



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

31 במרץ 2021



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-**94%** תפוסה

שווי נכסים
396 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים בישראל

50 אלפי מ"ר

כ-**87%** תפוסה

שווי נכסים
1,987 מ' ש"ח



נכסים ביזום ותכנון

כ-**190**

אלפי מ"ר מניבים

567 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 במרץ 2021

CAP RATE
6.6%



שיעור תפוסה



(1) **96%**

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



שטח להשכרה
(כולל שטחי חניון בסך של כ- 117 אלפי מ"ר)



406 אלפי מ"ר

EPRA NRV



2.9 מיליארד ש"ח

סך נכסי המאזן



7.2 מיליארד ש"ח

FFO Q1 2021



42 מ' ש"ח

NOI Q1 2021



75 מ' ש"ח

נכסים לא משועבדים
למועד פרסום הדוחות⁽²⁾



3.3 מיליארד ש"ח

חוב ל-CAP, נטו



54%

מח"מ חוב משוקלל



3.7 שנים

ריבית חוב משוקללת



1.96%

(1) על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה.
(2) עם השלמת ההליך להסרת השעבודים וזאת לאחר פירעון הלוואת הקניון בחודש ינואר 2021. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם הליך הסרת השעבודים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני 31 במרץ 2021

פרק א עדכון לתיאור עסקי התאגיד

פרק ב דוח הדירקטוריון על מצב התאגיד

פרק ג דוחות כספיים

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



פרק א

עדכון לתיאור עסקי התאגיד



פרק א' - עדכון לתיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, על פי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, אשר פורסם ביום 16 במרץ 2021 (אסמכתא מס' 035379-01-2021, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020"). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי לשנת 2020, אלא אם צוין במפורש אחרת.

מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

1. חלוקת דיבידנדים (סעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020)

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 60 מיליון ש"ח שהוכרז בדצמבר 2020 וחולק ביום 18 בינואר 2021, ראו ביאור 13ב' לדוחות הכספיים השנתיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020.

2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה (סעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020)

לפרטים אודות התפתחויות בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, לרבות השפעות והשלכות משבר הקורונה על פעילות החברה ועל תוצאות הפעילות, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח רבעוני זה.

3. מבנים מניבים מהותיים מאוד (סעיף 8.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020)

3.1 מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה

3.1.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2021	(חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	
31.12.2020		
993,944	994,562	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
68,360	16,983	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(4,134)	618	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.8%	שיעור תשואה (%)
1,116	1,109	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (שנתי) (ש"ח)
--	--	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

3.1.2 בהמשך לאמור בסעיף 18.8.1.1' לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, החברה התקשרה בהסכם למכירת זכויות הבניה למגורים בנכס ברחוב יהודה המכבי בתל אביב וקבלת שירותי בניה לבניית קומת המסחר בנכס, שתישאר בבעלות החברה לאחר השלמת הפרויקט.

3.2 מבנה מניב מהותי מאוד - קניון TLV

3.2.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2021	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	
31.12.2020		
1,548,609	1,548,609	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
64,631	18,154	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(10,621)	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
90%	85%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
4.2%	4.7%	שיעור תשואה (%)
159	228	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)(ש"ח) ^(ג)
249	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(א) שווי הנכס לפי שמאי חיצוני הינו 1,610,700 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021 וליום 31 בדצמבר 2020. בהתאם לעבודת הקצאת עלויות רכישה (PPA) שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019, הותאם שווי הקניון ל- 1,548,609 אלפי ש"ח. ראו סעיף 3.2.3 להלן.

(ב) שיעור התפוסה הממוצע בתקופה מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד זה.

(ג) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים נתוני שטחי אחסנה.

3.2.2 מימון מסוים הקשור לנכס אשר נפרע במלואו בתקופת הדוח

בתקופת הדוח השלימה חברת הקניון את הפרעון המוקדם המלא של יתרת ההלוואה, כמפורט בסעיף 8.8.2' ו' לדוח התקופתי לשנת 2020. לאור ביצוע הפרעון 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. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם תהליך הסרת השעבודים והבטוחות כאמור.

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 31 במרץ 2021 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2020, מצורף לדוח רבעוני זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניון TLV ליום 30 ביוני 2020 ראו סעיף 8.8.2'ח' לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה, והערכת השווי שצורפה לדוח הרבעוני של החברה, ליום 30 ביוני 2020, שפורסם ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס' 01-2020-095886), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד הדוח, שווי הנכס בדוחות הכספיים הינו כ- 1,549 מיליון ש"ח בהתאם לעבודה כלכלית של הקצאת עלויות הרכישה (PPA) שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019 (תאריך רכישת השליטה המלאה בחברת הקניון) וצורפה לדוח התקופתי לשנת 2019.

על אף שבמהלך תקופת הדוח התקבל מכתב מעריך השווי המצביע על שווי הוגן גבוה יותר (על פי מכתב מעריך השווי ליום 31 במרץ 2021 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 רבעוני זה), לא עודכן שווי ההוגן של קניון TLV.

4. הנכס ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

בהמשך לאמור בסעיף 8.9.1 בפרק א', תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2020, ראו עדכון בביאור 17(2) לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

5. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב -

שהינו מהותי מאוד (סעיף 9.5 לדוח התקופתי לשנת 2020)

5.1 נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)			
2019	2020	2021 רבעון 1	
416,694	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
14,053	19,807	24,934	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
867	15,589	22,301	עלויות מצטברות בגין בניה
13,293	19,466	20,947	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
444,907	471,773	485,093	סה"כ עלות מצטברת
451,158	481,212	494,358	סה"כ עלות מצטברת בספרים
30,247	30,030	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
44,209	39,189	34,062	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
381,157	366,434	370,247	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
9,174	3,001	1,501	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
464,787	438,654	435,840	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0	4%	6%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

5.2 נתונים על שיווק הפרויקט

(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)			
2019	2020	2021 רבעון 1	
49	82	4	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,884	7,240	355	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
30,400	30,711	30,606	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
49	131	135	יחידות דיור (#)
3,884	11,125	11,480	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
30,400	30,603	30,603	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
1,171,033	1,211,057	1,185,885	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
118,087	340,448	351,325	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
13%	34%	35%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)

2019	2020	2021	(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1		
341	259	255	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים ^(א)
33,903	26,663	26,307	יחידות דיור (מ"ר)	
350	350	350	שטחי מסחר (מ"ר)	
404,781	339,542	344,169	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
			מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#)/מ"ר	[יש לפרט לפי שימושים]
			6 יח"ד (503 מ"ר)	
			31,969	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

(א) הנתונים לשנים 2020 ו-2019 הוצגו מחדש לאור עדכון שטחי המכר על פי תכניות מעודכנות.

6. מימון (סעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020)

6.1 הסכם מימון פרויקט הקמת קניון TLV במתחם השוק הסיטונאי אשר נפרע במלואו בתקופת הדוח

ראו סעיף 3.2.2 לעיל.

6.2 אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ומצויות במחזור

לפרטים אודות הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת סדרה ולהנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט'), ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון וכן ביאור לב' ו-ד' לדוחות הכספיים, פרקים ב' ו-ג' לדוח זה, בהתאמה.

יצוין, כי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה הונפקו על פי דוח הצעת מדף מיום 24 במרץ 2021¹ מכוחו הונפקו גם 614,331 כתבי אופציה (סדרה 1), הניתנים למימוש ל-614,331 מניות של החברה, כפוף להתאמות כמפורט בדוח הצעת מדף, כנגד מחיר מימוש של 260 ש"ח וזאת עד ליום 25 במרץ 2022.

ממועד הנפקתם ועד למועד פרסום הדוח, לא מומשו כתבי אופציה (סדרה 1).

עוד יצוין, כי אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("רבוע כחול"), רכשה במסגרת שלב המכרז הציבורי בהנפקה האמורה 33,300,000 אגרות חוב (סדרה ט') ביחד עם 99,900 כתבי אופציה (סדרה 1).

7. הליכים משפטיים (סעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020)

ראו ביאור לב' לדוחות הכספיים.

8. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020

8.1 מסחר בבורסה וקיומם של ניירות ערך המירים

¹ ראו דוח הצעת המדף (דיווח מתקן) כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא מס': 045054-01-2021).

בהמשך לאמור בסעיפים 6 ו-11 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020, ובהתאם לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2021 הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה במהלך חודש מרץ 2021 אגרות החוב (סדרה ט') וכתבי האופציה (סדרה 1). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לעיל.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.2

בהמשך לאמור בסעיף 7 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020, ביום 30 במרץ 2021 פרסמה החברה דוח בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה אשר על סדר יומה אישור מענק למר מיכאל (מיקי) זיסמן, המכהן כממלא מקום מנכ"ל החברה בגין פועלו בשנת 2020 (אסמכתא מס' 051663-01-2021) וביום 29 באפריל 2021 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר דחיית מועד האסיפה ליום 27 במאי 2021 (אסמכתא מס' 074793-01-2021). ביום 24 במאי 2021 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר דחיית האסיפה למועד לא ידוע לצורך מיצוי דיונים עם נציגי בעלי מניות (אסמכתא מספר 029419-01-2021). בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה חלף אסיפה זו שנדחתה.

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

8.3

בהמשך לאמור בסעיפים 9.1.3 ו-21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020, לפרטים בדבר התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1 במאי 2021 וסיומה ביום 30 באפריל 2022 ובדבר הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בסמוך לדוח רבעוני זה, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 10ב' לדוחות הכספיים.

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2021

9.

ראו דיווח מיידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 31 במרץ 2021 שתפרסם החברה בד בבד עם הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2021, אשר המידע המובא בו כלול בדוח זה בדרך של הפניה.

27 במאי, 2021

תאריך

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

פרק ב

דוח הדירקטוריון על מצב התאגיד



פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "רבע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2021.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה, חברות בנות שלה וחלק החברה בחברות בשליטה משותפת (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון ראשון 2021").

דוח דירקטוריון זה, סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, אשר פורסם ביום 16 במרץ 2021 (אסמכתא מס' 035379-01-2021, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020"). בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2020, אלא אם צוין אחרת.

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

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

כאמור בדוח התקופתי לשנת 2020 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. לפרטים ראה סעיף 1.3.3 להלן.

לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 9 לדוח הכספי לרבעון ראשון 2021.

1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח

1.3.1 משבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה

1.3.1.1 כללי

לפרטים אודות השלכות משבר הקורונה, ראו סעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2020 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2020").

כאמור בדוח התקופתי לשנת 2020, בחודש דצמבר 2020, החל בישראל מבצע חיסונים נרחב שמטרתו לחסן את האוכלוסייה במדינת ישראל נגד הנגיף.

במחצית השנייה של חודש פברואר 2021 הוסר חלק משמעותי מהגבלות התנועה וההתקהלות, המרכזים המסחריים ושטחי המסחר נפתחו תחת הגבלות שונות בהתאם למתווה "התו הסגול", ביחס לכלל האוכלוסייה ובהמשך אושרו על-ידי הממשלה, פעימות נוספות של תכנית היציאה מהסגר, שהביאו לפתיחה כמעט מלאה של פעילות המשק, כפוף להנחיות ולמגבלות לפיהן, בין היתר, מותנית הכניסה לחלק ממתחמי התרבות, הבילוי והפנאי בהצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות למתחסנים או למחלימים מקורונה. על פי פרסומי משרד הבריאות, סמוך למועד פרסום הדוח שיעור המתחסנים מכלל אוכלוסיית ישראל שהתחסנו במנה הראשונה והשנייה של החיסון הינו כ-54%¹.

בראשית חודש אפריל 2021 פרסמה קרן המטבע הבינלאומית את התחזית הכלכלית העולמית הראשונה לשנת 2021, אשר כללה עדכון לגבי תחזית הצמיחה במשק הישראלי², לפיה כלכלת ישראל תצמח בשנת 2021 ב-5% (לעומת 4.1% שחזתה קרן המטבע הבינלאומית במסגרת הדוח השנתי על כלכלת ישראל מחודש ינואר 2021), ושיעור האבטלה הממוצע בשנת 2021 צפוי לעמוד על 5% מכוח העבודה (זאת לעומת 5.6% בתחזית קודמת). במסגרת הדוח שפרסמה קרן המטבע הבינלאומית צוין, כי אף שאי-הוודאות נותרה גבוהה, שכן המשך התפתחותה של המגפה לא ברור, מסתמנת יציאה מהמשבר הבריאותי והכלכלי העולמי.

1.3.1.2 השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה

כפי שצוין גם במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2020, להערכת החברה, עיקר ההשפעה של משבר הקורונה על פעילות החברה, משתקפת בתחום השכרת נדל"ן מניב למטרת מרכזים מסחריים ושטחי מסחר. ביתר פעילותה של החברה, לרבות בתחום הנדל"ן המניב להשכרת משרדים ולוגיסטיקה לא ניכרה השפעה שלילית מהותית, וביחס להשכרת נכסי סופרמרקטים צפויה השפעה חיובית, בהיקף לא מהותי. בתחום הנדל"ן למגורים, בתקופת הדוח ולאחריה, לא אירעו עיכובים בפרויקט המגורים בתוצרת הארץ.

כאמור בסעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון לשנת 2020, לחברה תמהיל נכסי נדל"ן מניב מגוון הכולל נכסי סופרמרקטים, שטחי מסחר ומרכזים מסחריים, לוגיסטיקה ומשרדים, בפיזור גאוגרפי נרחב ברחבי הארץ, המאפשר לחברה להתמודד בצורה טובה עם השלכות המשבר

¹ <https://datadashboard.health.gov.il/COVID-19/general>

² <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/03/23/world-economic-outlook-april-2021>

על תוצאות פעילותה. הנכסים המניבים המושכרים לשימוש כסופרמרקטים מהווים נתח משמעותי מנכסיה של החברה, רובם המכריע פעלו באופן סדיר ומלא גם במהלך תקופת הסגר השלישי (כהגדרתו להלן).

באשר לנכסים המושכרים לשימוש כמרכזים מסחריים וחלק משטחי המסחר, תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2021 הושפעו מההגבלות השונות שהוטלו על-ידי ממשלת ישראל החל מסוף חודש דצמבר 2020 ("הסגר השלישי"), אשר הובילו לסגירה של בתי עסק רבים אשר אינם מוגדרים כחיוניים, ובכלל זה מרכזי מסחר של החברה.

הגבלות הסגר השלישי האמורות היו בתוקף עד ליום 21 בפברואר 2021, והחל ממועד זה נפתחו המרכזים המסחריים ושטחי המסחר תחת הגבלות שונות בהתאם למתווה "התו הסגול", ביחס לכלל האוכלוסייה. החל מחודש מרץ 2021 המשק נפתח באופן כמעט מלא, לצד הגבלות מסוימות שנותרו בתוקף.

פתיחת המשק והמרכזים המסחריים של החברה התאפיינו בעלייה משמעותית בפדיונות בהשוואה לחודשים המקבילים בשנת 2020.

להערכת החברה, על-אף שעדיין קיימת אי ודאות לגבי ההתפתחות העתידית של מגפת הקורונה והשפעותיה השונות, הרי שאחוז המתחסנים העולה וההגבלות הקיימות מביאים לכך שאי הוודאות הולכת ופוחתת וישנן אף אינדיקציות המעידות על שגרה חדשה לצד מגיפת הקורונה.

בתקופת הדוח, לא חל שינוי במדיניות החברה בהתנהלות מול שוכריה.

כתוצאה מסגירת מרכזי המסחר של החברה החל מיום 28 בדצמבר 2020 ועד 20 בפברואר 2021, חל קיטון בתזרים ההכנסות הנובע בעיקרו מקיטון הכנסות מדמי שכירות מפידיין ופריסה חלקית של דמי השכירות והניהול.

יצוין, כי הגידול ביתרת הלקוחות בתקופת הדוח, הסתכם בכ- 18 מיליון ש"ח.

יצוין, כי 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 במרץ 2021 הינו כ- 96% למול כ-97% ליום 31 בדצמבר 2020.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם משבר הקורונה ואפשרות התפרצות מחודשת של המשבר ובוחנת את ההשלכות הפוטנציאליות על פעילותה. מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה וגורמים כגון 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.

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 השוכרים 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.

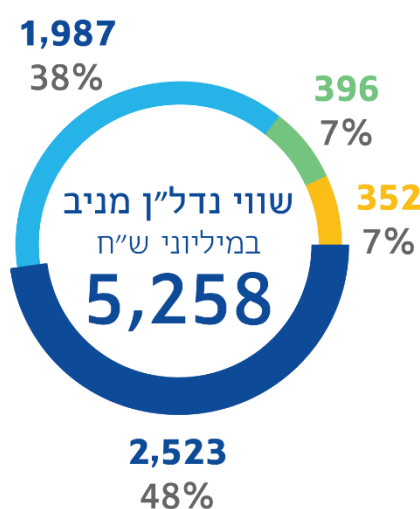
מובהר, כי עדיין קיימת אי ודאות ביחס להשלכות הישירות ו/או העקיפות של התפתחויות משבר הקורונה על השווקים השונים, לרבות לעניין משך ועוצמת ההאטה הכלכלית בעולם ובמשק הישראלי בפרט. בהתאם, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן ודאי את ההשפעות של משבר הקורונה על פעילותה של הקבוצה, ובהתאם ההערכות והאומדנים הכלולים 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. 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 מחודשות בעתיד וכי' ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן לחזות מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

נכון ליום 31 במרץ 2021, לקבוצה 114 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון). נכסיה המניבים של הקבוצה פוזרים בישראל בשטח כולל של כ- 405,606 מ"ר, מתוכם סך של כ- 288,414 מ"ר שטחי השכרה וכ- 117,192 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, ראו סעיף 1.3.4 להלן.

1.3.2.1

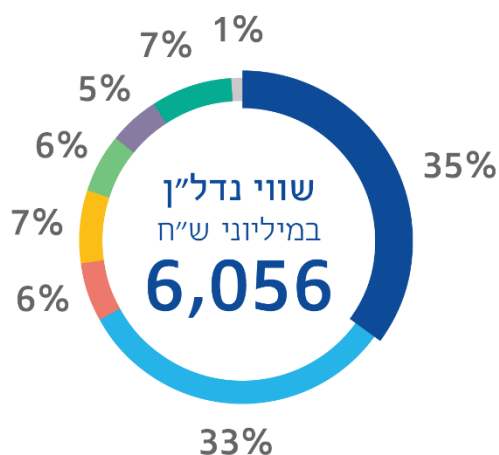
שיעור התפוסה בכלל נכסי החברה, ליום 31 במרץ 2021, הינו כ- 96% (על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה).

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:



● שטחים מסחריים ● מרכזים מסחריים ● משרדים ● לוגיסטיקה

להלן פילוח השימושים של כלל נכסי החברה:



● סופרמרקטים ● מרכזים מסחריים ● שטחי מסחר ● משרדים ● לוגיסטיקה
● קרקעות ● חניות ● מלאי ● אחרים

קניין TLV - קניין TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב (להלן: "**קניין TLV**"), הינו "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, לפירוט ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 ועדכון לתיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

לפרטים בנוגע להסכם המימון של קניין TLV אשר נפרע במלואו בתקופת הדוח, ראו סעיף 8.8.2' בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 וביאור 19' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020. לאור ביצוע הפרעון המלא של הלוואת הקניון, 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. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם תהליך הסרת השעבודים והבטוחות כאמור.

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 31 במרץ 2021 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2020, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניין TLV ליום 30 ביוני 2020 ראו סעיף 8.8.2' בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה, והערכת השווי שצורפה לדוח הרבעוני של החברה, ליום 30 ביוני 2020, שפורסם ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-095886), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

יצוין, כי שווי קניין TLV מוצג בדוחות הכספיים בכ-1,549 מיליון ש"ח, המייצג את השווי שיוחס לו במסגרת עבודה כלכלית של הקצאת עלויות הרכישה (PPA), שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019 (תאריך רכישת השליטה המלאה בחברת הקניון) וצורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. על אף שסמוך לאישור דוח זה, התקבל בידי החברה מכתב מעריך השווי על שווי הוגן גבוה יותר (על פי מכתב מעריך השווי ליום 31 במרץ 2021 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 לעיל), לא עודכן שווי ההוגן של קניין TLV.

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. במהלך שנת 2020 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 התקופתי לשנת 2020 וביאור 8א'(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020. ראו גם סעיף 1.3.3 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 התקופתי לשנת 2020.

1.3.3 תחום הבניה למגורים

1.3.3.1 פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "חברת המגורים בתוצרת הארץ") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים ופועלת להקמת פרויקט הכולל בין היתר, בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים. למועד אישור הדוח נחתמו 141 הסכמי מכר דירות ו-22 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. כמו-כן, בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. החברה פועלת לקבלת היתר הבניה מלא לפרויקט במחצית שנת 2021. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הלוואה שנטלה החברה ממוסד פיננסי, ראו סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, וסעיף 5 לעדכון לתיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

בשנת 2020, 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.

בתקופת הדוח, התקשרו החברה, חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים עם קבלן ראשי בהסכם פאוולי 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 כל תהליכי הרכישה ישתכללו לכדי הסכמים מחייבים ובנוסף, אין וודאות כי המו"מ להסכם הליווי לפרויקט יבשיל לכדי הסכם ו/או באשר למועד ההתקשרות בו. 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 התקופתי לשנת 2020.

1.3.4 הנכס בסיאטל

לפרטים ראו סעיף 8.9.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 וביאור 25' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020, וכן ביאור 17' (2) לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח רבעוני זה.

1.4 הנפקה של אגרות חוב בתקופת הדוח

סדרה	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף	תמורה	בטוחות שנוספו
אגרות חוב (סדרה ו')	ינואר 2021	הנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. דיווחים מיידיים 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.	348,256,000 ש"ח ע.נ.	כ- 368 מיליון ש"ח (ברוטו)	--
אגרות (סדרה ט')	מרץ 2021	הנפקה של סדרה חדשה. דוח הצעת מדף מתוקן מיום 25 במרץ 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-045054) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.	204,777,000 ש"ח ע.נ.	כ- 200 מיליון ש"ח (ברוטו)	--
סה"כ סכום הגיוס בגין הרחבות סדרה כמפורט לעיל					
				כ- 568 מיליון ש"ח (ברוטו)	

לפרטים נוספים ראו ביאורים 27' ו-17' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

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

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו חלק שלישי לפרק זה.

יצוין, כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') שהושלמה במהלך תקופת הדוח כמפורט בסעיף זה לעיל, הונפקו גם כתבי אופציה (סדרה 1), הניתנים למימוש, בהתאם ובכפוף לתנאיהם, למניות רגילות של החברה בתמורה של כ- 3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לעדכון לתיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.5 חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח

בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנדים, ביום 18 בינואר 2021 שילמה החברה דיבידנד בסך של 60,000 אלפי ש"ח (5.18 ש"ח למניה) שהוכרז בדצמבר 2020. ביום 15 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקפה של מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כמפורט בסעיף 5.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

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.

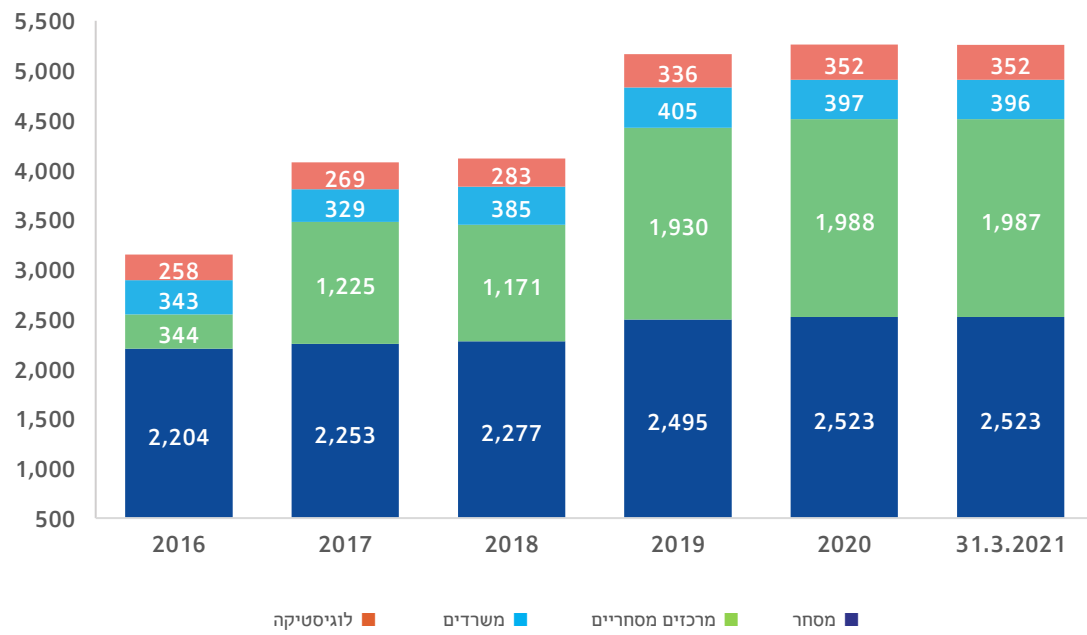
סקירת מדדי ביצוע - דוחות מאוחדים מורחבים

1.6.1

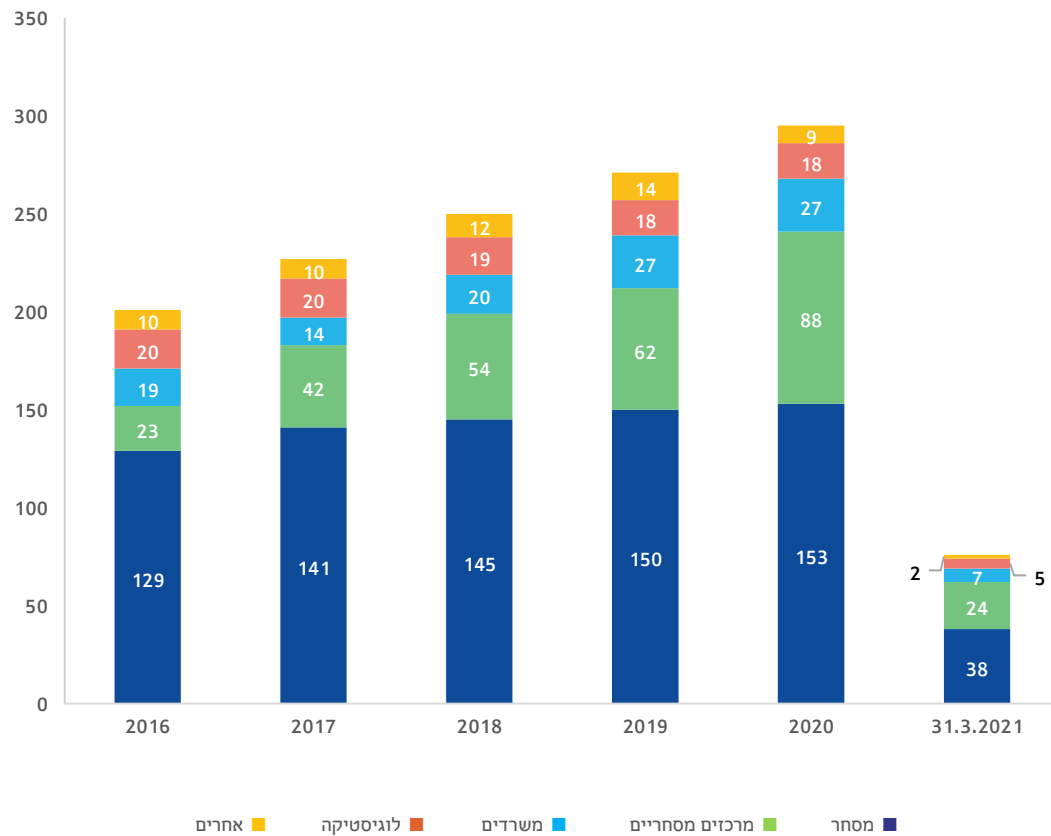
תפוסה ^(א)	NOI לתקופה	שווי זכויות	שווי בספרים		נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)
98%	38	262	2,523	נכסים מסחריים	
87%	24	-	1,987	מרכזים מסחריים	
94%	7	58	396	נכסי משרדים	
100%	4	31	352	נכסי לוגיסטיקה	
-	2	-	237	נכסים אחרים	
96%	75	351	5,495	סה"כ	

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

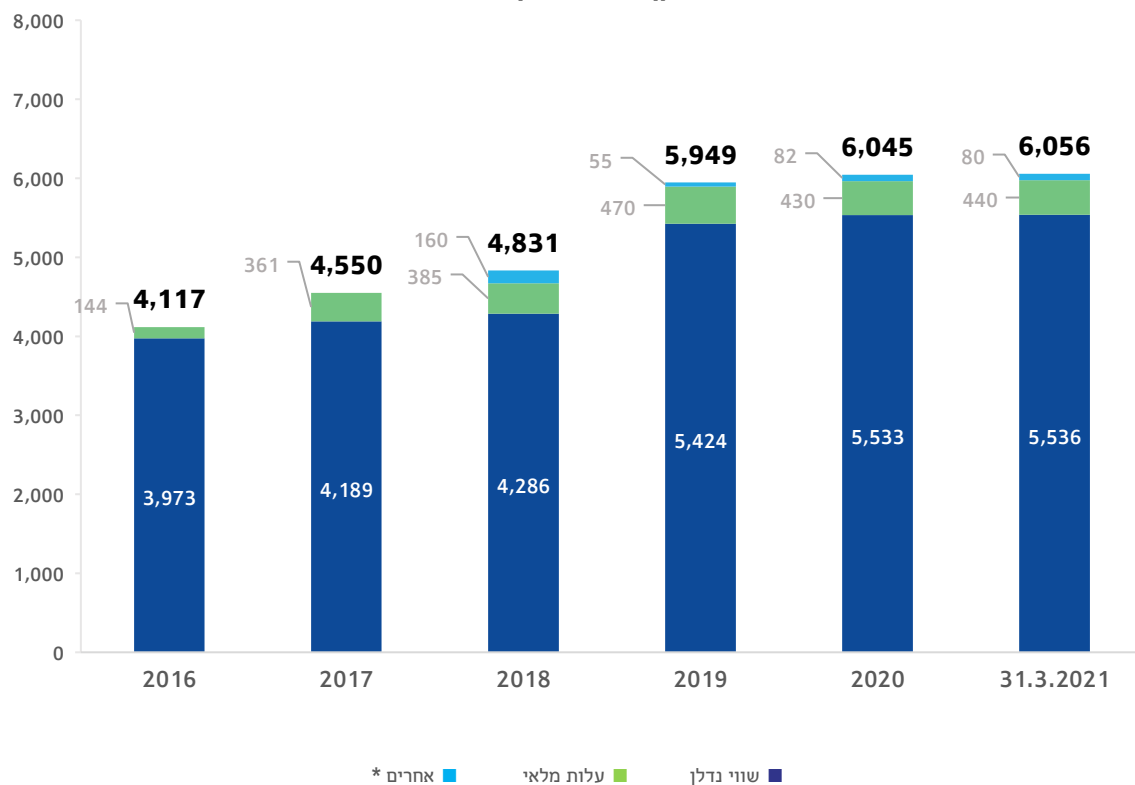
פריסת שווי נכסי נדל"ן מניב לפי שימושים (מיליוני ש"ח)



פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



* מוצג לגבי שנים 2018-21 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 2020	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	
80	67	77	71	75	NOI

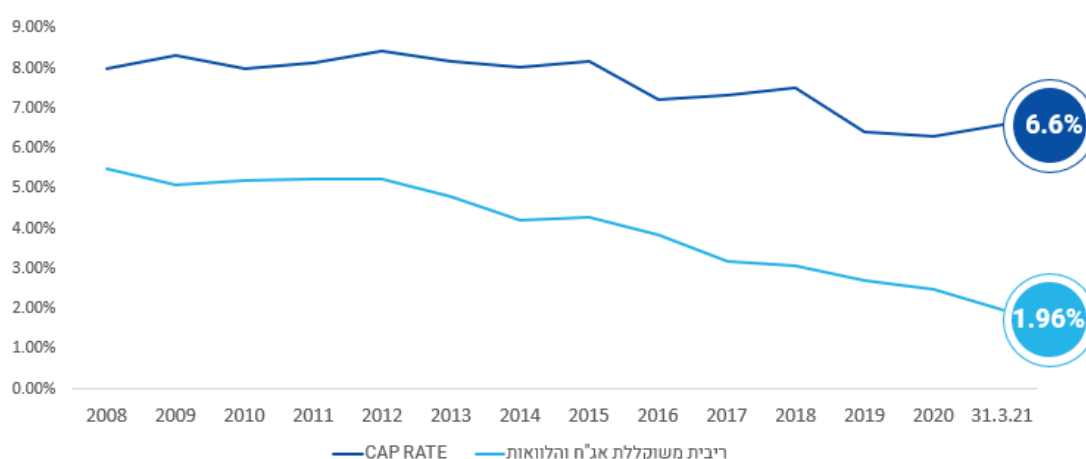
NOI ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכם לכ- 75 מיליון ש"ח, ירידה של כ- 6% לעומת כ- 80 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה נובעת בעיקר בשל השפעת הקורונה על המרכזים המסחריים וכן קיטון בהכנסות הנכס בסיאטל.

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

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון הראשון 2021
5,536,027	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
(630,513)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(425,098)	בניכוי שטחים פנויים
4,480,415	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
73,410	NOI נדל"ן מניב רבעון ראשון 2021 ^(א)
6.6%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)

(א) NOI אינו כולל נתוני חניון גבעון והנכס בסיאטל.

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



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.

31.12.2020	31.3.2021	
באלפי ש"ח		
2,233,751	2,294,833	הון עצמי איחוד יחסי
591,208	598,696	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,824,959	2,893,529	EPRA NRV
243.85	249.77	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.

31.12.2020	31.3.2021	
באלפי ש"ח		
2,233,751	2,294,833	הון עצמי איחוד יחסי
295,604	299,348	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,529,355	2,594,181	EPRA NTA
218.33	223.93	EPRA NTA למניה (ש"ח)

EPRA NDV

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

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

31.12.2020	31.03.2021	
באלפי ש"ח		
2,233,751	2,294,833	הון עצמי איחוד יחסי
(134,801)	(201,333)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
2,098,950	2,093,500	EPRA NDV
181.18	180.71	EPRA NDV למניה (ש"ח)

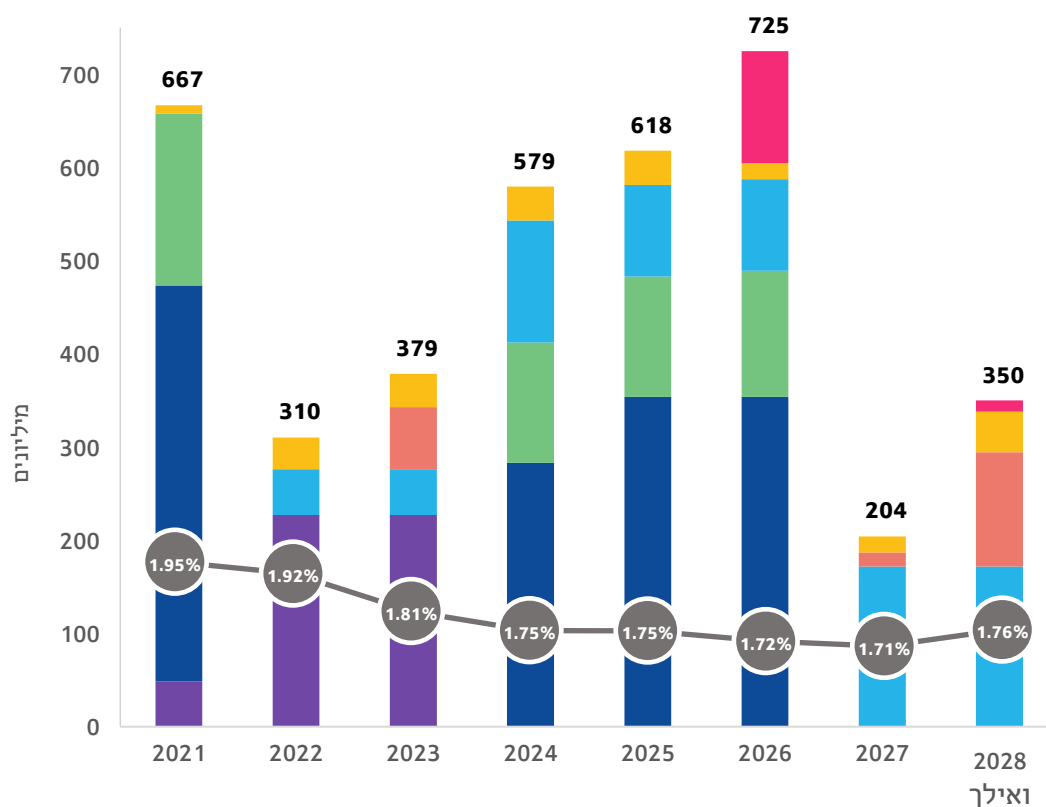
ניהול מבנה החוב

1.6.2

לעניין גיוסי אג"ח שהשלימה החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.4 לעיל. לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 במרץ 2021, מסתכם בכ- 4.2 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.7 שנים והריבית המשוקללת הינה 1.96%. 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.³

3 עם השלמת ההליך להסרת השעבודים וזאת לאחר פרעון הלוואת קניון TLV בחודש ינואר 2021. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם הליך הסרת השעבודים.

ריבית אפקטיבית ופריסת פירעונות החוב למועד אישור הדוח (במיליוני ש"ח) ^(א)



אג"ח סדרה ה אג"ח סדרה ז אג"ח סדרה ח אג"ח סדרה ט הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים פרעון "בלון" מובטח בשעבוד (ב)

(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 "בלון" הינם פירעונות קרן של חובות מובטחים בנכסי נדל"ן משועבדים וישנה אפשרות לחברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש.

הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב
ליום 31 במרץ 2021



אגרות חוב הלוואות ממוסדיים הלוואות מבנקים

ניתוח תוצאות הפעילות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021 (להלן - "תקופת הדוח")

הערות והסברים	3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
הכנסות משכירות	83,941	79,305	עיקר הירידה נובעת בשל השפעת הקורונה על המרכזים המסחריים וכן קיטון בהכנסות הנכס בסיאטל.
הכנסות מחוזי הקמה	-	500	
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו	2,895	2,369	
סה"כ הכנסות	86,836	82,174	
			הוצאות ועלויות
עלות המכירות מדירות	257	139	
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	15,329	8,457	עיקר ירידת הערך ברבעון הראשון לשנת 2021 נובע מהשלמת הפרשה מהשקעות בנכסים, ירידת הערך בתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר משינוי בתזרים ההכנסות הנובע מירידת המדד בתקופת הדוח, הפחתות, הנחות והקלות שהיו צפויות לשוכרים בשל משבר מגיפת הקורונה.
אחזקת נכסים	8,660	9,190	
שיווק	1,392	1,060	
הנהלה וכלליות	8,379	11,150	העלייה בהוצאות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליה בהוצאות שכר הנהלה וזאת לאחר אישור מדיניות התגמול, תשלום תגמול ומענקים לעובדים ונושאי משרה.
סה"כ הוצאות ועלויות	34,017	29,996	
רווח מפעולות	52,819	52,178	
הוצאות מימון	(33,160)	(22,140)	הוצאות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקרן מתשלומי ריבית והוצאות הצמדה בגין אגרות חוב והלוואות. בתקופה המקבילה, הוצאות המימון כללו ירידת ערך מכשירים פיננסיים בסך של כ-24 מיליון ש"ח.
הכנסות מימון	2,132	40,597	הכנסות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקר מריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות על נכסי הנדל"ן, בנוסף לאמור, ההכנסות בתקופה כוללים מרווח מפדיון מוקדם בגין פרעון הלוואת חברת הקניון בסך של כ-17 מיליון וכן מרווחי שערוכים של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-21 מיליון ש"ח.
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(31,028)	18,457	
רווח לפני מיסים על	21,791	70,635	
מיסים על הכנסה	* 7,459	15,252	
רווח לתקופה	14,332	55,383	
רווח המיוחס לבעלים של החברה	14,332	55,370	
רווח המיוחס למיעוט	-	13	
רווח לתקופה	14,332	55,383	

* התאמה לא מהותית למספרי השוואה, ראה ביאור צב' בדוחות הכספיים.

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").

3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
2020	2021	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
75,070	72,678	NOI
4,814	2,459	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
79,884	75,137	NOI - הנהלה

לפרטים נוספים לגבי שינויים עיקריים ב-NOI, ראה בסעיף 1.6.1 לעיל.

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.

להלן חישוב ה- FFO לתקופת הדוח ולתקופה המקבילה:

3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
2020	2021	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
14,332	55,383	רווח נקי לתקופה
15,349	8,390	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
963	2,026	פחת והפחתות
(3,185)	11,261	מסים נדחים
707	1,098	התאמות שונות ^(א)
^(ב) 12,569	(36,617)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
40,735	41,541	FFO - הנהלה

(א) התאמת הוצאות והכנסות לא במזומן והוצאות חד פעמיות.
(ב) התאמה של מספרי השוואה בגין הכנסות מימון מהלוואות שניתנו.

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.

1.6.4 מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

1.6.4.1 תמצית נתוני המאזן המאוחד ליום 31 במרץ 2021 ו-31 בדצמבר 2020

הערות והסברים	ליום		
	31 בדצמבר 2020	31 במרץ 2021	
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
עיקר השינוי נובע מגיוסים בהיקף של כ- 568 מיליוני ש"ח ע.נ בדרך של הרחבת סדרת אג"ח ו' והנפקת סדרת אג"ח ט' ומנגד מפרעון הלוואת הקניון	1,137,067	890,216	מזומנים, שווי מזומנים, השקעות ופקדונות לזמן קצר ונכסים פיננסים סחירים
	6,510	8,448	מזומנים ופקדונות מוגבלים
העלייה נובעת בעיקר מהשקעות בפרויקטים במהלך התקופה	277,221	283,298	מלאי בניינים ומקרקעין
	-	49,567	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
העליה נובעת בעיקר מדחיית מועדי התשלום של חלק מדמי השכירות בתקופת הסגר.	60,716	77,741	לקוחות, חייבים ויתרות חובה אחרות
	1,481,514	1,309,270	סך נכסים שוטפים
עיקר השינוי במהלך התקופה נובע מסיווג נדל"ן להשקעה לנכסים המסווגים למוחזקים למכירה בסך של כ-50 מיליון ש"ח וכן הלוואות נוספות לשותפים על נכסי הנדל"ן בתוספת ריבית שנצברה	5,894,106	5,861,524	נכסים שאינם שוטפים
	7,375,620	7,170,794	סך הנכסים
			התחייבויות שוטפות
עיקר השינוי נובע מפרעון מוקדם של הלוואת קניון TLV שנפרעה במלואה בחודש ינואר 2021 ונכללה בזמן הקצר בתקופה מקבילה אשתקד.	1,793,308	1,017,905	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
עיקר הירידה נובעת מתשלום הדיבידנד שהוכרז בדצמבר 2020	188,213	158,427	זכאים ויתרות זכות אחרות
	1,981,521	1,176,332	סך התחייבויות שוטפות
עיקר העליה נובעת מגיוסי אגרות החוב שהיו במהלך התקופה	3,162,867	3,702,135	התחייבויות שאינן שוטפות
	5,144,388	4,878,467	סך ההתחייבויות
עיקר השינוי נובע מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ- 55.3 מיליון ש"ח.	2,231,232	2,292,327	סך ההון
	7,375,620	7,170,794	סך ההתחייבויות וההון

הסברים	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 69 מיליון ש"ח לפני מס, לעומת כ-63 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף לאמור, בתקופה המקבילה התזרים מפעילות שוטפת כלל גם תשלומי מס רכישה בסך של כ-49 מיליון ש"ח.	8,307	64,736	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
בתקופת הדוח, המזומנים שימשו בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות לשותפים על נכסי הנדל"ן. בתקופה המקבילה, המזומנים שימשו בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות לאחרים בסך של כ- 8.9 מיליון ש"ח.	(13,816)	(24,716)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה
בתקופת הדוח, המזומנים שימשו בעיקר לפרעון הלוואת הקניון ותשלומי דיבידנד שהוכרז בדצמבר 2020, סכומים אלו קוזזו כנגד הנפקות אגרות חוב ואופציות וגיוסי מזומנים באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים. בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים נבעו בעיקר מהגדלת מסגרת אשראי בסך של כ-46 מיליון ש"ח.	38,724	(243,278)	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

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

2.1 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי 2.1

2.1.1 לאירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.

2.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים 2.2

ראו ביאור 2א' (2) לדוחות הכספיים השנתיים.

3. חלק שלישי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

3.1 אגרות החוב של החברה ליום 31 במרץ 2021 (במיליוני ש"ח)

מועד הנפקה	אגרות חוב (ה) (סדרה ה)	אגרות חוב (ו) (סדרה ו)	אגרות חוב (ז) (סדרה ז)	אגרות חוב (ח) (סדרה ח)	אגרות חוב (ט) (סדרה ט)
	אוקטובר 2013, ינואר 2014, ספטמבר 2016	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020	מרץ 2021
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (מיליון ש"ח)	121.724 ^(א)	181.05 ^(ב)	137.665 ^(ג)	485 ^(ד)	204.777
ע.נ. נומינלי ליום 31.3.2021 (מיליון ש"ח)	502.7	1,394	569.4	767.4	204.8
ע.נ. צמוד מדד ליום 31.3.2021 (מיליון ש"ח)	502.7	1,415	578	768.2	204.8
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2021 (מיליון ש"ח)	509.6	1,444.2	566.1	763.7	197.9
ריבית שנצברה ליום 31.3.2021 (מיליון ש"ח)	5.5	10.1	3.1	4.5	-
שווי בורסאי ליום 31.3.2021 (מיליון ש"ח)	540.2	1,516.1	618	829.6	199.9
סוג הריבית	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה
ריבית נקובה	3.3% ^(ה)	2.15% ^(ו)	1.6% ^(ז)	1.42% ^(ח)	1.15% ^(ט)
ריבית אפקטיבית	3.24% ^(י)	1.51% ^(י)	2.35% ^(י)	1.53% ^(י)	1.64% ^(י)

מועדי תשלום הקרן	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)
	4 תשלומים בסך של 7.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2021 ו-2 תשלומים בסך של 35% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב- 31 במאי של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023.	תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו- 2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2026.	4 תשלומים בסך של 1.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2020 (כולל), תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 ותשלום בסך של 22% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026	2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 באוקטובר 2024, תשלומים בסך של 12% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028	תשלום בסך של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 ביוני 2022, ותשעה תשלומים בסך של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל).
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	מידי 6 חודשים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2021 עד 2035 וביום 31 בדצמבר בין השנים 2021-2034 (כולל).
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	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2021
המרה למניות	לא	לא	לא	לא	לא

זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)
	זכות פידיון מוקדם בכל עת בהתאם להוראות סעיף 2 לשטר הנאמנות (סדרה ה), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 30.10.2013 (אסמכתא מספר 2013-01-179088)	זכות פידיון מוקדם בכל עת בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 2017-01-030802)	זכות פידיון מוקדם בכל עת בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 2017-01-030802)	זכות פידיון מוקדם בכל עת בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ח'), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר נוסחו המתוקן פורסם ביום 17.4.2019 (אסמכתא מספר 2019-01-035481)	זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ט'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 25.3.2021 (אסמכתא מספר 2021-01-045054)
מהותיות	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה לא מהותית
דירוג עדכני	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג Aa3 stable מעלות AA-	מעלות AA-	מידרוג A1 stable מעלות A+
נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב	אין	אין	ראו הערה יא' להלן	ראו הערה יב' להלן	אין
אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים	כמפורט בסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2020 ובסעיף 3.2 להלן.				

- (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, ובחודש ינואר 2021 הורחבה הסדרה ב-348.3 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.
- (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 ראו דוח מידי 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) בתנאי אגרות החוב (סדרה ט) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ט) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.
- (י) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.
- (יא) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, שעבדה החברה 12 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, ובמסגרת זו שעבדה החברה 22 נכסי מקרקעין נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו סעיף 4.2.2 ח' ונספח ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2020 ולעדכון בקשר לנכס בבאר טוביה ראו נספח ב' לדוח זה. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2020.

(יב) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, שעבדה החברה 17 נכסי מקרקעין. בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2020, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, ובמסגרת זו שעבדה החברה 6 נכסי מקרקעין נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). 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 הבטוחות. לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 4.2.3 ד' ונספח ג' לדוח הדירקטוריון לשנת 2020. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2020.

3.2 אמות מידה פיננסיות

3.2.1 אגרות חוב (סדרה ה) -

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2021	אמות מידה פיננסיות
2,292 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 700 מיליון ש"ח
32%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.6	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2021	אמות מידה פיננסיות
2,292 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח
32%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.6	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: 588 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 641 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).

אמות מידה פיננסיות	אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2021
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח	2,292 מיליון ש"ח
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%	32%
היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14	10.6
אמת מידה פיננסית	אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח
יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח') כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי").	הערך המתואם במועד הבדיקה: 776 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 843 מיליון ש"ח ^(ב)

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.
(ב) יצוין, כי השווי הבטוחתי 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 שני נכסי מקרקעין שרישום שעבודם טרם הושלם למועד פרסום דוח זה.

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

3.3 אגרות חוב (סדרה ט) - 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 התחייבותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:**

אמות מידה פיננסיות	אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2021
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח	2,292 מיליון ש"ח
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%	32%
היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14	10.6

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

"הון עצמי מתואם", "NOI", "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי", כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה ט).

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 - 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 ט) או בתנאי שבד בבד תיצור החברה**

שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט) באותה דרגה, פרי פסו, או בתנאים אחרים כמפורט בסעיף 6.5.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ט).

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, בכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ט), לא יפחת מסך של מיליארד ומאתיים מיליון ש"ח ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ט).

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

ו. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות (סדרה ט) 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; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות.

3.4 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט)

שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות	רו"ח רמי סבטי
טלפון	03-6374354
פקס	03-6374344
דוא"ל	office@mtrust.co.il
כתובת למשלוח דואר	דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001

3.5 לדוח הדירוג העדכני של מידרוג בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ז' ו-ט'), ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 29 בדצמבר 2020, מיום 20 בינואר 2021 ומיום 24 במרץ 2021 (אסמכתאות מספר 2020-01-141804, 2020-01-008596 ו-2021-01-043083). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

לדוח הדירוג העדכני של סטנדרד & פורס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ט'), ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 1 בדצמבר 2020, 9 בדצמבר 2020, 20 בינואר 2021 ו-24 במרץ 2021 (אסמכתאות מספר 2020-01-130893, 2020-01-134103 ו-2021-01-008611 ו-2021-01-043140). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה ולא ידוע לחברה על התקיימותם של תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

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

27 במאי, 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 במרץ			
2020	2021		
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
677,297	119,657	474,580	מזומנים ושווי מזומנים
311,968	162,764	327,463	נכסים פיננסיים סחירים
148,197	-	89,109	השקעות ופקדונות לזמן קצר
5,396	8,867	7,447	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
39,689	21,777	58,907	לקוחות והכנסות לקבל
20,742	27,484	19,524	חייבים ויתרות חובה
349	714	350	מסי הכנסה לקבל
-	-	49,567	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
277,221	264,853	283,298	מלאי בניינים ובנייה למגורים
1,480,859	606,116	1,310,245	
נכסים שאינם שוטפים:			
130,777	104,466	140,541	הלוואות לאחרים
7,598	-	7,389	חייבים לזמן ארוך
-	11,975	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
152,634	216,010	157,051	מלאי מקרקעין
95,046	68,047	94,846	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
5,532,690	5,411,109	5,486,459	נדל"ן להשקעה
2,522	-	2,784	נכסי מסים נדחים
5,921,267	5,811,607	5,889,070	
7,402,126	6,417,723	7,199,315	סך נכסים

ליום 31 במרץ			
2020	2021		
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
1,243,162	369,718	361,207	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
551,055	253,491	657,607	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,279	1,263	1,281	חלויות שוטפות בגין חכירות
26,426	31,384	33,654	ספקים ונותני שירותים
46,394	54,852	60,252	זכאים ויתרות זכות
60,000	-	-	דיבידנד לשלם
4,562	5,406	6,614	הפרשות למס
49,933	70,395	58,385	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
1,982,811	786,509	1,179,000	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
286,161	1,187,962	354,769	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים ואחרים
2,363,763	1,749,798	2,823,892	אגרות חוב
7,971	8,960	7,660	התחייבויות בגין חכירות
2,234	4,667	2,306	התחייבויות אחרות
132	726	29	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
525,303	491,587	536,826	התחייבויות מסים נדחים
3,185,564	3,443,700	3,725,482	
5,168,375	4,230,209	4,904,482	סך התחייבויות
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
12,554	12,554	12,554	הון מניות
-	-	3,041	אופציות
459,785	459,785	459,785	קרנות הון אחרות
(10,109)	(2,929)	(7,438)	קרן הון מהפרשי תרגום
1,929,489	1,876,072	1,984,859	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
2,233,751	2,187,514	2,294,833	סך ההון
7,402,126	6,417,723	7,199,315	סך התחייבויות והון

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
			הכנסות:
324,024	89,174	82,680	הכנסות משכירות
30,284	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	500	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
2,803	-	-	הכנסות אחרות
357,111	89,174	83,180	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות:
-	15,349	8,390	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
28,892	10,009	9,644	אחזקת נכסים
3,495	1,392	1,060	מכירה ושיווק
2,144	257	139	עלות המכירות מדירות ומביצוע חוזי הקמה
41,132	8,309	11,364	הנהלה וכלליות
75,663	35,316	30,597	סה"כ הוצאות ועלויות
281,448	53,858	52,583	רווח מפעולות
(69,693)	(33,907)	(22,162)	הוצאות מימון
26,779	2,132	40,597	הכנסות מימון
(42,914)	(31,775)	18,435	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
238,534	22,083	71,018	רווח לפני מסים על ההכנסה
50,785	7,751	15,648	מסים על ההכנסה
187,749	14,332	55,370	רווח נקי לתקופה

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

נכס משועבד מהותי מאוד⁴ - הנכס בבאר טוביה:

א. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2021	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	
31.12.2020		
193,100	193,200	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,663	2,440	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,663	2,440	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
(90)	(37)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5%	5.1%	שיעור תשואה (%)
5.7%	5.8%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)
34	34	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
--	--	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

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

ב. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה קידמה תב"ע בסמכות ועדה מקומית הכוללת שינוי הוראות בינוי אשר תאפשרנה בין היתר הקמת מבנה אחסנה גבוה בשטח של כ- 6,000 מ"ר. למועד פרסום הדוח, התב"ע אושרה והינה בתוקף. כמו כן לאחר תקופת הדו"ח התקבלה החלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר שהחברה מקדמת למימוש זכויות הבנייה בהתאם להוראות התוכנית המאושרת. החברה נערכת לתחילת ביצוע עבודות במקביל לקידום תהליך הרישוי במטרה להתחיל את העבודות בשטח עם קבלת היתר הבנייה.

4 בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

פרק ג

דוחות כספיים



רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

31 במרץ 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	הסכמה מראש להכללה של דוח הסקירה של רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש ינואר 2020
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - באלפי ש"ח:
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרוח או הפסד והרווח הכולל
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-24	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 27 במאי 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 **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

לכבוד

הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ מחודש ינואר 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם על פי תשקיף מדף מחודש ינואר 2020 :

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		ביאור	נכסים
	2020	2021		
	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
נכסים שוטפים:				
676,902	108,154	473,644		מזומנים ושווי מזומנים
311,968	162,764	327,463	6	נכסים פיננסיים סחירים
148,197	-	89,109		השקעות ופקדונות לזמן קצר
6,510	6,640	8,448		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
39,444	21,111	57,495		לקוחות והכנסות לקבל
20,980	27,421	19,953		חייבים ויתרות חובה
292	643	293		מסי הכנסה לקבל
-	1,500	-	4	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	49,567		נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
277,221	264,853	283,298		מלאי מקרקעין
1,481,514	593,086	1,309,270		
נכסים שאינם שוטפים:				
130,777	104,466	140,541		הלוואות לאחרים
8,485	-	8,276		חייבים לזמן ארוך
140,756	138,456	141,121	4	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	11,975	-	6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
119,914	14,112 (*)	119,013		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
152,634	216,010	157,051		מלאי מקרקעין
5,339,018	5,232,932 (*)	5,292,738	5	נדל"ן להשקעה
2,522	-	2,784		נכסי מסים נדחים
5,894,106	5,717,951	5,861,524		
7,375,620	6,311,037	7,170,794		סך נכסים

(*) סווג מחדש.

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספיםמיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"למוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 27 במאי 2021

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		ביאור
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
1,242,253	362,722	360,298	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים חלויות שוטפות בגין אגרות חוב חלויות שוטפות בגין חכירות ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות דיבידנד לשלם הפרשות למס הפרשות בגין התחייבויות אחרות
551,055	253,491	657,607	
1,279	1,263	1,281	
26,474	30,442	32,607	
45,972	56,793	59,560	
60,000	-	-	
4,555	5,406	6,594	
49,933	70,395	58,385	
1,981,521	780,512	1,176,332	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
276,995	1,106,501	345,221	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אגרות חוב הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה התחייבויות בגין חכירות התחייבויות אחרות התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו התחייבויות מסים נדחים
2,363,763	1,749,798	2,823,892	
8,982	-	9,039	
7,971	8,960	7,660	
2,234	2,847	2,156	
132	726	29	
502,790	(*) 474,179	514,138	
3,162,867	3,343,011	3,702,135	
5,144,388	4,123,523	4,878,467	
סך התחייבויות			
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
12,554	12,554	12,554	הון מניות קרנות הון אחרות אופציות למניות קרן הון מהפרשי תרגום עודפים מניות באוצר
459,785	459,785	459,785	
-	-	3,041	
(10,109)	(*) (2,929)	(7,438)	
1,929,489	(*) 1,876,072	1,984,859	
(157,968)	(157,968)	(157,968)	
2,233,751	2,187,514	2,294,833	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,519)	-	(2,506)	
2,231,232	2,187,514	2,292,327	סך ההון
7,375,620	6,311,037	7,170,794	סך התחייבויות והון

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 3ב'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
311,262	83,941	79,305	הכנסות:
-	-	500	הכנסות מדמי שכירות
14,062	-	-	הכנסות מחוזי הקמה
21,243	2,895	2,369	עליה, נטו, בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,803	-	-	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס
349,370	86,836	82,174	השווי המאזני, נטו
			הכנסות אחרות, נטו
27,483	8,660	9,190	הוצאות ועלויות:
2,144	257	139	אחזקת נכסים ומבנים
-	15,329	8,457	עלות דירות שנמכרו
3,495	1,392	1,060	ירידה, נטו, בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
40,495	8,379	11,150	מכירה ושיווק
73,617	34,017	29,996	הנהלה וכלליות
275,753	52,819	52,178	רווח מפעולות
(68,244)	(33,160)	(22,140)	הוצאות מימון
25,034	2,132	40,597	הכנסות מימון
(43,210)	(31,028)	18,457	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
232,543	21,791	70,635	רווח לפני מסים על ההכנסה
44,852	(*) 7,459	15,252	מסים על ההכנסה
187,691	14,332	55,383	רווח נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה - בגין סעיפים
			אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים
			תנאים מסוימים:
(4,724)	(*) 2,456	2,671	זקיפה לקרן מהפרשי תרגום מטבע
182,967	16,788	58,054	סך רווח כולל לתקופה
187,749	(*) 14,332	55,370	סך רווח נקי לשנה מיוחס כדלהלן:
(58)	-	13	לבעלים של החברה
187,691	14,332	55,383	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
183,025	16,788	58,041	סך רווח כולל לשנה מיוחס כדלהלן:
(58)	-	13	לבעלים של החברה
182,967	16,788	58,054	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
			ש"ח
16.21	(*) 1.24	4.78	רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה -
			רווח בסיסי ומדולל למניה

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראו ביאור ב'3'.
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
מניות רגילות	קרנות הון אחרות	אופציות למניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר):								
12,554	459,785	-	(10,109)	1,929,489	(157,968)	2,233,751	(2,519)	2,231,232
יתרה ליום 1 בינואר 2021								
תנועה במהלך התקופה:								
רווח כולל:								
-	-	-	-	55,370	-	55,370	13	55,383
-	-	-	2,671	-	-	2,671	-	2,671
-	-	-	2,671	55,370	-	58,041	13	58,054
-	-	3,041	-	-	-	3,041	-	3,041
12,554	459,785	3,041	(7,438)	1,984,859	(157,968)	2,294,833	(2,506)	2,292,327
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר):								
12,554	459,785	-	*(5,385)	*1,861,740	(157,968)	2,170,726	-	2,170,726
יתרה ליום 1 בינואר 2020								
תנועה במהלך התקופה:								
רווח כולל:								
-	-	-	-	*14,332	-	14,332	-	14,332
-	-	-	*2,456	-	-	2,456	-	2,456
-	-	-	2,456	14,332	-	16,788	-	16,788
12,554	459,785	-	(2,929)	1,876,072	(157,968)	2,187,514	-	2,187,514

* לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 33.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה							
מניות רגילות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	עלות מניות החברה ברכישה עצמית	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
אלפי ש"ח							
12,554	459,785	(5,385)	1,861,740	(157,968)	-	2,170,726	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר): יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	-	-	187,749	-	(58)	187,691	תנועה במהלך השנה: רווח כולל: רווח לשנה
-	-	(4,724)	-	-	-	(4,724)	הפסד כולל אחר סך הרווח (ההפסד) הכולל לשנה
-	-	(4,724)	187,749	-	(58)	182,967	עסקות עם בעלים - איחוד לראשונה
-	-	-	-	-	(2,461)	(2,461)	דיבידנד שהוכרז
-	-	-	(60,000)	-	-	(60,000)	דיבידנד שחולק
-	-	-	(60,000)	-	-	(60,000)	
12,554	459,785	(10,109)	1,929,489	(157,968)	(2,519)	2,231,232	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

190,869	63,118	68,777
(48,621)	(48,621)	-
(17,611)	(6,190)	(4,041)
124,637	8,307	64,736

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח)
מס רכישה ששולם בגין רכישה השליטה בחברת הקניון
מסי הכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

4,055	1,290	922
428	-	-
(35,887)	(7,639)	(15,990)
2,253	(1,622)	(5,488)
(28,588)	(8,854)	(7,643)
(142,915)	(6,907)	(20,492)
28,923	9,916	23,975
2,000	-	-
(169,731)	(13,816)	(24,716)

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה :

ריבית שהתקבלה
רכישת השליטה בחברות שאוחדו לראשונה (א)
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
הלוואות לאחרים
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
פרעון הלוואות מחברות מוחזקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(75,203)	(1,819)	(2,362)
-	-	3,041
(60,000)	-	(60,000)
1,042,548	-	613,229
(264,893)	-	-
95,853	46,389	(11,661)
-	-	201,580
(89,873)	(5,533)	(986,751)
(1,414)	(313)	(354)
647,018	38,724	(243,278)

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

ריבית ששולמה
הנפקת אופציות
דיבידנד ששולם
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
פירעון התחייבויות בגין חכירות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

601,924	33,215	(203,258)
74,915	74,915	676,902
63	24	-
676,902	108,154	473,644

שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי שער בגין מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח לדוח תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

232,543	21,791	70,635	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(14,062)	15,329	8,457	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(18,543)	(1,635)	(369)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות, בניכוי
-	-	10,750	דיבידנדים שהתקבלו, נטו
(10,935)	25,323	(19,900)	דיבידנד מנכסים פיננסיים לא סחירים
(37,829)	(15,806)	(331)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
-	-	(16,897)	הכנסות מימון, נטו
3,759	314	2,487	רווח מפדיון מוקדם של הלוואות (ראה ביאור 7א')
54,735	482	17,556	פחת והפחתות
(589)	5	(103)	ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
			עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
209,079	45,803	72,285	

(24,029)	(1,111)	(18,051)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
14,482	6,933	4,790	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(17,069)	(6,918)	(7,823)	ירידה בחייבים ויתרות חובה
3,845	6,476	8,793	עלייה במלאי מקרקעין
4,561	11,935	8,783	עלייה בספקים ונותני שירותים
(18,210)	17,315	(3,508)	עלייה בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
190,869	63,118	68,777	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים ששולמו

5,028	-	-	(א) רכישת השליטה בחברות שאוחדו לראשונה - חניון גבעון:
108,368	-	-	הון חוזר, נטו (בניכוי מזומן ושווה מזומן)
3,279	-	-	רכוש קבוע - חניון גבעון
(97,730)	-	-	נכסים לא שוטפים אחרים
(8,921)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,461	-	-	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12,485	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(12,913)	-	-	סך הכל
(428)	-	-	בניכוי - יתרת שווי מאזני והלוואות בעלים קודם לרכישה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות
השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

2,252	1,560	-
-	-	49,567
52,934	-	-
60,000	-	-
136,222	-	-

השקעה בנדל"ן להשקעה
סווג מנדל"ן להשקעה לנכסים המסווגים כמוחזקים
למכירה
סווג ממלאי לנדל"ן להשקעה, נטו
דיבידנד שטרם שולם
פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע
משלים:

(29,202)	(14,025)	1,790
----------	----------	-------

שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת נכיון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ביאור 1 - כללי ופעילות

א. התאגדות ופעילות

רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזריאלי 1, תל אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2021 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני (להלן - "הקבוצה"). תוצאות הפעולות לתקופה המדווחת כוללים לראשונה במאוחד את תוצאות הפעולות של חברת החניון, שהשליטה בה נרכשה על ידי החברה בסוף שנת 2020 (קודם לכן הוחזקה בשליטה משותפת עם צד ג' (50%)).

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

החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) בנייה למגורים, באשר למידע לפי מגזרי פעילות ראה ביאור 9.

בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה משכירה שטחי מסחר (לרבות במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק משמעותי מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. מגיפת נגיף הקורונה והשלכותיה

1 כללי

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, 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, 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, נסגרו קניונים וחלק ממרכזי המסחר של החברה.

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.

במחצית השנייה של חודש פברואר 2021 הוסר חלק משמעותי מהגבלות התנועה וההתקהלות, המרכזים המסחריים ושטחי המסחר נפתחו תחת הגבלות שונות בהתאם למתווה "התו הסגול", ביחס לכלל האוכלוסייה ובהמשך אושרו על-ידי הממשלה, פעימות נוספות של תכנית היציאה מהסגר, שהביאו לפתיחה כמעט מלאה של פעילות המשק, כפוף להנחיות ולמגבלות לפיהן, בין היתר, מותנית הכניסה לחלק ממתחמי התרבות, הבילוי והפנאי בהצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות למתחסנים או למחלימים מקורונה.

ביאור 1 - כללי ופעילות (המשך)

ב. מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה (המשך)

2) השפעת משבר הקורונה על פעילות הקבוצה

תחום הנדל"ן המניב:

החברה בחנה וממשיכה לבחון את השלכות המשבר ובתוך כך את ההתנהלות מול שוכריה, בפרספקטיבה רחבה, בכוונת החברה לגבות דמי שכירות מלאים משוכרים כמתחייב על פי ההסכמים עמם, ואולם החברה בוחנת אפשרות לעריכת הסדרים פרטניים עם השוכרים. להערכת החברה, הקלות נקודתיות אלה, ככל שינתנו בעתיד, יסתכמו בסכומים שאינם מהותיים.

נוכח הטלת מגבלות הסגר השלישי, במשך תקופה של כחודש וחצי ברבעון הראשון לשנת 2021 מרכזי המסחר של החברה היו סגורים. החל מחודש מרץ 2021 המשק נפתח באופן כמעט מלא, לצד הגבלות מסוימות שונתרו בתוקף.

פתיחת המשק והמרכזים המסחריים של החברה התאפיינו בעלייה משמעותית בפדיונות בהשוואה לחודשים המקבילים בשנת 2020.

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 2021 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה כ-568 מיליון ש"ח, בדרך של הנפקות פרטיות והנפקה לציבור של סדרות אגרות חוב ואופציות למניות של החברה הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

כמו-כן, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פיננסיים וזאת בנוסף למימון של כ-222 מיליון ש"ח ופירעון של הלוואות קודמות בסך של 123 מיליון ש"ח אשר בוצעו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021.

ג. הגדרות:

רבע כחול נדל"ן בע"מ.	-	"החברה"
החברה, חברות מאוחדות שלה וחלק החברה בחברות בשליטה משותפת.	-	"הקבוצה"
אלון רבע כחול ישראל בע"מ, החברה האם של החברה.	-	"אלון רבע" או "חברת האם"
אלון רבע וחברות הבת שלה.	-	"קבוצת אלון רבע"
קניון העיר תל אביב בע"מ, חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה.	-	"חברת הקניון"
מגדלי לב תל אביב בע"מ, חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה.	-	"חברת המגורים"
חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, שהוקמה לצורך פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ.	-	"רבע נדל"ן היצירה"
הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020.	-	"דוחות כספיים שנתיים"

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופת הביניים של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מציינים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

ב. אומדנים

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

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

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

ב. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - כמסבר בביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים, החברה ערכה במהלך שנת 2020 תיקון לא מהותי של העתודה למסים נדחים והקרה מהפרשי התרגום אשר קיבלה רובה ככולה ביטוי בתיקון עודפים בגין שנים קודמות. ההשפעה ברבעון הראשון של שנת 2020, התבטאה בסווג בסך 414 אלפי ש"ח מהוצאת המסים לתקופה למסגרת הפרשי התרגום בדוח על הרווח הכולל.

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ:

1.2	0.1	3.7	2021
0.3	(0.5)	3.1	2020
0.3	(0.6)	(7.0)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

ביאור 4 - חברות מוחזקות

כמוסבר בביאור 3' לדוחות הכספיים השנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2020 מאחדת החברה את חברת חניוני תל אביב בע"מ שהיא בעלת הזכויות להפעלה של חניון גבעון (להלן - "חברת החניון"), לאחר שהחברה רכשה 25% אחוז נוספים בחברת החניון, ובכך השלימה עליה לשליטה והחזקה של 75% בחברה זו.

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה בתקופה הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
5,243,426	5,243,426 (*)	5,339,018	יתרה לתחילת התקופה
			תוספות:
28,596	4,835	11,744	רכישות והשקעות
52,934	-	-	סווג מלאי לנדל"ן להשקעה
			סווג מנדל"ן להשקעה לנכסים המסווגים
-	-	(49,567)	כמוחזקים למכירה
14,062	(15,329)	(8,457)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
5,339,018	5,232,932	5,292,738	יתרה לתום התקופה ⁽¹⁾
273,586	258,460	277,802	(1) כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

(*) סווג מחדש

ב. שוכרים מהותיים

הכנסות החברה מנכסים המושכרים לחברת מגה קמעונאות בע"מ (חברה בשליטת יינות ביתן), מהוות בתקופת הדוח כ- 22% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2020 - כ- 21% וכ- 23%, בהתאמה).

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

א. אומדני שווי הוגן

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

ליום 31 במרץ 2021		
(בלתי מבוקר)		
סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 1
אלפי ש"ח		
327,463	-	327,463
1,225	1,225	-
328,688	1,225	327,463

נכסים

נכסים פיננסיים סחירים
 השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

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

נכסים

נכסים פיננסיים סחירים
 השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

ליום 31 בדצמבר 2020		
(מבוקר)		
סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 1
אלפי ש"ח		
311,968	-	311,968
11,975	11,975	-
323,943	11,975	311,968

נכסים

נכסים פיננסיים סחירים
 השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

- ב. תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3 אומדן השווי ההוגן של ההשקעה במניות שאינן סחירות (להלן - חברת נכס) מבוסס על השווי ההוגן של נכס המקרקעין בספרי חברת הנכס אשר נמדד לפי גישת ההשוואה ובניכוי התחייבויות הכלולות בספרי חברת הנכס.
- ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הערך בספרים של אגרות החוב המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים לפי עלותן המופחתת, לצד שווי הוגן לתאריכי הדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2020	2021
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

אגרות חוב

2,920,686	2,019,562	3,504,817	ערך בספרים (כולל יתרת ריבית לשלם)
3,055,658	1,943,503	3,703,720	שווי הוגן (לפי מחיר הבורסה)

הלוואות לזמן ארוך

1,165,540	1,173,525	363,510	ערך בספרים (כולל יתרת ריבית לשלם)
1,165,369	1,172,131	365,665	שווי הוגן

ערכם בספרים של הפריטים הכספיים הכלולים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות, מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת 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 8ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים), 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. עם השלמת פרעון ההלוואה כאמור, החלו התאגידים הבנקאיים בתהליך הסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת ההלוואה אשר טרם הושלם. יתרת עודף העלות שיוחסה להלוואה קודם לשינוי תנאיה ופרעונה המלא, אשר טרם הופחתה בסך 16,897 אלפי ש"ח, נזקפה להכנסות מימון בתקופה המדווחת.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

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.

במסגרת ההנפקה, בתאריך 20 בינואר 2021, דורגו אגרות החוב (סדרה ו') בדירוג ilA+ על ידי מעלות, ו-A1.il תוך קביעת אופק יציב, על ידי מידרוג. באשר לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') - ראה ביאור 9' לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. מימון מחדש של הלוואה לרכישת נכסי מנה

בהמשך לאמור בבאור 8'ב(2) לדוחות הכספים השנתיים, בתחילת תקופת הדיווח נכנסה לתוקף תוספת להסכם בנוגע לתנאי מימון מחדש של הלוואה 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 בתוספת 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 הלוואות מהשנים 2009 ו-2014.

ד. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') וכתבי אופציה

ביום 29 במרץ 2021 השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24 במרץ 2021 שפורסם מכוח תשקיף מדף מתאריך 1 בינואר 2020, במסגרתה הקצתה החברה 204,777,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ט') ו-614,331 כתבי אופציה (סדרה 1), בתמורה כוללת בסך של 202,934 אלפי ש"ח (ברוטו, לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של 2,021 אלפי ש"ח).

אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.15% ועומדות לפירעון בעשרה תשלומים לא שווים, באופן שהתשלום הראשון שישולם ביום 30 ביוני 2022, יהיה בשיעור של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ותשעת התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל) ויהיו בשיעור של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה, החל ב-30 ביוני 2021.

התמורה יוחסה לאגרות החוב לפי שווין ההון והיתרה יוחסה לאופציות, ייחוס עלויות ההנפקה נעשה לפי השווי היחסי של אגרות החוב והאופציות. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הנגזר מהשווי שיוחס לאגרות החוב (לאחר הקצאת עלויות ההנפקה) עומד על 1.64% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ט') אינן מובטחות. החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי (שעבוד שלילי שוטף), למעט במקרים שפורטו בשטר הנאמנות.

במסגרת שטר הנאמנות, התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות הכוללות הון עצמי מתואם שלא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח, יחס הון עצמי מתואם לסך מאזן שלא יפחת מ-20% ויחס חוב פיננסי נטו לבין ה-NOI שלא יעלה על 14.

שטר הנאמנות כולל מגבלות על חלוקת דיבידנדים, מנגנון להתאמת שיעור הריבית בגין דירוג אגרות החוב ואו קיטון בהון העצמי ואו גידול ביחס חוב נטו ל-NOI וכן עילות פירעון מידי הכוללות בין השאר: הרעה מהותית בעסקי החברה, הכללת הערת "עסק חיי" בחוות הדעת או דוח הסקירה של רואי החשבון לתקופה של שני רבעונים עוקבים רצופים, אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים עוקבים רציפים, הפרה צולבת (cross default) של חוב מצטבר כלפי מלווה פיננסי העולה על 200 מיליון ש"ח, דירוג נמוך מדירוג BBB- או Baa3 שנקבע על ידי אחת מחברות הדירוג, וכן עילות מקובלות אחרות.

לתאריך ההנפקה, דורגו אגרות החוב (סדרה ט') בדירוג ilA+ על ידי מעלות, ו-A1.il תוך קביעת אופק יציב, על ידי מידרוג.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

ד. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') וכתבי אופציה (המשך):

כתבי האופציה (סדרה 1) ניתנים למימוש, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 25 במרץ 2022 (ועד בכלל) ולאחר מועד זה יפקעו. כל כתב אופציה (סדרה 1) ניתן למימוש ל-1 מניה רגילה של החברה, תמורת מחיר מימוש של 260 ש"ח למניה רגילה אחת. מספר מניות המימוש של האופציות כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה או מרכיב ההטבה בהנפקה בדרך של זכויות. מחיר המימוש של האופציות יופחת בגין חלוקת דיבידנדים בהתאם לסכום הדיבידנד למניה בש"ח שיחולק.

במסגרת ההנפקה, רכשה החברה האם אגרות חוב (סדרה ט') בערך נקוב של 33.3 מיליון ש"ח ו-99,900 כתבי אופציה (סדרה 1).

ה. בתקופת הדוח רשמה החברה שעבודים על נכסי הנדל"ן להבטחת ההרחבה של אגרות החוב (סדרה ח') שנעשתה בחודש אוקטובר 2020. בהתאם לכך, הועברו לידי החברה סך של כ-48 מיליון ש"ח מהתמורה שהופקדה בידי הנאמן להנפקה. נכון למועד הדוחות הכספיים סך של כ-88 מיליון ש"ח מכספי תמורת ההנפקה מופקד בחשבון הנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על הבטוחות.

ו. תביעות משפטיות ותלויות:

1. בהמשך לאמור בביאור 12 ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לבקשה לאישור תובענה ייצוגית - ביום 7 באפריל 2021 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה אשר נדונה במסגרת דיון שהתקיים בבית המשפט ביום 12 באפריל 2021. במסגרת הדיון בית המשפט ביקש לערוך מספר תיקונים בהסכם ביחס לשווי ההטבות הכלולות בו. בקשה מתוקנת הוגשה בהסכמת הצדדים ביום 11 במאי 2021.

2. בהמשך לאמור בביאור 5ב' לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הליכים הקשורים במלאי מקרקעין בסיאטל, ארה"ב, הערעור שהגיש התאגיד לועדה המחוזית בגין דחיית הבקשה להגשת התכנית המפורטת נדחה על ידי הועדה המחוזית. התאגיד ערער על החלטת הועדה המחוזית והדיון בערעור קבוע לחודש אוקטובר 2021. נכון למועד דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את סיכויי הערעור או את משך הזמן לקבלת החלטת בית המשפט בערעור. לתאגיד תעמוד הזכות להגיש ערעור לבית המשפט לערעורים, על החלטת בית המשפט, במידה ובקשתו תידחה.

הסכם הביניים בין התאגיד, POW ו-PPC הוארך עד ליום 31 במרץ 2021 ולמועד הדוח הצדדים מנהלים מגעים באשר להמשך השימוש במקרקעין. בד בבד, נמצאים הצדדים בעיצומו של הליך גילוי מסמכים, במסגרת ההליכים המשפטיים ביניהם.

ביאור 8 - מסים על ההכנסה

חישוב המסים על ההכנסה בתקופת הדוח מבוסס על האומדן הטוב ביותר של הממוצע המשוקלל של שיעור מס ההכנסה החזוי לשנת הכספים המלאה. שיעור המס השנתי הממוצע הצפוי לקבוצה לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2021 הינו 23%.

ביאור 9 - מידע מגזרי

א. כללי :

הנהלת הקבוצה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

(1) מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות וחברות בשליטה משותפת שההשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

בשל אופייה העסקי של החברה מגזר זה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בישויות בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

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

תוצאות מגזר - כוללות את תוצאות חברת רבוע נדל"ן היצירה וכן את תוצאות חברת המגורים.

נכסי והתחייבויות המגזר - כוללים את הנכסים וההתחייבויות של חברת המגורים ואת חלקה בנכסים ובהתחייבויות של פרויקט תוצרת הארץ (חלק החברה בפעילות המשותפת).

ב. דיווח על מגזרי הפעילות -

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה, רווחי המגזר, הנכסים וההתחייבויות הינם בהתאם למידע שנכלל בדוחות הנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי; מידע זה כולל, במסגרת מגזר הנכסים המניבים, את החזקות הקבוצה בחברות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי;

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.

ביאור 9 - מידע מגזרי (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
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר):				
82,680	500	-	(3,375)	79,805
(8,390)	-	-	(67)	(8,457)
74,290	500	-	(3,442)	71,348
סך הכנסות המגזר				
55,872	(1,535)	-	(2,774)	51,563
תוצאות המגזר				
הוצאות בלתי מוקצות חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו רווח מפעולות הכנסות מימון, נטו רווח לפני מסים על ההכנסה				
			(1,754)	
			2,369	
			52,178	
			18,457	
			70,635	
ליום 31 במרץ 2021				
5,855,070	439,085	905,160	(28,521)	7,170,794
1,087,286	200,931	3,616,265	(26,015)	4,878,467
סך נכסי המגזר				
סך התחייבויות המגזר				

ביאור 9 - מידע מגזרי (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
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר):				
סך הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	91,196	-	(7,255)	83,941
	(15,349)	-	20	(15,329)
סך הכנסות המגזר	75,847	-	(7,235)	68,612
תוצאות המגזר	57,147	(2,071)	(4,127)	50,949
הוצאות בלתי מוקצות חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו רווח מפעולות הוצאות מימון, נטו רווח לפני מסים על ההכנסה			(1,025)	2,895
			52,819	(31,028)
			21,791	
ליום 31 במרץ 2020				
סך נכסי המגזר	5,676,328	450,445	(107,302)	6,311,037
סך התחייבויות המגזר	2,020,027	209,589	(117,534)	4,123,523

ביאור 9 - מידע מגזרי (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
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 : (מבוקר)				
סך הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים	324,024	-	(12,762)	311,262
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	30,284	-	(16,222)	14,062
סך הכנסות המגזר	354,308	-	(28,984)	325,324
תוצאות המגזר	292,229	(6,524)	(26,938)	258,767
הכנסות אחרות, נטו			2,803	2,803
הוצאות בלתי מוקצות			(7,060)	(7,060)
חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו			21,243	21,243
רווח מפעולות			275,753	275,753
הוצאות מימון, נטו			(43,210)	(43,210)
רווח לפני מסים על ההכנסה			232,543	232,543
ליום 31 בדצמבר 2020				
סך נכסי המגזר	5,828,821	421,252	(26,506)	7,375,620
סך התחייבויות המגזר	1,865,823	199,673	(23,987)	5,144,388

ביאור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. אישור מענק לממלא מקום מנכ"ל החברה

בהתאם למדיניות התגמול ותנאי כהונתו של ממלא מקום מנכ"ל החברה, שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה בחודש נובמבר 2020, אישרו ועדת הביקורת של החברה (בשבתה גם כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, תשלום מענק למ"מ המנכ"ל לשנת 2020 בסך של 1,541 אלפי ש"ח, אשר יובא לאישור האסיפה הכללית של החברה שנדחתה למועד לא ידוע לצורך מיצוי דיונים עם נציגי בעלי מניות. בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה חלף אסיפה זו שנדחתה.

ב. ביום 27 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה, את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות הבת המוחזקות על ידי החברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1 במאי 2021 וסיומה ביום 30 באפריל 2022 ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם, בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

פוליסות הביטוח כוללות פוליסת ביטוח בסיסית, שדמי הביטוח בגינה לתקופת הביטוח הינם בסך 183,000 דולר, ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, שחלקה של החברה בדמי הביטוח בגינה הינו בסך של 60,983 דולר, בהנחה שפוליסת הביטוח הקבוצתית תאושר גם על ידי אלון רבוע ודור אלון.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

(בלתי מבוקר)

31 במרץ 2021

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

ליום 31 במרץ 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	נתונים כספיים באלפי שקלים חדשים (אלפי ש"ח):
3-4	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
5	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:
5	רווח או הפסד
5	רווח (הפסד) כולל
6-7	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
8-9	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 27 במאי 2021

זיו האפט
רואי חשבון

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



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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

נ כ ס י ם

נכסים שוטפים:

646,034	79,155	433,863	מזומנים ושווי מזומנים
311,968	162,764	327,463	נכסים פיננסיים סחירים
148,197	-	89,109	פקדונות והשקעות לזמן קצר
11,499	9,937	14,922	לקוחות והכנסות לקבל
8,689	4,168	7,792	חייבים ויתרות חובה
-	-	49,567	נדל"ן המסווג כמוחזק למכירה
24,868	28,608	28,269	הלוואות לחברות מוחזקות
1,151,255	284,632	950,985	

נכסים שאינם שוטפים:

373,519	1,048,466 (*)	394,913	השקעות בחברות מוחזקות
1,020,837	207,407	1,897,436	הלוואות לחברות מוחזקות
130,777	104,466	140,541	הלוואות לאחרים
1,292	-	1,175	חייבים לזמן ארוך
-	11,975	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
12,626	12,998 (**)	13,728	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
3,452,159	3,407,646 (**)	3,405,779	נדל"ן להשקעה
4,991,210	4,792,958	5,853,572	
6,142,465	5,077,590	6,804,557	

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 3ב' לדוחות הביניים המאוחדים.
(**) סווג מחדש.

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 27 במאי 2021

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

221,770	172,306	204,119	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
551,055	253,491	657,607	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,279	1,263	1,281	חלויות שוטפות בגין חכירות
3,037	2,080	5,827	ספקים ונותני שירותים
29,595	39,879	40,902	זכאים ויתרות זכות
60,000	-	-	דיבידנד לשלם
4,388	5,259	6,403	הפרשות למס
1,657	2,504	757	חברות מוחזקות
23,100	22,120	31,552	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
895,881	498,902	948,448	

התחייבויות שאינן שוטפות:

173,369	186,153	256,667	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
2,363,763	1,749,798	2,823,892	אגרות חוב
7,971	8,960	7,660	התחייבויות בגין חכירות
1,667	1,852	1,667	התחייבויות אחרות
66	595	29	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
465,997	443,816 (*)	471,361	התחייבויות מסים נדחים
3,012,833	2,391,174	3,561,276	

סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

3,908,714	2,890,076	4,509,724	הון המיוחס לבעלים של החברה
2,233,751	2,187,514 (*)	2,294,833	
6,142,465	5,077,590	6,804,557	

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 3ב' לדוחות הביניים המאוחדים

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
206,414	51,819	50,141
11,867	-	-
218,281	51,819	50,141
-	13,679	8,674
7,697	1,461	926
29,679	5,122	8,186
37,376	20,262	17,786
180,905	31,557	32,355
(47,981)	(27,804)	(20,789)
32,811	3,335	30,531
(15,170)	(24,469)	9,742
165,735	7,088	42,097
35,651	(*) 2,381	9,130
130,084	4,707	32,967
57,665	9,625	22,403
187,749	14,332	55,370
187,749	(*) 14,332	55,370
(4,724)	(*) 2,456	2,671
183,025	16,788	58,041

רווח והפסד :

הכנסות:

הכנסות משכירות

עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

סך הכנסות

הוצאות ועלויות:

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

אחזקת נכסים

הנהלה וכלליות

רווח מפעולות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה

רווח הפסד כולל :

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה

רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לדוח

רווח או הפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים -

קרן מהפרשי תרגום מטבע

סך הכול רווח כולל לתקופה, המיוחס לחברה עצמה

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 3' לדוחות הביניים המאוחדים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

176,204	50,429	53,991
(48,621)	(48,621)	-
(15,556)	(5,757)	(3,572)
112,027	(3,949)	50,419

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח)
מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה בחברת הקניון
מסי הכנסה ששולמו, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

4,055	1,290	922
(20,210)	(1,979)	(11,685)
(28,588)	(8,854)	(7,643)
2,000	-	2,000
(106,506)	(10,974)	(870,043)
(142,915)	(6,907)	(20,492)
28,923	9,916	23,975
(263,241)	(17,508)	(882,966)

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה :

ריבית שהתקבלה
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
הלוואות לאחרים
פירעון הלוואה לחברה מוחזקת
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(58,138)	(1,540)	(1,187)
-	-	3,041
(60,000)	-	(60,000)
1,042,548	-	613,229
(264,893)	-	-
95,853	46,389	(11,661)
-	-	201,580
(17,045)	(4,261)	(124,272)
(1,414)	(313)	(354)
736,911	40,275	620,376

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

ריבית ששולמה
הנפקת אופציות
דיבידנד ששולם
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך
פירעון התחייבות בגין חכירות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

585,697	18,818	(212,171)
60,337	60,337	646,034
646,034	79,155	433,863

שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)	2021
		אלפי ש"ח

נספח לדוח תזרימי מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה:

187,749	14,332	55,370	רווח המיוחס לחברה עצמה
			התאמות בגין:
35,651	2,381	9,130	מסים על ההכנסה
(53,887)	(8,366)	(20,403)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנדים
-	-	10,750	שהתקבלו, נטו
(11,867)	13,679	8,674	דיבידנדים מנכסים פיננסיים לא סחירים
(10,935)	25,323	(19,900)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(28,534)	(13,345)	(7,207)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
1,592	330	473	הכנסות מימון, נטו
54,674	963	17,499	פחת והפחתות
(529)	-	(37)	ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה, נטו
173,914	35,297	54,349	קישון בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(1,815)	1,820	(5,810)	ירידה (עלייה) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
4,105	13,312	5,452	עלייה בספקים, זכאים ויתרות זכות
2,290	15,132	(358)	
176,204	50,429	53,991	מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה

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

3,232	1,560	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	49,567	סווג מנדל"ן להשקעה לנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
60,000	-	-	דיבידנד שטרם שולם
136,222	-	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב
			שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:
(12,075)	(9,727)	1,790	שערך התחייבויות פיננסיות והפחתות נכיון

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

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

א. הגדרות

"החברה" - רבע כחול נדל"ן בע"מ
 "הקבוצה" - החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
 "אלון רבוע" או "חברת האם" - אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, החברה האם של החברה.
 "המידע הכספי הנפרד ביניים" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
 "דוחות הביניים המאוחדים" - הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2021.
 למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת דוחות הביניים המאוחדים.
 "חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.
 "עסקאות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות.
 "יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - תקנות דוחות תקופתיים); בהתאם לתקנה האמורה, יובאו דוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים מתוך דוחות הביניים המאוחדים של התאגיד, כאמור בתקנה 9' לתקנות דוחות תקופתיים (להלן - תקנה 9'), בשינויים המחויבים.
 בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך דוחות הביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.
 יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם דוחות הביניים המאוחדים וביחד עם המידע הכספי השנתי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן - המידע הכספי הנפרד של החברה ל-2020), והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר נערכו בהתאם לתקנה 9' לתקנות דוחות תקופתיים, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות, ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת הרשות).
 עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2020 ואשר פורטו במסגרתו.
 המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים נפרדים" בפרט, ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".
 עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, לרבות היישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, אלה יושמו לצורך הצגת המידע הכספי ביניים הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

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

א. הלוואות לחברות מוחזקות

ראה ביאור 5' למידע הכספי הנפרד לשנת 2020.

ב. הכנסות מימון

כוללות בתקופת הדוח הכנסות מחברות מוחזקות בסך 6,876 אלפי ש"ח (1,518 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, 8,209 אלפי ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020).

ג. השפעות הקורונה

ראה ביאור 1' לדוחות הביניים המאוחדים.

ד. ארועים מהותיים בתקופת הדוח

(1) בחודש ינואר השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הנפקה פרטית, 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.ג. ראה גם ביאור 7' לדוחות הביניים המאוחדים.

(2) באשר למימון מחדש של ההלוואה לרכישת נכסי מגה שיתרתה עמדה על סך של כ- 123 מיליון ש"ח והגדלת מסגרת האשראי לסך של עד ל-222 מיליון ש"ח - ראה ביאור 7' לדוחות הביניים המאוחדים.

(3) ביום 29 במרץ 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף במסגרתה הקצתה לציבור 204,777,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב חדשות (סדרה ט') ביחד עם 614,331 אופציות (סדרה 1) בתמורה כוללת בסך של 202,934 אלפי ש"ח (ברוטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של 2,021 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראה ביאור 7' לדוחות הביניים המאוחדים.

(4) בתקופת הדוח רשמה החברה שיעבודים על נכסי הנדל"ן להבטחת ההרחבה של אגרות החוב (סדרה ח') שנעשתה בחודש אוקטובר 2020. בהתאם לכך, הועברו לידי החברה סך של כ- 48 מיליון ש"ח מהתמורה שהופקדה בידי הנאמן להנפקה. ראה ביאור 7' לדוחות הביניים המאוחדים.

(5) באשר לאישור מענק לממלא מקום מנכ"ל החברה בגין שנת 2020 - ראה ביאור 10' לדוחות הביניים המאוחדים.

פרק ד

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



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

לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה;

2 | ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים;

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

4 | יוסף בן שלמה, חשב ראשי

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר, נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2020 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2020 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מיכאל (מיקי) זיסמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2021 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 במאי 2021

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2021 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 במאי 2021

ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים

תאריך