



רְבוּעַ כַּחֲלוֹל נִדְלָ"ן בַּע"מ

דוח רבעוני

30 בספטמבר 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

2,662 מ' ש"ח

(*) כולל 89 נכסי סופרים



נכסי החברה



נכסי משרדים בישראל

32 אלפי מ"ר

כ-94% תפוסה

שווי נכסים

402 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים בישראל

51 אלפי מ"ר

כ-86% תפוסה

שווי נכסים

2,144 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

374 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 בספטמבר 2021

CAP RATE 
6.4%

שיעור תפוסה (1) 
96%

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

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

EPRA NRV 
מיליארד ש"ח **3.3**

סך נכסי המאזן 
מיליארד ש"ח **8.3**

FFO Q3 2021 
מ' ש"ח **45**

NOI Q3 2021 
מ' ש"ח **80**

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

חוב ל-CAP, נטו 
51.7%

מח"מ חוב משוקלל 
שנים **3.1**

ריבית חוב משוקללת 
1.64%

(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 בספטמבר 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 ברבעונים הראשון והשני 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") ובפרק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2021, שפורסם ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-068428) (להלן: "דוח הרבעון השני 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 7' 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	רבעון III	
31.12.2020				
993,944	994,562	1,090,594	1,094,640	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
68,360	16,983	17,102	17,299	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(4,134)	618	96,032 ^(ב)	4,046	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.8%	6.3%	6.3%	שיעור תשואה (%)
1,116	1,109	1,113	1,118	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (שנתי) (ש"ח) ^(ג)
-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

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

(ב) לפרטים אודות רווחי שערך בתקופה ראו סעיף 1.3.2.3 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2021.

(ג) חישוב דמי שכירות ממוצעים למ"ר ברבעון 2 2021, עודכן בדוח זה כך שהוא כולל הכנסות משכר דירה בסופרמרקט ברחוב יהודה מכבי, תל אביב וכולל את שטחי סופרמרקט זה.

3.1.2. בהמשך לאמור בסעיף 18.8.1.1' לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, ברבעון השני לשנת 2021 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, לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים. לאחר תקופת הדוח, הנכס נגרע מקבוצת הסופרים המושכרים למגה.

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	רבעון ווו	
31.12.2020				
1,548,609 ^(א)	1,548,609 ^(א)	1,719,300 ^(ב)	1,719,300 ^(ב)	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
64,631	18,154	20,227	20,097	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(10,261)	-	151,308 ^(ג)	(762)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
90%	85%	83% ^(ה)	81% ^(ה)	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ד)
4.2%	4.7%	4.6%	4.6%	שיעור תשואה (%)
159	228	237	235	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח) ^(ו)
249	-	302 ^(ה)	307	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(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 וליום 30 בספטמבר 2021 הינו בהתאם לשמאות המצורפת לדוח הרבעון השני לשנת 2021 ולמכתב היעדר השינויים המצורף לדוח זה, בהתאמה.

(ב) שווי הנכס ליום 30 ביוני 2021 וליום 30 בספטמבר 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 וליום 30 בספטמבר 2021 אינו כולל את שטחי המסחר במגרש 6 (בשווי של כ- 36 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) ליום 30 ביוני 2021 וליום 30 בספטמבר 2021 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. לאחר תקופת הדוח מזכרי הבנות הנ"ל הובשילו לכדי הסכם חתום.
- (ו) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים 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 ו' 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 ובתקופת 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

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 בספטמבר 2021 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 30 ביוני 2021, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניון TLV ליום 30 ביוני 2021 ראו הטבלה בסעיף 3.2.3 לפרק א' לדוח הרבעון השני לשנת 2021 והערכת השווי שצורפה לדוח הרבעון השני לשנת 2021, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות מעריך השווי, לרבות אודות השכלתו וניסיונו ראו הערכת השווי אשר צורפה לדוח הרבעון השני לשנת 2021 כאמור.

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 ז' (3) לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

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), חלף הבטוחות ששחררו כאמור לעיל.

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	רבעון 3	
אלפי ש"ח					
416,694	416,911	416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות עלויות מצטברות בגין בניה עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) סה"כ עלות מצטברת סה"כ עלות מצטברת בספרים
14,053	19,807	24,934	25,849	26,492	
867	15,589	22,301	27,571	31,155	
13,293	19,466	20,947	22,444	25,031	
444,907	471,773	485,093	492,775	499,589	
451,158	481,212	494,358	502,024	509,229	
30,247	30,030	30,030	30,030	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) סה"כ עלות שנותרה להשלמה שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)
44,209	39,189	34,062	33,147	32,504	
381,157	366,434	370,247	364,977	374,579	
9,174	3,001	1,501	500	1,000	
464,787	438,654	435,840	428,653	438,113	
0%	4%	6%	7%	8%	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

עלויות שהושקעו

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה

2019	2020	2021			(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
49	82	4	19	17	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,884	7,240	355	1,596	1,496	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,400	30,711	30,606	32,525	32,398	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
49	131	135	154	171	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,884	11,125	11,480	13,076	14,573	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,400	30,603	30,603	30,838	30,998	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	1,305,182	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
118,087	340,448	351,325	403,246	470,155	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
13%	34%	35%	39%	44%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
341	259	255	236	219	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (א)
33,903	26,663	26,307	24,711	23,215	יחידות דיור (מ"ר)	
350	350	350	350	350	שטחי מסחר (מ"ר)	
404,781	339,542	344,169	328,297	312,844	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)	18 יח"ד (1,747 מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#)/(מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]	
-	-	31,969	32,995	34,826	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

* הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

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

בתקופת הדוח התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים בהסכם מימון חדש במסגרתו, בין השאר, ייפרע הסכם המימון הקיים, יועמד מימון נוסף לפרויקט וכן יועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט. השלמת ההסכם כפופה להשלמת תנאים מוקדמים טכניים שטרם התקיימו. לפרטים ראו בביאור 7'ב' לדוחות הכספיים פרק ג' לדוח רבעוני זה ובדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-068119) הכלול בדוח זה על דרך ההפניה. לאור זאת, הוסכם עם הגורמים המממנים של פרויקט תוצרת הארץ, על הארכת מועד הפרעון של הסכם המימון הקיים עד ליום 1 בדצמבר 2021.

5.4. לאחר תקופת הדוח, בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט תוצרת הארץ.

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.

6.3. אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ומצויות במחזור

לפרטים אודות הנפקות של אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרות, ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון וכן ביאורים 7'ג' ו- 9'ג' לדוחות הכספיים, פרקים ב' ו-ג' לדוח זה, בהתאמה.

7. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו (סעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020) והון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמון למועד פרסום הדוח (סעיף 11 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020)

בהמשך לאמור בסעיף 6 בפרק א' בדוח הרבעון הראשון לשנת 2021, בדבר הנפקת 614,331 כתבי אופציה (סדרה 1), הניתנים למימוש ל- 614,331 מניות של החברה, יצוין כי לאחר תקופת הדוח מומשו 3,692 כתבי אופציה (סדרה 1) ל- 3,692 מניות של החברה, בתמורה לסכום לא מהותי.

כפי שמסרה אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה, המחזיקה למועד דוח זה במניות החברה המהוות כ-58.40% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-56.30% בדילול מלא), עובר לפרסום דוח הדירוג² מסרה

² דוח הדירוג שפירסמה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות"), ביום 15 בנובמבר 2021, שצורף לדיווח מיידי שפרסמה החברה באותו המועד (אסמכתא מס': 2021-01-097573) ("דוח הדירוג"), לפיו הועלה דירוג המנפיק ודירוג סדרות אגרות החוב של החברה, בדרגה (notch) אחת, באופן שדירוג המנפיק ודירוג אגרות החוב שאינן מובטחות (סדרות ה', ו' ו-ט') של החברה, נקבע על ilAA-, ובאופן שדירוג אגרות המובטחות (סדרות ז' ו-ח') של החברה, נקבע על ilAA, הכל בהתאם לשיקולים וההנחות המופיעות בדוח הדירוג.

אלון רבוע כחול למעלות, כי בכוונתה לממש את כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, הניתנים למימוש למניות החברה, במהלך שנת 2021. למיטב ידיעת החברה, למועד דוח זה מחזיקה אלון רבוע כחול ב-99,900 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, הניתנים למימוש (בהנחת מימוש מלא) ל-99,900 מניות של החברה, בתמורה לסך של כ-25 מיליון ש"ח.

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

ראו ביאור ז'7 לדוחות הכספיים.

9. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020

9.1. 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' 2021-01-047830) ודוח מידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-063958).

9.2. הדירקטורים של החברה

ביום 15 באוקטובר 2021 הסתיימה כהונתו של מר רון הימן כדירקטור חיצוני בחברה, לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 באוקטובר 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-156756).
ביום 24 באוקטובר 2021 החלה גב' לימור עטר רוזנבך, המכהנת כסמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת החברה באלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, לכהן כדירקטורית בחברה. לפרטים אודות גב' עטר רוזנבך בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות ואודות גמול הדירקטורים שישולם לגב' עטר רוזנבך, ראו דיווח מידי של החברה מיום 24 באוקטובר 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-159339) ודיווח מידי המדווח בסמוך לדוח זה.
ביום 15 בנובמבר 2021 הסתיימה כהונתו של מר יבגני צ'רקסקי כדירקטור בחברה, לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 בנובמבר 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-094963).
ביום 29 בנובמבר 2021 החל מר ראובן אדלר לכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לאחר מינויו באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 24 באוקטובר 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-090874) ודיווחיה המידיים המדווחים בסמוך לדוח זה.

10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2021

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

29 בנובמבר 2021

תאריך

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מיכאל (מיקי) זיסמן	מוטי בן-משה
ממלא מקום מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

פרק ב

דוח הדירקטוריון על מצב 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" או "רבע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1. כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה, חברות בנות שלה וחלק החברה בחברות בשליטה משותפת (להלן: "הדוחות הכספיים" או "הדוח הכספי לרבעון השלישי 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' 01-035379-2021, 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 ברבעונים הראשון והשני 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' 01-031834-2021) (להלן: "דוח הרבעון הראשון לשנת 2021") ובפרק ב' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2021, שפורסם ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 01-068428-2021) (להלן: "דוח הרבעון השני 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 השלישי 2021.

1.3.1. משבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה

1.3.1.1. כללי

לפרטים אודות השלכות משבר הקורונה, ראו סעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2020 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2020"), סעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון הראשון לשנת 2021 וסעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2021.

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 התאפיינה בעלייה במספר המאומתים ובמספר החולים הקשים, כאשר אובחנה תחלואה גוברת גם בקרב מחוסנים בשתי מנות החיסון.¹ בהתאם, הוחזרו חלק מההגבלות על-פי מתווה "התו הירוק" ו-"התו הסגול" ומשרד הבריאות הודיע על מתן מנת חיסון שלישית ("בוסטר") לאוכלוסייה בישראל.

על פי פרסומי משרד הבריאות, סמוך למועד פרסום הדוח שיעור המתחסנים מכלל אוכלוסיית ישראל הינה כ-2,56% כאשר כארבעה מיליון ישראלים חוסנו במנת חיסון שלישית.

יצוין כי ערב פרסום דוח זה מתגבר החשש מפני התפרצות של ווריאנט חדש של נגיף הקורונה (אומיקרון) בעולם ובישראל. ממשלת ישראל הודיעה על צעדים ראשוניים למניעת התפרצות בישראל. במועד פרסום הדוח, אין כל יכולת להעריך את סיכויי התפרצות הווריאנט והשפעותיה.

בחודש אוקטובר 2021 פרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל² תחזית מקרו-כלכלית במסגרתה הונח כי תהליך הסרת המגבלות בישראל ימשך במקביל לדעיכה הדרגתית של המגפה בעולם בשנתיים הקרובות, זאת לצד התפרצויות של גלי תחלואה נוספים בארץ ובעולם אשר ילוו בהגבלות "רכות" יחסית אשר פגיעתם בפעילות הכלכלית תהיה מוגבלת. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 7% ו-5.5% בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה. שיעור התעסוקה המותאם יעלה לאורך תקופת התחזית, ויעמוד על 59.5% בסוף 2022. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הבאים (המסתיימים ברבעון השלישי של 2022) צפוי לעמוד על 1.7% ובסוף שנת 2022 הוא צפוי לעמוד על 1.6%.

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, השתקפה 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 לא ניכרה השפעה מהותית כלל. בתחום הנדל"ן למגורים, בתקופת הדוח ולאחריה, לא אירעו עיכובים בפרויקט המגורים בתוצרת הארץ עקב משבר הקורונה.

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, עד כה, 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 הסגרים הכלליים שהוטלו על המשק הישראלי.

¹ ראו הודעת משרד הבריאות בקישור: https://www.gov.il/BlobFolder/news/30072021-01/he/NEWS_Corona_3rd-and-moderna-30072021.pdf

² <https://datadashboard.health.gov.il/COVID-19/general>

³ ראו התחזית המלאה כפי שפורסמה באתר בנק ישראל בקישור <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast1021h.aspx>

כאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח נכנסו לתוקפן הגבלות מסוימות ובהן החלת 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 המתעדכנות מעת לעת.

בתקופת הדוח, לא חל שינוי במדיניות החברה בהתנהלות מול שוכריה. עיקר הגידול, בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, ביתרת הלקוחות בתקופת הדוח נובעת מהפעלת המדיניות של פריסת תשלומי דמי השכירות ומהליכים משפטיים מתמשכים לגבייה.

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 ליום 30 בספטמבר 2021 הינו כ- 96%⁴ למול כ- 97% ליום 31 בדצמבר 2020.

להערכת החברה, עדיין קיימת אי ודאות מסוימת לגבי ההתפתחות העתידית של מגפת הקורונה והשפעותיה השונות, בייחוד לאור המגמות השונות בתחלואה בתקופת הדוח ולאחריה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הניסיון הנצבר של מערכת הבריאות וממשלת ישראל בהתמודדות עם המגיפה, ובכלל זה לעניין חיסון האוכלוסייה במקביל לנקיטת פעולות משלימות, עשויים להביא 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 ההשלכות 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.

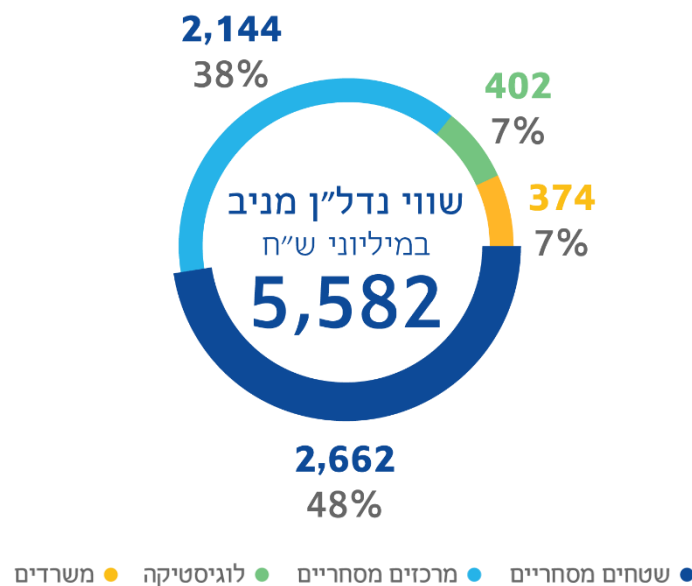
להערכת הנהלת הקבוצה, לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, ביכולת גיוסי אשראי בהיקף משמעותי, באיכות נכסיה ובפיזור תיק הנכסים שבבעלותה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת סיכון החשיפה של עסקי החברה והחברות הבנות למשבר או להאטה כלכלית. הנהלת הקבוצה עוקבת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

מובהר, כי עדיין קיימת אי ודאות ביחס להשלכות הישירות ו/או העקיפות של התפתחויות משבר הקורונה על השווקים השונים, לרבות לעניין משך ועוצמת ההאטה הכלכלית בעולם ובמשק הישראלי בפרט. בהתאם, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן ודאי את ההשפעות של משבר הקורונה על פעילותה של הקבוצה, ובהתאם ההערכות והאומדנים הכלולים בסעיף זה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד פרסום דוח זה. הערכות החברה בדבר השלכות משבר הקורונה על פעילות החברה, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, ככל שיתרחשו התפרצויות מחודשות בעתיד וכו' ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן לחזות מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

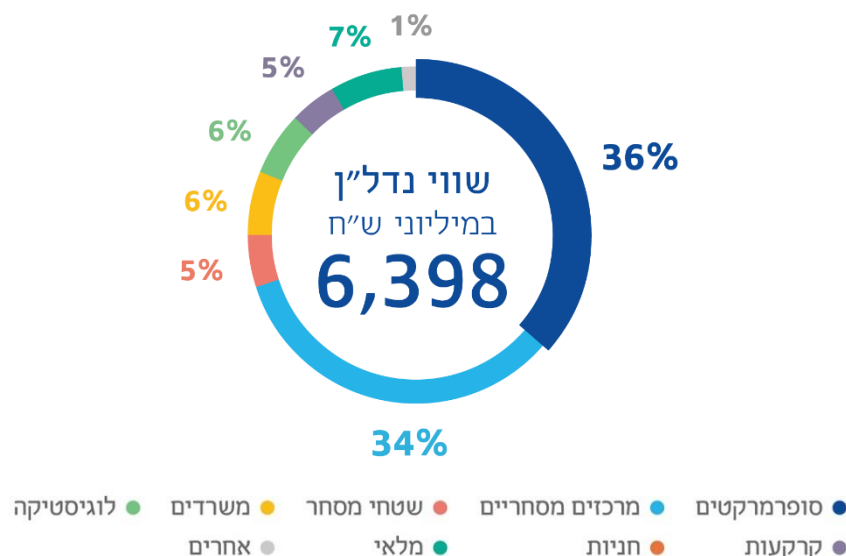
⁴ יצוין, כי בתקופות שקדמו ליום 30 ביוני 2021 לא נטרלו כל שטחי האחסנה בקניון TLV.

1.3.2.1. נכון ליום 30 בספטמבר 2021, לקבוצה 114 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T חניון גבעון). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ- 417,900 מ"ר, מתוכם סך של כ- 288,011 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 בספטמבר 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 המסווגים כנדל"ן להשקעה:



להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



⁵ יצוין, כי בתקופות שקדמו ליום 30 ביוני 2021 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 שבתקופת 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. מכתב מעריך השווי לפיו ליום 30 בספטמבר 2021 לא חל שינוי בשווי הנכס ביחס לשווי הנכס לפי הערכת השווי של קניין TLV ליום 30 ביוני 2021 מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי ליום 30 ביוני 2021 ראו סעיף 3.2.3 לפרק א' (עדכון לתיאור עסקי התאגיד) לדוח הרבעון השני לשנת 2021 והערכת השווי שצורפה לו, הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.2.3. **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 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. לאחר תקופת הדוח, בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.3 להלן וההפניות שם וביאור 7ב' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

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.

1.3.3.1. פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב "East&" - 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 189 הסכמי מכר דירות ו-7 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. כמו-כן, בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. לאחר תקופת הדוח, בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר הבנייה מלא לפרויקט. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הלוואה שנטלה החברה ממוסד פיננסי, ראו סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, ביאור א'8(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020, וסעיף 5 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

בתקופת הדוח התקשרו החברה, חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים בהסכם מימון חדש במסגרתו, בין השאר, ייפרע המימון הקיים, יועמד מימון נוסף לפרויקט וכן יועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט. השלמת ההסכם כפופה להשלמת תנאים מוקדמים טכניים שטרם התקיימו. לפרטים ראו בביאור א'7' לדוחות הכספיים פרק ג' לדוח זה ובדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 068119-01-2021) הכלול בדוח זה על דרך ההפניה. לאור זאת, הוסכם עם הגורמים המממנים של פרויקט תוצרת הארץ, על הארכת מועד הפרעון של הסכם המימון הקיים עד ליום 1 בדצמבר 2021.

נכון למועד זה, אין וודאות כי כל תהליכי הרכישה ישתכללו לכדי הסכמים מחייבים ובנוסף, אין וודאות כי הסכם המימון החדש יושלם ובאיזה עיתוי. 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 א'5' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020, וכן ביאור א'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	-
סדרה ו'	ספטמבר 2021	ראו הערה (ד)	466,776,000	כ- 520	-
סדרה ח'	אוקטובר 2021	ראו הערה (ה)	261,000,000	כ- 295	ראו הערה (ה)
סכום הגיוס בגין הרחבות סדרה כמפורט לעיל			כ- 1,745		

(א) הנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. דיווחים מיידיים מיום 19, 20 ו-24 בינואר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-008604, 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 וסעיף 7 לפרק א' לדוח רבעוני זה.

(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.

(ד) דוח הצעת מדף מיום 5 בספטמבר 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-076756) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) הנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. כמפורט בדיווחים מיידיים מיום 28 ו-31 באוקטובר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-092551 ו-2021-01-161718, בהתאמה) הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה. החברה תעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נכסים נוספים המותרים לשעבוד כבטוחה לפי שטר הנאמנות בכפוף לאמור וכמפורט בסעיפים 2.3 ו-3 לדיווח המידי הנ"ל מיום 28 באוקטובר 2021. יצוין, כי הנכסים הנוספים שישועבדו כאמור, הינם נכסים אשר נכון למועד דוח זה משועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה ואולם בכוונת החברה לפעול לסילוק שעבודים אלו, בסמוך לאחר פירעון קרן חלקי של אגרות החוב (סדרה ז') הקבוע ליום 30 בנובמבר 2021, ולשיעבודם לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). למועד אישור הדוח, סך של כ- 222.69 מיליון ש"ח מכספי תמורת ההנפקה טרם הועבר לחברה ומופקד בחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על הנכסים כאמור.

לפרטים נוספים ראו ביאורים 7ג', 7ה' ו-9ג' 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.

1.5. פירעון חלקי של קרן אגרות החוב

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

1.6. עדכון דירוג החברה ואגרות החוב לאחר תקופת הדוח

ביום 15 בנובמבר 2021 הודיעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") על העלאת הדירוג של התאגיד לדירוג ilAA עם אופק יציב; כמו כן הודיעה מעלות על העלאת הדירוג של הסדרות המבוטחות בנכסי נדל"ן מניב (סדרות ז' ו-ח) של החברה לדירוג ilAA ואת דירוג הסדרות הלא מבוטחות (סדרות ה', ו' ו-ט') לדירוג ilAA, הכל כמפורט בדוח הדירוג שפרסמה מעלות, שצורף לדיווח מיידי שפרסמה החברה באותו המועד (אסמכתא מס': 2021-01-097573).

1.7. חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 60 מיליון ש"ח שהוכרז ביום 30 ביוני 2021 וחולק ביום 22 ביולי 2021, ראו ביאור 7' 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.

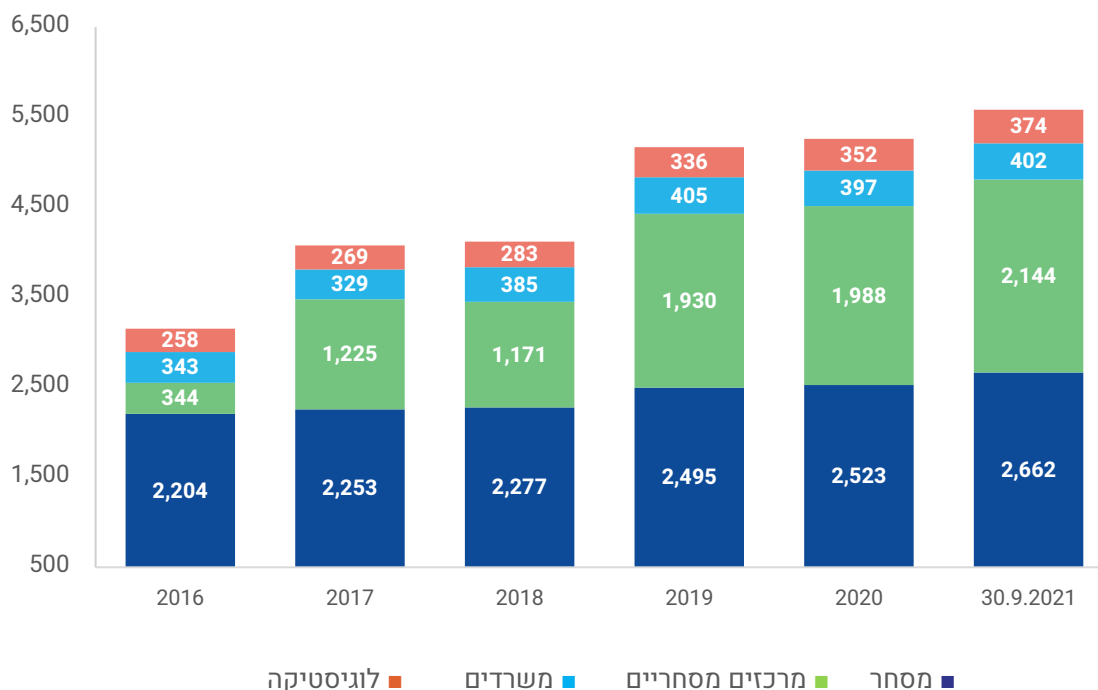
כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (לא מבוקרים ולא סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה, בנפח א' לדוח הדירקטוריון.

1.8.1. סקירת מדדי ביצוע – דוחות מאוחדים מורחבים

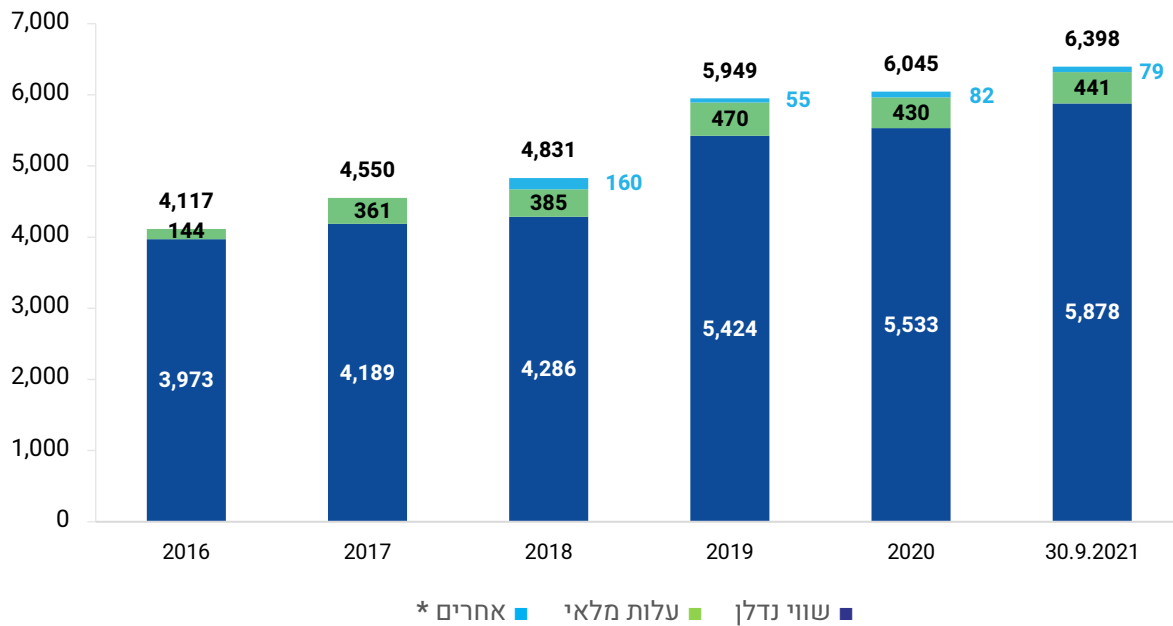
נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)	סך שווי בספרים	מתוך זה שווי זכויות	NOI לתקופה	תפוסה (א)
נכסים מסחריים	2,662	225	116	98%
מרכזים מסחריים	2,144	-	76	86%
נכסי משרדים	402	59	20	94%
נכסי לוגיסטיקה	374	31	14	100%
נכסים אחרים	233	-	8	-
סה"כ	5,815	315	234	96%

(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 המסווג כנדל"ן להשקעה 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.

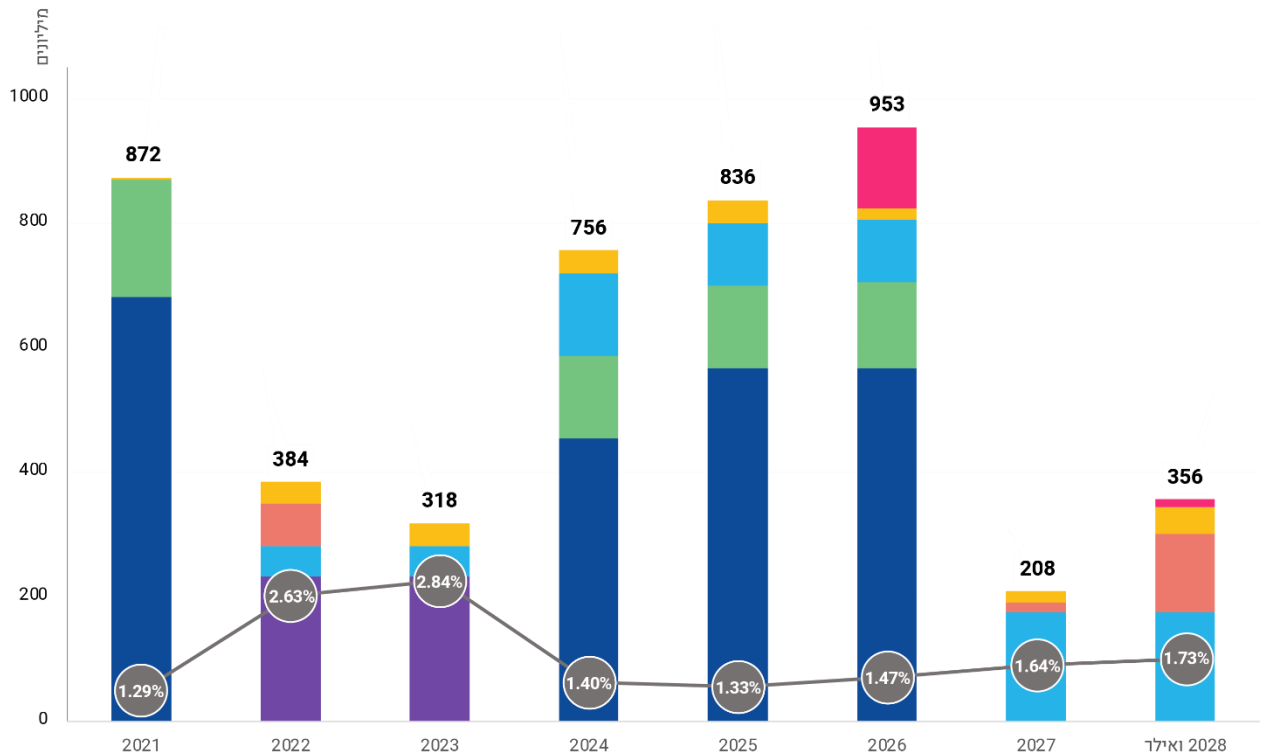
1.8.2. ניהול מבנה החוב

לעניין גיוסי אגרות החוב שהשלימה החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.4 לעיל. לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 30 בספטמבר 2021 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ- 5.1 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.1 שנים והריבית המשוקללת הינה כ-1.64% אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה מאוד נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 3.3 מיליארד ש"ח.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 הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה היחס האמור הינו כ- 56.9%. 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 קניון TLV בחודש ינואר 2021. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם הליך הסרת השעבודים.

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



● אגח סדרה ה ● אגח סדרה ו ● אגח סדרה ז ● אגח סדרה ח ● אגח סדרה ט
● הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים ● הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים - תשלומי בלון^(ב)

- (א) לא כולל הלוואה בסך של כ- 259 מיליון ש"ח שנטלה החברה למימון רכישת המקרקעין בתוצרת הארץ שמועד פירעונה 1 בדצמבר 2021. לפרטים נוספים בדבר הסכם מימון חדש ראה בסעיף 1.3.3.1 לעיל.
- (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 בספטמבר 2021



● אגרות חוב ● הלוואות מבנקים ● הלוואות ממוסדיים ואחרים

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	רבעון 3 2021	
80	67	77	71	75	79	80	NOI

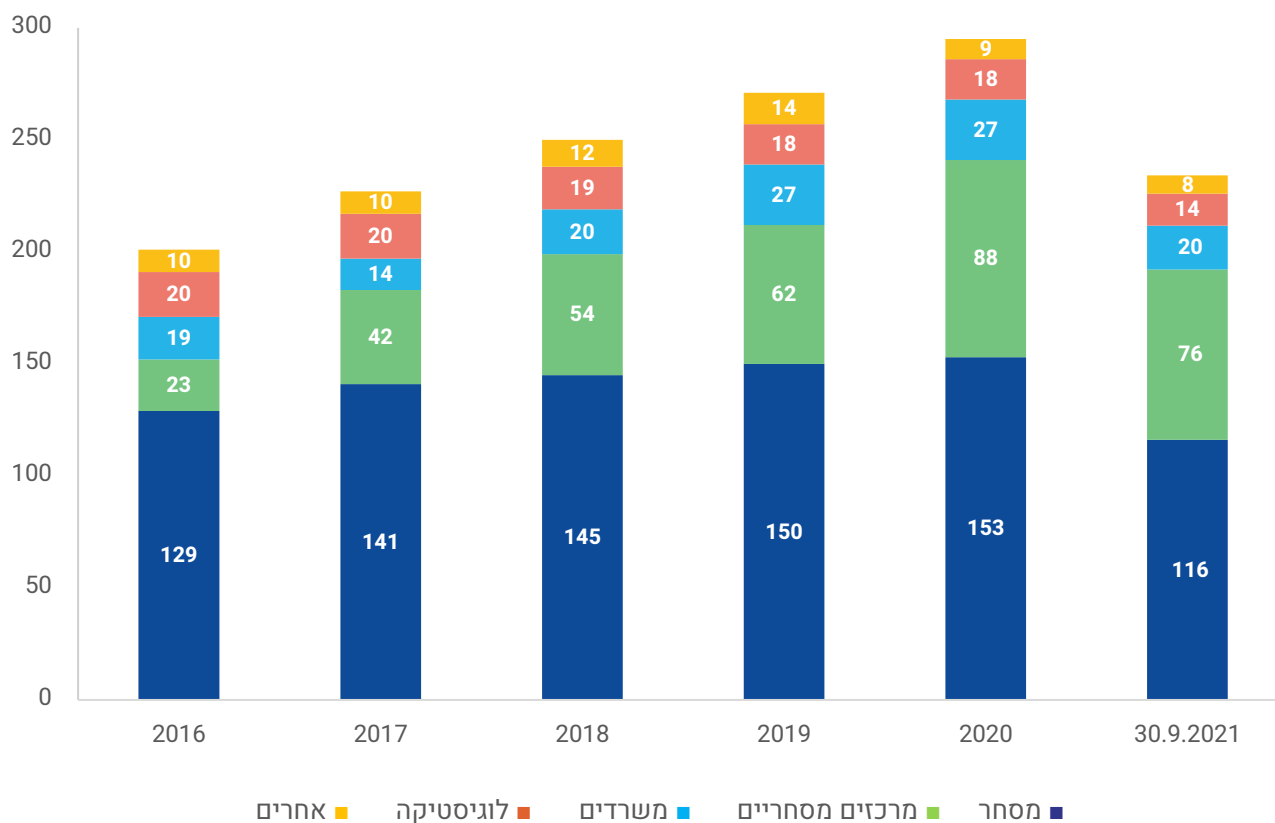
NOI ברבעון השלישי לשנת 2021 הסתכם לסך של כ- 80 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 3% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת משיפור בתוצאות המרכזים המסחריים והלוגיסטיים.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח					
(*) 280,424	73,501	77,795	(*) 211,750	224,901	NOI
15,051	3,935	1,892	12,505	9,255	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה
295,475	77,436	79,687	224,255	234,156	NOI חלק הבעלים

(*) לאחר עדכון לא מהותי של מספרי השוואה.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)

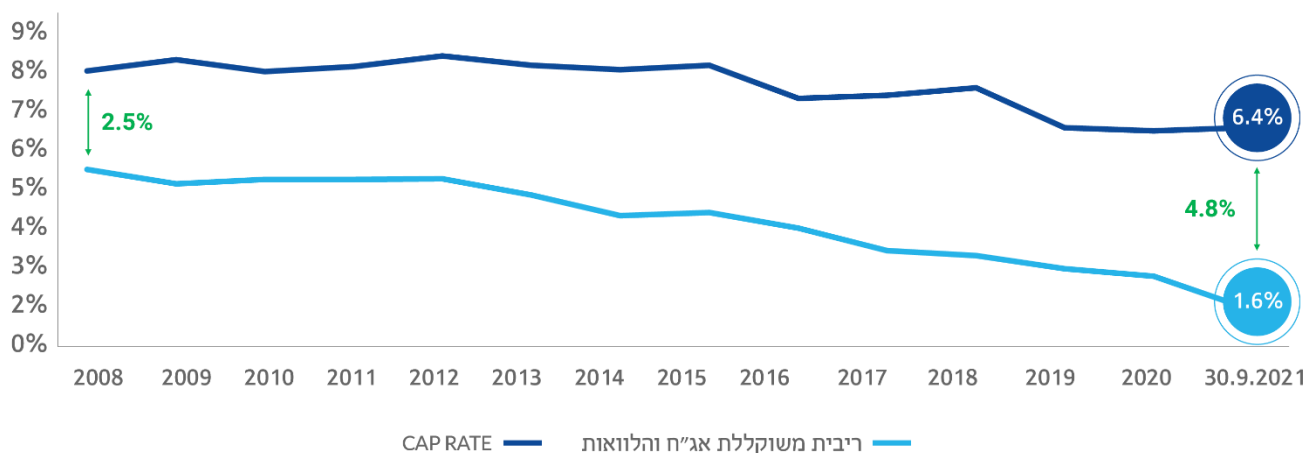


CAP RATE

תחשיב שיעור תשואה משוקלל
הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון השלישי לשנת 2021
5,877,911	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
78,945	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(598,511)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(444,819)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
4,913,526	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
79,687	NOI נדל"ן מניב רבעון שלישי 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח				
187,749	58,614	32,615	109,440	405,212	רווח נקי לתקופה
(30,284)	(20,325)	(8,796)	(8,857)	(351,448)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
6,430	876	2,352	3,005	6,324	פחת והפחתות
36,311	11,528	(4,341)	16,828	75,024	הוצאות מיסים ואחרות
(4,612)	277	3,314	526	7,216	התאמות שונות ⁽¹⁾
(55,392)	(11,521)	20,209	(16,678)	(7,434)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות ⁽²⁾
140,202	39,449	45,353	104,264	134,894	FFO לפי גישת ההנהלה ⁽³⁾

- (1) התאמת הוצאות והכנסות לא במזומן והוצאות חד פעמיות.
- (2) התאמה של מספרי השוואה בגין הכנסות מימון מהלוואות שניתנו.
- (3) עלייה ב- FFO של כ-30% לעומת התקופה המקבילה בעיקר עקב שיפור ב- NOI של הקבוצה ושינוי במבנה החוב.



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	30.9.2020	30.9.2021	
אלפי ש"ח			
2,233,751	2,219,741	2,582,458	הון עצמי איחוד יחסי
591,208	575,671	673,065	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,824,959	2,795,412	3,255,523	EPRA NRV
243.85	241.30	281.01	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	30.9.2020	30.9.2021	
אלפי ש"ח			
2,233,751	2,219,741	2,582,458	הון עצמי איחוד יחסי
295,604	287,836	336,533	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
2,529,355	2,507,577	2,918,991	EPRA NTA
218.33	216.45	251.96	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	30.9.2020	30.9.2021	
אלפי ש"ח			
2,233,751	2,219,741	2,582,458	הון עצמי איחוד יחסי
(134,801)	(44,954)	(272,768)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
2,098,950	2,174,787	2,309,690	EPRA NDV
181.18	187.72	199.37	EPRA NDV למניה (ש"ח)

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר			
	2020	2020	2021		
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח				
	(א)	1,481,514	878,149	2,095,996	נכסים שוטפים
	(ב)	5,339,018	5,260,940	5,669,190	נדל"ן להשקעה
	(ג)	1,242,253	394,785	315,633	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
	(ד)	276,995	1,035,856	337,513	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בניכוי חלויות שוטפות
	(ה)	2,914,818	2,341,731	4,368,290	אגרות חוב
	(ו)	2,231,232	2,219,741	2,580,579	סך הכל הון
		7,375,620	6,644,212	8,336,448	סך המאזן

- (א) עיקר העלייה בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2020 נובעת מעלייה ביתרות המזומנים בין היתר הנובעת מהנפקות אגרות חוב, עלייה בשווי ניירות ערך סחירים וזאת כתוצאה מקבלת התמורה מביצוע הרחבות אגרות החוב של החברה מתחילת השנה וזאת בתמורה בסך של 1.5 מיליארד ש"ח.
- (ב) הגידול בשווי נדל"ן להשקעה נובע מכך שבמהלך תקופת הדוח ביצעה החברה שמאויזות לנכסיה ושווי הנדל"ן להשקעה החל מהדוחות ליום 30 ביוני 2021 בסך של כ- 336 מיליון ש"ח.
- (ג) עיקר הקיטון נובע מפירעון מוקדם של הלוואות קניין TLV שנפרעה במלואה בחודש ינואר 2021 ונכללה בזמן הקצר ביום 31 בדצמבר 2020.
- (ד) עיקר הקיטון בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון מוקדם של הלוואות קניין TLV שנפרעה במלואה בחודש ינואר 2021.
- (ה) במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה בסך של כ- 1,242 מיליון ש"ח, נטו וכן הנפיקה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') בסך של כ- 198 מיליון ש"ח, נטו.
- (ו) עיקר הגידול בהון העצמי נובע מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ- 406 מיליון ש"ח ובקיזוז דיבידנד שחולק בסך 60 מיליון ש"ח.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2020	2021	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח					
הכנסות						
(א)	311,262	83,750	86,360	237,893	251,687	הכנסות משכירות
	-	-	-	-	4,859	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ב)	14,062	5,211	6,436	-	336,380	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	21,243	13,571	3,741	17,657	18,790	חלק החברה ברווחי חברות בשליטה
	2,803	-	-	-	-	משותפת, נטו
						הכנסות אחרות, נטו
	349,370	102,532	96,537	255,550	611,716	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות						
	27,483	9,987	11,190	24,926	32,378	אחזקת נכסים ומבנים
	2,144	815	1,743	1,710	4,921	עלות דירות שנמכרו
(ב)	-	-	-	5,817	-	ירידה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	3,495	621	1,021	2,720	3,173	מכירה ושיווק
(ג)	40,495	8,172	9,338	25,468	29,916	הנהלה וכלליות
	73,617	19,595	23,292	60,641	70,388	סה"כ הוצאות ועלויות
	275,753	82,937	73,245	194,909	541,328	רווח מפעולות
(ד)	(68,244)	(20,043)	(52,025)	(58,208)	(128,924)	הוצאות מימון
(ה)	25,034	9,854	14,472	5,653	85,793	הכנסות מימון
	(43,210)	(10,189)	(37,553)	(52,555)	(43,131)	הוצאות מימון, נטו
	232,543	72,748	35,692	142,354	498,197	רווח לפני מס
	(44,852)	*(14,134)	(2,733)	(32,914) (*)	(92,345)	מסים על ההכנסה
	187,691	58,614	32,959	109,440	405,852	רווח נקי לתקופה
	187,749	58,614	32,615	109,440	405,212	רווח המיוחס לבעלים
	(58)	-	344	-	640	רווח (הפסד) המיוחס
	187,691	58,614	32,959	109,440	405,852	רווח נקי לתקופה

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

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

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר משכ"ד במרכזים המסחריים לעומת התקופה המקבילה בה היו סגרים ושיאי משבר הקורונה וכן מעלייה 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-13 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-61 מיליון ש"ח מתוכם כ-12 מיליון ש"ח ברבעון השלישי וכן רווח מפדיון מוקדם בגין פרעון הלוואת חברת הקניון בסך של כ-17 מיליון ש"ח.

1.8.3.3. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2020	2021	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח						
						תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(א)	124,637	51,668	69,080	94,289	186,540	
						תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ב)	(169,731)	(54,838)	(76,625)	(79,122)	(157,161)	
						תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון
(ג)	647,018	16,667	474,054	117,621	430,858	

- (א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-199 מיליון ש"ח לפני מס, לעומת כ-156 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, עיקר השינוי נובע משיפור בתוצאות התפעוליות של החברה ומקבלת דיבידנדים מחברות בנות ממכשירים פיננסיים. בתקופה המקבילה התזרים מפעילות שוטפת כלל תשלומי מס רכישה בסך של כ-49 מיליון ש"ח.
- (ב) הגידול בתזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ-73 מיליון ש"ח וכן מתן 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-26 מיליון ש"ח.
- (ג) תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מקבלת תמורות בגין גיוס אגרות חוב בסך של כ-1,489 מיליון ש"ח, פרעונות אג"ח בסך של כ-49 מיליון ש"ח וכן תשלומי דיבידנד בסך 120 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו בעיקר לפרעון הלוואות 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-228 מיליון ש"ח, ומהגדלת מסגרת אשראי בסך של כ-88 מיליון ש"ח.

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

2.1. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

2.1.1. החברה מנהלת משא ומתן מתקדם לרכישת מקרקעין בירושלים, בשטח של כ-13 דונם, בתמורה לסך שבין 115 ל-125 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את מועד השלמת המשא ומתן, אם וככל שיושלם. השלמת העסקה, אם וככל שהמשא ומתן יבשיל לכדי הסכם מחייב, תהא כפופה לתנאים מתלים, ביניהם, אישורי צדדים שלישיים.

2.1.2. לפרטים בדבר סיום ותחילת כהונת דירקטורים בחברה, ראו סעיף 9.2 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

2.1.3. לפרטים בדבר הנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, ראו סעיף 1.4 לעיל.

2.1.4. לפרטים בדבר פרסום דוח דירוג מעודכן על ידי מעלות והעלאת דירוג החברה ואגרות החוב, ראו סעיף 1.6 לעיל.

2.1.5. לפרטים בדבר מימוש כתבי אופציה (סדרה 1) למניות של החברה והודעת בעלת השליטה ראו סעיף 7 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

2.1.6. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, ראו סעיפים 1.3.2.3 ו-1.3.3.1 לעיל.

2.1.7. לאירועים נוספים 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 בספטמבר 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, ספטמבר 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	2,189.1	454.1	ע.נ. נומינלי
209.1	784.3	590.1	2,268.7	463.1	ע.נ. צמוד מדד
202.6	779.4	578.3	2,344.2	463.9	ערך בדוחות הכספיים
0.6	4.7	3.2	16.3	5.1	ריבית שנצברה
220.3	866.8	642.9	2,447.0	494.2	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%	0.98%	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 כפוייה 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 ליום 30.9.2021	מידרג A1 stable מעלות A+	מידרג A1 stable מעלות A+	מידרג Aa3 stable מעלות AA-	מעלות AA-	מידרג A1 stable מעלות A+
דירוג למועד הדוח	מידרג A1 stable מעלות AA-	מידרג A1 stable מעלות AA-	מידרג Aa3 stable מעלות AA-	מעלות AA-	מידרג A1 stable מעלות AA-
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.				

* לאחר תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2021 הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה ח') ב- 261 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.

(א) בחודש אוקטובר 2013 הונפקו 121.724 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה) של החברה, ובחודש ינואר 2014 הונפקו 265.5 מיליון ש"ח ע.ג. במסגרת הצעת רכש חליפין עם אגרות חוב (סדרה ב). בחודש ספטמבר 2016 הורחבה הסדרה ב- 261.447 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

(ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב- 430.970 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש דצמבר 2020 הורחבה הסדרה ב- 433.684 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, 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. בחודש ספטמבר 2021 הורחבה הסדרה ב- 466.776 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

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").

הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.

(ד) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.ג. וב-111.7 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים ובחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב-150 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

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

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

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

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

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

(י) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.

(יא) 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 פדיון מוקדם בכל עת בהתאם להוראות סעיף 2 לשטר הנאמנות (סדרה ה), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 30.10.2013 (אסמכתא מספר 179088-01-2013).

(יז) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 030802-01-2017).

(יח) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 030802-01-2017).

- (יט) זכות פדיון 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 035481-01-2019).
- (כ) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ט'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 25.3.2021 (אסמכתא מספר 045054-01-2021).
- (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 הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2021. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 30 ביוני 2021. לעדכון בקשר לנכס בבאר טוביה ראו נספח ב' לדוח זה.
- (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 7 נכסי מקרקעין נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). נכון למועד אישור הדוח, סך של כ- 48 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 הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2021. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 30 ביוני 2021.

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2021	התניה פיננסית	אגרות חוב
הון עצמי - 2,581 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 - 31.0%	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'
10.3	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: 597 מיליון ש"ח</u> <u>השווי הבטוחתי: 682 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: 1,055 מיליון ש"ח</u> <u>השווי הבטוחתי: 1,127 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- 271 מיליוני ש"ח, המהווים את יתרת כספי תמורת ההנפקה הציבורית של אגרות החוב (סדרה ח'), על דרך של הרחבת הסדרה מחודש אוקטובר 2020, ואת יתרת כספי תמורת ההנפקה הפרטית של אגרות החוב (סדרה ח'), על דרך של הרחבת הסדרה מחודש אוקטובר 2021, אשר סמוך למועד פרסום הדוח מופקדים בחשבון הנאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, עד להשלמת רישום השעבדים על 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 מהימים 29 בדצמבר 2020, 20 בינואר 2021, 24 במרץ 2021, 1 ביוני 2021 ו-5 בספטמבר 2021 (אסמכתאות מספר 2020-01-141804, 2021-01-008596, 2021-01-043083, 2021-01-034309 ו-2021-01-076519). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

לדוח הדירוג העדכני של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ט'), ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר 2020-01-097573). דוח הדירוג כלול 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.

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

29 בנובמבר 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2020	2021	2020
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	1,164,104	219,275	677,297
ניירות ערך	446,469	220,627	311,968
השקעות ופקדונות לזמן קצר	89,128	(*)115,018	148,197
מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים	11,120	(*) 2,228	5,396
לקוחות והכנסות לקבל	61,488	(*) 38,142	39,689
חייבים ויתרות חובה	56,495	(*) 28,498	20,742
מסי הכנסה לקבל	6,890	973	349
מלאי מקרקעין	286,986	266,545	277,221
	2,122,680	891,306	1,480,859
נכסים שאינם שוטפים:			
הלוואות לאחרים	154,857	116,298	130,777
חייבים לזמן ארוך	5,728	-	7,598
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	-	11,975	-
מלאי מקרקעין	153,769	212,229	152,634
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש	91,758	(*) 65,424	95,046
נדל"ן להשקעה	5,877,911	(*) 5,453,214	5,532,690
נכסי מסים נדחים	3,156	-	2,522
	6,287,179	5,859,140	5,921,267
סך הנכסים	8,409,859	6,750,446	7,402,126

(*) סווג מחדש

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,243,162	401,781	316,791	
551,055	77,570	1,168,469	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,279	(*) 1,274	1,319	חלויות שוטפות בגין חכירות
-	-	7,804	התחייבויות פיננסיות
26,426	27,147	31,462	ספקים ונותני שירותים
46,394	43,427	63,629	זכאים ויתרות זכות
60,000	-	-	דיבידנד לשלם
4,562	7,653	274	הפרשות למס
49,933	68,278	28,508	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
1,982,811	627,130	1,618,256	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
			הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
286,161	1,113,350	388,452	
2,363,763	2,264,161	3,199,821	אגרות חוב
7,971	(*) 8,320	7,159	התחייבויות בגין חכירות
2,234	(*) 4,314	2,196	התחייבויות אחרות
132	657	88	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
525,303	512,773	611,429	התחייבויות מסים נדחים
3,185,564	3,903,575	4,209,145	
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)	(*) (5,810)	(9,655)	קרן הון מהפרשי תרגום
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
1,929,489	(*) 1,911,180	2,274,701	עודפים
2,233,751	2,219,741	2,582,458	סך ההון
7,402,126	6,750,446	8,409,859	סך התחייבויות וההון

(*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2020	2020	2021	2020		2021
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח						
הכנסות						
324,024	88,177	90,236	251,571	262,436	הכנסות משכירות	
					הכנסות ממכירת דירות	
-	-	-	-	4,859	מחוזי הקמה	
					עליה, נטו בשווי הוגן של	
30,284	20,325	8,796	8,857	351,448	נדל"ן להשקעה	
2,803	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו	
357,111	108,502	99,032	260,428	618,743	סך ההכנסות	
הוצאות ועלויות						
28,892	11,420	12,640	28,893	35,235	אחזקת נכסים ומבנים	
2,144	815	1,743	1,710	4,921	עלות דירות שנמכרו	
3,495	622	1,208	2,725	3,623	מכירה ושיווק	
41,132	8,306	9,634	25,826	30,836	הנהלה וכלליות	
75,663	21,163	25,225	59,154	74,615	סך ההוצאות ועלויות	
281,448	87,339	73,807	201,274	544,128	רווח מפעולות	
(69,693)	(12,647)	(52,080)	(60,391)	(129,044)	הוצאות מימון	
26,779	1,757	14,474	5,653	85,796	הכנסות מימון	
(42,914)	(10,890)	(37,606)	(54,738)	(43,248)	הוצאות מימון, נטו	
238,534	76,449	36,201	146,536	500,880	רווח לפני מס	
(50,785)	(17,835) (*)	(3,586)	(37,096) (*)	(95,668)	מסים על ההכנסה	
187,749	58,614	32,615	109,440	405,212	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' 31.12.2020	רבעון וו'	רבעון ווו'	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
193,100	193,200	201,700	202,400	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,663	2,440	2,458	2,476	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,663	2,440	2,458	2,476	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
(90)	(37)	7,924	572	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5%	5.1%	4.9%	4.9%	שיעור תשואה (%)
5.7%	5.8%	5.6%	5.6%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)
34	34	35	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, אשר עם השלמתו תוכפל קיבולת האחסון הכוללת של המרלוג. 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.

פרק ג

דוחות כספיים



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקרים)

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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 ביניים התמציתיים המאוחדים:	
4 - 5	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6 - 7	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
8 - 10	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11 - 13	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14 - 35	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 29 בנובמבר 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

29 בנובמבר 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 29 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' 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 ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31	ליום 30 בספטמבר			
בדצמבר	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח		ביאור	
נכסים שוטפים				
676,902	207,703	1,137,139		מזומנים ושווי מזומנים
311,968	220,627	446,469	5	ניירות ערך
148,197	115,018	89,128		השקעות ופקדונות לזמן קצר
6,510	-	12,171		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
39,444	37,257	60,900		לקוחות והכנסות לקבל
20,980	30,139	56,395		חייבים ויתרות חובה
292	860	6,808		מסי הכנסה לקבל
277,221	266,545	286,986		מלאי מקרקעין
1,481,514	878,149	2,095,996		
נכסים לא שוטפים				
130,777	116,298	154,857		הלוואות לאחרים
8,485	-	6,615		חייבים לזמן ארוך
140,756	151,269	137,890	3	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	11,975	-	5	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
152,634	212,229	153,769		מלאי מקרקעין
119,914	13,352 (*)	114,975		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
5,339,018	5,260,940 (*)	5,669,190	4	נדל"ן להשקעה
2,522	-	3,156		נכסי מסים נדחים
5,894,106	5,766,063	6,240,452		
7,375,620	6,644,212	8,336,448		

(*) סווג מחדש.

29 בנובמבר 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 ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ביאור	
2020	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
1,242,253	394,785	315,633	5	
551,055	77,570	1,168,469		
1,279	1,274	1,319		
-	-	7,804		
26,474	26,357	30,193		
45,972	45,175	61,488		
60,000	-	-		
4,555	7,653	241		
49,933	68,278	28,508		
1,981,521	621,092	1,613,655		
276,995	1,035,856	337,513	6	
2,363,763	2,264,161	3,199,821		
8,982	-	9,157		
7,971	8,320	7,159		
2,234	2,479	2,065		
132	657	88		
502,790	(*) 491,906	586,411		
3,162,867	3,803,379	4,142,214		
12,554	12,554	12,554		
459,785	459,785	459,785		
(10,109)	(*) (5,810)	(9,655)		
-	-	3,041		
(157,968)	(157,968)	(157,968)		
1,929,489	(*) 1,911,180	2,274,701		
2,233,751	2,219,741	2,582,458		
(2,519)	-	(1,879)		
2,231,232	2,219,741	2,580,579		
7,375,620	6,644,212	8,336,448		

התחייבויות שוטפות	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	
חלויות שוטפות בגין חכירות	
התחייבויות פיננסיות	
ספקים ונותני שירותים	
זכאים ויתרות זכות	
דיבידנד לשלם	
הפרשות למס	
הפרשות בגין התחייבויות אחרות	
התחייבויות לא שוטפות	
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	
אגרות חוב	
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
התחייבויות בגין חכירות	
התחייבויות אחרות	
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	
התחייבויות מסים נדחים	
הון	
הון המיוחס לבעלים של החברה	
הון מניות	
קרנות הון אחרות	
קרן הון מהפרשי תרגום	
אופציות למניות	
מניות באוצר	
עודפים	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	
זכויות שאינן מקנות שליטה	
סה"כ הון	

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
311,262	83,750	86,360	237,893	251,687	הכנסות משכירות
-	-	-	-	4,859	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
14,062	5,211	6,436	-	336,380	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
21,243	13,571	3,741	17,657	18,790	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
2,803	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
349,370	102,532	96,537	255,550	611,716	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות:					
27,483	9,987	11,190	24,926	32,378	אחזקת נכסים
2,144	815	1,743	1,710	4,921	עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
-	-	-	5,817	-	ירידה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,495	621	1,021	2,720	3,173	מכירה ושיווק
40,495	8,172	9,338	25,468	29,916	הנהלה וכלליות
73,617	19,595	23,292	60,641	70,388	סה"כ הוצאות ועלויות:
275,753	82,937	73,245	194,909	541,328	רווח מפעולות
(68,244)	(20,043)	(52,025)	(58,208)	(128,924)	הוצאות מימון
25,034	9,854	14,472	5,653	85,793	הכנסות מימון
(43,210)	(10,189)	(37,553)	(52,555)	(43,131)	הוצאות מימון, נטו
232,543	72,748	35,692	142,354	498,197	רווח לפני מסים על ההכנסה
(44,852)	(14,134) (*)	(2,733)	(32,914) (*)	(92,345)	מסים על ההכנסה
187,691	58,614	32,959	109,440	405,852	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 ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
187,691	58,614	32,959	109,440	405,852	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים
					אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד,
					בהתקיים תנאים מסוימים:
(4,724)	(*) (597)	(643)	(*) (425)	454	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
182,967	58,017	32,316	109,015	406,306	סך רווח כולל לתקופה
					סך רווח נקי (הפסד) לתקופה מיוחס
					בדלהלן:
187,749	(*) 58,614	32,615	(*) 109,440	405,212	לבעלים של החברה
(58)	-	344	-	640	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
187,691	58,614	32,959	109,440	405,852	
					סך רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס
					בדלהלן:
183,025	(*) 58,017	31,972	(*) 109,015	405,666	לבעלים של החברה
(58)	-	344	-	640	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
182,967	58,017	32,316	109,015	406,306	
					ש"ח
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:
16.21	(*) 5.06	2.82	(*) 9.45	34.98	רווח בסיסי למניה
16.21	(*) 5.06	2.82	(*) 9.45	34.98	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 ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום	קרנות הון אחרות	אופציות למניות	מניות רגילות	
2,231,232	(2,519)	2,233,751	(157,968)	1,929,489	(10,109)	459,785	-	12,554	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
									תנועה במהלך התקופה של 9 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2021:
406,306	640	405,666	-	405,212	454	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
3,041	-	3,041	-	-	-	-	3,041	-	הנפקת אופציות
<u>2,580,579</u>	<u>(1,879)</u>	<u>2,582,458</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,274,701</u>	<u>(9,655)</u>	<u>459,785</u>	<u>3,041</u>	<u>12,554</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
2,548,263	(2,223)	2,550,486	(157,968)	2,242,086	(9,012)	459,785	3,041	12,554	יתרה ליום 1 ביולי 2021 (בלתי מבוקר)
									תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2021:
32,316	344	31,972	-	32,615	(643)	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>2,580,579</u>	<u>(1,879)</u>	<u>2,582,458</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,274,701</u>	<u>(9,655)</u>	<u>459,785</u>	<u>3,041</u>	<u>12,554</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות ביניים 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 של 9 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2020:								
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(*) (425)	109,440 (*)	-	109,015	-	109,015
דיבידנד שחולק	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)	-	459,785	(5,810)	1,911,180	(157,968)	2,219,741	-	2,219,741
יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)	-	459,785	(5,213)	1,852,566	(157,968)	2,161,724	-	2,161,724
תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2020:								
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(*) (597)	58,614 (*)	-	58,017	-	58,017
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)	-	459,785	(5,810)	1,911,180	(157,968)	2,219,741	-	2,219,741

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות ביניים 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)								
12,554	-	459,785	(5,385)	1,861,740	(157,968)	2,170,726	-	2,170,726
תנועה במהלך השנה:								
-	-	-	(4,724)	187,749	-	183,025	(58)	182,967
-	-	-	-	-	-	-	(2,461)	(2,461)
-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
12,554	-	459,785	(10,109)	1,929,489	(157,968)	2,233,751	(2,519)	2,231,232

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
190,869	55,124	72,380	156,030	199,111	תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
(48,621)	-	-	(48,621)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')
(17,611)	(3,456)	(3,300)	(13,120)	(12,571)	מס רכישה בגין רכישת השליטה בקניון העיר מסי הכנסה ששולמו, נטו
124,637	51,668	69,080	94,289	186,540	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:
4,055	1,106	688	3,286	2,333	ריבית שהתקבלה
428	-	-	-	-	רכישת השליטה באיחוד לראשונה (נספח ב')
(35,887)	(6,114)	(12,879)	(26,492)	(72,871)	השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
-	-	-	-	9,938	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	-	(8,841)	מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
2,253	(175)	(1,013)	2,259	(5,661)	שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
(28,588)	(3,718)	(3,194)	(17,086)	(16,616)	הלוואות לאחרים
(142,915)	(54,263)	(72,319)	(68,116)	(110,946)	השקעה בניירות ערך
28,923	6,826	5,237	25,527	38,648	תמורה ממכירת ניירות ערך
2,000	1,500	6,855	1,500	6,855	פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
(169,731)	(54,838)	(76,625)	(79,122)	(157,161)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:
(75,203)	(10,280)	(2,109)	(60,169)	(41,440)	ריבית ששולמה
-	-	-	-	3,041	הנפקת אופציות
(60,000)	-	(60,000)	(60,000)	(120,000)	דיבידנד ששולם
1,042,548	7,631	516,354	463,850	1,488,615	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(264,893)	-	-	(235,954)	(49,037)	פירעון אגרות חוב
95,853	44,367	23,216	88,091	(67,867)	אשראי לזמן קצר, נטו
-	-	-	-	211,461	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(89,873)	(24,736)	(3,040)	(77,255)	(992,831)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(1,414)	(315)	(367)	(942)	(1,084)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
647,018	16,667	474,054	117,621	430,858	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
					שינוי במזומנים ושווי מזומנים
601,924	13,497	466,509	132,788	460,237	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
74,915	194,210	670,630	74,915	676,902	הפרשי שער בגין מזומנים
63	(4)	-	-	-	
676,902	207,703	1,137,139	207,703	1,137,139	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.					

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

רווח לפני מסים על ההכנסה
התאמות בגין:
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי
דיבידנדים שהתקבלו, נטו
דיבידנד מנכסים פיננסיים
שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים
בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
הוצאות ריבית
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
רווח מפדיון מוקדם של הלוואות
פחת והפחתות
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה במלאי מקרקעין
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין
התחייבויות אחרות

190,869	55,124	72,380	156,030	199,111
---------	--------	---------------	---------	----------------

הון חוזר, נטו (בניכוי מזומן ושווה מזומן)
רכוש קבוע - חניון גבעון
נכסים לא שוטפים אחרים
הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
זכויות שאינן מקנות שליטה

12,485				
(12,913)	-	-	-	-
(428)	-	-	-	-

- 12 -

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

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

השקעה בנדל"ן להשקעה	-	697	-	2,252
סווג ממלאי לנדל"ן להשקעה, נטו	-	-	-	52,934
חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה	39,628	-	-	-
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	60,000
פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו	-	112,259	-	112,259

**(ד) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות
מימון - מידע משלים:**

שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון	66,527	(24,300)	30,580	(2,639)	(29,202)
---	--------	----------	--------	---------	----------

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 ("להלן - "החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, היא תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזריאלי 1, תל אביב. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שהנפיקה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק החברה 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 (75%) נרכשה על ידי החברה בסוף שנת 2020 (קודם לכן הוחזקה בשליטה משותפת עם צד ג' (50%)).

למועד הדוחות הכספיים, החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ ("להלן - "אלון רבע"), שהינה תאגיד מדווח, המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי, 58.42% מהון המניות של החברה (56.30% בדילול מלא). 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 (כ-1.77% בדילול מלא). 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 (לרבות במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק משמעותי מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה

בהמשך לאמור בביאור 1ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים, 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. תוכנית זו הביאה 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.

(1) 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 משוכרים כמתחייב על פי ההסכמים עמם. עם זאת, החברה בוחנת 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.

(2) היבטי נזילות, מצב פינונסי ומקורות מימון

בתקופת הדוח גייסה החברה כ- 1.5 מיליארד 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 ופרעה כ- 0.8 מיליארד ש"ח הלוואות מבנקים. לפרטים נוספים בדבר מימוש כתבי אופציה (סדרה 1) לאחר תקופת הדוח, ראה ביאור 9ד' להלן. כמו-כן, פועלת החברה להרחבת מסגרות האשראי שלה ממוסדות פינונסיים וזאת בנוסף למימון של כ- 222 מיליון ש"ח ופירעון של הלוואות קודמות בסך של 123 מיליון ש"ח ופירעון הלוואת הקניון, אשר בוצעו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021. לפרטים נוספים ראו ביאורים 7א' ו-7ד' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 משותפת -	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 ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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	
3.229	120.00	135.69	ליום 30 בספטמבר 2021
3.441	114.80	132.77	ליום 30 בספטמבר 2020
3.215	114.60	132.77	ליום 31 בדצמבר 2020
<u>שיעור השינוי באחוזים:</u>			
0.40	4.70	2.20	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
(1.00)	1.40	0.80	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
(0.40)	0.40	(0.60)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
(0.70)	0.10	0.10	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021 ולתקופות הביניים של תשעה ושלשה 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 (דוחות 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 4' להלן).

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 והקרה מהפרשי התרגום אשר קיבלה רובה ככולה ביטוי בתיקון עודפים בגין שנים קודמות. ההשפעה לתקופות של תשעה ושלשה חודשים לשנת 2020, התבטאה בסך של כ- 83 ו-100 אלפי ש"ח, בהתאמה, מהוצאת המסים 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 (באמצעות חברות בנות) את חברת חניוני תל אביב בע"מ שהיא בעלת הזכויות להפעלה של חניון גבעון בתל אביב (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 ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה במהלך התקופה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
5,243,426	5,243,426 (*)	5,339,018	יתרה לתחילת השנה
			תוספות:
28,596	23,331	43,359	רכישות והשקעות (ב' להלן)
52,934	-	-	סווג מלאי לנדל"ן להשקעה
-	-	(49,567)	מימוש נכסים (ג' להלן)
14,062	(5,817)	336,380	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<u>5,339,018</u>	<u>5,260,940</u>	<u>5,669,190</u>	יתרה לתום התקופה
<u>273,586</u>	<u>269,651</u>	<u>296,436</u>	כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

(*) סווג מחדש

ב. רכישות והשקעות

בתקופת הדוח שילמה החברה סך של כ-23 מיליון ש"ח שמקורם בעיקר בהפרשות בגין דרישות תשלום שבמחלוקת מול עיריית תל אביב ואחרים. הסכומים נכללו בעלויות ההקמה של הנכסים בשנים קודמות.

ג. 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.

ד. שוכרים מהותיים

הכנסות החברה מנכסים המושכרים למגה קמעונאות בע"מ (להלן - "מגה"), מקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - "קבוצת אלקטרה צריכה"), מהוות בתקופת הדוח כ- 21% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 22% ובשנת 2020 כ- 23%).

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מעריכי שווי מוסמכים, החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים וסיווגים כמו אלו שהוערכו עבור החברה. 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. בתקופת הדוח ערכה החברה הערכות שווי לכלל נכסיה. העלייה בשווי ההוגן בעיקרה נבעה מהפחתת שיעורי ההיוון אשר שימשו את השמאים החיצוניים בהערכות השווי במרבית נכסי החברה, מעלייה ריאלית בדמי השכירות בנכסיה השונים של החברה (בעיקר בנכסים המושכרים לשימוש של סופרמרקטים) וכן מהחלפת בעלת השליטה במגה לקבוצת אלקטרה צריכה כשוכר עיקרי, וכן מטיוב שוכרים בקניון TLV, בהשוואה להערכת השווי הקודמת. בנכסים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקבוצת אלקטרה צריכה הופחת שיעור ההיוון ששימש את השמאי ברבעון השני של שנת 2021, 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%. שיעורי ההיוון ששימשו בקביעת שוויים של הנכסים לעיל בתקופת הדוח: בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לשוכר מהותי נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 5.50%-6.75%, 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 ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021			
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
446,469	-	7,612	438,857
1,225	1,225	-	-
447,694	1,225	7,612	438,857
7,804	-	7,804	-

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך

השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או

הפסד (*)

(*) בתקופת הדוח, החברה ביצעה עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ-122 מיליון ש"ח.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
ליום 30 בספטמבר 2020			
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
220,627	-	-	220,627
11,975	11,975	-	-
232,602	11,975	-	220,627

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	-	-
323,943	11,975	-	311,968

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 ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

אגרות חוב

2,920,686	2,358,608	4,398,130	ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)
3,055,658	2,403,389	4,671,229	שווי הוגן

הלוואות לזמן ארוך

1,165,540	1,342,969	367,373	ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)
1,165,369	1,343,142	367,042	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 קניין העיר תל אביב בע"מ (להלן - "חברת הקניון") לבין הבנקים המלווים, על תיקון להסכם, שנכנס לתוקף באותו יום, ואשר איפשר לחברת הקניון לבצע פרענות מוקדמים של יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2020 (ראה ביאור 8'1) לדוחות הכספיים השנתיים), או חלקה, עד ליום 31 בדצמבר 2021, ללא תשלום עמלת פרעון או תוספת תשלום כלשהי.

במהלך חודש ינואר 2021 פרעה החברה את יתרת הלוואה בסך של כ-861 מיליון ש"ח. לאחר השלמת פרעון הלוואה, החלו התאגידים הבנקאיים בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת הסכם המימון, כך שלמועד פרסום הדוח התקבל מכתב החרגה של קניין TLV מהמשכנתא הרשומה לטובת המממנים ושוחררה 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 בתקופת הדוח.

ב. מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ

בהמשך לאמור בביאור 4 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 19 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה ביחד עם רבע נדל"ן היצירה בע"מ והשותפים בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב (להלן - "הפרויקט").

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם:

- (1) הצדדים להסכם הינם החברה, רבע נדל"ן היצירה בע"מ והשותפים בפרויקט זה ("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 וכדומה. בנוסף, הועמדה לטובת המלווים על-ידי החברה ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל חובות והתחייבויות רבע נדל"ן היצירה בע"מ. 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 לרבע נדל"ן היצירה ולשותפים. למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הלוואת הבעלים האמורה שהועמדה על ידי החברה הינה כ-305 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ (המשך)

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם: (המשך)

(5) 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.

(6) ההסכם כולל הסדרים, הצהרות והתחייבויות המקובלים בהסכמי ליווי פיננסי ובכלל זה לעניין עמידה בדוח האפס של הפרויקט, בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, בתקציב הפרויקט וכו'.

(7) 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 רבוע 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.

השלמת ההסכם כפופה להתקיימות התנאים המוקדמים להעמדת המימון ולמשיכת הכספים כאמור לעיל, אשר טרם התקיימו למועד אישור דוח זה.

לאחר תקופת הדוח, בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. הרחבת אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 24 בינואר 2021, השלימה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה ו') בסך של כ- 348 מיליון ש"ח ערך נקוב בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים, 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 של אגרות חוב סדרה ו' (על פי דוח הצעת מדף מיום 2 ביוני 2021) בסך של 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). ביום 12 בספטמבר 2021 הושלמה הרחבה נוספת, בדרך של הנפקה לציבור, (על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בספטמבר 2021) בסך של כ- 467 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה כוללת של כ- 520 מיליון ש"ח (לפני הוצאות הנפקה בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח). הערך הנקוב הכולל של סדרה ו', לאחר ההנפקות האמורות עומד על 2,189,086 אלפי ש"ח ושיעור הריבית האפקטיבית השנתית המשוקלל של כלל הסדרה עומד על 0.98%.

במסגרת ההנפקות לעיל, בתאריכים 20 בינואר 2021, 1 ביוני 2021 ו- 5 בספטמבר 2021, דורגו אגרות החוב (סדרה ו') בדירוג ila+ על ידי מעלות, תוך קביעת אופק יציב, ו- A1.il תוך קביעת אופק יציב, על ידי מידרוג. באשר לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') - ראה ביאור 9' לדוחות הכספיים השנתיים.

ד. מימון מחדש של הלוואה לרכישת נכסי מגה

בהמשך לאמור בבאור 8ב' (2) לדוחות הכספים השנתיים, בתחילת תקופת הדיווח נכנסה לתוקף תוספת להסכם בנוגע לתנאי מימון מחדש של הלוואה הקיימת משנת 2014 (שבאותו מועד יתרתה עמדה על כ- 123 מיליון ש"ח), לפיהם תגדל מסגרת האשראי לסך של עד 222 מיליון ש"ח, בריבית של פריים בתוספת 0.55%. בהתאם לשינוי מהותי בתנאים ובאופי הבטוחות שהועמדו, רשמה החברה פירעון של מלוא סכום הלוואה הקודמת וקבלה של הלוואה החדשה.

עם החתימה על הסכם המימון החדש, התחייבה החברה להשלים את רישום השעבודים על זכויותיה ב- 9 נכסים והמלווה סילק שעבודים הרשומים על זכויות החברה ב- 4 נכסים אחרים מבין הנכסים ששועבדו להבטחת הלוואות מהשנים 2009 ו- 2014.

ביאור 7 - אירועים מהותיים במקופת הדיווח (המשך)

ה. 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, ותשע 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 והעתידים 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 רציפים, הפרה צולבת (cross default) של חוב מצטבר כלפי מלווה פיננסי העולה על 200 מיליון ש"ח, דירוג נמוך מדירוג BBB- או Baa3 שנקבע על ידי אחת מחברות הדירוג, וכן עילות מקובלות אחרות.

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

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. 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 הדוח על מצב הכספי סך של כ- 88 מיליון ש"ח מכספי תמורת ההנפקה מופקד בחשבון הנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על הבטוחות. לאחר תאריך הדוח, הושלם רישום השעבוד בגין אחד הנכסים ושוחרר חלק יחסי בסך 40 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות האמור. כמו כן, לאחר תקופת הדוח, בוצעה הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הנפקה פרטית, לפרטים נוספים ראה ביאור 9 להלן.

ז. תביעות משפטיות ותלויות

1. בהמשך לאמור בביאור 12 ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לבקשה לאישור תביעה נגזרת - הצדדים החלו לנהל הליך גישור הנמשך במועד פרסום דו"ח זה. 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 28 בנובמבר 2021. מועדי דיון ההוכחות שנקבעו בתיק נדחו נוכח הליך הגישור. על הצדדים להודיע לבית המשפט, עד ליום 17 בינואר 2022, את עמדתם ביחס להמשך ניהול התובענה.

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 בבית המשפט בקשה מוסכמת מתוקנת הוגשה ביום 11 במאי 2021. ביום 20 לספטמבר 2021 הורה בית המשפט לפרסם את הסדר הפשרה ולהעביר אותו ליועמ"ש לממשלה ולממונה על הגנת הצרכן. ההסדר פורסם ביום 3 באוקטובר 2021 להתנגדויות. דיון בהתנגדויות נקבע ליום 14 בדצמבר 2021.

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 הועדה המחוזית והתאגיד ערער על החלטה זו. הדיונים בערעור על החלטת הועדה 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 בקשר לנכס בסיאטל הסתיים ב-31 במרץ 2021. נכון למועד דוח זה, בין הצדדים מתנהלים הליכים משפטיים בקשר למחויבויות מכח הסכמי סיאטל. במועד פרסום דוח זה, ממשיך להתנהל שלב גילוי המסמכים בהליכים משפטיים אלו.

ח. מענק לממלא מקום מנכ"ל החברה

בהתאם למדיניות התגמול ותנאי כהונתו של ממלא מקום מנכ"ל החברה, שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה בחודש נובמבר 2020, אישרו ועדת הביקורת של החברה (בשבתה גם כועדת תגמול), הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה, תשלום מענק למ"מ המנכ"ל בגין שנת 2020 בסך של 1,541 אלפי ש"ח, אשר שולם בחודש אוגוסט 2021.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ט. 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.

י. 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 ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
				אלפי ש"ח
262,436	4,859	-	(10,749)	256,546
351,448	-	-	(15,068)	336,380
555,339	(4,873)	-	(21,590)	528,876
			(6,338)	
			18,790	
			(43,131)	
			(92,345)	
			405,852	

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 בספטמבר 2021

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
				אלפי ש"ח
6,228,193	460,131	1,721,535	(73,411)	8,336,448
1,184,976	189,189	4,453,236	(87,140)	5,740,261

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
90,236	-	-	(3,876)	86,360
8,796	-	-	(2,360)	6,436
78,965	(3,060)	-	(4,303)	71,602
			(2,098)	3,741
			(37,553)	(2,733)
				32,959

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 ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
256,875	-	-	(18,982)	237,893
12,857	-	-	(18,674)	(5,817)
211,972	(6,483)	-	(24,598)	180,891
			(3,639)	17,657
			(52,555)	(32,914)
				109,440

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 בספטמבר 2020

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
5,844,207	459,400	447,397	(106,792)	6,644,212
1,989,185	202,572	2,349,859	(117,145)	4,424,471

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
90,110	-	-	(6,360)	83,750
24,325	-	-	(19,114)	5,211
90,756	(2,222)	-	(18,164)	70,370
			(1,004)	13,571
			(10,189)	(14,134)
				58,614

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 ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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

א. עדכון דירוג התאגיד וסדרות אגרות החוב על פי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות")

ביום 15 בנובמבר 2021 הודיעה מעלות על העלאת הדירוג של התאגיד ל-'ilAA' עם אופק יציב; כמו כן הודיעה מעלות על העלאת הדירוג של הסדרות המבוטחות בנכסי נדל"ן מניב (סדרות ז' ו-ח') של החברה לדירוג ilAA ואת דירוג הסדרות הלא מבוטחות (סדרות ה', ו' ו-ט') לדירוג ilAA.

ב. בהמשך לביאור 3'ד(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בתקופת הדוח פרעה איל בריבוע את ההלוואה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח ("האשראי הקיים") וקיבלה מהתאגיד הבנקאי הלוואה חדשה בסך של כ- 150 מיליון ש"ח נושאת ריבית נמוכה יותר בצורה מהותית, אשר בין השאר פרעה גם את האשראי הקיים. בדומה לאשראי הקודם, החברה ערבה ל-15% מהאשראי שהועמד.

ג. הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') בדרכ של הנפקה פרטית

לאחר תקופת הדוח, השלימה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ- 261 מיליון ש"ח ערך נקוב בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים בתמורה כוללת של כ- 294.67 מיליון ש"ח (לפני הוצאות הנפקה). הערך הנקוב הכולל של סדרה ח' לאחר ההנפקה האמורה עומד על 1,028,444,330 ש"ח ושיעור הריבית האפקטיבית השנתית המשוקלל של כלל הסדרה לאחר ההנפקה עומד על 0.96% צמוד למדד.

במסגרת ההנפקה לעיל, בתאריך 28 באוקטובר 2021, דורגו אגרות החוב (סדרה ח') בדירוג ilAA על ידי מעלות. באשר לתנאי אגרות החוב (סדרה ח') - ראה ביאור 9' לדוחות הכספיים השנתיים. אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבודים על 24 נכסי נדל"ן של החברה, ערב ביצוע ההרחבה האמורה (נכון למועד פרסום הדוח לגבי נכס נוסף טרם הושלם תהליך רישום השעבוד, ויתרת תמורת ההנפקה מופקדת בחשבון הנאמנות אצל הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')).

לצורך עמידה בשווי הבטוחתי, לאחר ההרחבה, החברה תעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשטר הנאמנות (להלן: "הנכסים הנוספים").

הנכסים שישועבדו, ככל שישועבדו, מבין הנכסים הנוספים, יהיו על פי שיקול דעתה של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש כאמור.

הנכסים הנוספים שישועבדו הינם נכסים אשר נכון למועד ההנפקה משועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. ואולם בכוונת החברה לפעול לסילוק שעבודים אלו, בסמוך לאחר פירעון קרן חלקי של אגרות החוב (סדרה ז'), הקבוע ליום 30 בנובמבר 2021, ולשיעבודם לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

במועד פרסום דוח זה טרם שועבדו זכויות החברה בנכסים הנוספים ויתרת תמורת ההרחבה האחרונה של אגרות חוב (סדרה ח') טרם הועברה לחברה ומופקדת בחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על הנכסים כאמור.

לפרטים נוספים בגין יתרת הפיקדונות אצל הנאמן ראה ביאור 7' לעיל.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 9 - אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

ד. מימוש אופציות (סדרה 1)

לאחר תקופת הדוח מומשו כתבי אופציה (סדרה 1) למניות של החברה, בתמורה לסכום לא מהותי.

ה. הודעת אלון רבוע על מימוש אופציות (סדרה 1)

לאחר תקופת הדוח הודיעה אלון רבוע כי בכוונתה לממש את כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, הניתנים למימוש למניות החברה, במהלך שנת 2021. לאותו מועד מחזיקה אלון רבוע ב-99,900 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, הניתנים למימוש (בהנחת מימוש מלא) ל-99,900 מניות של החברה, בתמורה לסך של כ-25 מיליון ש"ח.

ו. החברה מנהלת משא ומתן מתקדם לרכישת מקרקעין בירושלים, בשטח של כ-13 דונם, בתמורה לסך שבין 115 ל-125 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את מועד השלמת המשא ומתן, אם וככל שיושלם. השלמת העסקה, אם וככל שהמשא ומתן יבשיל לכדי הסכם מחייב, תהא כפופה לתנאים מתלים, ביניהם, אישורי צדדים שלישיים.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

ירושלים, 29 בנובמבר 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 בספטמבר	
בדצמבר	2020	2021
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

646,034	192,562	1,062,786	מזומנים ושווי מזומנים
311,968	220,627	446,469	ניירות ערך
148,197	112,259	89,128	פקדונות והשקעות לזמן קצר
11,499	18,270	15,480	לקוחות והכנסות לקבל
8,689	5,050	44,866	חייבים ויתרות חובה
-	-	6,807	נכסי מס לקבל
24,868	24,777	4,799	הלוואות לחברות מוחזקות
1,151,255	573,545	1,670,335	

נכסים לא שוטפים

373,519	(*) 1,095,098	500,420	השקעות בחברות מוחזקות
1,020,837	254,442	1,980,818	הלוואות ושוטרי הון לחברות מוחזקות
130,777	116,298	154,857	הלוואות לאחרים
1,292	-	946	חייבים לזמן ארוך
-	11,975	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
12,626	(**) 12,337	13,682	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
3,452,159	(**) 3,430,559	3,618,583	נדל"ן להשקעה
4,991,210	4,920,709	6,269,306	
6,142,465	5,494,254	7,939,641	

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

(**) סווג מחדש.

29 בנובמבר 2021

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

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 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

221,770	214,008	158,050	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
551,055	77,570	1,168,469	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,279	1,274	1,319	חלויות שוטפות בגין חכירות
-	-	7,804	התחייבויות פיננסיות
3,037	2,950	3,943	ספקים ונותני שירותים
29,595	39,493	43,647	זכאים ויתרות זכות
60,000	-	-	דיבידנד לשלם
4,388	7,513	-	הפרשות למס
1,657	897	-	חברות מוחזקות
23,100	22,120	2,066	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
895,881	365,825	1,385,298	

התחייבויות לא שוטפות

173,369	177,631	253,268	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
2,363,763	2,264,161	3,199,821	אגרות חוב
7,971	8,320	7,159	התחייבויות בגין חכירות
1,667	1,853	1,654	התחייבויות אחרות
66	595	19	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
465,997	(*) 456,128	509,964	התחייבויות מסים נדחים
3,012,833	2,908,688	3,971,885	

הון המיוחס לבעלים של החברה

2,233,751	(*) 2,219,741	2,582,458
6,142,465	5,494,254	7,939,641

(*) 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
הכנסות:					
206,414	55,826	52,759	156,863	154,789	הכנסות משכירות
11,867	5,036	5,925	-	173,577	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
218,281	60,862	58,684	156,863	328,366	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות:					
7,697	2,800	2,158	6,239	5,429	אחזקת נכסים
-	-	-	4,367	-	ירידה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
29,679	5,654	6,429	16,449	21,246	הנהלה וכלליות
37,376	8,454	8,587	27,055	26,675	סה"כ הוצאות ועלויות:
180,905	52,408	50,097	129,808	301,691	רווח מפעולות
(47,981)	(15,266)	(51,310)	(43,194)	(126,076)	הוצאות מימון
32,811	11,583	22,111	9,696	90,831	הכנסות מימון
(15,170)	(3,683)	(20,199)	(33,498)	(35,245)	הוצאות מימון, נטו
165,735	48,725	20,898	96,310	266,446	רווח לפני מסים על ההכנסה
(35,651)	(11,291) (*)	(2,239)	(23,943) (*)	(52,122)	מסים על ההכנסה
130,084	37,434	18,659	72,367	214,324	רווח לאחר מסים על ההכנסה
57,665	21,180	13,956	37,073	190,888	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
187,749	58,614	32,615	109,440	405,212	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				

**רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה
עצמה**

187,749 58,614 **32,615** 109,440 **405,212**

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

זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו
ממס

(4,724) (597) (*) **(643)** (425) (*) **454**

סך רווח כולל לתקופה

183,025 58,017 **31,972** 109,015 **405,666**

(*) 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	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים		
ביום 31	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
בדצמבר					
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
176,204	46,681	57,529	135,723	156,342	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)	(3,388)	(2,921)	(12,251)	(11,348)	
112,027	43,293	54,608	74,851	144,994	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
4,055	1,106	688	3,286	2,333	תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה: ריבית שהתקבלה השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה הלוואות לאחרים השקעות והלוואות לחברות מוחזקות פרעון הלוואות מחברות מוחזקות השקעה בניירות ערך תמורה ממכירת ניירות ערך
(20,210)	(6,090)	(11,867)	(20,932)	(71,809)	
-	-	-	-	9,938	
-	-	-	-	(8,841)	
(28,588)	(3,718)	(3,194)	(17,086)	(16,616)	
(106,506)	(21,350)	(7,215)	(76,324)	(881,752)	
2,000	1,500	10,155	1,500	12,155	
(142,915)	(54,263)	(72,319)	(68,116)	(110,946)	
28,923	6,826	5,237	25,527	38,648	
(263,241)	(75,989)	(78,515)	(152,145)	(1,026,890)	
(58,138)	(1,351)	(1,499)	(32,743)	(39,034)	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון: ריבית ששולמה הנפקת אופציות דיבידנד ששולם תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו פירעון אגרות חוב אשראי לזמן קצר, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך פירעון הלוואות לזמן ארוך פירעון התחייבויות בגין חכירות
-	-	-	-	3,041	
(60,000)	-	(60,000)	(60,000)	(120,000)	
1,042,548	7,631	516,354	463,850	1,488,615	
(264,893)	-	-	(235,954)	(49,037)	
95,853	44,367	23,181	88,091	(68,020)	
-	-	-	-	211,461	
(17,045)	(4,261)	(1,511)	(12,783)	(127,294)	
(1,414)	(315)	(367)	(942)	(1,084)	
736,911	46,071	476,158	209,519	1,298,648	
585,697	13,375	452,251	132,225	416,752	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
60,337	179,187	610,535	60,337	646,034	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
646,034	192,562	1,062,786	192,562	1,062,786	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
				אלפי ש"ח

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

187,749	58,614	32,615	109,440	405,212	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה
					התאמות בגין:
35,651	11,291	2,239	23,943	52,122	מסים על ההכנסה
(11,867)	(5,036)	(5,925)	4,367	(173,577)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי
(53,887)	(20,765)	4,693	(34,045)	(169,239)	דיבידנדים שהתקבלו, נטו
-	-	1,585	-	15,284	דיבידנד מנכסים פיננסיים
(10,935)	(6,667)	(11,800)	13,058	(61,266)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(28,534)	(2,353)	20,159	(22,518)	36,984	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
54,674	611	19,775	31,002	59,055	הוצאות ריבית, נטו
1,592	330	744	991	1,571	פחת והפחתות
(529)	-	(10)	-	(47)	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
173,914	36,025	64,075	126,238	166,099	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
240	(3,908)	(3,034)	(6,531)	(3,981)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(2,055)	1,383	2,794	2,968	(1,666)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,542	(273)	(3,781)	1,455	906	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
2,563	13,454	(2,525)	11,593	(5,016)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין
					התחייבויות אחרות
2,290	10,656	(6,546)	9,485	(9,757)	
176,204	46,681	57,529	135,723	156,342	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
3,232	-	-	697	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	-	-	39,628	חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
60,000	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
136,222	112,259	-	112,259	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:					
(12,075)	1,640	30,580	(11,440)	66,527	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון

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

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 - רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

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

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

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

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2020	2021	2020	2021	2020
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
אלפי ש"ח				
22,060	4,405	7,689	1,655	8,209

הכנסות מימון מחברות מוחזקות

1. לאירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו ראה ביאורים 7 ו-9 לדוחות הביניים המאוחדים.

2. בהמשך לביאור 5ב'(2) למידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2020, עם השלמת פרעון הלוואת הקניון החלו התאגידים הבנקאיים בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת הלוואה, כך שבתקופת הדוח התקבל מכתב החרגה של קניון TLV מהמשכנתא הרשומה לטובת המממנים ושחררה ערבות החברה בסך 300 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח, טרם הושלם תהליך הסרת יתר השעבודים והבטוחות כאמור. 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), חלף הבטוחות ששחררו כאמור לעיל.

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 30.06.2021 (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 השלישי של שנת 2021 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח 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.

29 בנובמבר, 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 השלישי של שנת 2021 (להלן - "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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני) לבין מועד דוח זה, 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.

29 בנובמבר, 2021

תאריך

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים