



רְבוּעַ כַּחֲלוֹל נִדְלָ"ן בַּע"מ

דוח רבעוני

30 ביוני 2021





רבע כחול נדל"ן - כרטיס ביקור

החברה בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנותה הפיננסית והיא פועלת בשיעור מינוף נמוך. החברה מבצעת טיוב נכסים באופן שוטף ובוחרת לממש חלק מהנכסים אשר הגיעו למיצוי הפוטנציאל שלהם, דבר המאפשר לחברה להפנות את משאביה לפיתוח נכסים הנמצאים במיקוד האסטרטגי שלה. החברה פועלת לאיתור המיקומים האטרקטיביים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - מיקומים עם גישה תחבורתית נוחה, ונכסים שהופכים להיות בולטים בסביבתם האורבנית. כחברת נדל"ן איתנה ומובילה, בכוונת החברה להמשיך להתפתח בתחום הנדל"ן המניב באמצעות איתור וייזום של נכסים מניבים איכותיים וחדשניים נוספים בישראל. החברה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים.

רבע כחול נדל"ן (להלן - החברה) מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב והינה בין חברות הנדל"ן הגדולות בישראל. בבעלות החברה נכסי נדל"ן מניב בתמהיל שימושים מגוון, בפריסה גיאוגרפית נרחבת ומיקומים אטרקטיביים. לחברה מספר רב של נכסים מניבים מסחריים המושכרים לרשתות מזון אשר חלקם הגדול נמצא במרכזי ערים בגוש דן. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת מספר מרכזים מסחריים מובילים, כדוגמת קניון TLV, קניון הדר בירושלים וקריית השרון. בתחום המשרדים בבעלות החברה משרדים בקמפוס רעננה, בפארק ראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה. בתחום הלוגיסטיקה משכירה החברה שטחים לשלושה מרכזים לוגיסטיים. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים בהיקף של עשרות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודירות למגורים, אשר צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של החברה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים.

נכסים מסחריים

161 אלפי מ"ר

כ-98% תפוסה

שווי נכסים

2,646 מ' ש"ח

(*) כולל 90 נכסי סופרים



נכסי החברה



נכסי משרדים בישראל

32 אלפי מ"ר

כ-94% תפוסה

שווי נכסים

401 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים בישראל

50 אלפי מ"ר

כ-89% תפוסה

שווי נכסים

2,143 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

371 מ' ש"ח



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



רבע כחול נדל"ן · כרטיס ביקור

נתונים ליום 30 ביוני 2021

CAP RATE
6.4%



שיעור תפוסה (1)
96%



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



שטח להשכרה
(כולל שטחי חניון בסך
של כ- 130 אלפי מ"ר)
418 אלפי מ"ר



EPRA NRV
3.2 מיליארד ש"ח



סך נכסי המאזן
7.8 מיליארד ש"ח



FFO Q2 2021
48 מ' ש"ח



NOI Q2 2021
79 מ' ש"ח



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



חוב ל-CAP, נטו
52%



מח"מ חוב משוקלל
3.5 שנים



ריבית חוב משוקללת
1.81%



(1) על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה בקניון TLV.
(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 30 ביוני 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' 2021-01-035379, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020"). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי לשנת 2020, אלא אם צוין במפורש אחרת.

הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעון הראשון לשנת 2021 ותוארו בפרק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2021, שפורסם ביום 27 במאי 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-031834) (להלן: "דוח הרבעון הראשון לשנת 2021").

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 ביום 30 ביוני 2021 וחולק ביום 22 ביולי 2021, ראו ביאור 7ט' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

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	רבעון II	
31.12.2020			
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	994,562	1,090,594	993,944
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	16,983	17,102	68,360
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	618	96,032 ^(א)	(4,134)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100%	100%	100%
שיעור תשואה (%)	6.8%	6.3%	6.9%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (שנתי) (ש"ח)	1,109	1,129	1,116
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	-	-	-

(א) לפרטים אודות רווחי שערך בתקופה ראו סעיף 1.3.2.3 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח רבעוני זה.

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.

3.1.3. למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח השלימה אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ הסכמי רכישת שליטה ביינות ביתן בע"מ, בעלת השליטה במגה.

3.2. מבנה מניב מהותי מאוד - קניון TLV

3.2.1. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2021		(חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון ו'	רבעון וו'	
31.12.2020			
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	1,548,609 ^(א)	1,719,300 ^(ב)	1,548,609 ^(א)
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	64,631	20,227	18,154
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	(10,261)	151,308 ^(ג)	-
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ד)	90%	83% ^(ה)	85%
שיעור תשואה (%)	4.2%	4.6%	4.7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח) ^(ו)	159	237	228
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	249	302 ^(ה)	-

(א) ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 במרץ 2021, שווי הנכס לפי שמאי חיצוני היה 1,610,700 אלפי ש"ח. בהתאם לעבודת הקצאת עלויות רכישה (PPA) שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019, הותאם שווי הקניון בדוחות הכספיים לתקופות הנ"ל, ל- 1,548,609 אלפי ש"ח. ראו סעיף 3.2.3 לפרק א' לדוח הרבעון הראשון לשנת 2021 וכן סעיף 8.8.2' לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020. שווי הנכס בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021 הינו בהתאם לשמאות המצורפת לדוח זה.

(ב) שווי הנכס ליום 30 ביוני 2021 כולל 325 חניות אשר בבעלות חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) המהוות חלק ממתחם קניון TLV (בשווי של כ- 65 מיליון ש"ח), אשר לא נכללו בהערכות שווי של הנכס לתקופות קודמות.

כמו-כן, שווי הנכס ליום 30 ביוני 2021 אינו כולל את שטחי המסחר במגרש 6 (בשווי של כ- 35 מיליון ש"ח), אשר נכלל בשווי בתקופות קודמות. שטחי המסחר במגרש 6 אינם חלק ממתחם קניון TLV הגם שנמצאים בסמיכות לו.

(ג) רווחי השערך ברבעון השני 2021 כוללים שערך של שטחי המסחר במגרש 6 בהיקף לא מהותי, ואינם כלולים בשווי הנכס.

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

(ה) שיעור התפוסה הממוצע בתקופה כולל גם שטחים בהיקף של כ- 1,220 מ"ר מכח מזכרי עקרונות חתומים עם שוכרים שהינם צדדים קשורים, שאושרו על ידי החברה כעסקאות בעלי עניין.

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

3.2.2. מימון מסוים הקשור לנכס אשר נפרע במלואו בתקופת הדוח

בחודש ינואר 2021 השלימה חברת הקניון את הפרעון המוקדם המלא של יתרת ההלוואה, כמפורט בסעיף 8.8.2' לפרק א' דוח 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 כך שלמועד פרסום הדוח התקבל מכתב החרגה של קניון TLV מהמשכנתא הרשומה לטובת המממנים ושחררה ערבות החברה בסך 300 מיליון ש"ח.¹ למועד פרסום הדוח, טרם הושלם תהליך הסרת יתר השעבודים והבטוחות כאמור.

3.2.3 הערכת שווי הנכס

(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)		30.6.2021
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		1,719,300
זהות מעריך השווי		אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין ^(א)
האם המעריך בלתי תלוי?		כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי:		30 ביוני 2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה, לפי הערכת שווי ליום 31 במרץ 2021 (באלפי ש"ח): ^(ב)		1,610,700
מודל הערכת השווי (אחר):		גישת היוון הכנסות
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי		
ההערכה בגישה אחרת פרמטרים מרכזיים		סך שטח לשיווק כ-35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשך בשנים 2020 - 2021 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 6.8% עבור השטחים המושכרים, 7.3% - עבור שטחים בהסכמות מסחריות, 8% עבור השטחים הפנויים ו-8.3% עבור הכנסות מניהול, פרסום, פדיון וחשמל. בנוסף, ממ"מים פנויים ומחסנים פנויים בשטחי הגלריות הובאו בחשבון לפי עלות ההקמה בלבד. נגרעו סך של 13 מיליון ש"ח בגין דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות. בגין השקעות צפויות נגרעו כ-15.8 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל 1,382 מקומות חניה לפי שווי למקום חניה בסך של 200 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המסחרי כ-276 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 30.6.2021 הינו כ-1,719 מיליון ש"ח.
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)		שינוי בשווי באלפי ש"ח
שיעור היוון	עלייה של 0.5%	(98,200)
	ירידה של 0.5%	113,800
דמי שכירות	עלייה של 5%	70,500
	ירידה של 5%	(70,500)
שיעור תפוסה	עלייה של 5%	1,100
	ירידה של 5%	(1,100)

¹ יצוין כי במסגרת הליך שחרור הבטוחות העמידה החברה למממנים ערבויות בסך כולל של 30 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה, שהקימה את פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי), חלק הבטוחות ששחררו כאמור לעיל.

(א) לפרטים אודות מעריך השווי, לרבות אודות השכלתו וניסיונו ראו הערכת השווי המצורפת לדוח זה.
 (ב) עדכון הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 במרץ 2021, צורף לדוח הרבעון הראשון לשנת 2021. לפרטים נוספים אודות השינויים שבוצעו בהערכת השווי לעומת הערכת שווי קודמת ראו סעיף 7.2 להערכת השווי המצורפת לדוח רבעוני זה.

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 ו'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

2019	2020	2021		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)		
		רבעון 1	רבעון 2			
אלפי ש"ח						
416,694	416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
14,053	19,807	24,934	25,849	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות		
867	15,589	22,301	27,571	עלויות מצטברות בגין בניה		
13,293	19,466	20,947	22,444	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)		
444,907	471,773	485,093	492,775	סה"כ עלות מצטברת		
451,158	481,212	494,358	502,024	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	
30,247	30,030	30,030	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		
44,209	39,189	34,062	33,147	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
381,157	366,434	370,247	364,977	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
9,174	3,001	1,501	500	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
464,787	438,654	435,840	428,653	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
0%	4%	6%	7%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)		
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי		

2019	2020	2021		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
49	82	4	19	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,884	7,240	355	1,596	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,400	30,711	30,606	32,525	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
49	131	135	154	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,884	11,125	11,480	13,076	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,400	30,603	30,603	30,838	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,171,033	1,211,057	1,185,885	1,185,885	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
118,087	340,448	351,325	403,246	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
13%	34%	35%	39%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
341	259	255	236	יחידות דיור (#)	
33,903	26,663	26,307	24,711	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (א)
350	350	350	350	שטחי מסחר (מ"ר)	
404,781	339,542	344,169	328,297	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	-	6 יח"ד (503 מ"ר)	9 יח"ד (707 מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#)/(מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]	
-	-	31,969	32,995	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.

ביום 30 ביוני 2021 פרסמה החברה דיווח מידי במסגרתו עדכנה כי היא מצויה במשא ומתן לקראת חתימה על הסכם מימון חדש לפרויקט תוצרת הארץ, חלף הסכם המימון הקיים, במסגרתו, בין השאר, ייפרע הסכם המימון הקיים, יועמד מימון נוסף לפרויקט וכן יועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט, וכי לאור זאת, הוסכם עם הגורמים המממנים של פרויקט תוצרת הארץ, על הארכת מועדי הסכם המימון הקיים (ובהם מועדי קבלת האישורים וההיתרים, מועד הפרעון הסופי, מועד המצאת דו"ח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט) באופן שחלף יום 30 ביוני 2021 יחולו ביום 30 בספטמבר 2021.

ביום 19 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסכם המימון החדש כאמור (אשר צפוי להיחתם בימים הקרובים), כמפורט בביאור 9 לדוחות הכספיים פרק ג' לדוח רבעוני זה ובדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 068119-01-2021).

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

6.1. מימון פרויקט תוצרת הארץ

ראו סעיף 5.3 לעיל.

6.2. הסכם מימון פרויקט הקמת קניון TLV במתחם השוק הסיטונאי אשר נפרע במלואו

ראו סעיף 3.2.2 לעיל.

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

ראו ביאור 17' לדוחות הכספיים.

8. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020

8.1. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

בהמשך לאמור בסעיף 7 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020 ובסעיף 8.2 לפרק א' בדוח הרבעון הראשון לשנת 2021, ביום 10 באוגוסט 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מענק בסך של 1,541,000 ש"ח למר מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה, בגין פועלו בשנת 2020. לפרטים ראו דוח בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה ביום 4 ביולי 2021 (אסמכתא מס' 047830-01-2021) דוח מידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 063958-01-2021).

8.2. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

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 שיכחנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי

כהונתם והעסקתם, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-031858), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור ח'7 לדוחות הכספיים.

8.3. הדירקטורים של החברה

ביום 6 ביוני 2021 החל מר שי באב"ד, המכהן כמנכ"ל אלון רבוע כחול, לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים אודות מר באב"ד בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות ואודות גמול הדירקטורים שישולם למר באב"ד, ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 27 במאי 2021 (אסמכתאות מס' 2021-01-031828 ו- 2021-01-031846).

9. **דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2021**

ראו דיווח מיידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 30 ביוני 2021 שתפרסם החברה בד בבד עם הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2021, אשר המידע המובא בו כלול בדוח זה בדרך של הפניה.

19 באוגוסט 2021

רבוע כחול נדל"ן בע"מ		תאריך
מוטי בן-משה	מיכאל (מיקי) זיסמן	
יו"ר הדירקטוריון	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") לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1. כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה, חברות בנות שלה וחלק החברה בחברות בשליטה משותפת (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון השני 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 תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2020, אלא אם צוין אחרת. הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעון הראשון לשנת 2021 ותוארו בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2021, פרק ב' לדוח הרבעון הראשון של החברה לשנת 2021, שפורסם ביום 27 במאי 2021 (אסמכתא מס' 01-2021-031834) (להלן: "דוח הרבעון הראשון לשנת 2021").

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 8 לדוח הכספי לרבעון השני 2021.

לפרטים אודות השלכות משבר הקורונה, ראו סעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2020 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2020") וסעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון הראשון לשנת 2021. 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-1.67.5%. כמו כן, יותר ממיליון ישראלים חוסנו במנת חיסון שלישית (בני חמישים ומעלה ואוכלוסיות בסיכון).

בחודשים יוני ויולי 2021 נרשמה מגמה של עלייה מחודשת של תחלואה בנגיף הקורונה. מעיבוד וניתוח הנתונים על-ידי משרד הבריאות, נמצא שעלייה זו קשורה לכניסת ווריאנט דלתא. התחלואה מתאפיינת בעלייה במספר המאומתים ובמספר החולים הקשים, כאשר מסתמנת תחלואה גוברת גם בקרב מחוסנים בשתי מנות החיסון.² בהתאם, הוחזרו חלק מההגבלות על-פי מתווה "התו הירוק" ו-"התו הסגול" ומשרד הבריאות הודיע על מתן מנת חיסון שלישית לחלק מהאוכלוסייה (בני חמישים ומעלה ואוכלוסיות בסיכון).

בראשית חודש יולי 2021 פרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל³ תחזית מקרו-כלכלית לפיה המשק ממשיך בתהליך ההתאוששות ממשבר הקורונה, לאחר ביטול מרבית המוחלט של המגבלות שהוטלו, והנחה שלא יידרשו סגרים או מגבלות משמעותיות על הפעילות, עד סוף שנת 2022 הפעילות תתקרב להיקפה טרום המשבר. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5.5% ו-6% בשנים 2021 ו-2022 בהתאמה, שיעור האבטלה הרחבה ירד לאורך התקופה וצפוי לעמוד על 5.5% בסוף שנת 2022. לפי תחזית בנק ישראל, על אף העלייה בתחלואה שהתרחשה סמוך לפרסומה של התחזית, הערכת הסיכון לפעילות קטנה, הן תודות לאחוזי ההתחסנות הגבוהים והן תודות להתאמת המשק לפעילות בתקופת עלייה בתחלואה. עם זאת, העלייה בתחלואה עלולה להשליך על משך סגירת המשק לתיירות נכנסת ויוצאת. ביום 11 באוגוסט 2021 פרסם בנק ישראל את דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה לשנת 2021,⁴ לפיו עליית התחלואה מעלה את ההסתברות לחידוש חלק מההגבלות על הפעילות המקומית ואת החשש מהתגברות הסיכונים הפיננסיים שאיתם מתמודד חלק מהסקטור העסקי ובפרט העסקים הקטנים. לפי בנק ישראל, ההתאוששות במגזר העסקי, הגם שהיא משמעותית, אינה אחידה - עסקים שטרם חזרו לרמת פעילות (מבחינת תעסוקה) כפי ששררה לפני משבר הקורונה הינם בעיקר עסקים קטנים ופעילותם מפוזרת על פני ענפי משק שונים.

בתחום הנדל"ן, ירידת ההשקעה בענף הבנייה בשנת 2020 וברבעון הראשון לשנת 2021 פגעו במידה מסוימת בהיצע הדירות, השפעה שצפויה, לפי בנק ישראל, להימשך לטווח הבינוני. הדבר הוביל לביקוש לרכישת דירות שהתגבר עם היציאה מהמשבר, ולצד הגידול באחוז המשקיעים, הביא להאצת עליית מחירי הדירות. מאמצע שנת 2020 היקף

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

² ראו הודעת משרד הבריאות בקישור: https://www.gov.il/BlobFolder/news/30072021-01/he/NEWS_Corona_3rd-and-moderna-30072021.pdf

³ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast0721h.aspx>, יצוין כי התחזית פורסמה

בראשית העלייה המחודשת של התחלואה בנגיף הקורונה.

⁴ בנק ישראל - פרסומים תקופתיים - דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה 2021 (boi.org.il).

המשכנתאות החדשות צומח בקצב גבוה, על רקע עלייה בהיקף העסקאות. במקביל, חלה עלייה בגודל המשכנתה הממוצעת והמשיך לעלות חלקן של המשכנתאות הנלקחות בשיעור מימון גבוה.

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 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, ואשר הוסרו בראשית חודש יוני 2021.

כאמור, לאחר תקופת הדוח, במחצית השנייה של חודש יולי 2021 נכנסו לתוקף הגבלות מסוימות בהתאם למתווה "התו הירוק". ביום 18 באוגוסט 2021 נכנסו לתוקף הגבלות נוספות ובהן, חובת עטיית מסכות גם בשטח פתוח והחלת מתווה "התו הסגול" ביחס לקניונים וחנויות מעל 100 מ"ר והחלת מתווה "התו הירוק" על כלל האוכלוסייה מעל גיל 3. נכון למועד פרסום הדוח המרכזים המסחריים ושטחי המסחר של החברה פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות אלה.

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, ברבעון הראשון לשנת 2021 חל קיטון בתזרים ההכנסות הנובע בעיקרו מקיטון הכנסות דמי שכירות מפידיון ופריסה חלקית של דמי השכירות והניהול.

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

תוצאות הרבעון השני לשנת 2021 הושפעו לחיוב ממגמות אלה ושיקפו עליה בהכנסות ובהיקפי הפעילות. הגידול ביתרת הלקוחות בתקופת הדוח בגין פריסת תשלומי דמי השכירות, הסתכם בכ- 17 מיליון ש"ח.

יצוין, כי שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה (על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה בקניון TLV) נכון לימים 30 ביוני 2021 ו-31 בדצמבר 2020 הינו כ- 96%. יצוין, כי בתקופות קודמות לא נוטרלו כל שטחי אחסנה בקניון TLV.

להערכת החברה, עדיין קיימת אי ודאות לגבי ההתפתחות העתידית של מגפת הקורונה והשפעותיה השונות, בייחוד לאור מגמת העלייה בתחלואה למועד דוח זה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הניסיון הנצבר של מערכת הבריאות וממשלת ישראל בהתמודדות עם המגיפה, ובכלל זה לעניין חיסון האוכלוסייה במקביל לנקיטת פעולות משלימות, יביאו לבלימת העלייה בתחלואה בטווח הקצר ויאפשרו שגרה לצד מגיפת הקורונה בטווח הארוך.

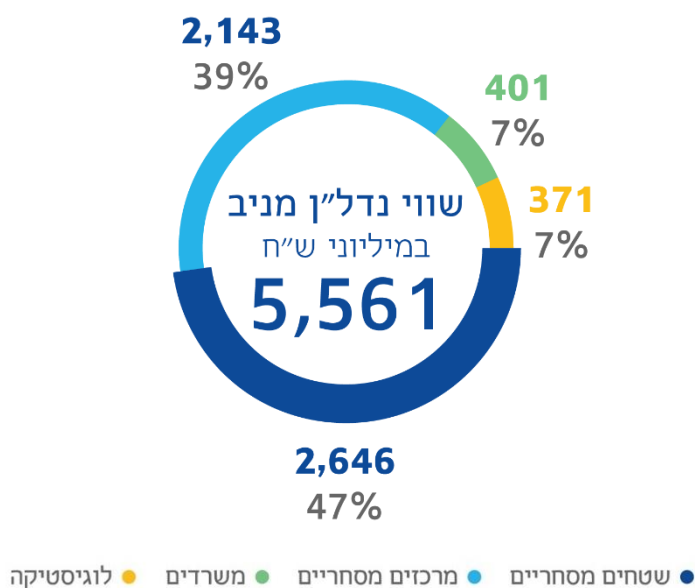
החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם מגפת הקורונה ובוחנת את השלכות הפוטנציאליות על פעילותה. מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה וגורמים כגון יעילות החיסון ועמידותו בפני וריאנטים של נגיף הקורונה, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות בישראל ובעולם, לרבות החלטות בדבר 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 השוברים ותחומי פעילותם, פוחת סיכון החשיפה של עסקי החברה והחברות הבנות למשבר או להאטה כלכלית. הנהלת הקבוצה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותכלכל את צעדיה בהתאם.

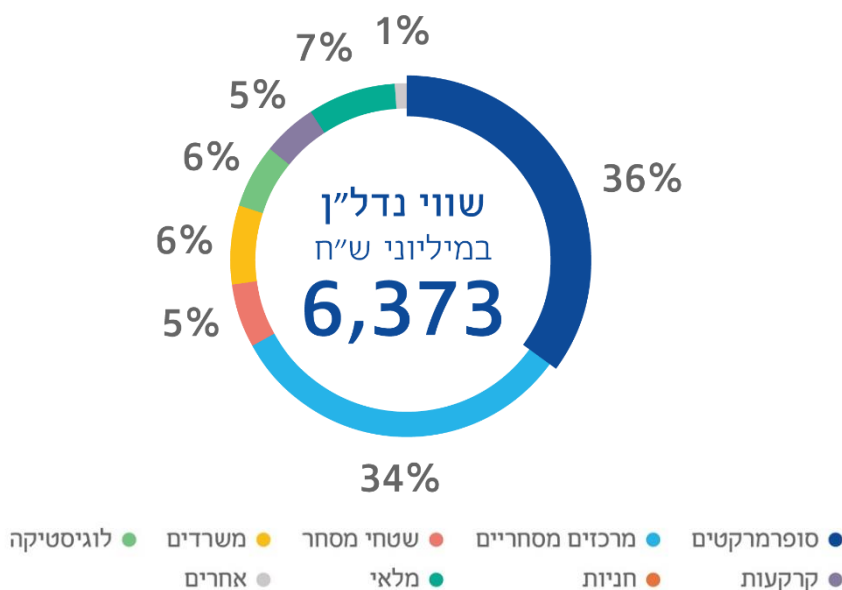
מובהר, כי עדיין קיימת אי ודאות ביחס להשלכות הישירות ו/או העקיפות של התפתחויות משבר הקורונה על השווקים השונים, לרבות לעניין משך ועוצמת ההאטה הכלכלית בעולם ובמשק הישראלי בפרט. בהתאם, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן ודאי את ההשפעות של משבר הקורונה על פעילותה של הקבוצה, ובהתאם ההערכות והאומדנים הכלולים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

1.3.2.1. נכון ליום 30 ביוני 2021, לקבוצה 114 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T חניון גבעון). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ- 417,600 מ"ר, מתוכם סך של כ- 287,711 מ"ר שטחי השכרה וכ- 129,889 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. שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה, ליום 30 ביוני 2021, הינו כ- 96% (על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה בקניון TLV⁵).

להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים:



להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



⁵ יצוין, כי בתקופות קודמות לא נטרלו כל שטחי אחסנה בקניון TLV.

1.3.2.2. **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 וסעיף 3.2 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה. לפרטים בנוגע להסכם המימון של קניין TLV אשר ההלוואה שהועמדה מכוחו נפרעה במלואה בחודש ינואר 2021 ("הלוואת הקניין"), ראו סעיף 8.8.2' בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 וביאור 19א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020. לאור ביצוע הפרעון המלא של הלוואת הקניין, שעבודים ובטוחות שהועמדו לטובת התאגידים הבנקאיים, לא יבטיחו עוד את ההלוואה האמורה שנפרעה במלואה. עם השלמת פרעון ההלוואה, החלו התאגידים הבנקאיים בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת ההלוואה, כך שלמועד פרסום הדוח התקבל מכתב החרגה של קניין TLV מהמשכנתא הרשומה לטובת המממנים ושחררה ערבות החברה בסך 300 מיליון ש"ח.⁶ למועד פרסום הדוח, טרם הושלם תהליך הסרת יתר השעבודים והבטוחות כאמור. הערכת השווי של קניין TLV ליום 30 ביוני 2021 מצורפת לדוח זה, לפרטים אודות הערכת השווי ראו סעיף 3.2.3 לפרק א' (עדכון לתיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

1.3.2.3. **עלייה בשווי הוגן של נכסיה המניבים של החברה** - ברבעון השני של שנת 2021 ערכה החברה הערכות שווי לכלל נכסיה המניבים. העלייה בשווי ההוגן בסך כולל של כ-338 מיליון ש"ח נבעה בעיקרה מהפחתת שיעורי ההיוון אשר שימשו את חלק מהשמאים החיצוניים בהערכות השווי במרבית נכסי החברה, עלייה ריאליט בדמי השכירות בנכסיה השונים של החברה, בעיקר בנכסים המושכרים לשימוש של סופרמרקטים וכן השלמת רכישת השליטה ביינות ביתן בעלת השליטה במגה (אשר הינה שוכר עיקרי של החברה) על ידי אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, טיוב שוכרים בקניין TLV ומעליית מדד המחירים לצרכן, בהשוואה להערכות השווי הקודמות.

סוג שימוש בנכס	שווי ליום 31 במרץ 2021	שווי ליום 30 ביוני 2021	רווחי שערך
סופרמרקטים	2,172	2,336	156
חנויות ושטחי מסחר	301	310	7
מרכזי מסחר (קניונים)	1,988	2,143	152
משרדים	396	401	5
לוגיסטיקה	352	371	19
נדל"ן להשקעה בהקמה			
וקרקעות	278	294	12
סה"כ	5,487	5,855	351

לפרטים אודות השינויים בהערכת השווי שנערכה לקניין TLV ליום 30 ביוני 2021 לעומת הערכת השווי הקודמת, ראו סעיף 3.2 לפרק א' לדוח זה וכן הערכת השווי המצורפת לדוח זה כהערכת שווי מהותית מאוד. לפרטים אודות קבוצת הסופרים המושכרים למגה ראו סעיף 3.1 לפרק א' לדוח זה. לפרטים נוספים ראו האמור בביאור 4ד' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

1.3.2.4. **פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב** - בחודש אוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, 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

⁶ יצוין כי במסגרת הליך שחרור הבטוחות העמידה החברה למממנים ערבויות בסך כולל של 30 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה, שהקימה את פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי), חלק הבטוחות ששחררו כאמור לעיל.

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 בנייה מלא לפרויקט במחצית השנייה של שנת 2021. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.3 להלן וההפניות שם וביאור 9 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, לרבות לעניין הלוואה שנטלה החברה ולעניין 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.

1.3.3.1. **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 163 הסכמי מכר דירות ו-24 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. כמו-כן, בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. החברה פועלת לקבלת היתר הבנייה מלא לפרויקט במחצית השנייה של שנת 2021. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הלוואה שנטלה החברה ממוסד פיננסי, ראו סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, ביאור 8א'(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020, וסעיף 5 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

ביום 30 ביוני 2021 פרסמה החברה דיווח מיידי במסגרתו עדכנה כי היא מצויה במשא ומתן לקראת חתימה על הסכם מימון חדש לפרויקט תוצרת הארץ, חלק הסכם המימון הקיים, במסגרתו, בין השאר, ייפרע הסכם המימון הקיים, יועמד מימון נוסף לפרויקט וכן יועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט, וכי לאור זאת, הוסכם עם הגורמים המממנים של פרויקט תוצרת הארץ, על הארכת מועדי הסכם המימון הקיים (ובהם מועדי קבלת האישורים וההיתרים, מועד הפרעון הסופי, מועד המצאת דו"ח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט) באופן שחלף יום 30 ביוני 2021 יחולו ביום 30 בספטמבר 2021. ביום 19 באוגוסט 2021 אישור דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסכם המימון החדש כאמור (אשר צפוי להיחתם בימים הקרובים), כמפורט בביאור 9 לדוחות הכספיים פרק ג' לדוח זה ובדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-068119).

בחודש מרץ 2021, התקשרו החברה, חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי להקמת כל שטחי הפרויקט עד להשלמת הפרויקט ומסירת הדירות לדיירים.

נכון למועד זה, אין וודאות כי היתר בניה לפרויקט יתקבל במועד הנקוב לעיל, וכן כי 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.

לפרטים ראו סעיף 8.9.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 וביאור 5ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020, וכן ביאור 7(3) לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח רבעוני זה.

אגרות חוב	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף (ש"ח ע.נ.)	תמורה ברוטו (במיליוני ש"ח)	בטוחות שנוספו
סדרה ו'	ינואר 2021	ראו הערה (א)	348,256,000	כ- 368	-
סדרה ט'	מרץ 2021	ראו הערה (ב)	204,777,000	כ- 200	-
סדרה ו'	יוני 2021	ראו הערה (ג)	328,350,000	כ- 362	-
סכום הגיוס בגין הרחבות סדרה כמפורט לעיל כ- 930					

(א) הנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. דיווחים מידיים 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.

(ב) 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.

יצוין, כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') שהושלמה בחודש מרץ 2021 כמפורט בסעיף זה לעיל, הונפקו גם כתבי אופציה (סדרה 1), הניתנים למימוש, בהתאם ובכפוף לתנאיהם, למניות רגילות של החברה בתמורה מיוחסת של כ- 3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 לעדכון לתיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח הרבעון הראשון לשנת 2021.

(ג) דוח הצעת מדף מיום 2 ביוני 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-095322) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים ראו ביאורים 7ב' ו-7ד' 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.

אגרות חוב	מועד	סכום הקרן שנפרע
סדרה ה'	מאי 2021	48,650,325 ש"ח ע.נ.

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 60 מיליון ש"ח שהוכרז ביום 30 ביוני 2021 וחולק ביום 22 ביולי 2021, ראו ביאור 7ט' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

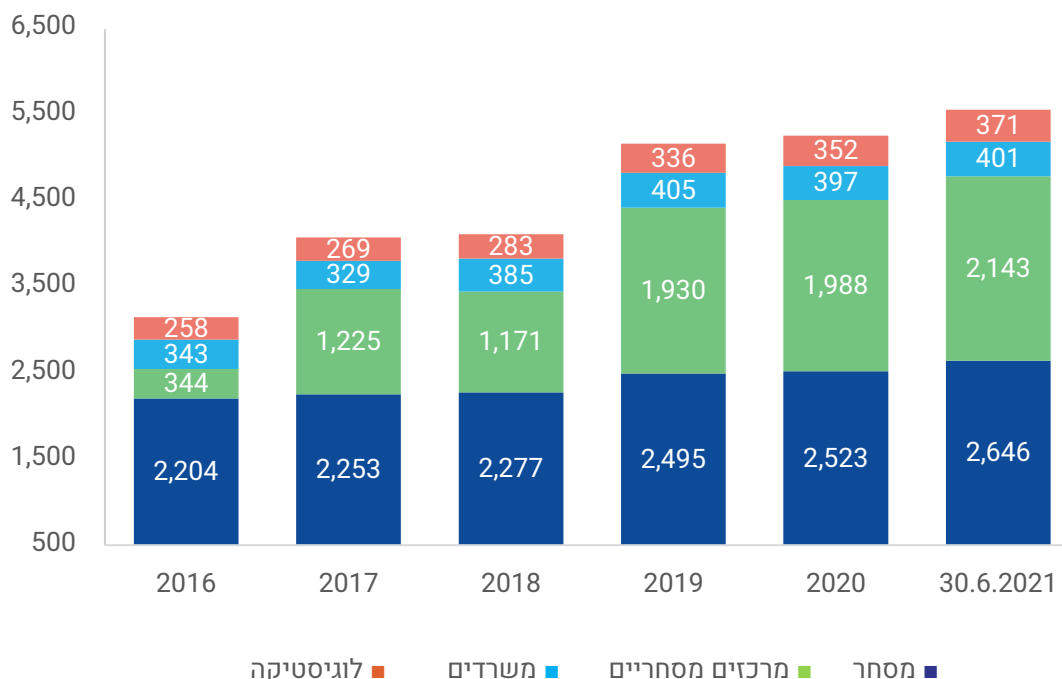
הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים ("IFRS"). בשל אופייה העסקי של החברה, מוצגים נתוני ה- NOI וה- FFO כולל חלק החברה בישויות משותפות בהתאם לשיעור האחזקה בהן. כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (לא מבוקרים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

1.7.1. סקירת מדדי ביצוע - דוחות מאוחדים מורחבים

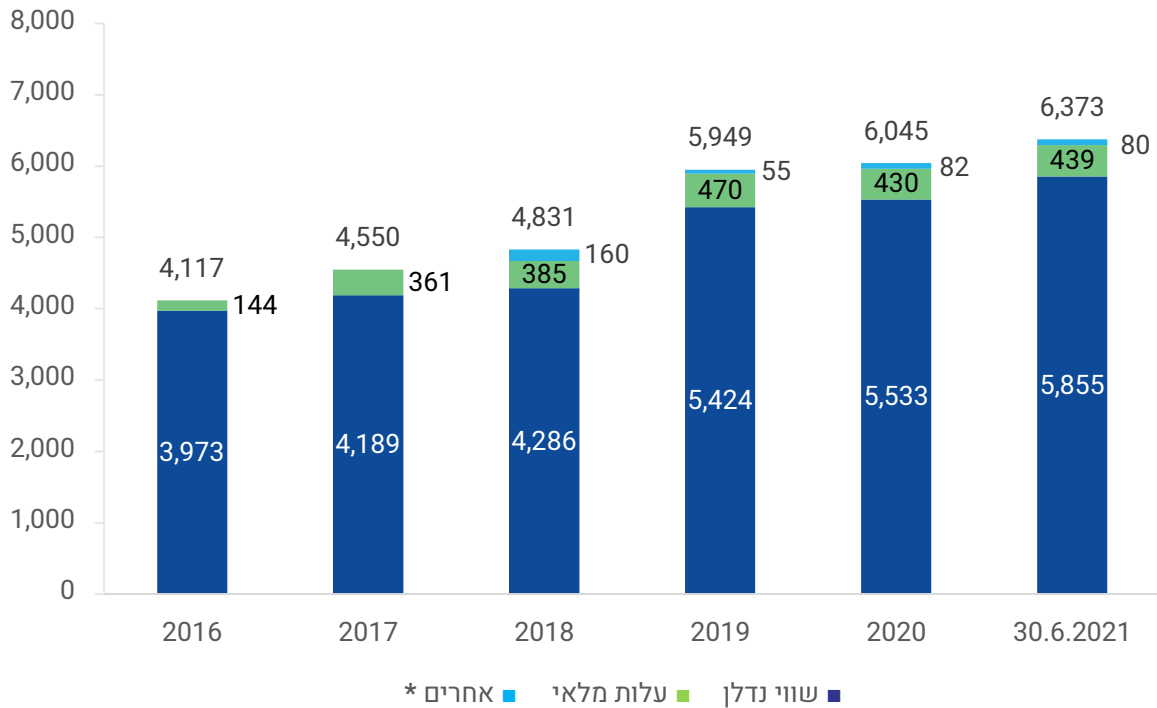
נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)	שווי בספרים	שווי זכויות	NOI לתקופה	תפוסה (א)
נכסים מסחריים	2,646	204	77	98%
מרכזים מסחריים	2,143	-	50	89%
נכסי משרדים	401	59	13	94%
נכסי לוגיסטיקה	371	31	9	100%
נכסים אחרים	233	-	5	-
סה"כ	5,794	294	154	96%

(א) על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ושטחי אחסנה בקניון TLV. יצוין, כי בתקופות קודמות לא נוטרלו כל שטחי אחסנה בקניון TLV.

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



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



* מוצג לגבי שנים 2018-2021 בלבד. כולל חניון גבעון (פרויקט B.O.T). בשנת 2018 נכללו נתוני חברת המגורים בפרויקט השוק הסיטונאי.

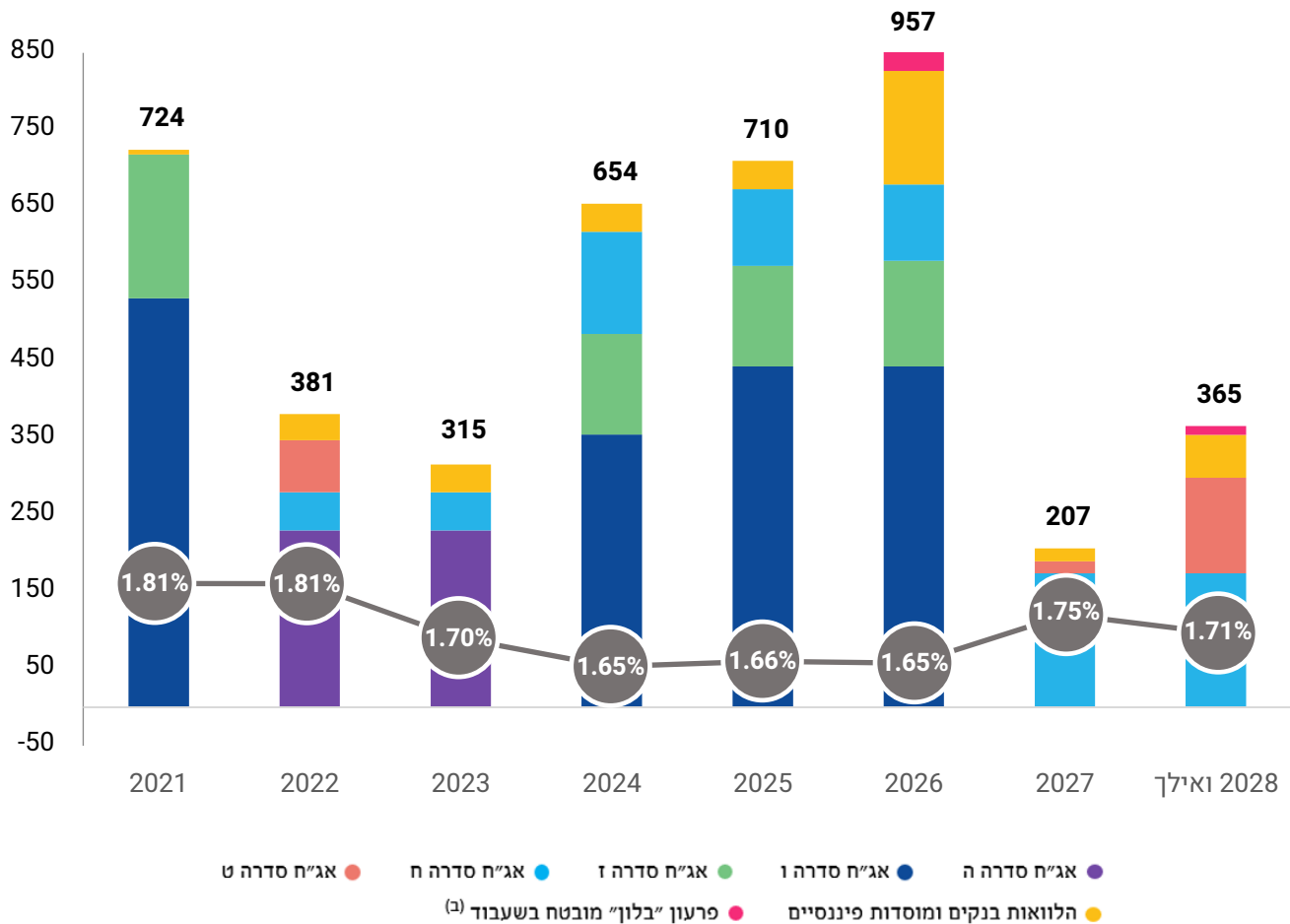
1.7.2. ניהול מבנה החוב

לעניין גיוסי אגרות החוב שהשלימה החברה בתקופת הדוח או 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 30 ביוני 2021, מסתכם בכ- 4.5 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.5 שנים והריבית המשוקללת הינה 1.81%. לחברה גמישות פיננסית גבוהה מאוד נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 3.5 מיליארד ש"ח.⁷

בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על אימוץ יעד פיננסי לפיו - יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 55% ("יעד היחס הפיננסי"). יצוין, כי על-פי הדוחות כספיים המצורפים לדוח זה היחס האמור הינו 57%. כן נקבע, כי ככל שהחברה לא תעמוד ביעד היחס הפיננסי, על-פי נתוני הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, החברה תבחן ביצוע הפעולות הנדרשות לשם עמידה ביעד היחס הפיננסי ובכללן גיוס הון, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים על פי דין ובכפוף לקיומם של תנאי שוק מתאימים במועד הרלוונטי.

⁷ עם השלמת ההליך להסרת השעבודים וזאת לאחר פרעון הלוואת קניין TLV בחודש ינואר 2021. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם הליך הסרת השעבודים.

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



- (א) לא כולל הלוואה בסך של כ-259 מיליון ש"ח שנטלה החברה למימון רכישת המקרקעין בתוצרת הארץ שמועד פירעונה 30 בספטמבר 2021. למועד פרסום הדוח, אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם ליווי לפרויקט (אשר צפוי להיחתם בימים אלו).
- (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 30 ביוני 2021



להלן מידע אודות ה- NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה:
להערכת הנהלת החברה, נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Rate Cap") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

NOI

Net Operating Income

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1 2020	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	
80	67	77	71	75	79	NOI

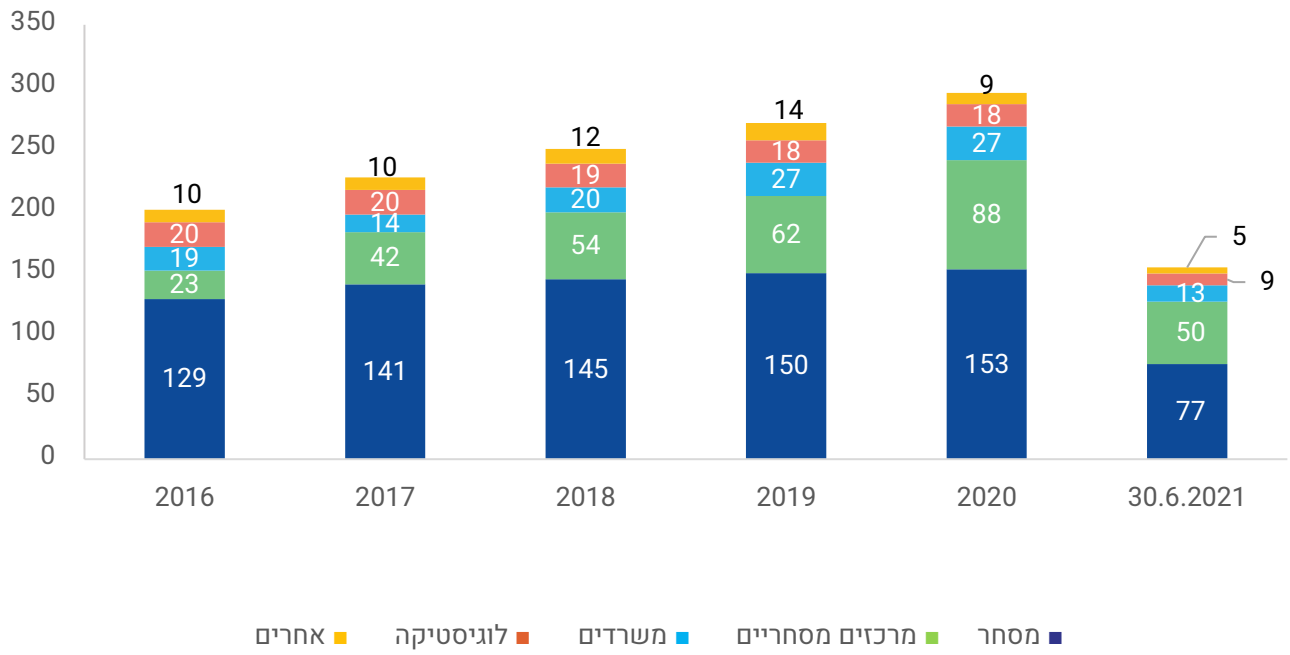
NOI ברבעון השני של שנת 2021 הסתכם לסך של כ- 79 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 18% לעומת כ- 67 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת משיפור בתוצאות המרכזים המסחריים.

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").

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח					
280,424 (*)	63,180	74,428	138,249 (*)	147,106	NOI
15,051	3,755	4,904	8,570	7,363	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה
295,475	66,935	79,332	146,819	154,469	NOI - הנהלה

(*) לאחר עדכון לא מהותי של מספרי השוואה.

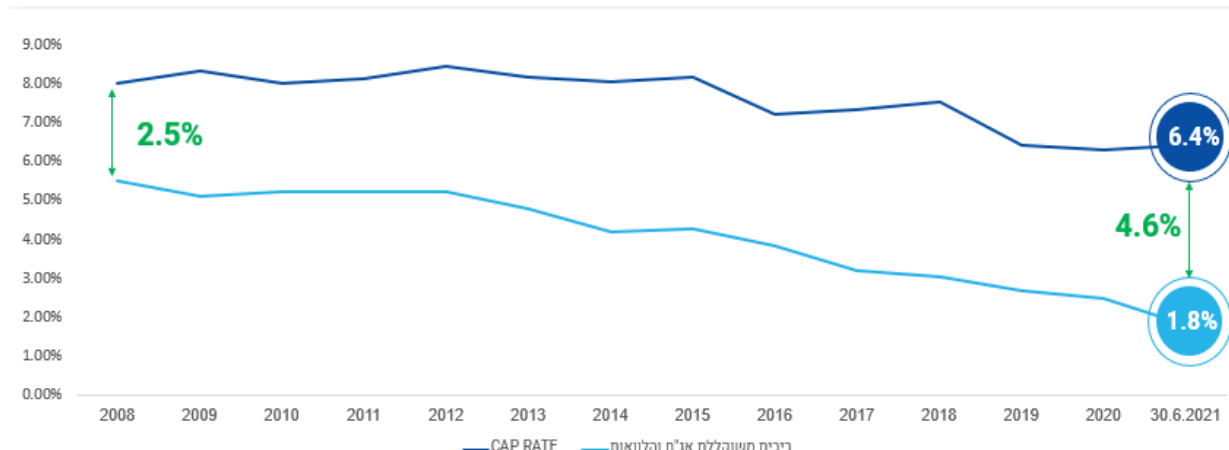
פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



CAP RATE

תחשיב שיעור תשואה משוקלל
הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון השני לשנת 2021
5,854,683	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
78,579	שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(593,773)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(423,916)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
4,915,573	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
79,332	NOI נדל"ן מניב רבעון שני 2021
6.4%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)



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

FFO

Funds From Operating

ה- FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה 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. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה- FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן.

על פי FFO של חברות נדל"ן. יש להדגיש כי ה- FFO: (א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם; (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה. 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.

לשנה שהסתיימה ביום 31	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח				
187,749	36,494	317,227	50,826	372,597	רווח נקי לתקופה
					ירידה (עלייה) בשווי הוגן של
(30,284)	(3,881)	(351,042)	11,468	(342,652)	נדל"ן להשקעה, נטו
6,430	1,166	1,946	2,129	3,972	פחת והפחתות
36,311	8,485	68,104	5,300	79,365	מיסים נדחים ומס שבח
(4,612)	(458)	2,791	249	3,902	התאמות שונות ⁽¹⁾
(55,392)	(17,726)	8,974	(5,157)	(27,643)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות ⁽²⁾
140,202	24,080	48,000	64,815	89,541	FFO - הנהלה

(1) התאמת הוצאות והכנסות לא במזומן והוצאות חד פעמיות.

(2) התאמה של מספרי השוואה בגין הכנסות מימון מהלוואות שניתנו.



European Public Real Estate Association

מדד ה- EPRA הינו מדד המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. החברה נכללת במדד ה- EPRA החל מתאריך ה- 23 במרץ 2020. הקבוצה מאמצת את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שלושה מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה. יש להדגיש כי המדדים שיפורטו להלן אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים. נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של הקבוצה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

מדד EPRA NRV

מדד ה- EPRA NRV משקף את ערך ההשבה נטו של הנכסים נטו של החברה בטווח הארוך בהנחת המשך פעילות עתידי ואי מימוש נכסי נדל"ן, לכן נדרשות התאמות מסוימות, כגון: ביטול המסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	
אלפי ש"ח			
2,233,751	2,161,724	2,550,486	הון עצמי איחוד יחסי
591,208	565,307	669,788	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,824,959	2,727,031	3,220,274	EPRA NRV
243.85	235.39	277.97	EPRA NRV למניה (ש"ח)

מדד EPRA NTA

מדד ה- EPRA NTA משקף את שווי הנכסים המוחשיים נטו של החברה. ההנחה העומדת בבסיס המדד היא שישויות קונות ומוכרות נכסים ולכן מנוטרלים רק חלק מהמסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	
אלפי ש"ח			
2,233,751	2,161,724	2,550,486	הון עצמי איחוד יחסי
295,604	282,654	334,894	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,529,355	2,444,378	2,885,380	EPRA NTA
218.33	211.00	249.06	EPRA NTA למניה (ש"ח)

מדד EPRA NDV

מדד ה- EPRA NDV משקף את ערך הסילוק נטו של נכסי החברה במקרה של מכירת נכסים ופרעון התחייבויות. לצורך חישוב המדד נלקחים בחשבון כל המסים הנדחים בגין עליית ערך שווי הנכסים שיחולו בעת מכירת הנכסים ונערכת התאמה לשווי הוגן של התחייבויות פיננסיות. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	
אלפי ש"ח			
2,233,751	2,161,724	2,550,486	הון עצמי איחוד יחסי
(134,801)	31,039	(224,206)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
2,098,950	2,192,763	2,326,280	EPRA NDV
181.18	189.28	200.80	EPRA NDV למניה (ש"ח)

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
(1)	1,481,514	701,017	1,535,312	נכסים שוטפים
(2)	5,339,018	5,249,732	5,648,322	נדל"ן להשקעה
(3)	1,242,253	362,930	286,900	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
(4)	276,995	1,052,359	346,069	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בניכוי חלויות שוטפות
(5)	2,914,818	2,228,181	3,825,620	אגרות חוב
(6)	2,231,232	2,161,724	2,548,263	הון עצמי
	7,375,620	6,439,639	7,768,369	סך המאזן

- (1) עיקר העלייה בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2020 נובעת מעלייה בשווי ניירות ערך סחירים, עלייה ביתרת הלקוחות בגין פריסת תשלומי השכירות בסך של כ-17 מיליון ש"ח בגין דחיית מועדי התשלום של חלק מדמי השכירות בתקופות הסגרים וכן מיתרות לקבל בגין מימוש זכויות למגורים בפרויקט יהודה מכבי.
- (2) במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה שמאיות לנכסיה ועדכנה את שווי הנדל"ן להשקעה בספרים בסך של כ-330 מיליון ש"ח.
- (3) עיקר השינוי נובע מפירעון מוקדם של הלוואת קניין TLV שנפרעה במלואה בחודש ינואר 2021 ונכללה בזמן הקצר ביום 31 בדצמבר 2020.
- (4) עיקר השינוי בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון מוקדם של הלוואת קניין TLV שנפרעה במלואה בחודש ינואר 2021.
- (5) במהלך תקופת הדוח הרחיבה החברה את אגרות החוב של סדרה ו' בסך של כ-726 מיליון ש"ח, נטו והנפקת סדרה ט' בסך כ-198 מיליון ש"ח, נטו.
- (6) עיקר השינוי נובע מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ-374 מיליון ש"ח ומהכרזה על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח אשר שולם במהלך חודש יולי 2021.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2020	2020	2021	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח					
הכנסות						
(א)	311,262	70,202	86,022	154,143	165,327	הכנסות משכירות
	-	-	4,359	-	4,859	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ב)	14,062	4,301	338,401	-	329,944	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
						חלק החברה ברווחי חברות בשליטה
	21,243	1,191	12,680	4,086	15,049	משותפת, נטו
	2,803	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
	349,370	75,694	441,462	158,229	515,179	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות						
	27,483	6,279	11,998	14,939	21,188	אחזקת נכסים ומבנים
	2,144	638	3,039	895	3,178	עלות דירות שנמכרו
(ב)	-	-	-	11,028	-	ירידה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	3,495	707	1,092	2,099	2,152	מכירה ושיווק
(ג)	40,495	8,917	9,428	17,296	20,578	הנהלה וכלליות
	73,617	16,541	25,557	46,257	47,096	סה"כ הוצאות ועלויות
	275,753	59,153	415,905	111,972	468,083	רווח מפעולות
(ד)	(68,244)	(19,670)	(54,759)	(46,262)	(76,899)	הוצאות מימון
(ה)	25,034	8,332	30,724	3,896	71,321	הכנסות מימון
	(43,210)	(11,338)	(24,035)	(42,366)	(5,578)	הוצאות מימון, נטו
	232,543	47,815	391,870	69,606	462,505	רווח לפני מס
	(44,852)	11,321 (*)	(74,360)	18,780 (*)	(89,612)	מסים על ההכנסה
	187,691	36,494	317,510	50,826	372,893	רווח נקי לתקופה
	187,749	36,494	317,227	50,826	372,597	רווח המיוחס לבעלים
	(58)	-	283	-	296	רווח המיוחס למיעוט
	187,691	36,494	317,510	50,826	372,893	רווח נקי לתקופה

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ד' בדוחות הכספיים.

1.7.3.2. ניתוח תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

- (א) העלייה לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מהמרכזים המסחריים ומעלייה לשליטה בחינוכי תל אביב.
- (ב) במהלך הרבעון השני לשנת 2021 ביצעה החברה הערכות שווי לנכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה, ורשמה עליית ערך בעיקר בנכסי הסופרים והמרכזים המסחריים.
- (ג) העלייה בהוצאות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליה בהוצאות שכר הנהלה וזאת לאחר אישור מדיניות התגמול, תשלום תגמול ומענקים לעובדים ונושאי משרה.
- (ד) הוצאות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקרן מהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה המדד ירד. בנוסף, בתקופה המקבילה נרשמה ירידת ערך מכשירים פיננסיים בסך של כ-20 מיליון ש"ח.
- (ה) בתקופת הדוח עיקר העלייה בהכנסות המימון נובעת מריבית שנזקפה בתקופה בגין הלוואות שניתנו לשותפים על נכסי הנדל"ן וכן עלייה בשווי מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-50 מיליון ש"ח וכן רווח מפדיון מוקדם בגין פרעון הלוואת חברת הקניון בסך של כ-17 מיליון ש"ח.

1.7.3.3. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2020	2021	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח						
						תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(א)	124,637	34,314	52,724	42,621	117,460	
						תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ב)	(169,731)	(10,468)	(55,820)	(24,284)	(80,536)	
						תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
(ג)	647,018	62,230	200,082	100,954	(43,196)	

- (א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-127 מיליון ש"ח לפני מס, לעומת כ-101 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר השינוי נובע משיפור בתוצאות התפעוליות של החברה ומקבלת דיבידנדים ממכשירים פיננסיים. בתקופה המקבילה התזרים השוטף כלל תשלומי מס רכישה בסך של כ-49 מיליון ש"ח.
- (ב) תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ-60 מיליון ש"ח ומתן הלוואות לשותפים על נכסי הנדל"ן, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בה עיקר המזומנים לפעילות השקעה שימשו בעיקר להשקעה בנדל"ן ורכוש קבוע בסך של כ-44 מיליון ש"ח.
- (ג) תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מקבלת תמורות בגין גיוס אגרות חוב בסך של כ-973 מיליון ש"ח, פרעונות בסך של כ-49 מיליון ש"ח וכן חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו בעיקר לפרעון הלוואת הקניון בסך של 861 מיליון ש"ח וכן תשלומי דיבידנד שהוכרז בדצמבר 2020. בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים נבעו בעיקר מגיוסי אגרות חוב בניכוי פרעונות אגרות חוב בסך של כ-220 מיליון ש"ח, ומהגדלת מסגרת אשראי בסך של כ-44 מיליון ש"ח.

לחברה גרעון בהון בסך של כ- 83 מיליון ש"ח לפי הדוח הכספי הנפרד (דוחות הסולו) ליום 30 ביוני 2021, הנובע מהלוואה למימון קרקע בגין הזכויות למשרדים בתוצרת הארץ בסך של כ-109 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם לליווי הפרויקט כאמור בביאור 9 בדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

לחברה תזרים מזומנים קבוע, נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין לא משועבדים בהיקף של כ-3.5 מיליארד ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2021 (מתוכם כ- 1.8 מיליארד ש"ח בכפוף להשלמת הליך הסרת שעבדים בגין הסכם מימון קניון TLV שנפרע במלואו) ויכולת למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. כמו כן לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים בסך של מעל 1 מיליארד ש"ח.

דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר האמור של החברה, כדי להצביע על בעיית נזילות.

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

2.1. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

2.1.1. בהמשך לאמור בסעיף 7 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020 ובסעיף 8.2 לפרק א' בדוח הרבעון הראשון לשנת 2021, ביום 10 באוגוסט 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מענק בסך של 1,541,000 ש"ח למר מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה, בגין פועלו בשנת 2020. לפרטים ראו דוח בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה ביום 4 ביולי 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-047830) ודוח מידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-063958).

2.1.2. ביום 19 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסכם המימון החדש כאמור (אשר צפוי להיחתם בימים הקרובים), כמפורט בביאור 9 לדוחות הכספיים פרק ג' לדוח זה ובדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-068119).

2.1.3. לאירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים.

2.2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

3. חלק שלישי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

3.1. אגרות החוב של החברה ליום 30 ביוני 2021 (במיליוני ש"ח)

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	
מרץ 2021	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021	אוקטובר 2013, ינואר 2014, ספטמבר 2016	מועד הנפקה
204.777	485 (ד)	137.665 (ג)	181.05 (ב)	121.724 (א)	סך שווי נקוב במועד ההנפקה
204.8	767.4	569.4	1,722.3	454.1	ע.נ. נומינלי
207.4	778.2	585.5	1,771.0	459.5	ע.נ. צמוד מדד
200.8	772.2	572.7	1,819.6	460.4	ערך בדוחות הכספיים
-	1.8	0.8	3.1	1.2	ריבית שנצברה
212.1	847.1	625.6	1,892.8	487.6	שווי בורסאי
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.15% (ט)	1.42% (ח)	1.6% (ז)	2.15% (ו)	3.3% (ה)	ריבית נקובה
1.66%	1.59%	2.37%	1.26%	3.18%	ריבית אפקטיבית (י)
פירוט ראה בהערה (טו)	פירוט ראה בהערה (יד)	פירוט ראה בהערה (יג)	פירוט ראה בהערה (יב)	פירוט ראה בהערה (יא)	מועד תשלום הקרן
מידי 6 חודשים ביום 30.6 בכל אחת מהשנים 2021 - 2035 וביום 31.12 בין השנים 2021 - 2034 (כולל)	מידי 6 חודשים ביום 31.10 ו- 30.4 בין השנים 2019 - 2028	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2026 - 2017	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2026 - 2017	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2023 - 2014	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן					
חודש בגין פברואר 2021	חודש בגין פברואר 2019	חודש בגין פברואר 2017	חודש בגין פברואר 2017	חודש בגין ספטמבר 2013	בסיס הצמדה
לא	לא	לא	לא	לא	המרה למניות

במיליוני ש"ח	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה	ראה פירוט בהערה (טז)	ראה פירוט בהערה (יז)	ראה פירוט בהערה (יח)	ראה פירוט בהערה (יט)	ראה פירוט בהערה (כ)
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 (כא)	ראו הערה (כב)	אין
אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים	כמפורט בסעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2021 ⁸ ובסעיף 3.2 להלן. 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. בחודש יוני 2021 הורחבה הסדרה ב-328.350 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ג) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, בחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.
- (ד) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.ג. וב-111.7 מיליון ש"ח ע.ג. בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים

⁸ פרק ב' לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2021, שפורסם ביום 27 במאי 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-031834) (להלן: "דוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2021").

מוסדיים ובחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב- 150 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

(ה) בתנאי אגרות החוב (סדרה ה) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה) ו/או קיטון בהון העצמי. לפרטים בדבר עדכון שיעור הריבית ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-125497).

(ו) בתנאי אגרות החוב (סדרה ו) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ו) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.

(ז) בתנאי אגרות החוב (סדרה ז) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ז) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.

(ח) בתנאי אגרות החוב (סדרה ח) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.

(ט) 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. במהלך הרבעון השני לשנת 2021 בחנה החברה מחדש את שיעורי הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב ועדכנה את שיעור הריבית האפקטיבית המוצג.

(יא) 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. (יב) 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.

(יג) 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.

(יד) 2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 2024, 2 תשלומים בסך של 12% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028.

(טו) 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). (טז) זכות פיידיון 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).

(יז) זכות פיידיון 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).

(יח) זכות פיידיון 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).

(יט) זכות פיידיון 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).

(כ) זכות פיידיון 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).

(כא) 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' לדוח הדירקטוריון לשנת 2020 ונספח ב' לדוח זה. יצוין, כי לאור השינויים שחלו בתקופת הדוח בשוויים ההוגן ובנתונים נוספים בנוגע לנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (זאת ביחס למידע שהובא בדוח התקופתי לשנת 2020), הגילוי בנספח ב' כאמור כולל גם עדכון ביחס לכלל הנכסים המשועבדים כאמור.

(כב) 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 ז' לדוח הדירקטוריון לשנת 2020 ונספח ג' לדוח זה. יצוין, כי לאור השינויים שחלו בתקופת הדוח בשוויים ההוגן ובנתונים נוספים בנוגע לנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה (זאת ביחס למידע שהובא בדוח התקופתי לשנת 2020), הגילוי בנספח ג' כאמור כולל גם עדכון ביחס לכלל הנכסים המשועבדים כאמור.

להלן תפורט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות החוב:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2021	התניה פיננסית	אגרות חוב
הון עצמי – 2,548 מיליון ש"ח	ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסכום של 700 - 1,150 מיליון ש"ח (לפי הסדרה הרלוונטית).	סדרה ה', סדרה ו', סדרה ז', סדרה ח', סדרה ט'
יחס ההון העצמי המתואם- 32.8%	היחס בין ההון העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%.	סדרה ה', סדרה ו', סדרה ז', סדרה ח', סדרה ט'
12.9	היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים לא יעלה על 14.	סדרה ה', סדרה ו', סדרה ז', סדרה ח', סדרה ט'
אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	התניה פיננסית	אגרות חוב
<u>הערך המתואם: 591 מיליון ש"ח</u> <u>השווי הבטוחתי: 679 מיליון ש"ח</u>	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 (לפי הסדרה הרלוונטית) כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי").	סדרה ז'
<u>הערך המתואם: 785 מיליון ש"ח</u> <u>השווי הבטוחתי: 899 מיליון ש"ח (א)</u>		סדרה ח'

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

(א) השווי הבטוחתי כולל סך של כ- 88 מיליוני ש"ח, המהווה את יתרת כספי תמורת הנפקה 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.

3.3. לפרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 3.4 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2021.

- 3.4. לדוח הדירוג העדכני של מידרוג בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ז' ו-ט'), ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 29 בדצמבר 2020, מיום 20 בינואר 2021, מיום 24 במרץ 2021 ומיום 1 ביוני 2021 (אסמכתאות מספר 2020-01-141804, 2021-01-008596, 2021-01-043083 ו-2021-01-034309). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.
- לדוח הדירוג העדכני של סטנדרד & פורס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ט'), ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בדצמבר 2020, 9 בדצמבר 2020, 20 בינואר 2021, 24 במרץ 2021 ו-1 ביוני 2021 (אסמכתאות מספר 2020-01-130893, 2020-01-134103, 2021-01-008611, 2021-01-043140 ו-2021-01-034252). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.
- 3.5. 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.
- 3.6. יצוין כי ביום 22 ביולי 2021 התכנסה אסיפת מחזיקי אגרות (סדרה ח') של החברה ואישרה את כהונת רזניק פז נבו נאמניות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בהתאם לסעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך, וזאת עד לפירעון סופי ומלא של אגרות החוב (סדרה ח').

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

19 באוגוסט 2021

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר, 2013. דהיינו השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי, מנוטרלות ומושובות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים:			
677,297	206,908	672,619	מזומנים ושווי מזומנים
311,968	166,523	362,056	נכסים פיננסיים סחירים
148,197	-	89,117	השקעות ופקדונות לזמן קצר
5,396	12,792	6,557	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
39,689	22,680	59,826	לקוחות והכנסות לקבל
20,742	40,969	59,754	חייבים ויתרות חובה
349	866	2,915	מסי הכנסה לקבל
277,221	265,027	283,888	מלאי בניינים ובנייה למגורים
1,480,859	715,765	1,536,732	
נכסים שאינם שוטפים:			
130,777	110,740	148,942	הלוואות לאחרים
7,598	-	7,095	חייבים לזמן ארוך
-	11,975	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
152,634	212,942	154,719	מלאי מקרקעין
95,046	63,854 (*)	93,612	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
5,532,690	5,430,368 (*)	5,854,683	נדל"ן להשקעה
2,522	-	2,971	נכסי מסים נדחים
5,921,267	5,829,879	6,262,022	
7,402,126	6,545,644	7,798,754	סך הנכסים

(*) סווג מחדש

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,243,162	369,926	287,600	
551,055	74,107	1,015,324	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,279	1,268	1,303	חלויות שוטפות בגין חכירות
26,426	31,751	34,127	ספקים ונותני שירותים
46,394	30,439	37,136	זכאים ויתרות זכות
60,000	-	60,000	דיבידנד לשלם
4,562	5,590	349	הפרשות למס
49,933	69,137	28,508	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
1,982,811	582,218	1,464,347	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
			הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים ואחרים
286,161	1,133,055	356,209	
2,363,763	2,154,074	2,810,296	אגרות חוב
7,971	8,641	7,430	התחייבויות בגין חכירות
2,234	4,600	2,248	התחייבויות אחרות
132	746	71	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
525,303	500,586	607,667	התחייבויות מסים נדחים
3,185,564	3,801,702	3,783,921	
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
12,554	12,554	12,554	הון מניות
459,785	459,785	459,785	קרנות הון אחרות
-	-	3,041	אופציות למניות
(10,109)	(*) (5,213)	(9,012)	קרן הון מהפרשי תרגום
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
1,929,489	(*) 1,852,566	2,242,086	עודפים
2,233,751	2,161,724	2,550,486	סך ההון
7,402,126	6,545,644	7,798,754	סך התחייבויות וההון

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
הכנסות					
324,024	74,220	89,520	163,394	172,200	הכנסות משכירות
-	-	4,359	-	4,859	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
30,284	3,881	351,042	-	342,652	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,803	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
357,111	78,101	444,921	163,394	519,711	סך ההכנסות
הוצאות ועלויות					
28,892	7,464	12,951	17,473	22,595	אחזקת נכסים ומבנים
2,144	638	3,039	895	3,178	עלות דירות שנמכרו
-	-	-	11,468	-	ירידה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,495	711	1,355	2,103	2,415	מכירה ושיווק
41,132	9,211	9,838	17,520	21,202	הנהלה וכלליות
75,663	18,024	27,183	49,459	49,390	סך ההוצאות ועלויות
281,448	60,077	417,738	113,935	470,321	רווח מפעולות
(69,693)	(20,405)	(54,802)	(47,744)	(76,964)	הוצאות מימון
26,779	8,332	30,725	3,896	71,322	הכנסות מימון
(42,914)	(12,073)	(24,077)	(43,848)	(5,642)	הוצאות מימון, נטו
238,534	48,004	393,661	70,087	464,679	רווח לפני מס
(50,785)	(11,510) (*)	(76,434)	(19,261) (*)	(92,082)	מסים על ההכנסה
187,749	36,494	317,227	50,826	372,597	רווח נקי לתקופה

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

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

נכס משועבד מהותי מאוד⁹ - הנכס בבאר טוביה:

א. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2021		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון ו'	רבעון ו''	
31.12.2020	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
193,100	193,200	201,700	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,663	2,440	2,458	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,663	2,440	2,458	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
(90)	(37)	7,924	הפסדי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5%	5.1%	4.9%	שיעור תשואה (%)
5.7%	5.8%	5.6%	שיעור תשואה מותאם (%) (א)
34	34	35	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. התב"ע אושרה והינה בתוקף. כמו כן 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.

⁹ בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%]	תקופה	פריט מידע															נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
		ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(ז)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(א) (%)	שיעור תשואה על העלות ^(ז) (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	פידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח) ^(ג)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Rate / שיעור הון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]		
אזור ישראל	30 ביוני 2021	227,300	227,300	6,372	6,370	6,469	5.6%	7.0%	8.7%	19%	(2,556)	85% ^(א)	מסחר - 154 משרדים - 60	1,663	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור הון - עיקרי - 6.5%-7% מספר נכסי השוואה - 13		
		המטבע המסחרי	ש"ח																
מרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה	2020	227,800	227,800	13,711	12,804	13,711 ^(ז)	5.6%	7.4%	8.9%	20%	(9,622)	92% ^(א)	מסחר - 149 משרדים - 81	1,550	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור הון - עיקרי - 6.75%-7% מספר נכסי השוואה - 12		
		עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) ^(א)	146,967																
חלק התאגיד [%]	2019	236,700	236,700	14,431	14,191	14,691 ^(ז)	6.0%	7.1%	9.9%	20%	17,864	93%	מסחר - 152 משרדים - 72	1,519	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור הון - עיקרי - 6.75%-7% מספר נכסי השוואה - 18		
		שטח [מ"ר]	12,539 ^(ז)																

(א) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה ושטחים פנויים וכולל דמי שכירות מייצגים לשנה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-16 מיליון ש"ח.

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

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

(ד) השטח הנקוב לעיל כולל שטחי מסחר ומשרדים ואינו כולל חניון מקורה בשטח של כ-11 אלפי מ"ר.

(ה) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(ו) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 הינם 143,991 אלפי ש"ח ו-143,221 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ז) ההכנסות כוללות את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו, בהתאם עודכנו מספרי השוואה.

פרטים בדבר שנים עשר נכסי מקרקעין אחרים

פריט מידע												תקופה	שם הנכס ומאפייניו ^(א)	
ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(ב) (%)	שיעור תשואה על העלות ^(ג) (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף התקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)				
112	100%	8,471	19%	6.9%	6.2%	4.9%	2,784	2,784	2,795	113,636	113,636	30 ביוני 2021	ישראל	חזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
107	100%	3,207	18%	6.6%	6.7%	5.1%	5,377	5,311	5,333	105,049	105,049	2020	מסחרי	שימוש עיקרי
													81,102	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית אלפי ש"ח
92	100%	4,160	17%	5.7%	7.0%	4.5%	5,438	4,581	4,608	100,978	100,978	2019	100%	חלק התאגיד [%]
													4,160	שטח [מ"ר]

(א) כולל 12 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רמת יוסף בת ים (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב ירושלים, נתניה (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), רחוב ויצמן תל אביב (סעיף 7.1.1.1.10 לשטר הנאמנות), רמת החייל, תל אביב (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), נוף ים הרצליה (סעיף 7.1.1.1.16 לשטר הנאמנות), רעננה ותיקים (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), תל אביב קריית שלום (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות), קרית אונו (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), תל אביב הדר יוסף (סעיף 7.1.1.1.30 לשטר הנאמנות), יהוד מונסון (סעיף 7.1.1.1.35 לשטר הנאמנות), נווה אביבים תל אביב (סעיף 7.1.1.1.37 לשטר הנאמנות) ונווה עמל הרצליה (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). 9 מהנכסים מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה), ליום 30 ביוני 2021 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ב) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 30 ביוני 2021, ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ-24 מיליון ש"ח וליום 31 בדצמבר 2019 כ-23 מיליון ש"ח.

(ג) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 הינם 80,986 אלפי ש"ח ו-80,122 אלפי ש"ח בהתאמה.

פרטים בדבר עשרים נכסי מקרקעין אחרים

פריט מידע												תקופה	שם הנכס ומאפייניו ^(א)		
ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)				
מזרח	ישראל	30 ביוני 2021	369,260	369,260	10,956	10,865	10,865	10,865	5.9%	5.9%	10.2%	63%	28,151	100%	85
		מטבע המסחרי	ש"ח												
שימוש עיקרי	נלות מקורית/נלות הקמה וקורית אלפי ש"ח	2020	340,810	340,810	21,730	21,579	21,602	21,602	6.3%	6.3%	10.2%	59%	397	100%	84
			מסחרי	213,145											
חלק התאגיד [%]	שטח [מ"ר]	2019	340,500	340,500	21,784	21,623	21,623	21,623	6.4%	6.4%	10.2%	59%	28,841	100%	84
			100%	21,524											

(א) כולל 20 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: נאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), רחוב שטמפפר, נתניה (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), בית וגן, קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), רחוב זבולון, קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות), רחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), רחוב הרווא"ה, רמת גן (סעיף 7.1.1.1.9 לשטר הנאמנות), תל-מונד (סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות), מגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.1.15 לשטר הנאמנות), נס ציונה (סעיף 7.1.1.1.17 לשטר הנאמנות), רון כפר סבא (סעיף 7.1.1.1.26 לשטר הנאמנות), נצרת עילית (סעיף 7.1.1.1.22 לשטר הנאמנות), בית"ר עילית (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות), אשדוד פלמח (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות), כפר שלם תל אביב (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), רחובות שרונה (סעיף 7.1.1.1.27 לשטר הנאמנות), נאות ח"ן חדרה (סעיף 7.1.1.1.28 לשטר הנאמנות), בית אליעזר חדרה (סעיף 7.1.1.1.29 לשטר הנאמנות), בית הטיילת ירושלים (סעיף 7.1.1.1.32 לשטר הנאמנות), נאות אפקה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.33 לשטר הנאמנות), ופרס נובל ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.34 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2021, 13 מהנכסים מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2021 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

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

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

פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו		תקופה	פריט מידע														נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
			ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	תשואה על העלות (%)	יחס הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף התקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעי 12 מ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
אזור	ישראל	30 ביוני 2021	85,560	85,560	2,695	2,675	2,675	6.25%	6.25%	9.5%	11%	5,860	100%	74	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	הכנסות היוון	שיעור היוון עיקרי - 6.5% מספר נכסי השוואה 9-	
	המטבע המסחרי		ש"ח															
שימוש עיקרי	מסחרי	2020	79,700	79,700	5,218	5,183	5,183	6.5%	6.5%	9.2%	10%	470	100%	72	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	הכנסות היוון	שיעור היוון עיקרי - 6.75% מספר נכסי השוואה 8-	
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)		56,239															
חלק התאגיד [%]	100%	2019	79,230	79,230	5,224	5,192	5,192	6.6%	6.6%	9.2%	17%	5,620	100%	72	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	הכנסות היוון	שיעור היוון עיקרי - 6.75% מספר נכסי השוואה 15 -	
	שטח [מ"ר]		6,060															

יכון כפר סבא
(סעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות)

יכון כפר סבא
(סעיף 7.1.1.13 לשטר הנאמנות)

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו		
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף התקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)				
73	100%	2,197	5%	10.4%	5.9%	5.9%	1,067	1,067	1,067	36,000	36,000	30 ביוני 2021	ישראל	אזור	
													ש"ח	המטבע המסחרי	
74	100%	600	4%	10.5%	6.4%	6.4%	2,154	2,154	2,159	33,800	33,800	2020	משרדים	שימוש עיקרי	
													20,607	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	
74	100%	2,694	4%	10.2%	6.3%	6.3%	2,101	2,101	2,155	33,200	33,200	2019	100%	חלק התאגיד [%]	
													2,439	שטח [מ"ר]	

רחוב הסיבים פתח תקווה
(סעיף 7.1.1.1.1 לשרת הנאמנות)

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערון (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) ^(ב)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
115	100%	3,850	5.1%	13.8%	8.2%	8.2%	1,614	1,614	1,619	39,520	39,520	30 ביוני 2021	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
106	100%	(640)	5%	12.5%	8.1%	7.9%	2,922	2,922	2,982	36,840	36,840	2020	משרדים ומסחרי ^(א)	שימוש עיקרי
													23,461	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
105	100%	2,690	4%	12.4%	7.9%	7.8%	2,917	2,917	2,934	37,480	37,480	2019	100%	חלק התאגיד [%]
													2,339	שטח [מ"ר]

מקרקעי רכסים
(סעיף 7.1.1.15 לשטר הנאמנות)

(א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במקרקעי רכסים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה"). בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 1 מיליון ש"ח.

פרטים בדבר עשרים נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס ומאפייניו ^(א)	שנה	פריט מידע											
		ערך בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(ד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ג)	תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	30 ביוני 2021	792,996	792,996	23,500	23,357	23,357	5.9%	5.9%	12.2%	102%	55,833	100%	100
		ישראל	המטבע המסחרי	ש"ח									
שימוש עיקרי	2020	737,658	737,658	45,555	44,041	45,150	6%	6.2%	11.5%	96%	(904)	100%	95
		מסחרי ^(ב)	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	383,315									
חלק התאגיד [%]	2019	737,445	737,445	46,432	45,338	45,616	6.1%	6.2%	11.9%	96%	68,709	100%	97
		38,978	שטח [מ"ר]										

(א) כולל 20 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: תל ברוך תל אביב (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב לה גרדיה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), מגדלי דוד תל אביב (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), פתח תקווה מכבים (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), עפולה (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), עמישב פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות), אבן גבירול (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), מליבו סנטר מודיעין (סעיף 7.1.1.1.9 לשטר הנאמנות), לוד (סעיף 7.1.1.1.10 לשטר הנאמנות), מודיעין עילית (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), שוהם (סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות), מודיעים המגנים (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), אילת (סעיף 7.1.1.1.16 לשטר הנאמנות), אלעד (סעיף 7.1.1.1.17 לשטר הנאמנות), אופנהיימר תל אביב (סעיף 7.1.1.1.18 לשטר הנאמנות), מרכז רעננה (סעיף 7.1.1.1.19 לשטר הנאמנות), אדמירלטי חיפה (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), בת גלים, חיפה (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות) רמת אביב ג', תל אביב (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות) ושערי העיר רחובות (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2021, 16 מהנכסים מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2021 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

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

(ג) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים לימים 30 ביוני 2021, 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

(ד) ההכנסות כוללות את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו, בהתאם עודכנו מספרי השוואה.

פרק ג

דוחות כספיים



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	הסכמה מראש להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש ינואר 2020
הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים:	
4 - 5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6 - 7	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
8 - 10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11 - 13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14 - 34	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה 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, 19 באוגוסט 2021

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

19 באוגוסט 2021

לכבוד

הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")
ג.א.נ.

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של 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 19 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31	ליום 30 ביוני			
בדצמבר	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח		ביאור	
נכסים שוטפים				
676,902	194,210	670,630		מזומנים ושווי מזומנים
311,968	166,523	362,056	5	נכסים פיננסיים סחירים
148,197	10,564	89,117		השקעות ופקדונות לזמן קצר
6,510	-	7,608		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
39,444	30,498	59,282		לקוחות והכנסות לקבל
20,980	31,891	59,816		חייבים ויתרות חובה
292	804	2,915		מסי הכנסה לקבל
-	1,500	-	3	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
277,221	265,027	283,888		מלאי מקרקעין
1,481,514	701,017	1,535,312		
נכסים לא שוטפים				
130,777	110,740	148,942		הלוואות לאחרים
8,485	-	7,982		חייבים לזמן ארוך
140,756	139,498	152,801	3	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	11,975	-	5	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
152,634	212,942	154,719		מלאי מקרקעין
119,914	13,735 (*)	117,320		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
5,339,018	5,249,732 (*)	5,648,322	4	נדל"ן להשקעה
2,522	-	2,971		נכסי מסים נדחים
5,894,106	5,738,622	6,233,057		
7,375,620	6,439,639	7,768,369		
(*) סווג מחדש				

(*) סווג מחדש

19 באוגוסט 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	מוטי בן-משה	מיכאל (מיקי) זיסמן	ארתור לשינסקי
	יו"ר הדירקטוריון	ממלא מקום מנכ"ל	סמנכ"ל הכספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
1,242,253	362,930	286,900	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
551,055	74,107	1,015,324	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,279	1,268	1,303	חלויות שוטפות בגין חכירות
26,474	30,789	33,149	ספקים ונותני שירותים
45,972	32,301	36,435	זכאים ויתרות זכות
60,000	-	60,000	דיבידנד לשלם
4,555	5,590	209	הפרשות למס
49,933	69,137	28,508	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
1,981,521	576,122	1,461,828	
התחייבויות לא שוטפות			
276,995	1,052,359	346,069	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
2,363,763	2,154,074	2,810,296	אגרות חוב
8,982	-	9,098	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
7,971	8,641	7,430	התחייבויות בגין חכירות
2,234	2,766	2,096	התחייבויות אחרות
132	746	71	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
502,790	(*) 483,207	583,218	התחייבויות מסים נדחים
3,162,867	3,701,793	3,758,278	6
הון			
הון המיוחס לבעלים של החברה			
12,554	12,554	12,554	הון מניות
459,785	459,785	459,785	קרנות הון אחרות
(10,109)	(*) (5,213)	(9,012)	קרן הון מהפרשי תרגום
-	-	3,041	אופציות למניות
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
1,929,489	(*) 1,852,566	2,242,086	עודפים
2,233,751	2,161,724	2,550,486	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(2,519)	-	(2,223)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,231,232	2,161,724	2,548,263	סה"כ הון
7,375,620	6,439,639	7,768,369	

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ד'2.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
הכנסות:					
311,262	70,202	86,022	154,143	165,327	הכנסות משכירות
-	-	4,359	-	4,859	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
14,062	4,301	338,401	-	329,944	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
21,243	1,191	12,680	4,086	15,049	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
2,803	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
349,370	75,694	441,462	158,229	515,179	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות:					
27,483	6,279	11,998	14,939	21,188	אחזקת נכסים
2,144	638	3,039	895	3,178	עלות דירות שנמכרו
-	-	-	11,028	-	ירידה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,495	707	1,092	2,099	2,152	מכירה ושיווק
40,495	8,917	9,428	17,296	20,578	הנהלה וכלליות
73,617	16,541	25,557	46,257	47,096	סה"כ הוצאות ועלויות:
275,753	59,153	415,905	111,972	468,083	רווח מפעולות
(68,244)	(19,670)	(54,759)	(46,262)	(76,899)	הוצאות מימון
25,034	8,332	30,724	3,896	71,321	הכנסות מימון
(43,210)	(11,338)	(24,035)	(42,366)	(5,578)	הוצאות מימון, נטו
232,543	47,815	391,870	69,606	462,505	רווח לפני מסים על ההכנסה
(44,852)	(11,321) (*)	(74,360)	(18,780) (*)	(89,612)	מסים על ההכנסה
187,691	36,494	317,510	50,826	372,893	רווח נקי לתקופה

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ד2.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
187,691	36,494	317,510	50,826	372,893	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים
					אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד,
					בהתקיים תנאים מסוימים:
(4,724)	(*) (2,284)	(1,574)	172 (*)	1,097	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
182,967	34,210	315,936	50,998	373,990	סך רווח כולל לתקופה
					סך רווח נקי לתקופה מיוחס כדלהלן:
187,749	(*) 36,494	317,227	(*) 50,826	372,597	לבעלים של החברה
(58)	-	283	-	296	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
187,691	36,494	317,510	50,826	372,893	
					סך רווח כולל לתקופה מיוחס כדלהלן:
183,025	(*) 34,210	315,653	(*) 50,998	373,694	לבעלים של החברה
(58)	-	283	-	296	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
182,967	34,210	315,936	50,998	373,990	
					ש"ח
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:
16.21	(*) 3.15	27.38	(*) 4.39	32.16	רווח בסיסי למניה
16.21	(*) 3.15	27.38	(*) 4.39	32.16	רווח למניה בדילול מלא

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור ד2'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

מניות רגילות	אופציות למניות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
12,554	-	459,785	(10,109)	1,929,489	(157,968)	2,233,751	(2,519)	2,231,232
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)								
תנועה במהלך התקופה:								
-	-	-	1,097	372,597	-	373,694	296	373,990
רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
דיבידנד שהוכרז								
-	3,041	-	-	-	-	3,041	-	3,041
הנפקת אופציות								
<u>12,554</u>	<u>3,041</u>	<u>459,785</u>	<u>(9,012)</u>	<u>2,242,086</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,550,486</u>	<u>(2,223)</u>	<u>2,548,263</u>
יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)								
12,554	3,041	459,785	(7,438)	1,984,859	(157,968)	2,294,833	(2,506)	2,292,327
יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)								
תנועה במהלך התקופה:								
-	-	-	(1,574)	317,227	-	315,653	283	315,936
רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
דיבידנד שהוכרז								
<u>12,554</u>	<u>3,041</u>	<u>459,785</u>	<u>(9,012)</u>	<u>2,242,086</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,550,486</u>	<u>(2,223)</u>	<u>2,548,263</u>
יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

מניות רגילות	אופציות למניות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים אלפי ש"ח	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)	-	459,785	(5,385) (*)	1,861,740 *	(157,968)	2,170,726	-	2,170,726
תנועה במהלך התקופה:								
רווח כולל לתקופה	-	-	172 (*)	50,826 (*)	-	50,998	-	50,998
דיבידנד שחולק	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)	-	459,785	(5,213)	1,852,566	(157,968)	2,161,724	-	2,161,724
יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)	-	459,785	(2,929)	1,876,072	(157,968)	2,187,514	-	2,187,514
תנועה במהלך התקופה:								
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(2,284) (*)	36,494 (*)	-	34,210	-	34,210
דיבידנד שחולק	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)	-	459,785	(5,213)	1,852,566	(157,968)	2,161,724	-	2,161,724

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 כח'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

מניות רגילות	אופציות למניות	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
12,554	-	459,785	(5,385)	1,861,740	(157,968)	2,170,726	-	2,170,726
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)								
-	-	-	(4,724)	187,749	-	183,025	(58)	182,967
רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	-	-	(2,461)	(2,461)
איחוד לראשונה								
-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
דיבידנד שהוכרז								
-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
דיבידנד שחולק								
12,554	-	459,785	(10,109)	1,929,489	(157,968)	2,233,751	(2,519)	2,231,232
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)								

תנועה במהלך השנה:

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
190,869	37,788	57,954	100,906	126,731	תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
(48,621)	-	-	(48,621)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')
(17,611)	(3,474)	(5,230)	(9,664)	(9,271)	מס רכישה בגין רכישת השליטה בקניון העיר מסי הכנסה ששולמו, נטו
124,637	34,314	52,724	42,621	117,460	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
4,055	890	723	2,180	1,645	תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:
428	-	-	-	-	ריבית שהתקבלה
(35,887)	(12,739)	(44,002)	(20,378)	(59,992)	רכישת השליטה באיחוד לראשונה (נספח ב')
-	-	9,938	-	9,938	השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
-	-	(8,841)	-	(8,841)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
2,253	4,056	840	2,434	(4,648)	מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(28,588)	(4,514)	(5,779)	(13,368)	(13,422)	שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים הלוואות לאחרים
(142,915)	(6,946)	(18,135)	(13,853)	(38,627)	השקעה בניירות ערך סחירים
28,923	8,785	9,436	18,701	33,411	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
2,000	-	-	-	-	פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
(169,731)	(10,468)	(55,820)	(24,284)	(80,536)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(75,203)	(48,070)	(36,969)	(49,889)	(39,331)	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:
-	-	-	-	3,041	ריבית ששולמה
(60,000)	(60,000)	-	(60,000)	(60,000)	הנפקת אופציות
1,042,548	456,219	359,032	456,219	972,261	דיבידנד ששולם
(264,893)	(235,954)	(49,037)	(235,954)	(49,037)	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
95,853	(2,665)	(79,422)	43,724	(91,083)	פירעון אגרות חוב
-	-	9,881	-	211,461	אשראי לזמן קצר, נטו
(89,873)	(46,986)	(3,040)	(52,519)	(989,791)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(1,414)	(314)	(363)	(627)	(717)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
647,018	62,230	200,082	100,954	(43,196)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
601,924	86,076	196,986	119,291	(6,272)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
74,915	108,154	473,644	74,915	676,902	לפעילות) מימון
63	(20)	-	4	-	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
676,902	194,210	670,630	194,210	670,630	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה הפרשי שער בגין מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.					

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

נספח לדוח תזרימי המזומנים (א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

232,543	47,815	391,870	69,606	462,505	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(14,062)	(4,301)	(338,401)	11,028	(329,944)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(18,543)	(916)	(11,680)	(2,551)	(12,049)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי
-	-	2,949	-	13,699	דיבידנדים שהתקבלו, נטו
(10,935)	(5,598)	(29,566)	19,725	(49,466)	דיבידנד מנכסים פיננסיים
(37,829)	12,866	31,527	(25,328)	31,196	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
-	-	-	-	(16,897)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
3,759	377	2,387	691	4,874	רווח מפדיון מוקדם של הלוואות
54,735	24,607	25,500	47,477	43,056	פחת והפחתות
(589)	20	42	25	(61)	הוצאות ריבית
209,079	74,870	74,628	120,673	146,913	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים

(24,029)	(6,439)	(1,787)	(7,550)	(19,838)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
14,482	(7,418)	55	(485)	4,845	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(17,069)	(359)	168	(7,277)	(7,655)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
3,845	347	(2,115)	6,823	6,678	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
4,561	(23,213)	(12,995)	(11,278)	(4,212)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(18,210)	(37,082)	(16,674)	(19,767)	(20,182)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
190,869	37,788	57,954	100,906	126,731	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים ששולמו

(ב) רכישת השליטה בחברות שאוחדו לראשונה:

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
					(ג) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
2,252	-	-	1,135	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
52,934	-	-	-	-	סווג ממלאי לנדל"ן להשקעה, נטו
60,000	-	60,000	-	60,000	דיבידנד שהוכרז
136,222	7,980	-	7,980	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
					(ד) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:
(29,202)	(7,637)	34,157	(21,661)	35,947	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

רבע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזריאלי 1, תל אביב. החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 כוללות לראשונה במאוחד את תוצאות הפעולות של חניוני תל אביב בע"מ (להלן - "חברת החניון"), שהשליטה בה נרכשה על ידי החברה בסוף שנת 2020 (קודם לכן הוחזקה בשליטה משותפת עם צד ג' (50%)).

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע"), שהינה תאגיד מדווח, אשר בבעלותה, לתאריך הדוח על המצב הכספי, 58.31% מהון המניות של החברה. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מוטי בן-משה ("אקסטרה אחזקות"), מחזיקה במועד זה בכל מניותיה המונפקות של אלון רבע וכן ב-1.86% מהון המניות של החברה במישרין. מר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ויו"ר הדירקטוריון.

לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) בנייה למגורים, באשר למידע לפי מגזרי פעילות - ראה ביאור 8. בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה משכירה שטחי מסחר (במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק משמעותי מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. מגיפת נגיף קורונה 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 במתוכם ובמועדים שונים, כשנאסרו, הופסקו והוגבלו פעילויות שונות במשך 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה (המשך)

(1) כללי (המשך)

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.

(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 שנותרו 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

בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה כ- 923 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 ופרעון הלוואת הקניון, אשר בוצעו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021. לפרטים נוספים ראו ביאורים 7א' ו-7ג' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות:

החברה -	רבע כחול נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת.
החברה האם -	אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון רבע" או "החברה האם").
קבוצת אלון רבע -	אלון רבע וחברות הבת שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות בשליטה -	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות כלולות -	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, או חברות בשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות -	חברות בנות או ישויות בשליטה משותפת או חברות כלולות.
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
רבע נדל"ן היצירה-	חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, שהוקמה לצורך פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ.
צד קשור -	כהגדרתו ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר -	דולר של ארה"ב.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן, מדד תשומה בבניה ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב:

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד תשומה בבניה (*) בנקודות	מדד המחירים לצרכן (*) בנקודות	
3.260	118.30	134.63	ליום 30 ביוני 2021
3.466	114.70	132.63	ליום 30 ביוני 2020
3.215	114.60	132.77	ליום 31 בדצמבר 2020
<u>שיעור השינוי באחוזים:</u>			
1.40	3.20	1.40	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
(2.20)	2.00	1.30	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
0.30	0.30	(0.70)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
(2.80)	-	(0.20)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
(7.00)	0.30	(0.60)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

(*) מדד המחירים לצרכן לפי בסיס ממוצע 2000, מדד תשומה בבניה לפי בסיס ממוצע יולי 2011.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות הביניים של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופות הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 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 IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"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 והוצאות 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 בעיקרם לאלו בדוחות הכספיים השנתיים (ראה גם ביאור 4ד').

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות 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.

ד. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

כמוסבר בביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים, החברה ערכה במהלך שנת 2020 תיקון לא מהותי של העתודה למסים נדחים והקן מהפרשי התרגום אשר קיבלה רובה ככולה ביטוי בתיקון עודפים בגין שנים קודמות. ההשפעה למחצית הראשונה של שנת 2020, התבטאה בסך של כ- 17 אלפי ש"ח מהוצאת המסים לתקופה להפרשי התרגום בדוח על הרווח הכולל.

ביאור 3 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה במהלך התקופה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
5,243,426	5,243,426 (*)	5,339,018	יתרה לתחילת השנה
			תוספות:
28,596	17,334	28,927	רכישות והשקעות
52,934	-	-	סווג מלאי לנדל"ן להשקעה
-	-	(49,567)	מימוש נכסים
14,062	(11,028)	329,944	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<u>5,339,018</u>	<u>5,249,732</u>	<u>5,648,322</u>	יתרה לתום התקופה
<u>273,586</u>	<u>261,796</u>	<u>294,156</u>	כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

(*) סווג מחדש

ב. מימוש נכסים

החברה התקשרה בהסכם למכירת זכויות הבניה למגורים בנכס ברחוב יהודה המכבי בתל אביב בתמורה לסך של כ-49,567 אלפי ש"ח וקבלת שירותי בניה לבניית קומת המסחר בנכס, שתישאר בבעלות החברה לאחר השלמת הפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים התקבלה תמורה בסך של כ-9,938 אלפי ש"ח מהסך האמור.

ג. שוכרים מהותיים

הכנסות החברה מנכסים המושכרים למגה, מקבוצת אלקטרה צריכה, מהוות בתקופת הדוח כ- 21% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2020 כ-23%).

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מערכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים וסיווגים כאלה שהוערכו. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נבדק לפחות אחת לשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם). העדכון כולל עדכון תזרימי המזומנים הצפויים בהתאם להסכמי שכירות והסכמי שכירות חדשים ועדכון שיעורי ההיוון אשר נקבעים בין היתר בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

ברבעון השני של שנת 2021 ערכה החברה הערכות שווי לכלל נכסיה. העלייה בשווי ההוגן בעיקרה נבעה מהפחתת שיעורי ההיוון אשר שימשו את השמאי החיצוני בהערכות השווי במרבית נכסי החברה, עלייה ריאלית בדמי השכירות בנכסיה השונים של החברה, בעיקר בנכסים המושכרים לשימוש של סופרמרקטים וכן החלפת בעלת השליטה במגה לקבוצת אלקטרה צריכה כשוכר עיקרי, טיוב שוכרים בקניון TLV ומעליית מדד המחירים לצרכן, בהשוואה להערכת השווי הקודמת. בנכסים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקבוצת אלקטרה בע"מ הופחת שיעור ההיוון ששימש את השמאי בשיעור של 0.25%-0.50%, בנכסי הלוגיסטיקה הופחת שיעור ההיוון בשיעור של 0.25% ובנכסי המשרדים ושטחי המסחר הופחת שיעור ההיוון בחלק מהנכסים בשיעור של 0.25%-0.50%.

בקביעת שוויים של קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לשוכר מהותי נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 6.75%-5.50%, בנכסי הלוגיסטיקה נעשה שימוש בשיעור היוון של 5.75% ובנכסי המשרדים ושטחי המסחר נעשה שימוש בשיעור היוון של 5.50%-7.25%.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

א. אומדני שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנימדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים:

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
ליום 30 ביוני 2021			
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
362,056	-	-	362,056
1,225	1,225	-	-
<u>363,281</u>	<u>1,225</u>	<u>-</u>	<u>362,056</u>

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
ליום 30 ביוני 2020			
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
166,523	-	-	166,523
11,975	11,975	-	-
<u>178,498</u>	<u>11,975</u>	<u>-</u>	<u>166,523</u>

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
ליום 31 בדצמבר 2020			
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
311,968	-	-	311,968
11,975	11,975	-	-
<u>323,943</u>	<u>11,975</u>	<u>-</u>	<u>311,968</u>

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים המאוחדים ושווים ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים שלא על פי שווים ההוגן (הסכומים להלן כוללים חלויות שוטפות וריבית לשלם שנצברה לתאריך הדוח על המצב הכספי):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

אגרות חוב

2,920,686	2,232,699	3,832,615	ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)
3,055,658	2,201,786	4,065,278	שווי הוגן

הלוואות לזמן ארוך

1,165,540	1,371,993	370,214	ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)
1,165,369	1,371,867	361,748	שווי הוגן

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

ביאור 6 - 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 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. מימון מחדש של הלוואת קניין TLV וביצוע פירעון מוקדם

ביום 3 בינואר 2021, חתמו הצדדים להסכם המימון שבין חברת הקניין לבין הבנקים המלווים, על תיקון להסכם, שנכנס לתוקף באותו יום, ואשר איפשר לחברת הקניין 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. עם השלמת פרעון ההלוואה, החלו התאגידים הבנקאיים בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת ההלוואה, כך שלמועד פרסום הדוח התקבל מכתב החרגה של קניין TLV מהמשכנתא הרשומה לטובת המממנים ושחררה ערבות החברה בסך 300 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם תהליך הסרת יתר השעבודים והבטוחות כאמור. יתרת עודף העלות שיוחסה להלוואה קודם לשינוי תנאיה ופרעונה המלא, אשר טרם הופחתה בסך 16,897 אלפי ש"ח, נזקפה להכנסות מימון ברבעון הראשון של התקופה המדווחת.

ב. הרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הנפקה פרטית

ביום 24 בינואר 2021, השלימה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה ו') של כ-348 מיליון ש"ח ערך נקוב בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים ממנויים עם סוגי המשקיעים הכלולים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בתמורה כוללת של כ-368 מיליון ש"ח (לפני הוצאות הנפקה בסך של כ-1 מיליון ש"ח). ביום 3 ביוני 2021 הושלמה הרחבה נוספת, בדרך של הנפקה לציבור, (על פי דוח הצעת מדף מיום 2 ביוני שפורסם מכוח תשקיף מדף מתאריך 1 בינואר 2020) וכללה כ-328 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה כוללת של כ-362 מיליון ש"ח (לפני הוצאות הנפקה בסך של כ-3 מיליון ש"ח). הערך הנקוב הכולל של הסדרה, לאחר ההנפקות האמורות עומד על 1,722,310 אלפי ש"ח ושיעור הריבית האפקטיבית השנתית המשוקלל של כלל הסדרה עומד על 1.26%. במסגרת ההנפקות לעיל, בתאריכים 20 בינואר ו-1 ביוני 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 9ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. מימון מחדש של הלוואה לרכישת נכסי מנה

בהמשך לאמור בביאור 8ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, בתחילת תקופת הדיווח נכנסה לתוקף תוספת להסכם בנוגע לתנאי מימון מחדש של ההלוואה הקיימת משנת 2014 (שבאותו מועד יתרתה עמדה על כ-123 מיליון ש"ח), לפיהם תגדל מסגרת האשראי לסך של עד 222 מיליון ש"ח, בריבית של פריים בתוספת 0.55%. בהתאם לשינוי מהותי בתנאים ובאופי הבטוחות שהועמדו, רשמה החברה פירעון של מלוא סכום ההלוואה הקודמת וקבלה של ההלוואה החדשה. עם החתימה על הסכם המימון החדש, התחייבה החברה להשלים את רישום השעבודים ב-9 נכסים והמלווה סילק שעבודים הרשומים על זכויות החברה ב-4 נכסים מבין הנכסים ששועבדו להבטחת ההלוואות מהשנים 2009 ו-2014.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 כ- 203 מיליון ש"ח (ברוטו, לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של 2 מיליון 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 ברוטו שיוחסה לכתבי האופציה לפי שווין ההוגן הינה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח והיתרה בסך של כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו יוחסה לאגרות החוב, עלויות ההנפקה יוחסו לפי השווי היחסי של אגרות החוב וכתבי האופציה. 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 ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI וכן עילות פירעון מיידי הכוללות בין השאר: הרעה מהותית בעסקי החברה, הכללת הערת "עסק חי" 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 רצופים, 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. 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. בעקבות הכרזת הדיבידנד ביום 30 ביוני 2021 עודכן מחיר המימוש לכל כתב אופציה שיעמוד על סך של 254.82088 ש"ח לכל כתב אופציה.

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 הבטחות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. תביעות משפטיות ותלויות

1. בהמשך לאמור בביאור 12 ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לבקשה לאישור תביעה נגזרת נקבעו מועדים לדיוני הוכחות בהליך. כמו כן, הצדדים החלו לנהל הליך גישור. ביום 10 באוגוסט 2021 הגיש המבקש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון ביחס לבקשתו להגיש חוות דעת נגדית ועל החברה להגיש את תשובתה עד ליום 14 בנובמבר 2021.

2. 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 לשוויי ההטבות הכלולות בו. בקשה מתוקנת הוגשה בהסכמת הצדדים ביום 11 במאי 2021. ביום 14 ביוני 2021 הוגשה בקשה להגשת עמדת עורכי הדין המייצגים בעניין חלוקת הגמול ושכר הטרחה.

3. בהמשך לאמור בביאור 5ב' לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הליכים הקשורים במלאי מקרקעין בסיאטל, ארה"ב, הערעור שהגיש התאגיד לוועדה המחוזית בגין דחיית הבקשה להגשת התוכנית המפורטת, נדחה על ידי הוועדה המחוזית והתאגיד ערער על החלטה זו. הדיונים בערעור על החלטת הוועדה המחוזית קבועים לרבעון הרביעי 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 הסתיים ב-31 במרץ 2021 ונכון למועד דוח זה, הצדדים מנהלים ביניהם הליכים משפטיים במסגרתם הליך גילוי המסמכים עדיין מתנהל.

2. 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 כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, תשלום מענק למנכ"ל המנכ"ל לשנת 2020 בסך של 1,541 אלפי ש"ח, בעקבות אישור אסיפת בעלי המניות, שולם הסכום האמור במהלך חודש אוגוסט 2021.

ח. ביום 27 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל 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 שיכנהנו 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.

ט. דיבידנד

ביום 30 ביוני 2021 הוכרז דיבידנד בסכום כולל של 60 מיליון ש"ח אשר חולק ביום 22 ביולי 2021, סכום הדיבידנד למניה הינו כ- 5.18 ש"ח.

ביאור 8 - מגזרי פעילות

א. כללי -

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

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

בשל אופייה העסקי של החברה מגזר זה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה וחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים, וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

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

תוצאות מגזר - כוללות את תוצאות חברת רבוע היצירה וכן את חלקה של החברה בתוצאות חברת המגורים.

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

ב. דיווח על מגזרי הפעילות -

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

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח מפעולות. חלק מהוצאות ההנהלה וכלליות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות של מגזרי הפעילות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים הממציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021				
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	בניה למגורים	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח				
170,186	(6,873)	-	4,859	172,200
329,944	(12,708)	-	-	342,652
457,274	(17,287)	-	(1,813)	476,374
(4,240)				
15,049				
(5,578)				
(89,612)				
372,893				

הכנסות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

ליום 30 ביוני 2021				
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	בניה למגורים	נדל"ן מניב
7,768,369	(30,385)	1,143,837	451,086	6,203,831
5,220,106	(28,162)	3,916,420	186,910	1,144,938

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים הממציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
89,520	4,359	-	(3,498)	90,381
351,042	-	-	(12,641)	338,401
420,502	(278)	-	(14,513)	405,711
			(2,486)	(2,486)
			12,680	12,680
			(24,035)	(24,035)
			(74,360)	(74,360)
				317,510

הכנסות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים הממציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020				
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
166,765	-	-	(12,622)	154,143
(11,468)	-	-	440	(11,028)
121,216	(4,261)	-	(6,434)	110,521
				(2,635)
				4,086
				(42,366)
				(18,780)
				50,826

הכנסות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

ליום 30 ביוני 2020				
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	התאמות למאוחד	סה"כ
5,713,565	452,271	380,350	(106,547)	6,439,639
1,964,272	206,220	2,224,265	(116,842)	4,277,915

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים הממציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
75,569	-	-	(5,367)	72,202
3,881	-	-	420	4,301
64,069	(2,190)	-	(2,307)	59,572
				(1,610)
				1,191
				(11,338)
				(11,321)
				36,494

הכנסות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים הממציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
354,308	-	-	(28,984)	325,324
30,284	-	-	(16,222)	14,062
292,229	(6,524)	-	(26,938)	258,767
			2,803	
			(7,060)	
			21,243	
			(43,210)	
			(44,852)	
			187,691	

הכנסות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הכנסות אחרות, נטו

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר 2020

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		אלפי ש"ח		
5,828,821	421,252	1,152,053	(26,506)	7,375,620
1,865,823	199,673	3,102,879	(23,987)	5,144,388

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

ביאור 9 - אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ

בהמשך לאמור בביאור 4 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 19 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה ביחד עם רבוע נדל"ן היצירה והשותפים בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב.

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם:

- (1) הצדדים להסכם הינם החברה, רבוע נדל"ן היצירה והשותפים ("הלווים") מצד אחד, והתאגידים הפיננסיים אשר יעמידו את המימון לפרויקט על פי ההסכם ("המלווים") מצד שני.
- (2) על-פי ההסכם סכום מסגרת המימון הכולל שיוקצה על ידי המלווים למימון ההקמה של הפרויקט, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, מסגרת ערבויות מכר וערבויות אחרות הינו 1,500 מיליון ש"ח, מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי הדיור בפרויקט וסך של 320 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי המשרדים ("האשראי" או "המימון"). המימון כולל סך של כ-409 מיליון ש"ח שיועמד לצורך פרעון אשראי קיים שהועמד בקשר עם הפרויקט.
- (3) תנאי הפרעון של האשראי והריבית - האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר, כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט.
- תנאי מסגרת המימון ביחס לשטחי הדיור הינם תנאים נהוגים בהסכמי מימון מסוג זה.
- האשראי יישא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.4%, אשר לא תפחת משיעור של 1.9%.
- (4) בטוחות וערבויות - הלווים יעמידו בטוחות נהוגות בהסכמי מימון מסוג זה, ובכללן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על זכויות החכירה של הלווים בפרויקט; (2) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כלל הנכסים וזכויות בפרויקט; (3) שעבודים קבועים ראשונים בדרכה ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווים בהתאם להסכם השיתוף והסכמי החכירה שנחתמו בקשר עם הפרויקט לרבות זכויות החברה בהלוואות שהעמידה החברה לרבוע נדל"ן היצירה ולשותפים; (4) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווים בהסכמי השכירות ובהסכמי המכר; (5) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הון המניות המונפק והנפרע והמוניטין של רבוע נדל"ן היצירה והשותפים. בנוסף, הועמדה לטובת המלווים על-ידי החברה ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל חובות והתחייבויות רבוע נדל"ן היצירה. החברה ואחד השותפים יהיו ערבים ביחד ולחוד על מחצית מהחלק היחסי בחוב הבלתי מסולק של השותף הנוסף, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות להבטחת חובות והתחייבויות השותפים מצד בעלי שליטה בשותפים ("הערבויות").
- כמו-כן, על-פי ההסכם התחייבה החברה שלא ליצור שעבודים צפים על נכסיה וזכויותיה הקשורים לפרויקט וניתנה התחייבות לפיה פרעון האשראי (על פי ההסכם) קודם ועדיף לפרעון הלוואות הבעלים שהועמדו לרבוע נדל"ן היצירה ולשותפים. סמוך למועד הדיווח יתרת הלוואות הבעלים האמורה שהועמדה על ידי החברה הינה כ-274 מיליון ש"ח.

ביאור 9 - אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ (המשך)

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם: (המשך)

- (5) אחריות הדדית והסדרי גביה - המימון ניתן ללווים ביחד ולחוד, בערבות הדדית ביניהם כך שכל אחד מהלווים אחראי למלוא יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין המימון וללא אבחנה בין המימון לשטחי הדיור ולמימון לשטחי התעסוקה או כל אבחנה אחרת. ההסכם כולל הוראות לגבי הסדרי הגביה לפיהם לאחר פרעון יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין המימון מתוך תמורת מימוש בטוחות (שאינן ערבויות), ומבלי לגרוע מהתחייבויות הערבים על פי הערבויות, השיעור היחסי המקסימלי מיתרת החוב האמורה אשר החברה ורבע נדל"ן היצירה יידרשו לשאת בו יהא 26.62% ו-36.69%, בהתאמה.
- (6) תנאים מוקדמים להעמדת המימון ולמשיכת כספים - משיכת כספים כלשהם והתחייבות המלווים להעמדת המימון על פי ההסכם מותנות בהתקיימות תנאים מקובלים שנקבעו בהסכם, עד למועד האחרון שנקבע בהסכם לביצוע משיכת האשראי הראשונה וכן בהמשך התקיימותם של תנאים אלו בכל עת לאחר מכן ("התנאים המוקדמים"). אי קיום תנאי מהתנאים המוקדמים או הפסקת התקיימותו לאורך תקופת מסגרת האשראי יהווה עילה לביטול התחייבותם של המלווים למתן המימון וכן לדרישת פירעון מיידי של יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין המימון בצירוף פיצוי ועמלות בגין פירעון מוקדם.
- (7) ההסכם כולל הסדרים, הצהרות והתחייבויות המקובלים בהסכמי ליווי פיננסי ובכלל זה לעניין עמידה בדוח האפס של הפרויקט, בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, בתקציב הפרויקט וכו'.
- (8) ההסכם כולל הוראות המאפשרות למלווים להעמיד את האשראי לפרעון מיידי, בקרות אירועים מסוימים, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, ובהם כל אחד מהאירועים הבאים: (1) אי עמידה בקצב מכירות/השכרות מאושרות שהוסכם עם המלווים; (2) ביטול הסכם השיתוף בין הלווים ו/או ביטול ו/או שינוי של הסכמי החכירה; (3) חריגה מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבניה; (4) הליכי חדלות פרעון נגד מי מהלווים ו/או הטלת עיקולים על מי מהלווים; (5) העמדת חוב של החברה לפרעון מיידי בסכום השווה ל-10% לפחות מההון העצמי של החברה; (6) ביטול הסכם הקבלן הראשי; (7) שינוי שליטה או שינוי בשיעור האחזקות (בעקיפין או במישרין) במי מהלווים, למעט החברה. ביחס לחברה - שינוי בעקבותיו אלון רבע כחול ישראל בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בה; (8) אם ניירות הערך של החברה תחדלנה להסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ; או החברה תועבר לרשימת שימור; או החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999.
- ההסכם טרם נחתם על ידי הצדדים והוא צפוי להיחתם בימים הקרובים. השלמתו כפופה להתקיימות התנאים המוקדמים כאמור לעיל.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
3 - 4	נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
5 - 6	נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
7 - 9	נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
10 - 11	מידע נוסף ליום 30 ביוני 2021

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 (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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, 19 באוגוסט 2021

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31	ליום 30 ביוני	
בדצמבר	2020	2021
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

646,034	179,187	610,535	מזומנים ושווי מזומנים
311,968	166,523	362,056	נכסים פיננסיים סחירים
148,197	7,980	89,117	פקדונות והשקעות לזמן קצר
11,499	14,362	12,446	לקוחות והכנסות לקבל
8,689	6,755	48,373	חייבים ויתרות חובה
-	-	2,914	נכסי מס לקבל
24,868	24,455	29,507	הלוואות לחברות מוחזקות
1,151,255	399,262	1,154,948	

נכסים לא שוטפים

373,519	(*) 1,058,888	499,239	השקעות בחברות מוחזקות
1,020,837	249,267	1,957,054	הלוואות וסטרי הון לחברות מוחזקות
130,777	110,740	148,942	הלוואות לאחרים
1,292	-	1,057	חייבים לזמן ארוך
-	11,975	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
12,626	(**) 12,668	14,045	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
3,452,159	(**) 3,419,551	3,599,155	נדל"ן להשקעה
4,991,210	4,863,089	6,219,492	
6,142,465	5,262,351	7,374,440	

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ד' לדוחות הביניים המאוחדים.

(**) סווג מחדש.

19 באוגוסט 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מוטי בן-משה	מיכאל (מיקי) זיסמן	ארתור לשינסקי
	יו"ר הדירקטוריון	ממלא מקום מנכ"ל	סמנכ"ל הכספים

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

221,770	169,641	129,769	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
551,055	74,107	1,015,324	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,279	1,268	1,303	חלויות שוטפות בגין חכירות
3,037	3,223	7,724	ספקים ונותני שירותים
29,595	26,587	21,410	זכאים ויתרות זכות
60,000	-	60,000	דיבידנד לשלם
4,388	5,483	-	הפרשות למס
1,657	786	-	חברות מוחזקות
23,100	22,120	2,066	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
895,881	303,215	1,237,596	

התחייבויות לא שוטפות

173,369	181,892	259,878	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
2,363,763	2,154,074	2,810,296	אגרות חוב
7,971	8,641	7,430	התחייבויות בגין חכירות
1,667	1,854	1,685	התחייבויות אחרות
66	595	29	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
465,997	(*) 450,356	507,040	התחייבויות מסים נדחים

3,012,833	2,797,412	3,586,358
------------------	------------------	------------------

2,233,751	2,161,724	2,550,486
------------------	------------------	------------------

6,142,465	5,262,351	7,374,440
------------------	------------------	------------------

הון המיוחס לבעלים של החברה

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ד' לדוחות הביניים המאוחדים.

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
					הכנסות:
206,414	49,218	51,889	101,037	102,030	הכנסות משכירות
11,867	4,276	176,326	-	167,652	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
218,281	53,494	228,215	101,037	269,682	סה"כ הכנסות
					הוצאות ועלויות:
7,697	1,978	2,345	3,439	3,271	אחזקת נכסים
-	-	-	9,403	-	ירידה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
29,679	5,673	6,631	10,795	14,817	הנהלה וכלליות
37,376	7,651	8,976	23,637	18,088	סה"כ הוצאות ועלויות:
180,905	45,843	219,239	77,400	251,594	רווח מפעולות
(47,981)	(14,789)	(53,977)	(36,025)	(74,766)	הוצאות מימון
32,811	9,443	38,189	6,210	68,720	הכנסות מימון
(15,170)	(5,346)	(15,788)	(29,815)	(6,046)	הוצאות מימון, נטו
165,735	40,497	203,451	47,585	245,548	רווח לפני מסים על ההכנסה
(35,651)	(*) (10,271)	(40,753)	(*) (12,652)	(49,883)	מסים על ההכנסה
130,084	30,226	162,698	34,933	195,665	רווח לאחר מסים על ההכנסה
57,665	6,268	154,529	15,893	176,932	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
187,749	36,494	317,227	50,826	372,597	רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ד' לדוחות הביניים המאוחדים.

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				

**רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה
עצמה**

187,749	36,494	317,227	50,826	372,597
---------	--------	----------------	--------	----------------

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

זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו
ממס

(4,724)	(2,284) (*)	(1,574)	172 (*)	1,097
---------	-------------	----------------	---------	--------------

סך רווח כולל לתקופה

<u>183,025</u>	<u>34,210</u>	<u>315,653</u>	<u>50,998</u>	<u>373,694</u>
----------------	---------------	-----------------------	---------------	-----------------------

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ד'2 לדוחות הביניים המאוחדים.

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
176,204	38,613	44,823	89,042	98,814	תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות: מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א') מס רכישה בגין רכישת השליטה בקניון העיר מסי הכנסה ששולמו, נטו
(48,621)	-	-	(48,621)	-	
(15,556)	(3,106)	(4,855)	(8,863)	(8,427)	
112,027	35,507	39,968	31,558	90,387	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:
4,055	890	723	2,180	1,645	ריבית שהתקבלה
(20,210)	(12,863)	(48,257)	(14,842)	(59,942)	השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
-	-	9,938	-	9,938	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	(8,841)	-	(8,841)	מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(28,588)	(4,514)	(5,779)	(13,368)	(13,422)	הלוואות לאחרים
(106,506)	(44,000)	(4,494)	(54,974)	(874,537)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
2,000	-	-	-	2,000	פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
(142,915)	(6,946)	(18,135)	(13,853)	(38,627)	השקעה בניירות ערך סחירים
28,923	8,785	9,436	18,701	33,411	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
(263,241)	(58,648)	(65,409)	(76,156)	(948,375)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:
(58,138)	(29,852)	(36,349)	(31,392)	(37,536)	ריבית ששולמה
-	-	-	-	3,041	הנפקת אופציות
(60,000)	(60,000)	-	(60,000)	(60,000)	דיבידנד ששולם
1,042,548	456,219	359,032	456,219	972,261	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(264,893)	(235,954)	(49,037)	(235,954)	(49,037)	פירעון אגרות חוב
95,853	(2,665)	(79,540)	43,724	(91,201)	אשראי לזמן קצר, נטו
-	-	9,881	-	211,461	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(17,045)	(4,261)	(1,511)	(8,522)	(125,783)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(1,414)	(314)	(363)	(627)	(717)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
736,911	123,173	202,113	163,448	822,489	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
585,697	100,032	176,672	118,850	(35,499)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
60,337	79,155	433,863	60,337	646,034	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
646,034	179,187	610,535	179,187	610,535	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.					

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

נספח לדוח תזרימי מזומנים (א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

187,749	36,494	317,227	50,826	372,597	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה
					התאמות בגין:
35,651	10,271	40,753	12,652	49,883	מסים על ההכנסה
(11,867)	(4,276)	(176,326)	9,403	(167,652)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי
(53,887)	(4,914)	(153,529)	(13,280)	(173,932)	דיבידנדים שהתקבלו, נטו
-	-	2,949	-	13,699	דיבידנד מנכסים פיננסיים
(10,935)	(5,598)	(29,566)	19,725	(49,466)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(28,534)	(6,820)	24,032	(20,165)	16,825	הכנסות מימון, נטו
1,592	331	354	661	827	פחת והפחתות
54,674	29,428	21,781	30,391	39,280	הוצאות ריבית
(529)	-	-	-	(37)	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
173,914	54,916	47,675	90,213	102,024	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
240	(4,425)	2,476	(2,623)	(947)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(2,055)	1,565	(2,073)	1,583	(4,460)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,542	1,143	1,897	1,728	4,687	עלייה בספקים ונותני שירותים
2,563	(14,586)	(5,152)	(1,859)	(2,490)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין
					התחייבויות אחרות
2,290	(16,303)	(2,852)	(1,171)	(3,210)	
176,204	38,613	44,823	89,042	98,814	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה עצמה, לפני מסים ששולמו

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
	3,232	-	-	1,135	-
	60,000	-	60,000	-	60,000
	136,222	7,980	-	7,980	-
	(12,075)	(3,353)	34,157	(13,080)	35,947

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

השקעה בנדל"ן להשקעה

דיבידנד שהוכרז

פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

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

שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 30 ביוני 2021

א. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2020 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021 (להלן "הדוחות הביניים המאוחדים").

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".

ב. הגדרות

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת דוחות הביניים המאוחדים.

החברה - רבע כחול נדל"ן בע"מ.

הקבוצה - החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.

החברה האם - אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון רבע" או "החברה האם").

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

דוחות הביניים המאוחדים - הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

חברה מוחזקת - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.

עסקאות בינחברתיות - עסקות של החברה עם חברות בנות.

יתרות בינחברתיות, הכנסות והוצאות בינחברתיות ותזרימי מזומנים בינחברתיים - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית

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. באשר להתאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה - ראה ביאור 2ד' לדוחות הביניים המאוחדים.

ד. לעניין מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה ראה ביאור 1ב' לדוחות הביניים המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 30 ביוני 2021

ה. להלן פרטים בדבר הכנסות מימון מחברות מוחזקות
 לפרטים נוספים ראה ביאור 5ב' למידע הכספי הנפרד לשנת 2020.

הכנסות מימון מחברות מוחזקות				
לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020		2020	
	2021		2021	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
8,209	1,232	7,495	2,750	14,371

ו. לאירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו ראה ביאורים 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 ומידיים), תש"ל-1970

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה;
2. ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים;
3. שרית לויתן, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה;
4. יוסף בן שלמה, חשב ראשי.

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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.03.2021 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מיכאל (מיקי) זיסמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 באוגוסט, 2021

תאריך

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני 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 הרבעוני) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

19 באוגוסט, 2021

תאריך

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים