

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

31 במרץ 2022



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני 31 במרץ 2022

פרק א

עדכון לתיאור עסקי התאגיד

פרק ב

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג

דוחות כספיים

פרק ד

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק א
עדכון לתיאור עסקי
התאגיד



פרק א' - עדכון לתיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 2021, אשר פורסם ביום 15 במרץ 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-030073, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021"). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי לשנת 2021, אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

1. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו (סעיף 4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופת הדוח ועד פרסום דוח זה, לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות על-ידי בעלי עניין בחברה, במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

תאריך ביצוע העסקה	סוג נייר הערך	בעל העניין	מהות העסקה ואופן ביצועה	כמות (ש"ח ע.נ.)	שער העסקה (אג')
14.3.2022	מניות רגילות	מגדל החזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ	מימוש כתבי אופציה	120,000	24,797.84

2. חלוקת דיבידנדים (סעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 80 מיליון ש"ח שהוכרז לאחר תאריך הדוח, ביום 3 באפריל 2022¹, וחולק ביום 18 באפריל 2022, ראו ביאור 16' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה (סעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)

לפרטים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה סעיף 7 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021. יצוין כי התמשכות המצב הגיאוגרפי-פוליטי המתוח באזור רוסיה-אוקראינה, עשויה להשפיע על מחירי חומרי הגלם ומועד אספקתם ובכך להשפיע על פרויקטים של החברה המצויים בביצוע.

בהמשך לאמור בסעיף 7.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, בחודשים אפריל-מאי 2022, העלתה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל את הריבית ב-0.25% וב-0.4% בהתאמה לרמה של 0.75%, וזאת כחלק מהחלטה על התחלת תהליך הדרגתי של העלאת הריבית². לפרטים אודות השפעות אפשריות של עליית שיעור הריבית על החברה ראו סעיף 21.1.4 א פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

¹ ראו דיווח מידי מיום 4 באפריל 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-035313).

² ראו הודעת הוועדה המוניטרית מימים 11 באפריל ו-23 במאי 2022 באתר בנק ישראל, זמין בכתובת: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/11-04-22.aspx> ו-<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/23-05-22.aspx>

4. מבנים מניבים מהותיים מאוד (סעיף 8.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)

4.1. מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה (מקבוצת אלקטרה צריכה)

4.1.1. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
31.12.2021	רבעון I	
1,096,246	1,102,082	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
69,022	17,081	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ^(ב)
102,302	5,836	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.2%	שיעור תשואה (%)
1,131	1,129	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) במהלך רבעון 4 לשנת 2021 נגרע הנכס ברחוב יהודה המכבי בתל אביב מקבוצת הסופרים המושכרים למגה (מקבוצת אלקטרה צריכה) בהתאם להסכם מכירת זכויות הבניה למגורים בנכס וקבלת שירותי בניה לבניית קומת המסחר בנכס, שתישאר בבעלות החברה לאחר השלמת הפרויקט. תוצאות קבוצת הסופרמרקטים בשנת 2022 אינן כוללות נכס זה.

4.2. מבנה מניב מהותי מאוד - קניון TLV

4.2.1. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
31.12.2021	רבעון I	
1,719,300	1,719,300	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
78,511	18,942	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
151,109	(517)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
82%	82%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(א)
4.6%	4.4%	שיעור תשואה (%)
233	235 ^(ד)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח) ^(א)
318	357	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(א) שווי הנכס כולל 325 חניות אשר בבעלות חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) המהוות חלק ממתחם קניון TLV. כמו-כן, שווי הנכס אינו כולל את שטחי המסחר במגרש 6, אשר אינם חלק ממתחם קניון TLV הגם שנמצאים בסמיכות לו.

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

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

(ד) דמי השכירות הינם בנטרול השפעה חד פעמית הנובעת מהסדר דמי שכירות עם מספר שוכרים בקניון.

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 31 במרץ 2022 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 30 ביוני 2021, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניין TLV ליום 30 ביוני 2021 ראו הטבלה בסעיף 8.8.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח הרבעון השני לשנת 2021 שפורסם ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 068428-01-2021), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות מעריך השווי, לרבות אודות השכלתו וניסיונו ראו סעיף 8.8.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021 והערכת השווי אשר צורפה לדוח הרבעון השני לשנת 2021 כאמור.

5. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - שהינו מהותי מאוד (סעיף 9.5 לדוח התקופתי לשנת 2021)

5.1. נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו

2020	2021	2022	(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1		
416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ^(א)	עלויות שהושקעו
19,807	45,505	50,043	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות ^(ב)	
15,589	38,947	49,406	עלויות מצטברות בגין בניה	
19,466	26,768	27,609	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
471,773	528,131	543,969	סה"כ עלות מצטברת	
481,212	537,685	553,884	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	(60,649)	(74,719)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
-	477,036	479,165	סה"כ עלות מופחתת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
30,030	30,030	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
39,189	13,491	8,953	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) ^(א)	
366,434	353,600	343,141	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,001	8,623	8,815	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
438,654	405,744	390,939	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
4%	15%	17%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי	

(א) עלות המלאי המופחתת אינה כוללת כ- 9.2 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יועצים.

2020	2021	2022	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)	
		רבעון 1		
82	58	8	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,240	5,166	837	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,711	33,184	36,427	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
131	189	197	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
11,125	16,291	17,128	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,603	31,449	31,692	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר	
1,211,057	1,355,509	1,382,100	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
340,448	533,861	570,352	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
34%	48%	51%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
259	201	193	יחידות דיור (#)	
26,663	21,587	20,750	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)	
339,542	306,428	303,420	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הנספגי (באלפי ש"ח)	
		325	3 יח"ד (מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]
		36,242		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

* הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

6. מימון (סעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)

6.1. אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ומצויות במחזור

לפרטים אודות הנפקות של אגרות חוב (סדרה ו'), ואגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרות, ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון וכן ביאורים 6א' ו- 6ב' לדוחות הכספיים, פרקים ב' ו-ג' לדוח זה, בהתאמה.

6.2. הנפקת ומימוש כתבי אופציה (סדרה 1)

בהמשך לאמור בסעיף 15.3 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021, לפיו בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה 614,331 כתבי אופציה (סדרה 1), הניתנים למימוש ל- 614,331 מניות של החברה, יצוין כי המועד האחרון למימוש כתבי האופציה חל ביום 27 במרץ 2022 וכי ממועד הנפקתם ועד למועד פקיעתם מומשו 614,193 כתבי אופציה (סדרה 1) ל- 614,193 מניות של החברה, בתמורה לסך כולל של כ- 153 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6ג' לדוחות הכספיים.

נכון למועד פרסום הדוח, ההון המונפק והנפרע של החברה הינו 13,168,291 מניות רגילות, מתוכן 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308(א) לחוק החברות. ההון המונפק בניכוי המניות הרדומות הינו 12,199,163 מניות רגילות.

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימים בחברה ניירות ערך המירים.

7. הסכמים מהותיים (סעיף 17 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)

לאחר תקופת הדוח התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברה בהסכם לרכישת 24 קומות משרדים המהוות כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מקומות חניה בפתח תקווה, הכפוף להתקיימות תנאים מתלים. לפרטים נוספים ראו ביאור 6ח' לדוחות הכספיים ודיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

8. הליכים משפטיים (סעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)

בהמשך לאמור בסעיף 18.1 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021, ביחס לבקשה לאישור תביעה נגזרת, יצוין, כי הצדדים ממשיכים לנהל הליך גישור והגיעו במסגרתו להסכמות בדבר סיום ההליך בדרך של פשרה. לפרטים נוספים ראו ביאור 6ה' לדוחות הכספיים.

9. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021

9.1. ביטוח נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לאמור בסעיפים 9.1.5 ו- 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021, לפרטים בדבר התקשרות החברה להארכת פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופת ביטוח של חודש שתחילתה ביום 1 במאי 2022 וסיומה ביום 31 במאי 2022 ובדבר הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכחנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2022

ראו דיווח מיידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 31 במרץ 2022 שתפרסם החברה בד בבד עם הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2022, אשר המידע המובא בו כלול בדוח זה בדרך של הפניה.

25 במאי 2022

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

פרק ב

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "רבוע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2022.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1. כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה, חברות בנות שלה וחלק החברה בחברות בשליטה משותפת (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2022").

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 2021, אשר פורסם ביום 15 במרץ 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-030073, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021"). בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2021, אלא אם צוין אחרת.

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

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

כאמור בדוח התקופתי לשנת 2021, 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** - עיקר הפעילות בשלב זה מרוכזת על ידי חברת בת בבעלות מלאה - רבוע נדל"ן היצירה בע"מ. לפרטים ראה סעיף 1.3.3 להלן.

לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 7 לדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2022.

1.3. התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1. משבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה

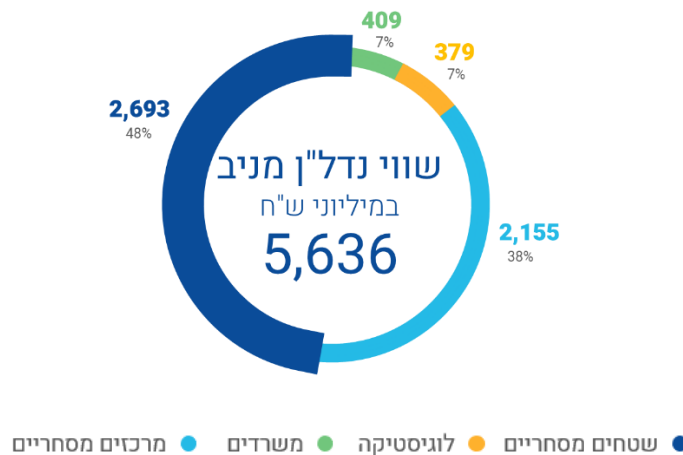
לפרטים אודות התפתחויות בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, לרבות השפעות משבר הקורונה, ראו סעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021 וסעיף 3 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.3.2. תחום הנדל"ן המניב

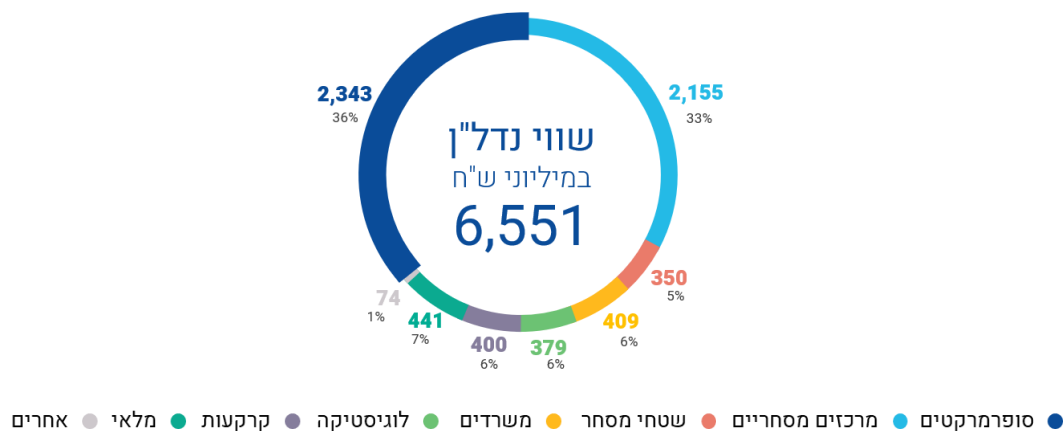
1.3.2.1. נכון ליום 31 במרץ 2022, לקבוצה 114 נכסים מניבים (כולל פרויקט - B.O.T חניון גבעון). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ- 418.5 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ- 288.6 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 129.9 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. בנוסף לחברה זכויות בנכס בסיאטל.

שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה, ליום 31 במרץ 2022, 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 במרכזי המסחר של החברה).

להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה¹:



להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



¹ השווי כולל תוספות לנכסי נדל"ן להשקעה המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.

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 2021 וסעיף 4.2 לעדכון לתיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 31 במרץ 2022 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 30 ביוני 2021, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניין TLV ליום 30 ביוני 2021 ראו הטבלה בסעיף 8.8.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח הרבעון השני לשנת 2021 שפורסם ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 068428-01-2021), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.2.3. **פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב** - בתקופת הדוח המשיכה החברה לפעול להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר על גבי מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. חלק החברה בפרויקט המשרדים, בהיקף כולל של כ-29 אלף מ"ר, הינו 100%. לפרטים ראו סעיף 8.5.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

לפרטים נוספים בנוגע לפרויקט המגורים ראו סעיף 1.3.3 להלן.

1.3.3. תחום הבניה למגורים

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 200 הסכמי מכר דירות ו-10 דירות נמצאות בתהליכי רכישה, בשלבים שונים אשר אין וודאות שישתכללו לכדי הסכמי מכר מחייבים. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 וביאור ב'1 (1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021, וסעיף 5 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

במהלך שנת 2021, התקשרו החברה, חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט ("הסכם המימון החדש"). לפרטים אודות הסכם המימון החדש ראו סעיפים 9.5.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 וביאורים א'14 (2) ו-ב'14 (2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021.

1.3.4. בהמשך לאמור בסעיף 1.3.5 לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021, בדבר משא ומתן מתקדם לרכישת חטיבת קרקע בירושלים שמנהלת החברה, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

1.4. הנפקה של אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

אגרות חוב	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף (ש"ח ע.נ.)	תמורה ברוטו (במיליוני ש"ח)	בטוחות שנוספו
סדרה ט'	ינואר 2022	ראו הערה (א)	476,352,000	כ- 526	-
סדרה ו'	מרץ 2022	ראו הערה (ב)	428,939,000	כ- 495	-
סכום הגיוס בגין הרחבות סדרה כמפורט לעיל					
				כ- 1,021	-

(א) דוח הצעת מדף מיום 10 בינואר 2022 (אסמכתא מס' 005419-01-2022) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

(ב) דוח הצעת מדף מיום 22 במרץ 2022 (אסמכתא מס' 033142-01-2022) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים ראו ביאורים א'6 ו-ב'6 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו חלק שלישי לפרק זה.

1.5. מימוש ופקיעת כתבי אופציה (סדרה 1) שהונפקו על ידי החברה

ביום 27 במרץ 2022 חל מועד פקיעת כתבי אופציה (סדרה 1) שהונפקו על ידי החברה על פי דוח הצעת מדף (מתוקן) מיום 25 במרץ 2021 (מספר אסמכתא 01-045054-2021), מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה. בתקופת הדוח, מומשו 505,002 כתבי אופציה ל-505,002 מניות רגילות של החברה, בתמורה לסך של כ-125 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח זה וביאור ג' לדוחות הכספיים.

1.6. חלוקת דיבידנד לאחר תקופת הדוח

לאחר תקופת הדוח, בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנדים, ביום 3 באפריל 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך 80,000 אלפי ש"ח (6.56 ש"ח למניה) אשר חולק ביום 18 באפריל 2022. לעניין זה ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2022 (מספר אסמכתא 01-035313-2022), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

1.7. הודעת החברה למדרוג בע"מ על סיום ההתקשרות

לפרטים אודות הודעת החברה לחברת מידרוג בע"מ ("מידרוג") על סיום ההתקשרות עם מידרוג כחברה מדרגת של החברה ושל חלק מסדרות אגרות החוב, ראו סעיף 1.8 בדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021. כאמור, החברה ואגרות החוב של החברה תמשכנה להיות מדורגות על-ידי אס אנד פי גלובל רייטינג מעלות בע"מ, ראו סעיף 3.3 להלן.

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.

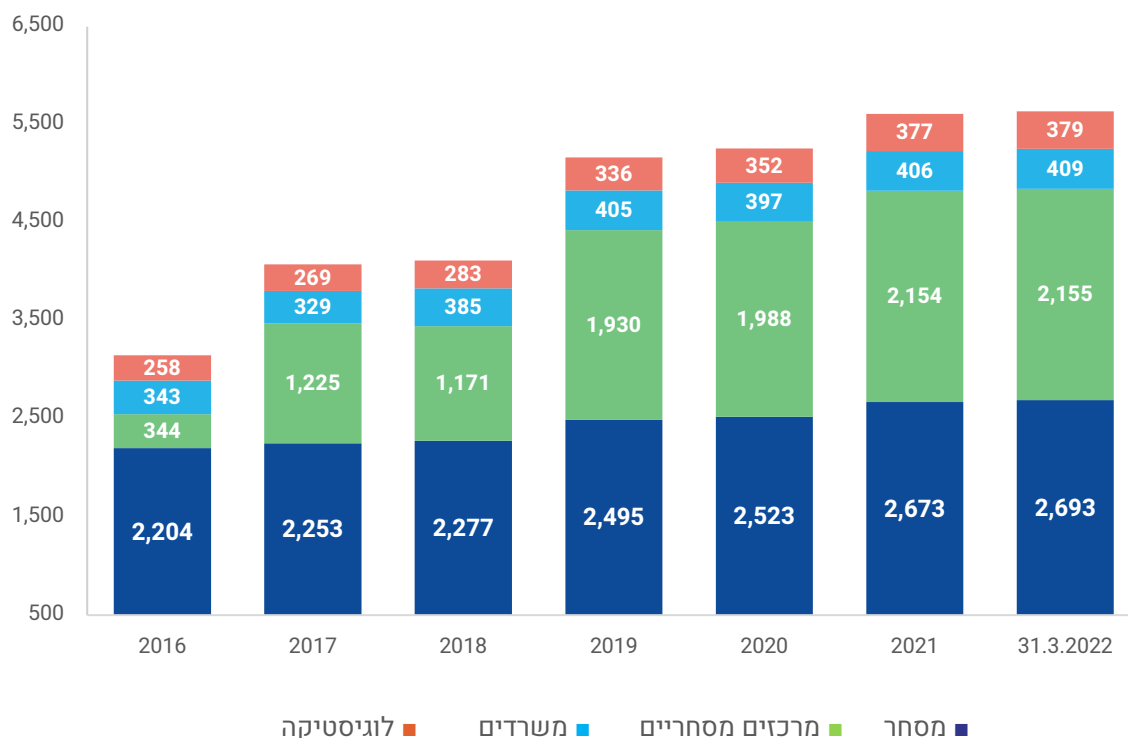
כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (לא מבוקרים ולא סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

1.8.1. סקירת מדדי ביצוע על תחום הנדל"ן המניב - דוחות מאוחדים מורחבים

נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)	סך שווי בספרים	מתוך זה שווי זכויות	NOI לתקופה	תפוסה (א)
נכסים מסחריים	2,693	207	39	98%
מרכזים מסחריים	2,155	-	26	87%
נכסי משרדים	409	63	9	95%
נכסי לוגיסטיקה	379	34	5	100%
נכסים אחרים	226	-	3	-
סה"כ	5,862	304	82	96%

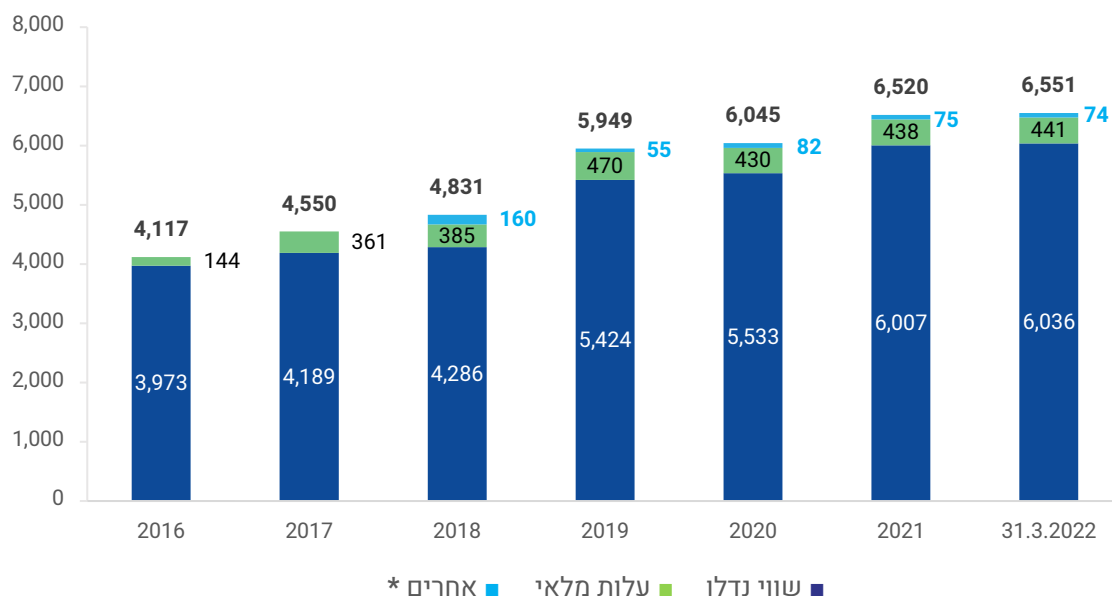
(א) על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזי מסחר.

פריסת שווי נכסי נדל"ן מניב המסווג כנדל"ן להשקעה לפי שימושים (מיליוני ש"ח)²



² השווי כולל תוספות לנכסי נדל"ן להשקעה המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.

צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



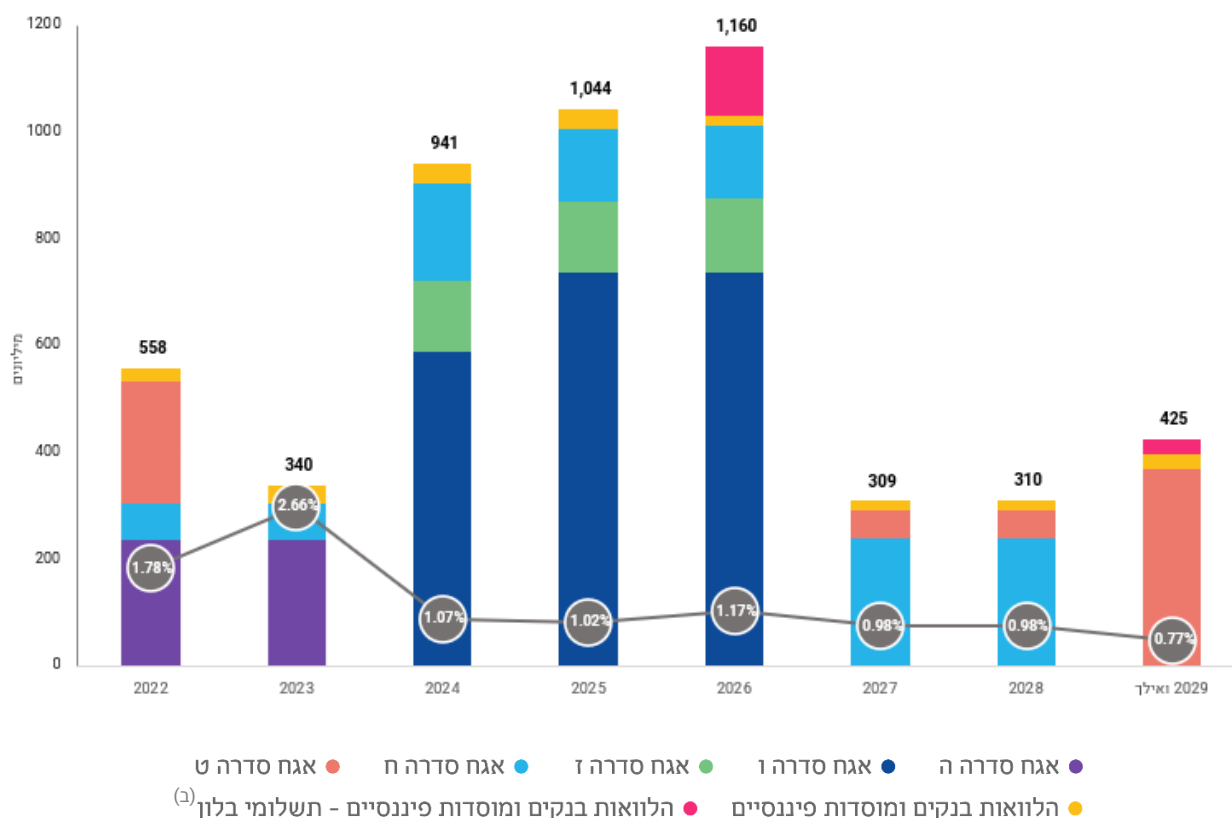
* מוצג לגבי שנים 2018-2021 בלבד. כולל חניון גבעון (פרויקט B.O.T). בשנת 2018 נכללו נתוני חברת המגורים בפרויקט השוק הסיטונאי.

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 31 במרץ 2022 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ- 5.6 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.6 שנים והריבית המשוקללת הינה כ-1.3% 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- 3.4 מיליארד ש"ח.

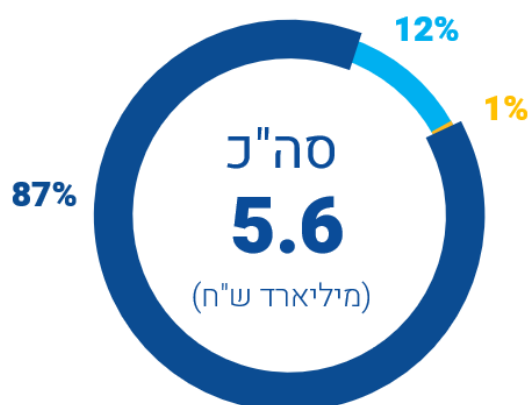
בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על אימוץ יעד פיננסי לפיו יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 55% ("יעד היחס הפיננסי"). יצוין, כי על-פי הדוחות כספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה היחס האמור הינו כ- 52.8%. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021.

פריסת פירעונות החוב למועד הדוח וריבית אפקטיבית של החוב שנפרע בשנת הפרעון (במיליוני ש"ח) (א)



- (א) לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות הלווי לפרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון ראו סעיפים 9.5.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 וביאורים 14א' (2) ו-14ב' (2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021.
- (ב) פירעונות "בלון" הינם פירעונות קרן של חובות מובטחים בנכסי נדל"ן משועבדים וישנה אפשרות לחברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש.

הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב
ליום 31 במרץ 2022



אגרות חוב הלוואות מבנקים הלוואות ממוסדיים

NOI

Net Operating Income

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 ("Cap Rate") 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).

ה- NOI של הקבוצה כולל את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי. 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").

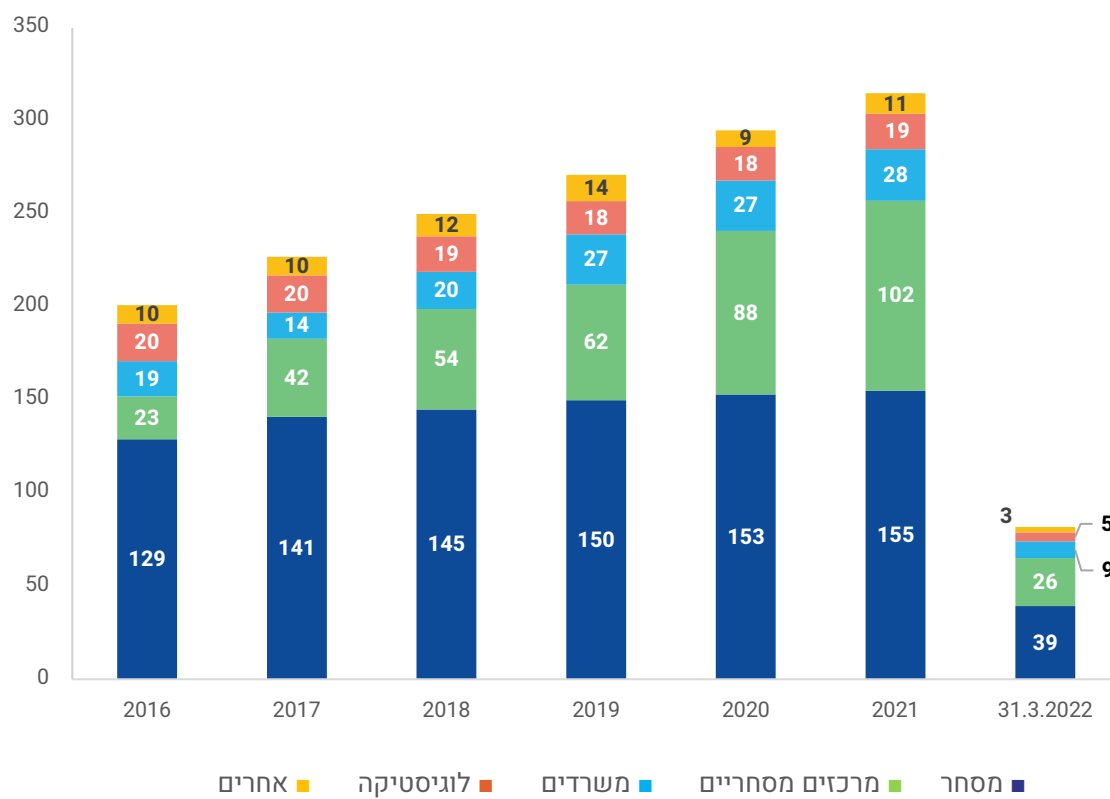
	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
	NOI	79,465	72,678
חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן	2,302	2,459	8,542
NOI חלק הבעלים	81,767	75,137	314,870

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	
75	79	80	81	82	NOI

NOI ברבעון הראשון לשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 82 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת משיפור בתוצאות המרכזים המסחריים.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



CAP RATE

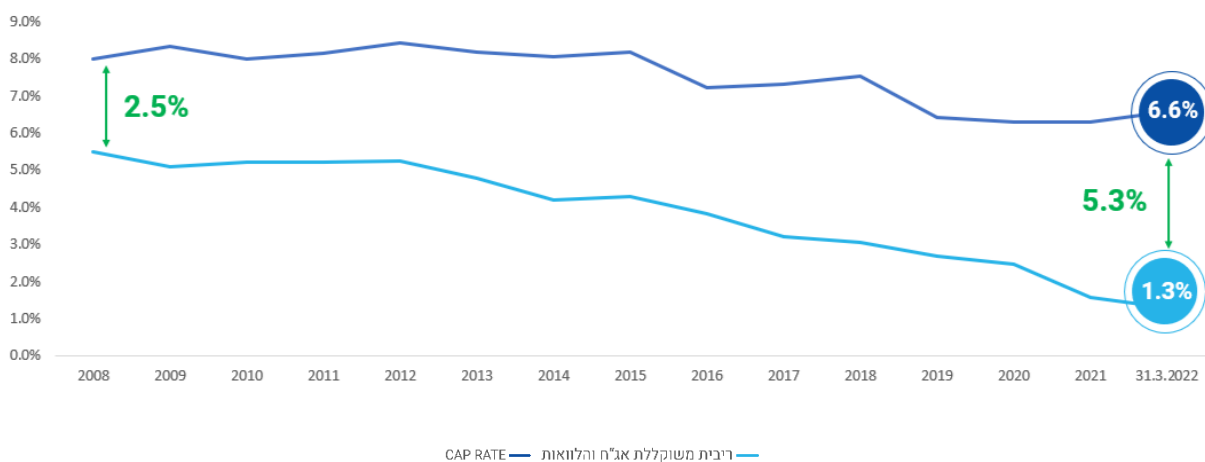
תחשיב שיעור תשואה משוקלל

הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור התשואה המשוקלל לרבעון הראשון לשנת 2022
6,032,277	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
77,611	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(753,149)	בניכוי שווי המימוש לקרקע ולזכויות נוספות
(403,488)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
4,953,251	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
81,767	NOI נדל"ן מניב רבעון ראשון לשנת 2022
6.6%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) *

* בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה- CAP RATE כך שהופחת ה- NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד.

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.

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.

להלן חישוב ה- FFO לתקופת הדוח ולתקופה המקבילה אשתקד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
555,631	55,370	45,368	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(464,886)	8,390	(5,712)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
8,417	2,026	2,063	פחת והפחתות
126,009	11,261	(43)	הוצאות מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
7,911	1,111	3,129	התאמות שונות ⁽¹⁾
(40,518)	(36,617)	6,037	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
192,564	41,541	50,842	FFO - הנהלה ⁽²⁾

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

(2) עליה ב- FFO של כ- 22% לעומת התקופה המקבילה בעיקר עקב שיפור ב- NOI של הקבוצה ושינוי במבנה החוב והכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ.



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.

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
אלפי ש"ח			
2,678,286	2,294,833	2,850,648	הון עצמי איחוד יחסי
696,366	598,696	696,243	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,374,652	2,893,529	3,546,891	EPRA NRV
288.58	249.77	290.75	EPRA NRV למניה (ש"ח)

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.

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
אלפי ש"ח			
2,678,286	2,294,833	2,850,648	הון עצמי איחוד יחסי
348,183	299,348	348,122	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,026,469	2,594,181	3,198,770	EPRA NTA
258.80	223.93	262.21	EPRA NTA 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.

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
אלפי ש"ח			
2,678,286	2,294,833	2,850,648	הון עצמי איחוד יחסי
(299,179)	(201,333)	(150,095)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
2,379,107	2,093,500	2,700,553	EPRA NDV
203.44	180.71	221.37	EPRA NDV 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.

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
		2021	2022	
		(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
(א)	1,758,880	1,309,270	3,020,025	נכסים שוטפים
(ב)	5,795,488	5,292,738	5,823,866	נדל"ן להשקעה
(ג)	226,686	360,298	231,238	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
(ד)	461,033	345,221	470,958	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	3,794,857	3,481,499	4,848,291	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
(ו)	2,676,809	2,292,327	2,849,463	סך הכל הון
	7,976,150	7,170,794	9,268,763	סך המאזן

(א) עיקר העלייה בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2021 נובעת בעיקר מקבלת תמורה בגין הנפקת אגרות חוב בסך של כ-1,013 מיליוני ש"ח, ומעליה בתיק ניירות הערך בסך של כ-108 מיליוני ש"ח. במהלך תקופת הדוח מומשו אופציות למניות בתמורה נוספת של כ-125 מיליוני ש"ח.

(ב) הגידול בשווי נדל"ן להשקעה ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2021 נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בנכסים ועליית מדד לתקופה.

(ג) עיקר הגידול ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2021 נובע בנטו מגידול בהלוואה למימון פעילות בניירות ערך ומנגד קיטון בהלוואה לפרויקט המגורים בתוצרת הארץ. ביחס לקיטון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נובע מסיווג ההלוואה לפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ לזמן ארוך.

(ד) עיקר הגידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגיוס הלוואות חדשות בשיעורי ריבית נמוכים יותר.

(ה) במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב, בדרך של הרחבות סדרה של סדרות אגרות חוב קיימות, בתמורה נטו בסך של כ-1,013 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל וביאורים א' ו-ב' בדוחות הכספיים.

(ו) עיקר הגידול בהון העצמי נובע מתוספת בגין מימוש אופציות בתקופת הדוח בסך 125 מיליוני ש"ח ומהרווח בתקופת הדוח בסך של כ-46 מיליוני ש"ח.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ			
		2021	2021		2022
		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח			
				הכנסות	
(א)	338,689	79,305	88,377	הכנסות משכירות	
(ב)	43,952	500	9,647	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה	
(ג)	451,228	-	4,612	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
	19,762	2,369	3,108	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו	
	853,631	82,174	105,744	סה"כ הכנסות	
				הוצאות ועלויות	
(ד)	43,385	9,190	13,222	אחזקת נכסים ומבנים	
	-	8,457	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
(ב)	35,703	139	7,180	עלות דירות שנמכרו	
	4,747	1,060	1,984	מכירה ושיווק	
	40,658	11,150	11,077	הנהלה וכלליות	
	124,493	29,996	33,463	סה"כ הוצאות ועלויות	
	729,138	52,178	72,281	רווח מפעולות	
(ה)	(158,192)	(22,140)	(67,005)	הוצאות מימון	
(ו)	131,929	40,597	45,728	הכנסות מימון	
	(26,263)	18,457	(21,277)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	
	702,875	70,635	51,004	רווח לפני מס	
	(146,202)	(15,252)	(5,344)	מסים על ההכנסה	
	556,673	55,383	45,660	רווח נקי לתקופה	
	555,631	55,370	45,368	רווח המיוחס לבעלים	
	1,042	13	292	רווח המיוחס למיעוט	
	556,673	55,383	45,660	רווח נקי לתקופה	

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

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מהמרכזים המסחריים וחניון גבעון אשר בתקופה המקבילה היו בסגרים לאור מגפת הקורונה.
- (ב) ברבעון הרביעי לשנת 2021 החברה הכירה לראשונה בהכנסה מפריקט תוצרת הארץ לאחר קבלת היתר בניה כולל.
- (ג) ברבעונים השני והרביעי לשנת 2021 ביצעה החברה הערכות שווי לנכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ורשמה עליית ערך מצטברת לתום השנה בסך של כ- 451 מיליון ש"ח, העלייה נבעה בעיקר מנכסי הסופרמרקטים והמרכזים המסחריים וכן מפריקט המשרדים בתוצרת הארץ.
- (ד) עיקר העלייה בהוצאות אחזקת נכסים ומבנים לעומת התקופה המקבילה הינה בגין עליה בפעילות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, שבחלקה הוטלו סגרים לאור מגפת הקורונה. בנוסף, החברה ביצעה עדכון הפרשות בסכומים לא מהותיים בהתאם להערכות המעודכנות של יועציה המשפטים.
- (ה) הוצאות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקרן מעליה בהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, החל ממועד הדוח ועד למועד אישורו עלה המדד בכ-1.35%.
- (ו) בתקופת הדוח נכללו הכנסות ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-43 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נכלל סך של כ-21 מיליון ש"ח, ובנוסף בתקופה המקבילה אשתקד הוכר רווח מפדיון מוקדם בגין פרעון הלוואת קניון TLV. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשם שערוך שלילי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

1.8.3.3. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2021	2022	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
(א)	315,729	64,736	75,368	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(345,445)	(24,716)	(15,089)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ג)	(393,869)	(243,278)	1,325,072	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

- (א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 75 מיליון ש"ח, לעומת כ-65 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, השינוי בתזרים לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר משיפור בתוצאות העיסוקיות, גביית יתרות לקוחות ועליה במקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש.
- (ב) במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע סך של כ-18 מיליון ש"ח, וסך של כ-66 מיליון ש"ח נטו בתיק ניירות הערך, ומנגד שוחררו כ-58 מיליון ש"ח מיתרות המזומנים המוגבלים, והוחזרו הלוואות לאחרים בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח.
- (ג) תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מקבלת תמורות בגין גיוס אגרות חוב בסך של כ-1,188 מיליון ש"ח, הכולל שחרור פקדונות בנאמנות בגין אגרות חוב בסך של כ-175 מיליון ש"ח וכן תמורה ממימוש אופציות בסך של כ-125 מיליון ש"ח.

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

2.1. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

2.1.1. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 1.6 לעיל.

2.1.2. בהמשך לאמור בסעיף 1.3.6 לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021 בדבר משאים ומתנים שמנהלת החברה בקשר עם עסקאות על ציר הרכבת הקלה ולאמור בסעיף 1.3.6 ב' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021, לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה, עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברה בהסכם לרכישת 24 קומות משרדים המהוות כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מקומות חניה בפתח תקווה, הכפוף להתקיימות תנאים מתלים. לפרטים נוספים ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים ודיווח מידי של החברה המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאור ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

3. חלק שלישי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

3.1. אגרות החוב של החברה ליום 31 במרץ 2022 (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, ינואר 2022	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021, מרץ 2022	אוקטובר 2013, ינואר 2014, ספטמבר 2016	מועד הנפקה
204.777 (ה)	485 (ד)	137.665 (ג)	181.05 (ב)	121.724 (א)	סך שווי נקוב במועד ההנפקה
681.1	1,028.4	387.7	1,961.3	454.1	ע.נ. נומינלי
705.0	1,065.5	407.3	2,060.5	469.5	ע.נ. צמוד מדד
731.6	1,085.4	396.9	2,164.4	469.9	ערך בדוחות הכספיים
2	6.2	2.2	14.7	5.1	ריבית שנצברה
702.2	1,152.4	441.2	2,236.9	497.0	שווי בורסאי
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.15% (י)	1.42% (ט)	1.6% (ח)	2.15% (ז)	3.3% (ו)	ריבית נקובה
0.52%	0.96%	2.38%	0.71%	3.18%	ריבית אפקטיבית (יא)
ראה פירוט בהערה (טז)	ראה פירוט בהערה (טו)	ראה פירוט בהערה (יד)	ראה פירוט בהערה (יג)	ראה פירוט בהערה (יב)	מועדי תשלום הקרן
מידי 6 חודשים ביום 30.6 בכל אחת מהשנים 2035 - 2021 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 2022 - 2014 וביום 31.5.2023	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן					
בגין חודש פברואר 2021	בגין חודש פברואר 2019	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש ספטמבר 2013	בסיס הצמדה
לא	לא	לא	לא	לא	המרה למניות
ראה פירוט בהערה (כא)	ראה פירוט בהערה (כ)	ראה פירוט בהערה (יט)	ראה פירוט בהערה (יח)	ראה פירוט בהערה (יז)	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
סדרה מהותית מעלות AA-	סדרה מהותית מעלות AA	סדרה מהותית מעלות AA	סדרה מהותית מעלות AA-	סדרה מהותית מעלות AA-	מהותיות
					דירוג עדכני
אין	ראו הערה (כג)	ראו הערה (כב)	אין	אין	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים
כמפורט בסעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021 וסעיף 3.2 להלן.					
(א) בחודש אוקטובר 2013 הונפקו 121.724 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה) של החברה, ובחודש ינואר 2014 הונפקו 265.5 מיליון ש"ח ע.ג. במסגרת הצעת רכש חליפין עם אגרות חוב (סדרה ב). בחודש ספטמבר 2016 הורחבה הסדרה ב-261.447 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.					
(ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש דצמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-433.684 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובחודש ינואר 2021 הורחבה הסדרה ב-348.3 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים. בחודש יוני 2021 הורחבה הסדרה ב-328.350 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש מרץ 2021 הורחבה הסדרה ב-466.776 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש מרץ 2022 הורחבה הסדרה ב-428.939 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.					
(ג) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, בחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.					
(ד) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.ג. וב-111.7 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים, בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב-150 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף ובחודש אוקטובר 2021 הורחבה הסדרה ב-261 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.					
(ה) בחודש מרץ 2021 הונפקו 204.777 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. בחודש ינואר 2022 הורחבה הסדרה ב-476.352 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.					
(ו) בתנאי אגרות החוב (סדרה ה) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה) ו/או קיטון בהון העצמי. לעניין זה ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-125497).					
(ז) 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.					
(ח) 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.					
(ט) 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.					
(י) 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.					
(יא) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.					

(יב) 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.

(יג) 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.

(יד) 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.

(טו) 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.

(טז) 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).

(יז) זכות פדיון מוקדם בכל עת בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ה'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 30.10.2013 (אסמכתא מספר 179088-01-2013).

(יח) 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).

(יט) 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).

(כ) 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).

(כא) 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).

(כב) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), משועבדים 21 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו סעיף 4.2.2 ח' ונספח ב' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021. לעדכון בקשר לנכס בבאר טוביה ולנכס בקרית השרון, ראו נספח ב' לדוח זה. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2021.

(כג) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), במועד הנפקה 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-48.4 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 הבטחות.

בחודש אוקטובר 2021, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, ובמסגרת זו, למועד אישור הדוח, שעבדה החברה 12 נכסי מקרקעין. נכון למועד אישור הדוח, סך של כ- 6.4 מיליון ש"ח מכספי תמורת הרחבת הסדרה מחודש אוקטובר 2021 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 בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 4.2.3 ז' ונספח ג' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2021. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2021.

3.2. אמות מידה פיננסיות

3.2.1 אגרות חוב (סדרה ה):

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2022	אמות מידה פיננסיות
2,849 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 700 מיליון ש"ח
30.7%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
9.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2022	אמות מידה פיננסיות
2,849 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח
30.7%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
9.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם: 416 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 468 מיליון ש"ח	יחס הלוואה לבטוחה - סדרה ז בלבד - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה (" הערך המתואם "). כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ז) כשהוא מוכפל ב- 0.85 (" השווי הבטוחתי "). ^(א)

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2021 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 במרץ 2022, שהתקבל ממעריך השווי.

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.3.2022	אמות מידה פיננסיות
2,849 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
30.7%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
9.4	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 1,089 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 1,134 מיליון ש"ח ^(א)	יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח') כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי"). ^(א)

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2021 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 במרץ 2022, שהתקבל ממעריך השווי.

(ג) יצוין, כי השווי הבטוחתי כולל סך של כ- 55 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 השעבודים על נכסי המקרקעין.

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.03.2022	אמות מידה פיננסיות
2,849 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח
30.7%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
9.9	היחס בין החוב הפיננסי (במאוחד) נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

3.3. לדוח הדירוג העדכני של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ט'), ראו דיווח מידי של החברה מיום 15 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר 097573-01-2021), דיווח מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא מספר 003546-01-2022) ודיווח מיום 22 במרץ 2022 (אסמכתא מספר 027852-01-2022). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר סיום ההתקשרות עם מדרוג בע"מ ראו סעיף 1.7 לעיל.

3.4. 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.**

25 במאי 2022

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים:
254,988	474,580	1,640,399	מזומנים ושווי מזומנים
562,060	327,463	670,203	ניירות ערך
271,133	89,109	96,429	השקעות ופקדונות לזמן קצר
80,587	7,447	22,449	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
54,374	58,907	52,445	לקוחות והכנסות לקבל
55,431	19,524	56,840	חייבים ויתרות חובה
184,836	-	178,932	הלוואות לאחרים
8,136	350	15,226	מס הכנסה לקבל
-	49,567	-	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
288,756	283,298	289,260	מלאי מקרקעין
1,760,301	1,310,245	3,022,183	
			נכסים שאינם שוטפים:
12,413	140,541	11,927	הלוואות לאחרים
6,047	7,389	5,865	חייבים לזמן ארוך
149,816	157,051	152,009	מלאי מקרקעין
91,811	94,846	90,278	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
6,002,799	5,486,459	6,032,277	נדל"ן להשקעה
1,900	2,784	1,963	נכסי מסים נדחים
6,264,786	5,889,070	6,294,319	
8,025,087	7,199,315	9,316,502	סך הנכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות:
226,764	361,207	231,212	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
367,317	657,607	531,860	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,327	1,281	1,347	חלויות שוטפות בגין חכירות
23,813	-	26,767	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
33,340	33,654	34,346	ספקים ונותני שירותים
48,722	60,252	71,601	זכאים ויתרות זכות
28,921	-	47,249	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
422	6,614	210	הפרשות למס
31,154	58,385	32,943	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
761,780	1,179,000	977,535	
			התחייבויות שאינן שוטפות:
488,528	354,769	498,538	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
3,427,540	2,823,892	4,316,431	אגרות חוב
6,839	7,660	6,581	התחייבויות בגין חכירות
2,319	2,335	2,303	התחייבויות אחרות
659,795	536,826	664,466	התחייבויות מסים נדחים
4,585,021	3,725,482	5,488,319	
			הון המיוחס לבעלים של החברה:
12,663	12,554	13,168	הון מניות
488,024	459,785	615,245	פרמיה על מניות
2,501	3,041	-	אופציות למניות
(12,054)	(7,438)	(10,285)	קרן הון מהפרשי תרגום
2,345,120	1,984,859	2,390,488	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
2,678,286	2,294,833	2,850,648	סך ההון
8,025,087	7,199,315	9,316,502	סך התחייבויות וההון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
352,630	82,680	92,068	הכנסות משכירות
43,952	500	9,647	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
464,886	-	5,712	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
861,468	83,180	107,427	סך ההכנסות
			הוצאות ועלויות
46,914	9,644	14,150	אחזקת נכסים ומבנים
-	8,390	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
35,703	139	7,180	עלות דירות שנמכרו
5,408	1,060	2,096	מכירה ושיווק
41,875	11,364	11,483	הנהלה וכלליות
129,900	30,597	34,909	סך ההוצאות ועלויות
731,568	52,583	72,518	רווח מפעולות
(158,383)	(22,162)	(67,031)	הוצאות מימון
131,939	40,597	45,728	הכנסות מימון
(26,444)	18,435	(21,303)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
705,124	71,018	51,215	רווח לפני מס
(149,493)	(15,648)	(5,847)	מסים על ההכנסה
555,631	55,370	45,368	רווח נקי לתקופה

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

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד³

הנכס בבאר טוביה:

א. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2021	רבעון I	
205,100	206,100	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,910	2,544	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,910	2,544	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
6,033	901	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5%	5%	שיעור תשואה (%)
5.8%	5.9%	שיעור תשואה מותאם (%) (א)
35	36	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. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 34 מיליון ש"ח.

ב. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לפרטים נוספים ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021.

מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה:

א. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2021	רבעון I	
236,740	239,160	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
13,482	3,469	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
14,179	3,738	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
8,580	1,125	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
93%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.7%	5.8%	שיעור תשואה (%)
7.1%	7.1%	שיעור תשואה מותאם (%) (א)
מסחר - 160 משרדים - 66	מסחר - 161 משרדים - 66	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
מסחר - 203 משרדים - 61	מסחר - 200 משרדים - 58	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

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

³ בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

פרק ג

דוחות כספיים



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה 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 הרווח והפסד ורווח כולל אחר
8 - 9	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10 - 12	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13 - 24	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 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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, 25 במאי 2022

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

25 במאי 2022

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 25 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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			ביאור
בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
253,317	473,644	1,638,668	מזומנים ושווי מזומנים
562,060	327,463	670,203	4 ניירות ערך
271,133	89,109	96,429	השקעות ופקדונות לזמן קצר
81,638	8,448	23,500	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
53,904	57,495	51,981	לקוחות והכנסות לקבל
55,100	19,953	56,838	חייבים ויתרות חובה
8,136	293	15,190	מס הכנסה לקבל
184,836	-	177,956	הלוואות לאחרים
-	49,567	-	נכסים המסווגים כמחזקים למכירה
288,756	283,298	289,260	מלאי מקרקעין
1,758,880	1,309,270	3,020,025	
נכסים לא שוטפים			
12,413	140,541	12,903	הלוואות לאחרים
7,112	8,276	6,930	חייבים לזמן ארוך
137,614	141,121	140,121	השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
112,927	119,013	110,946	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
149,816	157,051	152,009	מלאי מקרקעין
5,795,488	5,292,738	5,823,866	3 נדל"ן להשקעה
1,900	2,784	1,963	נכסי מסים נדחים
6,217,270	5,861,524	6,248,738	
7,976,150	7,170,794	9,268,763	

25 במאי 2022

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

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 31 במרץ		ביאור	
2021	2021	2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
התחייבויות שוטפות				
226,686	360,298	231,238	4	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
367,317	657,607	531,860		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,327	1,281	1,347		חלויות שוטפות בגין חכירות
23,813	-	26,767		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
30,432	32,607	33,247		ספקים ונותני שירותים
47,517	59,560	69,372		זכאים ויתרות זכות
28,918	-	47,249		מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
161	6,594	179		הפרשות למס
31,154	58,385	32,943		הפרשות בגין התחייבויות אחרות
757,325	1,176,332	974,202		
התחייבויות לא שוטפות				
461,033	345,221	470,958	5	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
3,427,540	2,823,892	4,316,431		אגרות חוב
6,839	7,660	6,581		התחייבויות בגין חכירות
9,215	9,039	9,275		הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,181	2,185	2,190		התחייבויות אחרות
635,208	514,138	639,663		התחייבויות מסים נדחים
4,542,016	3,702,135	5,445,098		
הון				
הון המיוחס לבעלים של החברה				
12,663	12,554	13,168		הון מניות
2,501	3,041	-		אופציות למניות
488,024	459,785	615,245		פרמיה על מניות
(12,054)	(7,438)	(10,285)		קרן הון מהפרשי תרגום
2,345,120	1,984,859	2,390,488		עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)		מניות באוצר
2,678,286	2,294,833	2,850,648		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,477)	(2,506)	(1,185)		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,676,809	2,292,327	2,849,463		סה"כ הון
7,976,150	7,170,794	9,268,763		

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 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
338,689	79,305	88,377
43,952	500	9,647
451,228	-	4,612
19,762	2,369	3,108
853,631	82,174	105,744
43,385	9,190	13,222
35,703	139	7,180
-	8,457	-
4,747	1,060	1,984
40,658	11,150	11,077
124,493	29,996	33,463
729,138	52,178	72,281
(158,192)	(22,140)	(67,005)
131,929	40,597	45,728
(26,263)	18,457	(21,277)
702,875	70,635	51,004
(146,202)	(15,252)	(5,344)
556,673	55,383	45,660

הכנסות:

הכנסות משכירות
הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
על בסיס השווי המאזני, נטו

סה"כ הכנסות

הוצאות ועלויות:

אחזקת נכסים
עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות

סה"כ הוצאות ועלויות:

רווח מפעולות

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

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 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

556,673 55,383 **45,660**

רווח נקי לתקופה

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

זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו
ממס

(1,945) 2,671 **1,769**

554,728 58,054 **47,429**

סך רווח כולל לתקופה

סך רווח נקי לתקופה מיוחס כדלהלן:

לבעלים של החברה

לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

555,631 55,370 **45,368**

1,042 13 **292**

556,673 55,383 **45,660**

סך רווח כולל לתקופה מיוחס כדלהלן:

לבעלים של החברה

לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

553,686 58,041 **47,137**

1,042 13 **292**

554,728 58,054 **47,429**

ש"ח

47.94 4.78 **3.85**

**רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של
החברה:**

רווח בסיסי למניה

47.94 4.78 **3.72**

רווח למניה בדילול מלא

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	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים אלפי ש"ח	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)								
12,663	2,501	488,024	(12,054)	2,345,120	(157,968)	2,678,286	(1,477)	2,676,809
תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-31 במרץ 2022:								
-	-	-	1,769	45,368	-	47,137	292	47,429
505	(2,501)	127,221	-	-	-	125,225	-	125,225
יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)								
13,168	-	615,245	(10,285)	2,390,488	(157,968)	2,850,648	(1,185)	2,849,463
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)								
12,554	-	459,785	(10,109)	1,929,489	(157,968)	2,233,751	(2,519)	2,231,232
תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-31 במרץ 2021:								
-	-	-	2,671	55,370	-	58,041	13	58,054
-	3,041	-	-	-	-	3,041	-	3,041
יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)								
12,554	3,041	459,785	(7,438)	1,984,859	(157,968)	2,294,833	(2,506)	2,292,327

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	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים אלפי ש"ח	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)	-	459,785	(10,109)	1,929,489	(157,968)	2,233,751	(2,519)	2,231,232
תנועה במהלך השנה:								
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(1,945)	555,631	-	553,686	1,042	554,728
הנפקת אופציות למניות	3,041	-	-	-	-	3,041	-	3,041
מימוש כתבי אופציות למניות	109	(540)	28,239	-	-	27,808	-	27,808
דיבידנד שחולק	-	-	-	(140,000)	-	(140,000)	-	(140,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	12,663	2,501	488,024	(12,054)	2,345,120	(157,968)	(1,477)	2,676,809

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	לתקופה של שלושה חודשים	
בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
329,305	68,777	82,880
(13,576)	(4,041)	(7,512)
315,729	64,736	75,368
3,116	922	823
(100,760)	(15,990)	(17,951)
9,938	-	-
(12,045)	-	-
(75,838)	(5,488)	58,138
(56,103)	(7,643)	9,500
(181,328)	(20,492)	(73,970)
60,720	23,975	8,371
6,855	-	-
(345,445)	(24,716)	(15,089)
(87,325)	(2,362)	(2,272)
3,041	3,041	-
27,808	-	125,225
(200,000)	(60,000)	-
1,599,281	613,229	1,188,024
(920,550)	-	-
(54,431)	(11,661)	4,134
235,862	201,580	19,124
(996,117)	(986,751)	(8,801)
(1,438)	(354)	(362)
(393,869)	(243,278)	1,325,072
(423,585)	(203,258)	1,385,351
676,902	676,902	253,317
253,317	473,644	1,638,668

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')
מסי הכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

ריבית שהתקבלה
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
החזר (מתן) הלוואות לאחרים
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
פרעון הלוואות מחברות מוחזקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

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

702,875	70,635	51,004
(451,228)	8,457	(4,612)
(3,718)	(369)	(1,758)
(96,812)	(9,150)	(40,413)
84,582	17,556	23,144
60,348	(331)	40,183
(16,897)	(16,897)	-
10,235	2,487	2,510
(133)	(103)	-
289,252	72,285	70,058

רווח לפני מסים על ההכנסה
התאמות בגין:
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנדים
שהתקבלו, נטו
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

(14,460)	(18,051)	1,923
7,591	4,790	(1,525)
7,748	(7,823)	(928)
3,958	8,793	2,815
28,918	-	18,331
6,298	8,783	(7,794)
40,053	(3,508)	12,822
329,305	68,777	82,880

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

מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים ששולמו

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 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

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

סווג מנדל"ן להשקעה למלאי

18,410	-	-
--------	---	---

סווג מנדל"ן להשקעה לנכסים המסווגים
כמוחזקים למכירה

-	49,567	-
---	--------	---

חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה

39,628	-	-
--------	---	---

פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

222,693	-	-
---------	---	---

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

שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון

70,717	1,790	43,352
--------	-------	--------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

רבע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזראלי 1, תל אביב. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שהנפיקה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני (להלן - "הקבוצה").

למועד הדוחות הכספיים, החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע"), שהינה תאגיד מדווח, המחזיקה ב- 56.30% מהון המניות של החברה. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מוטי בן-משה ("אקסטרה אחזקות"), מחזיקה בכל מניותיה המונפקות של אלון רבע וכן ב- 1.77% מהון המניות של החברה במישרין. מר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ויו"ר הדירקטוריון.

לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) בנייה למגורים. באשר למידע לפי מגזרי פעילות - ראה ביאור 7. 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. לעניין מגיפת נגיף הקורונה והשלכותיה, ראו בביאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון

בתקופת הדוח גייסה החברה כ- 1 מיליארד ש"ח, בדרך של הנפקות פרטיות והנפקה לציבור של סדרות אגרות חוב של החברה הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים נוספים בדבר מימוש כתבי אופציה (סדרה 1) בתקופת הדוח, ראו ביאור 6' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. 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 מוחזקות -	חברות בנות או ישויות בשליטה משותפת.
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.

ה. 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
------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

שיעור השינוי באחוזים:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	<u>1.17</u>	<u>1.57</u>	<u>2.12</u>
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021	<u>0.10</u>	<u>1.22</u>	<u>3.70</u>
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	<u>2.40</u>	<u>5.76</u>	<u>(3.27)</u>

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופת הביניים של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021 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), התש"ע - 2010.

ב. אומדנים

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

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

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.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה במהלך התקופה:

נדל"ן מניב	בהקמה	סך הכל	סך הכל	סך הכל	קרקעות ונדל"ן להשקעה
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
5,398,785	396,703	5,795,488	5,339,018	5,339,018	יתרה לתחילת התקופה
18,500 (*)	5,266	23,766	11,744	73,219	שינויים במהלך התקופה:
-	-	-	-	(49,567)	רכישות, השקעות ופיתוח
-	-	-	-	-	מימוש נכסים
-	-	-	(49,567)	-	סווג מנדל"ן להשקעה לנכסים
-	-	-	-	(18,410)	המסווגים כמחוזקים למכירה
-	-	-	-	-	סווג מנדל"ן להשקעה למלאי
6,204	(1,592)	4,612	(8,457)	451,228	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
5,423,489	400,377	5,823,866	5,292,738	5,795,488	יתרה לתום התקופה

(*) כולל סך של כ-6,344 אלפי ש"ח בגין היטלי השבחה ששולמו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

ב. 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- 18% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 22% ובשנת 2021 כ- 19%).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. אומדני שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים 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 31 במרץ 2022				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך
				השקעה במניות לא סחירות
667,252	3,176	-	664,076	
2,951	2,951	-	-	
670,203	6,127	-	664,076	סך נכסים
				סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)
26,767	-	26,767	-	

(*) ליום 31 במרץ 2022 לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 140 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 13 מיליון ש"ח. יתרה האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, הינו בסך של כ- 103 מיליון ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשם שערוך שלילי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
ליום 31 במרץ 2021				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך סחירים
				השקעה במניות לא סחירות
327,463	-	-	327,463	
1,225	1,225	-	-	
328,688	1,225	-	327,463	סך נכסים

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. אומדני שווי הוגן (המשך)

סה"כ יתרה	רמה 1	רמה 2	רמה 3
ליום 31 בדצמבר 2021			
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
560,963	552,936	8,027	-
1,097	-	-	1,097
562,060	552,936	8,027	1,097
23,813	-	23,813	-

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים
השקעה במניות לא סחירות

סך נכסים

סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

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 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

אגרות חוב

3,802,100	3,504,817	4,878,522
4,101,017	3,703,720	5,029,552

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

הלוואות לזמן ארוך

497,866	363,510	508,256
497,859	365,665	507,767

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

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

ביאור 5 - 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 2022 הינו 23%.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הרחבת אגרות חוב (סדרה ט')

בחודש ינואר 2022, על פי דוח הצעת מדף מיום 10 בינואר 2022 (שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, אשר תוקפו הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2022), השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה בסך של 476,352 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ-521,193 אלפי ש"ח. הערך הנקוב הכולל של סדרה ט' לאחר ההנפקה האמורה עומד על סך של כ-681,129 אלפי ש"ח ושיעור הריבית האפקטיבית השנתית המשוקללת של כלל הסדרה לאחר ההנפקה עומד על 0.52% צמוד למדד. במסגרת ההנפקה לעיל, בתאריך 6 בינואר 2022, דורגו אגרות החוב (סדרה ט') בדירוג ilAA על ידי מעלות. באשר לתנאי אגרות החוב (סדרה ט') - ראה ביאור 15ג' (5) לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. הרחבת אגרות חוב (סדרה ו')

בחודש במרץ 2022, על פי דוח הצעת מדף מיום 22 במרץ 2022 (שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, אשר תוקפו הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2022), השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת סדרה בסך של 428,939 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ-492,099 אלפי ש"ח. הערך הנקוב הכולל של סדרה ו' לאחר ההנפקה האמורה עומד על סך של כ-1,961,299 אלפי ש"ח ושיעור הריבית האפקטיבית השנתית המשוקללת של כלל הסדרה לאחר ההנפקה עומד על 0.71% צמוד למדד. במסגרת ההנפקה לעיל, בתאריך 22 במרץ 2022, דורגו אגרות החוב (סדרה ו') בדירוג ilAA על ידי מעלות. באשר לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') - ראה ביאור 15ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. מימוש אופציות למניות

בתקופת הדוח מומשו 505,002 כתבי אופציה (סדרה 1) ל-505,002 מניות רגילות, בתמורה נטו בסך כולל של כ-125,225 אלפי ש"ח המשקף מחיר מימוש של 247.97843 ש"ח למניה רגילה אחת. יתרת האופציות שטרם מומשו פקעו ביום 27 במרץ 2022.

ד. בהמשך לאמור בביאור 15ג' (4) לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח, הושלם רישום שעבוד על 10 נכסים נוספים וסך של כ-175 מיליון ש"ח הועבר לחברה מידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח'). לאחר תקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח, הושלם רישום שעבוד על 2 נכסים נוספים וסך של כ-41.5 מיליון ש"ח הועבר לחברה מידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח'). יתרת כספי תמורת ההנפקות המופקדת בחשבון הנאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) בסך של כ-55 מיליון ש"ח צפויה להתקבל לאחר השלמת רישום השעבודים על הנכסים.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ה. תביעות משפטיות ותלויות

בהמשך לאמור בביאור 18ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לבקשה לאישור תביעה נגזרת - למועד דוח זה הצדדים הגיעו במסגרת הליך גישור להסכמות בדבר סיום ההליך בדרך של פשרה. בהסכם הפשרה הוסכם כי מבלי שיהיה בכך כדי להודות בחבות כלשהי, המשיבים לבקשת האישור ישלמו לחברה סכום שאינו מהותי. הצדדים חתמו על הסכם הפשרה אשר הוגש לאישורו של בית המשפט.

ו. דיבידנד

ביום 3 באפריל 2022 הוכרז דיבידנד בסכום כולל של 80 מיליון ש"ח אשר חולק ביום 18 באפריל 2022, סכום הדיבידנד למניה הינו כ- 6.56 ש"ח.

ז. בהמשך לאמור בביאור 6(2) לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח העמידה החברה למוכר ערבות בנקאית בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, לאחר תקופת הדוח העמידה החברה הלוואה נוספת בסך של 8.5 מיליון ש"ח, לשם קיום התחייבויותיו להשלמת רכישת המקרקעין.

ח. עסקת גלובל טאוורס

בחודש במאי 2022, התקשרה החברה בהסכם מחייב לרכישת 24 קומות משרדים בשטח של כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מקומות חניה בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, הכפוף להתקיימות תנאים מתלים.

ככל שלא תאושר תכנית שיזם המוכר, המאפשרת, בין היתר, תוספת 2 קומות משרדים לבניין ויתקבל היתר נוסף לצורך כך ("העסקה המשלימה"), תרכוש החברה 22 קומות משרדים בבניין (כ- 34,000 מ"ר (ברוטו)).

בתמורה לרכישת הממכר, תשלם החברה למוכר סך של כ- 377 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובתוספת מע"מ, ככל שלא תתקיים העסקה המשלימה, סכום התמורה יעודכן לסך של כ- 347 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובתוספת מע"מ. במועד חתימת ההסכם שולמו דמי רצינות ע"ס 7.5 מיליון ש"ח בהמחאה בנקאית, שתוחזק אצל נאמן בנאמנות עד להתקיימות התנאים המתלים ותשלום התשלום הראשון על חשבון התמורה. התמורה תשולם במספר תשלומים - הראשון שבהם 7 ימי עסקים לאחר הודעת המוכר על התקיימות התנאים המתלים, בשיעור של 15% מהתמורה, והאחרון שבהם 14 ימים לפני מועד המסירה הצפוי או המסירה בפועל של הממכר, המוקדם מבין השניים.

בגין רכישת הממכר צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - 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.

ב. דיווח בדבר 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 31 במרץ 2022

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
92,068	9,647	-	(3,691)	98,024
77,918	2,467	-	(2,763)	77,622
5,712	-	-	(1,100)	4,612
74,663	754	-	(3,345)	72,072
			(2,899)	3,108
			(21,277)	(5,344)
			45,660	

הכנסות

רווח גולמי

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 31 במרץ 2022

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
6,370,112	484,570	2,461,820	(47,739)	9,268,763
1,260,433	177,871	5,027,550	(46,554)	6,419,300

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
82,680	500	-	(3,375)	79,805
73,039	358	-	(2,921)	70,476
(8,390)	-	-	(67)	(8,457)
55,872	(1,535)	-	(2,774)	51,563
				(1,754)
				2,369
				18,457
				(15,252)
				55,383

הכנסות

רווח גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הכנסות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

ליום 31 במרץ 2021

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
5,855,070	439,085	905,160	(28,521)	7,170,794
1,087,286	200,931	3,616,265	(26,015)	4,878,467

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
352,630	43,952	-	(13,941)	382,641
305,716	8,249	-	(10,412)	303,553
464,886	-	-	(13,658)	451,228
738,369	2,030	-	(22,192)	718,207
			(8,831)	
			19,762	
			(26,263)	
			(146,202)	
			556,673	

הכנסות

רווח גולמי

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 לשנה

ליום 31 בדצמבר 2021

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
6,340,093	548,862	1,136,132	(48,937)	7,976,150
1,231,132	220,035	3,895,634	(47,460)	5,299,341

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2022

(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 31 במרץ 2022

(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 31 במרץ 2022

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 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 25 במאי 2022

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 31 במרץ	
בדצמבר	2021	2022
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

206,306	433,863	1,598,026	מזומנים ושווי מזומנים
562,060	327,463	670,203	ניירות ערך
271,133	89,109	96,429	פקדונות והשקעות לזמן קצר
671	-	601	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
14,338	14,922	14,698	לקוחות והכנסות לקבל
43,593	7,792	42,294	חייבים ויתרות חובה
8,136	-	15,190	מס הכנסה לקבל
184,836	-	177,956	הלוואות לאחרים
-	49,567	-	נדל"ן המסווג כמוחזק למכירה
18,410	-	18,410	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,344	28,269	2,554	הלוואות לחברות מוחזקות
1,311,827	950,985	2,636,361	

נכסים לא שוטפים

12,413	140,541	12,903	הלוואות לאחרים
838	1,175	756	חייבים לזמן ארוך
506,448	394,913	521,711	השקעות בחברות מוחזקות
1,959,060	1,897,436	1,931,643	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
13,624	13,728	13,642	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
3,742,722	3,405,779	3,769,899	נדל"ן להשקעה
6,235,105	5,853,572	6,250,554	
7,546,932	6,804,557	8,886,915	

25 במאי 2022

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

68,839	204,119	130,536	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
367,317	657,607	531,860	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,327	1,281	1,347	חלויות שוטפות בגין חכירות
23,813	-	26,767	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,049	5,827	6,584	ספקים ונותני שירותים
29,543	40,902	58,594	זכאים ויתרות זכות
-	6,403	-	הפרשות למס
-	757	-	חברות מוחזקות
1,996	31,552	3,785	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
497,884	948,448	759,473	

התחייבויות לא שוטפות

378,734	256,667	391,023	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
3,427,540	2,823,892	4,316,431	אגרות חוב
6,839	7,660	6,581	התחייבויות בגין חכירות
1,727	1,696	1,696	התחייבויות אחרות
555,922	471,361	561,063	התחייבויות מסים נדחים

4,370,762	3,561,276	5,276,794
------------------	------------------	------------------

2,678,286	2,294,833	2,850,648
------------------	------------------	------------------

7,546,932	6,804,557	8,886,915
------------------	------------------	------------------

הון המיוחס לבעלים של החברה

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 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
208,301	50,141	55,662
291,676	-	4,053
499,977	50,141	59,715
7,536	926	3,759
-	8,674	-
29,099	8,186	8,583
36,635	17,786	12,342
463,342	32,355	47,373
(154,200)	(20,789)	(65,716)
144,470	30,531	53,041
(9,730)	9,742	(12,675)
453,612	42,097	34,698
(101,449)	(9,130)	(4,781)
352,163	32,967	29,917
203,468	22,403	15,451
555,631	55,370	45,368

הכנסות:

הכנסות מדמי שכירות

עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

סה"כ הכנסות

הוצאות ועלויות:

אחזקת נכסים

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הנהלה וכלליות

סה"כ הוצאות ועלויות:

רווח מפעולות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לאחר מסים על ההכנסה

**חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות,
נטו**

**רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה
עצמה**

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 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

**רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה
עצמה**

555,631 55,370 **45,368**

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

זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו
ממס

(1,945) 2,671 **1,769**

553,686 58,041 **47,137**

סך רווח כולל לתקופה

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	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
ביום 31	2021	2022
בדצמבר	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
	201,801	49,087
	(11,348)	(7,099)
	190,453	41,988
	3,116	823
	(94,214)	(17,285)
	(671)	70
	9,938	-
	(12,045)	-
	(56,103)	9,500
	(875,153)	-
	33,155	35,370
	(181,328)	(73,970)
	60,720	8,371
	(1,112,585)	(37,121)
	(78,119)	-
	3,041	-
	27,808	125,225
	(200,000)	-
	1,599,281	1,188,024
	(920,550)	-
	(54,431)	61,697
	235,862	19,124
	(129,050)	(6,855)
	(1,438)	(362)
	482,404	1,386,853
	(439,728)	1,391,720
	646,034	206,306
	206,306	1,598,026

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')
מסי הכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפות

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

ריבית שהתקבלה
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים נטו
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
החזר (מתן) הלוואות לאחרים
השקעות בחברות מוחזקות והלוואות להן
פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך
תמורה ממכירת ניירות ערך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף

התקופה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

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

555,631	55,370	45,368
101,449	9,130	4,781
(291,676)	8,674	(4,053)
(176,069)	(20,403)	(14,101)
(96,812)	(9,150)	(40,413)
30,760	(7,207)	32,869
81,099	17,499	22,038
2,058	473	487
(66)	(37)	-
206,374	54,349	46,976
(2,839)	(3,423)	(360)
2,170	(2,387)	1,170
2,012	2,790	1,535
(5,916)	2,662	(234)
(4,573)	(358)	2,111
201,801	53,991	49,087

רווח נקי המיוחס לחברה עצמה
התאמות בגין:
מסים על ההכנסה
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי
דיבידנדים שהתקבלו, נטו
שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
הוצאות ריבית
פחת והפחתות
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים

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

**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 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

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

18,410	-	-
-	49,567	-
39,628	-	-
222,693	-	-

סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי

סיווג מנדל"ן להשקעה לנכסים המסווגים
כמוחזקים למכירה

חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה

פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

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

70,717	1,790	43,352
--------	-------	--------

שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 31 במרץ 2022

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 2021 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022 (להלן "הדוחות הביניים המאוחדים").

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים נפרדים" בפרט, ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

ב. הגדרות

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

החברה - רבע כחול נדל"ן בע"מ.

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

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

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

דוחות הביניים המאוחדים - הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

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 2021 ואשר פורטו במסגרתו.

ד. לעניין מגיפת נגיף קורונה והשלכותיה ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2021.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 31 במרץ 2022

ה. להלן פרטים בדבר הכנסות מימון מחברות מוחזקות
 לפרטים נוספים ראה ביאור 4ב' למידע הכספי הנפרד לשנת 2021.

לשנה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31	ביום 31 במרץ	
בדצמבר	2021	2022
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
29,588	6,876	7,346
(90)	-	(110)

הכנסות מימון מחברות מוחזקות

הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה
 בשליטה משותפת

ו. לאירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו ראה ביאור 6 לדוחות הביניים המאוחדים.

פרק ד

**דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל
הגילוי**



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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2021 היא אפקטיבית;

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מיכאל (מיקי) זיסמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 במאי, 2022

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 הראשון של שנת 2022 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון 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.

25 במאי, 2022

תאריך

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים