה יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם אגרות החוב (סדרה ז'), ליום 31 בדצמבר 2020.

2.9 פרטים בדבר הערכות שווי

נתונים לפי 100% חלק (התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	193,100	192,700	158,800
זהות מעריך השווי	האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי:	31/12/20	31/12/19	31/12/18
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
פרמטרים מרכזיים ^(א)	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2020 - 2018 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2020 - 2018 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי ביצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	נתונים לפי 100%; חלק (התאגיד בנכס -100%)	
פנויה, הינם כ- 32.9 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 7.25%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 133.1 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 25.7 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2018 הינו כ- 158.8 מיליון ש"ח.	השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 33 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 6%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 162.5 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 30.2 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2019 הינו כ- 192.7 מיליון ש"ח.	השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 33 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 6%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 162 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 31.1 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2020 הינו כ- 193.1 מיליון ש"ח.		
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	עליה של X%	שיעור תפוסה ^(ב)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ירידה של X%	
(8,800)	(12,800)	(12,800)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
10,200	15,300	15,300	ירידה של 0.5%	
1,200	1,800	1,900	עליה של 2.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(1,100)	(1,800)	(1,900)	ירידה של 2.5%	

(א) כמפורט בהערכת השווי המצ"ב לדוח זה, בתקופת חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לשכר הדירה החוזי הקיים וזאת עד סוף תקופת החוזים (לא כולל תקופת האופציות). דמי השכירות הנ"ל הונו לתקופת החוזה ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (כמפורט בהערכת השווי). בתקופת האופציות של חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לנמוך מבין שכר הדירה החוזי בתקופת האופציה לבין שכ"ד ראוי. דמי השכירות הנ"ל הונו לתקופת האופציות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (כמפורט בהערכת השווי). בתום תקופת חוזי השכירות (כולל תקופת האופציות), דמי השכירות נקבעו בהתאם למחיר השוק לצמיתות. דמי השכירות הנ"ל הונו לצמיתות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (כמפורט בהערכת השווי).

(ב) הנכס מושכר לשוכר יחיד.

פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%]	שנה	פריט מידע															שנה		
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(א) (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	פיידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח) ^(א)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו		הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate] / שיעור היוון: [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
מרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה	2020	אזור	ישראל	227,800	227,800	12,566	12,804	13,588	5.6%	7.4%	10%	20%	(9,622)	92% ^(ב)	מסחר - 149 משרדים - 81	1,550	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	הכנסות היוון	שיעור היוון עיקרי - 7% - 6.75% מספר נכסי השוואה - 12
		המטבע המסחרי	ש"ח																
	2019	שימוש עיקרי	מרכז מסחרי	236,800	236,800	14,431	14,191	14,261	6%	6.9%	11.1%	20%	17,864	93%	מסחר - 152 משרדים - 72	1,519	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	הכנסות היוון	שיעור היוון עיקרי - 7% - 6.75% מספר נכסי השוואה - 18
		עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	127,175																
	2018	חלק התאגיד [%]	50%	218,600	218,600	14,224	13,996	14,072	6.4%	7.6%	11%	19%	11,400	93%	מסחר - 145 משרדים - 71	1,460	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	הכנסות היוון	שיעור היוון עיקרי - 7.5% - 7.25% מספר נכסי השוואה - 14
		שטח [מ"ר]	12,365 ^(ד)																

מרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה

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

(ב) על בסיס הסכמים עם שוכרים לרבות מו"מ מתקדם.

(ג) הנתונים הם למיטב ידיעת התאגיד, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים ואין ביכולתו של התאגיד לוודא כי מידע שזה אכן נכון.

(ד) השטח הנקוב לעיל כולל שטחי מסחר ומשרדים ואינו כולל חניון מקורה בשטח של כ- 11 אלפי מ"ר. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 16 מיליון ש"ח.

פרטים בדבר שנים עשר נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס ומאפייניו ^(א)	שנה ^(ב)	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם ^(ג) בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(ד) (%)	תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	2020	105,049	105,049	5,333	5,311	5,377	5.1%	6.7%	6.9%	18%	3,207	100%	107
		ש"ח											
שימוש עיקרי	2019	100,978	100,978	4,608	4,581	5,438	4.5%	7%	5.9%	17%	4,160	100%	92
		77,150	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)										
חלק התאגיד [%]	2018	72,458	72,458	4,361	4,434	4,651	6.1%	7.1%	6.1%	13%	1,820	100%	91
		שטח [מ"ר]											

(א) כולל 12 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רמת יוסף בת ים (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב ירושלים, נתניה (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות). רחוב ויצמן תל אביב (סעיף 7.1.1.1.10 לשטר הנאמנות), רמת החייל, תל אביב-ת"א (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), ירושלים-נתניה (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות) ויצמן תל אביב, נוף ים הרצליה קרית אונו (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), רעננה ותיקים (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), הרצליה נוף ים (סעיף 7.1.1.1.16 לשטר הנאמנות), רעננה ותיקים, קריית שלום (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות) תל אביב, קרית אונו, תל אביב הדר יוסף (סעיף 7.1.1.1.30 לשטר הנאמנות), יהוד מונוסון (סעיף 7.1.1.1.35 לשטר הנאמנות), נווה אביבים תל אביב (סעיף 7.1.1.1.37 לשטר הנאמנות) ונווה עמל הרצליה (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). 7 מהנכסים מושכרים למגה. ליום 31 בדצמבר 2020 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ב) במהלך שנת 2019 נרכש הנכס בנווה אביבים, תל אביב ונתוניו משוקללים בטבלה לעיל החל משנה זו בלבד.

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

(ד) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים בשנת 2020 הינו כ- 24 מיליון ש"ח, בשנת 2019 כ- 23 מיליון ש"ח ובשנת 2018 כ- 7 מיליון ש"ח.

פרטים בדבר עשרים נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס ומאפייניו ^(א)	שנה	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה ^(ב) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור המטבע המסחרי	2020	340,810	340,810	21,730	21,579	21,602	6.3%	6.3%	10.2%	59%	397	100%	84
שימוש עיקרי עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	2019	340,500	340,500	21,784	21,623	21,623	6.4%	6.4%	10.2%	59%	28,841	100%	84
		212,255											
חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר]	2018	311,340	311,340	20,615	20,334	21,206	6.5%	6.8%	9.6%	54%	8,603	100%	80
		21,524											

(א) כולל 20 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: נאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), רחוב שטמפפר, נתניה (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), בית וגן, קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), רחוב זבולון, קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות), רחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), רחוב הרוא"ה, -רמת גן (סעיף 7.1.1.1.9 לשטר הנאמנות), שטמפפר-נתניה (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), נווה כרמית-ראשל"צ (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), בית וגן-קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), תל-מונד (סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות), מגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.1.15 לשטר הנאמנות), זבולון-קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות), נס ציונה (סעיף 7.1.1.1.17 לשטר הנאמנות), רון כפר סבא, כפר שלם (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), נצרת עילית (סעיף 7.1.1.1.22 לשטר הנאמנות), בית"ר עילית (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות), אשדוד פלמח (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות), ביתר עילית, כפר סבא, רון (סעיף 7.1.1.1.26 לשטר הנאמנות), כפר שלם תל אביב, הר יונה נצרת, מגדלי כרמל חיפה, רחובות שרונה (סעיף 7.1.1.1.27 לשטר הנאמנות), נאות ח"ן חדרה (סעיף 7.1.1.1.28 לשטר הנאמנות), בית אליעזר חדרה (סעיף 7.1.1.1.29 לשטר הנאמנות), בית הטיילת ירושלים (סעיף 7.1.1.1.32 לשטר הנאמנות), נאות אפקה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.33 לשטר הנאמנות), ופרס נובל ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.34 לשטר הנאמנות), שרונה רחובות, נאות אפקה תל אביב. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, 13 מהנכסים מושכרים למגה. ליום 31 בדצמבר 2020 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"מיתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

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

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

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

פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע														נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ^(א)	
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור היתון]: [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
אזור המטבע המסחרי	ישראל	2020	79,700	79,700	5,218	5,183	5,183	6.5%	6.5%	9.2%	10%	470	100%	72	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היתון עיקרי - 7.25% מספר נכסי השוואה - 8
			ש"ח	המסחרי													
	מסחרי	2019	79,230	79,230	5,224	5,192	5,192	6.6%	6.6%	9.2%	17%	5,620	100%	72	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היתון עיקרי - 6.75% מספר נכסי השוואה - 15
			56,127	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)													
חלק התאגיד [%]	100%	2018	73,610	73,610	5,071	5,037	5,037	6.8%	6.8%	9%	15%	3,744	100%	70	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היתון עיקרי - 7.25% מספר נכסי השוואה - 6
			6,060	שטח [מ"ר]													

יכון כפר סבא
(סעיף 7.1.1.13 לשטר הנאמנות)

יכון כפר סבא
(סעיף 7.1.1.13 לשטר הנאמנות)

(א) שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה, לפי הערכת שווי קודמת ליום 30 בספטמבר 2020 הינו 79,000 אלפי ש"ח.

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערור (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
74	100%	600	4%	10.5%	6.4%	6.4%	2,154	2,154	2,159	33,800	33,800	2020	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
74	100%	2,694	4%	10.2%	6.3%	6.3%	2,101	2,101	2,155	33,200	33,200	2019	משרדים	שימוש עיקרי
													20,522	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) חלק התאגיד [%]
45	96%	4,828	3%	5.6%	7.3%	3.7%	2,233	1,140	1,316 ^(א)	30,500	30,500	2018	100%	שטח [מ"ר]
													2,439	

רחוב הסיבים פתח תקווה
(סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות)

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

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) ^(ב)	ערך בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
106	100%	(640)	5%	12.5%	8.1%	7.9%	2,922	2,922	2,982	36,840	36,840	2020	אזור	ישראל
													המטבע המסחרי	ש"ח
105	100%	2,690	4%	12.4%	7.9%	7.8%	2,917	2,917	2,934	37,480	37,480	2019	שימוש עיקרי	משרדים ומסחרי ^(א)
													עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	23,461
98	100%	90	4%	11.7%	8%	7.9%	2,739	2,739	2,753	34,790	34,790	2018	חלק התאגיד [%]	100%
													שטח [מ"ר]	2,339

מקרקעי רכסים
(סעיף 7.1.1.15 לשטר הנאמנות)

(א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במקרקעי רכסים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה").

(ב) בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 1 מיליון ש"ח.

פרטים בדבר עשרים נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס ומאפייניו ^(א)	שנה	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(א)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(ב) (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור המטבע המסחרי	2020	737,658	737,658	44,708	44,041	45,150	6%	6.2%	11.5%	96%	(904)	100%	95
שימוש עיקרי עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	2019	737,445	737,445	45,589	45,338	45,616	6.1%	6.2%	11.9%	96%	68,709	100%	97
		382,364											
חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר]	2018	668,697	668,697	43,653	43,430	45,571	6.5%	6.8%	11.4%	87%	12,622	99%	93
		100%											
		39,267											

(א) כולל 20 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: תל ברוך תל אביב (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות) רחוב לה גרדיה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), מגדלי דוד תל אביב (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), פתח תקווה מכבים (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), עפולה (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), עמישב פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות), אבן גבירול (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), מליבו סנטר מודיעין (סעיף 7.1.1.1.9 לשטר הנאמנות), לוד (סעיף 7.1.1.1.10 לשטר הנאמנות), מודיעין עילית (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), שוהם (סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות), מודיעים המגנים (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות) אילת (סעיף 7.1.1.1.16 לשטר הנאמנות), אלעד (סעיף 7.1.1.1.17 לשטר הנאמנות), אופנהיימר תל אביב (סעיף 7.1.1.1.18 לשטר הנאמנות), מרכז רעננה (סעיף 7.1.1.1.19 לשטר הנאמנות) אדמירלטי חיפה (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), בת גלים, חיפה (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות) רמת אביב ג', תל אביב (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות) ושערי העיר רחובות (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2020, 16 מהנכסים מושכרים למגה. ליום 31 בדצמבר 2020 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ב) לאור שטחם ומיעוט השוכרים שבהם, החברה אינה רואה בנכסים במודיעין המגנים ובשוהם כמרכזים מסחריים לעניין תקנה 26(5) לטיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה".

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

(ד) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים בשנת 2020 הינו כ- 5 מיליון ש"ח, בשנת 2019 כ- 5 מיליון ש"ח ובשנת 2018 כ- 2 מיליון ש"ח.

פרק ג

דוחות כספיים



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת הדוחות הכספיים השנתיים
4	הסכמה מראש להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש ינואר 2020
	הדוחות הכספיים המאוחדים:
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל
8-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-72	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו מיום 15 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו.

ירושלים, 15 במרץ 2021

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, והדוח שלנו מיום 15 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ירושלים, 15 במרץ 2021

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

15 במרץ 2021

לכבוד
הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")
ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף רבוע כחול נדל"ן בע"מ מחודש ינואר 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מחודש ינואר 2020:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 15 במרץ 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 15 במרץ 2021 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 15 במרץ 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
74,915	676,902	10א'	מזומנים ושווי מזומנים
191,096	311,968	10א'	נכסים פיננסיים סחירים
-	148,197		השקעות ופקדונות לזמן קצר
5,018	6,510		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
13,973	39,444		לקוחות והכנסות לקבל
40,381	20,980	16א'	חייבים ויתרות חובה
678	292		מסי הכנסה לקבל
1,500	-	3	הלוואות לחברות מוחזקות
259,059	277,221	5, 4	מלאי מקרקעין
586,620	1,481,514		
נכסים שאינם שוטפים:			
93,939	130,777	10, 4א'	הלוואות לאחרים
-	8,485		חייבים לזמן ארוך
136,713	140,756	3	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,975	-	10א'	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
*14,426	119,914	6	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
211,385	152,634	5	מלאי מקרקעין
*5,243,426	5,339,018	7	נדל"ן להשקעה
-	2,522	11ג'	נכסי מסים נדחים
5,711,864	5,894,106		
6,298,484	7,375,620		סך נכסים

* סווג מחדש.

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 15 במרץ 2021.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	התחייבויות והון
2019	2020		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
308,370	1,242,253	8	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
254,784	551,055	9	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,258	1,279		חלויות שוטפות בגין חכירות
28,377	26,474		ספקים ונותני שירותים
87,744	45,972	16ב'	זכאים אחרים ויתרות זכות
-	60,000	10א'	דיבידנד לשלם
3,332	4,555		הפרשות למס
73,483	49,933	16ג'	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
757,348	1,981,521		
התחייבויות שאינן שוטפות:			
1,124,295	276,995	8	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,758,232	2,363,763	9	אגרות חוב
-	8,982	10א'	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
9,279	7,971		התחייבויות בגין חכירות
3,379	2,234	10א'	התחייבויות אחרות
721	132		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
**474,504	502,790	11ג'	התחייבויות מסים נדחים
3,370,410	3,162,867		
התקשרויות והתחייבויות תלויות			
		12	
4,127,758	5,144,388		סך התחייבויות
הון:			
		13	הון המיוחס לבעלים של החברה:
12,554	12,554		הון מניות רגילות
459,785	459,785		קרנות הון אחרות
** (5,385)	(10,109)		קרן הון מהפרשי תרגום
**1,861,740	1,929,489		עודפים
(157,968)	(157,968)		מניות באוצר
2,170,726	2,233,751		סך ההון המיוחס לבעלים של החברה
-	(2,519)		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,170,726	2,231,232		סך ההון
6,298,484	7,375,620		סך התחייבויות והון

** לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור כ2'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות רווח והפסד ורווח כולל מאוחדים*

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

ביאור

הכנסות:

215,133	223,214	311,262	וב' (2) 15	הכנסות מדמי שכירות
111,502	287,426	14,062	7	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	21,243	3	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
2,620	27,068	2,803	17	הכנסות אחרות, נטו
329,255	537,708	349,370		

הוצאות ועלויות:

11,078	8,689	27,483	17	אחזקת נכסים ומבנים
-	-	2,144		עלות דירות שנמכרו
2,505	5,073	3,495		מכירה ושיווק
23,564	22,161	40,495	17	הנהלה וכלליות
47,479	10,319	-	3	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
84,626	46,242	73,617		
244,629	491,466	275,753		

רווח מפעולות

92,758	81,620	68,244	17	הוצאות מימון
15,603	43,921	25,034	17	הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

167,474	453,767	232,543		רווח לפני מסים על ההכנסה
51,259	**105,332	44,852	11	מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

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

זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
סך רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

7,053	*(4,933)	(4,724)	
7,053	(4,933)	(4,724)	
123,268	343,502	182,967	

סך רווח כולל לשנה

סך רווח נקי לשנה מיוחס כדלהלן:

116,215	348,435	187,749		לבעלים של החברה
-	-	(58)		לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
116,215	348,435	187,691		

סך רווח כולל לשנה מיוחס כדלהלן:

123,268	343,502	183,025		לבעלים של החברה
-	-	(58)		לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
123,268	343,502	182,967		

ש"ח

10.04	**30.08	16.21	
10.03	**30.08	16.21	

14

רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:

רווח בסיסי למניה

רווח למניה בדילול מלא

* ראה גם ביאור 1א' באשר לנתוני ההשוואה המתייחסים לחברות השוק הסיטונאי שתוצאותיהן אוחדו לראשונה בשנת הדוח.
** לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2כ'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה							
מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עלות מניות החברה ברכישה עצמית		סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
			עודפים	אלפי ש"ח			
12,554	459,429	(7,505)	* 1,515,592	(159,613)	1,820,457	-	1,820,457
יתרת ליום 1 בינואר 2018							
תנועה במהלך השנה :							
רווח כולל:							
-	-	-	116,215	-	116,215	-	116,215
-	-	7,053	-	-	7,053	-	7,053
-	-	7,053	116,215	-	123,268	-	123,268
סך הרווח הכולל לשנה							
עסקות עם בעלים :							
-	356	-	(2,001)	1,645	-	-	-
מימוש אופציות עובדים							
מרכיב ההטבה בהענקת							
-	-	-	499	-	499	-	499
-	-	-	(55,000)	-	(55,000)	-	(55,000)
-	-	-	(24,000)	-	(24,000)	-	(24,000)
דיבידנד שהוכרז							
-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק							
12,554	459,785	(452)	*1,551,305	(157,968)	1,865,224	-	1,865,224
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018							
תנועה במהלך השנה :							
רווח כולל:							
-	-	-	*348,435	-	*348,435	-	348,435
-	-	*(4,933)	-	-	*(4,933)	-	(4,933)
-	-	(4,933)	348,435	-	343,502	-	343,502
סך הרווח (הפסד) הכולל לשנה							
עסקות עם בעלים -							
-	-	-	(38,000)	-	(38,000)	-	(38,000)
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
12,554	459,785	*(5,385)	*1,861,740	(157,968)	2,170,726	-	2,170,726
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019							

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2כ'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה							
מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עלות מניות החברה ברכישה עצמית		סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
			עודפים	אלפי ש"ח			
12,554	459,785	*(5,385)	*1,861,740	(157,968)	2,170,726	-	2,170,726
-	-	-	187,749	-	187,749	(58)	187,691
-	-	(4,724)	-	-	(4,724)	-	(4,724)
-	-	(4,724)	187,749	-	183,025	(58)	182,967
-	-	-	-	-	-	(2,461)	(2,461)
-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
12,554	459,785	(10,109)	1,929,489	(157,968)	2,233,751	(2,519)	2,231,232

יתרה ליום 1 בינואר 2020
תנועה במהלך השנה :
רווח כולל:

רווח לשנה

הפסד כולל אחר

סך הרווח (הפסד) הכולל לשנה
עסקות עם בעלים :

איחוד לראשונה

דיבידנד שהוכרז

דיבידנד שחולק

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 22.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:		
217,454	163,568	190,869
-	-	(48,621)
(6,747)	(27,176)	(17,611)
210,707	136,392	124,637

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א')
מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה בקניון תל אביב
מסי הכנסה ששולמו, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:		
1,694	4,877	4,055
-	(218,796)	428
(26,203)	(40,826)	(35,887)
50,025	-	-
-	-	2,253
(15,104)	(9,922)	(28,588)
(171,569)	(67,161)	(142,915)
55,038	74,221	28,923
(14,450)	(36,828)	-
2,000	1,500	2,000
(118,569)	(292,935)	(169,731)

ריבית שהתקבלה
רכישת השליטה בחברות שאוחדו לראשונה (ביאורים
3ב', 3ג')
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו
שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
הלוואות לאחרים
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
מתן הלוואות לחברות מוחזקות
פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:		
(73,047)	(62,527)	(75,203)
(65,000)	(93,000)	(60,000)
476,299	479,836	1,042,548
(328,470)	(256,422)	(264,893)
-	-	95,853
(59,593)	(122,074)	(89,873)
-	(1,238)	(1,414)
(49,811)	(55,425)	647,018

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים		
42,327	(211,968)	601,924
244,595	286,925	74,915
3	(42)	63
286,925	74,915	676,902

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
הפרשי שער בגין מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

נספח לדוח תזרים מזומנים

(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

167,474	453,767	232,543	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(111,502)	(287,426)	(14,062)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	(75,000)	-	רווח הזדמנותי מרכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי
51,554	7,780	(18,543)	חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנדים שהתקבלו, נטו
17,306	(22,450)	(10,935)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
1,670	(6,635)	(37,829)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
-	1,321	3,759	פחת והפחתות
499	-	-	סכומים שנזקפו בגין אופציות שהוענקו ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
66,151	51,862	54,735	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
129	(58)	(589)	
193,281	123,161	209,079	
(11,840)	(5,631)	(17,069)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
7,303	(111)	(24,029)	עלייה במלאי מקרקעין
36,181	2	14,482	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(3,690)	1,005	3,845	קיטון בחייבים ויתרות חובה
(3,781)	45,142	4,561	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
24,173	40,407	(18,210)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
217,454	163,568	190,869	

מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים ששולמו

(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

9,100	4,411	2,252	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	52,934	סווג ממלאי לנדל"ן להשקעה, נטו
55,000	-	60,000	דיבידנד שטרם שולם
2,001	-	-	מימוש אופציות עובדים
-	-	136,222	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:

32,961	8,519	(29,202)	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון
--------	-------	----------	--

(ד) באשר לנכסים והתחייבויות שנכללו בשל האיחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי וחניון גבעון - ראה ביאור 33 ו-ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי:

א. התאגדות ופעילות

רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") נתאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזריאלי 1, תל אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות מוחזקות מוצגות על בסיס השווי המאזני (להלן - "הקבוצה"). הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2020, כולל איחוד לראשונה של חניוני תל אביב המפעילה את חניון גבעון, שהשליטה בה נרכשה בסוף שנת 2020. כמו כן, דוחות הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020, כוללים לראשונה במאוחד את חברות השוק הסיטונאי, שמלוא השליטה בהן נרכשה ביום 31 בדצמבר 2019; קודם לכן, החזיקה החברה בחברות אלה בשליטה משותפת עם צד ג' (50%), וההשקעה בהן בשנים 2019 ו-2018 נכללה על בסיס השווי המאזני, ראה גם ביאור 3ב'.

החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע"), שהינה תאגיד מדווח, בשליטה של מר מוטי בן משה (ראה גם ביאור 15).

החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) בנייה למגורים, באשר למידע לפי מגזרי פעילות - ראה ביאור 18.

בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה משכירה שטחי מסחר (במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק משמעותי מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח (ראה גם ביאור 7ה').

ב. מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה

בדצמבר 2019 התפרץ נגיף ה-Covid-19 בסין והחל להתפשט ברחבי העולם. ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות הנגיף כמגפה עולמית אשר השלכותיה באות לידי ביטוי גם בהשפעה חמורה על הכלכלות ברחבי העולם.

בעקבות המשבר, מדינות רבות בעולם, ביניהן גם ישראל, החלו לנקוט בצעדים משמעותיים על מנת למנוע את התפשטות הנגיף ולהאט את קצב ההדבקה. במסגרת צעדים אלה, בין היתר, הוטלו הגבלות על תנועת אזרחים במרחבים הציבוריים והפרטיים, הוטל איסור על התכנסויות וריכוזי קהל, הגבלות על שימוש בתחבורה ציבורית, סגירת מרכזי קניות וחנויות, השבתת מערכת החינוך, סגירת מקומות בילוי ופנאי וסגירת שדות התעופה.

כחלק מהתמודדות עם מגפת הקורונה, ממשלת ישראל התקניה מעת לעת תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו סגרים במתוויים ובמועדים שונים, כשנאסרו, הופסקו והוגבלו פעילויות שונות במשק לרבות תנועה, התקהלות ונוכחות במקומות עבודה. במהלך תקופת הדוח ובהתאם לתקנות האמורות, נסגרו קניונים וחלק ממרכזי המסחר של החברה וזאת למשך תקופה של כ-4.5 חודשים.

בחודש דצמבר 2020, החל בישראל מבצע "לתת כתף" שמטרתו לחסן את האוכלוסייה במדינת ישראל נגד הנגיף. נכון למועד פרסום הדוחות מעל 5 מיליון איש חוסנו נגד נגיף הקורונה.

לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, במחצית השנייה של חודש פברואר 2021 הוסרו חלק משמעותי מהגבלות התנועה וההתקהלות, והמרכזים המסחריים ושטחי המסחר נפתחו תחת הגבלות שונות בהתאם למתווה "התו הסגול", ביחס לכלל האוכלוסייה.

מאז תחילתו של המשבר החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות המשתנות באופן תדיר. החברה פועלת תוך איזון ראוי בין מחויבותה לשמירת הבריאות של כלל עובדיה, עובדי השוכרים והמבקרים בנכסיה, לבין הצורך בהמשכיות עסקית.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך):

ב. 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.

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 31 לדצמבר 2020 הינו כ-97% למול כ-98% ליום 31 בדצמבר 2019.

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

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.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך):

ב. 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-1.6 מיליארד 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 שינוי מהותי בשווי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה.

תיק ניירות הערך של החברה

שווקי המניות בעולם ובישראל הגיבו לתחילת משבר הקורונה בירידות שערים חדות, ולאחר מכן בעליות 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. במהלך הרבעון הרביעי הציג תיק ניירות ערך של החברה רווח בשווי של כ-25 מיליון ש"ח, ובסך הכל מתחילת שנת 2020, הציג תיק ניירות הערך של החברה רווח בשווי של כ-16 מיליון ש"ח.

ג. הגדרות:

"החברה"	-	רבוע כחול נדל"ן בע"מ.
"הקבוצה"	-	החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת.
"אלון רבוע" או "חברת האם"	-	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, החברה האם של החברה.
"קבוצת אלון רבוע"	-	אלון רבוע וחברות הבת שלה.
"חברת הקניון"	-	קניון העיר תל אביב בע"מ, חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה מיום 31.12.2019 (קודם לכן - בשליטה משותפת המוחזקת על ידי החברה וצד ג' בחלקים שווים).
"חברת המגורים"	-	מגדלי לב תל אביב בע"מ, חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה מיום 31.12.2019 (קודם לכן - בשליטה משותפת המוחזקת על ידי החברה וצד ג' בחלקים שווים).
"רבוע נדל"ן היצירה"	-	חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, שהוקמה לצורך פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

1. הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ולכל אחת משלושת השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, בכפוף להתאמות בגין שיערוך נכסים והתחייבויות פיננסיות (לרבות מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן ונדל"ן להשקעה, המוצג בשווי הוגן.

עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בסעיף 2 להלן ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

2. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי שחושבו על ידי הקבוצה, כאשר שינוי מהותי בהם עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלו או בשנת הדיווח הבאה.

(א) הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בחינת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מבוססת על גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות. גישה ההשוואה מבוססת על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. בהעדר מידע כאמור, הקבוצה קובעת את שווי הנדל"ן להשקעה לפי גישת היוון ההכנסות. בהפעלת שיקול דעת לוקחת הקבוצה בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים ביניהם:

תחזיות בגין תזרימי המזומנים אשר צפויים להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס, זאת בהתאם לתנאי חוזה השכירות בתקופת החוזה ולאחר מכן בהתבסס על דמי השכירות הראויים הנקבעים תוך התבססות על סקר מחירי שוק בגין נכסים דומים באותו מיקום ובאותם תנאים, ותוך שימוש בהתאמות ובשיעורי היוון המשקפים את הערכות הקיימות בשוק באותה עת לגבי אי הוודאות בכל הנוגע לסכום של תזרימי המזומנים והעיתוי שלהם (גישת היוון ההכנסות).

קביעת השווי ההוגן בסמוך למועד הרכישה מבוססת על מחיר הרכישה, למעט כאשר קיימת אינדיקציה למחיר רכישה הזדמנותי, או קיומה של השבחה.

במקרים בהם בא לידי ביטוי שווי בגין זכויות בנייה וקיים קושי באיתור נתוני השוואה משתמשת החברה בגישת הערך השיורי (residual value) הנשענת בעיקרה על גישת העלות, בגישה זו מאומדן שווי הנכס כבנוי מופחת רווח יזמי ואומדן עלויות הבנייה, היתרה מיוחסת לזכויות הנוספות.

חישובי השווי ההוגן המבוססים על גישת היוון ההכנסות, רגישים בעיקר לשיעור ההיוון המשמש בבסיס החישוב.

כאשר שיעור היוון בו משתמשים בניתוח תזרימי המזומנים שונה ב-0.5 (בנקודות אחוז) מהערכות ההנהלה, הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 יהיה נמוך יותר בכ- 324 מיליון ש"ח או גבוה יותר בכ- 376 מיליון ש"ח.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים (המשך)

2. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים (המשך)

(ב) מסים על ההכנסה

הקבוצה מכירה בהתחייבויות מסים נדחים ובנכסי מסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרי החברה של הנכסים וההתחייבויות לבין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות המובאים בחשבון לצורכי מס. בעת חישוב המסים הנדחים ההנהלה נדרשת להנחות ואומדנים באשר לנסיבות ואירועים לגביהם נדרשת החברה להחלטה באם ליצור עתודה למס. ביחס להנחות ששימשו בבסיס חישוב המסים הנדחים ראה בסעיף יב', להלן.

(ג) הערכת החברה בגין צפי מימוש להתחייבויות בגין נכסים

הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין נכסים על בסיס אומדנים ושיקולי דעת של הנהלת החברה ומסתמכת בין היתר על יועצים חיצוניים ויועצים משפטיים.

3. תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה בקשר לפעילות הנדל"ן המניב הינה 12 חודשים, וכ- 5 שנים בקשר לפעילות הנדל"ן היזמי.

ב. דוחות כספיים מאוחדים

1. חברות בנות וצירופי עסקים

חברות בנות הן ישויות (לרבות ישויות מובנות) הנשלטות על ידי הקבוצה. הקבוצה שולטת בישות כאשר לקבוצה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שיגיעו לה מאותה ישות. חברות בנות נכללות באיחוד באופן מלא החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי הקבוצה. איחוד מופסק במועד שבו מפסיקה השליטה.

יתרות ועסקות תוך קבוצתיות, כולל הכנסות, הוצאות ודיבידנדים בגין עסקות בין חברות הקבוצה, בוטלו.

הטיפול החשבונאי של הקבוצה בצירופי עסקים מתבצע תוך שימוש בשיטת הרכישה. התמורה שמועברת בגין רכישת חברה בת (להלן - החברה הנרכשת), מחושבת כסיכום של ערכי השווי ההוגן של הנכסים שמועברים על ידי הקבוצה, ההתחייבויות שמתהוות לקבוצה מול הבעלים הקודמים של החברה הנרכשת והזכויות ההוניות שמונפקות על ידי הקבוצה. התמורה שמועברת כוללת את השווי ההוגן של כל נכס או התחייבות, שנובעים כתוצאה מהסדר תמורה מותנית. עלויות הקשורות לרכישה מוכרות ברווח או הפסד עם התהוותן. נכסים מזוהים שנרכשים וכן התחייבויות והתחייבויות תלויות שנוטלת הקבוצה על עצמה במסגרת צירוף עסקים (למעט חריגים מסוימים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים") נמדדים לראשונה בשווי ההוגן במועד הרכישה.

בצירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכויות ההוניות שהוחזקו בחברה הנרכשת על ידי הקבוצה טרם צירוף העסקים נמדדות בשווי ההוגן למועד צירוף העסקים, ורווח או הפסד שנוצר כתוצאה מכך נזקף לרווח או הפסד.

במקרה של רכישה במחיר הזדמנותי, שבה הסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו, עולה על הסכום הכולל של התמורה המועברת, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת, והשווי ההוגן ליום הרכישה של זכויות קודמות כלשהן בהון החברה הנרכשת, כדלעיל, מוכר ההפרש ישירות ברווח או הפסד במועד הרכישה.

במקרה של אבדן שליטה בחברה בת, מודדת הקבוצה את יתרת הזכויות המוחזקות באותה חברה לפי שווי ההוגן במועד אבדן השליטה, וההפרש שבין שווי זה לבין ערך בספרים של הראשונית באותן זכויות, לצורך המשך הטיפול בהן כהשקעה בחברה כלולה או מכשיר פיננסי, בהתאם לסיווגה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

2. רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בנוסף, החל מ-1 בינואר 2020, מיישמת הקבוצה, לפי בחירתה, את מבחן הריכוזיות המאפשר לקבוע כי המדובר ברכישת חברת נכס, אם למעשה כל השווי ההוגן של הנכסים ברטו שנרכשו מתרכז בנכס יחיד הניתן לזיהוי או בקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי.

עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט ב-1) לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

3. הסדרים משותפים

השקעות בהסדרים משותפים, בהם יש לקבוצה שליטה משותפת עם צדדים שלישיים, מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות כתלות בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר. עסקאות משותפות, הכוללות בעיקר חברות בשליטה משותפת, מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה סעיף 5 להלן). הפעילויות המשותפות של הקבוצה (קניון הדר ופרויקט למגורים תוצרת הארץ) נכללות בדוחות הכספיים של הקבוצה לפי חלקה של הקבוצה בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של אותן פעילויות, מכוח ההסכם בין הצדדים.

4. חברה כלולה

חברה כלולה הינה ישות בה יש לקבוצה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. השקעה בחברה כלולה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני (ראה 5 להלן).

5. שיטת השווי המאזני

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך שהקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה.

חלק הקבוצה ברווח או ההפסד הכולל של חברות כלולות ועסקאות משותפות לאחר מועד הרכישה נוקף לרווח או ההפסד הכולל של הקבוצה, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה; חלק הקבוצה כאמור מוצג תוך הפרדה בין חלקה בתוצאות של החברות וחלקה בתנועות בסעיפי רווח כולל אחר. כאשר חלק הקבוצה בהפסד חברה כלולה או עסקה משותפת שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה או העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

הקבוצה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. במידה שמתקיים סימן כלשהו כאמור, הקבוצה מחשבת את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר ההשקעה בחברה הכלולה (הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה) לערכה בספרים ומכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד.

רווחים או הפסדים שנבעו מעסקות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מוכרים בדוחות הקבוצה רק בגובה חלקם בחברה הכלולה או העסקה המשותפת של המשקיעים הלא קשורים לקבוצה. חלקה של הקבוצה ברווחים או בהפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקות אלה מבוטל.

המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות או העסקות המשותפות שונתה לפי הצורך, על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שמיושמת על ידי הקבוצה.

כאשר זכויות הבעלות של הקבוצה בחברה כלולה או בעסקה משותפת קטנות (כתוצאה מדילול או מכירת זכויות), אך ההשפעה המהותית נשמרת, הקבוצה מכירה ברווח או הפסד, על בסיס השווי המאזני של החלק הנמכר וכן מסווגת מחדש לרווח והפסד חלק יחסי מהסכומים המצטברים שנוקפו להון במסגרת רווח כולל אחר שמקורם בפריטים שמסווגים מחדש לרווח והפסד בעת מימושם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. דיווח מגזרי

מגזרי הפעילות מדווחים לפי הבסיס המשמש לצרכי דיווח פנימיים המוגש למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בקבוצה. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי, אשר אחראי על הקצאת משאבים למגזרי הפעילות, הערכת הביצועים שלהם וקבלת החלטות אסטרטגיות, זוהה כיו"ר דירקטוריון החברה.

ד. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, למעט שותפות בארה"ב (ראה ביאור 3א'), נמדדים בש"ח שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלות כל אחת מחברות אלו (להלן - מטבע הפעילות). מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים הינו ש"ח.

2. עסקות ויתרות

עסקות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום התקופה, נזקפים לדוח רווח והפסד בסעיף "הוצאות מימון, נטו".

3. תרגום דוחות כספיים של שותפות בארצות הברית

התוצאות והמצב הכספי של השותפות אשר מטבע הפעילות שלה שונה ממטבע ההצגה, מתורגמים למטבע ההצגה כדלקמן:

- א) נכסים והתחייבויות לכל דוח על המצב הכספי מתורגמים לפי שער הסגירה במועד אותו דוח על המצב הכספי.
- ב) הכנסות והוצאות לכל דוח רווח והפסד מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה.
- ג) כל הפרשי השער הנוצרים מוכרים כרכיב נפרד במסגרת רווח כולל אחר. בעת איחוד הדוחות הכספיים, נזקפים לרווח כולל אחר הפרשי שער הנובעים מתרגום ההשקעה נטו בפעילות חוץ ומהלוואות מיועדות המשמשות לביצוע ההשקעה האמורה.

שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2020 הינו: $1\$ = 3.215$ ש"ח (31 בדצמבר 2019 - 3.456 ש"ח).

ה. מלאי מקרקעין

מלאי המקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות או שווי המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות הישירות המזוהות בגין רכישת המלאי ועלויות אשראי שהונו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל ובניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הנדרשות לביצוע המכירה.

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליות ערך הוניות או שניהם ואינו משמש את הקבוצה. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. העלות של נדל"ן להשקעה שנרכש כוללת את מחיר רכישתו וכן כל יציאה שניתן לייחס במישרין, לרבות שכר טרחה של יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים, מסי רכישה של נדל"ן ועלויות עסקה אחרות. במדידה עוקבת, הנדל"ן להשקעה, כולל נדל"ן להשקעה בשלבי הקמה, נמדד בשווי ההוגן, אשר נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים. שינויים בשווי ההוגן מוכרים בדוח רווח והפסד בסעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו" (ראה סעיף 2א' (2) לעיל). סעיף נדל"ן להשקעה כולל גם נדל"ן שנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. עלויות אשראי

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לחברה יציאות בגין הנכס; (ב) מתהוות לחברה עלויות אשראי; וכן (ג) היא מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו.

היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. בפרויקטים של נדל"ן יזמי, היוון עלויות אשראי מופסק כאשר המכירה עומדת בתנאים להכרה בהכנסה על פני זמן והנכס מוכן לשיווק במצבו הנוכחי.

עלויות אשראי שניתן ליחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הן אותן עלויות אשראי אשר היו נמנעות אילו ההוצאה בגין הנכס הכשיר לא היתה מבוצעת. הכנסות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי טרם ששימש להשקעה בנכסים כשירים מופחתת מעלויות האשראי הניתנות להיוון.

עלויות אשראי אחרות נזקפות כהוצאה בדוח רווח והפסד בתקופה בה התהוו.

ח. מכשירים פיננסיים

החל מ-1 בינואר 2018, הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 9 אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 בנושא של ההכרה המדידה וההצגה של מכשירים פיננסיים. להלן תאור המדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה בהתאם לתקן החדש.

1) נכסים פיננסיים

הנהלת הקבוצה קובעת את סיווג הנכסים הפיננסיים בעת ההכרה בהם לראשונה. סווג הנכסים לצורך מדידה עוקבת יכול להעשות באחת מהקטגוריות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח והפסד.

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת.

הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה המסווגים למסגרת קטגוריה זו כוללים "חייבים ויתרות חובה", "הלוואות לחברות מוחזקות" ו"הלוואות לאחרים".

הנכסים הפיננסיים האחרים של הקבוצה, לרבות מכשירי חוב המוחזקים במסגרת תיק למסחר, מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים אלה כוללים ניירות ערך סחירים המוחזקים במסגרת תיק השקעות למסחר והשקעות במניות שאינן סחירות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

2) ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה מיישמת מודל לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). בהתאם למודל זה מעריכה הקבוצה מראש את הפסדי האשראי הצפויים המתייחסים למכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, כל ההתחייבויות הפיננסיות נמדדות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח והפסד על פני תקופת ההלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

חישוב הריבית האפקטיבית הגלומה באגרות חוב והלוואות, מבוצע נכון למועד קבלתן, בהתאם לתזרימי המזומנים הנומינליים החזויים בגין (ללא התחשבות בתחזית לגבי שינויים עתידיים במדד המחירים לצרכן), כאשר לתאריך כל דוח על המצב הכספי מוצמדת היתרה הנומינלית של סכום העלות המופחתת של ההלוואה האמורה ושל אגרות החוב למדד המחירים לצרכן לתאריך הדוח על המצב הכספי.

עמלות המשולמות בגין קבלת מסגרת הלוואה מוכרות כעלויות עסקה המיוחסות להלוואה הרלוונטית, וזאת במידה שצפוי (probable) כי חלק או כל מסגרת ההלוואה תנוצל. במקרה כזה, ההכרה בעמלה נדחית עד לביצוע משיכת הכספים בפועל ממסגרת ההלוואה. במידה שאין ראיה לכך שצפוי שחלק או כל מסגרת ההלוואה תנוצל, העמלה מהווה כתשלום מראש בגין שירותי מימון, ומופחתת על-פני תקופת מסגרת ההלוואה המתייחסת.

ההתחייבויות הפיננסיות מסווגות כהתחייבויות שוטפות, אלא אם לקבוצה ישנה זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק ההתחייבויות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. מכשירים פיננסיים (המשך):

4) שינויים בתנאי התחייבות קיימת

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגרעיה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה לפי שוויה ההוגן. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

שינוי תנאים או החלפה של התחייבות פיננסית, שאינם מטופלים כגרעיה, מטופלים בדומה לטיפול בעדכון אומדנים לגבי תשלומים של התחייבות פיננסית, כלומר חישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות על ידי היוון תזרימי המזומנים המעודכנים בריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפער בין העלות המופחתת המעודכנת ובין הערך בספרים טרם השינוי מוכר באופן מיידי ברווח או הפסד. זאת בשונה מהמדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017, לפיה הפער בין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפני השינוי ולאחריו מופחת לאורך התקופה שנותרה להתחייבות המתוקנת על ידי חישוב ריבית אפקטיבית חדשה להתחייבות בכללותה. הטיפול בעלויות ובעמלות שהתהוו במישורין כתוצאה משינוי התנאים או החלפה נותר ללא שינוי.

5) קיזוז נכסים והתחייבויות פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכומים נטו מוצגים בדוח על המצב הכספי כאשר קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

6) מכשירים פיננסיים נגזרים

מכשירים פיננסיים נגזרים לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אלא אם יועדו לצרכי חשבונאות גידור תזרים מזומנים.

המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה מסווגים כנכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מאחר שאלו מכשירים נגזרים אשר אינם כשירים לחשבונאות גידור. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים נגזרים אלה מוכרים באופן שוטף בדוח רווח והפסד במסגרת "הוצאות מימון, נטו".

הפרדה של נגזרים משובצים מחוזה מארח, למעט כאשר החוזה המארח הינו נכס פיננסי שאז הם אינם מופרדים, נעשית בהתקיים תנאים מסוימים. לקבוצה אין נגזרים משובצים שהופרדו.

ט. מזומנים ושווי מזומנים

במסגרת הדוחות המאוחדים של תזרימי המזומנים, כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בקופה ובבנקים, שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או בתקופה העולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה תוך שלושה חודשים ממועד מתן הוראת המשיכה, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

י. הון מניות

מניות רגילות של החברה מסווגות כהון מניות. עלויות תוספתיות המיוחסות במישורין להנפקת מניות חדשות מוצגות בהון כניכוי מתקבולי ההנפקה.

יא. ספקים

יתרות הספקים כוללות התחייבויות של הקבוצה לשלם עבור טובין או שירותים שנרכשו מספקים במהלך העסקים הרגיל. יתרות הספקים מסווגות כהתחייבויות שוטפות כאשר התשלום אמור להתבצע תוך שנה אחת או פחות, אחרת הן מוצגות כהתחייבויות שאינן שוטפות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. מסים שוטפים ונדחים

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח והפסד, למעט מסים הקשורים בפריטים שנוקפו לרווח כולל אחר, אשר מוכרים גם הם ברווח כולל אחר.

הסכום הנזקף כמסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי במדינות בהן הקבוצה פועלת ומפיקה הכנסות. הנהלת הקבוצה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצרכי מס, בהתאם לדיני המס הרלוונטיים ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס.

הקבוצה מכירה במסים נדחים באופן מלא, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצרכי מס. עם זאת, מסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבויות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס. סכום המסים הנדחים נקבעים לפי שיעורי המס (חוקי המס) שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי, והצפויים לחול בעת מימוש נכס המס הנדחה או יישוב התחייבות המס הנדחה.

סכום המסים הנדחים המתייחסים לנדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן, מבוסס ככלל, על ההנחה שערכו יושב במלואו באמצעות מכירה, ונעשה שימוש בשיעור המס החל על מכירתו.

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס, בגבולות סכום הפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

החברה אינה זוקפת מסי הכנסה נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מהשקעות בחברות מאוחדות, בישויות בשליטה משותפת, והחברה הכלולה מאחר והיא שולטת בעיתוי היפוך הפרשים הזמניים וצפוי שלא יחול היפוך בהפרשים הזמניים בעתיד הנראה לעין.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקווצים, אם ורק אם קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפות וכאשר המסים הנדחים מתייחסים למסים על ההכנסה, המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כסעיף שאינו שוטף, גם אם מועד היפוכם צפוי בשניים עשר החודשים הקרובים.

יג. הטבות עובד

(1) התחייבות לפיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל, מחויבת הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטר או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה מטופלת כתוכנית להטבה מוגדרת ולגבי העובדים שהמחויבות בגינם הינה לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים התשכ"ג 1963 מטופלת כתוכנית להפקדה מוגדרת.

התוכניות להפקדה מוגדרת ממומנות בדרך כלל באמצעות תשלומים, המועברים לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה המנוהלות בנאמנות. לחברה אין כל מחויבות, משפטית או משתמעת, לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסי הקרן כדי לשלם לכל העובדים את ההטבות בגין שירותי העבודה בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

בהתאם להתחייבות החברה לעובדים שלגביהם קיימת תכנית המהווה הטבה מוגדרת, סכומי ההטבות שיקבל העובד הזכאי לפיצויים בעת פרישה, מתבססים על מספר שנות הוותק ומשכורתו האחרונה.

ההתחייבות להטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי מבוססת על סכומי ההטבות ושנות הוותק שיקבל העובד הזכאי לפיצויים בעת פרישה כאמור לעיל; סכום ההתחייבות כלעיל, אינו שונה מהותית מהערך הנוכחי של ההטבות העתידיות המבוסס על הערכה אקטוארית (על בסיס שיטת ה- Projected Unit Credit method).

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. הטבות עובד (המשך)

(2) דמי חופשה והבראה

במסגרת החוק, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הזכאות מתבססת על משך תקופת ההעסקה. הקבוצה זוקפת התחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

(3) תכניות מענקים

החברה מכירה בהתחייבות ובהוצאה בגין מענקים כאשר קיימת מחויבות משפטית או כאשר הנוהג יצר בעבר מחויבות משתמעת לבצע תשלומים כאלה וכן ניתן לאמוד באופן מהימן את ההתחייבות.

יד. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת כתוצאה מאירועים בעבר וצפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות.

הפרשות נמדדות בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים שידרשו ליישוב המחויבות, המחושב באמצעות שימוש בשיעור היוון לפני מס, המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים למחויבות. הגידול בהפרשה עקב חלוף הזמן מוכר כהוצאת ריבית.

טו. הכרה בהכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות בדרך המשקפת את העברת השליטה בסחורות או בשירותים המסופקים ללקוחות במסגרת החוזים, בסכומים המשקפים את התמורה אשר הישות צופה כי תהיה זכאית לקבל בגין אותם סחורות או שירותים בהתאם לתנאי החוזה.

ההכרה בהכנסה בהתאם לעיקרון הליבה האמור מתבצעת על ידי יישום חמישה שלבים: (א) זיהוי החוזה עם הלקוח; (ב) זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה; (ג) קביעת מחיר העסקה; (ד) ייחוס מחיר העסקה למחויבויות הביצוע השונות בחוזה; ו- (ה) הכרה בהכנסה כאשר מבוצעת כל אחת ממחויבויות הביצוע.

(1) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול נכללות בדוחות הכספיים בהתאם לתקופה אליה הן מתייחסות. ההכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך תקופת השכירות לפי שיטת הקו הישר, הכנסות מותנות (כגון הכנסות המבוססות על מחזור) מוכרות כאשר צפוי שיתקבלו.

הסכמי השכירות של הקבוצה הינם בעיקר מסוג "שכירות-נטו" - המטילים את כל חובות התשלום למיניהן על השוכרים.

(2) הכנסות ממכירת מקרקעין

ההכנסות ממכירת מקרקעין מוכרות כאשר השליטה בנכס עברה לרוכש.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הכרה בהכנסות (המשך)

(3) הכנסות ממכירת דירות למגורים

מחויבות הביצוע היחידה המזוהה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים, כאשר ההכנסה מכל חוזה למכירת דירה מוכרת בנפרד לאורך זמן, בהתאם להתקדמות הביצועים והעברת השליטה לקונה.

ההכרה בהכנסה מההקמה והמכירה של דירות למגורים נעשית לאורך זמן החל ממועד קבלת היתר, מאחר וביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש, החל מאותו מועד, זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת הקבוצה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט, למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. עלויות הקרקע ועלויות הבניה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה.

עלויות הקרקע ועלויות הבניה המשותפות בכל פרויקט, מוכרות ברווח והפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בניה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד, מוצגות כמלאי דירות למכירה.

הקבוצה מספקת לרוכשי דירות אחריות לבדק מכח חוק. אחריות זו אינה מספקת שירות נוסף, ולכן אינה מטופלת כמחויבות ביצוע נוספת, אלא כהפרשה.

(4) הכנסות מעבודות הקמה של מבני ציבור

חוזה הקמה הינו חוזה שנערך באופן ספציפי להקמת נכס.

מחויבות הביצוע היחידה בפרויקטים של הקמה של נכסים עבור עיריית תל אביב, היא העברה ללקוח של הנכס.

ההכרה בהכנסה מחוזי ההקמה לאורך זמן מאחר וביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס שלכל אורך תקופת ההקמה נשלט על ידי הלקוח. ההתקדמות נמדדת על בסיס העלויות שהתהוו ביחס לסך העלויות החזויות בחוזה ההקמה. במקרים בהם החברה אינה יכולה למדוד באופן סביר את תוצאות החוזה, אך צפוי שהעלויות שהתהוו תהיינה ניתנות להשבה, החברה מכירה בהכנסה בגובה העלויות שהתהוו. כאשר צפוי כי סך עלויות החוזה יעלו על סך הכנסות החוזה, החברה מכירה בהפסד החוזי כהוצאה מיידי.

טז. חלוקת דיבידנד

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוח על המצב הכספי של החברה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

יז. רווח למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה מבוסס ככלל על הרווח הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, בניכוי מניות החברה בהחזקה עצמית (מניות באוצר).

בחישוב הרווח המדולל למניה, מתווסף לממוצע המניות הרגילות, ששימש לחישוב הבסיסי, גם הממוצע המשוקלל של מספר המניות שיונפקו, בהנחה שכל המניות הפוטנציאליות המדוללות יומרו למניות. המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("IFRS 16"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 באותו נושא. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

בהתאם לתקן הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הקודם בחכירות תפעוליות).

על פי התקן, חוזה הוא חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

פרט לכך, ובהינתן ההקלות הקבועות בתקן כלעיל, מיישמת הקבוצה החל מ-1 בינואר 2019 את הטיפול המתחייב בתקן לגבי חוזה חכירת המשרדים שבשימושה (ראה גם ביאור 6 להלן).

בהתאם לאמור לעיל, ובמסגרת חלופות המעבר הקבועות בתקן, יישום IFRS 16 לגבי זכויות השכירות נעשה למפרע, ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות.

לאחר מועד ההכרה לראשונה, החברה מציגה את נכס זכות השימוש בעלותו כלעיל, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו, ולרבות התאמה בגין מדידה מחדש כלשהי של התחייבות החכירה כאמור לעיל; התחייבות החכירה מתעדכנת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה והקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

נכס זכות השימוש מוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים של הקבוצה; ההתחייבות מוצגת במסגרת התחייבויות אחרות (תוך סווגן לזמן ארוך ולחלוטיות שוטפות המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות).

עבור החכירות שהוחרגו במסגרת ההקלות בתקן כלעיל, החברה ממשיכה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

עד ל-31 בדצמבר 2018, סווגו הסכמי חכירה שבהן החברה משמשת כחוכר וטופלו כחכירה מימונית או תפעולית, בהתאם למבחן העברת הסיכונים והתשואות. תשלומי החכירה בגין חכירות תפעוליות הוכרו כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

הסכמי חכירה שבהן הקבוצה משמשת כמחכיר (נדל"ן להשקעה - ראה גם ו' לעיל) מטופלים כחכירות תפעוליות.

יט. תקני דיווח בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

1) השפעת היישום לראשונה של תקנים חדשים בשנים 2019 ו-2020

תקנים המיושמים מתחילת 2020

החל מ-1 בינואר 2020, מיישמת הקבוצה את התיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3: "צירופי עסקים" המגדיר מחדש את המאפיינים הנדרשים של "עסק" לצורך החלת התקן, וגם מאפשר לישות ליישם לחילופין את "מבחן הריכוזיות". תחת מבחן אופציונאלי זה, אשר יושם בבחינת רכישת השליטה בחניון תל אביב (ראה ביאור 3ג'), כאשר במהות כל השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מרוכז בנכס יחיד או בקבוצה של נכסים דומים, הנכסים שנרכשו אינם מהווים "עסק" ומתייטר הצורך בבחינת העמידה בהגדרת "עסק". פרט לאמור לעיל, לא היתה ליישום התקן השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. יישום התיקון לתקן הינו פרוספקטיבי - לגבי עסקות רכישה הנעשות החל ממועד יישומו לראשונה.

כמו כן, מיישמת הקבוצה לראשונה, החל ב-1 בינואר 2020, מספר תיקונים לתקני חשבונאות בנושא הגדרת "מהותיות" ובנושאים הקשורים לרפורמה להחלפת רביות (רפורמת ה-IBOR), אשר לא היתה להם השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. תקני דיווח בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות (המשך):

(1) השפעת היישום לראשונה של תקנים חדשים בשנים 2019 ו-2020 (המשך)

פרט לתקנים אלה, לא נכנסו לתוקף תקני IFRS או תיקונים לתקני IFRS שיש להם השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

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

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן - התיקון ל- IAS 1) התיקון מבהיר את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון מבהיר, בין היתר כי:

התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת רק אם לישות יש זכות מהותית לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות (substantive right) 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח. כמו כן, התיקון מבהיר כי כוונת הישות בנוגע למימוש הזכות אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות.

זכות מהותית כאמור קיימת רק במידה והישות עומדת בתנאים הרלוונטיים בתאריך הדוח על המצב הכספי, גם אם הבחינה הינה במועד מאוחר יותר במהלך 12 החודשים שלאחר תום תקופת הדוח.

"סילוק" ההתחייבות במכשירים הוניים (זכות המרה) אינה משפיעה על סיווגה של ההתחייבות אם זכות ההמרה סווגה וטופלה כהונית.

התיקון ל- IAS 1 ייושם באופן רטרואקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. החברה בוחנת בשלב זה את השפעותיו הצפויות של התיקון.

כ. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במהלך שנת הדוח, כתוצאה מתיקון תחשיבי העבר של העתודה למסים נדחים (בגין נכסי נדל"ן להשקעה ואחרים), הקטינה החברה את יתרת ההתחייבות למסים הנדחים המוצגת בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, בסכום כולל של 23,916 אלפי ש"ח ואת קרן ההון השלילית בגין הפרשי תרגום בסכום כולל של 1,517 אלפי ש"ח. עיקר התיקון, בסך 18,933 אלפי ש"ח, נזקף והגדיל את יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018.

השפעת התיקון על השנים המדווחות - התיקון הקטין את הוצאת המס הנדחה בדוח הרווח או הפסד לשנת 2019 בסכום של 4,983 אלפי ש"ח ואת הפרשי התרגום במסגרת רווח כולל אחר בסך של 1,517 אלפי ש"ח. הרווח הנקי והרווח הכולל האחר לשנת 2019, גדלו בהתאמה לאותם סכומים (סך כל ההשפעה על הרווח הכולל הסתכמה ב- 6,500 אלפי ש"ח).

הנהלת החברה, לאחר שבחנה את הסכומים שתוקנו, ובהתחשב במאפייני הסעיף שתוקן והשפעתו (הנובעת בעיקרה מהשפעה מצטברת של תיקוני שנים שקדמו לשנים הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים), קבעה כי המדובר בתיקון לא מהותי של מספרי השוואה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - חברות מוחזקות:

א. פרטים לגבי השקעות בחברות מוחזקות עיקריות:

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם החברה המוחזקת
2020	2019		
זכויות בהון (%)			
(1) חברות בנות			
100	100	ישראל	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ ("מרכז לוגיסטי ביי")
100	100	ארה"ב	BSRE Point Wells, LP – ראה ביאור 5 להלן.
100	100	ישראל	רבוע נדל"ן היצירה בע"מ – ראה ביאור 4 להלן
100	100	ישראל	קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון")*
100	100	ישראל	מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים")*
**-	**75	ישראל	חניוני תל אביב בע"מ
(2) חברות בשליטה משותפת			
**50	**-	ישראל	חניוני תל אביב בע"מ
50	50	ישראל	אייל ברבוע בע"מ
50	50	ישראל	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
50	50	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ

* השליטה בחברות אלה נרכשה ביום 31 בדצמבר 2019 - ראה ב' להלן.

** במהלך חודש נובמבר 2020 השלימה החברה את רכישת השליטה בחברה זו - ראה ג' להלן.

ב. רכישת השליטה ואיחוד לראשונה ליום 31 בדצמבר 2019 - חברות השוק הסיטונאי

ביום 31 בדצמבר 2019, התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם מיום 23 בדצמבר 2019 לרכישת חלקם של גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ (אשר יקראו יחד להלן – "גינדי") בחברת הקניון, בחברת המגורים ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן – "חברת הניהול" – חברה שאינה פעילה), אשר יקראו יחד להלן – "חברות השוק הסיטונאי". ממועד השלמת העסקה מחזיקה החברה במלוא השליטה (100%) בחברות השוק הסיטונאי ובהתאם לכך, מאחדת אותן במלואן (משתקפות בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2019); קודם לכן וכפי שמשקף בדוחות הרווח והפסד ובדוחות על תזרימי המזומנים לשנים 2018 ו-2019, נכללה ההשקעה בחברות אלו על בסיס השווי המאזני, בהתאם לשיעור ההחזקה הקודם (50%).

החברה טיפלה ברכישת הזכויות בחברות השוק הסיטונאי כצירוף עסקים של יחידה מצרפית אחת. זאת, בין היתר, בשל הערבויות הצולבות, הלוואות בינחברתיות, תלויות משותפות וקשרים מסחריים שבין החברות הנרכשות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - חברות מוחזקות (המשך):

ב. רכישת השליטה ואיחוד לראשונה ליום 31 בדצמבר 2019 - חברות השוק הסיטונאי (המשך)

להלן פרטים בדבר קביעת התמורה ששולמה וייחוסה לנכסים וההתחייבויות שזוהו ברכישה, בהתאם לעבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) שנערכה ליום העסקה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים:

אלפי ש"ח	סך הכל תמורה
225,000	תשלום במזומן
423,600	השווי ההוגן של הזכויות בחברות השוק הסיטונאי שהוחזקו לפני צירוף העסקים
(7,084)	נכס שיפוץ (בגין תביעות תלויות) שהוכר עקב התחייבות המוכרים
641,516	סך התמורה ששולמה
117,935	סכומים שהוכרו בגין נכסים ניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שניטלו:
1,610,809	רכוש שוטף
281	נכסי נדל"ן להשקעה
(37,507)	נכסי מס נדחה
(51,363)	זכאים ויתרות זכות
(922,273)	הפרשות בגין תלויות (ד)
(1,366)	הלוואות מתאגידים בנקאיים (ה)
716,516	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(75,000)	סך הכל נכסים מזוהים, נטו
641,516	רווח ההזדמנות*
	סך התמורה ששולמה
	תזרימי המזומנים בגין הרכישה שנכללו בתזרימי המזומנים מפעילות השקעה:
225,000	מזומנים ששולמו
(6,204)	מזומנים ושווי מזומנים של חברות השוק הסיטונאי
218,796	רכישת חברות השוק הסיטונאי, בניכוי מזומנים שנרכשו, כפי שמוצג במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

* להערכת החברה הרווח ההזדמנותי נובע ממכירה של גינדי שלא בתנאי שוק רגילים שהושפעו בין השאר מזכות סירוב שהיתה לחברה (הנחת מיעוט), מכירה בתנאי לחץ של גינדי, העירוב בין החברות הנמכרות שאילץ את גינדי למוכרן בעסקה אחת, ושוק רוכשים מצומצם לרבות גישה מוגבלת למידע בשל התניות חוזיות.

ג. רכישת השליטה ואיחוד לראשונה ליום 31 בדצמבר 2020 - חניוני תל אביב בע"מ ("חברת החניון")

במהלך חודש נובמבר 2020 השלימה החברה רכישת 25% נוספים מהבעלות של חברת החניון ובכך השלימה עליה לשליטה והחזקה בשיעור של 75% בחברה זו שהיא בעלת הזכויות להפעלה של חניון גבעון (ראה ביאור 6). קודם לרכישת השליטה, החזיקה החברה בשליטה משותפת בחברה זו (50%: 50%).

על פי ההסכם שילמה החברה למוכרת סך כולל של 13.5 מיליון ש"ח הכולל סכום של כ- 4.6 מיליון ש"ח עבור רכישת המניות וסכום של כ- 8.9 מיליון ש"ח עבור המחאת זכויותיה של המוכרת בהלוואת בעלים שנתנה לחברה בסכום זה. בהתחשב בעובדה ששווי החברה הנרכשת מתייחס לנכס מהותי אחד (החניון), ובהתאם למבחן הריכוזיות, קבעה החברה כי הרכישה הינה רכישת חברת נכס.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - חברות מוחזקות (המשך):

ג. רכישת השליטה ואיחוד לראשונה ליום 31 בדצמבר 2020 - חניוני תל אביב בע"מ ("חברת

החניון") (המשך):

להלן תמצית הנכסים וההתחייבויות של חברת החניון כפי שנכללו באיחוד לראשונה ליום 31 בדצמבר 2020:

אלפי ש"ח

13,500	סך הכל תמורה
17,835	תשלום במזומן
(4,922)	יתרת הלוואות בעלים, שנתנו לחברת החניון
<u>26,413</u>	שווי מאזני של הזכויות בחברת החניון שהוחזק לפני רכישת השליטה
	סך התמורה ששולמה
19,971	סכומים שהוכרו בגין נכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו:
*108,368	רכוש שוטף, נטו
2,840	רכוש קבוע - חניון גבעון
(1,015)	נכסים לא שוטפים אחרים
439	זכאים ויתרות זכות
(97,730)	מסים נדחים
	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(8,921)	חלקם של בעלי זכויות שאינם מקנות שליטה (25% נותרים):
2,461	הלוואות בעלים
<u>26,413</u>	חלק בשווי המאזני
	סך הכל נכסים שהוכרו, נטו

תזרימי המזומנים בגין הרכישה שנכללו בתזרימי המזומנים מפעילות השקעה:

13,500	מזומנים ששולמו
(13,928)	מזומנים ושווי מזומנים של חברת החניון למועד הרכישה
<u>(428)</u>	רכישת חברת החניון, בניכוי מזומנים שנרכשו, כפי שמוצג במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה
	* כולל סכומים שיוחסו לרכוש הקבוע בסך 7,017 אלפי ש"ח.

ד. השקעה בחברות מוחזקות המטופלות על בסיס השווי המאזני וההלוואות להן:

(1) ההרכב:

31 בדצמבר

2019	2020	
אלפי ש"ח		
55,857	66,860	השקעה בחברות בשליטה משותפת:
40,721	43,185	אייל ברבוע בע"מ
29,535	30,298	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
(5,356)	-	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
(29)	413	חניוני תל אביב בע"מ
120,728	140,756	אחרים
17,485	-	סך הכל
138,213	140,756	הלוואות לחברות בשליטה משותפת
1,500	-	סך הכל השקעות והלוואות
136,713	140,756	בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לחברות בשליטה משותפת

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - חברות מוחזקות (המשך):

ד. השקעה בחברות מוחזקות המטופלות על בסיס השווי המאזני וההלוואות להן (המשך):

(2) התנועה בחשבון ההשקעה בחברות בשליטה משותפת:

2019	2020	
אלפי ש"ח		
247,742	120,728	השקעה נטו לתחילת השנה
178	(1,437)	תוספות (גריעות) בתקופה
(1,500)	(2,000)	פרעון שטר הון ואחרות
(466)	-	השקעה בחברה שנסגרה
(111,407)	4,922	חברות שאוחדו לראשונה (ראה ב' ו-ג' לעיל)
(10,319)	21,243	חלק החברה ברווחי (הפסדי) החברות המוחזקות, נטו
(3,500)	(2,700)	דיבידנדים
120,728	140,756	סך הכל השקעה על בסיס השווי המאזני בחברות בשליטה משותפת

(3) מידע נוסף לגבי חברות מוחזקות מסוימות :

איל בריבוע

איל בריבוע בע"מ (להלן - "איל בריבוע"), חברה בשליטה משותפת, הינה בעלת הזכויות במקרקעין בתחומי קיבוץ איל עליו הוקם מרכז לוגיסטי אשר הושכר למגה קמעונאות לתקופה של 15 שנים (החל מיום מסירת החזקה במושכר למגה קמעונאות - 1 ביולי 2014, לאחר השלמת בנייתו), כאשר למגה קמעונאות ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות של 3 שנים נוספות בכל פעם ובלבד, שסך תקופות השכירות לא תעלה על 24 שנים. דמי השכירות בהתאם להסכם השכירות נקבעו לסך של בין 8.7% ל- 9% מסכום ההשקעה הכוללת של איל בריבוע במרכז הלוגיסטי בהתאם לתקופות השכירות השונות, כאשר החל מ-1 ביולי 2017 ואילך, לרבות בתקופות השכירות הנוספות, עומד השיעור הנ"ל על 9%, בהתאם למנגנון החישוב ולהוראות שנקבעו לצורך כך בהסכם השכירות.

בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לפיו ישכור את המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל חלף מגה, לתקופה שבסיומה תעמוד למגה הזכות לחזור ולשכור את המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל. למועד אישור הדוח, הצדדים נערכים להשלמת העסקה.

לאיל בריבוע הלוואה מתאגיד בנקאי אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה כ- 68 מיליון ש"ח המסתיימת ביולי 2029, פרעונות הקרן השנתיים הינם בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח. איל בריבוע יצרה לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים, לרבות שעבוד על מלוא זכויותיה במקרקעין, שעבוד צף על הפרויקט, שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה על פי הסכם השכירות עם מגה קמעונאות. החברה ערבה ל-15% מיתרת חוב ההלוואה. השותף באיל בריבוע, שאינו מעמיד ערבות כאמור, שיעבד לטובת החברה חלק ממניותיו באיל בריבוע בהתאם לחלקו היחסי בערבות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ:

א. כללי

ביום 9 באוגוסט 2017, התקשרו החברה וחברה בת בשליטה ובבעלות מלאה שלה שהוקמה לצורך זה - רבע נדל"ן היצירה בע"מ (להלן: "רבע נדל"ן היצירה"), בהסכם שיתוף במקרקעין ובעסקה משותפת עם צדדים שלישיים (להלן: "השותף") להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), שטחים לתעסוקה ושטחים למסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, בשטח מגרש כולל של כ-6,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין").

הפרויקט מורכב מחניון משותף עליו ניתן להקים שני מגדלים: (א) המגדל הצפוני - בו ניתן לבנות כ-348 יחידות דיור למגורים (כולל תוספת יחידות נוספות, ככל שתאושרנה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שבס")) מהן כ-60 יחידות דיור להשכרה, בשטח לשיווק של כ-32,600 מ"ר (מהם כ-25,400 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-350 מ"ר (שטח עיקרי); (ב) המגדל הדרומי - בו ניתן לבנות שטחי תעסוקה בהיקף של כ-30,000 מ"ר, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיווק, שטחי מגורים בהיקף של כ-42 יח"ד בשטח לשיווק של כ-5,400 מ"ר (מהם כ-4,900 מ"ר עיקרי).

ביום 15 באוקטובר 2017, הושלמה עסקת רכישת הזכויות במקרקעין מידי המחזיקים בהן, וביום 5 בדצמבר 2017, הושלם הסכם החכירה עם עיריית תל אביב ונחתמה תוספת להסכם החכירה, במסגרתה הווארחה גם תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים (מ-1 בספטמבר 2059 ועד ל-31 באוגוסט 2108). כמו כן, התקשרו החברה, רבע נדל"ן היצירה והשותף עם העירייה בהסכם הקמה לבניית מבנה לעירייה, בחוזה להקמת הדיור בהישג יד והתפעול שלהן.

ב. הסכם השיתוף

לפי הסכם השיתוף ייוחדו לחברה שטחי התעסוקה, שטחי המסחר במגדל הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט. שאר השטחים, לרבות יחידות הדיור להשכרה, ייוחדו לרבע נדל"ן היצירה ולשותף, בחלקים שווים. זכויות החכירה במקרקעין (ראה להלן) ירשמו על שם החברות בהתאם לייחוס האמור. במסגרת הסכם העסקה המשותפת נקבע כי הצדדים יפעלו לקבלת מימון ממוסד פיננסי לפרויקט, כאשר הצדדים התחייבו לפעול לכך שהחבובות לא תהיינה ביחד ולחוד וכן שניתן יהיה להפריד את המימון של הפרויקט שיוקם על השטחים שייוחדו רק לחברה.

בנוסף, התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולהקמתו של הפרויקט וכן כל תשלום שעל השותף לשלם בקשר לפרויקט (עד לקבלת מימון ממוסד פיננסי), לרבות חלקו של השותף בתשלומי התמורה ששולמו ו/או שישולמו בגין רכישת המקרקעין לעיל ובגין רכישת זכויות החכירה מעיריית תל אביב, יועמדו על ידי החברה לשותף כהלוואה, בריבית שנתית (דריבית) של 6.75% כאשר פירעון של מלוא ההלוואות יהיה עד למועד של 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים שיבנו. בנוסף, כספים ששולמו על ידי השותף בקשר עם עסקת הרכישה הראשונה והוצאות שהוצאו על ידי השותף, יושבו לשותף ויחשבו אף הם כהלוואה אשר יפרעו על ידי השותף באותם תנאים. הלוואות אלה כולל ריבית שנצברה מוצגות בדוח על המצב הכספי כהלוואות לאחרים במסגרת הרכוש שאינו שוטף ומסתכמות לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 בסך של כ-120 מיליון ש"ח וכ-94 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בהתאם להסכם השיתוף, החברה מעניקה שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לחברה מאת העסקה המשותפת וזאת בחמישה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן סוכם כי השותף יעניק לעסקה המשותפת שירותי שיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לשותף מאת העסקה המשותפת, באותם תנאי תשלום כאמור לעיל.

הסכם השיתוף כולל מנגנון חלוקה של רווחי העסקה המשותפת בין הצדדים וכן מנגנון למשיכת הרווחים כדלקמן:

ההפסדים והרווחים ממכירת/השכרת שטחי המגורים בשני הבניינים ושטחי המסחר בבניין הצפוני, יתחלקו בין רבע נדל"ן היצירה לשותף באופן שווה, אולם כל סכום מתוך רווחי העסקה המשותפת עד לסך של 50 מיליון ש"ח ייוחס תחילה לרבע נדל"ן היצירה ובין סך של 50 מיליון ש"ח ועד ל-100 מיליון ש"ח ייוחס לשותף ומעל סך של 100 מיליון ש"ח ייוחס לצדדים לעסקה המשותפת בחלקים שווים. לצורכי חישוב רווחי העסקה המשותפת יילקחו בחשבון גם דמי הניהול המשולמים לצדדים.

לאחר מכירת 50% משטחי המגורים וככל שהמוסד הפיננסי יאשר זאת, יחולקו לרבע נדל"ן היצירה ולשותף מקדמות על חשבון רווחים בהתאם לאמור לעיל, כאשר כספים שיחולקו לשותף יפרעו את הלוואות הבעלים של רבע נדל"ן היצירה (קרן וריבית).

בהתאם להסכם הניהול מתקיימת שליטה משותפת של רבע נדל"ן היצירה והשותף בעסקה המשותפת (שותפות לא רשומה), המהווה פעילות משותפת כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי 11, ובהתאם לכך כל אחד מהצדדים לעסקה רשם את חלקו בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של העסקה.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

ג. עלויות, מימון והתקדמות הפרויקט

תשלומי החברה בגין הזכויות במקרקעין, לרבות בגין הסכמי החכירה, מסתכמות בכ- 333 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ- 193 מיליון ש"ח מתייחס למלאי בגין מקרקעין יחידות דיור וסך של כ- 140 מיליון ש"ח מתייחס לנדל"ן להשקעה. בנוסף, נכללו הוצאות עסקה בסך כולל של כ- 37 מיליון ש"ח, אשר יוחסו לזכויות במקרקעין בהתאם לעלותן היחסית (כ- 11 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה וכ- 26 מיליון ש"ח למלאי מקרקעין ליחידות דיור).

ביום 3 בדצמבר 2017 התקשרו החברה, רבוע נדל"ן היצירה והשותפים עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי בסך של כ- 409 מיליון ש"ח לצורך ביצוע תשלומי התמורה בגין הקרקע ותשלומי מס רכישה במסגרת ההסכם. באשר לתנאי ההלוואות, הבטחונות והערבויות בגינם – ראה ביאורים 8'א(1) ו- 12'ב(8).

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019, התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות בפרויקט. בחודש אוקטובר 2019 החל שיווק דירות המגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, נחתמו חוזי מכר של 135 דירות, ו- 5 דירות נמצאות בתהליכי רכישה.

בהתאם להסכם השיתוף, החברה מעניקה שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לחברה מאת העסקה המשותפת וזאת בחמישה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן סוכם כי השותף יעניק לעסקה המשותפת שירותי שיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לשותף מאת העסקה המשותפת, באותם תנאי תשלום כאמור לעיל.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מלאי מקרקעין:

א. הרכב:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
158,845	152,634	מלאי מקרקעין בסיאטל, ארה"ב (ראה ב' להלן)
226,866	244,606	מלאי מקרקעין בפרויקט תוצרת הארץ (ראה ביאור 4 לעיל)*
84,733	**32,615	מלאי מבנים בפרויקט השוק הסיטונאי (ראה ג' להלן וכן ביאור 3 ב')
470,444	429,855	
259,059	277,221	מוצג במסגרת הרכוש השוטף
211,385	152,634	מוצג כרכוש שאינו שוטף

* עלות המקרקעין כ- 219 מיליון ש"ח והיתרה מתייחסת לעלויות פיתוח והון עלויות אשראי.

** לאחר סווג מלאי חניות במתחם קניון העיר בסך 52,934 אלפי ש"ח למסגרת נדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2020.

ב. מלאי מקרקעין בסיאטל, ארה"ב

הנכס ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

בשנת 2010 רכשה החברה, באמצעות תאגיד ייעודי חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב- Point Wells, סיאטל וושינגטון, ארה"ב ("הנכס בסיאטל") והתקשרה בהסכם לפיתוח המקרקעין עם בעלת המקרקעין, חברת POW וחברת ("PPC") Paramount Petroleum Corporation ("הסכם הפיתוח") ויחד עם הסכם הרכישה, "הסכם מי סיאטל").

התאגיד מקדם הליכים תכנוניים למתן תוקף לתכנית מפורטת הכוללת עירוב שימושים, לרבות מגורים. התכנית המפורטת נדחתה על ידי הועדה המחוזית ובהמשך הוגשה בקשה להגשת תוכנית מעודכנת.

ביום 29 לינואר 2021, נדחתה בקשה זו של התאגיד. התאגיד ערער על כך. הדיון בערעור קבוע ליום 31 במרץ 2021. למועד אישור הדוח, אין באפשרות החברה להעריך את סיכויי הערעור או את משך הזמן לקבלת החלטת הועדה המחוזית בערעור.

תקופת הסכם הפיתוח הגיעה לסיומה ביום 1 ביוני 2020. בהקשר זה יצויין כי המחוברים אינם בבעלות התאגיד וכי הנכס בסיאטל מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי לפי עלות של כ-47 מיליון דולר ארה"ב (כ-153 מיליון ש"ח).

ביום 1 ביוני 2020 הסתיימה רשות השימוש של POW ו-PPC בנכס בסיאטל, כשבמקביל להליכים המתוארים לעיל, ניהלו הצדדים מו"מ שבסופו נחתם ביום 31 ביולי 2020 הסכם לתקופת ביניים ("הסכם הביניים") במסגרתו העניק ל-POW ו-PPC זכות גישה ושימוש בנכס בסיאטל עד ליום 30 בנובמבר 2020, שהארכה מעת לעת ותסתיים ביום 15 במרץ 2021 ונכון למועד הדוח, החברה נמצאת במגעים להארכה נוספת של הסכם הביניים עד ליום 1 באפריל 2021 וזו לצורך ביצוע שירותים באתר המתחייבים לשם עמידה בהוראות הדין. בתמורה לשירותי האתר, התאגיד משלם ל-POW ו-PPC סך של חמישים אלף דולר לחודש במשך תקופת ההסכם.

התאגיד קיבל מסמך הערכה של מצבו הפיזי, ההנדסי, התחזוקתי, והסביבתי של הנכס בסיאטל. לרבות, הערכת מצב נוכחי של רמת זיהום הקרקע (Baseline Environmental Assessment) והשלכותיה השונות.

לאור הפעולות האמורות, בוחנת החברה את סיווג הקרקע, את הפעלת הנכס בשימוש הנוכחי (במישרין או באמצעות צד ג') ואת ההשלכות החשבונאיות הנובעות מכך.

למועד אישור הדוח, יועצי התאגיד מנהלים מגעים עם שוכרים פוטנציאליים. אין ודאות כי המגעים יבשילו לכדי הסכם מחייב ובאילו תנאים.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מלאי מקרקעין (המשך):

ב. מלאי מקרקעין בסיאטל, ארה"ב (המשך)

במסגרת הסכמי סיאטל נקבע כי ל- PPC תהיה רשות להמשיך ולהשתמש בנכס בסיאטל בהתאם לשימושי העבר עד ליום 1 ביוני 2020 וכי פעולות פירוק המחוברים וניקוי הנכס בסיאטל מזהומים בתום השימוש, ככל שיידרש לרמת ניקוי המתאימה למגורים, תבוצענה באחריות PPC ו- POW ועל חשבונן. כן נקבע כי POW ו- PPC תשפינה את התאגיד בגין נזקים שייגרמו לו בקשר עם פעולות הפירוק והניקוי.

ביום 6 בינואר 2020 הודיע התאגיד ל- PPC, POW ולבעלת השליטה בהן- Delek US, כי: (1) רשות השימוש של POW ו- PPC בנכס בסיאטל תסתיים ביום 1 ביוני 2020 וכי לאחר תאריך זה לא תינתנה להן עוד גישה לנכס ו- (2) על POW ו- PPC לנקות את הנכס בסיאטל ולפרק את כל המחוברים עליו עד ליום 1 ביוני 2020.

ביום 13 בפברואר 2020 התקבלה תשובתן של PPC ו- POW לפיה התאגיד לא קיים את התחייבויותיו בהסכם הפיתוח 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.

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

ביום 13 במרץ 2020 הגישו POW ו- PPC כתב הגנה ותביעה שכנגד, הדוחים את טענות התאגיד. התאגיד דוחה מכל וכל את הטענות המפורטות בכתבי ההגנה ובתביעה שכנגד שהגישו POW ו- PPC. בשלב מקדמי זה, התאגיד, החברה ויועציהם המשפטיים החיצוניים לא יכולים להעריך את סיכויי התביעות המפורטות לעיל.

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

הערכת מצב נוכחי של רמת זיהום הקרקע (Baseline Environmental Assessment) שהוזמנה על ידי התאגיד, איששה קיומם של חומרים מזהמים בחלק מהקידוחים שנבדקו בנכס בסיאטל, בריכוזים העולים על התקן הסטטוטורי בווינגטון המחייב בניקוי לצרכי מגורים.

נכון למועד דוח זה, ובהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים החיצוניים בארה"ב, לא ידוע לחברה על קיומו של אירוע מפעיל כאמור לעיל, שיהווה עילה לכל פניה של הרשויות הרלוונטיות בנושא זה.

ג. מלאי מבנים בפרויקט השוק הסיטונאי

מייצג לתאריך הדוחות הכספיים את השווי ההוגן שיוחס ליתרת המלאי בחברת המגורים, בעיקר שטחי חניה ואחסון, שמקורם באיחוד לראשונה שלה ביום 31 בדצמבר 2019 - ראה גם ביאור 3ב' לעיל ולאחר סיווג של מלאי חניות במתחם קניון העיר לנדל"ן להשקעה שנעשה בתקופת הדוח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש :

להלן ההרכב והתנועה בסעיף זה :

סך הכל	נכסי זכות שימוש (ב) אלפי ש"ח	רכוש קבוע
14,426	10,453	* 3,973
108,368	-	108,368
796	-	796
(3,676)	(1,307)	(2,369)
119,914	9,146	110,768

יתרה ליום 1 בינואר 2020

איחוד לראשונה של חברת החניון (א)

השקעות במהלך השנה

פחת והפחתה לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

* סווג מחדש.

(א) חניון גבעון שהשליטה בו נרכשה במהלך שנת 2020 (ראה ביאור ג'3), כולל כ- 1,000 מקומות חניה ; החניון הוקם על ידי החברה וגינדי במסגרת הסכם עם עיריית ת"א-יפו מתאריך 1 בספטמבר 2010 (להלן : "העירייה"), אשר העניק לקבוצה באמצעות חברה בשליטה משותפת עם גינדי ("חברת החניון"), זיכיון להקמה, הפעלה, ומסירה של החניון בסוף תקופת החכירה (2034). על פי ההסכם זכאית הקבוצה לתפעל ולגבות דמי שימוש בגין החניות במתחם (במחיר שתקבע) למשך יתרת תקופת החכירה. החניון מופחת על פני יתרת תקופת החכירה החל ממועד הפעלתו (אפריל 2015).

החניון משועבד לטובת הלוואה בנקאית, ראה גם ביאור ב'8.

(ב) נכס זכות השימוש מתייחס להסכם השכירות של משרדי החברה כמפורט בביאור ז'15. הנכס הוכר לראשונה ב-1 בינואר 2019 עם היישום לראשונה של IFRS 16 (ראה ביאור יח') בהתאם לחלופות המעבר שנקבעו בתקן, בסכום זהה להתחייבות החכירה שהוכרה במקביל, חושבה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה בהתייחס ליתרת תקופת החכירה למועד המעבר, כשהם מהווים בשיעור הריבית התוספתי של החברה (1.6%). יתרת תקופת השכירות שנלקחה בחשבון לצורך ההפחתה של הנכס הינה של כ- 9 שנים ואינה כוללת את האופציה להארכה שלהערכת החברה מימושה אינו ודאי באופן סביר.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה:

א. נדל"ן מניב:

2019	2020	
אלפי ש"ח		
3,308,307 ⁽³⁾	5,243,426	יתרה לתחילת השנה תוספות:
36,884	28,596	רכישות והשקעות
-	52,934	סווג מלאי נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
1,610,809	-	איחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי (ראה ב' להלן)
287,426	14,062	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ג' להלן)
5,243,426	5,339,018	יתרה לתום השנה ⁽¹⁾
		(1) היתרה לסוף שנה כוללת קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה (ראה ב' להלן וביאור 4)
258,460	273,586	(2) ראה ביאור 5ב'.
		(3) לאחר סווג מחדש.

ב. נדל"ן מניב שנכלל כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי

עם רכישת מלוא השליטה בחברות הקניון והמגורים, כמוסבר בביאור 3ב', התווספו לנכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים במסגרת הדוח המאוחד: קניון TLV ומקרקעין המתייחס לפרויקט בניה של דירות מגורים להשכרה.

קניון TLV - החל פעילות בחודש מרץ 2017, כאשר פתיחתו הרשמית נעשתה בחודש ספטמבר 2017, והוא נמצא עדיין בשלבי הרצה והתייצבות. הקניון כולל שטחי מסחר של כ-32.8 אלפי מ"ר ו-1,027 חניות. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד זה שיעור התפוסה הינו 86%.

יצוין, כי שווי קניון TLV מוצג בדוחות הכספיים בכ-1,549 מיליון ש"ח, המייצג את השווי שיוחס לו במסגרת עבודת ה-PPA, שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019 (תאריך רכישת השליטה המלאה בחברת הקניון). על אף שבמהלך תקופת הדוח וכן סמוך לפרסום דוח זה, התקבלו בידי החברה הערכות שווי (ועדכונים להן) המצביעים על שווי הוגן גבוה יותר (על פי מכתב מעריך השווי ליום 31 בדצמבר 2020 שווי של 1,611 מיליון ש"ח, הגבוה בכ-62 מיליון ש"ח מהשווי שיוחס לנכס במועד הרכישה), נוכח אי הודאות השוררת עקב התמשכות משבר הקורונה ואי הודאות בנוגע להשלכותיו, בשלב זה, לא עודכן שווי ההוגן של קניון TLV.

מקרקעין (מגרש 6) - תכניות פרויקט השוק הסיטונאי שאושרו על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בתל אביב, כללו בין השאר היתר להקמת 55 יחידות מגורים להשכרה והחניות הצמודות להן (לתקופה של 8 שנים ובהנחה של 30% ממחיר השכירות של דירה חדשה דומה בתל אביב). בהתאם לכך סווגו המקרקעין האמורים כנדל"ן להשקעה המוצג לפי שווי הוגן. השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של כ-62.8 מיליון ש"ח, נקבע בהתבסס על הערכת שווי אשר התבססה על אומדן השווי ההוגן של הנכס כמוכר וגמור (בהתייחס להיוון תזרימי המזומנים הצפויים מדמי השכירות המופחתים בפרויקט בתקופת המגבלה ושווי הדירות בסוף תקופת המגבלה), בניכוי אומדן של עלויות הבניה, עלויות מימון בתקופת ההקמה ורווח יזמי. יצוין, כי ביום 31 בדצמבר 2020 הושלם הליך שינוי סיווג ייעוד של 325 חניות בפרויקט כך שחלף מלאי למכירות, שונה סיווגן לנדל"ן להשקעה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. הערכות שווי הנכסים

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מערכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים וסיווגים כאלה שהוערכו. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם). החברה מעדכנת מדי שנה את הערכות השווי של כלל הנכסים; העדכון כולל עדכון תזרימי המזומנים הצפויים בהתאם להסכמי שכירות והסכמי שכירות חדשים ועדכון שיעורי ההיוון. שיעורי ההיוון נקבעים בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים. שיעורי ההיוון ששימשו בקביעת השווי ההוגן לתאריכי הדוחות על המצב הכספי (באשר לנכסי השוק הסיטונאי - ראה ב' לעיל):

31 בדצמבר		
	2019	2020
נכסים מסחריים	7% - 6%	7% - 6%
נכסים אחרים	7.25% - 6%	7.25% - 6%

שינויים בשווי הוגן בשנת 2020 מיוחסת בעיקרה להתקדמות תכנונית של מספר פרויקטים, קביעת היטלי השבחה על ידי שמאי מכריע והגדלת זכויות.

ד. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

לפרטים בדבר אומדני שווי הוגן והגדרות הרמות השונות, ראה גם ביאור 2א'(2)(א).

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומים השכירות בתום תקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים. לטווח שיעורי ההיוון ראה סעיף ב' לעיל.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

- 1) שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל.
- 2) שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

- 1) שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.
- 2) שווי שוק של תשלומי שכירות (market rent), המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

ה. שוכרים מהותיים

מגה קמעונאות בע"מ בשליטת יינות ביתן - מהווה בשנים המדווחות שוכרת מהותית של נכסי החברה. הכנסות החברה מנכסים המושכרים למגה קמעונאות, מהוות בשנת 2020 כ- 23% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה כמוצג בדוחות כספיים אלה (בשנים 2019 ו-2018 - 32% ו-34%, בהתאמה). שוכר מהותי נוסף בתחום הקמעונאות מהווה כ- 8.5%, כ- 11.9%, וכ- 12.2% מההכנסות מדמי שכירות של הקבוצה בשנים 2019 ו-2018, בהתאמה.

להלן תמצית הסכמי השכירות החלים על הנכסים המשמשים את מגה קמעונאות לרבות השינויים וההתאמות שחלים לגבי 57 מתוך 61 הנכסים שמגה קמעונאות שוכרת מהחברה לתאריך הדוח על המצב הכספי, כפי שנקבעו בהסדר עם מגה קמעונאות (ראה ביאור 12 ג'1):

- 1) הסכמי השכירות הינם מסוג של שכירות נטו- "NET LEASE" באופן שכל התשלומים והחייבים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על מגה קמעונאות, למעט אם הוסכם אחרת.
- 2) דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. בתקופה שמיום 1 ליוני 2016 ועד ליום 30 ביוני 2018 חלה הנחה של 9% מדמי השכירות הבסיסיים; תקופת השכירות ותקופת האופציה על פי הסכם השכירות, הוארכו כך שתסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2023 ו-30 ביוני 2031, בהתאמה; בתקופת האופציה תחול תוספת של 7.5% לדמי השכירות הבסיסיים;
- 3) דמי השכירות כוללים גם השלמה ל- 2.5% מהפדיון של כל חנות בכל שנה רלוונטית, הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה;
- 4) דמי השכירות משולמים על בסיס חודשי וקיימים בגינם בטחונות שהעמידה יינות ביתן כנדרש בהסכם.
- 5) ההסכם כולל הוראות לגבי סניפים ביחס אליהם תהיה לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם. במסגרת הוראות אלו נקבעו הוראות לעניין האפשרות של מגה קמעונאות לשוב ולשכור חלק מאותם הנכסים שפנוו כאמור, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה קמעונאות. עוד נקבע, כי למגה קמעונאות לא תעמוד הזכות לסיים את השכירות לגבי איזה מהסניפים.

ו. זכויות בנכסים

הזכויות בחלק מהמקרקעין של הנכסים הועברו לחברה מאלון רבוע, ביום 31 בדצמבר 2005, בהתאם להחלטת המיסוי ואישורים להעברת הנכסים שניתנו על ידי שלטונות מס הכנסה ביום 4 במאי 2006. רישום חלק מהזכויות במקרקעין אלה על שם החברה טרם הסתיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים:

א. ההרכב לזמן קצר

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
258,936	258,936	הלוואות לזמן קצר ⁽¹⁾
-	95,851	אשראי לזמן קצר ⁽²⁾
43,389	881,421	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,045	6,045	חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים
308,370	1,242,253	

(1) כולל כ- 108.8 מיליון ש"ח למימון רכישת הזכויות במקרקעין בפרויקט תוצרת הארץ על ידי החברה וכ- 150.1 מיליון ש"ח למימון רכישת הזכויות במקרקעין למגורים על ידי רבע היצירה (ראה ביאור 4). ההלוואות הינן למשך 12 חודשים, נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.4%, המשולמת מדי חודשיים, ומועמדות מחדש לפי בקשת הלווים. בהתאם לבקשת הלווים נדחה פרעון ההלוואות למשך שנה וחצי שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020. ביום 31 בדצמבר 2020 נחתמה הארכת מועדי ההסכם ובהם מועדי קבלת האישורים וההיתרים, מועד הפרעון הסופי, מועד המצאת דו"ח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט עד ליום 30 ביוני 2021.

לאחר תקופת הדוח, החברה הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי לתנאי הסכם ליווי לפרויקט תוצרת הארץ ומצויה בשלבי מו"מ לחתימת הסכם מחייב.

ההלוואות מובטחות בשעבודים ובערבויות - ראה גם ביאור 12' וכן כוללות עילות לפירעון מיידי הקשורות בהפרת התחייבויות הלווה לפי הסכמי ההלוואה, הרעה במצבן הפיננסי ו/או ביחסיהן הפיננסיים ו/או במצב עסקיהן של הלווה, שינויים בשליטה בלווה וכן עילות מקובלות נוספות.

(2) האשראי לזמן קצר הועמד על ידי תאגיד בנקאי לטובת השקעות בניירות ערך. האשראי נושא ריבית הפריים בניכוי 0.45%.

ב. ההרכב לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2019	2020	
ס כ ו ם		שיעורי ריבית משוקללים*
אלפי ש"ח		%
922,273	877,847	פריים + 2.4
133,761	122,761	פריים + 0.98
43,997	-	פריים + 0.8
-	96,200	פריים + 1
73,698	67,653	פריים + 1.2
1,173,729	1,164,461	סך הכל
49,434	887,466	בניכוי חלויות שוטפות
1,124,295	276,995	

* שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר 2020 עומד על 1.6%.

(1) הסכום מייצג את השווי ההוגן שיוחס ליתרת ההלוואות הנובעות מהסכמי הליווי והמימון של חברות השוק הסיטונאי למועד איחודן לראשונה (ראה גם ביאור 3'), המבוסס על ריבית שנתית של פריים + 0.4% (במקום פריים + 2.4% כפי שנקבע בהסדר עם הבנקים (ראה להלן). סכום הערך ההתחייבותי (פארי) ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 מגיע לסך של 860,950 אלפי ש"ח ו-888,250 אלפי ש"ח, בהתאמה. תנאי ההלוואות ופרעונן היו בהתאם למסמך העקרונות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך):

ב. ההרכב לזמן ארוך (המשך)

מיום 11 בנובמבר 2018, שנחתם בין הצדדים ועודכן במסגרת אישור הבנקים לעסקת רכישת חלקה של גינדי, והכוללים ריבית בשיעור שנתי של פריים בצירוף תוספת של 2.4%, פירעון רבעוני של סכומים שנקבעו, ותשלום היתרה בסך 829,100 אלפי ש"ח, ביום 31 בדצמבר 2021.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 3 בינואר 2021, נחתם תיקון להסכם המימון כלעיל, במסגרתו הקדימה החברה ופרעה בתאריכים 4 ו-26 בינואר, בפירעון מוקדם ללא עמלה או תוספת תשלום את יתרת ההלוואה האמורה.

(2) במסגרת עסקת רכישת הנכסים ממגה הועברו לחברה התחייבויות כספיות בסך של 390 מיליון ש"ח, מתוכן פרעה החברה לתאגיד בנקאי סך של 140 מיליון ש"ח, כאשר יתרת ההתחייבויות הכספיות בסך של 250 מיליון ש"ח הועמדה על ידי המלווה לחברה כהלוואה ("ההלוואה משנת 2009").

ביום 15 בספטמבר 2014 התקשרה החברה בהסכם הלוואה חדש עם המלווה, שלפיו הועמדה לחברה הלוואה בסך כ-200 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים הנושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.98% ("ההלוואה משנת 2014"). ההלוואה משנת 2014 שימשה במרביתה לפירעון ההלוואה משנת 2009. כביטחון להחזר ההלוואה משנת 2014 שועבדו לטובת המלווה זכויות החברה ב-9 נכסי מקרקעין (מרביתם סניפי סופרמרקט), לרבות שעבוד הסכמי השכירות בגין הנכסים והתשלומים בגינם. במועד האמור, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה היו רשומים שעבודים על זכויות החברה ביחס ל-13 נכסי מקרקעין שהבטיחו את ההלוואה הקודמת ואשר יסולקו בכפוף להשלמת רישום השעבודים לטובת המלווה.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נכנסה לתוקף תוספת להסכם בנוגע לתנאי מימון מחדש של ההלוואה הקיימת משנת 2014 (שבאותו מועד יתרתה עמדה על כ-123 מיליון ש"ח), לפיהם תגדל מסגרת האשראי לסך של עד 222 מיליון ש"ח, בריבית של פריים + 0.55%. עם החתימה על הסכם המימון החדש, התחייבה החברה להשלים את רישום השעבודים ב-9 נכסים והמלווה סילק שעבודים הרשומים על זכויות החברה ב-4 נכסים מבין הנכסים ששועבדו להבטחת ההלוואות משנת 2009 ומשנת 2014.

(3) הלוואה מתאגיד בנקאי למימון הקמת המרכז הלוגיסטי בבאר טוביה. ההלוואה נושאת ריבית משתנה צמודה לריבית הפריים. במהלך שנת 2020 נפרעה ההלוואה.

(4) הלוואה לזמן ארוך הנובעת מהאיחוד לראשונה של חניון גבעון. ההלוואה נפרעת לשיעורין, כאשר מועד פרעונה הסופי חל ב-31 בדצמבר 2030, עם אפשרות לפדיון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית משתנה צמודת פריים בתוספת 1%. לטובת הבטחת ההלוואה, שועבדו מניות חברת חניוני תל אביב בע"מ.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך):

ב. ההרכב לזמן ארוך (המשך)

(5) במסגרת מימון ההקמה של מבנה משרדים להשכרה ברעננה, בו שותפות חברות בקבוצת הראל התקשרה החברה, ביום 31 במרץ 2014, בהסכם עם חברות בקבוצת הראל, לקבלת מסגרת אשראי בגין חלקה במבנה האמור, וזאת בהתאם לעלויות הפרויקט שהושקעו בפועל על ידי החברה.

האשראי נושא ריבית משתנה הצמודה לריבית הפריים ועומד לפירעון על פני תקופה של 15 שנה. האשראי מובטח בשיעבוד על חלק החברה במקרקעין עליהם נבנה הפרויקט וכן על זכויותיה במבנה המשרדים כולל זכויות נלוות (כגון זכויות החברה בהסכמי שכירות ושעבוד זכויות החברה בפוליסת ביטוח). בנוסף, החברה שעבדה לטובת המלווים בשעבוד צף גם את זכויותיה בחשבון ייעודי בו יופקדו תקבולי דמי השכירות (חלק החברה).

בהסכם נקבעו תנאים המאפשרים למלווים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, הכוללים עמידה בתניות פיננסיות ביחס לפרויקט מבנה המשרדים (יחס LTV ויחס כיסוי חוב) ותנאים נוספים כמקובל בהלוואות מסוג זה. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי עומדת החברה ביחסים הפיננסיים האמורים.

ג. באשר לשוויין ההוגן של ההלוואות - ראה ביאור 10ה'.

ד. באשר לטבלה המציגה את הפרעונות של ההלוואות לפי שנים - ראה ביאור 10ב'(1).

ביאור 9 - אגרות חוב:

א. ההרכב :

31 בדצמבר				שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל*	
2019		2020		2020	
עלות	ערך נקוב	עלות	ערך נקוב	31 בדצמבר 2020	
מופחתת		מופחתת			
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	
188,612	173,750	-	-	4.30	אגרות חוב (סדרה ד')
553,536	551,370	502,720	502,720	3.24	אגרות חוב (סדרה ה')
624,334	612,020	1,060,395	1,045,704	1.65	אגרות חוב (סדרה ו')
161,710	158,520	577,434	569,434	2.35	אגרות חוב (סדרה ז')
473,268	470,450	767,444	767,444	1.53	אגרות חוב (סדרה ח')
2,001,460	1,966,110	2,907,993	2,885,302		סך הכל
11,556		6,825			בתוספת סכומי פרמיה (נכיון), נטו הקשורים
(254,784)		(551,055)			בהנפקה, לאחר הפחתה שנצברה
1,758,232		2,363,763			בניכוי חלויות שוטפות
					סך הכל

* ריבית צמודה למדד.

באשר לשווי בבורסה של אגרות החוב לתאריכי הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 10ה'.

ב. אגרות חוב (סדרה ד')

יתרת אגרות חוב צמודות למדד נפרעה במהלך שנת 2020.

ג. אגרות חוב (סדרה ה')

סך אגרות חוב שהונפקו הינם בסך כולל של כ- 649 מיליון ש"ח ערך נקוב, אשר הונפקו בשנים 2013, 2014 ו- 2016.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשישה תשלומים שנתיים, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2021 (כולל) יהיה בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ה') וכל אחד משני התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2023 (כולל) יהיה בשיעור של 35% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ה'). אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.3% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במאי ו- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד ליום 31 במאי 2023.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך):

ג. אגרות חוב (סדרה ה') (המשך)

תנאי אגרות החוב (סדרה ה') קובעים, שבמקרה וחברת הדירוג תוריד את דירוג האשראי של החברה ל-A3 (להלן - הדירוג המופחת), יעלה שיעור הריבית השנתית ב-0.5%. כמו כן במקרה של הורדת דירוג נוספת מעבר לדירוג המופחת יעלה שיעור הריבית ב-0.25% בגין כל דרגה, ועד לשיעור ריבית של 4.3%.

באשר להתחייבות לקיום אמות מידה פיננסיות ותנאים נוספים – ראה ז' להלן.

ד. אגרות חוב (סדרה ו')

במסגרת הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בערך נקוב כולל של כ-181 מיליון ש"ח; התמורה שהתקבלה בהנפקה הגיעה לסך של כ-179 מיליון ש"ח. ביום 11 בינואר 2018, בהתאם להצעת מדף מיום 9 בינואר 2018, השלימה החברה הנפקה של כ-431 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. התמורה שהתקבלה בהנפקה הגיעה לסך של כ-448.4 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-4.6 מיליון ש"ח). הצעות המדף נעשו במסגרת תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2016.

במסגרת דוח הצעת מדף מיום 11 בדצמבר 2020 (פורסם מכח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020), הנפיקה החברה לציבור כ-433.7 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. התמורה שהתקבלה בהנפקה, כולל ריבית שנצברה לשלם למועד ההנפקה, ולאחר ניכוי הוצאות ההנפקה, עומדת על כ-450.7 מיליון ש"ח. ההנפקה התבצעה ללא ניכוי. שיעור הריבית האפקטיבית של כלל הסדרה לאחר ההנפקה מגיע לכדי 1.65%.

לפרטים בדבר הרחבת אגרות חוב (סדרה ו') לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 19ג'.

אגרות החוב (סדרה ו') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 2.15%, העומדת לתשלום ב-31 במאי וב-30 בנובמבר של כל שנה. קרן אגרות החוב נפרעת בארבעה תשלומים לא שווים ולא רציפים, ביום 30 בנובמבר, בשנים כלהלן: 2021 - 30%, 2024 - 20%, 2025 - 25% ו-2026 - 25%.

באשר להתחייבות לקיום אמות מידה פיננסיות ותנאים נוספים ראה ז' להלן.

ה. אגרות חוב (סדרה ז')

במסגרת הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 שפורסמה על פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי 2016, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז') בערך נקוב כולל של כ-138 מיליון ש"ח, ובחודש נובמבר 2018, השלימה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת הסדרה בערך נקוב של 27.9 מיליון ש"ח.

בשנת הדוח, 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), 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. בנוסף, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 20 באפריל 2020, השלימה החברה ביום 21 באפריל 2020 הקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, שכללה 120 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ז'). התמורה שהתקבלה בהנפקה הגיעה לסך 117.8 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך 0.3 מיליון ש"ח).

שיעור הריבית האפקטיבית של כלל הסדרה לאחר ההנפקות הנ"ל, מגיע לכדי - 2.35%.

אגרות החוב (סדרה ז') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 1.6%, העומדת לתשלום ב-31 במאי וב-30 בנובמבר של כל שנה. קרן אגרות החוב נפרעת בשמונה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד מארבעה התשלומים הראשונים - בשיעור של 1.5% מקרן אגרות החוב - ישולם ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020; התשלום החמישי ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, ויהיה בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב; התשלומים השישי והשביעי ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, בשיעור של 21% מקרן אגרות החוב כל אחד; והתשלום השמיני ישולם ביום 30 בנובמבר 2026 יהיה בשיעור של 22% מהקרן.

אגרות חוב (סדרה ז') מובטחות בשעבודים על 34 נכסי נדל"ן של החברה (להלן - "הבטחות").

באשר להתחייבות לקיום אמות מידה פיננסיות ותנאים נוספים ראה ז' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך):

1. אגרות חוב (סדרה ח')

ב- 15 באפריל 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, וזאת על פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי 2016 (שנתקבל היתר מרשות ניירות ערך להארכת התקופה שניתן להציע ניירות ערך על פיו עד ליום 30 במאי 2019), במסגרתו הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל של 485 מיליון ש"ח על פי ערכן הנקוב. הוצאות ההנפקה הסתכמו בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

בשנת הדוח, בחודשים אפריל וספטמבר 2020, השלימה החברה שתי הקצאות פרטיות של אגרות חוב, בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, שכללו 55 מיליון ש"ח ערך נקוב ו- 111.7 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'). התמורה הכוללת שהתקבלה בהנפקה הגיעה לסך 164.1 מיליון ש"ח (לאחר נכוי הוצאות הנפקה בסך 0.5 מיליון ש"ח).

בנוסף, בחודש 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).

שיעור הריבית האפקטיבית של כלל הסדרה לאחר ההנפקות הנ"ל מגיע לכדי 1.53%.

אגרות החוב (סדרה ח') נושאות ריבית שנתית צמודה למדד, של 1.42%, שנקבעה במכרז על שיעור הריבית. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 באפריל וביום 31 באוקטובר של כל שנה. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בתשעה תשלומים שנתיים לא שווים ולא רציפים שיתבצעו ב- 31 באוקטובר של כל שנה החל משנת 2019, כדלקמן: 3% מסכום הקרן בכל אחת מהשנים 2019 ו- 2020, 6% בכל אחת מהשנים 2022 ו- 2023, 16% בשנת 2024, 12% בכל אחת מהשנים 2025 ו- 2026 ו- 21% בכל אחת מהשנים 2027 ו- 2028.

אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבודים על 23 נכסי נדל"ן של החברה (נכון למועד פרסום הדוח לגבי 2 נכסים נוספים טרם הושלם תהליך שיעבוד של הזכויות).

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת הפיקדונות אצל הנאמן בגין אגרות החוב (סדרה ח') עומדת על סך של כ- 136.2 מיליון ש"ח ומוצגות בסעיף השקעות ופקדונות לזמן קצר.

באשר להתחייבות לקיום אמות מידה פיננסיות ותנאים נוספים ראה ז' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך):

ז. אמות מידה פיננסיות ועילות לפרעון מיידי

במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ה'-ח', התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלהלן:

אגרות חוב (סדרה ח) ⁽¹⁾	אגרות חוב (סדרה ז) ⁽¹⁾	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	אמת המידה הפיננסית
1 מיליארד ש"ח	900 מיליון ש"ח	900 מיליון ש"ח	700 מיליון ש"ח	מינימום "הון עצמי מתואם" ⁽²⁾
לא פחות מ-20%	לא פחות מ-20%	לא פחות מ-20%	לא פחות מ-20%	יחס "הון עצמי מתואם" ⁽²⁾ לסך מאזן
לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	יחס חוב פיננסי נטו לבין NOI מצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים
יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	מנגנון Cross default
סיום כל רבעון ⁽³⁾	סיום כל רבעון ⁽³⁾	סיום כל רבעון ⁽³⁾	סיום כל רבעון ⁽³⁾	מועדי בחינה
לא	לא	לא	כן	שעבוד נכסים חלקי ההתחייבות לעמוד באמת מידה פיננסית
נדרש ⁽⁴⁾	נדרש ⁽⁴⁾	אין	אין	יחס בטוחה להלוואה

(1) סדרה מובטחת בשעבוד על נכסים – ראה לעיל;

(2) כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

(3) הפרה תחשב רק במקרה של אי עמידה באמת המידה הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.

(4) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המושעבדים כפול 0.85 צריך להיות שווה לפחות לערך המתואם של אגרות החוב כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

בנוסף, כוללים שטרי הנאמנות של הסדרות עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה; (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, וכן מגבלות שונות, והכל בכפוף למפורט בשטרי הנאמנות.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ח. דירוג

לתאריך הדוח על המצב הכספי מדורגות אגרות החוב המובטחות של החברה (סדרות ז' ו-ח') בדירוג "ilA+" והסדרות שאינן מובטחות (סדרות ה' ו-ו') בדירוג "ilA+" (בהתאם לפרסום של מעלות Standards & Poor's Maalot) מתאריך 1 בדצמבר 2020. דירוג החברה כפי שאושר לאחרונה ב-1 בדצמבר 2020, הוא "ilA+" עם אופק יציב. דירוג של מידרוג מיום 29 בדצמבר 2020 מותיר לחברה דירוג של A1.il ומשנה אופק הדירוג משלילי ליציב, קובע לאגרות החוב הבלתי מובטחות (סדרות ה' ו-ו') דירוג דומה ומעלה את דירוג אגרות החוב סדרה ז' (המובטחות) לדירוג Aa3.il תוך שינוי אופק הדירוג משלילי ליציב.

ט. באשר לטבלה המציגה את הפרעונות של אגרות החוב לפי שנים - ראה ביאור 10ב'(1).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים:

(1) מכשירים פיננסיים לפי סוגים, מוצגים במסגרת הסעיפים הבאים:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
74,915	676,902
54,354	56,494
5,018	142,732
17,485	-
93,939	134,327
203,071	323,943
448,782	1,334,398

נכסים

לפי עלות מופחתת:

74,915	676,902	מזומנים ושווי מזומנים ⁽¹⁾
54,354	56,494	חייבים ויתרות חובה
5,018	142,732	מזומנים ופקדונות מוגבלים ובנאמנות
17,485	-	הלוואות לחברות מוחזקות
93,939	134,327	הלוואות וחייבים לזמן ארוך ⁽²⁾
203,071	323,943	בשווי הוגן דרך רווח והפסד ⁽³⁾

התחייבויות

לפי עלות מופחתת:

116,122	122,851	זכאים ויתרות זכות
1,432,665	1,519,248	אשראי והלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים, חלויות שוטפות
2,013,016	2,914,818	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
-	60,000	דיבידנד לשלם
13,916	20,598	התחייבויות אחרות (כולל התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) ⁽⁴⁾
3,575,719	4,637,515	

(1) כולל בעיקר פקדונות בנקאיים לזמן קצר הנושאים ריבית פריים בניכוי מרווח מקובל.

(2) כולל ליום 31 בדצמבר 2020 את הלוואות לשותפים בפרויקט היצירה (ראה ביאור 4) בסך של כ-119.7 מיליון ש"ח וכן סך של כ-11.1 מיליון ש"ח, המתייחסים לסכום הנצבר של הלוואה בסך כ-10 מיליון ש"ח לשלוש שנים, הנושאת ריבית שנתית נצברת של 16%. ההלוואה מובטחת בשעבוד קבוע על הון המניות, הכספים ועודפי פרויקט הנדל"ן של חברה אחרת שבבעלותו של הלווה ושעבוד צף על כלל זכויותיה ונכסיה של אותה חברה.

(3) כולל השקעה במניות לא סחירות של חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ, אשר שוויים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 של 11,975 אלפי ש"ח, המהוות חברת נכס, ואשר רוב התמורה בגינם התקבלה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה גם ד' להלן.

(4) כולל בעיקר התחייבויות בגין חכירת המשרדים של החברה וכן ליום 31 בדצמבר 2020 סך של 8,982 אלפי ש"ח בגין הלוואות בעלים של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברת החניון (25%) הנושאות ריבית שנתית לפי הגבוה מבין ריבית הפריים בתוספת 1% או ריבית 3 לפקודת מס הכנסה טרם נקבע מועד פירעון בגין הלוואות אלו.

(2) נכסים פיננסיים סחירים

מורכבים כדלקמן:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
63,839	208,561
6,997	7,649
120,260	95,758
191,096	311,968

השקעות במניות ובתעודות סל
אגרות חוב ממשלתיות
אגרות חוב קונצרניות

החשיפה המירבית לסיכון אשראי ליום הדיווח שווה לשווים ההוגן של ההשקעות האמורות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכונים פיננסיים

1) גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע, סיכונים מדד, סיכון תזרימי מזומנים, שווי הוגן בגין שיעורי ריבית וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה בוחנת מעת לעת שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכונים כאמור.

ניהול הסיכונים מתבצע על-ידי מחלקת הכספים של הקבוצה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הדירקטוריון. מחלקת הכספים של הקבוצה מזהה, מעריכה ומגדרת את הסיכונים הכספיים תוך שיתוף פעולה צמוד עם יחידותיה התפעוליות של הקבוצה.

הדירקטוריון מספק עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות כתובה המטפלת בתחומים ממוקדים יותר.

א) סיכונים שוק:

1) סיכון שער חליפין

לחברה השקעה בפעילות חוץ, ראה ביאור 3א' לעיל, שהנכסים נטו, שלה (ובעיקר הלוואה למימון ההשקעה במקרקעין) חשופים לסיכון בגין תרגום מטבע חוץ (דולר). כמו כן, חלק מן התשלומים בהם מחויבת החברה לנותני שירותים, ומנגד חלק מתקבולי החברה בגין מקרקעין אלה, הינם צמודים לשער החליפין של הדולר.

2) סיכון מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך (ראה סעיף א'2) המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגין החברה חשופה לסיכון בשל תנודות בשוק. היתרות של השקעות אלה בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019, הינן 311,968 אלפי ש"ח ו-191,096 אלפי ש"ח, בהתאמה.

3) סיכונים מדד

סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה קיימת חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים צמודי מדד (בעיקר התחייבות בגין הלוואות ואגרות חוב). סכומי ההתחייבויות נטו לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 הינם 2,934,955 אלפי ש"ח ו-2,022,763 אלפי ש"ח, בהתאמה. מנגד, עיקר הכנסותיה של החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת מדמי שכירות גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן, כך שהן יוצרות בטווח הארוך הגנה טבעית כנגד החשיפה לעיל.

בשנת 2020 ירד מדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של 0.6% (בשנת 2019 - עלה המדד הידוע בשיעור של 0.3%).

4) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה נובע בעיקר מהלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית משתנים. הלוואות ואשראי כאמור חושפים את החברות לסיכון תזרימי מזומנים ואילו הלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית קבועים חושפים את החברות לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. היתרות של הלוואות ונותני אשראי אחרים הנושאים שיעורי ריבית משתנים בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 הינן 1,519,248 אלפי ש"ח ו-1,432,665 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באשר להלוואות ואגרות חוב שהינן צמודות למדד - ראה סעיף 3 לעיל. לחברה פקדונות נושאי ריבית משתנה, אשר חושפים את החברה לסיכון תזרימי מזומנים הנובע משינויים בשיעור הריבית השקלית.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

ב) סיכון אשראי

סיכון אשראי נובע ממזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

הנהלת החברה מעריכה ומאמינה כי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימלי. דירקטוריון החברה אחראי לקביעת מדיניות ההשקעות בחברה.

מדיניות ההשקעה מתנהלת בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה מחודש יולי 2017, וכוללת כללים והנחיות בדבר אופן ההשקעה והסכום המירבי של עודפי הנזילות של החברה במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. כמו-כן מינה דירקטוריון החברה ועדת השקעות שעל חבריה נמנים חברי דירקטוריון בלבד, וביניהם יו"ר הדירקטוריון ודירקטור חיצוני. מדיניות ההשקעות כוללת כללי פיזור שמגבילים את חשיפות החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment Grade) ומטה), שיעורי חשיפה למניות בישראל ובחו"ל וכיו"ב. באותו מועד קבע דירקטוריון החברה את הסכום המירבי של עודפי הנזילות שיושקע בהתאם למדיניות בהתחשב בצרכי המזומנים של החברה. ניהול עודפי הנזילות על-פי מדיניות ההשקעות המעודכנת יבוצע בעיקרו בניהול עצמאי. ניהול יתרת עודפי הנזילות על-ידי גופים חיצוניים יבוצע, כבעבר, על-פי מדיניות ההשקעות עובר לעדכון המדיניות.

לחברה סיכון אשראי בגין חובות לקוחות והיא מכירה בהכנסות בהתאם לצפי לגבייתן, להערכת הנהלת החברה יתרות חובות הלקוחות אשר הוכרו בתקופות הסגר תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

בתחום הנדל"ן המניב, בגין הסכמי שכירות לצדדים שלישיים, החברה מקבלת בטחונות שוטפים.

ההלוואות לחברות בשליטה משותפת מתייחסות בעיקר לחברות המחזיקות בנכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) ונכסים מוחזקים למימוש אשר לדעת החברה ישרתו את החוב.

בנוסף, וכמוסבר בביאור 4, החברה נתנה הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל ריבית לקבל) לתאריך הדוח על המצב הכספי מגיעה ל- 119,717 אלפי ש"ח; ההלוואות אינן מובטחות, אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד לא נפרעו.

במהלך התקופה המדווחת לא נרשמו חריגות ממגבלות אשראי, כמו כן הנהלת החברה אינה צופה הפסדים כתוצאה מאי תשלום מצד גורמים אלו.

ג) סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן.

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות.

הנהלת הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של עודפי נזילות המורכבים, כאמור לעיל, ממזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים וממסגרות אשראי לא מנוצלות.

הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת בדרך כלל ברמת החברות הפעילות בקבוצה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על ידי הקבוצה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של הקבוצה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו, בהשוואה בין יחסי הנזילות המאזניים לבין דרישות גורמי פיקוח חיצוניים ובקיום תוכניות למימון באמצעות חוב.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

ג) סיכון נזילות (המשך):

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה והחברות המאוחדות שלה ואת המכשירים הפיננסיים הנגזרים המסולקים בנטו כשהם מסווגים לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעונם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים.

יתרות שיעמדו לפירעון בתוך 12 חודשים אינן שונות משוויין בספרים כיוון שהשפעת ההיוון בטווח זמן שכזה אינה מהותית.

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנה עד 3 שנתיים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
26,474	-	-	-	-	-	26,474
89,431	-	-	-	-	-	89,431
60,000	-	-	-	-	-	60,000
1,164,834	29,268	30,483	108,833	17,764	92,882	1,444,064
609,776	320,396	312,208	503,551	515,348	862,547	3,123,826
1,950,515	349,664	342,691	612,384	533,112	955,429	4,743,795

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020:

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
דיבידנד לשלם
הלוואות מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים כולל
חלויות שוטפות
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנה עד 3 שנתיים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
28,377	-	-	-	-	-	28,377
20,942	-	-	-	-	-	20,942
324,087	931,977	64,722	102,577	98,993	48,041	1,570,397
299,165	3,270	286,116	278,178	255,348	731,507	2,175,584
672,571	1,257,247	350,838	380,755	354,341	779,548	3,795,300

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019:

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים כולל
חלויות שוטפות
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

ג. ניהול סיכונים הון

יעדי ניהול סיכונים ההון של הקבוצה הם שמירה על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון אשר יבטיחו תמיכה בפעילויות העסקית ויעניקו לבעלי המניות תשואה על השקעתם, והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון. הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות שינוי סכומי הדיבידנדים המשולמים לבעלי המניות, הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך פירעון חובות. בדומה לגופים אחרים בענף, עוקבת הקבוצה אחר מצב ההון תוך שימוש ביחס המינוף שלה. יחס זה מחושב באמצעות חלוקת גובה החוב הפיננסי בסך אמצעי המימון (הון עצמי וחוב פיננסי). הבחינה הנעשית על ידי החברה נעשית בהתחשב במדדים שנקבעו על ידי חברות דירוג האשראי, תוך נטרול השפעות חד פעמיות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. אומדני שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנימדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- * מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות זהים (רמה 1).
 - * נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
 - * נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs) (רמה 3).
- הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
31 בדצמבר 2020			
אלפי ש"ח			
311,968	-	-	311,968
11,975	11,975	-	-
323,943	11,975	-	311,968

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים
השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
31 בדצמבר 2019			
אלפי ש"ח			
191,096	-	-	191,096
11,975	11,975	-	-
203,071	11,975	-	191,096

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים
השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשווקים פעילים מבוסס על מחיר הסגירה המצוטט נכון לתאריך הדוח על מצב הכספי. מכשירים אלו נכללים ברמה 1.

שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים שאינם נסחרים בשווקים פעילים נקבע באמצעות שיטות הערכת שווי. שיטות אלו מתבססות עד כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של הישות עצמה. אם כל הנתונים המשמעותיים הנדרשים לביצוע הערכות שווי הוגן ניתנים לצפייה, המכשיר נכלל ברמה 2.

אם אחד או יותר מהנתונים אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים, המכשיר נכלל ברמה 3.

אומדן השווי ההוגן של ההשקעה במניות שאינן סחירות (להלן - חברת נכס) מבוסס על: שווי ההוגן של נכס המקרקעין בספרי חברת הנכס אשר נמדד לפי גישת ההשוואה ובניכוי התחייבויות הכלולות בספרי חברת הנכס.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. אומדני שווי הוגן (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את השינויים במכשירים הנמדדים לפי רמה 3 :

אלפי ש"ח	ליום 1 בינואר 2019 שינויים בשנת 2019 -
10,487	הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד בסעיף הכנסות מימון
1,488	ליום 31 בדצמבר 2019
11,975	רווחים שהוכרו ברווח או הפסד בסעיף הכנסות מימון
-	ליום 31 בדצמבר 2020
11,975	

ה. שווי הוגן :

(1) הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים המאוחדים ושוויים ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים שלא על פי שוויים ההוגן (הסכומים להלן כוללים חלויות שוטפות וריבית לשלם שנצברה לתאריך הדוח על המצב הכספי):

שווי הוגן		ערך בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח			

התחייבויות

1,432,413	1,424,303	1,433,039	1,424,474	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
193,523	-	188,765	-	אגרות חוב (סדרה ד')
601,325	527,504	562,681	511,158	אגרות חוב (סדרה ה')
662,450	1,108,028	634,792	1,079,576	אגרות חוב (סדרה ו')
172,819	605,023	161,210	565,432	אגרות חוב (סדרה ז')
500,324	815,103	469,579	764,520	אגרות חוב (סדרה ח')
3,562,854	4,479,961	3,450,066	4,345,160	סה"כ

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים :

השווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי. לצורך הקבלה, כולל הערך בספרים שבטבלה יתרות ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות החוב, לימים ה- 31 בדצמבר 2020 ו-2019 בסך של 6,946 ו- 4,487 אלפי ש"ח, בהתאמה, הכלולות ב"זכאים ויתרות זכות".

למעט האמור לעיל, הערך הכספי של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר 2020		
באלפי ש"ח		
הצמדה לדולר ארה"ב	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
3,098	668,050	5,754
-	284,863	27,105
-	154,707	-
-	39,444	-
162	16,512	84
-	-	-
-	134,327	-
3,260	1,297,903	32,943

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים סחירים
מזומנים ופקדונות מוגבלים
ובנאמנות
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות וחייבים אחרים

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים ומוסדות פיננסיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות בגין התחייבויות
אחרות

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך כולל
חלויות שוטפות
אגרות חוב כולל חלויות
שוטפות
התחייבויות אחרות

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר 2019		
באלפי ש"ח		
הצמדה לדולר ארה"ב	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
נכסים שוטפים:		
5,912	69,003	-
27,356	140,682	23,059
-	5,018	-
-	13,973	-
355	40,026	-
-	1,500	-
נכסים שאינם שוטפים:		
-	11,975	-
-	15,985	-
-	93,939	-
33,623	392,101	23,059
התחייבויות שוטפות:		
זכאים ויתרות זכות:		
249	28,128	-
-	77,998	9,747
-	73,483	-
התחייבויות שאינן שוטפות:		
-	1,432,665	-
-	-	2,013,016
-	10,537	-
-	3,379	-
249	1,626,190	2,022,763
33,374	(1,234,089)	(1,999,704)

2. מבחני רגישות

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לאחר מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות (המשך)

מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים:

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים (*)	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית שערים של 5%	ירידת שערים של 5%
אלפי ש"ח	
3,687	(3,687)
794	(794)
8,030	(8,030)
12,511	(12,511)
4,630	(4,630)
269	(269)
2,458	(2,458)
7,357	(7,357)

ליום 31 בדצמבר 2020
השקעה באג"ח קונצרניות
השקעה באג"ח ממשלתיות
השקעה במניות ובתעודות סל

ליום 31 בדצמבר 2019
השקעה באג"ח קונצרניות
השקעה באג"ח ממשלתיות
השקעה במניות ובתעודות סל

מבחני רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

מבחן רגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן (*)	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית מדד של 2%	ירידת מדד של 2%
אלפי ש"ח	
(44,687)	44,687
(31,000)	31,000

ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 31 בדצמבר 2019

(*) הרגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן מתייחס בעיקר לאגרות החוב.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית:

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית (*)	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית ריבית של 5%	ירידת ריבית של 5%
אלפי ש"ח	
(419)	419
(5,835)	5,847

ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 31 בדצמבר 2019

(*) הרגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית בשנים 2020 ו-2019 מתייחס בעיקר להלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - מסים על ההכנסה:

א. מיסוי החברות בישראל:

(1) החל משנת המס 2008 ואילך נמדדות תוצאותיהן של החברה והחברות הבנות שלה בישראל, לצרכי מס, בערכים נומינליים. עד לתום שנת המס 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס של החברה והחברות הבנות בהתחשב בשינוי במדד, בהתאם לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985 (להלן – חוק התיאומים).

(2) שיעורי המס

א. הכנסות החברה והחברות המוחזקות בישראל, חייבות במס חברות בשיעור רגיל. שיעור המס בשנים המדווחות הינם 23% (משנת 2018 ואילך). המסים הנדחים לתאריכי הדוח על המצב הכספי מחושבים לפי שיעור מס של 23%.
ב. רווחי הון בידי החברה והחברות המוחזקות בישראל חייבים במס לפי שיעור מס החברות הרגיל החל בשנת המס.

ב. חברות המאוגדות מחוץ לישראל

השותפות המאוגדת בארה"ב נישומה לפי חוקי המס במדינת מושבה. שיעור המס העיקרי החל על השותפות בארה"ב הינו 21% (החל משנת 2018). ככלל, עסקות בינחברתיות בין החברה לחברות הבנות מחוץ לישראל כפופות להוראות ודיווח על פי תקנות מס הכנסה (קביעת תנאי שוק), התשס"ז - 2006.

ג. מסי הכנסה נדחים:

הרכב המסים הנדחים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והתנועה בהם, הינם:

נדל"ן להשקעה	הפסדים להעברה אלפי ש"ח	אחרים	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2019			
*(405,964)	-	19,356 *	(386,608)
שינויים בשנת 2019 -			
זקיפה לדוח רווח והפסד	-	(10,862)	(88,177)
איחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי	(58,558)	21,451	281
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	(541,837)	29,945	(474,504)
שינויים בשנת 2020 -			
זקיפה לדוח רווח והפסד	(26,986)	(7,477)	(26,203)
איחוד לראשונה של חברת החניון	-	(8,363)	439
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 **	(568,823)	14,105	(500,268)
** מוצגת כדלקמן:			
נכסי מס נדחים	-	2,522	2,522
התחייבויות למסים נדחים	(568,823)	11,583	(502,790)

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראה ביאור 22.

החברה לא יצרה מסים נדחים, שסכומם ליום 31 בדצמבר 2020 מגיע לכ- 35 מיליון ש"ח, בגין הפרשים זמניים שנוצרו בעת ההכרה לראשונה בנכסים שנרכשו ממגה קמעונאות בשנת 2009 (ראה גם ביאור 2 יב' לעיל), והמתייחסים לפער שבין הערך שהוכר בספרים לבין ערכם המועבר לצרכי מס כפי שנקבע באישור רשות המסים להעברת הנכסים שנתקבל בשעתו.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - מסים על הכנסה (המשך):

ד. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

(1) ההרכב:

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
17,693	*17,155	21,079	מסים שוטפים
25,354	*88,177	26,203	מסים נדחים
8,212	-	(2,430)	מסים בגין שנים קודמות
51,259	105,332	44,852	
-	*1,517	989	מסים על הכנסה שנוקפו לרווח כולל אחר
* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ג' לעיל.			

(2) התאמת המס ה"תיאורטי":

להלן מובאת התאמה בין סכום המס ה"תיאורטי", שהיה חל אילו כל הכנסות החברה היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על החברה (ראה א' (2) לעיל), לבין סכום המס שנוקף בדוחות רווח והפסד לשנה המדווחת:

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
167,474	453,767	232,543	רווח לפני מסים על הכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד
23%	23%	23%	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
38,519	104,366	53,485	המס התיאורטי בגין רווח זה
עליה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
ממסים נדחים המחושבים לפי שיעור מס שונה משיעור המס התיאורטי			
(13)	3	-	הפרשים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
10,920	2,658	(1,847)	השפעת המס בגין רווחי חברות מוחזקות, נטו
(984)	198	(2,430)	מסים שנים קודמות
2,817	*(1,893)	530	הפרשים בבסיס המדידה ואחרות, נטו
51,259	105,332	44,852	מסים על הכנסה בגין התקופה המדווחת

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

ה. הפסדים להעברה לצרכי מס

לתאריך הדוח על המצב הכספי נצברו לקבוצה הפסדים להעברה לצרכי מס המסתכמים בכ- 271,114 אלפי ש"ח, הקבוצה לא יצרה מסים נדחים על הפסדים להעברה 34,375 אלפי ש"ח בהתאם לתקני הדיווח.

ו. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

לחברות הבנות, על פי הוראות הדין, שומות עצמאיות שהוגשו על ידי החברות הבנות עד וכולל שנת המס 2015 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות והארכת תקופת ההתיישנות על פי דין).

ז. מיסוי מקרקעין

במסגרת תחום הפעילות, צפויה החברה להתקשר בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות:

א. התקשרויות

- 1) באשר להתקשרויות עם שותף ועם עיריית תל אביב במסגרת פרויקט תוצרת הארץ - ראה ביאור 4.
- 2) ראה ביאור 15 בקשר להתקשרויות עם בעלי עניין.

ב. שעבודים וערבויות

1. ראה ביאור 8 בקשר לשעבודים על נכסים במסגרת הסכמי הלוואות לזמן ארוך. כמו כן במסגרת ההלוואה מתאגיד בנקאי, המפורטת בביאור 28ב(2), התחייבה החברה כי במידה ותיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ייווצר בד בבד לטובת הבנק שעבוד שוטף, פארי פאסו, ולחלופין, לפי בחירת הבנק, תעמיד החברה את היחס בין השווי לביטחון של הנכסים המשועבדים לבין יתרת האשראי באותה עת על שיעור של 0.85 לפחות.
 2. לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד, מתוך נכסי החברה, שהועברו במסגרת הפיצול מאלון רבוע (בשנת 2006) עם הקמת החברה, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל לאלון רבוע, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). כמו כן, על שני נכסים נוספים רשומים שעבודים כנ"ל אך לאלון רבוע מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים הנ"ל (להלן - "מכתבי החרגה המותנים"). אלו רבוע אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי החרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה.
 3. לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד מתוך נכסי המקרקעין, שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה קמעונאות בע"מ, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל למגה קמעונאות, כלפי צדדים שלישיים.
 4. במהלך חודש פברואר 2020, אושרה מסגרת אשראי לחברה כנגד שעבוד תיק ניירות ערך סחירים בהיקף של 100 מיליון ש"ח, המסגרת כפופה לשווי התיק, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נוצלו מתוכה כ-96 מיליון ש"ח.
 5. לצורך הסכם המימון להקמת פרויקט השוק הסיטונאי (ראה ביאור 8א(1)), העמידו חברת המגורים וחברת הקניון בטוחות להבטחת האשראי שהועמד על ידי התאגיד הבנקאי, הכוללות בין היתר: שעבוד צף על כל הנכסים, הכספים, נרכוש והזכויות מכל מין וסוג שיש על נכסי החברות, שעבוד קבוע על הון המניות שטרם נפרע, המוניטין והזכויות החברות לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס על פי כל דין, שעבוד קבוע על כל הזכויות בחשבוניות הבנקים של החברות, שעבוד על כל הזכויות הנובעות מהסכם הרכישה שנחתם מול עיריית ת"א יפו, שעבוד על הזכויות הנובעות מהסכמי קבלן בונה של הפרויקט ושעבוד קבוע ומשכון ממדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הממשכן לרבות הסכמי השכירות, הזכויות לקבלת כספים ותשלומים מסוגים שונים המגיעים או שיגיעו לממשכן.
 6. בנוסף העמידה החברה ערבות לתאגיד הבנקאי המלווה בסך 300 מיליון ש"ח. לאור ביצוע הפרעון המוקדם המלא של הלוואת הקניון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, שעבודים ובטוחות שהועמדו לטובת התאגידים הבנקאיים, לא יבטיחו עוד את ההלוואה האמורה שנפרעה במלואה. עם השלמת הפרעון המוקדם המלא כאמור, החלו התאגידים הבנקאיים בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת ההלוואה.
 7. החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (מתייחס לסדרות ה' ו- ו'), או שתיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות באותה דרגה, פארי פאסו.
 8. בדבר ערבות החברה להלוואה לאייל ברבוע ראה ביאור 3ד(3).
 9. להבטחת ההלוואות שהתקבלו בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ (ראה ביאורים 4 ו-8א(1)), העמידו הלוות לבנק את הבטחונות הבאים:
- משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך של 650 מיליון ש"ח, הרשומה על זכויות החוכרים הקיימים במקרקעין, וכן משכנתא על זכויות הלוות במקרקעין לאחר השלמת רישום הזכויות במקרקעין על שמן, בגינה נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות במקרקעין.
- שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על כלל הנכסים של חברת רבוע היצירה ושל כל אחד מהשותפים וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום בגין סכומים שיגיעו מרשויות המס.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך):

ב. שעבודים וערבויות (המשך)

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על חשבון הבנק המשותף ללוות, על מניות חברת רבוע היצירה והשותפים, על הזכויות החוזיות של הסכם השיתוף והעסקה המשותפת אשר נערך בין החברה חברת רבוע היצירה והשותפים בפרויקט, הסכם החכירה בין עיריית תל אביב לבין החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים.

שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים על פי הסכמי שכירות קיימים עם שוכרים במקרקעין והתחייבות לשעבד הסכמי שכירות נוספים שיחתמו בעתיד בקשר עם המקרקעין.

בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות לבנקים המלווים ללא הגבלה בסכום להבטחת כל התחייבויות חברת רבוע היצירה עד לגובה חלקה בפרויקט (36.69%).

לפרטים בגין נכסים משועבדים לאגרות החוב, ראה ביאור 9 לעיל.

ג. תביעות משפטיות ותלויות:

1) מגה קמעונאות בע"מ (לשעבר - חברה בשליטת החברה האם, אשר נמכרה ליינות ביתן בשנת 2017):

בהמשך לכניסתה של מגה קמעונאות להקפאת הליכים ומינוי נאמנים בתחילת 2016, ביום 22 בפברואר 2017 נחתמו הסדר פשרה וסילוקין עם נאמני מגה קמעונאות והסדר עם מגה קמעונאות (מקבוצת יינות ביתן). הסדרים אלה נחתמו כמקשה אחת והם נכנסו לתוקפם ביום 18 במאי 2017, עם קבלת אישור בית המשפט המחוזי מרכז להסדר הפשרה עם נאמני מגה קמעונאות.

בהתאם להסדר, שילמה קופת נאמני מגה קמעונאות לחברה בשנת 2017 סך של 10 מיליון ש"ח, בגין הוצאות הקפאה וחוב עבר בדין קדימה; סכום נוסף של 20 מיליון ש"ח, בגין נשיית החברה במגה קמעונאות עד למועד כניסתה של מגה להקפאת הליכים, משולם על ידי קופת הנאמנים על פני ארבע שנים. תשלומים אלו ממצים את דרישות החברה מאת קופת נאמני מגה קמעונאות, לרבות את דרישת החברה במסגרת תביעות החוב שהגישה, את דרישות החברה לתשלומים שוטפים מקופת נאמני מגה קמעונאות ואת דרישותיה של החברה במסגרת הליכים משפטיים בהם נקטה כלפי נאמני מגה קמעונאות ובכלל זה דרישות שיפויי ותשלום בגין היטל השבחה ומסים.

במסגרת הסדרים אלה, נאמני מגה קמעונאות, מגה קמעונאות ונושי מגה קמעונאות (בכובעם ככאלו) וויתרו על כל טענה או דרישה או תביעה כלפי החברה, תאגידים באחזקתה, כל אחד מהדירקטורים, נושאי משרה, עובדיה או יועציה של החברה או של תאגידים כאמור, או מי מטעמם (להלן ביחד - "המופטרים"). ככל שבעקבות הליך שיזמו הנאמנים, מגה קמעונאות או נושי מגה קמעונאות ינקוט, צד ג' כלשהו, הליך כלשהו, לרבות תביעה מסוג כלשהו או משלוח הודעת צד שלישי כלפי המופטרים (או מי מהם) אזי קופת נאמני מגה קמעונאות תישא בכל הוצאה או חיוב שיגרמו למופטרים בגין כך.

אין בהסדר הפשרה עם נאמני מגה קמעונאות כדי לגרוע מטענות נאמני מגה קמעונאות כלפי דירקטורים ונושאי משרה לשעבר באלון רבוע, בעלת השליטה בחברה (בכובעם ככאלו), וכנגד בעלי השליטה לשעבר בשרשור (בכובעם ככאלו), גם אם מי מהנ"ל שימש אף כדירקטור או נושא משרה או עובד בחברה.

החברה תהיה אחראית בלעדית לניהול הליכים משפטיים מסוימים שמנוהלים כנגד מגה קמעונאות וכנגד החברה, ותשפה את קופת הנאמנים בגין כל תשלום שיוטל עליה, אם יוטל. להערכת החברה, החשיפה הצפויה בגין תביעות אלה אינה מהותית.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך):
ג. תביעות משפטיות ותלויות (המשך):

(2) ביום 25 בפברואר 2019, התקבלה בחברה בקשה לאישור תביעה נגזרת, במסגרתה מבוקש לאשר הגשת תביעה בשם החברה ובשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") נגד מר שרגא בירן, משרד ש. בירן, מנכ"ל החברה לשעבר, דירקטורים לשעבר בחברה ואחרים, להשבת סכום כולל של כ- 30.6 מיליון ש"ח (על פי הבקשה, חלק החברה מהסכום האמור הינו כ- 12.5 מיליון ש"ח), אשר על פי הנטען בבקשה, שולמו למשרד ש. בירן כשכר טרחה על ידי החברה ועל ידי דור אלון בין השנים 2008 ל- 2016 בניגוד לדין ומבלי שניתנו לכך האישורים המתחייבים לפי חוק החברות. לאחר בחינת הנושא, דירקטוריון החברה החליט כי החברה לא תגיש תביעה כאמור לעיל וכי הגשת התביעה אינה לטובת החברה. החברה הגישה תשובה לבקשה לאישור תביעה נגזרת והמבקש הגיש את תגובתו לתשובת החברה. נהלו הליכים מקדמיים וביום 17 בדצמבר 2019 התקיים דיון קדם משפט במסגרתו הורה בין המשפט למבקש להודיע את עמדתו בקשר עם המשך ניהול ההליך בכללותו. ביום 19 במרץ 2020, הודיע המבקש כי הוא מעוניין להמשיך בתובענה. הוגשה בקשה נוספת לסילוק בקשת האישור על הסף על ידי המשיבות, אשר נדחתה על ידי בית המשפט ביום 4 באוגוסט 2020.

(3) בקשה לאישור תובענה ייצוגית

ביום 4 בדצמבר 2016, הוגשה בבית המשפט המחוזי - מרכז בקשה לאישור תובענה ייצוגית ותביעה ייצוגית נגד חברת המגורים, חברת הקניון ונתבעות נוספות. בבקשת האישור נטען כי בין חודש יוני 2015 ועד חודש יולי 2016, הנתבעות הפרו את הוראות החוק ו/או היתרי העבודה באתר הבנייה בפרויקט "גינדי תל אביב" הן במשך היום, והן בשעות הלילה תוך הפרה של הנורמות, ההיתרים והדין - וכי בהתנהלותן זו הם יצרו מפגע רעש המקים לקבוצה עילות תביעה לרבות בהפרת חובה חקוקה, רשלנות, מטרד, עשיית עושר ולא במשפט. לפי הנטען בבקשת האישור, הקבוצה מונה כ- 16,000 איש, והתביעה נוקבת בסכומי נזק שבין 100 ש"ח לבין 2,500 ש"ח לכל חודש של מפגע רעש.

במהלך השנים 2017 ו- 2018 התקיימו הליכים מקדמיים בקשר לתיקון בקשת האישור. ביום 21 בינואר 2019 הוגשה בקשה מתוקנת לאישור התובענה הייצוגית. במהלך שנת 2019 התקיימו הליכים מקדמיים נוספים בעיקר בנוגע לגילוי מסמכים בהליך. בשנת הדוח הסכימו הצדדים על הפניית ההליך לגישור מבלי לדחות את מועדי דיוני ההוכחות שנקבעו בתיק. הצדדים הסכימו על הפניית התיק להליכי גישור והתקיימו ישיבות גישור ראשוניות.

בשלב מקדמי זה, חברת הקניון, חברת המגורים ויועציה המשפטיים לא יכולים להעריך את סיכויי בקשת האישור להתקבל.

(4) קבלן שביצע עבודות בפרויקט של חברת המגורים הגיש תביעה במסגרת הליך בוררות, בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בקשר לתשלום בגין עבודות שביצע בפרויקט זה. חברת המגורים הגישה תביעה שכנגד לנזקים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח. הצדדים הגישו כתבי הגנה ביום 8 ביוני 2020. במהלך שנת הדוח התקיימו מספר ישיבות בוררות. בשלב מקדמי זה, חברת המגורים ויועציה המשפטיים אינם יכולים להעריך את סיכויי בקשת התביעה להתקבל.

(5) באשר לחשיפה אפשרית של החברה בגין ניקוי מקרקעין בגין מלאי מקרקעין בסיאטל ארה"ב, ראה ביאור 5ב'.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - הון, קרנות ועודפים :

א. הון מניות -

(1) הרכב -

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
מספר המניות מונפק ונפרע		מספר המניות הרשום	
12,554,098 ⁽³⁾	12,554,098 ⁽³⁾	60,000,000	60,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח
ע. נ. כ"א *

* נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב לפי 244.2 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

(2) המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

(3) מתוך סך מניות החברה לתאריכי הדוח על המצב הכספי סך של 969,128 מניות רגילות מוחזקות בידי החברה כמניות באוצר.

המניות נחשבות מניות רדומות, כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, ובהתאם אינן מקנות זכויות בהון ובהצבעה כל עוד הן בבעלות החברה. מניות אלה מוצגות בדוח על המצב הכספי של החברה לפי עלותן לחברה כ"מניות באוצר", בניכוי מקבוצת ההון, קרנות ועודפים. המניות האמורות (ובכלל זה 737,930 מניות שהוחזקו על ידי אלון רבוע - בעלת השליטה בחברה), נרכשו במסגרת הצעת רכש לציבור מחודש פברואר 2014.

ב. עודפים - דיבידנדים

(1) להלן פרטים בדבר חלוקת דיבידנדים בשנים המדווחות :

דיבידנד ששולם במזומן	דיבידנד למניה	מועד התשלום	מועד ההכרזה
מיליוני ש"ח	אגורות		
60	5.18	18 בינואר 2021	31 בדצמבר 2020
60	5.18	14 ביוני 2020	26 במאי 2020
38	3.28	12 בספטמבר 2019	29 באוגוסט 2019
55	4.75	15 בינואר 2019	30 בדצמבר 2018
24	2.07	16 באפריל 2018	27 במרץ 2018
41	3.54	16 בינואר 2018	31 בדצמבר 2017

(2) מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לשנים 2017 ו-2018, אשר הוארכה לשנים 2019 ו-2020, קובעת כי החברה תחלק דיבידנד בסכום שלא יפחת מ-25% מהרווח הנקי של החברה לאותה שנה אך לא יעלה על 75% מהרווח הנקי לאותה שנה בנטרול רכיב הרווח הנקי בגין "שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, נטו". מובהר, כי חלוקת הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים האמורות, תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים, לרבות לאחר השנה הרלוונטית (בכפוף לאמור לעיל ולהלן). ביום 15 במרץ 2021, הוארכה מדיניות חלוקת הדיבידנד לשנים 2021 ו-2022.

מדיניות זו כפופה לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים, למגבלות החלוקה בסעיף (3) להלן, וכן להחלטות החברה מעת לעת לרבות קביעת ייעוד אחר לרווחי החברה ו/או שינוי מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל.

(3) במסגרת הנפקות אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז' ו-ח') התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד, במידה וההון העצמי לאחר חלוקה כאמור, יפחת מסכום מסוים (שהגובה שבהם עומד על 1,050 מיליון ש"ח)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - רווח למניה:

א. הרווח הבסיסי למניה מחושב על-ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, בניכוי מניות רגילות שנרכשו על ידי החברה ומוצגות כמניות באוצר. הממוצע המשוקלל ששימש לצרכי החישוב הינו:

מספר מניות באלפים		
שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2018	2019	2020
11,578	11,585	11,585

ממוצע משוקלל של מספר המניות

ב. רווח למניה בחישוב מדולל:

בשנת 2018, חושב רווח מדולל למניה בגין אופציות למניות שהחברה הקצתה בעבר (מומשו במהלך שנת 2018), על-ידי התאמת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לחישוב הרווח הבסיסי למניה, בכמות המניות הרגילות הפוטנציאליות בעלות אפקט מדלל. כמות המניות הפוטנציאליות שהובאה בחשבון לצורך החישוב הינה - 4 אלפי מניות.

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

"בעלי עניין" - כהגדרת "בעלי עניין" בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. "צד קשור" - כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 24 - "גילויים בהקשר לצד קשור" (להלן - IAS 24).

החברה נשלטת על ידי חברת אלון רבוע, אשר בבעלותה 57.36% מהון המניות של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מוטי בן-משה ("אקסטרה אחזקות"), מחזיקה בכל מניותיה המונפקות של אלון רבוע וכן ב 1.86% מהון המניות של החברה במישרין. מר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ויו"ר הדירקטוריון.

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel - הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב IAS 24) כוללים את: חברי הדירקטוריון וחברי ההנהלה הבכירה.

א. עסקאות זניחות

בהתאם לקביעות דירקטוריון החברה (שעודכנו לאחרונה ב-11 בפברואר 2020), עסקת בעל עניין, תחשב כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

- (1) היא איננה עסקה חריגה כמשמעות המונח בחוק החברות.
- (2) השפעתה על הפרמטר הכספי הרלוונטי (כמפורט להלן) הינה בשיעור של פחות מ- 1% (אחוז אחד), וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כששכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע בגין חודש ינואר 2020).
- (3) העסקה אינה משמעותית לחברה, גם מבחינה איכותית.

בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות, יערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שקדמה למועד העסקה. לחברה הסכמים עם בעלי עניין כמפורט בסעיף ח', להלן.

כמו כן, בסעיף ב' להלן פירוט יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים. למעט העסקאות המפורטות בסעיף ב' להלן, יתר העסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הינן עסקאות זניחות בהתאם לקווים המנחים שפורטו לעיל.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) השכרת נכסים לחברות מקבוצת אלון רבוע (2) עסקאות רכישה ו/או אספקה של מוצרים מחברות שונות בקבוצת אלון רבוע.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
13,010	12,829	13,927
992	1,206	1,208
-	-	131
(3) 3,663	-	(1) 3,082
-	-	2,326
129	110	147
(2,765)	(2,770)	(2,890)
9,398	9,668	377

הכנסות:

הכנסות מדמי שכירות מבעלי עניין אחרים

הוצאות הנהלה וכלליות-

הוצאות ביטוח

השתתפות בתקורות

שכר מנכ"ל

שכר יו"ר דירקטוריון החברה (2)

אחרות

השתתפות בהוצאות דמי ניהול

הכנסות מימון -

הכנסות ריבית צד קשור

(1) ההתקשרות עם חברה בשליטת בעל השליטה להתחשבנות בגין שירותי ממלא מקום מנכ"ל המכהן החל מחודש ספטמבר 2019, אושרה בשנת הדוח (ראה ו' להלן).

(2) ההתקשרות עם בעל השליטה למתן שירותי יו"ר דירקטוריון אושרה בשנת הדוח, ראה סעיף ו' להלן.

(3) הסכומים לעיל כוללים מענקים שנתיים ו/או הפרשות בגין מענק שנתי למנכ"ל שפרש בסוף 2018. כמו כן נזקפו בתקופה באופן יחסי, הוצאות שכר בגין מענק השארות, הענקת אופציות למניות החברה וכן הוצאות בגין סיום העסקתו.

ג. התקשרויות:

בהמשך להחלטות הדירקטוריון לגבי מדיניות ההשקעות המעודכנת (ראה ביאור 10 ב'1), בחודש ספטמבר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך בקבוצת רבוע כחול ("הנוהל"). הנוהל נועד ליצור תשתית לביצוע פעולות מסחר בניירות ערך עבור החברה, עבור אלון רבוע, ועבור דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (חברה בשליטת אלון רבוע) ("חברות הקבוצה") וכן במקרים בהם בעלת השליטה באלון רבוע, אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, או חברות אחרות בשליטתה, יבצעו עסקאות באותם ניירות ערך, בד בבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרויות (המשך):

בהתאם לנוהל, השקעת היתרות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למדיניות ההשקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחיר שינוהל על ידי גורם מקצועי אחד, ובהתאם להסדרים שנקבעו בנוהל.

לאחר בחינת ההסדרים אותם קובע הנוהל, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי הנוהל כשלעצמו אינו מהווה עסקה עם בעל שליטה, ושלמען הזהירות - גם אם עשוי להיחשב כעסקה עם בעל שליטה, הרי שהעסקה אינה עסקה חריגה ובכל מקרה היא עסקה זניחה

ד. יתרות עם בעלי עניין:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
-	1	(1) יתרות חובה
		חברה אם - חשבון שוטף*
664	63	לקוחות והכנסות לקבל
341	169	* היתרה הגבוהה ביותר במהלך השנה
		(2) יתרות זכות
-	5	ספקים ונותני שירותים
150	4,247	זכאים ויתרות זכות

(3) הלוואות לחברות בשליטה משותפת - ראה ביאור 3

ה. הטבות לדירקטוריון ומנכ"ל החברה:

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
1,161	1,274	1,236	גמול דירקטורים (באלפי ש"ח)
7	*8	8	מספר דירקטורים

* החל מיום 29 באוגוסט 2019.

ו. התקשרות לקבלת שירותי מ"מ מנכ"ל ושירותי יו"ר דירקטוריון

שירותי מ"מ מנכ"ל באמצעות מר מיכאל זיסמן

מר מיכאל (מיקי) זיסמן מכהן כממלא מקום מנכ"ל החברה החל מ- 5 בספטמבר 2019 (מינויו של מר זיסמן לתפקיד ממלא מקום מנכ"ל החברה אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 ביוני 2019). כפי שנמסר לחברה, בחודש יוני 2019, התקשרה א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבוע, בעלת השליטה בחברה ("א.ר."), עם מר זיסמן בהסכם למינויו כמנכ"ל פעילות ייזום וביצוע בנדל"ן ב- א.ר. ולהענקת שירותים כאמור גם לחברות אחרות בקבוצת אלון רבוע ובכללן החברה.

ביום 27 באוגוסט 2020 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה כי ההתקשרות להענקת שירותי מ"מ מנכ"ל לחברה, באמצעות מר זיסמן תהא בין החברה לבינו, ולא באמצעות א.ר. וזאת בתוקף ממועד מינויו של מר זיסמן כמ"מ מנכ"ל כאמור לעיל. עד ליום 5 בנובמבר 2020 נשאה א.ר. בעלויות הגמול בגין שירותי מר זיסמן שהוענקו לחברה. בגין השירותים האמורים, ובהתאם לאישור האסיפה נערכה התחשבות בין החברה לבין א.ר. בסך של 131 אלפי ש"ח. הסך האמור משקף תקורות בשיעור של 10% בגין סכומי הגמול עבור התקופה האמורה.

תנאי כהונתו והעסקתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה בהסכם שירותים שנחתם עם החברה, אושרו במסגרת אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 בנובמבר 2020, ולאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וכוללים כלהלן:

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ו. התקשרות לקבלת שירותי מ"מ מנכ"ל ושירותי יו"ר דירקטוריון (המשך)

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% הנוותרים הינם לבעלת השליטה בחברה וחברות בשליטתה). שיעור היקף השירותים לעיל ניתן לשינוי מעת לעת בהסכמה בין הצדדים, בהתאם להיקף השירותים שניתנו 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.

החל מיום 5 בנובמבר 2020 התמורה שמשלמת החברה כוללת דמי ניהול קבועים בסך של כ-128 אלפי ש"ח לחודש (כולל החזר הוצאות רכב בגילום מלא), בנוסף, נושאת החברה בהוצאות הכרוכות בשירותים המוענקים לה ובכלל זה אש"ל בחו"ל, עלויות טיסה וכיו"ב. בגין השירותים מר זיסמן עשוי להיות זכאי למענק שנתי בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם, בהתאם 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). נכון ליום 31 בדצמבר 2020 בוצעה הפרשה למענק בהתאם למדיניות התגמול בסך 1,541 אלפי ש"ח. ביום 15 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, מענק שנתי למר זיסמן אשר בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה אשר בכוונת החברה לזמן.

עבור התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 ועד למועד אישור האסיפה כלעיל, תחזיר החברה לא.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 נכלל 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.

לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראה ז' (1) להלן.

שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות מר מוטי בן משה

במסגרת אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 בנובמבר 2020, ולאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אושרה התקשרות החברה עם חברה בבעלות מלאה של מר בן משה ("חברת הניהול"), החל ביום 1 בינואר 2020, למשך 3 שנים ממועד אישור האסיפה לעיל, בתנאים ובהיקף כלהלן:

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, כללה החברה במסגרת הוצאות ההנהלה לרבעון הרביעי של שנת 2020 את עלות דמי הניהול בגין שירותי יו"ר הדירקטוריון לשנת 2020, בסכום כולל של 1,728 אלפי ש"ח. בתוספת הפרשה למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול שאושרה בסך 502 אלפי ש"ח. מענק זה אושר בדירקטוריון במועד אישור הדוחות הכספיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ז. הסכמים:

(1) הסכמים והסדרים עם החברה האם:

(א) התקשרות בהסכם שכירות משרדי החברה ומשרדי חברת האם

החברה וחברת האם, לרבות יו"ר הדירקטוריון של שתי החברות, עושים שימוש בקומת משרדים במגדלי עזריאלי שנשכרה במקור על ידי החברה בהסכם שכירות לתקופה של 10 שנים החל מחודש מרץ 2018, עם אופציה להארכה למשך 5 שנים נוספות. במהלך חודש מרץ 2019, עודכן הסכם השכירות הראשי עם המשכיר (בתוקף מ-1 בינואר 2019). במסגרת זו, התקשרה חברת האם בהסכם שכירות ישירות עם בעלי הנכס ובעקבות עדכון זה, נחתם הסכם שכירות חדש של החברה המתאים את השטחים המושכרים לשטחים שבשימושה, לרבות חלוקת השטחים המשותפים.

(ב) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 28 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה, לרבות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (פוליסת ביטוח בסיסית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה וכן לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של אלו רבע ושל דור אלו) לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1 במאי 2019 וסיומה ביום 30 באפריל 2020 ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. ביום 19 בנובמבר 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הכללת פוליסות הביטוח בתנאי כהונתם של הדירקטורים בחברה, כאמור לעיל. התקשרות המשכית לתקופה מ-1 במאי 2020 ועד ל-31 באפריל 2021, והכללתה בתנאי כהונתם של הדירקטורים בחברה, אושרה על ידי הדירקטוריון של החברה ביום 29 ביוני 2020 ועל ידי האסיפה השנתית המיוחדת של בעלי המניות מיום 5 בנובמבר 2020.

בנוסף, התקשרה הקבוצה בפוליסת ביטוח קבוצתית מסוג Run off לתקופה של 6 שנים החל מ-1 בינואר 2018, כאשר מתוך זה חלק החברה הינו כ- 54.2 אלפי דולר.

חלק החברה בפוליסת הביטוח השוטפת ובפוליסת הביטוח הקבוצתית העודפת (לרבות התקשרויות קודמות שאושרו בנוהל זה במהלך השנים המדווחות), הינו:

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי דולר			
31.5	37.8	79.8	ביטוח שוטף
13	15.7	29	ביטוח קבוצתי עודף
9	9	9	פוליסת Run off

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ז. הסכמים (המשך):

(2) כתבי שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים

ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 27 באוגוסט 2020, את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה והענקת כתב שיפוי למר מוטי בן משה, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה אם מונו מטעם החברה, אשר הם בעלי שליטה ו/או קרובו של בעל שליטה ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי.

(3) התקשרות בהסכם שכירות - מרכז לוגיסטי בי

חברת בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ ("בי לוגיסטיקה"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע, שוכרת את המרכז הלוגיסטי שבבעלות החברה (באמצעות חברה בת). הסכם השכירות הינו לתקופה של 12 שנים המסתיימת בשנת 2023, שבסיומה לבי לוגיסטיקה אופציה להאריך את תקופת השכירות בהודעה בת 12 חודשים מראש, לתקופות של 3 שנים כל אחת ובלבד שתקופת השכירות המקסימלית לא תעלה על 24 שנים. זאת תמורת דמי שכירות שנתיים בשיעור של 9% מסך עלות ההשקעה בנכס.

ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את ההתקשרות בתוספת להסכם השכירות, כעסקה שאינה חריגה, במסגרת מימשה חברת בי לוגיסטיקה את זכותה להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתיים ביום 1 באפריל 2030 (הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד הנ"ל נשארו בתוקף) תוך ביצוע תיקונים שונים במבנה לשביעות רצונה של בי לוגיסטיקה ומסירת גג המושכר לשימוש בי לוגיסטיקה ללא תוספת דמי שכירות. במסגרת ההסכם וסיום המחלוקות בין הצדדים פרעה בשנת 2018 בי לוגיסטיקה את מלוא חובה בסך כ- 8.9 מיליון ש"ח לחברת מרכז לוגיסטי בגין דמי השכירות לשנת 2017, בתוספת ריבית פיגורים על פי ההסכם. בנוסף, לאור הארכת תקופת השכירות כאמור, ויתור על תביעות בגין ליקויים והצורך של בי לוגיסטיקה להתארגן מחדש במושכר, ויתרה חברת מרכז לוגיסטי על תשלום דמי שכירות בגין 5 חודשי שכירות. כמו כן נקבע בהסכם, כי הצדדים ימנו בורר בהתאם להסכם השכירות, אשר ידון ויכריע בטענות בי לוגיסטיקה בכל הקשור בחלק המושכר אשר בי לוגיסטיקה אינה עושה בו שימוש אולם מחויבת בדמי שכירות בגינו.

(4) התקשרות משותפת

בחודש אוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה התקשרות עם קבלן חיצוני בהסכם להקמת גגות סולאריים על גגות נכסים בבעלות החברות, לשם ייצור חשמל ומכירתו לרשת וכן לשימוש עצמי על ידי שוכרים, בהיקף כספי לא מהותי. שתי חברות בנות של החברה האם התקשרו אף הן עם הקבלן החיצוני האמור, בהסכמי הקמה לגגות סולאריים בנכסים שבבעלותן ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי.

(5) התקשרות עם חברה בשליטת מר בן-משה, כמפיצה בהנפקות

אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.גי.אס) בע"מ ("אקסטרה מייל"), שהינה חברה שליטתו, בעקיפין, של מר בן-משה נמנתה עם המפיצים בהנפקה לציבור מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה בחודש דצמבר 2020. בישיבתה מיום 11 בדצמבר 2020, שקדמה להנפקה האמורה, אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות החברה עם המפיצים כאמור אינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, תוך שקבעה שמעבר לאישור הדירקטוריון להתקשרות עם המפיצים כאמור לא יידרש אישור נוסף.

לאחר תקופת הדוח, בישיבתה מיום 19 בינואר 2021 אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות החברה עם אקסטרה מייל כמפיצה בהנפקה פרטית של איגרות החוב (סדרה ו') של החברה, אינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות, תוך שקבעה שמעבר לאישור הדירקטוריון להתקשרות החברה עם אקסטרה מייל כמפיצה בהנפקה הפרטית האמורה לא ידרש אישור נוסף. סך העמלה ששולמה לאקסטרה מייל בגין שירותיה כמפיצה בהנפקה הפרטית כאמור הסתכמו בסך של כ- 550 אלפי ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - פירוטים נוספים לסעיפי הדוחות על המצב הכספי:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
7,026	2,966
11,708	6,138
1,445	1,440
548	-
7,084	7,084
5,500	-
5,197	-
1,873	3,352
40,381	20,980

א. חייבים ויתרות חובה:

הוצאות מראש
הכנסות לקבל *
מוסדות ממשלתיים
צדדים קשורים
נכס שיפוי
נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
פקדונות בנאמנות
אחרים

* כולל יתרת חוב נאמני מגה קמעונאות בסך של כ- 3,385 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 - 6,264 אלפי ש"ח).

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
4,487	6,946
2,208	5,667
13,513	11,102
3,183	4,083
53,691	3,661
5,735	5,985
4,927	8,528
87,744	45,972

ב. זכאים ויתרות זכות:

ריבית לשלם בגין אגרות חוב והלוואות
עובדים ומוסדות בגין שכר
הוצאות לשלם
מקדמות מלקוחות והכנסות מראש
מוסדות (2019 - בעיקר מס רכישה לשלם, ראה ביאור 3ב')
התחייבות בגין רכישת נדל"ן
אחרים

השווי ההוגן של החייבים ויתרות החובה וכן זכאים ויתרות זכות קרוב לערך בו הם מוצגים בספרים.

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
28,867	27,142
44,616	22,791
73,483	49,933

ג. הפרשות אחרות:

התחייבויות תלויות בגין תביעות משפטיות (1)
הפרשות אחרות (2)

(1) סכומים שהוכרו עם האיחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי. מייצג את השווי ההוגן שיוחס להתחייבויות התלויות במועד רכישה השליטה, בהתאם להוראות IFRS 3 (בהתעלם מסף ההכרה של more likely than not שנקבע בתקן בינלאומי 37). הערכת השווי ההוגן נעשתה בהתאם להערכות ההנהלה לגבי כלל התביעות התלויות כנגד חברת הקניון וחברת המגורים. במסגרת הסכם המכירה התחייבה גינדי לשפות את החברה בגין חלקה (50%) בתביעות מסוימות, עד לסכום של 12 מיליון ש"ח. נכס השיפוי נקבע בהתאם להתחייבות גינדי לשפות את החברה בגין תביעות אלה ובהתחשב בגובה ההתחייבויות שהוכרו על ידי החברה.

(2) בעיקר בגין מחלוקת לגבי דמי חכירה לשלם בגין נכס שתקופת החכירה שלו הסתיימה וחוזי רכישת נכסים ומחלוקות עם שוכרים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
2,569	1,103	5,019
1,709	1,169	9,255
1,218	1,189	1,585
5,556	5,228	9,878
-	-	1,746
26	-	-
11,078	8,689	27,483
2,698	666	719

א. הוצאות אחזקת נכסים:

מסים ואגרות	
הוצאות אחזקה וניהול	
ביטוח	
חשמל	
פחת	
אחרות	
סך הכל	
מתוך זה הוצאות המיוחסות לנכסים אשר אינם מפיקים הכנסות מדמי שכירות	

ב. הוצאות הנהלה וכלליות:

11,092	9,107	19,435
8,581	8,835	15,519
2,973	1,617	2,788
-	1,321	2,013
918	1,281	740
23,564	22,161	40,495

* מספרי ההשוואה סווגו מחדש

ג. הוצאות והכנסות מימון, נטו:

76,743	61,116	42,438
12,772	8,984	25,289
6,207	-	-
2,237	15,727	1,349
(5,201)	(4,207)	(832)
92,758	81,620	68,244

הכנסות מימון:

-	28,800	16,268
4,751	5,487	8,250
10,305	9,369	377
547	265	139
15,603	43,921	25,034
77,155	37,699	43,210

הכנסות מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	
הכנסות ריבית מהלוואות שניתנו	
הכנסות ריבית מצדדים קשורים אחרים	
אחרות	
סך הכנסות מימון	
הוצאות מימון, נטו	

(*) כולל בשנת 2019 סך של 15,060 אלפי ש"ח - עלות פירעון מוקדם של הלוואה מתאגיד מוסדי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח רווח והפסד (המשך):

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר

2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	
-	75,000	-
-	(48,600)	-
2,620	668	2,803
2,620	27,068	2,803

ד. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:

רווח הזדמנותי מרכישת חברות השוק הסיטונאי
(ביאור 33)
מס רכישה בגין רכישת חברת הקניון
אחרות
סך הכל

ביאור 18 - מגזרים:

א. כללי -

הנהלת הקבוצה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

(1) מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות וחברות בשליטה משותפת שההשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

בשל אופייה העסקי של החברה מגזר זה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה וחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים, וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

(2) מגזר בנייה למגורים - הפעילות כוללת את חברת המגורים (ראה גם ביאור 3), שהקימה פרויקט מגורים במתחם השוק הסיטונאי ואת הפעילות המשותפת של החברה (באמצעות חברה בת) עם צד שלישי בפרויקט תוצרת הארץ (ראה גם ביאור 4).

תוצאות מגזר - כוללות את תוצאות חברת רבוע היצירה וכן, החל ממועד השגת שליטה משותפת (30 בספטמבר 2018), את חלקה של החברה בתוצאות חברת המגורים (קודם להשגת השליטה המשותפת נכלל חלקה של חברת המגורים על בסיס השווי המאזני).

נכסי והתחייבויות המגזר - כוללים את חלקה של החברה בנכסים ובהתחייבויות של פרויקט תוצרת הארץ (חלק החברה בפעילות המשותפת).

ב. דיווח על מגזרי הפעילות -

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה, רווחי המגזר, הנכסים וההתחייבויות הינם בהתאם למידע שנכלל בדוחות הנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי; מידע זה כולל, במסגרת מגזר הנכסים המניבים, את החזקות הקבוצה בחברות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (ראה גם א' לעיל לגבי מגזר הבנייה למגורים);

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח מפעולות. חלק מהוצאות ההנהלה וכלליות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות של מגזרי הפעילות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מגזרים (המשך):

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך) –

נדל"ן מניב	בנייה למגורים	אחר וסכומים שאינם מיוחסים באלפי ש"ח	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	סך הכל
324,024	-	-	(12,762)	311,262
30,284	-	-	(16,222)	14,062
354,308	-	-	(28,984)	325,324
292,229	(6,524)	-	(26,938)	258,767
			2,803	2,803
			(7,060)	(7,060)
			21,243	21,243
			275,753	275,753
			(43,210)	(43,210)
			232,543	232,543
5,828,821	421,252	1,152,053	(26,506)	7,375,620
1,865,823	199,673	3,102,879	(23,987)	5,144,388

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

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 ברווחי חברות בשליטה
משותפת, נטו
רווח מפעולות
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

סך נכסי המגזר

סך התחייבויות המגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מגזרים (המשך):

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך) –

נדל"ן מניב	בנייה למגורים	אחר וסכומים שאינם מיוחסים באלפי ש"ח	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	סך הכל
303,433	26,678	-	(106,897)	223,214
296,791	(11)	-	(9,354)	287,426
600,224	26,667	-	(116,251)	510,640
540,205	(10,553)	-	(50,352)	479,300
			27,068	
			(4,583)	
			(10,319)	
			491,466	
			(37,699)	
			453,767	
5,743,414	375,547	287,677	(108,154)	6,298,484
2,029,244	188,688	2,028,159	(118,333)	4,127,758

לשנה 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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מגזרים (המשך):

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך) -

נדל"ן מניב	בנייה למגורים	אחר וסכומים שאינם מיוחסים באלפי ש"ח	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	סך הכל
298,296	2,166	-	(82,709)	217,753
61,849	-	-	49,653	111,502
360,145	2,166	-	(33,056)	329,255
285,640	(8,706)	-	22,564	299,498
			(7,390)	(47,479)
			244,629	(77,155)
			167,474	
4,549,802	624,459	473,576	(849,528)	4,798,309
-	159,908	-	-	159,908
1,741,954	220,067	1,834,087	(852,990)	2,943,118

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2018:

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

סך הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

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

סך נכסי המגזר

סך הנכסים כוללים בין היתר :
השקעה והלוואה לחברה בשליטה משותפת
סך התחייבויות המגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. מימון מחדש של הלוואת קניון TLV וביצוע פירעון מוקדם

ביום 3 בינואר 2021, חתמו הצדדים להסכם המימון שבין חברת הקניון לבין הבנקים המלווים, על תיקון להסכם, שנכנס לתוקף באותו יום, ואשר איפשר לחברת הקניון לבצע פרעונות מוקדמים של יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2020 (ראה ביאור 8), או חלקה, עד ליום 31 בדצמבר 2021, ללא תשלום עמלת פרעון או תוספת תשלום כלשהי. ההסכם כלל גם הסדר לפריסת תשלומי יתרת ההלוואה שלא תיפרע בפירעון מוקדם במהלך שנת 2021.

במהלך חודש ינואר 2021 פרעה החברה את יתרת ההלוואה בסך של כ-861 מיליון ש"ח. בהתאם, לאור ביצוע הפרעון המוקדם המלא, שעבודים ובטוחות שהועמדו לטובת התאגידים הבנקאיים, לא יבטיחו עוד את ההלוואה האמורה.

יתרת עודף העלות שיוחסה להלוואה קודם לשינוי תנאיה ופרעונה המלא, אשר טרם הופחתה בסך 16,897 אלפי ש"ח, תיזקף להכנסות מימון ברבעון הראשון של שנת 2021.

ב. הרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הנפקה פרטית

ביום 24 בינואר 2021, השלימה החברה הרחבה נוספת של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים המנויים עם סוגי המשקיעים הכלולים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף כספי כולל של כ-368 מיליון ש"ח (לפני הוצאות הנפקה בסך של כ-1 מיליון ש"ח). הערך הנקוב הכולל של הסדרה, לאחר ההנפקה האמורה עומד על 1,393,960 אלפי ש"ח ע.נ.

חלק מכספי תמורת ההנפקה שימש לפירעון מוקדם של הלוואות קניון תל אביב (ראה א' לעיל). במסגרת ההנפקה, בתאריך 20 בינואר 2021, עודכן אופק הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') מדירוג A1.il עם אופק דירוג שלילי (שנקבע בחודש דצמבר 2020) לאופק דירוג יציב. באשר לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') – ראה ביאור 9ד'.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

ליום 31 בדצמבר 2020

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

נתונים כספיים באלפי שקלים חדשים (אלפי ש"ח):

3-4

דוח על הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

5

דוח רווח והפסד ורווח כולל

6-7

דוח על תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

8-14

ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ירושלים, 15 במרץ 2021

זיו האפט
רואי חשבון

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נ כ ס י ם			
נכסים שוטפים:			
60,337	646,034	3	מזומנים ושווי מזומנים
191,096	311,968	4	נכסים פיננסיים סחירים
-	148,197		פקדונות והשקעות לזמן קצר
11,739	11,499		לקוחות והכנסות לקבל
4,530	8,689		חייבים ויתרות חובה
28,264	24,868	5א'	הלוואות לחברות מוחזקות
295,966	1,151,255		
נכסים שאינם שוטפים:			
*452,263	373,519		השקעות בחברות מוחזקות
780,215	1,020,837	5ב'	הלוואות לחברות מוחזקות
93,939	130,777		הלוואות לאחרים
-	1,292		חייבים לזמן ארוך
11,975	-		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
13,504	12,626		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
3,417,564	3,452,159	6	נדל"ן להשקעה
4,769,460	4,991,210		
5,065,426	6,142,465		
סך הנכסים המיוחסים לחברה עצמה			

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 11ב' (4).

תאריך אישור הנתונים הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 15 במרץ 2021.

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
125,917	221,770	7א'	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
254,784	551,055	7ג'	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,258	1,279		חלויות שוטפות בגין חכירות
1,495	3,037		ספקים ונותני שירותים
75,008	29,595		זכאים ויתרות זכות
-	60,000		דיבדנד לשלם
3,223	4,388		הפרשות למס
1,425	1,657		חברות מוחזקות
22,120	23,100		הפרשות בגין התחייבויות אחרות
485,230	895,881		
התחייבויות שאינן שוטפות:			
190,414	173,369	7ב'	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,758,232	2,363,763	7ג'	אגרות חוב
9,279	7,971		התחייבויות בגין חכירות
2,139	1,667		התחייבויות אחרות
595	66		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
*448,811	465,997	9	התחייבויות מסים נדחים
2,409,470	3,012,833		
2,894,700	3,908,714		סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה
*2,170,726	2,233,751		הון המיוחס לבעלים של החברה
5,065,426	6,142,465		

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 1ב' (4).

ארתור לשינסקי	מיכאל (מיקי) זיסמן	מוטי בן-משה
סמנכ"ל כספים	ממלא מקום סמנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח				
רווח והפסד :				
הכנסות:				
195,693	205,520	206,414	6	הכנסות מדמי שכירות
107,662	251,767	11,867		עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2,620	27,068	-		הכנסות אחרות, נטו
305,975	484,355	218,281		סך הכנסות
הוצאות ועלויות:				
11,078	8,754	7,697		אחזקת נכסים
21,478	18,850	29,679		הנהלה וכלליות
32,556	27,604	37,376		
273,419	456,751	180,905		רווח מפעולות
94,999	83,346	47,981		הוצאות מימון
22,078	49,531	32,811		הכנסות מימון
72,921	33,815	15,170		הוצאות מימון, נטו
200,498	422,936	165,735		רווח לפני מסים על ההכנסה
48,412	*94,579	35,651		מסים על ההכנסה
152,086	328,357	130,084		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(35,871)	20,078	57,665		
116,215	348,435	187,749		רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה
רווח (הפסד) כולל :				
116,215	348,435	187,749		רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה
רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח או הפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים -				
7,053	*(4,933)	(4,724)		קרן מהפרשי תרגום מטבע, נטו ממס
123,268	343,502	183,025		סך הרווח הכולל לשנה, המיוחס לבעלים של החברה

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 1ב'(4).

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

			תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
209,622	164,446	176,204	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א')
-	-	(48,621)	מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה בחברת הקניון
(3,912)	(25,322)	(15,556)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
205,710	139,124	112,027	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות
			תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:
1,694	4,877	4,055	רבית שהתקבלה
(24,566)	(40,826)	(20,210)	השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
48,525	-	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו
(15,104)	(9,922)	(28,588)	הלוואות לאחרים
2,000	1,500	2,000	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות
(35,468)	(274,174)	(106,506)	הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
(171,569)	(67,161)	(142,915)	השקעה בניירות ערך סחירים
55,038	74,221	28,923	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
(139,450)	(311,485)	(263,241)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:
(71,786)	(61,308)	(58,138)	רבית ששולמה
(65,000)	(93,000)	(60,000)	דיבידנד ששולם
476,299	479,836	1,042,548	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
(328,470)	(256,422)	(264,893)	פירעון אגרות חוב
-	-	95,853	אשראי לזמן קצר, נטו
(35,755)	(116,985)	(17,045)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
-	(1,238)	(1,414)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(24,712)	(49,117)	736,911	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
41,548	(221,478)	585,697	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
240,267	281,815	60,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
281,815	60,337	646,034	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

נספח א' לדוח על תזרימי המזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה:

116,215	348,435	187,749	רווח המיוחס לחברה עצמה
			התאמות בגין:
48,412	94,579	35,651	מסים על ההכנסה
42,352	(12,971)	(53,887)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות בניכוי
(107,662)	(251,767)	(11,867)	דיבידנדים שהתקבלו, נטו
-	(75,000)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
17,307	(22,450)	(10,935)	רווח הזדמנותי מרכישת שליטה בחברות השוק הסיטונאי
(1,574)	(9,388)	(28,534)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
-	1,321	1,592	הכנסות מימון, נטו
499	-	-	פחת והפחתות
72,533	55,906	54,674	סכומים שנזקפו בגין אופציות שהוענקו
129	(58)	(529)	ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
188,211	128,607	173,914	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
26,819	(6,220)	(1,815)	ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה
(5,408)	42,059	4,105	עלייה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
21,411	35,839	2,290	
209,622	164,446	176,204	

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה

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

9,100	-	3,232	השקעה בנדל"ן להשקעה
55,000	-	60,000	דיבידנד שטרם שולם
2,001	-	-	מימוש אופציות עובדים
-	-	136,222	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב

שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:

32,961	8,519	(12,075)	שערך התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון
--------	-------	----------	---------------------------------------

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

א. הגדרות

"החברה" - רבע כחול נדל"ן בע"מ
"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
"הדוחות המאוחדים" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות המאוחדים.
"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.
"עסקאות בינחברתיות" - עסקאות של החברה עם חברות בנות.
"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקאות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - תקנה 9') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).
המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים נפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.
במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים גם גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.
בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות.
ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970 (המשך):

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך)

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (המשך)

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל/ בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל/ בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

4. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

ההתאמה נובעת מתיקון תחשיבי מסים נדחים המתייחסים לנדל"ן להשקעה ואחרים (ראה גם ביאור 2' בדוחות המאוחדים). כתוצאה מתיקון זה גדלה יתרת ההשקעות בחברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2019 ב- 2,961 אלפי ש"ח, וההתחייבות למסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2019 קטנה בסך 22,472 אלפי ש"ח. עיקר התיקון, בסך 18,933 אלפי ש"ח הגדיל את העודפים ליום 1 בינואר 2018.

ההשפעה על השנים המדווחות התבטאה בהקטנת הוצאות המס לשנת 2019 בסך של 4,983 אלפי ש"ח ובהקטנת ההוצאה בגין הפרשי תרגום במסגרת רווח כולל אחר בסך של 1,517 אלפי ש"ח; הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה והרווח הכולל האחר לשנת 2019, גדלו בהתאמה לאותם סכומים, ובסך הכל כדי 6,500 אלפי ש"ח

ביאור 2 - השפעת יישום תקנים חדשים בשנים 2020 ו-2019:

החל מ-1 בינואר 2019 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (IFRS 16), ללא תיאום מספרי השוואה. באשר להשפעת היישום לראשונה של התקן - ראה ביאורים 2' ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

הרכב הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה, הינו כדלקמן:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
8,530	29,698	מזומנים
51,807	616,336	פיקדונות לזמן קצר
60,337	646,034	מזומנים ושווי מזומנים

ביאור 4 - נכסים פיננסיים אחרים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

נכסים פיננסיים, הלוואות לאחרים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים מיוחסים כולם לחברה עצמה - ראה פרטים בביאור 10 בדוחות המאוחדים.

ביאור 5 - חברות מוחזקות:

א. הלוואות לזמן קצר - היתרה ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 כוללת בעיקר הלוואה לזמן קצר במטבע חוץ (דולר) לחברה מוחזקת בארה"ב בסך 24,431 אלפי ש"ח ו-21,754 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ב. הלוואות לחברות מוחזקות:

(1) ההרכב:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
114,368	760,368	הלוואות ושטרי הון (א)
60,656	56,015	הלוואות במטבע חוץ (דולר) (ב)
606,691	204,454	הלוואות בשקלים
781,715	1,020,837	
1,500	-	בניכוי - חלויות שוטפות
780,215	1,020,837	

(א) הלוואות ושטרי הון

ההלוואות ושטרי ההון של החברות הבנות אינם צמודים למדד ואינם נושאים רבית ומועד פירעון יהיה בשליטת הנהלת החברות הבנות אך לא לפני תום 5 שנים מיום הנפקתם.

(ב) הלוואות בעלים לחברות מוחזקות אחרות

ההלוואות במטבע חוץ נושאות ריבית שנתית בשיעור הליבור בתוספת 4.4%. ההלוואות בשקלים נושאות ריבית המתעדכנת מעת לעת, בשיעור המינימאלי הקבוע בתקנות מס הכנסה (ראה לעיל), או בשיעור שלא יפחת משיעור זה.

(2) באשר לערבויות החברה לחברות מוחזקות - ראה ביאור 12' לדוחות המאוחדים. בנוסף, במסגרת רכישת השליטה בחברות השוק הסיטונאי, ובהתאם להסכמות עם התאגידים הבנקאיים המלווים של חברת הקניון וחברת המגורים, החליפה החברה את חלקם של גינדי בערבויות לבנקים, כך ששך ערבויות החברה להלוואות אלה מגיעה לכ- 300 מיליון ש"ח. ההלוואות הנערבות נפרעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, לאור ביצוע הפרעון המוקדם המלא של הלוואות הקניון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, שעבודים ובטוחות שהועמדו לטובת התאגידים הבנקאיים, לא יבטיחו עוד את ההלוואה האמורה שנפרעה במלואה. עם השלמת הפרעון המוקדם המלא כאמור, החלו התאגידים הבנקאיים בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת ההלוואה. (ראה גם ביאור 19' לדוחות הכספיים המאוחדים).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

א. נדל"ן להשקעה המתייחס לחברה עצמה והתנועה בו במהלך השנה:

2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,133,105	3,417,564	יתרה לתחילת השנה
32,692	22,728	רכישות והשקעות
251,767	11,867	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ב' להלן)
3,417,564	3,452,159	יתרה לתום השנה ^(*)
196,260	210,786	(*) היתרה לסוף שנה כוללת קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה (ראה ביאור 4 לדוחות המאוחדים)

ב. ראה גם ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 7 - הרכב התחייבויות פיננסיות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (למעט מכשירים פיננסיים נגזרים):

א. אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
108,872	108,872	פריים בתוספת 0.4
-	95,853	פריים בניכוי 0.45
11,000	11,000	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
6,045	6,045	חלויות שוטפות של הלוואה ממוסד פיננסי
125,917	221,770	

(*) מייצג את חלק החברה בהלוואה שניתנה לפרוייקט תוצרת הארץ - ראה פרטים בביאורים 4 ו-8א' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הלוואות לזמן ארוך:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
133,761	122,761	פריים בתוספת 0.98
73,698	67,653	פריים בתוספת 1.2
207,459	190,414	סך הכל
17,045	17,045	בניכוי - חלויות שוטפות
190,414	173,369	

ראה פרטים בביאור 8ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. אגרות חוב - ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 8 - ניהול סיכונים פיננסיים:

- א. באשר לניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה - ראה ביאור 10' לדוחות הכספיים המאוחדים.
ב. להלן טבלת פרעונות של ההתחייבויות הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2020, כפי שהם מתייחסים לחברה עצמה (הסכומים מייצגים תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות רבית, כשהם אינם מהוונים):

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
1,657	-	-	-	-	-	1,657
3,037	-	-	-	-	-	3,037
48,894	-	-	-	-	-	48,894
60,000	-	-	-	-	-	60,000
226,661	21,483	21,030	98,824	7,198	40,611	415,807
609,776	320,396	312,208	503,551	515,348	862,547	3,123,826
950,025	341,879	333,238	602,375	522,546	903,158	3,653,221

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020:

חברות מוחזקות

ספקים

זכאים ויתרות זכות

דיבידנד לשלם

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ואחרים, כולל חלויות

אגרות חוב כולל חלויות

- ג. אמדני שווי הוגן ושווי הוגן של מכשירים פיננסיים - ראה ביאור 10' ד' ו-10' לדוחות הכספיים המאוחדים.

- ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות המתייחסות לחברה ליום 31 בדצמבר 2020:

31 בדצמבר 2020			
באלפי ש"ח			
אחרים	הצמדה לדולר ארה"ב	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
-	2,254	643,780	-
-	-	284,863	27,105
-	-	148,197	-
-	-	11,499	-
3,291	-	5,398	-
-	24,510	358	-
1,133,887	-	-	-
-	56,015	204,454	-
-	-	130,777	-
1,292	-	-	-
12,626	-	-	-
3,452,159	-	-	-
4,603,255	82,779	1,429,326	27,105

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים סחירים

פקדונות והשקעות לזמן קצר

לקוחות והכנסות לקבל

חייבים ויתרות חובה

הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים שאינם שוטפים:

השקעות בחברות המטופלות לפי

שיטת השווי המאזני

הלוואות לחברות מוחזקות

הלוואות לאחרים

חייבים אחרים לזמן ארוך

רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש

נדל"ן להשקעה

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 8 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות המתייחסות לחברה ליום 31 בדצמבר 2020 (המשך):

31 בדצמבר 2020			
באלפי ש"ח			
אחרים	הצמדה לדולר ארה"ב	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
-	-	221,770	-
-	-	-	551,055
-	-	-	1,279
-	-	3,037	-
1,722	-	21,944	5,929
-	-	60,000	-
-	-	-	4,388
-	-	1,657	-
-	-	23,100	-
-	-	173,369	-
-	-	-	2,363,763
-	-	-	7,971
-	-	1,264	403
-	-	66	-
465,997	-	-	-
467,719	-	506,207	2,934,788
4,135,536	82,779	923,119	(2,907,683)

התחייבויות שוטפות:
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות בגין חכירות
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
דיבדנד לשלם
מסי הכנסה לשלם
חברות מוחזקות
הפרשות בגין התחייבויות אחרות
התחייבויות שאינן שוטפות:
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירות
התחייבויות אחרות
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
מסי הכנסה נדחים

ביאור 9 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס ושומות מס שלה

באשר לפירוט בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וכן בדבר שומות מס ואישורי מס הכנסה המתייחסים לחברה, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד והמיוחסים לחברה עצמה לתקופות המוצגות:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מסים שוטפים
2018	2019	2020	
א ל פ י ש " ח			מסים נדחים
15,039	16,425	19,520	מסים בגין שנים קודמות
25,162	77,721	17,186	מיסים על ההכנסה
8,211	433	(1,055)	
48,412	94,579	35,651	

- המסים השוטפים והנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 10 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבדים וערבויות:

א. **שעבדים וערבויות** - ראה ביאור 12' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. **התקשרויות** -

באשר להתקשרויות המתייחסות לחברה עצמה - ראה ביאור 12'א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים
וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים באשר להתקשרויות עם בעלי עניין.

ג. **תביעות משפטיות ותלויות** - ראה ביאור 12'ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 11 - פירוטים נוספים למידע כספי נפרד ("סולו")

הכנסות המימון כוללות:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הכנסות מימון מחברות מוחזקות
2019	2020	
אלפי ש"ח		
18,292	8,209	

ביאור 12 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים - ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 13 - הון, קרנות ועודפים - ראה דוח על השינויים בהון וביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 14 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק ד

פרטים נוספים על התאגיד



פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א) 2.....
2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג) 3.....
3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2020 (תקנה 11) 3.....
4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2020 (באלפי ש"ח) (תקנה 12) 4.....
5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן בשנת 2020 (באלפי ש"ח) (תקנה 13) 5.....
6. מסחר בבורסה (תקנה 20) 6.....
7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21) 7.....
8. השליטה בחברה (תקנה 21א) 12.....
9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22) 12.....
10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24) 21.....
11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א) 21.....
12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב) 21.....
13. מען רשום (תקנה 25א) 21.....
14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26) 22.....
15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א) 25.....
16. מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב) 27.....
17. רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27) 27.....
18. שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28) 27.....
19. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א) 27.....
20. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג) 27.....
21. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א4) 28.....

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

בפרק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים המשמעות המפורטת בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א)

2020				
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
				הכנסות
73,369	83,750	70,202	83,941	הכנסות מדמי שכירות
19,879	5,211	4,301	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2,803	-	-	-	הכנסות אחרות
3,586	13,571	1,191	2,895	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, נטו
99,637	102,532	75,694	86,836	סה"כ הכנסות
				הוצאות ועלויות
434	815	638	257	עלות דירות שנמכרו
-	-	-	15,329	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2,557	9,987	6,279	8,660	אחזקת נכסים
775	621	707	1,392	שיווק
15,027	8,172	8,917	8,379	הוצאות הנהלה וכלליות
18,793	19,595	16,541	34,017	סה"כ הוצאות ועלויות
80,844	82,937	59,153	52,819	רווח מפעולות רגילות
10,036	20,043	19,670	33,160	הוצאות מימון
19,381	9,854	8,332	2,132	הכנסות מימון
(9,345)	10,189	11,338	31,028	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
90,189	72,748	47,815	21,791	רווח לפני מיסים על ההכנסה
12,021	14,034	10,924	7,873	מיסים על הכנסה
78,168	58,714	36,891	13,918	רווח נקי
				מרכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
(4,216)	(697)	(2,681)	2,870	קרן מהפרשי תרגום מטבע
(4,216)	(697)	(2,681)	2,870	סך רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממס
73,952	58,017	34,210	16,788	סך הכל רווח כולל לתקופה
78,226	58,714	36,891	13,918	רווח המיוחס לבעלי מניות המקנות שליטה
(58)	-	-	-	הפסד המיוחס לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
78,168	58,714	36,891	13,918	סך הרווח הנקי

2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

בתקופת הדוח ולאחריה הנפיקה החברה אגרות חוב, על דרך של הרחבה של סדרות אגרות חוב שהיו רשומות למסחר בבורסה, זאת מכוח תשיקף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, כפי שפורסם ביום 31 בדצמבר 2019¹ וכן במסגרת הנפקות פרטיות, בתמורה (ברוטו) (של כלל ההנפקות יחד) בסך כולל של 1,556.5 מיליון ש"ח.² לפרטים אודות ההנפקות שהושלמו במהלך תקופת הדוח ולאחריה ראו סעיף 6.1 להלן וכן סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

התמורה שהתקבלה בידי החברה מההנפקות כאמור שימשה את החברה לפעילותה העסקית השוטפת, ולמחזור חובות, הכל לפי החלטות הדירקטוריון מעת לעת.

3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות³ ליום 31 בדצמבר 2020 (תקנה 11)

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מונפק ונפרע המוחזק (חלק החברה)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות מנהלים (ב-%) ^(ב)	יתרת הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי ההלוואה	
							ריבית (ב-%)	מועד פירעון
איל בריבוע בע"מ	רגילות	200	200	66,860	50	-	-	-
חניוני תל אביב בע"מ	רגילות	100	100	(539)	75	26,932	2.62%	טרם נקבע
מגדלי לב תל אביב בע"מ	רגילות	102	102	112,985	100	-	-	-
קניון העיר תל אביב בע"מ	רגילות	100	100	679,914	100	-	-	-
BSRE Point Wells, LP. ^(א)	-	-	-	73,228	100	56,015	ליבור + דולר 4.4%	טרם נקבע
						24,431	4.8%	- ^(ד)
רצוע נדל"ן היצירה בע"מ	רגילות	100	100	(18,786)	100	118,441	2.62%	טרם נקבע

(א) כולל שטרי הון, כמפורט בביאור 5 לדוח הכספי הנפרד של החברה.

(ב) שיעור החזקה במישרין ו/או בעקיפין, ראו תרשים החזקות של החברה בסעיף 2.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

(ג) שותפות רשומה במדינת דלוואר בארה"ב, כולל יתרות של השקעות ומימון שהוון לנכס.

(ד) מועד הפירעון של ההלוואות קצרות המועד נבחן אחת לשנה.

לפרטים נוספים בדבר יתרת ההלוואות כאמור, ראו ביאור 25' לדוח הכספי הנפרד של החברה.

1 אסמכתא מספר 126571-01-2019

2 כמפורט בחלק הרביעי לדוח הדירקטוריון, חלק מתמורות ההנפקה (שהתקבלה בגין הרחבת הסדרה של אגרות החוב (סדרה ח') שבוצעה בחודש אוקטובר 2020), טרם התקבלה בידי החברה.

3 הרשימה אינה כוללת חברות לא מהותיות וחברות ללא פעילות. מניות החברות אינן נסחרות בבורסה ומוצגות לפי ערךן בדוח הכספי הנפרד של החברה.

4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2020 (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	הלוואות / שטרי הון
מגדלי העיר תל אביב בע"מ	1-12/2020	שטר הון	העמדת שטר הון	3,968
קניון העיר תל אביב בע"מ	1-12/2020	שטר הון	העמדת שטר הון	31,928
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ	1-12/2020	העמדת הלוואת בעלים	הלוואת בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	18,709
רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ	11/2020	שטר הון	העמדת שטר הון	4,556
איל בריבוע בע"מ	8/2020 12/2020	פירעון שטר הון	פירעון שטר הון	(2,000)
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	5/2020	העמדת הלוואת בעלים	הלוואת בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	38,200
חניוני תל אביב בע"מ	11/2020	העמדת הלוואת בעלים	הלוואת בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	8,944

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות⁴ והכנסות מהן בשנת 2020 (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	הרווח הכולל		דיבידנד		דמי ניהול ושכר דירקטורים		הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)	
	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	שנתקבל עד ליום 31.12.2020 עבור שנת 2020	שנתקבל לאחר יום 31.12.2020 או שזכאית החברה לקבלו, בגין שנת 2020 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שהתקבלו עד ליום 31.12.2020 עבור שנת 2020	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2020 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2020 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	עד ליום 31.12.2020 עבור שנת 2020	לאחר יום 31.12.2020 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2020 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)
איל בריבוע בע"מ	14,018	14,018	-	-	489	-	-	-
מגדלי לב תל אביב בע"מ	2,899	2,899	-	-	-	-	-	-
קניון העיר תל אביב בע"מ	(34,126)	(34,126)	-	-	-	-	-	-
חניוני תל אביב בע"מ	230	230	-	-	-	-	502	-
BSRE Point wells, LP.	(4,357)	(9,081)	-	-	-	-	3,747	-
רצוע נדל"ן היצירה בע"מ	(4,013)	(4,013)	-	-	-	-	2,870	-

4 הרשימה אינה כוללת חברות לא מהותיות וחברות ללא פעילות.

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

6.1 בשנת 2020 נרשמו למסחר, על דרך של הרחבת סדרות שהיו רשומות למסחר, איגרות החוב הבאות:

א. 300,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ז') של החברה, שהונפקו על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 באפריל 2020.⁵

ב. 55,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ח') של החברה ו-120,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ז') של החברה, כמפורט בדוח הצעת פרטית מיום 15 באפריל 2020.⁶

ג. 111,700,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ח') של החברה, כמפורט בדוח הצעה פרטית מיום 23 בספטמבר 2020.⁷

ד. 150,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ח') של החברה, שהונפקו על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 22 באוקטובר 2020.⁸

ה. 433,684,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') של החברה, שהונפקו על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 11 בדצמבר 2020.⁹

יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש ינואר 2021 נרשמו למסחר 348,256,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, אשר הונפקו בדרך של הנפקה פרטית כמפורט בדיווח מיום 20 בינואר 2021.¹⁰

6.2 במהלך תקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה, למעט הפסקת מסחר קצובה ביום 26 במאי 2020.

5 אסמכתא מספר: 2020-01-036387

6 אסמכתא מספר: 2020-01-038412

7 אסמכתא מספר: 2020-01-094915

8 אסמכתא מספר: 2020-01-115473

9 אסמכתא מספר: 2020-01-126988

10 אסמכתא מספר: 2021-01-008970

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1 להלן פירוט התגמולים¹¹ שניתנו בשנת 2020, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2020, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים בקשר עם הנתונים המופיעים בטבלה שלהלן ואודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה ראו סעיפים 7.1.2 עד 7.1.6 להלן):

סה"כ	תגמולים אחרים (ריבית, דמ"ש, אחר)	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
		אחר	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ^(ב)	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
2,326	-	-	1,824	-	502	-	57.36% -1 1.86% ^(א)	80%	יו"ר הדירקטוריון	מוטי בן משה
3,082	-	-	1,541	-	1,541 ^(ג)	-	-	90%	ממלא מקום מנכ"ל	מיכאל (מיקי) זיסמן
993	-	-	-	-	-	993	-	100%	סמנכ"ל גולדשטיין פיתוח עסקי לשעבר	אלי
841	-	-	-	-	-	841	-	100%	סמנכ"לית כספים לשעבר	שלומית טייב
848	-	-	-	-	120	728	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	יוסי איזנקרפט

(א) ראו סעיף 8 להלן.

(ב) המענקים הנקובים בטבלה הינם מענקים בגין שנת 2020.

(ג) המענק לממלא מקום המנכ"ל, מר זיסמן, כפוף לקבלת אישורים על פי דין. בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה אישור מענק כאמור, בסמוך לאחר אישור הדוח התקופתי של החברה.

7.1.1 מדיניות תגמול

ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ("אסיפת נובמבר 2020"), בין היתר, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר תעמוד בתוקפה למשך שלוש שנים ממועד אישורה. מדיניות התגמול כאמור צורפה לדיווח מיידי מתקן של החברה מיום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-118614) ("זימון אסיפת נובמבר 2020").

7.1.2 מר מוטי בן-משה, יו"ר דירקטוריון החברה

מר מוטי בן-משה ("מר בן-משה"), מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 19.9.2016. בתקופת הדוח התקשרה החברה עם חברה בבעלות מלאה ובשליטתו של מר בן-משה (בס"ק זה: "חברת הניהול"), בהסכם לפיו יוענקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות

11 הנתונים בטבלה הינם במונחי עלות לחברה, על בסיס שנתי.

מר בן-משה, בהיקף של 80% משרה,¹² החל מיום 1 בינואר 2020 ולתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית (5 בנובמבר 2020). ההתקשרות ניתנת לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 3 חודשים לצד האחר.

התקשרות החברה לקבלת שירותי יו"ר הדירקטוריון ממר בן-משה (בס"ק זה: "**הסכם השירותים**") ותנאי כהונתו של מר בן-משה, אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2020 ובאסיפת נובמבר 2020. לפרטים אודות עיקרי תנאי הכהונה של מר בן משה, ראו סעיף 6 לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

שירותי היו"ר יוענקו בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-152 אלפי ש"ח, הכולל החזר הוצאות רכב כמקובל לנושא משרה בדרגתו (לרבות שווי רכב ודלק) בגילום מלא (בס"ק זה: "**דמי הניהול**" או "**התגמול החודשי**"). לדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול, יתווסף מע"מ כדין, כנגד המצאת חשבונית. מהתשלום האמור, נוכו סכומים ששולמו על-ידי החברה בגין גמול דירקטור למר בן-משה ממועד תחילת תקופת ההתקשרות (1.1.2020).

חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות שיידרשו לשם מתן שירותי יו"ר הדירקטוריון, לרבות הוצאות לשכה, אשר יושבו לחברת הניהול כנגד המצאת אסמכתאות כנהוג בחברה. לא נקבעה תקרה להוצאות כאמור.¹³

מר בן-משה זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לתנאים שיאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיאושרו מעת לעת.

בנוסף, חברת הניהול זכאית למענק שנתי במזומן, בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם, בהתאם ובכפוף לקבוע במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (לרבות עמידה בתנאי הסף הקבועים במדיניות התגמול), בגין עמידה ביעד FFO כדלהלן:

(א) מענק שנתי (בחינה שנתית): אם בשנה מסוימת תשואת FFO (ביחס להון העצמי ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת) ("**תשואת ה-FFO השנתית**"), עלתה על 6%, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום שבין 457 אלפי ש"ח (דמי הניהול החודשיים במכפלת 3) ועד לסך של 1,829 אלפי ש"ח (דמי הניהול החודשיים במכפלת 12) שיחושב באופן ליניארי, כאשר תשואת FFO שנתית בשיעור 6% תזכה במענק שנתי בסך של 457 אלפי ש"ח ותשואת FFO שנתית בשיעור של 9% ומעלה תזכה בתקרת המענק השנתי בסך של 1,829 אלפי ש"ח.

(ב) זכאות למענק נדחה, לפי בחינה רב-שנתית: בנוסף לאמור לעיל, סמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים בגין שנת 2022 יחושב הממוצע השנתי של תשואת ה-FFO של השנים 2020, 2021 ו-2022 ("**ממוצע התשואה התלת-שנתית**"). ככל ששיעור ממוצע התשואה

12 היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון אינו פוחת מ-35 שעות שבועיות, המשקפות היקף משרה של לפחות 80% ביחס למשרה מלאה לעובד שכיר במשק (43 שעות שבועיות). שינוי בשיעור היקף השירותים שיוענקו לחברה על ידי מר בן-משה בטווח שבין 75% (שבעים וחמישה אחוזים) ועד ל-100% (מאה אחוזים), יהא בסמכות ועדת התגמול.

13 יצוין כי כמפורט בסעיף 9.2.1 להלן החברה ואלון רבוע כחול נושאות, בחלקים שווים, בהוצאות דמי השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון.

התלת-שנתית עלה על שיעור תשואת ה-FFO השנתית של איזו מבין השנים הרלוונטיות (2020 ו/או 2021 ו/או 2022), ישולם בגין אותה השנה מענק נוסף בגובה ההפרש (תוצאת החיסור) שבין - סכום המענק השנתי אשר לו היתה זכאית חברת הניהול אילו היה מחושב על פי ממוצע התשואה התלת-שנתית; לבין- סכום המענק השנתי ששולם לחברת הניהול על פי הבחינה השנתית כמפורט לעיל (אם וככל ששולם).

בהתאם, והואיל ותשואת ה-FFO לשנת 2020 (ביחס להון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019) הינה 6.1% חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום של 502 אלפי ש"ח.

יצוין כי התקיימו תנאי הסף להענקת המענק השנתי הקבועים במדיניות התגמול שהינם:

א. ה-NOI השנתי של החברה בתוספת חלק החברה ב- NOI של חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, בשנה הרלוונטית לא יפחת מ-75% מה-NOI הממוצע ב-3 השנים הקודמות; בשנת 2020 השיעור האמור הינו 118%.

ב. ה-FFO השנתי החברה בתוספת חלק החברה ב- FFO של חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, בשנה הרלוונטית, לא יפחת מ-75% מה-FFO הממוצע ב-3 השנים הקודמות. בשנת 2020 השיעור האמור הינו 122%.

7.1.3 מר מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה

ביום 23 ביוני 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מיכאל (מיקי) זיסמן ("מר זיסמן") כממלא מקום מנכ"ל החברה לתקופה שלא נקצבה וביום 5 בספטמבר 2019 החל מר זיסמן לכהן כממלא מקום מנכ"ל החברה.

כפי שנמסר לחברה, בחודש יוני 2019, התקשרה א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה ("א.ר.") עם מר זיסמן בהסכם למינויו כמנכ"ל פעילות ייזום וביצוע הנדל"ן בא.ר. ולהענקת שירותים כאמור גם לחברות אחרות בקבוצת אלון רבוע כחול, ובכלל זה לחברה.

ביום 27 באוגוסט 2020 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה כי ההתקשרות להענקת שירותי מ"מ מנכ"ל לחברה, באמצעות מר זיסמן תהא בין החברה לבינו, ולא באמצעות א.ר. במסגרת אסיפת נובמבר 2020 אושרה, בין היתר, ההתחשבות בין החברה לבין א.ר. בגין נשיאת א.ר. בעלויות הענקת שירותי מ"מ מנכ"ל על ידי מר זיסמן לחברה החל מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד אסיפת נובמבר 2020 (לפרטים נוספים ראו סעיף 9.1.4 להלן).

התקשרות החברה לקבלת השירותים ממר זיסמן (בס"ק זה: "הסכם השירותים") ותנאי כהונתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה, אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2020 ובאסיפת נובמבר 2020. לפרטים אודות עיקרי תנאי הכהונה של מר מיכאל (מיקי) זיסמן ראו סעיף 5 לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

בהתאם להסכם השירותים מר זיסמן יעניק לחברה ולתאגידים המצויים בשליטתה, שירותי ממלא מקום מנכ"ל (בס"ק זה: "השירותים"). השירותים יוענקו לחברה באמצעות מר זיסמן בלבד. לא יתקיימו בין מר זיסמן לבין החברה או מי מטעמה יחסי עבודה מכל סוג שהוא.

השירותים יינתנו בהיקף של 90% משרה¹⁴ (ובמקביל ימשיך מר זיסמן להעניק שירותים לרבע כחול, לאר ולחברות פרטיות נוספות בשליטת רבע כחול בהיקף של 10% משרה).

ההסכם יעמוד בתוקפו לתקופה של שלוש (3) שנים ממועד אסיפת נובמבר 2020 (5 בנובמבר 2020). כל צד יהיה רשאי לסיים את התקשרותו בהסכם השירותים בכל עת במהלך תקופת ההסכם, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד האחר, בת שישה חודשים לפחות מראש.

מר זיסמן זכאי לכיסוי ביטוחי במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן לכתב שיפוי, והכל בהתאם למקובל בחברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת.

בגין העמדת השירותים, החברה תשלם למר זיסמן תמורה חודשית בסך של כ-128 אלפי ש"ח, הכוללת החזר הוצאות רכב כמקובל לנושא משרה בדרגתו (לרבות שווי רכב ודלק) בגילום מלא (בס"ק זה: "התמורה" או "דמי הניהול"). להסרת ספק יובהר כי התמורה במלואה תחשב ל-"שכר הבסיס" (לדמי הניהול החודשיים), כך שתקרת המענק השנתי כמפורט להלן תיקבע כנגזרת ממנו. תשלומי החברה ישולמו בתוספת מע"מ כדין וכנגד המצאת חשבונית. בנוסף, החברה תישא בהוצאות הכרוכות בשירותים המוענקים לחברה ובכלל זה אש"ל בחו"ל, עלויות טיסה, וכיו"ב.

בנוסף, בגין השירותים מר זיסמן עשוי להיות זכאי (בכפוף לעמידה ביעדים, שיקבעו כמפורט להלן) למענק שנתי בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם, בהתאם לקבוע בסעיף 8 למדיניות התגמול שאושרה באסיפת נובמבר 2020, על-פי תכנית המענקים השנתית או תכנית העבודה השנתית שתיקבע מדי שנה בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה. כקבוע במדיניות התגמול המוצעת תקרת המענק השנתי תהא בגובה דמי הניהול, היינו בסך של 128 אלפי ש"ח, כמפורט לעיל, במכפלת 12 (כ-1,541 אלפי ש"ח).

לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיפים 21 ו-9.1.3 להלן.

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ובדירקטוריון החברה מענק למר זיסמן בגין שנת 2020, בסכום הנקוב בטבלה לעיל, בכפוף לקבלת אישורים על פי דין. בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה בסמוך לאחר אישור הדוח התקופתי של החברה אשר על סדר יומה אישור המענק למר זיסמן.

¹⁴ היקף המשרה של מ"מ המנכ"ל אינו פוחת מ-39 שעות שבועיות, המשקפות היקף משרה של לפחות 90% ביחס למשרה מלאה לעובד שכיר במשק (43 שעות שבועיות). שינוי בשיעור היקף השירותים שיוענקו לחברה על ידי מר זיסמן בטווח שבין 75% (שבעים וחמישה אחוזים) ועד ל-100% (מאה אחוזים), יהא בסמכות ועדת התגמול.

תיאור היקף המשרה כאמור הנו בשונה מהאמור בביאור 115. לדוחות הכספיים שצורפו לדוח תקופתי 2019 ובסעיף 7.1.2 לפרק הרביעי לדוח תקופתי 2019 (פרטים נוספים על התאגיד), במסגרתם תוארה טיטוט הסכם שירותים, זאת הואיל והשירותים שהוענקו בפועל הינם בהיקף של 90% משרה ולא בהיקף של 75% כפי שצוין במסגרת דוח תקופתי 2019.

7.1.4 מר אלי גולדשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי

מר גולדשטיין הועסק בחברה החל מחודש אפריל 2009 ועד ליום 2 באוגוסט 2020, על פי הסכם העסקה אישי ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתו היה זכאי מר גולדשטיין לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, עלות אחזקת רכב וגילום שווי רכב חלקי, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון.

מר גולדשטיין היה זכאי למענק הסתגלות שהוענק לו במועד סיום כהונתו בסכום של 3 משכורות; מר גולדשטיין היה זכאי לפיצויי פיטורים בשיעור של 100% (הן במקרה של פיטורים והן במקרה של התפטרות).

7.1.5 גב' שלומית טייב, סמנכ"לית כספים

גב' טייב הועסקה בחברה החל מחודש מרץ 2008 ועד ליום 30 בספטמבר 2020, על פי הסכם העסקה אישי ובהיקף משרה מלא¹⁵.

על פי תנאי העסקתה היתה זכאית גב' טייב לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כלל שכר חודשי, עלות אחזקת רכב וגילום שווי רכב חלקי, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון.

גב' טייב היתה זכאית למענק הסתגלות שהוענק לה במועד סיום כהונתה בסכום של 3 משכורות. גב' טייב היתה זכאית לפיצויי פיטורים בשיעור של 100% (הן במקרה של פיטורים והן במקרה של התפטרות)¹⁶.

7.1.6 מר יוסי איזנקרפט, סמנכ"ל הנדסה

מר איזנקרפט מועסק בחברה החל מחודש דצמבר 2010, על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתו זכאי מר איזנקרפט לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, עלות אחזקת רכב וגילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון.

החברה רשאית להביא את העסקתו של מר איזנקרפט לידי סיום בהודעה מראש של 6 חודשים ומר איזנקרפט רשאי להביא את העסקתו לידי סיום בהודעה מראש של חודשיים; מר איזנקרפט זכאי למענק הסתגלות שיוענק לו במועד סיום כהונתו (בתנאי שעזיבתו לא

15 עד ליום 31 בדצמבר 2015 הועסקה גב' טייב על ידי אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה (ביחס לחלק מהתקופה) ועל ידי מגה קמעונאות (ביחס ליתרת התקופה) ונתנה שירותים לחברה בהיקף משרה מלא (100%) על פי הסכם השירותים של החברה ואלון רבוע כחול שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2015. עם סיום הסכם השירותים כאמור, קלטה החברה את גב' טייב כעובדת בחברה תוך שמירת רצף זכויותיה.

16 הזכאות לפיצויי פיטורים (100%) הנה החל מתחילת העסקתה כאמור, בחודש מרץ 2008.

תהיה כרוכה בנסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין) בסכום של 3 משכורות; מר איזנקרפט זכאי לפיצויי פיטורים בשיעור של 100% (הן במקרה של פיטורים והן במקרה של התפטרות).

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק למר איזנקרפט בגין שנת 2019, בסך כולל של 120 אלפי ש"ח, אשר לא כלול בטבלה לעיל הואיל והוא לא אושר בגין שנת הדוח וכן מענק בגין שנת 2020 הכלול בטבלה לעיל.

7.2 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה:

גמול דירקטורים - סך התגמולים, כולל הוצאות נלוות אשר אינן חורגות מהמקובל, ששילמה החברה לדירקטורים בחברה בשנת 2020, הינו כ-1,236 אלפי ש"ח. יצוין, כי חלק מהדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ממחים את הגמול לו הם זכאים בעבור כהונתם כדירקטורים בחברה לבעלת שליטה בחברה, אלון רבוע כחול או לבעלת השליטה בה (ראו פירוט בסעיף 9.1.6 להלן). לפרטים נוספים בדבר גמול דירקטורים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 13 בנובמבר 2016 (אסמכתא: 01-077208-2016), 29 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר 01-075834-2019), 6 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 01-108838-2019) ו-29 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 01-128535-2020).

8. השליטה בחברה (תקנה 21א)

בעלת השליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, אשר מחזיקה, למועד פרסום דוח זה, במניות החברה המהוות כ- 57.36% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.

למיטב ידיעת החברה, אלון רבוע כחול הינה חברה פרטית ותאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), בבעלות ובשליטה מלאה של אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ("אקסטרה"), חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה (100%) של מר מוטי בן-משה. מר מוטי בן-משה מחזיק (באמצעות אקסטרה במישרין) במניות החברה המהוות כ- 1.86% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.

9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22)

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה (לרבות תאגיד בשליטה או חברה קשורה) התקשרה בהן במהלך שנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

9.1 עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

9.1.1 התקשרות למתן שירותי יו"ר הדירקטוריון על-ידי מר בן-משה

לעניין התקשרות שאושרה באסיפת נובמבר 2020, לעניין הענקת שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות מר בן-משה, ראו האמור בסעיף 7.1.2 לעיל וכן האמור בסעיף 6 לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020.

באסיפת נובמבר 2020, אושרה, בין היתר, ולאחר שהתקבלו החלטות ועדת הביקורת (בשבתה גם כועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הענקת כתב שיפוי למר בן-משה, בעל השליטה בחברה, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה. כתב השיפוי האמור צורף כנספח ג' לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020.

פוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה המשותפות לחברה, לבעלת השליטה בחברה ולחברה בת של בעלת השליטה

פוליסות ביטוח לתקופה שמיום 1 במאי 2019 ועד ליום 30 באפריל 2020

(1) ביום 28 במאי 2019 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), התקשרות של החברה בפוליסות ביטוח (פוליסה בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת)¹⁷ לתקופה שתחילתה ביום 1 במאי 2019 וסיומה ביום 30 באפריל 2020 (כולל) ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. הכללתן של פוליסות הביטוח כאמור בתנאי כהונתם של הדירקטורים של החברה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 19 בנובמבר 2019, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2019 (אסמכתא מספר 112765-01-2019) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(2) לפרטים בדבר תנאי פוליסות הביטוח האמורות בסעיף קטן (1) לעיל, הפרמיה ששולמה על ידי החברה בגין, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה מהימים 29 במאי 2019 ו-10 באוקטובר 2019 (אסמכתאות: 045651-01-2019, 103264, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

פוליסות ביטוח לתקופה שמיום 1 במאי 2020 ועד ליום 30 באפריל 2021

(3) ביום 29 ביוני 2020 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את ההתקשרות בפוליסת ביטוח בסיסית ובפוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("פוליסות הביטוח") ואת הכללתן בתנאי הכהונה וההעסקה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מ"מ מנכ"ל החברה ונושאי

¹⁷ פוליסת ביטוח בסיסית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ביחס לכלל נושאי המשרה בחברה ובחברות הבת שלה (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם), כפי שיהיו מעת לעת; וכן - פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות מוחזקות של החברה, באלון רבוע כחול ובדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, חברה בת של אלון רבוע כחול ("דור אלון").

משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. הכללתן של פוליסות הביטוח בתנאי כהונתם של הדירקטורים של החברה אושרה באסיפת נובמבר 2020.

(4) לפרטים בדבר תנאי פוליסות הביטוח האמורות בסעיף קטן (3) לעיל, הפרמיה ששולמה על-ידי החברה בגין, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו האמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מספר: 01-060508-2020), וכן האמור בסעיף 3 לדוח זימון אסיפת 2020, אשר נכללים בדוח זה על דרך הפניה.

פוליסת Run-off לתקופה שמיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023

(5) ביום 27 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), התקשרות של החברה בפוליסת ביטוח מסוג Run off לחבות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, חברות בנות של החברה, וכן כלל הדירקטורים ונושאי המשרה של אלון רבוע כחול ושל דור אלון והחברות הבנות שלהן לתקופה שמיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, חבות כלל הדירקטורים ונושאי המשרה כמפורט לעיל, בגבול אחריות של 50 מיליון דולר, לתביעה ובמצטבר, ובתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות. הכללתן של פוליסות הביטוח כאמור בתנאי כהונתם של הדירקטורים של החברה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 24 באפריל 2018, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 24 באפריל 2018 (אסמכתא מספר 01-032925-2018) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(6) לפרטים בדבר תנאי פוליסת ה-Run-off כאמור בסעיף קטן (5) לעיל, הפרמיה ששולמה על ידי החברה בגינה, אופן אישור ההתקשרות בה והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה מהימים 28 ו-29 במרץ 2018 (אסמכתאות מספר 01-031090-2018 ו-01-026922-2018) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

(7) בנוסף ובהתאם לתקנות ההקלות, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את ההתקשרות והחלוקה בתשלום הפרמיה בגין פוליסות הביטוח הקבוצתיות וה-Run off, בין החברה, אלון רבוע כחול ודור אלון. לפרטים ראו הדיווחים המידיים המפורטים בסעיפים (3), (5) ו-(7) לעיל, אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

9.1.4. החזר תשלומים בהם נשאה א.ר בגין שירותיו של מר זיסמן עד למועד אסיפת נובמבר 2020

כאמור בסעיף 7.1.3 לעיל, הואיל והחברה לא נשאה עד למועד אסיפת נובמבר 2020 בעלויות בגין השירותים שהוענקו לה באמצעות מר זיסמן (שהוענקו בהיקף משרה של 90%), ובהתאם להחלטת אסיפת נובמבר 2020 בנושא, שקדמו לה החלטות ועדת הביקורת (בשבתה גם כועדת התגמול) והדירקטוריון, נערכה התחשבנות בין החברה לבין א.ר בגין השירותים

שניתנו לחברה כאמור, באופן שבגין כל חודש בהם ניתנו השירותים לחברה החל מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 5 בנובמבר 2020 (מועד אסיפת נובמבר 2020), השיבה החברה לא.ר. סך כולל של 141 אלפי ש"ח (וסכום יחסי בגין חלקיות חודש), הכולל גם תשלום בגין תקורות שישולמו לא.ר.

"תקורות" משמע- הנהלת חשבונות דיווחים לרשויות המס, עלויות גיוס וכו'.

לאור ההתחשבנות האמורה, שילמה החברה לא.ר. ברבעון הרביעי לשנת 2020, סך כולל של 1,436 אלפי ש"ח.

9.1.5 לפרטים אודות התקשרות החברה עם מר זיסמן להענקת שירותי מר זיסמן כמ"מ מנכ"ל החברה ראו סעיף 7.1.3 לעיל.

9.1.6 גמול דירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבוע כחול או בעלי שליטה

בתקופת הדוח ולמועד הדוח מכהנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה (בעל שליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול), יניב רוג (דירקטור באלון רבוע כחול), אלכס סורז'קו (סמנכ"ל באלון רבוע כחול) ויבגני צ'רסקי (המכהן כסמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי באלון רבוע כחול)¹⁸ כדירקטורים בחברה. מר גד הורן¹⁹ סיים כהונתו כסמנכ"ל כספים באלון רבוע כחול וכדירקטור בחברה במהלך תקופת הדוח. ביום 6 בנובמבר 2019 אישר מחדש דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול מיום 27 באוקטובר 2019), בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים האמורים. גמול הדירקטורים שאושר לדירקטורים כאמור הינו בסכום הקבוע כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), לפי העניין, בהתאם לדרגת הונה העצמי של החברה (כפי שתהא מדורגת מעת לעת), אשר לא יעלה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה (קרי, לדירקטור שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) ולא יעלה על הסכום המרבי לפי תקנות 4, 5 ו-7 לתקנות הגמול.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, הגמול לו זכאי מר רוג משולם לו ישירות; מר סורז'קו ומר צ'רסקי ממחים את הגמול לו הם זכאים לאלון רבוע כחול. מר הורן המחיה את הגמול לו היה זכאי לאלון רבוע כחול.

יצוין, כי בהתאם לתנאי כהונתו של מר בן-משה, אשר אושרו באסיפת נובמבר 2020 כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל, הופסק הגמול ששולם לו כדירקטור.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 29 באוגוסט 2019, 6 בנובמבר 2019 ו- 29 בנובמבר 2020 (אסמכתאות: 2019-01-075834, 2019-01-108838 ו- 2020-01-128535 בהתאמה).

18 יצוין כי תנאי כהונתו של מר יבגני צ'רסקי כדירקטור בחברה, אושרו בדירקטוריון החברה גם ביום 26 בנובמבר 2020, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנה 1ב(א)(3).

19 יצוין כי תנאי כהונתו של מר גד הורן כדירקטור בחברה אושרו בדירקטוריון החברה גם ביום 29 באוגוסט 2019, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנה 1ב(א)(3).

ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("המשכירה"), בתוספת להסכם שכירות עם בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול ("השוכרת"), בקשר עם השכרת מבנים ושטחי תפעול, המשמשים כמרכז לוגיסטי ("התוספת להסכם השכירות"). התקשרות זו אושרה כעסקה שאינה חריגה.

התקשרות זו מהווה תוספת להסכם שכירות שנחתם בין המשכירה, לבין קבוצת בי קמעונאות בע"מ²⁰ בשנת 2008 ("קבוצת בי" ו-"הסכם השכירות המקורי"), וכוללת מספר תיקונים להסכם השכירות המקורי (ראו להלן), וכן תוספת להסכם השכרת ציוד מידוף ומערכות בקרה ("הסכם השכרת הציוד") שנחתם בין המשכירה לבין קבוצת בי, לפיו השכירה המשכירה לקבוצת בי ציוד מידוף ומערכות בקרת מבנה, לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי בבאר טוביה. הסכם השכירות המקורי אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 בינואר 2008 (לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת ביקורת והדירקטוריון של החברה). ביום 8 במרץ 2010 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות הצדדים בהסכם השכרת הציוד כעסקה זניחה.

תקופת השכירות של הסכם השכירות המקורי עמדה על 12 שנים מיום 1 באפריל 2011, כאשר לקבוצת בי ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות, לתקופות נוספות בנות 3 שנים כל אחת, ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים. דמי השכירות השנתיים עמדו על סך של 9% מסכום ההשקעה של חברת מרכז לוגיסטי ברכישת והקמת הנכסים שהושכרו, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד הידוע במועד כל השקעה בבניית המבנה הרלוונטי בפרויקט, בתוספת מע"מ.

ביום 28 בדצמבר 2015 הוסב הסכם השכירות, לרבות התוספות לו, והסכם השכרת הציוד מקבוצת בי לשוכרת, אשר הייתה במועד הנ"ל בבעלותה המלאה של קבוצת בי וכיום הינה בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה.

כאמור לעיל, ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של המשכירה בתוספת להסכם השכירות עם השוכרת, כעסקה שאינה חריגה עם בעלת שליטה בחברה, שעיקרה למועד אישור הדוח ה-1 (1) השוכרת מימשה את זכותה להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתיים ביום 1 באפריל 2030. הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד הנ"ל יישארו בתוקף; (2) המשכירה תיקנה את גג המבנה אשר נמסר לשימוש השוכרת ללא תוספת דמי שכירות; (3) המשכירה תיקנה את רצפת המושכר ופיצתה את השוכרת בגין הנזק וההפסד בסך של כ-1.14 מיליון ש"ח שנגרם לשוכרת עקב ובמהלך ביצוע התיקונים; (4) השוכרת תהא רשאית להחזיר את המידוף (הקיים במושכר) למשכירה ולהפסיק לשלם למשכירה בגינו בהתאם לתנאים שנקבעו בתוספת להסכם; (5) השוכרת

20 קבוצת בי הייתה בעת ההתקשרות חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה.

ויתרה על כל טענה ותביעה בשל נזקים והפסדים שנגרמו לה, כמפורט בתוספת: (6) השוכרת תפרע את מלוא חובה למשכירה בגין דמי השכירות לשנת 2017, בתוספת ריבית פיגורים על פי ההסכם; (7) לאור הארכת תקופת השכירות כאמור, ויתור על תביעות בגין ליקויים והצורך של השוכרת להתארגן מחדש במושכר, המשכירה ויתרה לשוכרת על תשלום דמי שכירות בגין 5 חודשי שכירות בשנת 2018; (8) כמו כן נקבע, כי הצדדים ימנו בורר בהתאם להסכם השכירות, אשר ידון ויכריע בטענות השוכרת בכל הקשור בחלק המושכר אשר השוכרת אינה עושה בו שימוש אולם מחויבת בדמי שכירות בגינו.

דמי השכירות בגין שנת 2020, שהוכרו בדוחות הכספיים הסתכמו לסך של כ-10 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

9.1.8 הסכמים לרכישת נכסי מקרקעין של אלון רבוע כחול והסכמי שכירות

החברה התקשרה עם אלון רבוע כחול בהסכם פיצול מיום 2 באפריל 2006 ובהסכם העברה מיום 21 ביוני 2006, במסגרתם הועברו לחברה פעילות הנדל"ן ונכסי הנדל"ן של אלון רבוע כחול. לפרטים ראו סעיף 17.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה לעיל.

9.2 עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושאין זניחות

9.2.1 משרדי אלון רבוע כחול והחברה

משרדי החברה, אלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה) ויו"ר הדירקטוריון של שתי החברות ממוקמים במגדלי עזריאלי בתל אביב על-פי התקשרות של החברה בהסכם שכירות ארוך טווח ביחס לקומת משרדים. כל אחת מהחברות התקשרה בהסכם שכירות נפרד מול המשכיר בתוקף מיום 1 בינואר 2019, כך שכל חברה נושאת בהוצאות השכירות וההוצאות הנלוות (דמי ניהול, ארנונה ושימושים שוטפים) בהתאם לשטחים שבשימוש ובהוצאות השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון בחלקים שווים (50%-50%). ביום 20 במרץ 2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את חלוקת השטחים ואת ההתחשבנות בין החברה ואלון רבוע כחול, בגין ההוצאות ששולמו על ידי החברה, עובר להפרדת הסכמי השכירות כאמור, והוחזרו לחברה על ידי אלון רבוע כחול, כעסקה שאינה חריגה.

9.2.2 הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקתם השיפוי להם

בישיבת ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) מיום 27 באוגוסט 2020, התקבלה החלטה על סיווג הענקת כתב שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה, אם מונו מטעם החברה, אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה, כעסקה שאינה חריגה. כן, קבעה ועדת הביקורת כי כפוף לאישור מדיניות התגמול (שאושרה באסיפת נובמבר 2020), לא יידרש כל אישור נוסף לשם הענקת כתב השיפוי כאמור וכי בעתיד אישורים שיתקבלו באורגני החברה ביחס ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה יחולו גם לגבי דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקת השיפוי להם.

9.2.3. התקשרות עם חברה בשליטת מר בן-משה, כמפיצה בהנפקות

(1) אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.ג.י.אס) בע"מ ("אקסטרה מייל"), שהינה חברה בשליטתו, בעקיפין, של מר בן-משה נמנתה עם המפיצים בהנפקה לציבור מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה בחודש דצמבר 2020.²¹ בישיבתה מיום 11 בדצמבר 2020, שקדמה להנפקה האמורה, אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות החברה עם המפיצים כאמור אינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, תוך שקבעה שמעבר לאישור הדירקטוריון להתקשרות עם המפיצים כאמור לא יידרש אישור נוסף.

יצוין, כי אקסטרה מייל היתה אחת מבין מספר מפיצים בהנפקה האמורה וכי סך העמלות ששולמו לכלל המפיצים בהנפקה הסתכם בכ-0.9 מיליון ש"ח.

(2) לאחר תקופת הדוח, בישיבתה מיום 19 בינואר 2021 אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות החברה עם אקסטרה מייל כמפיצה בהנפקה פרטית של איגרות החוב (סדרה ו') של החברה,²² אינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות, תוך שקבעה שמעבר לאישור הדירקטוריון להתקשרות החברה עם אקסטרה מייל כמפיצה בהנפקה הפרטית האמורה לא יידרש אישור נוסף.

סך העמלה ששולמה לאקסטרה מייל בגין שירותיה כמפיצה בהנפקה הפרטית כאמור הסתכמו בסך של כ-550 אלפי ש"ח.

9.2.4. אישור התקשרות בהסכם עם נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ להשכרת משרדים בנכס החברה בראש העין

בימים 4 בפברואר ו-12 באוגוסט 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקה עם נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ ("נעמן"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה, להשכרת משרדים בשטח של כ-2,359 מ"ר וחניות בנכס החברה בראש העין כעסקה שאינה חריגה.

תקופת השכירות הינה 120 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר - ביום 15 באפריל 2018. התקופה שבגינה משולמים דמי השכירות, החלה ביום 15 ביוני 2018. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים הינם בסך של כ-90 אלפי ש"ח בחודש, אשר משולמים בתשלום חודשי מראש.

במשך כל תקופת השכירות תישא נעמן, בנוסף לדמי השכירות, בכל התשלומים החלים כדין על מחזיקי נכסים, וכן בתשלומים ו/או הוצאות בקשר עם האחזקה ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות דמי ניהול.

החברה העמידה לרשות נעמן תקציב להתאמות המושכר בסך של 2.35 מיליון ש"ח.

נעמן העמידה לטובת החברה בטוחות להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, הכוללים ערבות בנקאית ושטר חוב, כל אחד בסכום השווה לדמי השכירות ודמי ניהול בתוספת מע"מ כדין בגינם, בגין שלושה חודשי שכירות.

21 פורסם ביום 11 בדצמבר 2020 (אסמכתא מספר: 126988-01-2020).

22 לפרטים נוספים אודות ההצעה הפרטית האמורה, ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 20 בינואר 2021 (אסמכתא מספר: 008970-01-2021).

9.2.5. התקשרויות הקשורות להסכמי הפיצול וההעברה (ראו סעיף 17.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד)

כמפורט בסעיף 17.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, היות ולמועד אישור הדוח טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים שהועברו לחברה מאלון רבוע כחול במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה, אשר החברה ורבוע כחול פועלות לשם השלמת רישום הזכויות בהם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה מספר התקשרויות כמפורט להלן, כעסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי אך אינן עולות כדי עסקאות חריגות: (1) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם נכסי עסקת הפיצול משנת 2006, כעסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה שאינה עסקה חריגה בנוסח שסוכם בין החברה לבין רבוע כחול; (2) סיווג ואישור מתן כתב שיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם הארכתן או חילוטן מעת לעת של ערבויות שניתנו לאלון רבוע כחול ביחס לנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכמי פיצול משנת 2006 וטרם הוסבו על שם החברה; (3) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם ניהול הליך משפטי מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם נכס אשר הועבר מאלון רבוע כחול לחברה במסגרת הסכמי הפיצול אך הליך רישומו טרם הושלם; (4) סיווג ואישור התחייבות החברה לאלון רבוע כחול, לשפות ולפצות את אלון רבוע כחול ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לרישום זכויות בנכס.

9.2.6. אישור התקשרות עם קבלן חיצוני ועם יועץ טכני ויועצים משפטיים בקשר עם פרויקט להקמת גגות סולאריים

ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה, יחד עם דור אלון וחברה בשליטתה המלאה של אלון רבוע כחול (בסעיף זה "החברות המתקשרות") עם קבלן, יועץ טכני ויועצים משפטיים חיצוניים לצורך פרויקט הקמת גגות סולאריים על גגות נכסים בבעלות החברה, כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי. העניין האישי של בעל השליטה נובע מכך שהחברות המתקשרות, מתקשרות בד בבד באותם תנאים עם אותם קבלנים חיצוניים, יועצים טכניים ויועצים משפטיים לשם ביצוע פרויקט הגגות הסולאריים. סך כל העלויות המוערכות של הקמת הפרויקט הינו בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

9.3. עסקאות זניחות

9.3.1. בשנת הדיווח לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) השכרת נכסים לחברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (2) עסקאות רכישה ו/או אספקה של מוצרים ו/או שירותים מחברות שונות בקבוצת אלון רבוע כחול, או מצדדים שלישיים, יחד עם חברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (3) השתתפות בהנפקה שחברה בשליטת בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול, שימשה אחד המפיצים בה.

9.3.2. ביום 11 בפברואר 2020 וביום 10 במרץ 2021 אישרה ועדת הביקורת של החברה נוהל אמות מידה וכללים מנחים לסיווג של עסקאות של החברה (בסעיף זה- "עסקה של החברה"- לרבות עסקה של חברה בשליטתה וחברה קשורה שלה) עם בעל עניין בה כעסקאות זניחות

בהתאם להוראות סעיף 117(א2) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("נוהל עסקאות זניחות"). נוהל זה משמש לבחינת היקף הגילוי הנדרש בהתאם לדיני ניירות ערך ולקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין זניחות כאמור.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין של החברה, שאינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תיחשב כעסקה זניחה, אם היא ממלאת אחר כל התנאים להלן: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל; (2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו, בין היתר, ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות בעל עניין וכן ביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות במשק, והכל ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין; וכן- (3) אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-1% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בחודש פברואר 2020).

בכל עסקת בעל עניין, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת כפי שנקבע בנוהל הזניחות על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה (כלומר הנוהל קובע אילו אמות מידה יחושבו בעסקת רכישת ומכירת נכס קבוע, בקבלת התחייבות כספית, ברכישת/מכירת מוצרים או שירותים ובעסקת השכרת נכסים). במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

ביחס לעסקאות בעל עניין רב שנתיים, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

בעסקה משותפת של החברה יחד עם אלון רבוע כחול ו/או חברות בקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול עם צדדים שלישיים בתחומים המפורטים בנוהל הזניחות, תיחשב העסקה כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל הכללים הקבועים על פי נוהל הזניחות המתוארים לעיל, ובנוסף, אם תנאי ההתקשרות בעסקה המשותפת של החברה אינם שונים באופן מהותי מתנאיה ביחס לגורמים מקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול, לפי המקרה, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה הרלוונטית.

על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל עניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל).

ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את אמות המידה ואת הצורך בעדכון הוראות נוהל העסקאות הזניחות בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלבנטיות.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-003298), אשר המידע המפורט בו מובא כאן על דרך ההפניה.

11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א)

- 11.1. מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות")
- 11.1.1. הון רשום: 60,000,000 מניות רגילות.
- 11.1.2. הון מונפק: 12,554,098 מניות רגילות, מתוכן 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308(א) לחוק החברות ("המניות הרדומות").
- 11.2. הון מונפק בניכוי המניות הרדומות: 11,584,970 מניות רגילות.
- 11.3. כל המניות בחברה הן מניות רגילות ומקנות זכויות הצבעה, למעט המניות הרדומות אשר אינן מקנות זכויות כלשהן.
- 11.4. לחברה אין ניירות ערך המירים.

12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)

שם נייר הערך	סוג הנייר	מס' נייר בבורסה	המחזיק	כמות	מספרי הניירות
רבע נדלן	מניה	1098565	החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	12,554,098 ^(א)	1 - 12,554,098

(א) כולל 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308 (א) לחוק החברות.

13. מען רשום (תקנה 25א)

כתובת:	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב
כתובת דואר אלקטרוני:	saritl@bsre.co.il
טלפון:	03-9282526, 03-9282649
פקס:	03-9282402

14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26)²³

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	רון הימן	יבגני צ'רקסקי
מספר ת.ז.:	032140121	031812282	023708738	025478041	309095826	054674395	307295105
תאריך לידה:	9.4.1975	14.10.1974	11.7.1968	24.9.1973	21.11.1975	7.1.1957	6.5.1983
מען להמצאת כתבי בי דין:	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	אחלמה 3, מבשרת ציון	יגאל אלון 94, תל אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	זלמן שז"ר 3, נתניה	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת נכסים וועדת השקעות	ועדת נכסים	ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת בלתי תלויה לבחינת עסקה עם דור אלון	-	ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת נכסים, ועדת בלתי תלויה לבחינת עסקה עם דור אלון	-
דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	כן	לא	כן	לא
דירקטור בלתי-תלוי:	לא	לא	לא	כן	לא	כן	לא
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ	לא	לא	לא	סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול	לא	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי באלון רבוע כחול מ"מ מנכ"ל אלון מרכזי אנרגיה ניהול (2012) בע"מ
תחילת כהונה:	11.9.2016	11.9.2016	11.9.2016	16.11.2016	27.3.2018	16.10.2018	26.11.2020

23 יצוין כי כהונתו של גד הורן כדירקטור בחברה הסתיימה ביום 30 בנובמבר 2020 וכהונתה של הגב' אסתר גילעז-רן הסתיימה ביום 21 בינואר 2021.

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	רון הימן	יבגני צ'רקסקי
השכלה:	לימודי כלכלה וחשבונאות (ללא השלמת תואר), אוניברסיטת בר אילן	בוגר משפטים - המכללה למנהל ראשון לציון; מוסמך חשבונאות ומנהל עסקים-המכללה למנהל ראשון לציון	בוגר חשבונאות וכלכלה - האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך מנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע - האוניברסיטה העברית בירושלים; רואה חשבון	תואר ראשון במנהל עסקים חשבונאות - המכללה למנהל; רו"ח; תואר ראשון במשפטים - המרכז הבינתחומי; עו"ד; תואר שני במנהל עסקים (MBA) - אוניברסיטת תל אביב	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך מנהל עסקים ומימון, אוניברסיטת בן גוריון	בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; בוגר לימודי תעודה בביקורת מערכות ממוחשבות במכון לפריון העבודה; רו"ח מוסמך	בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	2009 ואילך - מנהל עסקים ראשי בקבוצת ExtraHolding GmbH; מנהל עסקים ראשי ExtraEnergie GmbH; 2013-2018 מנהל עסקים ודירקטור בנובו אנרג'י בע"מ; מנהל עסקים ב- Extra Energy Supply Ltd; 2013 ואילך - מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ; 2014-2015 - יו"ר דירקטוריון באידיבי חברה לפתוח בע"מ ודירקטור בחברת דיסקונט השקעות בע"מ.	2012 ואילך - בעלים של יניב רוג חברה עו"ד; 2012 ואילך - בעלים של יניב רוג ייעוץ והשקעות בע"מ; 2014-2015 - דירקטור באידיבי חברה לפיתוח בע"מ;	2015-2012 - מנכ"ל גלקסי נכסים ונדל"ן בע"מ; 2003 ואילך - בעלים/ מנכ"ל ב- ABC Advanced Business Consulting Ltd; 2019 ואילך - דירקטור מנהל בשוהם ח.נ. השקעות ונכסים בע"מ; דירקטור באידיבי חברה לפיתוח בע"מ (עד 2015); דירקטור גמאטרוניק תעשיות אלקטרוניות בע"מ (עד 2018); דירקטור אקס טי אל ביפורמסוטיקלס בע"מ (עד 2019).	2003 ואילך - שותף בכיר במשרד רו"ח שטראוס לזר ושות'; מנכ"ל ודירקטור בשטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ; בעבר (עד חודש יולי 2015) - דירקטור בחברה ממשלתית (קרן השתלמות של עובדי המח"ר)	החל מחודש יוני 2017 ואילך - סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ; 2009 עד 2017 - מנהל מערך אשראי וסגן מנהל מחלקת מחקר ואסטרטגיה בבית השקעות אקסלנס נשואה.	אפריל 2016 ואילך - ייעוץ אסטרטגי ופיננסי לחברות וטיפול וייזום השקעות בארץ ובחו"ל (עצמאי); דצמבר 2017 - ספטמבר 2018 - CFO משותף (משרה חלקית), חברת טכנולוגיות - המכון לחקר האינטרנט בע"מ; ספטמבר 2013 עד מרץ 2016 - מנהל הפיתוח העסקי והפעילות של קבוצת נכסים ובניין בלאס וגאס, חברה לנכסים ולבנין בע"מ	אפריל 2018 ואילך סמנכ"ל פיתוח עסקי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ; סמנכ"ל כספים בלפידות קפיטל בע"מ משך 3 שנים; מנכ"ל ודירקטור בסאני אלקטרוניקה בע"מ משך 3 שנים; סמנכ"ל כספים בלפידות חלץ ש.מ. משך 3 שנים; סמנכ"ל כספים ודירקטור בחברות זרות בקבוצת לפידות משך 3 שנים.
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דירקטור בדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, רבוע כחול אנרגיה בע"מ, דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, אלון מרכזי אנרגיה - ניהול (2012) בע"מ, אלון תחנות כוח ניהול בע"מ, אר. כוח ניהול בע"מ, אר. (אי. אר. ג'י. אס)	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, BSRE USA INC., דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות בנות שלה, נעמן גרופ (נ.ו) בע"מ, בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, אקסטרה מייל חיתום (אי. אר. ג'י. אס)	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, איי.בי.סי. -ייעוץ עסקי מתקדם בע"מ, שוהם ח.נ. השקעות ונכסים בע"מ	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	נעמן גרופ (נ.ו) בע"מ ודור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ	דירקטור חיצוני ויו"ר ועדה לדוחות כספיים בחברת נדל"ן אמריקאית Waterstone Properties Ltd, דירקטור בחברה זרה Chamoss International Ltd, רוני הימן אחזקות בע"מ,	נעמן גרופ (נ.ו) בע"מ, בי מרכז שירותי לגוסיטיקה בע"מ. סיים כהונתו כדירקטור בחברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ביום 31.12.2020

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	רון הימן	יבגני צ'רקסקי
תחנות כוח בע"מ, אלוני ים אחזקות בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, BSRE USA INC. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, אקסטרה מייל חיתום (אי. אר. גי. אס) בע"מ אקסטרה פיתוח וייזום בע"מ, אקסטרה ריבוע בע"מ, ג'נסיס ח.א.ב. יזמים בע"מ, א.ת.ה. מ.ב.מ אקסטרה אחזקות בע"מ, ד.ח. המשקיע בהסדר בע"מ Extra Energy Holdings (Cyprus) Ltd. ExtraEnergie GmbH ExtraHolding GmbH וחברות נוספות זרות.	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן
האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון:	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן

24 כמפורט להלן: היפר לוד סנטר בע"מ, אזורית חברה להשקעות בע"מ, עינת נדל"ן מניב - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, איל בריבוע בע"מ, שלום ברבוע בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, רבוע נדל"ן חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ, חברת הרכוש המשותף במרכז אופנהיימר בנוה אביבים בע"מ, חברה לניהול בית ריבוע - הדר (2001) בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, קניון העיר תל אביב בע"מ, חניוני תל אביב בע"מ.

15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א)

שם:	מיכאל (מיקי) זיסמן	ארתור לשינסקי	שרית לויתן	יוסי איזנקרפט	תומר חליוה	יוסף בן שלמה	אריאל מונטג	דניאל שפירא
מספר ת.ז.:	022747000	317845139	028696979	034810945	032380479	066262338	039887112	052755998
תאריך לידה:	25.2.1967	10.8.1982	6.8.1971	9.6.1978	31.1.1976	26.11.1982	11.5.1983	21.7.1954
תחילת כהונה:	5.9.2019	1.7.2020	1.7.2019	26.12.2010	1.8.2020	6.12.2020	1.1.2020	16.8.2016
תפקיד בחברה, בחברה בת, בשורה או בבעל עניין בחברה:	ממלא מקום מנהל כללי. מנכ"ל א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה. דירקטור בחברות בנות של החברה. ²⁵	סמנכ"ל כספים. אחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה. דירקטור בחברות בנות של החברה. ²⁶	סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה.	סמנכ"ל הנדסה. דירקטור בחברות בנות: מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, שלום ברבוע בע"מ.	סמנכ"ל נכסים ומנהל נכסים ראשי. דירקטור בחברה מוחזקת על ידי החברה: חברת הרכוש המשותף במרכז אופנהיימר בנווה אביבים בע"מ.	חשב ראשי	חשב	מבקר פנים בחברה. בנוסף, מכהן כמבקר פנים באלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות הבת שלה, נעמן גרופ (י.ו) בע"מ
האם בעל עניין בחברה:	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

25 כמפורט להלן: מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, היפר לוד סנטר בע"מ, אזדרכת חברה להשקעות בע"מ, חברה לניהול בית רבוע-הדר (2001) בע"מ, איל בריבוע בע"מ, עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, רבוע נדל"ן חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ, קניון העיר תל אביב בע"מ, BSRE USA INC.

26 כמפורט להלן: חניוני תל אביב בע"מ, חברה לניהול בית רבוע-הדר (2001) בע"מ, מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, אזדרכת חברה להשקעות בע"מ, היפר לוד סנטר בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, רבוע נדל"ן חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ ורבוע נדל"ן היצירה בע"מ.

שם:	מיכאל (מיקי) זיסמן	ארתור לשינסקי	שרית לויתן	יוסי איזנקרפט	תומר חליוה	יוסף בן שלמה	אריאל מונטג	דניאל שפירא
השכלה:	בוגר הנדסת חשמל, הטכניון בחיפה ומוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון	רואה חשבון. בוגר מינהל עסקים וחשבונאות (B.A) מכללה למינהל, בוגר משפטים (LLB) קריה אקדמית אונו	בוגרת תואר במשפטים (LL.B.), האוניברסיטה העברית בירושלים ובעלת תואר מוסמך במשפטים (LL.M.), אוניברסיטת תל אביב	בוגר הנדסה אזרחית, הטכניון בחיפה ומוסמך במנהל עסקים (EMBA), אוניברסיטת תל אביב	שמאי מקרקעין מוסמך במכללה למנהל, חיפה. לימודי כלכלה וניהול (ללא השלמת תואר), האוניברסיטה הפתוחה	ר"ח מוסמך, בוגר תואר ראשון (B.A) במינהל עסקים והתמחות בחשבונאות, הקריה האקדמית אונו, קורס דירקטורים של לשכת רואי חשבון	ר"ח מוסמך. תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן	ר"ח מוסמך. תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	פברואר 2013 - ספטמבר 2019 - מנכ"ל קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ.	מכהן כסמנכ"ל כספים החל מחודש יולי 2020. כיהן כסמנכ"ל כספים של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.	מכהנת כיועצת סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה החל מיולי 2019. מרצה בדיני חברות וניירות ערך. עורכת דין ושותפה במשרד גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג, שנהב ושות'.	מכהן כסמנכ"ל הנדסה החל מחודש אפריל 2015. כיהן כמהנדס החברה החל מחודש דצמבר 2010.	מכהן כסמנכ"ל מנהל נכסים ראשי החל מאוגוסט 2020. כיהן כסמנכ"ל אגף נכסים באשטרום נכסים בע"מ החל מינואר 2019. כיהן כמנהל אגף נכסי מקרקעין בחברת אשטרום נכסים בע"מ החל ממרץ 2012.	מכהן כחשב הראשי של החברה החל משנת 2020, חשב קבוצת חברות פרטיות (-2019), חשב קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (2017-2019), מבקר ויועץ פיננסי לחברות טכנולוגיה וחברות פרויקטים, סומך חייקין KPMG (-2014) 2017.	מכהן כחשב בחברה מחודש ינואר 2020. עוזר חשב בחברה החל מחודש ינואר 2017. עוזר חשב בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	בעל משרד לראיית חשבון, מבקר פנים.

16. **מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26)**
אין.
17. **רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27)**
משרד רואה החשבון זיו האפט (BDO), רח' כנפי נשרים 62 ירושלים.
18. **שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28)**
אין.
19. **החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29(א))**
- 19.1. ביום 26 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח (כ-5.18 ש"ח למניה), אשר מועד תשלומו חל ביום ה-14 ביוני 2020.
- 19.2. ביום 31 בדצמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח (כ-5.18 ש"ח למניה), אשר מועד תשלומו חל ביום ה-18 בינואר 2021.
20. **החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29(ג))**
- 20.1. **באסיפת נובמבר 2020 התקבלו בין היתר החלטות כדלהלן:**
- א. אישור מדיניות תגמול לנושאי משרה (ראו סעיף 7.1.1 לעיל).
- ב. אישור הכללת פוליסת הביטוח הבסיסית והכללת פוליסת הביטוח הקבוצתית העודפת בתנאי כהונתם של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בסעיף 9.1.3 לעיל.
- ג. אישור התקשרות החברה עם חברה בבעלותו המלאה ובשליטתו של מר בן-משה, לפיה יוענקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות מר בן-משה לתקופה של שלוש שנים, כמפורט בסעיף 9.1.1 לעיל.
- ד. הענקת כתב שיפוי למר בן-משה, בעל השליטה בחברה, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה, כמפורט בסעיף 9.1.2 לעיל.
- ה. אישור התקשרות החברה עם מר זיסמן להענקת שירותי מ"מ מנכ"ל החברה ואישור תנאי כהונתו של מר זיסמן כמ"מ מנכ"ל החברה וכן אישור החזר התשלומים בהם נשאה א.ר רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה בת של בעלת שליטה בחברה בגין העמדת שירותיו של מר זיסמן לחברה עד מועד האסיפה, כמפורט בסעיף 7.1.3 לעיל.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א(4))

ביום 15 בפברואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון לנוסח כתב השיפוי²⁷ בקשר לאירועים צפויים, והענקתו לדירקטורים ולנושאי משרה כפי שמכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות מוחזקות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם קרובו של בעל שליטה ו/או שבעל השליטה בחברה עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהענקתו להם. לעניין זה, ראו האמור בסעיף 9.2.2 לעיל, לעניין החלטת ועדת הביקורת (בשבתה גם כועדת תגמול) בנוגע להענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם וכן האמור בסעיף 9.1.2 לעיל, לעניין הענקת כתב השיפוי למר בן-משה.

לפרטים בנוגע להתקשרות החברה בפוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיף 9.1.3 לעיל.

15 במרץ 2021		תאריך
רבע כחול נדל"ן בע"מ		
מיכאל (מיקי) זיסמן	מוטי בן-משה	
ממלא מקום מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

²⁷ לנוסח כתב השיפוי המתוקן ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-060738), אשר המידע המפורסם בו מובא כאן על דרך של הפניה. יצוין כי נוסח כתב השיפוי צורף גם כנספח ג' לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020.

פרק ה

**דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי**



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

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה;

2 | ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים;

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

4 | יוסף בן שלמה, חשב ראשי

בקה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו תחת פיקוחם של המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולסמנכ"ל הכספים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית, לרבות רכיבי המעטפת, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים, בקרות

כלליות על מערכות המידע (ITGC), תהליכים אשר זהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הכנסות מדמי שכירות ותהליך נדל"ן להשקעה;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2020 היא אפקטיבית;

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד) ס"ק (1) ו- (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מיכאל (מיקי) זיסמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 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 על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

15 במרץ 2021

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2020 (להלן - "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

15 במרץ 2021

ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים

תאריך