

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

30 ביוני 2022



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

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

נכסים מסחריים

161 אלפי מ"ר

כ-96% תפוסה

שווי נכסים

2,862 מ' ש"ח

(* כולל 89 נכסי סופרים)



נכסי החברה

נכסי משרדים בישראל

32 אלפי מ"ר

כ-98% תפוסה

שווי נכסים

425 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים בישראל

51 אלפי מ"ר

כ-88% תפוסה

שווי נכסים

2,172 מ' ש"ח



נכסים ביזום ותכנון

כ-153 אלפי מ"ר מניבים

392 יח"ד



נכסי לוגיסטיקה ואחסנה

45 אלפי מ"ר

כ-100% תפוסה

שווי נכסים

396 מ' ש"ח



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

נתונים ליום 30 ביוני 2022

CAP RATE 
6.5%


שיעור תפוסה (1) 
96%


שטח ביזום 
אלפי מ"ר מניבים **153**
כ- **392**
יח"ד


שטח להשכרה 
(כולל שטחי חניונים בסך של כ- 130 אלפי מ"ר)
438.2
אלפי מ"ר


EPRA NRV 
מיליארד ש"ח **3.7**

סך נכסי המאזן 
מיליארד ש"ח **8.9**

FFO Q2 2022 
מ' ש"ח **58**

NOI Q2 2022 
מ' ש"ח **84**

נכסים לא משועבדים
למועד פרסום הדוחות 
מיליארד ש"ח **3.6**

חוב ל-CAP, נטו 
49.1%

מח"מ חוב משוקלל 
שנים **3.8**

ריבית חוב משוקללת 
1.3%

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני 30 ביוני 2022

עדכון לתיאור עסקי התאגיד

פרק א

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני

פרק ב

התאגיד

דוחות כספיים

פרק ג

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה

פרק ד

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 ומיידיים), 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' 030073-01-2022, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021"). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי לשנת 2021, אלא אם צוין במפורש אחרת.

הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעון הראשון לשנת 2022 ותוארו בפרק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2022, שפורסם ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא מס' 052176-01-2022) (להלן: "הדוח הרבעוני הראשון לשנת 2022").

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

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

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

2. 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 וכן האמור בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

3. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) (סעיף 8.4.15 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)

לפרטים אודות התקשרויות לרכישת שני נכסים במהלך תקופת הדוח ראו סעיף 9 להלן וביאורים ז'6 ו-ח'6 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

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

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%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2021			
1,096,246	1,102,082	1,161,276	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
69,022	17,081	17,460	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ^(ב)
102,302	5,836	59,194	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.2%	6.0%	שיעור תשואה (%)
1,131	1,129	1,162	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (שנתי) (ש"ח) ^(א)
--	--	--	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.

4.1.2. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.1.1 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021, ביחס לפרויקט ברחוב עודד בתל אביב יצוין, כי לאחר תקופת הדוח התקבל היתר בניה לפרויקט. על-פי ההיתר, הפרויקט המתוכנן הינו למגורים ומסחר במסגרתו ניתן לבנות 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק). הליך ההתקשרות בהסכם עם בעלי היחידות בפרויקט הושלם, למעט בעל יחידה אחת בפרויקט.

4.2.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2022		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2021	1,719,300	1,719,300	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
1,719,300	1,719,300	1,719,300	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
78,511	18,942	19,520	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
151,109	(517)	(1,162)	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
82%	82%	82%	שיעור תשואה (%)
4.6%	4.4%	4.5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח) ^(ג)
233	^(ה) 235	^(ד) 220	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
318	357	308	

(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 בהתחשב בתקופות גרייס שהוענקו לחלק מהשוכרים.

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

4.2.2 הערכת שווי הנכס

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 ביוני 2022 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 30 ביוני 2021, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניון TLV ליום 30 ביוני 2021 ראו הטבלה בסעיף 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.

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

נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו

2020	2021	2022		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)		
		רבעון 1	רבעון 2			
416,911	416,911	416,911	416,911		עלויות שהושקעו	
19,807	45,505	50,043	50,515	(א)		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
15,589	38,947	49,406	58,934			עלויות מצטברות בגין בניה
19,466	26,768	27,609	27,907			עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
471,773	528,131	543,969	554,267	(א)		סה"כ עלות מצטברת
481,212	537,685	553,884	564,333			סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	(60,649)	(74,719)	(86,755)			עלויות שנגרעו לרווח והפסד
-	477,036	479,165	477,578			סה"כ עלות מופחתת בספרים
30,030	30,030	30,030	30,030		עלויות השלמה	
39,189	13,491	8,953	8,481	(א)		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
366,434	353,600	343,141	333,613			עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,001	8,623	8,815	8,517			עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
438,654	405,744	390,939	380,641			סה"כ עלות שנותרה להשלמה
4%	15%	17%	19%			שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	2024			מועד השלמת בנייה צפוי

(א) עלות המלאי המופחתת אינה כוללת כ- 9.1 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יועצים.

(ג) סך העלות המצטברת אינה כוללת עלויות משפטיות ועלויות מכירה אשר נכללות בסך העלות המצטברת בספרים.

2020	2021	2022		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
82	58	8	4	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,240	5,166	837	500	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,711	33,184	36,427	39,328	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
131	189	197	201	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
11,125	16,291	17,128	17,628	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,603	31,449	31,692	31,909	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,211,057	1,355,509	1,382,100	1,406,633	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
340,448	533,861	570,352	599,490	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
34%	48%	51%	52%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
259	201	193	189	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
26,663	21,587	20,750	20,250	יחידות דיור (מ"ר)	
400	400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)	
339,542	306,428	303,420	301,696	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הנספי (באלפי ש"ח)	
		3 יח"ד (325 מ"ר)	1 יח"ד (125 מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]	
		36,242	39,683	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

* הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

5.3 מימון פרויקט תוצרת הארץ

בהמשך לאמור בסעיף 9.5.12 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021, ביחס להסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, יצוין, כי החברה, יחד עם חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים עומדים ביעדי המכירות הקבועים בהסכם הליווי הפיננסי לפרויקט. כמו כן יצוין, כי בתקופת הדוח הושלם רישום החכירה במקרקעין על שם הלויים. לפרטים אודות

הסכם הליוי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, ראו סעיפים 9.5.12 ו-15.4 בפרק א', תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2021.

6. **מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד (סעיף 12 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)**

בהמשך לאמור בסעיף 12.4 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021, ביום 30.6.2022 אישרה הכנסת את תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 בקריאה שנייה ושלישית (להלן: "**תיקון 9**") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת תיקון 9 לתוקף, ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בגין איחור במסירת הדירה ובכך עשוי להשפיע על פרויקטים למגורים שהחברה מעורבת בהקמתם. נכון למועד הדוח, לחברה פרויקט אחד בביצוע – פרויקט תוצרת הארץ.

נוכח היקף המכירות של יחידות הדיור בפרויקט, בטרם כניסתו לתוקף של תיקון 9, שעמד על כ-60% (לא כולל דירות המיועדת להשכרה (דיור בר השגה)), להערכת החברה, החשיפה הצפויה לתוצאות פעילותה של החברה בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה מתיקון 9, אינה מהותית.

המידע האמור בסעיף זה לעיל, לרבות ההערכות הנכללות בו, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, המבוסס על סקירות גורמים מקצועיים בשוק, נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח וניתוחים סובייקטיביים של החברה. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר בשל שינויים שעשויים לחול במצב המשק, בביקושים לדירות מגורים ובעלויות הקמתן, במגמות מאקרו כלכליות ובאופן יישומו של תיקון 9.

7. **הון אנושי (סעיף 13 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021)**

לפרטים אודות סיום הכהונה העתידי של מ"מ המנכ"ל ראה סעיף 2.1.1 בדוח דירקטוריון, פרק ב' לדוח רבעוני זה.

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

8.1 מימון פרויקט תוצרת הארץ

בהמשך לאמור בסעיף 15.4 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021, ראו סעיף 5.3 לעיל.

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

9.1 הסכם לרכישת שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה

בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברה לרכישת 24 קומות משרדים בפרויקט המכונה "גלובל טאוורס" בפתח תקווה וזאת בתמורה לסך של כ-377 מיליון ש"ח, אשר תשולם במספר תשלומים.

במסגרת ההסכם ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים בו, רכשה החברה 24 קומות משרדים (קומות 7 - 30), המהוות כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ו-161 מקומות חניה בקומת חניון 3-. ככל שלא תאושר תכנית שיזם המוכר, המאפשרת, בין היתר, תוספות קומות משרדים 29 ו-30 לבניין ויתקבל היתר נוסף לצורך כך, וזאת בתוך 36 חודשים ממועד חתימת

ההסכם, אזי במקום 24 קומות, תרכוש החברה 22 קומות משרדים בבניין (קומות 7 - 28) (כ- 34,000 מ"ר (ברוטו)) והתמורה תעודכן לסך של כ-347 מיליון ש"ח, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם כאמור לעיל. לפרטים נוספים אודות העסקה ותנאיה, התמורה והמקרקעין ראו ביאור 6'ח' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה ודיווח מיידי שפורסם ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-052161) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.2. הסכם לרכישת זכויות ב"קמפוס בצלאל" בירושלים

בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאינו צד קשור לחברה, המחזיק בזכות לחכירת משנה בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם, המצויה במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 30529 בירושלים, הידועה כ"קמפוס בצלאל" וזאת בתמורה לסך של 121.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. יצוין, כי העסקה הושלמה אך החזקה צפויה להימסר ביום 31 בדצמבר 2022.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 6'ז' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2022 (אסמכתא: 2022-01-060618) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

10.1. בהמשך לאמור בסעיף 18.1 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021 ובביאור 18'ב(1) לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021, ביחס לבקשה לאישור תביעה נגזרת, במסגרתה מבוקש לאשר הגשת תביעה בשם החברה ובשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (חברה בשליטת אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה) נגד מר שרגא בירן, משרד ש. בירן מנכ"ל החברה לשעבר, דירקטורים לשעבר בחברה ואחרים, יצוין, כי הצדדים ניהלו הליך גישור והגיעו במסגרתו להסכם פשרה שנחתם על ידם והוגש לאישורו של בית המשפט בצירוף נימוקיו של המגשר. בהתאם להחלטת בית המשפט, לאחר תקופת הדוח הודיעו הגורמים המקצועיים במשרד המשפטים לבית המשפט כי אין בדעתם להתנגד לבקשה לאישור הסדר הפשרה תוך ציון הערות לשיקול דעת בית המשפט.

10.2. בהמשך לאמור בסעיף 18.2 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021 ובביאור 18'ב(2) לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021 ביחס לבקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד חברת הקניון, חברת המגורים בשוק הסיטונאי ואחרים, יצוין, כי בתקופת הדוח ניתן פסק דין המאשר את הסדר הפשרה שהוגש על ידי הצדדים. לפרטים נוספים ראו ביאור 6'ה' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

10.3. לאחר תקופת הדוח התקבלה במשרדי החברה תביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדירות בפרויקט "השוק הסיטונאי" כנגד חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון. לפרטים נוספים ראו ביאור 6'ה' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

11. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021

11.1. ביטוח נושאי משרה ודירקטורים

הארכת פוליסת ביטוח לתקופה שמיום 1 במאי 2022 ועד ליום 31 במאי 2022

(1) 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 שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-052224), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

פוליסת ביטוח לתקופה שמיום 1 ביוני 2022 ועד ליום 31 במאי 2023

(2) ביום 15 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1 ביוני 2022 וסיומה ביום 31 במאי 2023, ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. לפרטים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-083841), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2022

ראו דיווח מיידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 30 ביוני 2022 שתפרסם החברה בד בבד עם הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2022, אשר המידע המובא בו כלול בדוח זה בדרך של הפניה.

15 באוגוסט 2022

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

פרק ב

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני
התאגיד



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 30 ביוני, 2022.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1. כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון השני 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' 030073-01-2022, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021"). בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2021, אלא אם צוין אחרת. הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעון הראשון לשנת 2022 ותוארו בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2022, פרק ב' לדוח הרבעון הראשון של החברה לשנת 2022, שפורסם ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא מס' 01-052176) (להלן: "דוח הרבעון הראשון לשנת 2022").

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** - עיקר 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 השני לשנת 2022.

1.3.1. בהמשך לפירוט אודות התפתחויות בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, לרבות השפעות משבר הקורונה, בסעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 וסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021 ובסעיף 3 לפרק א' לדוח הרבעון הראשון לשנת 2022, יפורטו להלן שינויים עיקריים שחלו בסביבה הכללית:

בהמשך לאמור בסעיף 7.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, שיעור האינפלציה השנתי במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022 חצה את גבול היעד העליון של תחזיות בנק ישראל, כאשר בחודש מאי 2022 עמד על שיעור של 4.1% לשנים עשר חודשים אחרונים, השיעור הגבוה ביותר בעשר השנים האחרונות¹ ובחודש יולי עמד על שיעור של 5.2%. מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, עלה מדד המחירים לצרכן ב-4.4% כאשר על פי מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2022 נרשמה עלייה של 1.1%². בחודשים אפריל, מאי ויולי 2022, העלתה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25%, 0.4% ו-0.5%, בהתאמה, לרמה של 1.25%, וזאת כחלק מהחלטה על התחלת תהליך הדרגתי של העלאת הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים³. בהתאם לתחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל, עד לרבעון השני לשנת 2023 צפויה הריבית לעלות בשיעור נוסף של 1.5% ולהגיע לשיעור של 2.75%.

אגרות החוב של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד") וכן נושאות ריבית שנתיית הצמודה גם היא למדד. לפיכך, העלייה במדד הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך הקטנת החשיפה בטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסי הנדל"ן של החברה ולעלייה בשווי ההון של נכסים אלו, בהתאם. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2.2 להלן וביאור 117' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021.

מדד תשומות הבנייה למגורים עלה מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה בשיעור של 4.9%, כאשר במהלך החודשים אפריל- יולי 2022 עלה המדד בשיעור של 2.6%. למועד הדוח, לא ניכרת השפעה מהותית על פרויקטים בביצוע של החברה. יחד עם זאת, יצוין כי שינויים במדד תשומות הבנייה עשויים להשפיע על מחירי הבניה ועל גובה מחירי ההתקשרות של החברה וחברות מוחזקות שלה, עם קבלנים לביצוע עבודות הקמה של נכסים מניבים ו/או בניה למגורים.

כמו כן, למועד הדוח, לחברה הלוואות בריבית משתנה. להערכת החברה, העלאת הריבית והעלאת הריבית הצפויה, לא ישפיעו באופן מהותי על תוצאות החברה היות שמרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, אשר הינו הגורם העיקרי להעלאת הריבית. במידה ותימשך מגמת העלאת הריבית, להערכת החברה עלולה להיות לדבר השפעה על הוצאות המימון הכוללות של החברה לאורך הזמן.

לפרטים נוספים אודות השפעות אפשריות של השינויים האמורים ראו סעיף 21.1.4 פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה, ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד אישור הדוח, הכוללים פרסומים בישראל ביחס לפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. מידע זה כולל, בן היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התמשותם אינה וודאית. הערכות החברה, המבוססות במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ועל השתלבותן אלה באלה, עשויות שלא

¹ דוח המדיניות המוניתרית למחצית הראשונה לשנת 2022:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/mpr202201.aspx>

² **מדד המחירים לצרכן – חודש יולי 2022**

³ ראו הודעת הוועדה המוניתרית מימים 11 באפריל, 23 במאי ו- 4 ביולי 2022 באתר בנק ישראל, זמין בכתובת:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/11-04-22.aspx>

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/23-05-22.aspx> ו-1

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/4-7-2022.aspx>

להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התמשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

1.3.2 תחום הנדל"ן המניב

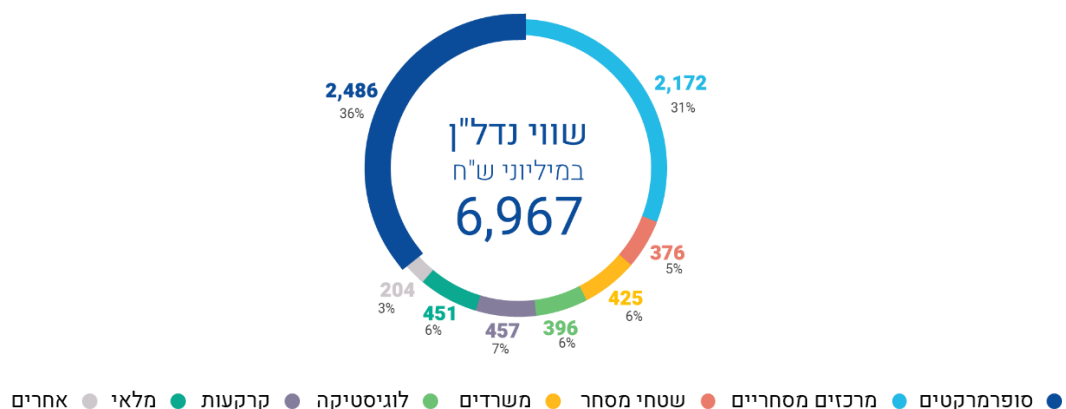
1.3.2.1. נכון ליום 30 ביוני 2022, לקבוצה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T חניון גבעון). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל, בשטח כולל של כ-438.2 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ-308.3 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-129.9 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. בנוסף לחברה זכויות בנכס בסיאטל.

שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה, ליום 30 ביוני 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 להשקעה⁴:



להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה⁴:



⁴ 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. עלייה בשווי הוגן של נכסיה המניבים של החברה - ברבעון השני של שנת 2022 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה. העלייה בשווי ההוגן בסך כולל של כ-250 מיליון ש"ח לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון), נבעה בעיקרה מהשבחת נכסי החברה, בין היתר, כתוצאה מפעולות ותהליכים תכנוניים ו/או משפטיים שנקטה החברה ומתוספת זכויות הבניה, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וטיוב שוכרים בנכסיה השונים של החברה ומעליית מדד המחירים לצרכן.

סוג שימוש בנכס	שווי ליום 31 במרץ 2022	שווי ליום 30 ביוני 2022	רווחי שערך
סופרמרקטים	2,342	2,484	142
חנויות ושטחי מסחר	350	374	22
מרכזי מסחר (קניונים)	2,155	2,172	15
משרדים	408	425	15
לוגיסטיקה	377	393	16
אחר (א)	-	132	-
נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות	400	457	40
סה"כ	6,032	6,437	250

(א) לפרטים ראו סעיף 1.3.2.6 להלן וביאור ט' לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות קבוצת הסופרים המושכרים למגה ראו סעיף 4.1 לפרק א' לדוח זה.

לפרטים נוספים ראו האמור בביאור ג' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

1.3.2.3. **קניון TLV** - קניון TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב (להלן: "קניון TLV") הינו "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, לפירוט ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 וסעיף 4.2 לעדכון לתיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

מכתב מעריך השווי לפיו ליום 30 ביוני 2022 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 30 ביוני 2021, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניון TLV ליום 30 ביוני 2021 ראו הטבלה בסעיף 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' 2021-01-068428), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.2.4. **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.

1.3.2.5. **הסכם לרכישת שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה** - בתקופת הדוח התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברה בהסכם מותנה לרכישת 24 קומות משרדים המהוות 37,000 מ"ר (ברוטו) ו-161 מקומות חנייה בפרויקט המכונה "גלובל טאוורס" בפתח תקווה הכפוף להתקיימות תנאים מתלים. לפרטים נוספים ראה סעיף 9 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה וביאור ח' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

1.3.2.6. **הסכם לרכישת זכויות ב"קמפוס בצלאל" בירושלים** - בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות לחכירת משנה בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם, הידועה כ"קמפוס בצלאל" בירושלים. לפרטים נוספים ראה סעיף 9 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה וביאור ט' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

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 202 הסכמי מכר דירות ו-14 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'7(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021, וסעיף 5 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.4 הנפקה של אגרות חוב בתקופת הדוח בדרך של הרחבת סדרות קיימות

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' 2022-01-005419) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

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

לפרטים נוספים ראו ביאורים א' ו-ב' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה. לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו חלק שלישי לפרק זה.

1.5 פירעון חלקי של קרן אגרות החוב

אגרות חוב	מועד	סכום הקרן שנפרע
סדרה ה'	31 במאי 2022	227,034,850 ש"ח ע.נ.
סדרה ט'	30 ביוני 2022	221,366,925 ש"ח ע.נ.

1.6 חלוקת דיבידנד במהלך 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 מידי שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2022 (מספר אסמכתא 2022-01-035313), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

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.

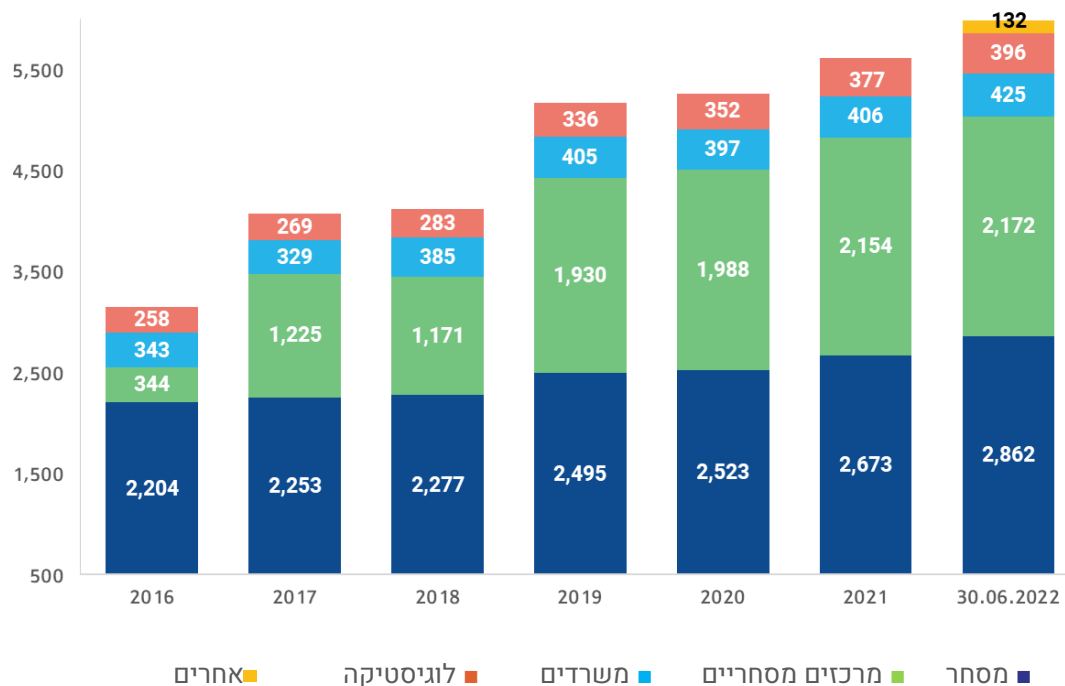
כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (לא מבוקרים ולא סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות המאוחדות (שאינן בעלותה המלאה) ובחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

תפוסה (א)	NOI לתקופה	מתוך זה שווי זכויות	סך שווי בספרים	נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)
96%	80	256	2,862	נכסים מסחריים
88%	52	-	2,172	מרכזים מסחריים
98%	18	70	425	נכסי משרדים
100%	10	43	396	נכסי לוגיסטיקה
-	6	1	367	נכסים אחרים
96%	166	370	6,222	סה"כ

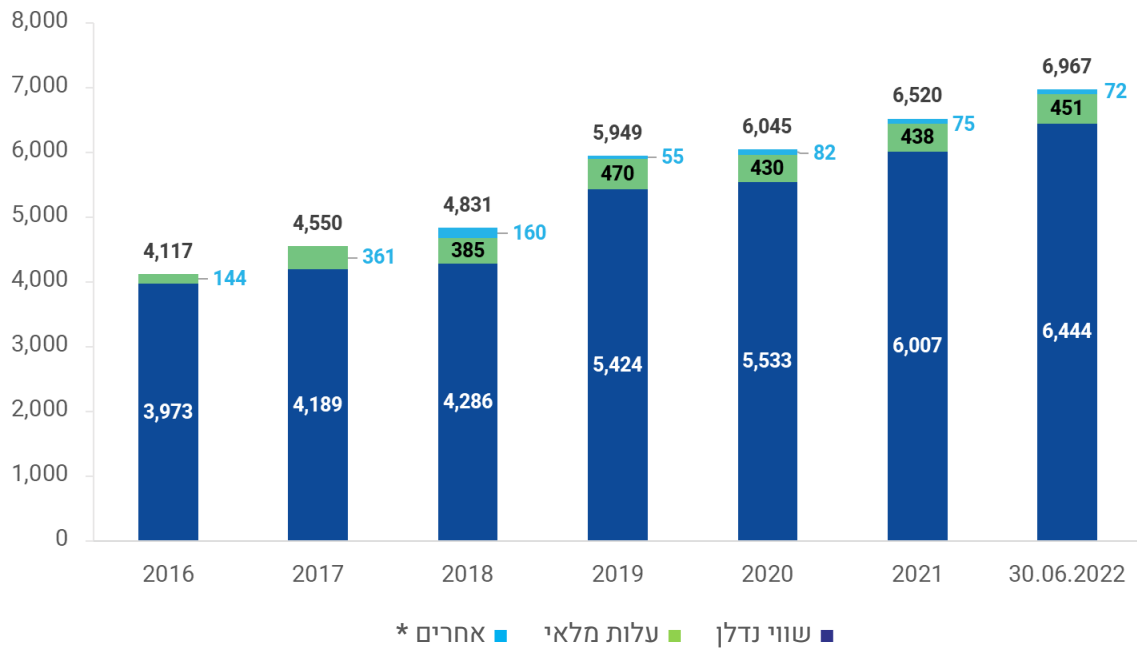
(א) על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזי מסחר.

פריסת שווי נכסי נדל"ן מניב המסווג כנדל"ן להשקעה לפי שימושים (מיליוני ש"ח)⁵



⁵ 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)



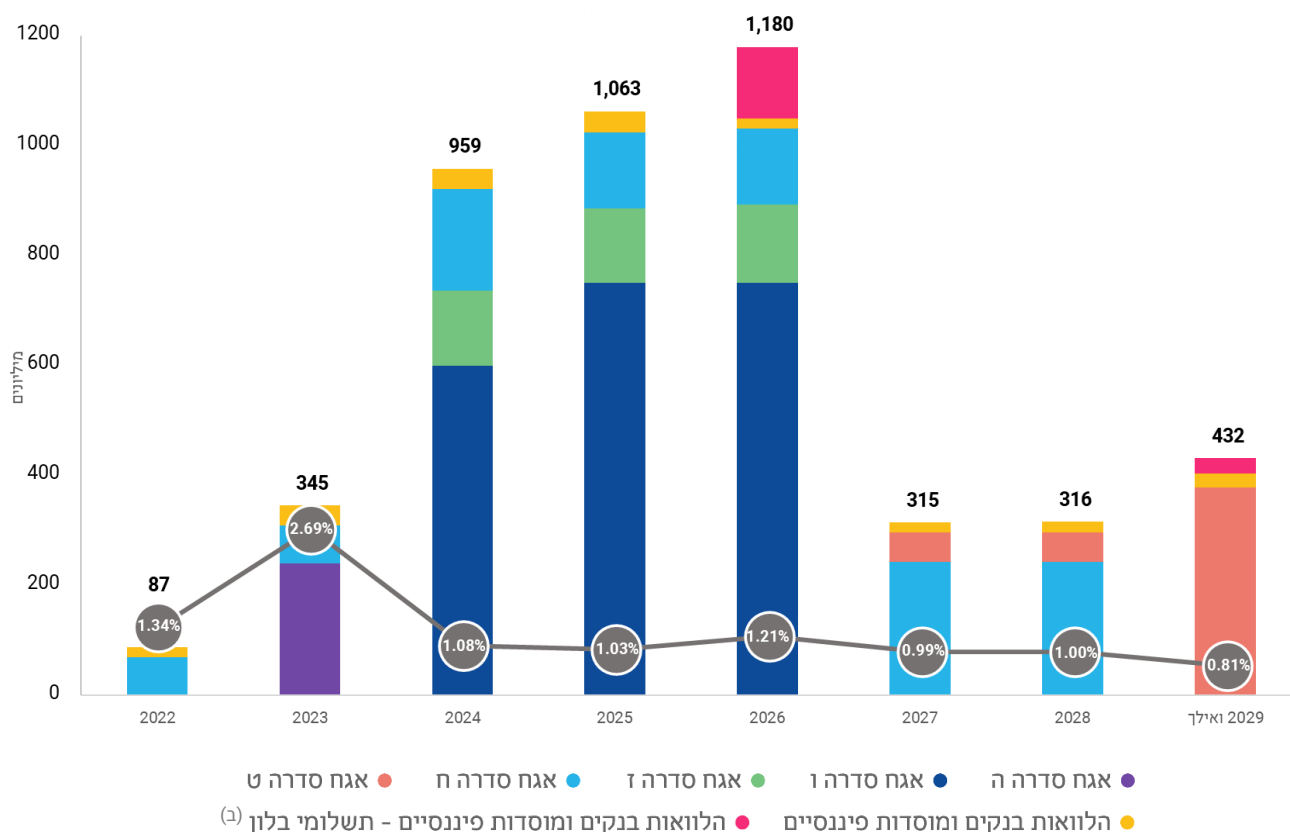
* מוצג לגבי שנים 2018-2021 בלבד. כולל חניון גבעון (פרויקט B.O.T). בשנת 2018 נכללו נתוני חברת המגורים בפרויקט השוק הסיטונאי.

1.7.2. ניהול מבנה החוב

לעניין גיוסי אגרות החוב שהשלימה החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.4 לעיל. לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 30 ביוני 2022 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ- 5.2 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.8 שנים והריבית המשוקללת הינה כ-1.3% אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה מאוד בין היתר נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 3.6 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- 54.2%. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021.

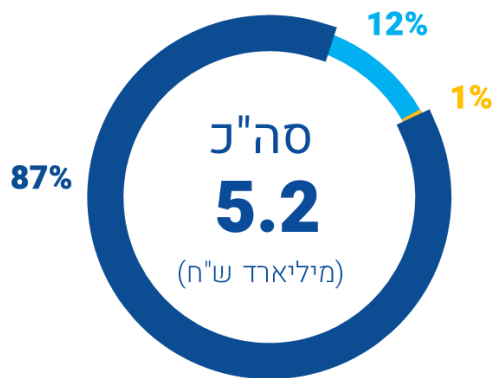
פריסת פירעונות החוב למועד הדוח וריבית אפקטיבית של החוב שנפרע בשנת הפרעון (במיליוני ש"ח) (א)



(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 30 ביוני 2022



אגרות חוב ● הלוואות מבנקים ● הלוואות ממוסדיים ●

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).

NOI

Net Operating Income

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").

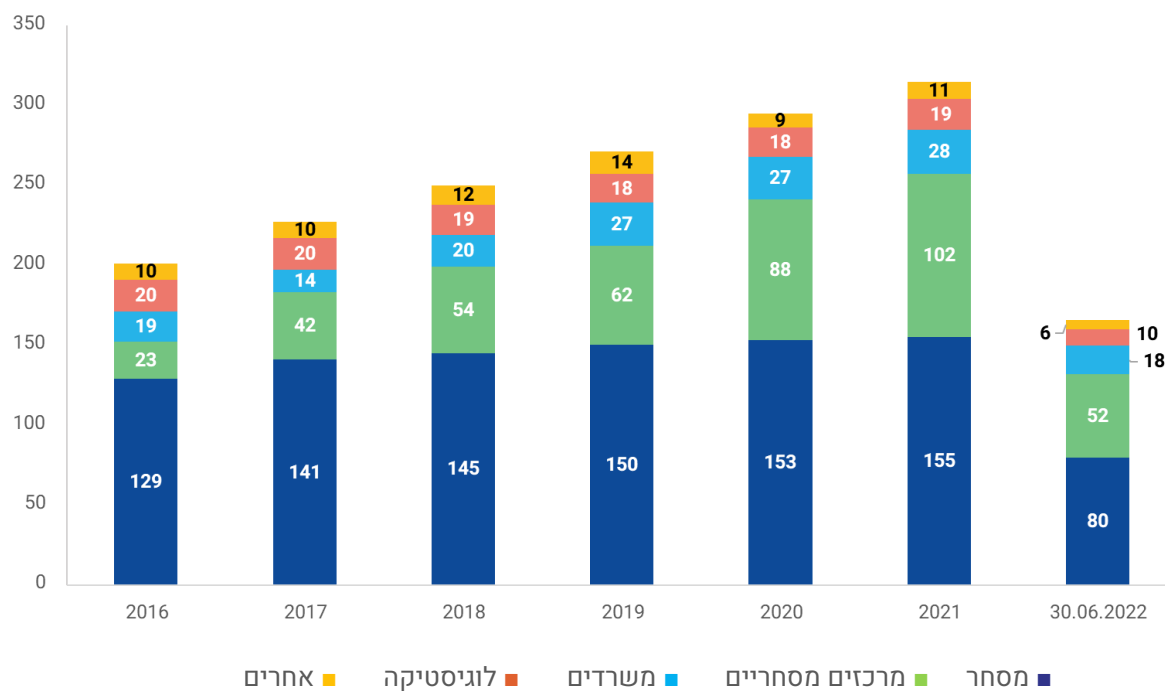
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
306,328	77,253	81,883	149,931	161,348	NOI
8,542	2,079	2,283	4,538	4,585	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה
314,870	79,332	84,166	154,469	165,933	NOI חלק הבעלים

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	
75	79	80	81	82	84	NOI

NOI ברבעון השני לשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 84 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת משיפור בתוצאות הסופרמרקטים והמשרדים.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



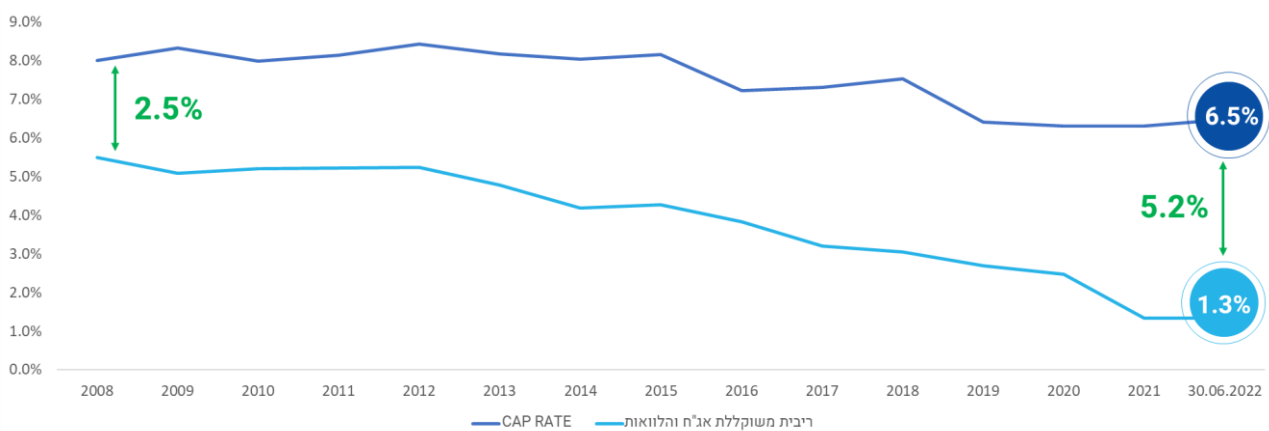
CAP RATE

תחשיב שיעור תשואה משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור התשואה המשוקלל לרבעון השני לשנת 2022
6,437,117	סך נדל"ן להשקעה מאוחד מורחב
78,879	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(1,010,087)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(422,944)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
5,082,965	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
84,166	NOI נדל"ן מניב רבעון שני לשנת 2022
6.5%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) *

(* בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה CAP RATE כך שהופחתה 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
555,631	317,227	138,181	372,597	183,549	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(464,886)	(351,042)	(249,875)	(342,652)	(255,587)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
8,417	1,946	2,117	3,972	4,180	פחת והפחתות
126,009	68,104	1,877	79,365	1,834	הוצאות מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
7,911	2,791	1,528	3,902	4,657	התאמות שונות ⁽¹⁾
(40,518)	8,974	164,645	(27,643)	170,682	התאמה להוצאות מימון תזרימיות ⁽²⁾
192,564	48,000	58,473	89,541	109,315	FFO - הנהלה⁽³⁾

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

(2) התאמה להוצאות מימון תזרימיות שעיקרן בתקופת הדוח הינן הפרשי הצמדה על אגרות החוב.

(3) העלייה ב- FFO של כ- 22% לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר משיפור ב- NOI של הקבוצה, הכרה בהכנסה בפריקט תוצרת הארץ ועלייה בהכנסות דיבידנד מהשקעות.



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	30.6.2021	30.6.2022	
אלפי ש"ח			
2,678,286	2,550,486	2,917,438	הון עצמי איחוד יחסי
696,366	669,788	747,026	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,374,652	3,220,274	3,664,464	EPRA NRV
288.58	277.97	300.39	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	30.6.2021	30.6.2022	
אלפי ש"ח			
2,678,286	2,550,486	2,917,438	הון עצמי איחוד יחסי
348,183	334,894	373,513	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,026,469	2,885,380	3,290,951	EPRA NTA
258.80	249.06	269.77	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	30.6.2021	30.6.2022	
אלפי ש"ח			
2,678,286	2,550,486	2,917,438	הון עצמי איחוד יחסי
(299,179)	(224,206)	87,462	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
2,379,107	2,326,280	3,004,900	EPRA NDV
203.44	200.80	246.32	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 30 ביוני		
		2021	2022	
		(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
(א)	1,758,880	1,535,312	2,242,652	נכסים שוטפים
(ב)	5,795,488	5,648,322	6,222,946	נדל"ן להשקעה
(ג)	226,686	286,900	197,503	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(ד)	461,033	346,069	472,269	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	3,794,857	3,825,620	4,457,795	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
(ו)	2,676,809	2,548,263	2,916,655	סך הכל הון
	7,976,150	7,768,369	8,907,876	סך המאזן

(א) העלייה בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2021 נובעת בעיקר מגידול במזומנים אשר נבעו מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 1,013 מיליוני ש"ח, ממימוש אופציות למניות בתמורה לסך של כ- 125 מיליוני ש"ח ומגידול היקף ההשקעות בתיק ניירות הערך בסך של כ- 36 מיליוני ש"ח, מנגד פרעה החברה ברבעון השני לשנת 2022 קרן בגין אגרות חוב (סדרה ה') וקרן בגין אגרות חוב (סדרה ט') וריביות מכלל סדרות אגרות החוב בסך כולל של כ- 517 מיליוני ש"ח.

(ב) במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה שמאיויות למרבית נכסיה ועדכנה את שווי הנדל"ן להשקעה בספרים בסך של כ- 250 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות עדכון שווי נדל"ן להשקעה ראו סעיף 1.3.2.2 לעיל. כמו כן, בתקופת הדוח הושלמה עסקת רכישת זכויות בצלאל אשר הגדילה את נכסי הנדל"ן בחברה.

(ג) עיקר השינוי ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2021 נובע מגידול בהלוואה למימון פעילות בניירות ערך ומנגד קיטון בהלוואה לפרויקט המגורים בתוצרת הארץ.

(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. כמו כן, ברבעון השני לשנת 2022 פרעה החברה קרן בגין אגרות חוב (סדרה ה') וקרן בגין אגרות חוב (סדרה ט') בסך כולל של כ- 471 מיליוני ש"ח. בנוסף, לאור עליית המדד רשמה החברה בתקופת הדוח, הפרשי הצמדה על קרן אגרות החוב בסך כולל של כ- 139 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 וסעיף 1.5 לעיל וביאורים א' ו-ב' בדוחות הכספיים.

(ו) עיקר הגידול בהון העצמי נובע מתוספת בגין מימוש אופציות בתקופת הדוח בסך 125 מיליוני ש"ח מהרווח הכולל לתקופת הדוח בסך של כ- 194 מיליוני ש"ח וזאת כנגד קיטון הנובע מהכרזה ותשלום על דיבידנד בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2021	2022	2021	2022	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
הכנסות						
(א)	338,689	86,022	90,335	165,327	178,712	הכנסות משכירות
(ב)	43,952	4,359	8,570	4,859	18,217	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ג)	451,228	338,401	244,115	329,944	248,727	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	19,762	12,680	7,502	15,049	10,610	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	853,631	441,462	350,522	515,179	456,266	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות						
(ד)	43,385	11,998	12,593	21,188	25,815	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	35,703	3,039	6,160	3,178	13,340	עלות דירות שנמכרו
	4,747	1,092	1,976	2,152	3,960	מכירה ושיווק
	40,658	9,428	11,577	20,578	22,654	הנהלה וכלליות
	124,493	25,557	32,306	47,096	65,769	סה"כ הוצאות ועלויות
	729,138	415,905	318,216	468,083	390,497	רווח מפעולות
(ה)	(158,192)	(54,759)	(170,011)	(76,899)	(194,472)	הוצאות מימון
(ו)	131,929	30,724	6,279	71,321	9,463	הכנסות מימון
	(26,263)	(24,035)	(163,732)	(5,578)	(185,009)	הוצאות מימון, נטו
	702,875	391,870	154,484	462,505	205,488	רווח לפני מס
(ז)	(146,202)	(74,360)	(15,901)	(89,612)	(21,245)	מסים על ההכנסה
	556,673	317,510	138,583	372,893	184,243	רווח נקי לתקופה
	555,631	317,227	138,181	372,597	183,549	רווח המיוחס לבעלים
	1,042	283	402	296	694	רווח המיוחס למיעוט
	556,673	317,510	138,583	372,893	184,243	רווח נקי לתקופה

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מהמרכזים המסחריים וחניון גבעון אשר בתקופה המקבילה היו בסגרים לאור מגפת הקורונה. יצוין, כי חלק מהעלייה בהכנסות כאמור, נובעת מהעלייה במדד המחירים לצרכן.
- (ב) ברבעון הרביעי לשנת 2021 החברה הכירה לראשונה בהכנסה מפרויקט תוצרת הארץ לאחר קבלת היתר בניה כולל.
- (ג) ברבעון השני לשנת 2022 ביצעה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ורשמה עליית ערך בעיקר מנכסי הסופרמרקטים וכן מנדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2.2 לעיל.
- (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 המשפטיים.
- (ה) הוצאות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקרן מעליה בהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב בסך של כ-139 מיליוני ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-49 מיליוני ש"ח. כמו כן, החל ממועד הדוח ועד למועד אישורו עלה המדד בכ-1.52%. בנוסף, ברבעון השני הציג תיק ניירות הערך שערך שלילי של כ-63 מיליוני ש"ח ובסה"כ בתקופה המצטברת נרשם שערך שלילי של כ-21 מיליוני ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשם שערך חיובי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-48 מיליוני ש"ח.
- (i) הירידה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מכך שבתקופה המקבילה נכלל סך של כ-49 מיליוני ש"ח בגין שערך חיובי ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, כמו כן בתקופה המקבילה אשתקד הוכר רווח מפדיון מוקדם בגין פרעון הלואת קניון TLV.
- (t) המיסים על ההכנסה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מיסים נדחים בעבר, וכן עקב השפעת המדד אשר קיזזה את הוצאות המס הצפויות.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2021	2022	2021	2022	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
(א)	315,729	52,724	95,800	117,460	171,168	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(345,445)	(55,820)	(113,286)	(80,536)	(128,375)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ג)	(393,869)	200,082	(534,516)	(43,196)	790,556	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 171 מיליון ש"ח, לעומת כ-117 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, השינוי בתזרים לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר משיפור בתוצאות העסקיות, מקבלת דיבידנדים ממכשירים פיננסיים ומעליה בהוצאות מימון עקב הפרשי הצמדה למדד על קרנות אגרות החוב. בנוסף, התזרים הושפע מעליה במקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש.

(ב) במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע סך של כ-175 מיליון ש"ח, שעיקרם בגין השלמת רכישת זכויות בחטיבת קרקע בירושלים, וסך של כ-99 מיליון ש"ח נטו בתיק ניירות הערך, ומנגד שוחררו כ-62 מיליון ש"ח מיתרות המזומנים המוגבלים, והוחזרו הלוואות לאחריים בסך של כ-37 מיליון ש"ח כולל הלוואות בגין עסקת בצלאל בסך של כ-27 מיליון ש"ח.

(ג) תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מקבלת תמורות בגין גיוס אגרות חוב בסך של כ-1,284 מיליון ש"ח, הכולל שחרור פקדונות בנאמנות בגין אגרות חוב בסך של כ-271 מיליון ש"ח, קבלת תמורה ממימוש אופציות בסך של כ-125 מיליון ש"ח ומנגד פרעונות בגין אגרות חוב בסך של כ-490 מיליון ש"ח, וכן חלוקת דיבידנד בסך של כ-80 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 לאחר תקופת הדוח, ביום 7 ביולי 2022, פרסמה החברה דיווח מיידי הכלול בדוח זה על דרך ההפניה, לפיו ביום 31 בדצמבר 2022, עתיד ממלא מקום מנכ"ל החברה, מר מיכאל זיסמן, לסיים את כהונתו (מס' אסמכתא 2022-01-071733).

2.1.2 לאירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים.

2.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאור 2ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

3. חלק שלישי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

3.1. אגרות החוב של החברה ליום 30 ביוני 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 הנפקה
459.8	1,028.4	387.7	1,961.3	227.0	ע.ג. נומינלי
485.0	1,086.1	415.2	2,100.3	239.3	ע.ג. צמוד מדד
510.6	1,104.8	405.2	2,197.3	239.6	ערך בדוחות הכספיים
-	2.6	0.5	3.7	0.6	ריבית שנצברה
430.7	1,112.3	430.0	2,163.3	247.9	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 2021 - 2035 וביום 31.12 בין השנים 2021 - 2034 (כולל)	מידי 6 חודשים ביום 31.10 ו- 30.4 בין השנים 2019 - 2028	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2017 - 2026	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2017 - 2026	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2014 - 2022 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 לא מהותית מעלות AA-	מהותיות
					דירוג עדכני
אין	ראו הערה (כג)	ראו הערה (כב)	אין	אין	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
כמפורט בסעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021 וסעיף 3.2 להלן.					
אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים					

- (א) בחודש אוקטובר 2013 הונפקו 121.724 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה) של החברה, ובחודש ינואר 2014 הונפקו 265.5 מיליון ש"ח ע.נ. במסגרת הצעת רכש חליפין עם אגרות חוב (סדרה ב). בחודש ספטמבר 2016 הורחבה הסדרה ב-261.447 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש דצמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-433.684 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובחודש ינואר 2021 הורחבה הסדרה ב-348.3 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים. בחודש יוני 2021 הורחבה הסדרה ב-328.350 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש ספטמבר 2021 הורחבה הסדרה ב-466.776 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש מרץ 2022 הורחבה הסדרה ב-428.939 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ג) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, בחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.
- (ד) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.נ. וב-111.7 מיליון ש"ח ע.נ., בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים, בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב-150 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף ובחודש אוקטובר 2021 הורחבה הסדרה ב-261 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.
- (ה) בחודש מרץ 2021 הונפקו 204.777 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. בחודש ינואר 2022 הורחבה הסדרה ב-476.352 מיליון ש"ח ע.נ. 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 לשרט 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 לשרט 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 לשרט 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 לשרט 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 לשרט 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 ונספח ב' לדוח זה. יצוין, כי לאור השינויים שחלו בתקופת הדוח בשוויים ההוגן ובנתונים נוספים בנוגע לנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (זאת ביחס למידע שהובא בדוח התקופתי לשנת 2021), הגילוי בנספח ב' לדוח זה כולל גם עדכון ביחס לכלל הנכסים המשועבדים. כמו-כן, הערכות שווי לנכס בבאר טוביה ולנכס מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה, מצורפות לדוח זה.

(כג) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, שעבדה החברה 17 נכסי מקרקעין. בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2020, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, ובמסגרת זו שעבדה החברה 8 נכסי מקרקעין נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

בחודש אוקטובר 2021, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, ובמסגרת זו שעבדה החברה 12 נכסי מקרקעין נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

בתקופת הדוח, הועבר סך של כ- 54.8 מיליון ש"ח, המהווה את יתרת כספי תמורת הרחבות הסדרה מחודש אוקטובר 2020 וחודש אוקטובר 2021, מחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לחברה, וזאת לאחר שהושלם רישום השעבודים על נכסי מקרקעין כנדרש.

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 4.2.3 ז' ונספח ג' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021, ונספח ג' לדוח זה. יצוין, כי לאור השינויים שחלו בתקופת הדוח בשוויים ההוגן ובנתונים נוספים בנוגע

לנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה (זאת ביחס למידע שהובא בדוח התקופתי לשנת 2021), הגילוי בנספח ג' לדוח זה כולל גם עדכון ביחס לכלל הנכסים המשועבדים.

3.2. אמות מידה פיננסיות

3.2.1. אגרות חוב (סדרה ה):

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2022	אמות מידה פיננסיות
2,917 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 700 מיליון ש"ח
32.7%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.1	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2022	אמות מידה פיננסיות
2,917 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח
32.7%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.1	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: 423 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 496 מיליון ש"ח	יחס הלוואה לבטוחה - סדרה ז בלבד - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה (" הערך המתואם "), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו-7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ז) כשהוא מוכפל ב- 0.85 (" השווי הבטוחתי ").

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2022	אמות מידה פיננסיות
2,917 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
32.7%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.1	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: 1,107 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 1,252 מיליון ש"ח	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) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2022	אמות מידה פיננסיות
2,917 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח
32.7%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.6	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 מיידני של החברה מיום 15 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר 2021-01-097573), דיווח מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-003546) ודיווח מיום 22 במרץ 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-027852). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

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 מיידני.

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

15 באוגוסט 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 ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2021	2022	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
254,988	672,619	1,087,696	מזומנים ושווי מזומנים
562,060	362,056	597,839	ניירות ערך
271,133	89,117	-	השקעות ופקדונות לזמן קצר
80,587	6,557	18,210	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
54,374	59,826	51,834	לקוחות והכנסות לקבל
55,431	59,754	29,173	חייבים ויתרות חובה
184,836	-	153,956	הלוואות לאחרים
8,136	2,915	16,740	מס הכנסה לקבל
288,756	283,888	288,133	מלאי מקרקעין
1,760,301	1,536,732	2,243,581	
נכסים שאינם שוטפים:			
12,413	148,942	12,422	הלוואות לאחרים
6,047	7,095	5,705	חייבים לזמן ארוך
149,816	154,719	162,771	מלאי מקרקעין
91,811	93,612	91,436	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
6,002,799	5,854,683	6,437,117	נדל"ן להשקעה
1,900	2,971	1,997	נכסי מסים נדחים
6,264,786	6,262,022	6,711,448	
8,025,087	7,798,754	8,955,029	סך הנכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2021	2022	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
226,764	287,600	197,372	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
367,317	1,015,324	308,595	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,327	1,303	1,680	חלויות שוטפות בגין חכירות
23,813	-	11,347	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
33,340	34,127	34,859	ספקים ונותני שירותים
48,722	37,136	62,929	זכאים ויתרות זכות
-	60,000	-	דיבידנד לשלם
28,921	-	55,137	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
422	349	392	הפרשות למס
31,154	28,508	25,532	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
761,780	1,464,347	697,843	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
488,528	356,209	499,934	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
3,427,540	2,810,296	4,149,200	אגרות חוב
6,839	7,430	6,060	התחייבויות בגין חכירות
2,319	2,319	2,079	התחייבויות אחרות
659,795	607,667	682,475	התחייבויות מסים נדחים
4,585,021	3,783,921	5,339,748	
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)	(9,012)	(1,676)	קרן הון מהפרשי תרגום
2,345,120	2,242,086	2,448,669	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
2,678,286	2,550,486	2,917,438	סך ההון
8,025,087	7,798,754	8,955,029	סך התחייבויות וההון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 שיוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
					הכנסות
352,630	89,520	94,206	172,200	186,274	הכנסות משכירות
43,952	4,359	8,570	4,859	18,217	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
464,886	351,042	249,875	342,652	255,587	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
861,468	444,921	352,651	519,711	460,078	סך ההכנסות
					הוצאות ועלויות
46,914	12,951	13,756	22,595	27,906	אחזקת נכסים ומבנים
35,703	3,039	6,160	3,178	13,340	עלות דירות שנמכרו
5,408	1,355	2,100	2,415	4,196	מכירה ושיווק
41,875	9,838	11,990	21,202	23,473	הנהלה וכלליות
129,900	27,183	34,006	49,390	68,915	סך ההוצאות ועלויות
731,568	417,738	318,645	470,321	391,163	רווח מפעולות
(158,383)	(54,802)	(170,097)	(76,964)	(194,584)	הוצאות מימון
131,939	30,725	6,318	71,322	9,502	הכנסות מימון
(26,444)	(24,077)	(163,779)	(5,642)	(185,082)	הוצאות מימון, נטו
705,124	393,661	154,866	464,679	206,081	רווח לפני מס
(149,493)	(76,434)	(16,685)	(92,082)	(22,532)	מסים על ההכנסה
555,631	317,227	138,181	372,597	183,549	רווח נקי לתקופה

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

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד⁶

הנכס בבאר טוביה:

א. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2022		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	2021	2022	
31.12.2021	רבעון I	רבעון II	
205,100	206,100	217,100	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,910	2,544	2,585	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,910	2,544	2,585	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
6,033	901	10,809	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.0%	4.9%	4.8%	שיעור תשואה (%)
5.8%	5.9%	5.9%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)
35	36	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- 42.8 מיליון ש"ח.

ב. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

ג. פרטים בדבר הערכות שווי

שנת 2020	שנת 2021	30.6.2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
193,100	205,100	217,100	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי ^(א)
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2022	תאריך התוקף של הערכת השווי:
לא רלוונטי	לא רלוונטי	206,100	שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה בהתאם להערכת שווי ליום 31 במרץ 2022
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר.	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר.	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר.	פרמטרים מרכזיים ^(ב)

⁶ בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

שנת 2020	שנת 2021	30.6.2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2020 – 2018 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות.	לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2021 – 2018 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות.	לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2022 – 2021 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות.	
דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 33 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 6%.	דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 34 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 5.75%.	דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 35 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 5.75%.	
השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 162 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 31.1 מיליון ש"ח.	השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 171.6 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 33.5 מיליון ש"ח.	השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 174.3 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 42.8 מיליון ש"ח.	
שווי הנכס למועד 31.12.2020 הינו כ- 193.1 מיליון ש"ח.	שווי הנכס למועד 31.12.2021 הינו כ- 205.1 מיליון ש"ח.	שווי הנכס למועד 30.6.2022 הינו כ- 217.1 מיליון ש"ח.	

שניו בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	עליה של X%	שיעור תפוסה ^(א)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ירידה של X%	
(12,900)	(14,000)	(14,100)	עליה של 0.5%	שיעור היוון ^(ב)
15,100	16,700	16,800	ירידה של 0.5%	
1,900	2,200	2,200	עליה של 2.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר ^(ג)
(2,000)	(2,200)	(2,200)	ירידה של 2.5%	

(א) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

(ב) כמפורט בהערכת השווי המצ"ב לדוח זה, בתקופת חווי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לשכר הדירה החוזי הקיים. בתקופת האופציות של חווי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לנמוך מבין שכר הדירה החוזי בתקופת האופציה לבין שכ"ד ראוי.

(ג) הנכס מושכר לשוכר יחיד.

(ד) עודכנו מספרי השוואה לשנים 2020 ו-2021.

מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה:

א. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2022		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2021	239,160	249,050	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
236,740	3,469	3,824	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
13,482	3,738	3,807	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
14,179	1,125	8,356	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
8,580	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(א)
93%	5.8%	6.1%	שיעור תשואה (%)
5.7%	7.1%	7.4%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ב)
7.1%	מסחר - 161	מסחר - 167	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
160 - מסחר	משרדים - 66	משרדים - 67	
66 - משרדים	מסחר - 200	מסחר - 205	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
203 - מסחר	משרדים - 58	משרדים - 59	(חודשי) (ש"ח)
61 - משרדים			

(א) שיעור התפוסה מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מ"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח, ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.

(ב) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה ושטחים פנויים וכולל דמי שכירות מייצגים לשנה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 19 מיליון ש"ח.

ב. פרטים בדבר הערכות שווי

שנת 2020	שנת 2021	30.6.2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
227,800	236,740	249,050	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי ^(א)
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2022	תאריך התוקף של הערכת השווי:
לא רלוונטי	לא רלוונטי	239,160	שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה בהתאם להערכת שווי ליום 31 במרץ 2022
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):

שנת 2020	שנת 2021	30.6.2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.75%; משרדים 7% - 6.75% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.5%; משרדים 7% - 6.5% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.5%; משרדים 7% - 6.5% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
1,216	^(א) 1,045	414	עליה של 15%	שיעור תפוסה^(ב)
(1,168)	^(א) (1,042)	(412)	ירידה של 15%	
(14,400)	(15,840)	(17,730)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
17,000	18,880	20,850	ירידה של 0.5%	
4,461	5,006	5,142	עליה של 2.5%	דמי שכירות
(4,461)	(5,006)	(5,142)	ירידה של 2.5%	ממוצעים למטר

(א) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

(ב) גידול / קיטון בשטחים פנויים.

(ג) עודכנו מספרי השוואה לשנת 2021.

פרטים בדבר 8 נכסי מקרקעין אחרים (א)

פריט מידע												שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים לה"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ^(ה) (%)	שיעור תשואה על העלות ^(ג) (%)	שיעור תשואה מותאם ^(א) (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		תקופה
84	100%	11,202	17%	5.5%	4.8%	3.7%	1,340	1,349	1,349	71,680	71,680	30 ביוני 2022	אזור ישראל
84	100%	4,501	7.7	5.5%	5.6%	4.4%	2,658	2,658	2,678	60,124	60,124	2021	שימוש עיקרי מסחרי
80	100%	2,757	7.7	5.7%	5.9%	4.6%	2,563	2,563	2,577	55,909	55,909	2020	חלק התאגיד [%] 100%

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז) נכון למועד פרסום דוח זה.

(ב) בטבלה מוצגים 8 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רמת יוסף בת ים (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב ירושלים, נתניה (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), רמת החייל, תל אביב (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), רעננה ותיקים (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), תל אביב קריית שלום (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות), קרית אונו (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), תל אביב הדר יוסף (סעיף 7.1.1.1.30 לשטר הנאמנות), ונווה עמל הרצליה (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2022, 6 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה), ליום 30 ביוני 2022 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 30 ביוני 2022 הינו כ-15.7 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינו כ-13 מיליון ש"ח וכ-12 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ד) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 הינה 48,262 אלפי ש"ח ו-45,059 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ה) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב ליום 31 בדצמבר 2021 היה 15%, בהתאם להיקף החוב במועד האמור. מאחר שחלק מהנכסים שפירוט אודותם נכלל בטבלה לעיל, לא היו משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז) בתקופת ההשוואה בשנת 2020, הנתון אינו רלוונטי.

פרטים בדבר 11 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע												שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף תקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%) ^(ג)	שיעור על תשואה העלות (%) ^(ד)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		תקופה
81	100%	6,949	41%	9.5%	6.0%	6.0%	5,133	5,133	5,236	170,690	170,690	30 ביוני 2022	ישראל
													המטבע המסחרי
77	100%	13,593	.7	9.1%	6.0%	6.0%	9,823	9,823	10,047	163,620	163,620	2021	מסחרי
													שימוש עיקרי עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
75	100%	380	.7	9.0%	6.4%	6.4%	9,598	9,575	9,664	149,690	149,690	2020	חלק התאגיד [%]
													שטח [מ"ר]

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז) נכון למועד פרסום דוח זה.

(ב) בטבלה מוצגים 11 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: נאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), בית וגן, קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), רחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), תל-מונד (סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות), נצרת עילית (סעיף 7.1.1.1.22 לשטר הנאמנות), בית"ר עילית (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות), הנכס באשדוד (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות), כפר שלם תל אביב (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), בית אליעזר חדרה (סעיף 7.1.1.1.29 לשטר הנאמנות), בית הטיילת ירושלים (סעיף 7.1.1.1.32 לשטר הנאמנות), ופרס נובל ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.34 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2022, 6 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2022 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 הינם 108,195 אלפי ש"ח ו-106,415 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ד) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב ליום 31 בדצמבר 2021 היה 41%, בהתאם להיקף החוב במועד האמור. מאחר שחלק מהנכסים שפירוט אודותם נכלל בטבלה לעיל, לא היו משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז) בתקופת השוואה בשנת 2020, הנתון אינו רלוונטי.

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

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

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו		
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף התקופה (%)	רווחי שרוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ^(א) (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)				
84	100%	900	3%	11.6%	6.4%	6.4%	1,193	1,193	1,235	37,000	37,000	30 ביוני 2022	ישראל	אזור המטבע המסחרי	רחוב הסיבים פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות)
													ש"ח		
79	100%	2,284	7.7	11.2%	6.4%	6.4%	2,300	2,300	2,312	36,100	36,100	2021	משרדים	שימוש עיקרי	
													20,620	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	
74	100%	600	7.7	10.5%	6.4%	6.4%	2,154	2,154	2,159	33,800	33,800	2020	100%	חלק התאגיד [%]	
													2,439	שטח [מ"ר]	

(א) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, היה 3%-4%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים.

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%) ^(א)	שיעור על תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
118	100%	1,799	3.9%	14%	7.9%	7.8%	1,646	1,646	1,651	42,140	42,140	30 ביוני 2022	ישראל	אזור
														ש"ח
117	100%	3,488	ל.ר.	13.9%	8.3%	8.1%	3,274	3,274	3,284	40,340	40,340	2021	משרדים ומסחרי ^(א)	שימוש עיקרי
														23,473
106	100%	(640)	ל.ר.	12.5%	8.1%	7.9%	2,922	2,922	2,982	36,840	36,840	2020	100%	חלק התאגיד [%]
														2,339

מקרקעי רכסים
(סעיף 7.1.1.15 לטטר התאמות)

- (א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במקרקעי רכסים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיטות תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיטות תקנות נדל"ן להשקעה"). בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-1 מיליון ש"ח.
- (ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, היה 3.8% ו-5%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים.

פרטים בדבר 3 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערורך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב ^(ה) (%)	שיעור תשואה על העלות ^(ד) (%)	שיעור תשואה מותאם ^(ז) (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
190	100%	7,312	5%	8.7%	6.7%	4.7%	1,262	1,262	1,269	54,100	54,100	30 ביוני 2022	ישראל	אזור
														ש"ח
184	100%	4,341	ל.ר.	8.5%	7.1%	5.3%	2,459	2,459	2,464	46,720	46,720	2021	מסחרי	שימוש עיקרי
														28,978
174	100%	260	ל.ר.	8.1%	7.9%	5.5%	2,390	2,325	2,331	42,310	42,310	2020	100%	חלק התאגיד [%]
														1,114

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) נכון ליום 30 ביוני 2022 ולמועד פרסום דוח זה.

(ב) בטבלה מוצגים 3 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רחוב ויצמן תל אביב (סעיף 7.1.1.1.29 לשטר הנאמנות), נוף ים הרצליה (סעיף 7.1.1.1.31 לשטר הנאמנות), נווה אביבים תל אביב (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2022, 2 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2022 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד ליום 30 ביוני 2022.

(ד) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 30 ביוני 2022 הינו כ- 16 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינו כ- 12 מיליון ש"ח.

(ה) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת השקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 הינם 28,910 אלפי ש"ח.

(ו) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב ליום 31 בדצמבר 2021 היה 4% בהתאם להיקף החוב במועד האמור. מאחר שהנכסים שפירוט אודותם נכלל בטבלה לעיל, לא היו משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) בשנת 2020, הנתון אינו רלוונטי.

פרטים בדבר 32 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	שנה	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(ד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ה)	שיעור תשואה על העלות (%) ^(ו)	יחס שווי הנכס לחוב (%) ^(ז)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	30 ביוני 2022	1,340,082	1,340,082	36,650	36,081	36,081	5.4%	6.0%	11.1%	123%	123,748	100%	97
המטבע המסחרי	ש"ח												
שימוש עיקרי	2021	1,215,936	1,215,936	72,364	70,991	70,991	5.8%	6.3%	10.9%	ל.ר.	74,018	100%	96
עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	מסחרי ^(א)	653,016											
חלק התאגיד [%]	2020	1,108,678	1,108,678	68,731	67,676	68,785	6.1%	6.7%	11.3%	ל.ר.	(1,657)	100%	90
שטח [מ"ר]		63,040											

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) נכון ליום 30 ביוני 2022 ולמועד פרסום דוח זה.

(ב) בטבלה מוצגים 32 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: תל ברוך תל אביב (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב לה גרדיה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), מגדלי דוד תל אביב (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), פתח תקווה מכבים (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), עפולה (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), עמישב פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות), אבן גבירול (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), מליבו סנטר מודיעין (סעיף 7.1.1.1.9 לשטר הנאמנות), לוד (סעיף 7.1.1.1.10 לשטר הנאמנות), מודיעין עילית (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), שוהם (סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות), יכין כפר סבא (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), מודיעין המגנים (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), אילת (סעיף 7.1.1.1.16 לשטר הנאמנות), אלעד (סעיף 7.1.1.1.17 לשטר הנאמנות), אופנהיימר תל אביב (סעיף 7.1.1.1.18 לשטר הנאמנות), מרכז רעננה (סעיף 7.1.1.1.19 לשטר הנאמנות), אדמירלטי חיפה (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), בת גלים, חיפה (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות), קרית גת (סעיף 7.1.1.1.22 לשטר הנאמנות), גיבורי ישראל (סעיף 7.1.1.1.23 לשטר הנאמנות), רמת אביב ג', תל אביב (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות), שערי העיר רחובות (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות), רחוב שטמפפר, נתניה (סעיף 7.1.1.1.26 לשטר הנאמנות), רחוב זבולון, קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.27 לשטר הנאמנות), רחוב הרוא"ה, רמת גן (סעיף 7.1.1.1.28 לשטר הנאמנות), מגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.1.30 לשטר הנאמנות), נס ציונה (סעיף 7.1.1.1.32 לשטר הנאמנות), רון כפר סבא (סעיף 7.1.1.1.33 לשטר הנאמנות), רחובות שרונה (סעיף 7.1.1.1.34 לשטר הנאמנות), נאות ח"ן חדרה (סעיף 7.1.1.1.35 לשטר הנאמנות), נאות אפקה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.36 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2022, 23 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2022 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

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

(ד) ההכנסות כוללות את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו.

(ה) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 30 ביוני 2022 הינו כ-136 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינו כ-87 מיליון ש"ח.

(ו) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת השקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 הינם 652,617 אלפי ש"ח ו-597,250 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ז) מאחר שחלק מהנכסים שפירוט אודותם נכלל בטבלה לעיל, לא היו משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) בתקופות השוואה, הנתון אינו רלוונטי.

פרק ג

דוחות כספיים



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקרים)

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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 - 10	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11 - 13	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14 - 30	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידוקים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 15 באוגוסט 2022

זיו האפט

רואי חשבון

15 באוגוסט 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 15 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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

31 ליום בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור	
	2021	2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
253,317	670,630	1,087,227		נכסים שוטפים
562,060	362,056	597,839	4	מזומנים ושווי מזומנים
271,133	89,117	-		ניירות ערך
81,638	7,608	19,261		השקעות ופקדונות לזמן קצר
53,904	59,282	51,237		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
55,100	59,816	29,248		לקוחות והכנסות לקבל
8,136	2,915	16,727		חייבים ויתרות חובה
184,836	-	152,980		מס הכנסה לקבל
288,756	283,888	288,133		הלוואות לאחרים
				מלאי מקרקעין
1,758,880	1,535,312	2,242,652		
				נכסים לא שוטפים
12,413	148,942	13,398		הלוואות לאחרים
7,112	7,982	6,770		חייבים לזמן ארוך
137,614	152,801	147,275		השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
112,927	117,320	110,067		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
149,816	154,719	162,771		מלאי מקרקעין
5,795,488	5,648,322	6,222,946	3	נדל"ן להשקעה
1,900	2,971	1,997		נכסי מסים נדחים
6,217,270	6,233,057	6,665,224		
7,976,150	7,768,369	8,907,876		

15 באוגוסט 2022

ארתור לשינסקי	מיכאל (מיקי) זיסמן	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל הכספים	ממלא מקום מנכ"ל	יור"ד 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 30 ביוני		ביאור
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
226,686	286,900	197,503	התחייבויות שוטפות
367,317	1,015,324	308,595	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,327	1,303	1,680	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
23,813	-	11,347	4 התחייבויות שוטפות בגין חכירות
30,432	33,149	32,863	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
47,517	36,435	62,375	ספקים ונותני שירותים
-	60,000	-	זכאים ויתרות זכות
28,918	-	55,137	דיבידנד לשלם
161	209	202	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
31,154	28,508	25,532	הפרשות למס
			הפרשות בגין התחייבויות אחרות
757,325	1,461,828	695,234	
461,033	346,069	472,269	התחייבויות לא שוטפות
3,427,540	2,810,296	4,149,200	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
6,839	7,430	6,060	אגרות חוב
9,215	9,098	9,343	התחייבויות בגין חכירות
2,181	2,167	1,954	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
635,208	583,218	657,161	5 התחייבויות אחרות
			התחייבויות מסים נדחים
4,542,016	3,758,278	5,295,987	
12,663	12,554	13,168	הון
2,501	3,041	-	הון המיוחס לבעלים של החברה
488,024	459,785	615,245	הון מניות
(12,054)	(9,012)	(1,676)	אופציות למניות
2,345,120	2,242,086	2,448,669	פרמיה על מניות
(157,968)	(157,968)	(157,968)	קרן הון מהפרשי תרגום
			עודפים
2,678,286	2,550,486	2,917,438	מניות באוצר
(1,477)	(2,223)	(783)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
2,676,809	2,548,263	2,916,655	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,976,150	7,768,369	8,907,876	סה"כ הון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח				
					הכנסות:
338,689	86,022	90,335	165,327	178,712	הכנסות משכירות
43,952	4,359	8,570	4,859	18,217	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
451,228	338,401	244,115	329,944	248,727	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
19,762	12,680	7,502	15,049	10,610	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
853,631	441,462	350,522	515,179	456,266	סה"כ הכנסות
					הוצאות ועלויות:
43,385	11,998	12,593	21,188	25,815	אחזקת נכסים
35,703	3,039	6,160	3,178	13,340	עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
4,747	1,092	1,976	2,152	3,960	מכירה ושיווק
40,658	9,428	11,577	20,578	22,654	הנהלה וכלליות
124,493	25,557	32,306	47,096	65,769	סה"כ הוצאות ועלויות:
729,138	415,905	318,216	468,083	390,497	רווח מפעולות
(158,192)	(54,759)	(170,011)	(76,899)	(194,472)	הוצאות מימון
131,929	30,724	6,279	71,321	9,463	הכנסות מימון
(26,263)	(24,035)	(163,732)	(5,578)	(185,009)	הוצאות מימון, נטו
702,875	391,870	154,484	462,505	205,488	רווח לפני מסים על ההכנסה
(146,202)	(74,360)	(15,901)	(89,612)	(21,245)	מסים על ההכנסה
556,673	317,510	138,583	372,893	184,243	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח				
556,673	317,510	138,583	372,893	184,243	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)	(1,574)	8,609	1,097	10,378	
<u>554,728</u>	<u>315,936</u>	<u>147,192</u>	<u>373,990</u>	<u>194,621</u>	סך רווח כולל לתקופה
					סך רווח נקי לתקופה מיוחס כדלהלן:
555,631	317,227	138,181	372,597	183,549	לבעלים של החברה
1,042	283	402	296	694	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>556,673</u>	<u>317,510</u>	<u>138,583</u>	<u>372,893</u>	<u>184,243</u>	
					סך רווח כולל לתקופה מיוחס כדלהלן:
553,686	315,653	146,790	373,694	193,927	לבעלים של החברה
1,042	283	402	296	694	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>554,728</u>	<u>315,936</u>	<u>147,192</u>	<u>373,990</u>	<u>194,621</u>	
					ש"ח
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה: רווח בסיסי ומדולל למניה
<u>47.94</u>	<u>27.38</u>	<u>11.33</u>	<u>32.16</u>	<u>15.31</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	אלפי ש"ח					
				עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות	אופציות למניות	מניות רגילות	
2,676,809	(1,477)	2,678,286	(157,968)	2,345,120	(12,054)	488,024	2,501	12,663	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
									תנועה במהלך התקופה של 6 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2022:
194,621	694	193,927	-	183,549	10,378	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(80,000)	-	(80,000)	-	(80,000)	-	-	-	-	דיבידנד
125,225	-	125,225	-	-	-	127,221	(2,501)	505	מימוש ופקיעת כתבי אופציות למניות
2,916,655	(783)	2,917,438	(157,968)	2,448,669	(1,676)	615,245	-	13,168	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
2,849,463	(1,185)	2,850,648	(157,968)	2,390,488	(10,285)	615,245	-	13,168	יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)
									תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2022:
147,192	402	146,790	-	138,181	8,609	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(80,000)	-	(80,000)	-	(80,000)	-	-	-	-	דיבידנד
2,916,655	(783)	2,917,438	(157,968)	2,448,669	(1,676)	615,245	-	13,168	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	אלפי ש"ח					מניות רגילות
				קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות	אופציות למניות	עודפים	מניות	
2,231,232	(2,519)	2,233,751	(157,968)	1,929,489	(10,109)	459,785	-	12,554	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
									תנועה במהלך התקופה של 6 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2021:
373,990	296	373,694	-	372,597	1,097	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)	-	-	-	-	דיבידנד
3,041	-	3,041	-	-	-	-	3,041	-	הנפקת אופציות
<u>2,548,263</u>	<u>(2,223)</u>	<u>2,550,486</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,242,086</u>	<u>(9,012)</u>	<u>459,785</u>	<u>3,041</u>	<u>12,554</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
2,292,327	(2,506)	2,294,833	(157,968)	1,984,859	(7,438)	459,785	3,041	12,554	יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
									תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2021:
315,936	283	315,653	-	317,227	(1,574)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לתקופה
(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)	-	-	-	-	דיבידנד
<u>2,548,263</u>	<u>(2,223)</u>	<u>2,550,486</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,242,086</u>	<u>(9,012)</u>	<u>459,785</u>	<u>3,041</u>	<u>12,554</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון מהפרשי תרגום		פרמיה על מניות	אופציות למניות	מניות רגילות	
				עודפים אלפי ש"ח					
2,231,232	(2,519)	2,233,751	(157,968)	1,929,489	(10,109)	459,785	-	12,554	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
554,728	1,042	553,686	-	555,631	(1,945)	-	-	-	תנועה במהלך השנה: רווח (הפסד) כולל לתקופה
3,041	-	3,041	-	-	-	-	3,041	-	הנפקת אופציות למניות
27,808	-	27,808	-	-	-	28,239	(540)	109	מימוש כתבי אופציות למניות
(140,000)	-	(140,000)	-	(140,000)	-	-	-	-	דיבידנד
<u>2,676,809</u>	<u>(1,477)</u>	<u>2,678,286</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,345,120</u>	<u>(12,054)</u>	<u>488,024</u>	<u>2,501</u>	<u>12,663</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
329,305 (13,576)	57,954 (5,230)	97,603 (1,803)	126,731 (9,271)	180,483 (9,315)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א') מסי הכנסה ששולמו, נטו
315,729	52,724	95,800	117,460	171,168	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
3,116 (100,760)	723 (44,002)	889 (157,526)	1,645 (59,992)	1,712 (175,477)	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
9,938 (12,045)	9,938 (8,841)	44,916 -	9,938 (8,841)	44,916 -	החזר (מתן) הלוואות לאחרים השקעה בניירות ערך סחירים תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
(75,838) (56,103)	840 (5,779)	4,239 27,464	(4,648) (13,422)	62,377 36,964	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(181,328)	(18,135)	(45,904)	(38,627)	(119,874)	
60,720 6,855	9,436 -	12,636 -	33,411 -	21,007 -	
(345,445)	(55,820)	(113,286)	(80,536)	(128,375)	
(87,325) 3,041	(36,969) -	(46,661) -	(39,331) 3,041	(48,933) -	תזרימי מזומנים מפעילות מימון: ריבית ששולמה תמורה מהנפקת אופציות תמורה ממימוש אופציות למניות דיבידנד ששולם
27,808 (200,000)	- -	- (80,000)	- (60,000)	125,225 (80,000)	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו פירעון אגרות חוב
1,599,281 (920,550)	359,032 (49,037)	96,416 (471,451)	972,261 (49,037)	1,284,440 (471,451)	אשראי לזמן קצר, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך פירעון הלוואות לזמן ארוך פירעון התחייבויות בגין חכירות
(54,431) 235,862	(79,422) 9,881	(34,152) 10,499	(91,083) 211,461	(30,018) 29,623	
(996,117) (1,438)	(3,040) (363)	(8,801) (366)	(989,791) (717)	(17,602) (728)	
(393,869)	200,082	(534,516)	(43,196)	790,556	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(423,585)	196,986	(552,002)	(6,272)	833,349	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
676,902 -	473,644 -	1,638,668 561	676,902 -	253,317 561	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה הפרשי שער בגין מזומנים
253,317	670,630	1,087,227	670,630	1,087,227	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח			

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

702,875	391,870	154,484	462,505	205,488	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(451,228)	(338,401)	(244,115)	(329,944)	(248,727)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(3,718)	(11,680)	(7,152)	(12,049)	(8,910)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנדים שהתקבלו, נטו
(96,812)	(26,617)	89,323	(35,767)	48,910	שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
84,582	25,500	23,250	43,056	46,394	הוצאות ריבית
60,348	31,527	77,480	31,196	117,663	הוצאות מימון אחרות, נטו
(16,897)	-	-	(16,897)	-	רווח מפדיון מוקדם של הלוואות פחת והפחתות
10,235	2,387	2,530	4,874	5,040	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
(133)	42	-	(61)	-	
289,252	74,628	95,800	146,913	165,858	
(14,460)	(1,787)	744	(19,838)	2,667	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
7,591	55	(12,624)	4,845	(14,149)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
7,748	168	1,384	(7,655)	456	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
3,958	(2,115)	(384)	6,678	2,431	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
28,918	-	7,888	-	26,219	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
6,298	(12,995)	4,795	(4,212)	(2,999)	עלייה במקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
40,053	(16,674)	1,803	(20,182)	14,625	
329,305	57,954	97,603	126,731	180,483	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
		אלפי ש"ח			
18,410	-	-	-	-	סווג מנדל"ן להשקעה למלאי
-	60,000	-	60,000	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
-	-	7,290	-	7,290	השקעות בנדל"ן להשקעה
39,628	-	-	-	-	חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
222,693	-	-	-	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
					(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:
70,717	34,157	81,019	35,947	124,371	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזריאלי 1, תל אביב. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שהנפיקה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. הגדרות:

חברה -	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.

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

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד תשומה בבניה %	מדד המחירים לצרכן %
12.54	4.04	3.13
10.20	2.44	1.93
1.40	3.20	1.40
(2.20)	2.00	1.30
(3.27)	5.76	2.40

שיעור השינוי באחוזים:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	3.13
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	1.93
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	1.40
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	1.30
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	2.40

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות הביניים של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופות הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 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 30 ביוני 2022

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה במהלך התקופה:

סך הכל	סך הכל	סך הכל	קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן מניב	
בשנת	בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				
2021	2021	2022			
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח				
5,339,018	5,339,018	5,795,488	396,703	5,398,785	יתרה לתחילת התקופה
73,219	28,927	167,942	11,594	156,348	שינויים במהלך התקופה:
(49,567)	(49,567)	-	-	-	רכישות, השקעות ופיתוח
-	-	10,789	10,789	-	מימוש נכסים
(18,410)	-	-	-	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
451,228	329,944	248,727	38,553	210,174	סווג מנדל"ן להשקעה למלאי
					עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
5,795,488	5,648,322	6,222,946	457,639	5,765,307	יתרה לתום התקופה

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- 21% ובשנת 2021 כ- 19%).

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

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

ברבעון השני של שנת 2022 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המניבים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מהשבחת נכסי החברה, בין היתר, כתוצאה מפעולות ותהליכים תכנוניים ו/או משפטיים שנקטה החברה ומתוספת זכויות הבניה, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וטיוב שוכרים בנכסיה השונים של החברה ומעליית מדד המחירים לצרכן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2022				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך
				השקעה במניות לא סחירות
596,654	3,500	-	593,154	סך נכסים
1,185	1,185	-	-	
597,839	4,685	-	593,154	סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)
11,347	-	11,347	-	

(*) ליום 30 ביוני 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- 23 מיליון דולר.

יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים המשמש להשקעה בניירות ערך כנגד שעבוד התיק, הינו בסך של כ-84 מיליון ש"ח.

יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשם שערוך חיובי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 48 מיליון ש"ח.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
ליום 30 ביוני 2021				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך סחירים
				השקעה במניות לא סחירות
362,056	-	-	362,056	סך נכסים
1,225	1,225	-	-	
363,281	1,225	-	362,056	

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. אומדני שווי הוגן (המשך)

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

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 30 ביוני	
	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
3,802,100	3,832,615	4,465,280
4,101,017	4,065,278	4,384,109

אגרות חוב

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

הלוואות לזמן ארוך

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

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 ולאחריה

א. הרחבת אגרות חוב (סדרה ט')

בחודש ינואר 2022, על פי דוח הצעת מדף מיום 10 בינואר 2022 (שפורסם על פי תשקיף המדף 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 המדף 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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022, 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 שלא מומשו פקעו ביום 27 במרץ 2022.

ד. בהמשך לאמור בביאור 15ג' (4) לדוחות הכספיים השנתיים, עם השלמת רישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') הועברו לחברה במהלך הרבעון הראשון של השנה כ-175 מיליון ש"ח מכספי חשבון הנאמנות, והיתרה בסך של כ-96.5 מיליון ש"ח, הועברה לחברה במהלך הרבעון השני של השנה.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים בנייים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ה. תביעות משפטיות ותלויות

1. 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 יחד עם נימוקיו של המגשר. בהתאם להחלטת בית המשפט, לאחר תקופת הדוח הודיעו הגורמים המקצועיים במשרד המשפטים לבית המשפט כי אין בדעתם להתנגד לבקשה לאישור הסדר הפשרה תוך ציון הערות לשיקול דעת בית המשפט.
2. בהמשך לאמור בביאור 18ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים באשר לבקשה לאישור תובענה ייצוגית – ביום 6 ביוני 2022 ניתן פסק דין המאשר את הסדר הפשרה שהוגש על ידי הצדדים, כמתואר בביאור האמור. ביום 7 ביולי 2022 פורסמה בעיתונות מודעה בדבר פסק הדין ודרך מתן ההטבה לחברי הקבוצה. בסוף חודש יולי 2022 הגישו המבקשים בקשה למתן הוראות לבית המשפט שיורה לנתבעות להפקיד את כל הסכומים שנפסקו בסכומים שאינם מהותיים לחברה, במסגרת הפשרה בחשבון נאמנות. הנתבעות הגישו תשובתן לבית המשפט ביום 10 באוגוסט 2022.
3. לאחר תקופת הדוח התקבלה במשרדי החברה תביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדירות בפרויקט "השוק הסיטונאי" כנגד חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון במסגרתה טענו התובעים לאי התאמות, ליקויי בנייה בשטחים המשותפים שבמתחם המגורים והפרות של הסכמי המכר עם רוכשי הדירות בפרויקט בכל הנוגע לחלקים המצויים ברכוש המשותף של מתחם המגורים. בשלב זה, היועצים המשפטיים אינם יכולים להעריך את סיכויי ההליך להתקבל.

ו. דיבידנד

1. 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.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. התקשרות בהסכם לרכישת זכויות בחטיבת קרקע בירושלים

בהמשך לאמור בביאור 6(2) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 14 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאינו צד קשור ("המוכרת"), המחזיק בזכות לחכירת משנה על-פי "הסכם המוכרת" (כהגדרתו להלן) בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם, הידועה כ"קמפוס בצלאל". במתחם בנויים שני מבנים (המהווים את קמפוס בצלאל) בשטח בנוי כולל של כ-20 אלפי מ"ר.

רשות מקרקעי ישראל החכירה בחכירה לדורות את המקרקעין לאוניברסיטה העברית ("האוניברסיטה"), אשר במסגרת הסכם בינה לבין בצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב ירושלים ("בצלאל") החכירה את המקרקעין בחכירת משנה לבצלאל ("הסכם בצלאל") ובצלאל מכרה את זכויותיה וחובותיה מכוח חוזה חכירת המשנה שנחתם בין האוניברסיטה, המועצה להשכלה גבוהה ובצלאל למוכרת ("הסכם המוכרת").

החברה רכשה מהמוכרת את מלוא זכויותיה וחובותיה על-פי "הסכם המוכרת" וכן כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא, שיוקנו למוכרת בקשר למקרקעין. התמורה שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה, לרבות באמצעות פירעון מוסכם של הלוואה שהועמדה על ידי החברה למוכרת ופירעון הלוואה בנקאית שהועמדה למוכרת על ידי תאגיד בנקאי ("הלוואה הבנקאית").

החזקה בממכר תימסר לידי החברה במועד בו המוכרת זכאית לקבל את החזקה מאת בצלאל, קרי ביום 31.12.2022.

זכויות החברה תובטחנה באמצעות הבטוחות הבאות: שעבוד מדרגה ראשונה על מלוא הון המניות המונפק של המוכרת המוחזק על ידי שתי חברות פרטיות; שעבוד מדרגה שניה (לאחר התאגיד הבנקאי שהעמיד למוכרת הלוואה בנקאית), על מלוא זכויותיה של המוכרת בממכר מכל מין וסוג שהוא (בימים אלו נמחקים השעבודים שנרשמו לטובת התאגיד הבנקאי והשעבוד יהפוך לשעבוד מדרגה ראשונה). כמו כן, החברה הגישה את המסמכים לרשות מקרקעי ישראל לצורך הנפקת כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובתה וממתינה לרישום ההתחייבות לרישום משכנתה בספרי רשות מקרקעי ישראל.

העלות הכוללת של הנכס הסתכמה לסך של כ-132 מיליוני ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ח. עסקת גלובל טאוורס

בחדש 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 בסך 7.5 מיליון ש"ח בהמחאה בנקאית, שתוחזק אצל נאמן בנאמנות עד להתקיימות התנאים המתלים ותשלום 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.

לאחר תקופת הדוח, שילמה החברה מס רכישה בסך של כ- 22,607 אלפי ש"ח.

ט. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 25 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את הארכת התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (פוליסת הביטוח הבסיסית ופוליסת הביטוח הקבוצתית העודפת) בחודש נוסף, עד ליום 31 במאי 2022, ואת הכללתן בתנאי הנהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה, מנכ"ל החברה ונושאי המשרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם, והכל באותם תנאים.

ביום 15 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לתקופת ביטוח שתחילתה ביום 1 ביוני 2022 וסיומה ביום 31 במאי 2023 ואת הכללתן בתנאי הנהונה והעסקה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מ"מ מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם.

י. פרויקט רחוב עודד בתל אביב

לאחר תקופת הדוח התקבל היתר בניה לפרויקט רחוב עודד בתל אביב. על-פי ההיתר, הפרויקט המתוכנן הינו למגורים ומסחר במסגרתו ניתן לבנות 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק).

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

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 30 ביוני 2022

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ	
אלפי ש"ח					
186,274	18,217	-	(7,562)	196,929	הכנסות
158,368	4,877	-	(5,471)	157,774	רווח גולמי
255,587	-	-	(6,860)	248,727	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
394,087	1,904	-	(11,276)	384,715	תוצאות המגזר
			(4,828)	10,610	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
			(185,009)	(21,245)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
			(21,245)	(21,245)	הוצאות מימון, נטו
			184,243	184,243	מסים על ההכנסה
					רווח נקי לתקופה
ליום 30 ביוני 2022					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ	
אלפי ש"ח					
6,752,092	477,085	1,725,852	(47,153)	8,907,876	נכסי מגזר
1,296,028	164,645	4,576,918	(46,370)	5,991,221	התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
94,206	8,570	-	(3,871)	98,905
80,450	2,410	-	(2,708)	80,152
249,875	-	-	(5,760)	244,115
319,424	1,150	-	(7,931)	312,643
			(1,929)	7,502
			(163,732)	(15,901)
				138,583

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ	
אלפי ש"ח					
172,200	4,859	-	(6,873)	170,186	הכנסות
149,605	1,681	-	(5,466)	145,820	רווח גולמי
342,652	-	-	(12,708)	329,944	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
476,374	(1,813)	-	(17,287)	457,274	תוצאות המגזר
			(4,240)	(4,240)	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
			15,049	15,049	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
			(5,578)	(5,578)	הוצאות מימון, נטו
			(89,612)	(89,612)	מסים על ההכנסה
			372,893	372,893	רווח נקי לתקופה
ליום 30 ביוני 2021					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ	
אלפי ש"ח					
6,203,831	451,086	1,143,837	(30,385)	7,768,369	נכסי מגזר
1,144,938	186,910	3,916,420	(28,162)	5,220,106	התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
89,520	4,359		(3,498)	90,381
76,566	1,323	-	(2,545)	75,344
351,042			(12,641)	338,401
420,502	(278)		(14,513)	405,711
			(2,486)	12,680
			(24,035)	(74,360)
				317,510

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 ומיידיים), התש"ל-1970**

ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 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 המיוחסים לחברה
7 - 9	נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
10 - 11	מידע נוסף ליום 30 ביוני 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 ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 הישות". 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 15 באוגוסט 2022

זיו האפט

רואי חשבון

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			נכסים שוטפים
206,306	610,535	1,045,865	מזומנים ושווי מזומנים
562,060	362,056	597,839	ניירות ערך
271,133	89,117	-	פקדונות והשקעות לזמן קצר
671	-	5,572	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
14,338	12,446	14,764	לקוחות והכנסות לקבל
43,593	48,373	16,396	חייבים ויתרות חובה
8,136	2,914	16,727	מס הכנסה לקבל
184,836	-	152,980	הלוואות לאחרים
18,410	-	18,589	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,344	29,507	4,040	הלוואות לחברות מוחזקות
1,311,827	1,154,948	1,872,772	

			נכסים לא שוטפים
12,413	148,942	13,398	הלוואות לאחרים
838	1,057	685	חייבים לזמן ארוך
506,448	499,239	569,131	השקעות בחברות מוחזקות
1,959,060	1,957,054	1,928,356	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
13,624	14,045	14,764	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
3,742,722	3,599,155	4,142,078	נדל"ן להשקעה
6,235,105	6,219,492	6,668,412	
7,546,932	7,374,440	8,541,184	

15 באוגוסט 2022

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

68,839	129,769	111,384
367,317	1,015,324	308,595
1,327	1,303	1,680
23,813	-	11,347
5,049	7,724	10,223
29,543	21,410	43,823
-	60,000	-
1,996	2,066	5,374

497,884	1,237,596	492,426
---------	-----------	----------------

378,734	259,878	394,697
3,427,540	2,810,296	4,149,200
6,839	7,430	6,060
1,727	1,714	1,676
555,922	507,040	579,687

4,370,762	3,586,358	5,131,320
-----------	-----------	------------------

2,678,286	2,550,486	2,917,438
-----------	-----------	------------------

7,546,932	7,374,440	8,541,184
-----------	-----------	------------------

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 חלויות שוטפות בגין חכירות
 התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 דיבידנד לשלם
 הפרשות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות בגין חכירות
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
208,301	51,889	56,316	102,030	111,978	הכנסות: הכנסות מדמי שכירות
291,676	176,326	218,589	167,652	222,642	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
499,977	228,215	274,905	269,682	334,620	סה"כ הכנסות
7,536	2,345	2,920	3,271	6,679	הוצאות ועלויות: אחזקת נכסים
29,099	6,631	8,206	14,817	16,789	הנהלה וכלליות
36,635	8,976	11,126	18,088	23,468	סה"כ הוצאות ועלויות:
463,342	219,239	263,779	251,594	311,152	רווח מפעולות
(154,200)	(53,977)	(168,509)	(74,766)	(191,681)	הוצאות מימון
144,470	38,189	13,659	68,720	24,156	הכנסות מימון
(9,730)	(15,788)	(154,850)	(6,046)	(167,525)	הוצאות מימון, נטו
453,612	203,451	108,929	245,548	143,627	רווח לפני מסים על ההכנסה
(101,449)	(40,753)	(16,621)	(49,883)	(21,402)	מסים על ההכנסה
352,163	162,698	92,308	195,665	122,225	רווח לאחר מסים על ההכנסה
203,468	154,529	45,873	176,932	61,324	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
555,631	317,227	138,181	372,597	183,549	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
555,631	317,227	138,181	372,597	183,549	רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה
(1,945)	(1,574)	8,609	1,097	10,378	רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים: זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
553,686	315,653	146,790	373,694	193,927	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		לתקופה של שישה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
ביום 31 בדצמבר				
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
201,801	44,823	67,782	98,814	116,869
(11,348)	(4,855)	(2,216)	(8,427)	(9,315)
190,453	39,968	65,566	90,387	107,554
3,116	723	889	1,645	1,712
(94,214)	(48,257)	(156,111)	(59,942)	(173,396)
(671)	-	(4,971)	-	(4,901)
9,938	9,938	44,916	9,938	44,916
(12,045)	(8,841)	-	(8,841)	-
(56,103)	(5,779)	27,464	(13,422)	36,964
(875,153)	(4,494)	-	(874,537)	-
33,155	-	19,046	2,000	54,416
(181,328)	(18,135)	(45,904)	(38,627)	(119,874)
60,720	9,436	12,636	33,411	21,007
(1,112,585)	(65,409)	(102,035)	(948,375)	(139,156)
(78,119)	(36,349)	(45,345)	(37,536)	(45,345)
3,041	-	-	3,041	-
27,808	-	-	-	125,225
(200,000)	-	(80,000)	(60,000)	(80,000)
1,599,281	359,032	96,416	972,261	1,284,440
(920,550)	(49,037)	(471,451)	(49,037)	(471,451)
(54,431)	(79,540)	(19,151)	(91,201)	42,546
235,862	9,881	10,499	211,461	29,623
(129,050)	(1,511)	(6,855)	(125,783)	(13,710)
(1,438)	(363)	(366)	(717)	(728)
482,404	202,113	(516,253)	822,489	870,600
(439,728)	176,672	(552,722)	(35,499)	838,998
-	-	561	-	561
646,034	433,863	1,598,026	646,034	206,306
206,306	610,535	1,045,865	610,535	1,045,865

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 (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

הפרשי שער בגין 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

555,631	317,227	138,181	372,597	183,549	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה התאמות בגין: מסים על ההכנסה
101,449	40,753	16,621	49,883	21,402	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(291,676)	(176,326)	(218,589)	(167,652)	(222,642)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנדים שהתקבלו, נטו
(176,069)	(153,529)	(45,523)	(173,932)	(59,624)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(96,812)	(26,617)	89,323	(35,767)	48,910	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
30,760	24,032	70,100	16,825	102,969	הוצאות ריבית
81,099	21,781	22,992	39,280	45,030	פחת והפחתות
2,058	354	490	827	977	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
(66)	-	-	(37)	-	
206,374	47,675	73,595	102,024	120,571	
(2,839)	2,476	(66)	(947)	(426)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים: ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
2,170	(2,073)	(14,394)	(4,460)	(13,224)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
2,012	1,897	3,639	4,687	5,174	עלייה בספקים ונותני שירותים
-	-	(179)	-	(179)	עלייה במלאי בניינים בהקמה
(5,916)	(5,152)	5,187	(2,490)	4,953	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
(4,573)	(2,852)	(5,813)	(3,210)	(3,702)	
201,801	44,823	67,782	98,814	116,869	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה עצמה, לפני מסים ששולמו

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
18,410	-	-	-	-	סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי
-	60,000	-	60,000	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
-	-	7,290	-	7,290	השקעות בנדל"ן להשקעה
39,628	-	-	-	-	חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
222,693	-	-	-	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
					(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:
70,717	34,157	81,019	35,947	124,371	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 30 ביוני 2022

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
		אלפי ש"ח		
	29,588	7,495	14,371	14,733
	(90)	-	-	(204)

הכנסות מימון מחברות מוחזקות

הוצאות מימון בגין הלואה מחברה בשליטה משותפת

ה. 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 ומיידיים), תש"ל-1970

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.03.2022 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מיכאל (מיקי) זיסמן, מצהיר כי:

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

15 באוגוסט, 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 רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני 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 הרבעוני) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

15 באוגוסט, 2022

תאריך

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים



39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

☎ 03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REALESTATE APPRAISER	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין	יוסף זרניצקי
RON ZRNITZKY	LL.M & REALESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REALESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית מקרקעין	דנה זרניצקי
HAIM BEN – DAVID	M.sc & REAL ESTATE APPRAISER	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין	חיים בן דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין	אבי שעיו
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	אבי דבי
DROR ROIMI	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	דרור רוימי
RAZ ABRAHAM	LL.M & REALESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רז אברהם
OMER KIRSHEIN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	עומר קירשטיין
YUVAL APPEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	יובל אפל
EYAL LEBEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	אייל לבל
KEREN SUDAY LUNDIN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	קרן סודאי לונדין
HEN ATIA	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	חן עטיה

02 באוגוסט, 2022
דו"ח : 26255/22

לכבוד
חברת קניון העיר תל אביב בע"מ,
חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דווח לרבעון Q2 לשנת 2022
מתחם "TLV Mall", חנויות לרחוב ושטחי מסחר
במתחם ה"שוק הסיטונאי"
מגרש 1 (חלק) ו- 8 (עפ"י תב"ע תא/3001)
רחוב קרליבך והחשמונאים, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ" בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 25766/21 מיום 19/8/21 על סך **1,719,300,000 ₪** + מע"מ, נכון למועד קובע 30/6/21.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות שיעורי היוון, דמי השכירות, מצבת השוכרים ומו"מ להשכרת יחידות בנכס, אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30/6/22 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת ולכן, שווי הנכס הינו בסך של **1,719,300,000 ₪** + מע"מ.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



האושנר מלול Haushner Malul
 הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

**עורך האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
 ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין**

קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גאנס עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
 אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
 אסף ניב שמאי מקרקעין
 מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
 הדס ליטווינסקי עורכת דין ו-B.A במנהל עסקים
 ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
 עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
 מור זמיר כלכלן ושמאי מקרקעין
 אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין
 לירן מושקוביץ כלכלנית ושמאית מקרקעין
 פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
 מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
 אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
 רון בנימיני B.sc בהנדסת תעשייה וניהול ושמאי מקרקעין

15/08/2022 תל-אביב
10938.1.102.19-1 סימוכין :

שומת מקרקעין מקיפה מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה

זכויות: מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ ("הבעלים")
רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע"), הינה בעלת השליטה (100%) ב"בעלים"



עמוד 1 מתוך 57



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | Tel. 03-6254688 | פקס +9723-6254622

1. כללי

ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 10.08.2022 ע"י גאנס עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים. המקום מוכר לי מביקורים קודמים - ע.ה.

המועד הקובע לשומה הינו: **30.06.2022**.
לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, מועד הביקור בנכס ומועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת מסמכים:

19.06.2022 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

נתבקשנו על ידיכם בתאריך 22.05.2022, באמצעות הגב' עדי קדרון, רו"ח וע. חשב החברה, לערוך אומדן שווי הוגן כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.



2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").
 כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
 מעונו : רח' אורן מס' 3, שכי גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
 מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
 רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמואות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמואות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכת עיבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

הנכס הינו קרקע בשטח כולל של 74.3 דונם (כ- 62.3 דונם ביעוד תעשייה² + כ- 12.0 דונם ביעוד דרך פרטית), שעל חלק ממנה קיים מרלוי"ג (מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) ובחלקו האחר קרקע ריקה.

המגרש שייעודו לתעשייה (מגרש תכנוני מס' 113 המהווה את חלקה 67) מורכב משני תתי מגרשים (לפי תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 [להלן: "תשריט החלוקה"]) שנערך ע"י המודד ארמלי רביע, כמפורט בהמשך בס' 6.2 כדלקמן:

הערה: תשריט החלוקה נערך לשימוש פנימי לצורך תכנון ופיתוח ואיננו תכנית חלוקה לרישום, בתכנית מס' 616-0655779 המתוארת להלן סווגו תתי המגרש כשלבי פיתוח שונים.

לצורך הנחות ותיאור הנכס מוצגת להלן החלוקה בהתאם לתשריט החלוקה:

- תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר ביעוד תעשייה. במגרש הנ"ל קיים המרלוי"ג בשטח בנוי כולל של 24,249 מ"ר (23,695 מ"ר לשיווק). השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל- בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, הקשורה ל"חברה".

תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים נוספות. דמ"ש החודשיים (לצורך התחשיב ולאחר קיזוז דמ"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה³), הינם כ- 822,004 ₪ בחודש (כ- 34.7 ₪/מ"ר בנוי משווק/חודש).

- תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר⁴ אף הוא ביעוד לתעשייה. במחציתו ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קו חשמל. הקרקע ריקה, מושכרת אף היא בשכירות חופשית לאותה חברה קשורה. למשכירה עומדת הזכות להחריג קרקע זו מהסכם השכירות (ובכך להפסיק את ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף.

דמ"ש החודשיים⁵ עבור שטח קרקע זה הינם כ- 71,626 ₪ בחודש (כ- 4.6 ₪/מ"ר קרקע בחודש). הנ"ל הופחת תחשיבית מדמ"ש.

לפיכך בשלב זה לצורך שומתנו, מוחרגת הקרקע הריקה מהמושכר (תת מגרש ארעי מס' 102) והיא מוערכת על ידינו כקרקע פנויה בגישת השוואה בלבד.

- סה"כ דמ"ש חודשיים (כולל דמ"ש עבור הקרקע הריקה המוחרגת), למועד הקובע הינם בסך של כ- 893,630 ₪.

2 לפי תשריט תב"ע 616-0655779. השטח הרשום לחלקה 67 הינו 62.396 ד'. הפער זניח לשווי. לגביה יוסבר בהמשך.

3 סה"כ 62,396 מ"ר (62,396 מ"ר = 46,870 מ"ר + 15,526 מ"ר). השטח בפועל קטן במעט (שטח מגרש תת מגרש 102 הינו 15,421 מ"ר – לא מהותי וכלל השטח 62,291 מ"ר).

4 מהווים את ההפרש בין דמ"ש בפועל לבין דמ"ש התחשיביים עבור מתחם המרלוי"ג בתת מגרש ארעי 103.

כל אחד מתתי המגרשים הארעיים שביעוד תעשיה (102 ו- 103 הנ"ל) יכול לתפקד עצמאית.

הגישות הפנימיות בין המגרשים (התשריט להלן בס' 6.2 ב.). :

הסדרת המעבר לתת מגרש ארעי 102 הנ"ל וכן לתת מגרש ארעי 101 הצמוד לו (ביעוד דרך פנימית), תעשה באמצעות זיקת הנאה או זכות מעבר בתת מגרש ארעי 100 (ביעוד דרך פנימית) לטובת תת מגרש ארעי 101.

לפיכך אין גורמי הפרעה ו/או שטחים משותפים בין תתי המגרשים הארעיים (101 + 102) לבין תתי המגרשים הארעיים (100 + 103) וכל מתחם יתנהל עצמאית במידת הצורך.

בחוות דעתנו אנו מציגים את שווי הנכס בחלוקה לנכס הפעיל כמרכז לוגיסטי (103 ביעוד מגרש התעשיה + 100 ביעוד דרך פנימית) ובנוסף את שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/החברה מתכננים/ת לפתחן בתחום תתי המגרשים הארעיים (102 ביעוד תעשיה + 101 ביעוד דרך פנימית).

היתר בניה מ- 10.01.2022 :

- לאחרונה ב- 10/01/2022 הופק היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. ההיתר ניתן לבניית שטח כולל של כ- 5,821 מ"ר, בתת מגרש 103 (שלב אי לביצוע לפי תכנית 616-0655779).
- חוזה השכירות בנכס (שמסתיים בעוד כ- 12.25 שנים) כולל את שטח הקרקע הנ"ל, עליו מתוכננת תוספת המחסן האוטומטי.
- החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל. קיומו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ולאישורו ע"י האורגנים המוסמכים בחברה. מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם שכירות אשר תסדיר את תוספת הבניה ואת כלל השינויים הנדרשים וכן מאחר וטרם החלה הקמתו של הפרויקט, הנ"ל לא מובא עדין בחשבון השווי.



5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלקות	:	<u>70</u> + <u>67</u>
שטח רשום	:	62,396 מ"ר + 12,005 מ"ר (בהתאמה) סה"כ שטח רשום 74,401 מ"ר
מגרשי התכנון ⁶	:	חלקה 67 - מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשייה
	:	חלקה 70 - מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית
	:	סה"כ 74.401 דונם. השטח בפועל קטן במעט, כ- 74.3 ד' (לא מהותי).
סוג נכס	:	מבנה תעשייה - לוגיסטיקה וקרקע ריקה
כתובת	:	רח' קציר, אזה"ת באר טוביה
מיקום הנכס במבנה	:	הנכס בשלמות
זיהוי הנכס	:	חווה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
בעלות רשומה	:	מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ
שעבודים והערות ⁷	:	11.05.2020 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלווה מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ, על כל הבעלים
הערות: ביחד על שתי החלקות 67 + 70 בגוש 312		

תתי המגרשים הארעיים שהוזכרו לעיל ב"רקע" (103-100) הינם במסגרת מגרשים אלו.
הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

6
7

עמוד 7 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



5.1 פרטי הקרקע המוחרגת לפיתוח (קרקע ריקה)

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים ⁸	:	102 (ביעוד תעשייה) + 101 (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	15,526 מ"ר + 10,370 מ"ר (בהתאמה), ובסה"כ 25,896 מ"ר

הקרקע פנויה (למעט אחסנה ארעית פתוחה/קירוי קל ארעי).

5.2 פרטי קרקע מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים ⁹	:	103 (ביעוד תעשייה) + 100 ¹⁰ (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	46,870 מ"ר + 1,635 מ"ר (בהתאמה) ובסה"כ 48,505 מ"ר

בקרקע קיים מרלוי"ג (מרכז לוגיסטי) פעיל.

שטח בנוי/לשיווק : 23,695 מ"ר

8 בהתאם למפת מדידה לחלוקה מתאריך 30/10/2018 של המודד ארמלי רביע.
 9 כמו בהערת שוליים קודמת.
 10 בתת מגרש ארעי 100, תינתן זיקת הנאה לטובת תת מגרש ארעי 101 (ביעוד דרך).

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249
סה"כ שטח לשיווק	23,695

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

6.1 תיאור הסביבה

המיקום הכללי איזו"ת של באר טוביה, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".

צומת "קסטינה" מקשרת בין הכבישים הארציים כביש מס' 3 וכביש מס' 40. כביש מס' 3 מקשר בין אשקלון וצומת לטרון וכביש מס' 1 הינו הכביש הראשי לירושלים. כביש מס' 40 מקשר בקטע הנדון, בין צומת ראם - קרית גת ובהמשך לבאר-שבע.

באזור נמצאים המושבים תימורים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקרו לשימוש לתעשייה חקלאית, ואף לתעשייה חקלאית מזיקה. בחלקו ישנם מבני תעשייה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוספו לו אלמנטים מסחריים (מרכז מסחרי ביג) וכן בנייה לתעשייה נקייה יותר.

באזור מבני תעשייה ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים של חברות כגון: "ג'ון דיר", "יתנובה", "ש"י גיל פרויקטים", "קרוקס", מצפון לנכס הנישום" ועוד. בסמוך מוקמת תחנת כוח מונעת גז - "טרופל M".

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא. מתחם הפרויקט אשר בסמיכות אליו מצויים שטחים חקלאיים פתוחים, מפותח וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. הגישה לנכס הינה מרחוב קציר המתפצלת מרחוב אסיף.



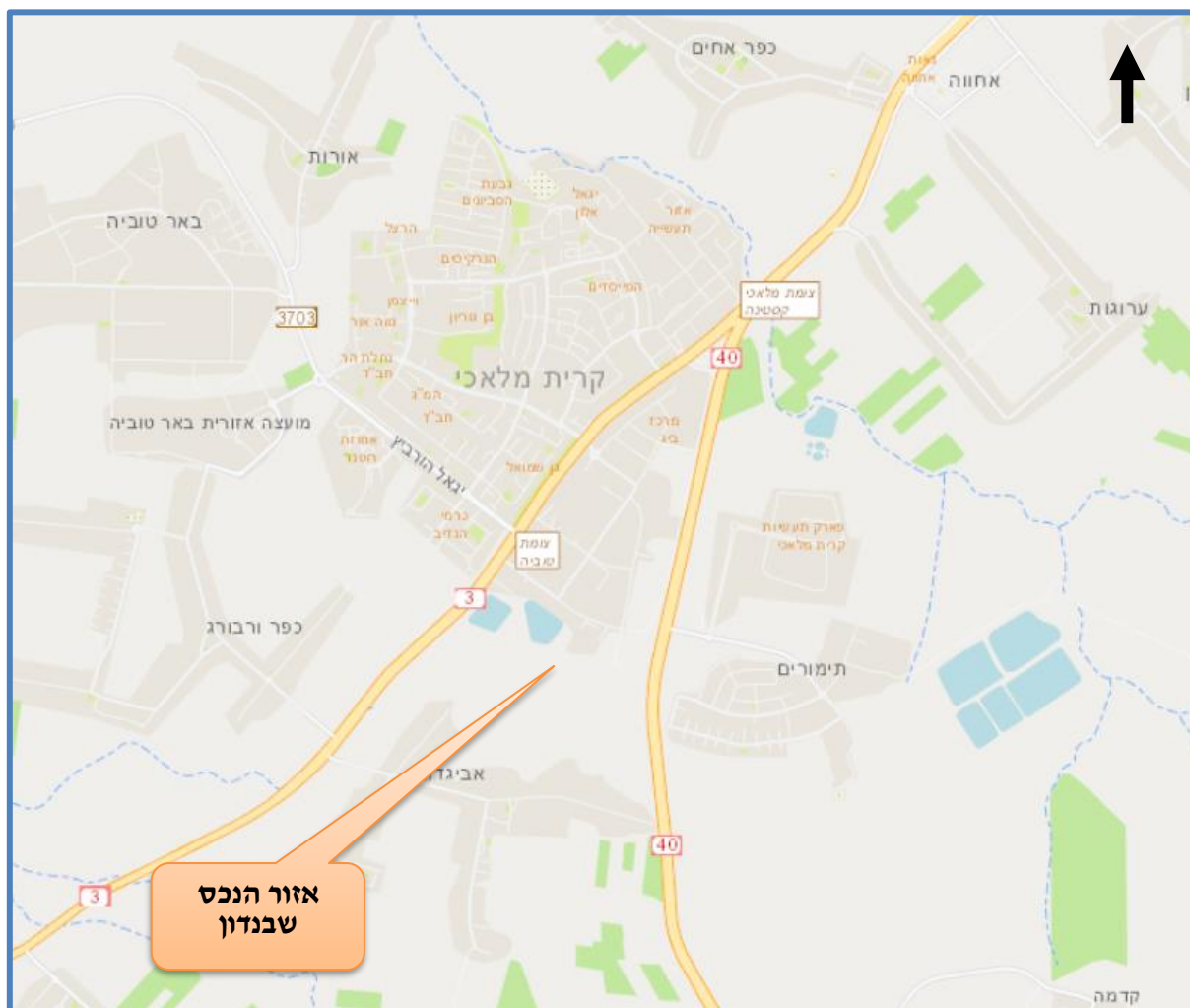
האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

בסביבה אזורי תעשייה נוספים רחוקים וקרובים יותר :

- א"ת קרית מלאכי : בצומת "קסטניה", צמוד מצפון לאזור התעשייה שבנדון.
- א"ת כנות : בסמוך לצומת גדרה. מרוחק יותר.
- א"ת "עד הלום" : א"ת צמוד ליציאה הדרום מזרחית של העיר אשדוד. מרוחק.
- א"ת חדשים יחסית : בתימורים ויואב (סמוך לצומת ראם). אלו קרובים ממש.

להלן תרשים הסביבה (ללא קנ"מ):



עמוד 10 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



6.2. תיאור הקרקע

הקרקע בשלמות מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של 62,396 מ"ר¹¹ (מגרש 137 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

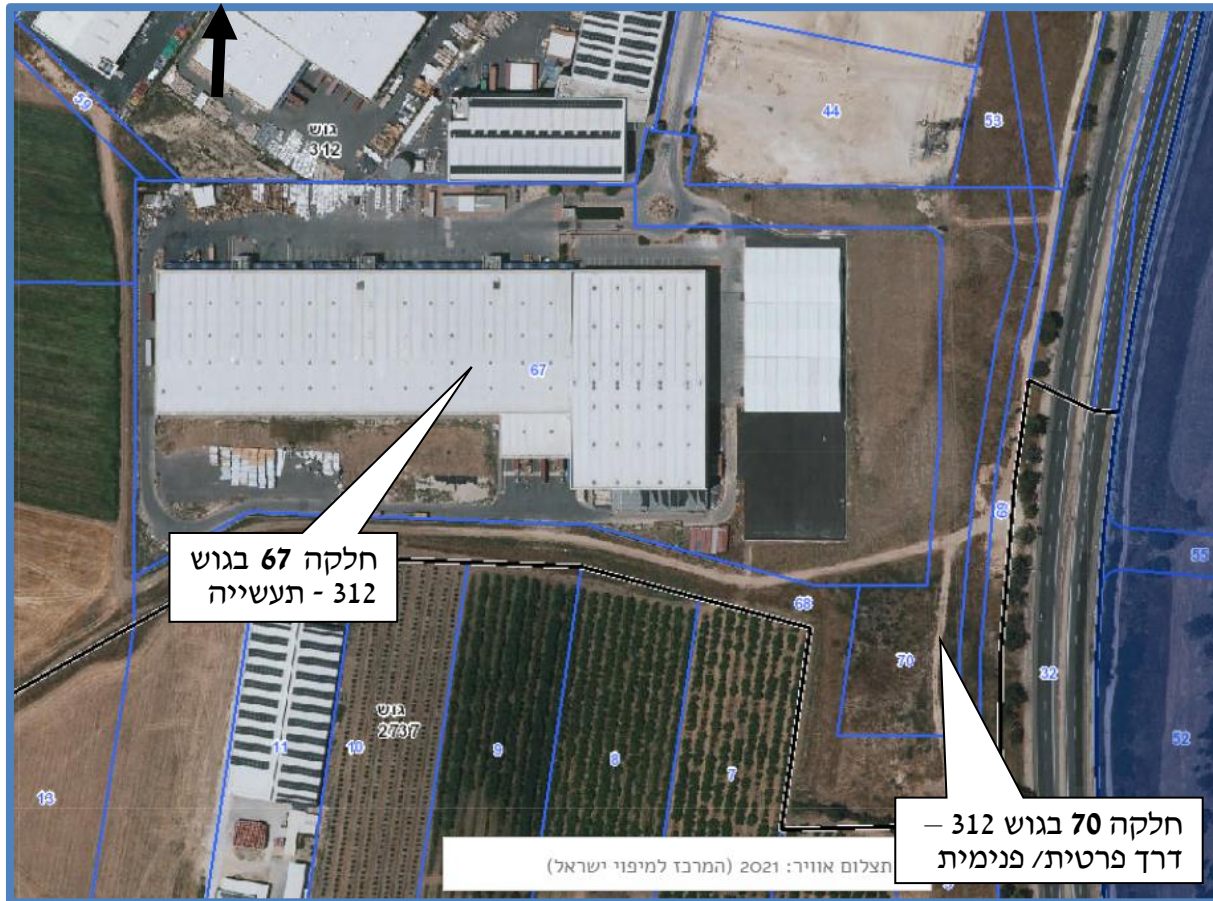
וכן חלקה 70 בגוש 312 בשטח רשום של 12,005 מ"ר (חלק ממגרש 140 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד דרך פנימית.

סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אי רגולרית.

בקרקע קיים מרלוי"ג (למוצרי Non food ומוצרי Near food בלבד), מבנה טכני ומבנה לשומר. החצר מפותחת, סלולה אספלט ומגודרת ברשת ברזל ובלוקים.

תשריט הקרקע/צילום אוויר משנת 2021 (ללא קנ"מ)



¹¹ לפי תב"ע 616-0655779, שטח המגרש 62,280.51 מ"ר. ההפרש זניח.

עמוד 11 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022

תיאור שטח הקרקע המיועד להחרגה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

א. תיאור חלק הקרקע לפיתוח ("הקרקע לפיתוח")

מהווה את תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר (ביעוד תעשייה), ולצורך שומתנו מוחרגת תחשיבית מהמושכר ומובאת בחשבון כקרקע פנויה.

הקרקע פנויה, מיושרת, בחלקה סלולה אספלט ומשמשת באופן ארעי לאחסנה, בחלק ניכר מהקרקע קיים קירוי קל (קירוי בד מעל קונסטרוקציית ברזל)¹² /אחסנה פתוחה. המגרש מסומן בצבע אדום בתשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע (להלן: "תשריט החלוקה").

וכן תת מגרש ארעי מס' 101 בשטח של 10,370 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע כחול בתשריט החלוקה.

בחלקה 70/תת מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ'). המגרש הנ"ל **גובל** בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה, לרבות קו מתח עליון. החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליך הנחת הצינור.

בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מהמהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעותי של כ- 1.5 מ' ולכן אינו מגביל את השימוש בקרקע על פי הייעוד כרגע (דרך פנימית). כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

ב. תיאור המקרקעין המפותחים ("מתחם שטח המרלוריג"):

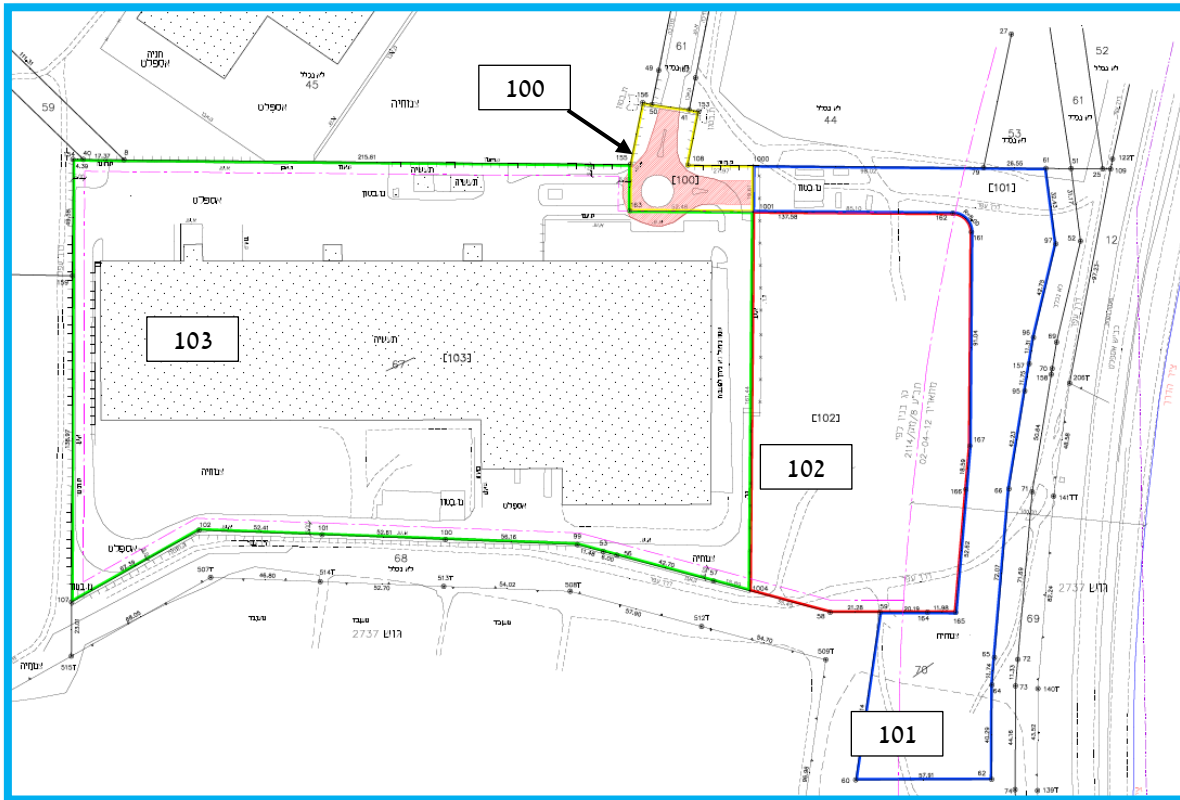
הקרקע (תתי מגרשים ארעיים 103 + 100) מושכרת בשכירות חופשית ל- חברה קשורה ל"חברה".

תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר (ביעוד תעשייה) בו קיים מבנה המרכז הלוגיסטי. מסומן בצבע ירוק בתשריט החלוקה.

וכן תת מגרש ארעי מס' 100 בשטח של 1,635 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע צהוב בתשריט החלוקה.

¹² לא הצלחנו לאתר היתר בניה לקירוי הנ"ל. הקירוי לא מתוחשב על ידינו בתחשיב השווי. מדובר בפעילות זמנית של השוכר בשטח המושכר.

תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 :



1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		ת.ב.ע.ח.ש.צ
	סרפי	ארעי	
1. 635		100	
10. 370		101	
12. 005	< 70 >		
15. 526		102	
46. 870		103	
62. 396	< 67 >		

1. 085	זכות מעבר משותפת	
--------	------------------	--

תיאור מבנה המרל"ג הקיים (תת מגרש ארעי 103) :

כולל שני מבנים עיקריים (B ו- E) ומחוברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של 23,694 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

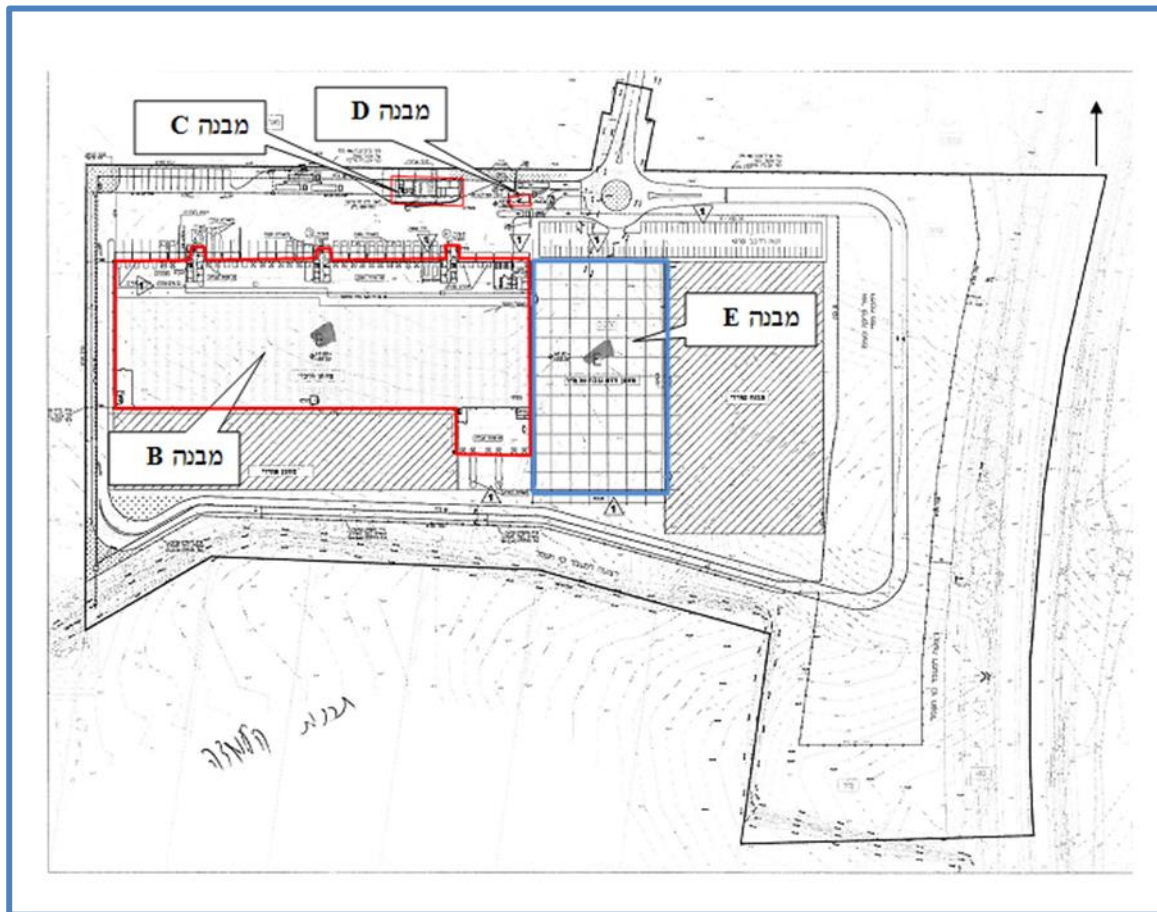
עמוד 13 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

סכימה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קני"מ:



עמוד 14 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 Tel. 03-6254688

תיאור המבנים:

- **מבנה E** בצורת מלבן חד קומתי בשטח של כ- 6,472 מ"ר, בגובה של כ- 19.7 מ'. מדרום למבנה קיימת סככה מאיסכורית.
- **מבנה B** בצורת מלבן וכולל ק"ק בשטח של כ- 14,574 מ"ר בגובה משתנה שמגיע עד 13.9 מ' בשימוש אחסנה בעיקר וחלק קטן למשרדים. המבנה כולל 3 בליטות בחזית בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימושי משרדים בעיקר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצבע חום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום. במפלס +3, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ"ר (במצב מעטפת). חלק מהגישות נסגרו בקיר גבס. בחלק החזיתי של מבנה (B) קיימת גלריה לשימושי אחסנה בעיקר (חלקה עם מידוף) וכן שימושי משרדים (מפלס +6). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ"ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.
- הבינוי במבנים B ו-E (לשימושי אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ' ומעליו איסכורית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכורית.

הגמר באולמות (לאחסנה) במבנים B ו-E כולל בין היתר:

- הרצפה בטון מוחלק.
- קיימים שערי גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווי גובה).
- קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה E הגבוה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלואורסצנטית.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה B, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות.
- מערכת תאורה ו-CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב למבנים.

הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמיקה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלואורסצנטית/לדים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

- **מבנה D** (בשימוש לשומר) בשטח של 24 מ"ר. הבינוי כולל שלד בטון חד קומתי, הגמר כולל בין היתר: ריצוף קרמי, דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, מזגן מפוצל.
- **מבנה C** (בשימוש טכני) כולל מאגר מים תת קרקעי בשטח 368 מ"ר + ק"ק בשטח של כ- 162 מ"ר ובסה"כ כ- 530 מ"ר. מבנה בטון סטנדרטי.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

סיכום שטחי המבנים:

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס +6 (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249

מערכות אלקטרומכניות:

מערכת אוורור ושחרור עשן, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך. בנכס קיים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים. המצב הפיסי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד, כתקין.

החצר:

בחצר מתחם המרלוי"ג (מצפון ומדרום למבנה הלוגיסטי הקיים), קיימת אחסנה פתוחה ובחלקה קיים קירי קל מעל קונסטרוקציית ברזל¹³.

¹³ לא הצלחנו לאתר היתר בניה לקירוי הנ"ל. הקירווי לא מתוחשב על ידינו בתחשיב השווי. מדובר בפעילות זמנית של השוכר בשטח המושכר.

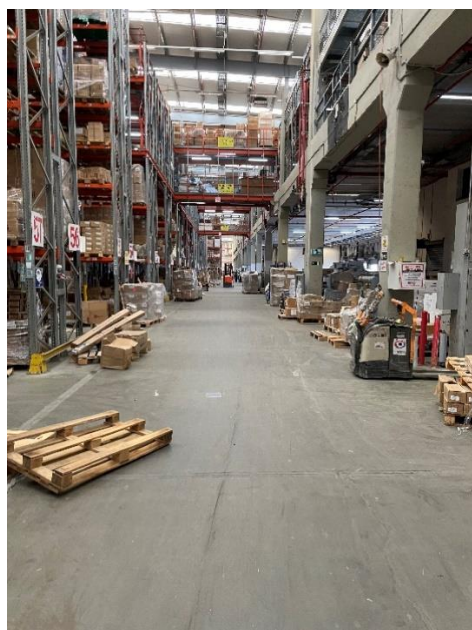
עמוד 16 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022





האושנר מלול Haushner Malul
 הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal LTD

צילומים מייצגים למבנה:



עמוד 17 מתוך 57
 10938.1.102.19-1
 15.08.2022



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רונישטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 Tel. 03-6254688 סל.

7. מצב תכנוני

7.1. תכנוניות בניין עיר

7.1.1. תכנית מס' 46/101/02/8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5094 מיום 15.07.2002

מטרת התכנית בין היתר:

להרחיב את אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח. מגרשים 3000 - 3006 (נשוא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים:

כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תותר תעשייה אשר השטחים העיקרים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

שטחי שרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, ח. מדרגות, ח. חשמל ותקשורת.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, תותר חניה מקורה במרתף עד 35% משטח המגרש.

זכויות בניה באזור תעשייה מגרשים 3000 - 3006:

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.
שטח עיקרי: 105%, עד 50% בקומת קרקע.
שטחי שרות תת קרקעי: 35%.
שטחי שרות עילי: 10%.
קומות: 3 + מרתף.
תכסית: 50%.

גובה בניה לתעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16 מ'. הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

במקרה של בניית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים ע"י איחוד מגרשים, יותר קו בניין 0 מ' בין המגרשים, בתנאי של בניית קיר אטום ביניהם.

במגרשים 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחנת משנה סגורה (תחמ"ש סגור).

7.1.2. תכנית מס' 8/מק/2103 איחוד מגרשים לתעשייה - פורסמה הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת באישור שר הפנים בי.פ. 5908 מיום 29.01.2009

מטרת התכנית:

איחוד מגרשים לתעשייה מס' 3000-3006 למגרש אחד לתעשייה (3000 א') בשטח 62,360 מ"ר, הסטת דרך מס' 12, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עלי ובניין (סה"כ שטח התכנית 101.5 דונם).

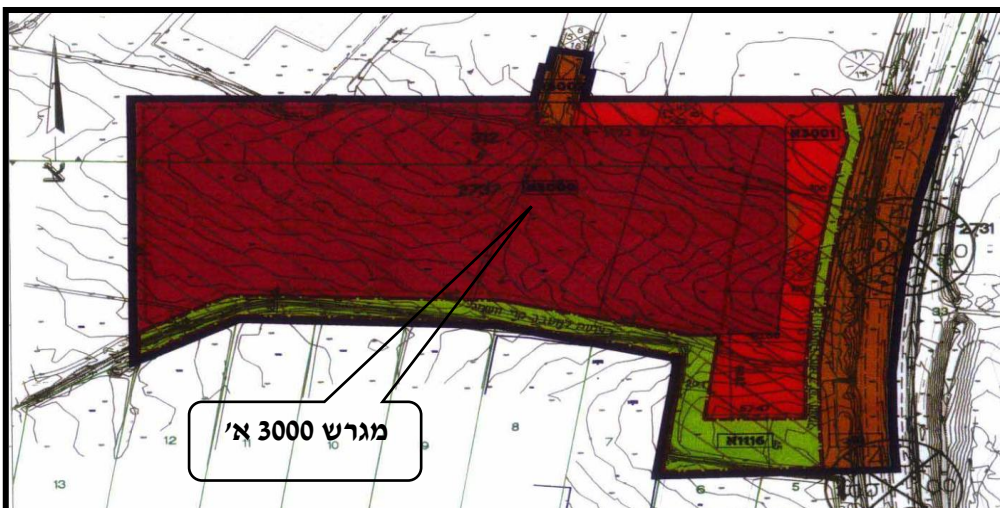
עיקר הוראות התכנית:

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרחת שטחים.

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף 62א(א)(7).

תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



עמוד 19 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022

7.1.3. תב"ע 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף בי"פ 6399 מתאריך 02.04.2012

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות ורישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



מגרש 113 ביעוד תעשייה בשטח של 62,396 מ"ר (כיום חלקה 67).
 מגרש 702 ביעוד דרך (פנימית/פרטית) בשטח של 12,005 מ"ר (כיום חלקה 70).

7.1.4. תת"ל 34 – תחנת כח IPM, פורסמה למתן תוקף בי"פ 6634 מתאריך 24.07.2013

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות ההולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתן ולהפעלתן.

חלק משטח חלקה 67 נמצא בתחום **תא שטח 51** שייעודו - "מגבלות בניה ופיתוח (ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת עם מגבלות בניה ופיתוח שמטילה תכנית זו)".

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח כלהלן -

שימושים -

שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו להקמת קו חשמל מתח על עילי ויותר בו השימושים הבאים: דרכים, קווי חשמל עלילים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.

עמוד 20 מתוך 57
 10938.1.102.19-1
 15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שימושים ותכליות נוספים כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורת טבע ונוף פארקים. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי תשתית, מבנים ומתקנים- הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל. תכנון וביצוע עבודות החשמל יתואמו עם נתיבי ישראל.

הוראות -

אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל ולפי תקנות התו"ב.

רוחב הרצועה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחת מ- 90 מ'. ציר קו מתח העל יהיה במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו מתח העל יצומצם רוחב הרצועה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות 35 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע התכניות התקפות.

בנוגע לשימושים המותרים -

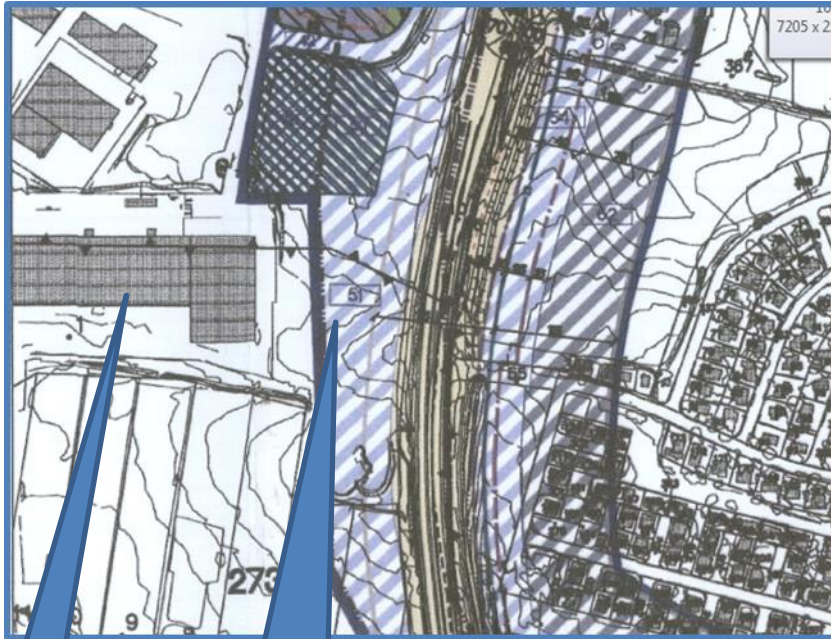
- המבנים שבס"ק 2-4 בתכנית יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה בגובה תחייב אישור חח"י.
- ביצוע עבודות בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה באישור חח"י.
- הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כפופה לדין הרלוונטי.
- כל שימוש ייבחן לאחר קבלת אישור מוקדם מחברת חשמל.

עמוד 21 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ



מבנה
נישום

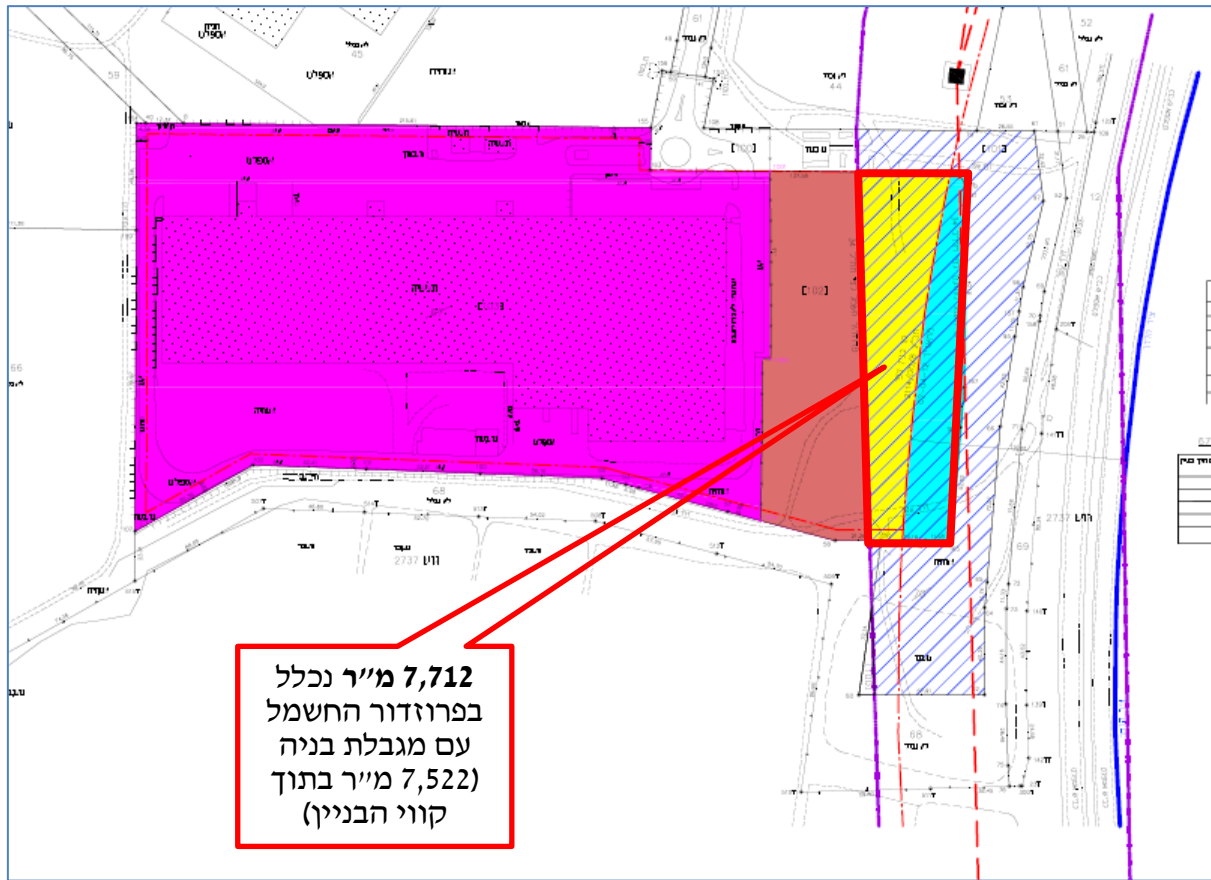
תא שטח 51
בתשריט תת"ל 34

סה"כ שטח הקרקע שבחלקה 67 שנכלל בתוך פרוזדור החשמל הינו כ- 7.712 דונם¹⁴. בשטח הנ"ל קיימת מגבלות בניה ופיתוח.

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלנו מהחברה שלהלן, יתרת זכויות הבניה בק"ק ובקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

14 שטח של כ- 3,145 מ"ר, נכלל בקו בניין קודם של תבי"ע 8/מק/2114.

עמוד 22 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



7.1.5 . תכנית 616-0655779 – מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן אושרה למתן תוקף בי"פ 9504 מתאריך 25.03.2021

תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. התכנית איננה כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

מטרת התוכנית:

- קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות המותרות מכוח סעיף 62 א (א) 4. לחוק התו"ב (הגדלת גובה ל- 40 מ').
- הגדלת תכסית מכוח סעיף 62 א (א) 6, (הגדלה מ- 50% ל- 60%).
- קביעת הנחיות והוראות בניה מכוח סעיף 62 א (א) 5.

עמוד 23 מתוך 57
 10938.1.102.19-1
 15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

טבלת השטחים:

3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,983.62	16.14
תעשייה	62,280.51	83.86
סה"כ	74,264.13	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,983.61	16.14
תעשייה	62,280.51	83.86
סה"כ	74,264.12	100

עמוד 24 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022





האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

שימושים:

תעשיה
<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 שמגדירה תעשיה ככל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>תתאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטית הדורשת גובה גבוה. תותר אחסנה יבשה בלבד ללא ייצור.</p> <p>א. תותר הקמת מבני תעשיה, עפ"י ההגדרה דלעיל. השימושים העיקריים יכללו: שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזוג-אוויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת.</p> <p>מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שירות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה שלהלן.</p> <p>ב. תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל. התחמ"ש תשתרע על מגרש תעשיה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויותרו בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכו'. כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. התכנון במגרש יבוצע בהתאם למגבלות בניה על פי תכנית תת"ל 34.</p>
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 ובהתאם למגבלות הבניה על פי תת"ל 34. גידור: יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיכללו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>
<p>דרך מאושרת</p> <p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהיא בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.</p>

עמוד 25 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

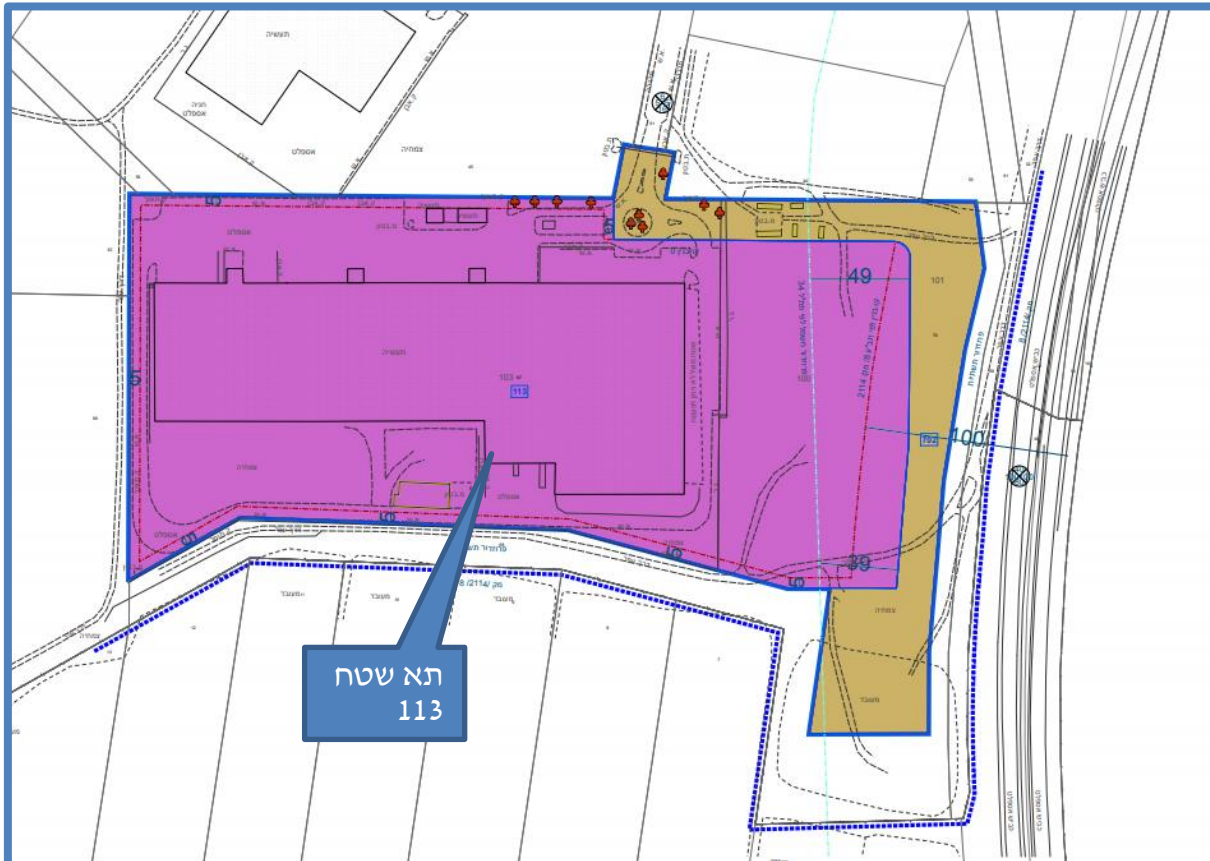
יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר מותר)				תכנית (שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי		אחורי	קדמי
			עיקרי	שדות	עיקרי	שדות									
תעשייה	113	62280.51	105 (1)	10	0	35 (2)	60	40 (3)	3	3	3	5 (4)	5 (5)		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

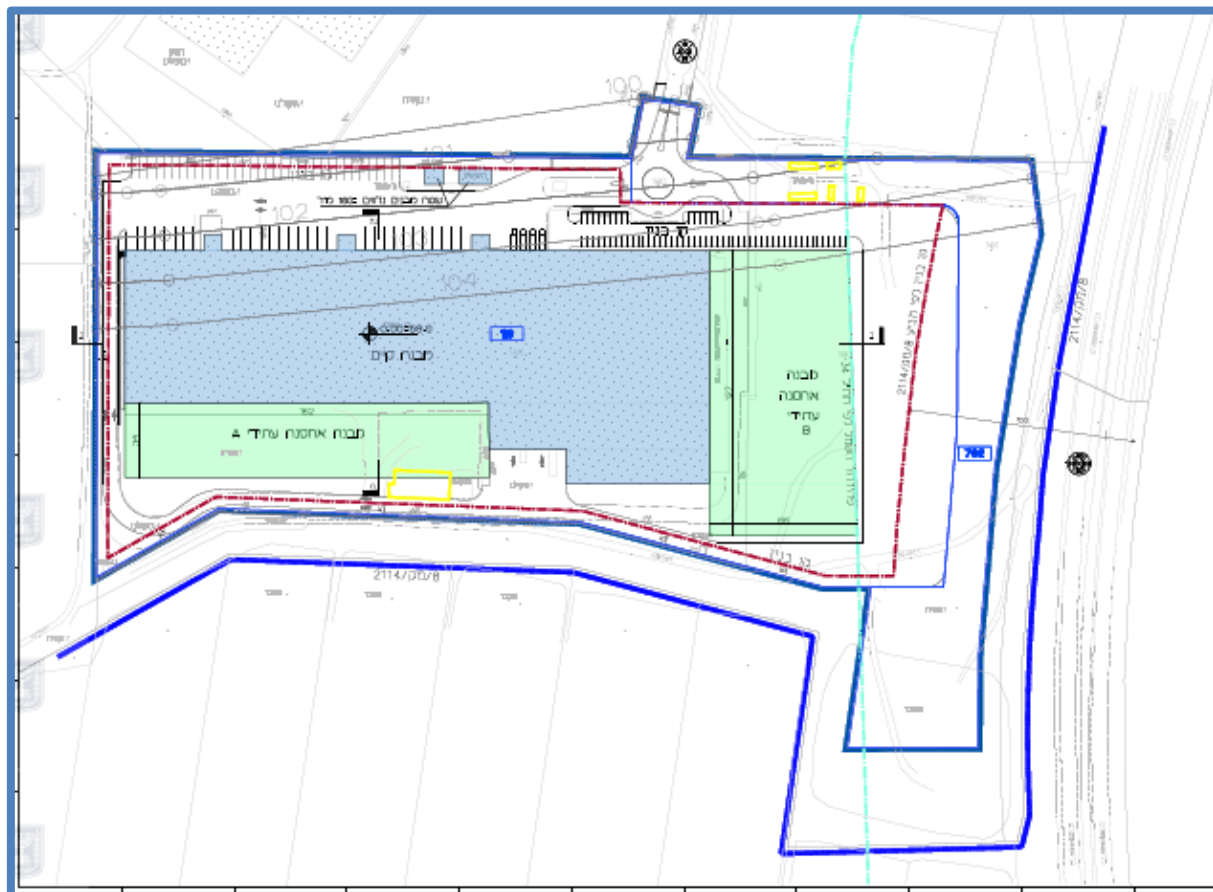
- ניתן יהיה לנייד זכויות לשטח עיקרי מקומות עליונות למרתפים. גובה מרתפים לשימושים עיקריים יהיה 4.5 מ' נטו.
- המרתפים מיועדים לחניה תת קרקעית ולמתקנים טכניים כגון חדרי מכונות, מעבר צנרות וכיו"ב. גובה פנים המרתף במבנה תעשייה יהיה עד 2.25 מ' נטו.
- בהתאם למגבלת גבהים של משרד הביטחון המסומנת בספח הבינוי.
- כמסומן בתשריט.
- בחלקו 0 מ' כמסומן בתשריט.

תשריט מצב מוצע:



עמוד 26 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022

תכנית בינוי, ללא קני"מ :



מבנה A בשטח של כ- 5,508 מ"ר.
מבנה B בשטח של כ- 8,382 מ"ר.

הערה:

נספח הבינוי של תכנית 616-0655779 הינו **מנחה** בלבד.
נלקח בחשבון אומדן שווי קרקע מוחרגת לפי תשריט חלוקה מ- 30/10/2018
(מגרש 102).

7.1.6 תכנית מס' 616-0390997 (תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גניר
לא"ת באר טוביה)

רשות הרישוי למתקני גז טבעי החליטה בישיבתה מס' 2018004 מתאריך
01.07.2018 לאשר את תכנית העבודה הנ"ל.

עמוד 27 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022

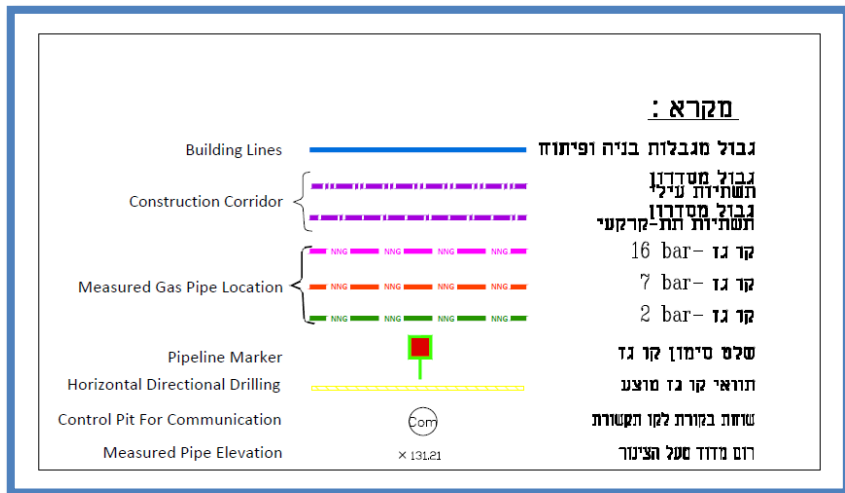
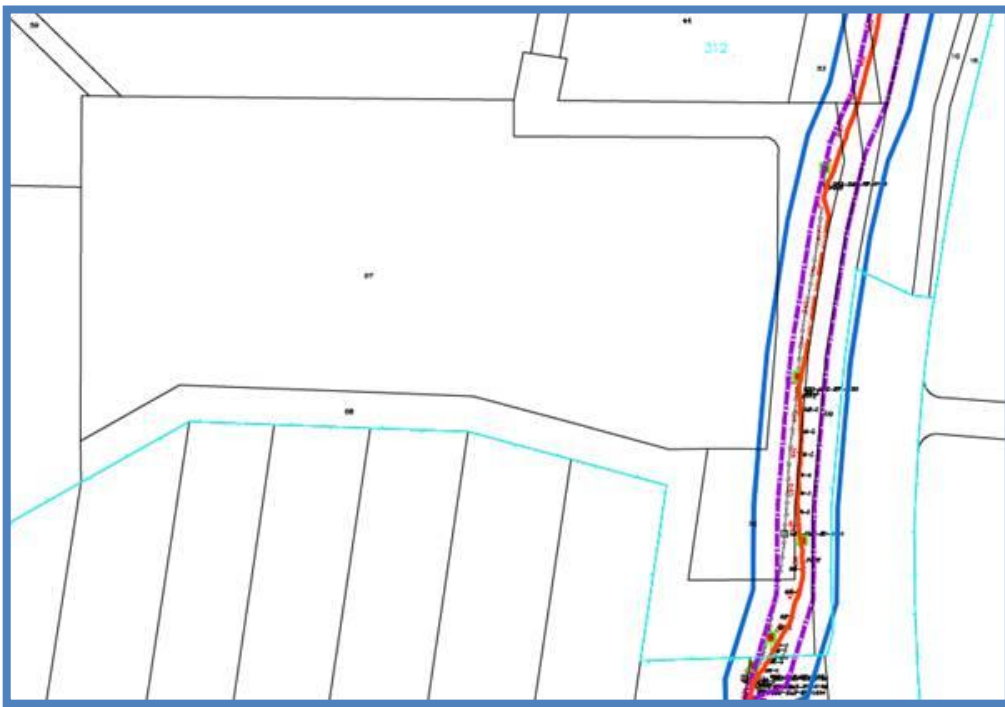


האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלקה 70/ מגרש 101 לפי תשריט החלוקה) ביעוד דרך פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בניה.

תשריט קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (ללא קנ"מ):



התייחסותנו :

עבודות הנחת צינור קו הגז קיימות בשטח. בחלקה 70/מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית, עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ'). המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה.

עמוד 28 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור הגז הנ"ל על שווי הנכס זניחה.

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

7.2. רישוי

7.2.1. היתרי בניה

- בתאריך 24.09.2008 התקבל היתר מס' 20080146 לביצוע עבודות עפר ומצעים.
 - בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בנייה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר הכולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בניין צדדי (להלן: "המבנה הקיים").
- טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה	שטח שירות					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,962.75	1,010.63	719.98	61.58	102.68	126.39	12,952.12	ק. קרקע - B
274.57	146.87		50.22	96.65		127.70	מפלס +3.0 B
1,543.89	-					1,543.89	מפלס +6.0 B
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
16,335.17	1,687.46	719.98	111.80	729.29	126.39	14,647.71	סה"כ
15,967.09	1,319.38	719.98	111.80	361.21	126.39	14,647.71	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

- בתאריך 24.01.2010 ניתן היתר בניה מס' (2) 20090186 לתוספת מבנה E, תוספת אזור קבלה דרומי – שינויים פנימיים במבנה B.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר	
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C (מתחת לקרקע)
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,924.47	972.37	693.05	50.25	102.68	126.39	12,952.10	ק. קרקע - B
7,121.65	43.76				43.76	7,077.89	ק. קרקע - E + B
223.61	212.76		50.22	96.65	65.89	10.85	מפלס B - +3.0
2,425.29	-					2,425.29	מפלס B - +6.0
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
24,248.98	1,758.85	693.05	100.47	729.29	236.04	22,490.13	סה"כ
23,880.90	1,390.77	693.05	100.47	361.21	236.04	22,490.13	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

- בתאריך 10.01.2022 ניתן היתר בנייה מס' 20200529 להקמת תוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. שטח עיקרי בגודל 5,820.99 מ"ר¹⁵.

הבינוי המתוכנן טרם הוקם. החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל, ביצועו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ולאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

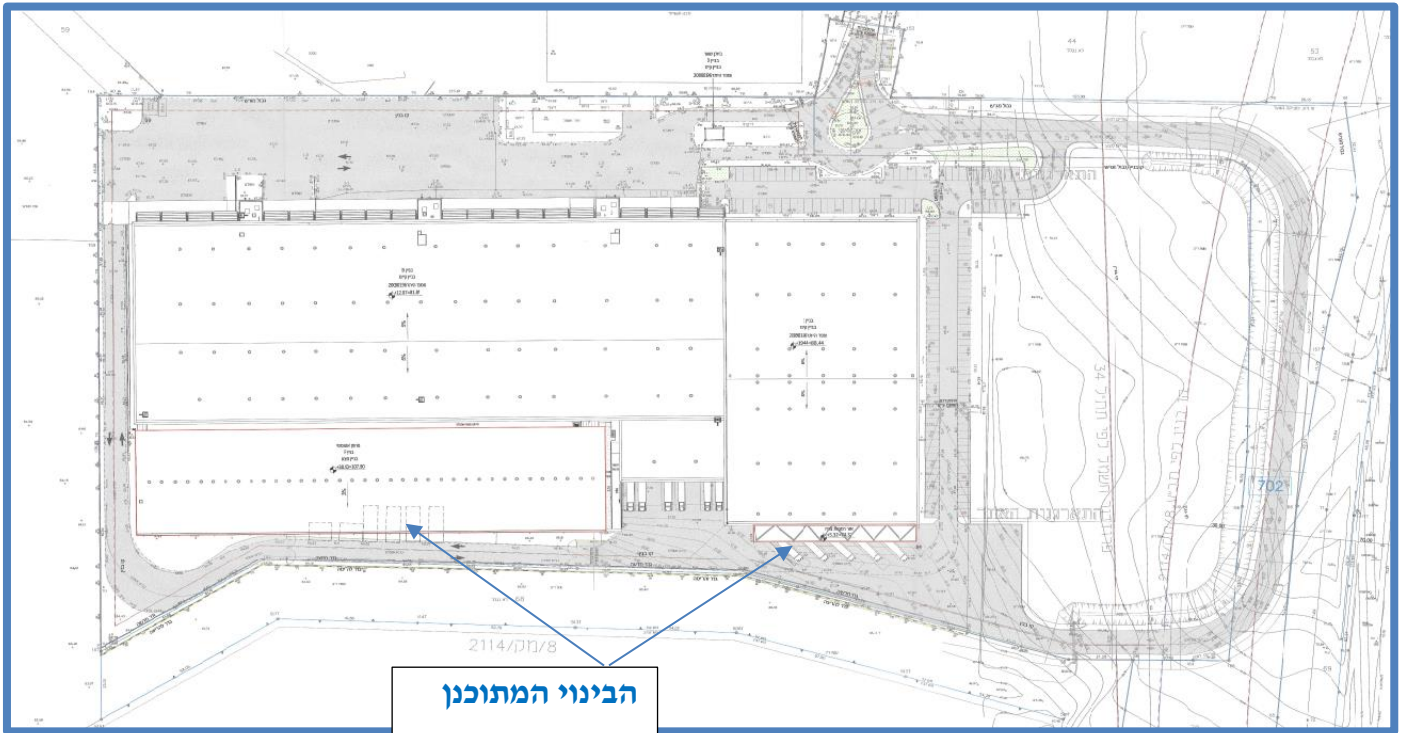
¹⁵ שטח של כ- 5,508 מ"ר בגובה כ- 40 מ'. שטח של כ- 312 מ"ר בגובה כ- 6 מ'.

עמוד 30 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



חלקים מתשריט ההיתר:

מסמכים לא מקודרים	חלקי שירות (מ"ר)						הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)							
	סה"כ הבנין	סה"כ	מבנה		ארץ	מסל		סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ		
			%	מ"ר										%	מ"ר
0.59	368.08	0.59	368.08	368.08											
0.26	161.88	0.26	161.88	161.88											
8.82	5,508.80														
34.23	21,358.31	1.63	1,016.13	1,016.13											
0.25	157.72	0.23	146.87	146.87											
3.88	2,425.29														
0.04	24.00														
48.08	30,004.08	2.27	1,692.96	1,692.96											
48.08	30,004.08	2.27	1,692.96	1,692.96											



הבינוי המתוכנן

עמוד 31 מתוך 57
 10938.1.102.19-1
 15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7.2.2. חריגות בניה

מביקור שערכנו בנכס לא אתרנו חריגות בניה בעין למעט :
קירווי קל (קירווי בד מעל קונסטרוקציית ברזל)¹⁶ בחלק מהקרקע הפתוחה
(במגרש ארעי מס' 102) וכן בחצר מתחם המרלוי"ג הקיים.

7.2.3. טופס 4 - מיום 05.07.2010

ניתן למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' (1) 20080196 מתאריך 06.04.2009.
מהות הבקשה מרכז לוגיסטי BEC, טופס 4 – להפעלת מכונות בלבד.

7.2.4. תעודת גמר

לא איתרנו תעודת גמר למבנה. המבנה מתפקד כבר מס' שנים (כ- 10 שנים).
לא ידוע על דרישות שהן מצד הווי המקומית.

16 לא הצלחנו לאתר היתר בניה לקירווי הנ"ל. הקירווי לא מתוחשב על ידינו בתחשיב השווי.
מדובר בפעילות זמנית של השוכר בשטח המושכר.

עמוד 32 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

בהתחשב בתכנית מאושרת מס' 616-0655779 ובהיתר הבניה מ- 1/2022.
 שטח מגרש תעשייה 62,280.51 מ"ר.
 תכסית 60%.

יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		זכויות בנייה בתכניות מאושרות (מ"ר)		תכסית (60%)	מפלס
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	שימוש תעשייה	
	21,430.12		368.08		21,798.2	37,368 מ"ר	
			0		6,228.05		מרתף - 3.75
			1,178.01				קרקע
			146.87				א' (+3.0)
			0				ב' (+ 6.0)
			1,692.96		28,026.25	65,394.5	סה"כ
	41,986.55		28,311.12		28,026.25		

א. תת מגרש ארעי 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיים המרלו"ג:

28,122	סה"כ תכסית מותרת לשוכר (מרלו"ג)
21,544	מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ- 1/2022
6,578	היתרה להקמה בק"ק

מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח **5,508.8** מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022.
 לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.

השטח שבהיתר מ- 1/2022 (מזוהה כשלב א' בתכנית הבינוי לפי תב"ע 616-0655779 נכלל בתחום השטח המוגדר בחוות דעתנו כתחום שטח המרלו"ג עבור שטח זה נלקח בחשבון כי משולם שכי"ד לרכיב הקרקע בתקופת השכירות.

לפיכך שווי הזכויות לפי ההיתר מ- 1/2022 הינן דחויים לתקופה ארוכה (עד תום תקופת החוזה והאופציות כ- 12.25 שנים).

מימושם של הזכויות בתקופת השכירות **כפופה** כאמור להסדרת **תוספת** להסכם השכירות בנכס אשר יסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר בניה מ- 1/2022.
 לפיכך, בשלב זה **לא** ערכנו תחשיב שווי לזכויות הנ"ל בתום השכירות.

הערה:

נציין כי מבחינה חוזית קיימת אפשרות למימוש הזכויות ע"י הקמת התוספת והשכרתה לצד ג' (צד שאינו השוכרת הנוכחית).
 אולם אז צריך להפחית מהדמ"ש המתקבל בגין מתחם המרלוי"ג לפי החלק היחסי המשוך לקרקע המוחרגת בנוסף יידרש להסדיר דרך גישה למקום ואת פעילות המרלוי"ג הקיים (פריקה וטעינה / קבלת סחורות).

ב. תת מגרש ארעי 102 בשטח 15,526 מ"ר¹⁷ – קרקע ריקה:

יתרת זכויות הבניה התיאורטית בק"ק, ללא מגבלת בניה – 8,382 מ"ר

שטח תכנית לבניה לאור קווי הבנין (מ"ר)	שטח קרקע (מ"ר)	מגרש ארעי 102 הסולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח
8,382		אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח
		אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלוי"ג
7,029		
15,411	15,411	סה"כ

7.4. היטל השבחה

בגין תכנית מאושרת מס' 616-0655779 יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש. את אומדן גובה היטל השבחה החזוי על ידינו (*) לניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות הפחתנו בתחשיב השווי ההוגן.

(*) היטל השבחה הסופי ייקבע ע"י הווי המקומית בלבד והרשויות המוסמכות.

7.5. איכות סביבה

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה) חדש יחסית. מביקורנו בנכס, אין למיטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המצביעים על זיהום קרקע. האזור במקורו אזור לתעשייה מזיקה, אך מזה שנים אינו מתפקד ככזה. לא ביצענו כל בדיקות פרטניות שהן ואין בידינו פרטים שהם בנוגע לזיהומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמאלי) ואין לנו את הידע וההסמכה לקבוע בנושא.

17 השטח העדכני בהתחשב בתב"ע 616-0655779 כ- 15,411 מ"ר.

8. מצב משפטי

8.1. נסחי רישום מקרקעין מיום 19.06.2022, גרסת אינטרנט - העתק רישום מפנקס הזכויות

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

8.2. הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין הבעלים לשוכרת

המשכירה: מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ¹⁸ (להלן: "המשכירה").
השוכרת: בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה הקשורה לבעלים.

השוכרת מעוניינת לשכור מן המשכירה את המבנים ושטחי תפעול.
המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י המשכירה בהתאם לתוכניות שתקבענה בהסכמה בין השוכרת למשכירה ועל פי פרוגראמה המצ"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המיועדים למתקנים נלווים הדרושים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדיש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הקמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדדים שלישיים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

המשכירה מצהירה כי ידוע לה שעל פי תוכניותיה ותחזיותיה העסקיות של השוכרת, תבקש השוכרת להגדיל את שטח המושכר מפעם לפעם, באופן שהשוכרת תזדקק, בתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה, באופן אשר ימצה את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

לפיכך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעלה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שתשכיר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיע למשכירה בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים הנוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב א' ורק לאחר"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בנספח א' לחוזה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

¹⁸ רבוע כחול נדל"ן בע"מ הינה הבעלים של כל מניות חב' מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תקופת השכירות

12 שנים, מיום מסירת החזקה + אופציה ל- 3 שנים נוספות כל פעם ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים.
אם השוכרת תפנה את המושכר קודם לתקופת השכירות, תהיה השוכרת חייבת בכל התשלומים החלים עליה עד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

לשנה יהיו 9% מסכום ההשקעה כהגדרתו להלן כאשר הוא צמוד ומתואם למדד - (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").

דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר.
דמי השכירות יושלמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סכום ההשקעה

סך העלות של מלוא השקעות המשכירה במושכר, לפני פחת והפחתות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

סכום ההשקעה לא יכלול עלויות שהמשכירה תישא בהן לצורך פיתוח המושכר שלא למטרת השכירות ועלות הקמת מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מהמושכר.

בכל מקרה בו יושכר חלק משטח הפרוייקט (בנוי או פנוי) לצדדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסי מעלויות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחתות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיחולו בגין השטח) (להלן: "העלויות"), לעומת כלל שטחי הפרוייקט. לדוגמא:
הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרוייקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתן לעיל.

8.3 תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 שנערך ב- 17.06.2010 בין הבעלים לבין השוכר הקודם

לגגות מבנה B + E, מוסכם בין הצדדים כי הגגות אינם חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירם לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.

אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הנ"ל לצד ג' לצורך הצבת מתקנים לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות שישולמו למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

עמוד 36 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022





האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

עד ליום 1.10.2010, תהיה השוכרת פטורה מתשלום דמי השכירות בגין המושכר עפ"י הסכם השכירות אך כי החל מהכנת תכולה למושכר כמפורט לעיל תחויב ביתר החיובים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, לרבות צריכת חשמל ומים במושכר. החל מ- 01.10.2010 יחולו על השוכר מלוא החיובים בגין המושכר כקבוע בהסכם השכירות.

8.4. הסכם שכירות חופשית נוסף מיום 17.06.2010 (ההסכם הינו בהמשך להסכמי השכירות כפי שמתוארים בסעיפים לעיל)

בין הבעלים/המשכיר לבין השוכר הקודם.

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זקוק השוכר לציוד מידוף ומערכות בקרה. המשכיר משכיר לשוכר את הציוד לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

התמורה, ישלם השוכר למשכיר סכום השווה 15% מעלות השקעת המשכיר בציוד בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הציוד הסך השווה ל- 5% מהשקעת המשכיר בציוד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

8.5. הסבת הסכם שכירות מיום 01.04.2008 (לרבות התוספות לו) והסכם שכירות ציוד מידוף מיום 17.06.2010 לשוכרת (קשורה לחברה)

בהתאם למסמך הבעלים מ- 22.12.2015, היא מסכימה להעברת מלוא הזכויות והחובות של השוכר הקודם לטובת השוכרת שבאה במקומו (חברה קשורה ל"חברה"), בכפוף למילוי התנאים המפורטים במסמך.

8.6. תוספת להסכם השכירות עם השוכרת (חברה קשורה ל"חברה") שנחתם ביום 28/03/2018

עיקרי ההסכם:

- הגדרת המושכר בהתאם לסימונו בתשריט המצורף להסכם.
- הסכם השכירות ימשיך לעמוד על כנו ולחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו, בכפוף להוראות תוספת זו.
- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.

התייחסותנו: בתחשיב שווי הנכס המושכר הופחתו מדמי השכירות של המושכר דמי השכירות עבור הקרקע המוחרגת שעתידה להיות מפותחת, לפי החלק היחסי של הקרקע.

עמוד 37 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

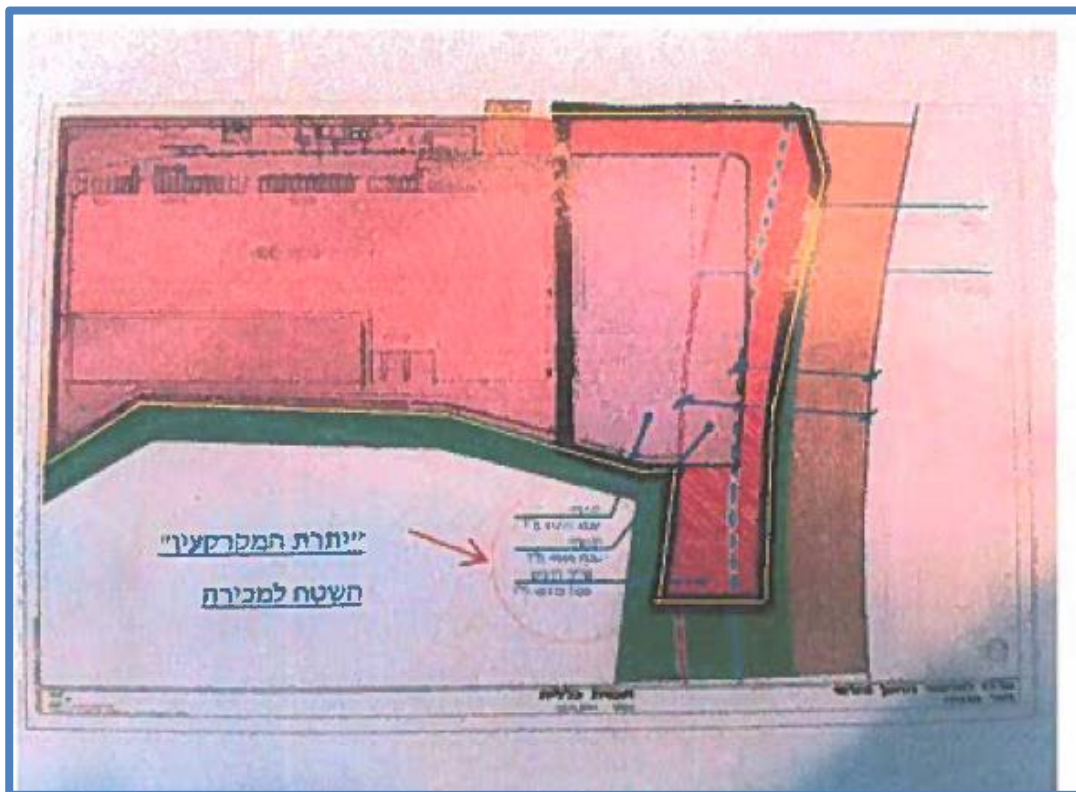
- תקופת השכירות: השוכרת מממשת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותסתיים ביום 01/04/2030.
- הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר 1/4/2030 יישארו בתוקף בשינויים המחייבים.
- **התייחסותנו**: בהתאם לפרשנות שקיבלנו מהחברה, תקופת האופציה מסתיימת ב- 30/09/2034.
- המשכירה תתקן את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברצפת המושכר.
התייחסותנו: נמסר לנו מהחברה כי הנ"ל בוצע.
- המשכירה מעבירה לשוכרת את זכות השימוש בגג המבנה בתקופת השכירות.
- **התייחסותנו**: להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס מאחר ובתחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (ככל וקיימת) משווי השימוש בגג.
- השוכרת תהיה אחראית לאיטום ותיקון הגג לאחר תיקונו ע"י המשכירה.
- המשכירה תשתף פעולה כמיטב יכולתה עם השוכרת לצורך התקנת מערכת לייצור חשמל סולרי בגג.
- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.
- **התייחסותנו**: בתחשיב השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב השכ"ד מהמידוף כמו כן דמ"ש ראויים נקבעו למבנה ללא מידוף.
- השוכרת תפרע את מלוא חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום 31/12/2018.

עמוד 38 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul
 הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תשריט המצורף להסכם שכירות, ללא קני"מ:



עמוד 39 מתוך 57
 10938.1.102.19-1
 15.08.2022



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 Tel. 03-6254688 טל.



8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס¹⁹

השוכרת: (מדובר בחברה הקשורה ל"חברה")

נתוני שכירות	
שטח בנוי משווק	23,695 מ"ר
תקופת החוזה	7.75 שנים
סה"כ תקופות האופציה	4.50 שנים
דמ"ש בתקופת החוזה	לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪ 9%
סה"כ דמ"ש	משך תקופה בשנים 7.75
9,248,207 ₪ בשנה	770,684 ₪ בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים	מתואמים למועד קובע
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	30/06/2022
34.7 ₪	822,004 ₪
דמ"ש בתקופות האופציה:	משך תקופה בשנים 4.50
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪ 9%
סה"כ דמ"ש	משך תקופה בשנים 4.50
9,248,207 ₪ בשנה	770,684 ₪ בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים	מתואמים למועד קובע
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	30/06/2022
34.7 ₪	822,004 ₪
התחשבונו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.	שכ"ד ראוי למ"ר
35.8 ₪ בחודש	34.7 ₪ בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים	822,004 ₪

הערה: שכ"ד הנ"ל הינו לאחר הפחתת חלק יחסי עבור קרקע פנויה לפיתוח, 71,626 ₪/חודש. סה"כ שכ"ד כולל קרקע פנויה כ- 893,630 ₪/חודש.

8.8 תפעול וניהול

התפעול והניהול נעשים עצמאית ע"י השוכרת.

8.9 רישיון עסק

רישיון העסק באחריות השוכרת.
 שווי הנכס אינו מושפע מקיומו/אי קיומו של רישיון העסק.
 בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שבכוחם למנוע מתן רישיון עסק לשימוש על פי ההיתר.

8.10 פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1 עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא איתרנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

9.2 הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	מהות ההערכה	שווי שנקבע לנכס במצבו
30/06/2019	דוחות כספיים	179,000,000 ₪
30/09/2019	דוחות כספיים	179,900,000 ₪
31/12/2019	דוחות כספיים	192,700,000 ₪
31/03/2020	דוחות כספיים	192,400,000 ₪
30/06/2020	דוחות כספיים	192,300,000 ₪
30/09/2020	דוחות כספיים	192,500,000 ₪
31/12/2020	דוחות כספיים	193,100,000 ₪
31/03/2021	דוחות כספיים	193,200,000 ₪
30/06/2021	דוחות כספיים	201,700,000 ₪
30/09/2021	דוחות כספיים	202,400,000 ₪
31/12/2021	דוחות כספיים	205,100,000 ₪
31/03/2022	דוחות כספיים	206,100,000 ₪
30/06/2022	דוחות כספיים	217,100,000 ₪

ניכרת עליה מהותית בשווי בשיעור של כ- 5.3% ביחס לרבעון קודם (31.03.2022).
 ניכרת עליה מהותית כנ"ל בשיעור של כ- 5.9% ביחס להערכה הקודמת (31.12.2021).

הנ"ל נובע בעיקר מעליה בשווי הקרקע המוחרגת לפיתוח מ- 2,660 ₪/מ"ר קרקע ל- 3,460 ₪/מ"ר קרקע, לאור סקר שוק עדכני ועדכון אומדן היטל השבחה חזוי בעת מימוש (מגולם בשווי הקרקע המוחרגת).

עמוד 41 מתוך 57
 10938.1.102.19-1
 15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירתם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

עמוד 42 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022

10.2. גורמים ושיקולים

בהערכת שווי זכויות הבעלים/החברה הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1. הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".
הנכס ממוקם באזור התעשייה באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במגוון שימושים ומבנים החל במבני תעשייה קטנים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים וכלה בפרויקטים מסחריים (BIG ועוד), בנייה לוגיסטית במרלוגים גדולים ועוד.
הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

מרלוגים דומים בסביבה. יש מספר כאלה. לא ניכרת תחרות עסקית ממשית ביניהם (חלקם בשימוש עצמי) והם מתפקדים מלא.

10.2.2. מאפייני הנכס

קרקע בשטח של כ- 62.3 דונם נטו²⁰ המוצגת בחוות הדעת הן בשלמות והן בחלוקה לתתי מגרשים:

א. מתחם המרלוג

תת מגרש ארעי 103 (ביעוד תעשייה) בשטח של 46,870 מ"ר + תת מגרש ארעי 100 בשטח 1,635 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

במגרש המיועד לתעשייה קיים המרכז הלוגיסטי.

המרלוג כולל שני מבנים עיקריים (B ו-E) ומחוברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- 23,695 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

ב- 10/01/2022 ניתן היתר בניה בתת מגרש 103, לתוספת מחסן אוטומטי (עד לגובה 40 מ') ואזור קבלה דרומי למחסן קיים, בשטח בנייה כולל של כ- 5,821 מ"ר. הנ"ל טרם הוקם²¹.

²⁰ שטח המגרש לתעשייה.

²¹ באזור מתחם הקבלה שעתיד לקום, קיימת סככה (זמנית) מאיסכורית.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

ב. הקרקע לפיתוח

תת מגרש ארעי 102 (ביעוד תעשייה) בשטח של 15,526 מ"ר (בפועל 15,411 מ"ר – לא מהותי) עם מגבלת בניה לגובה לכמחציתו + תת מגרש ארעי 101 בשטח 10,370 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

כאמור בחוות דעתנו הגדרנו את השטח הנ"ל כחלק מוחרג מהמושכר וההתייחסנו אליו כאל קרקע פנויה.

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, נראה ויזואלית בלבד, כתקין.

10.2.3.1. שנת הקמה למבנה מרלוי"ג

שנת ההקמה סוף 2010 – תחילת 2011.
טופס 4 ניתן בתאריך 05.07.2010.

10.2.4. חניה

החניה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

10.2.5. מצב תכנוני

מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח כ- 12.0 דונם ביעוד דרך – פנימית/פרטית.

מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח כ- 62.3 דונם ביעוד תעשייה.

קיים היתר בניה למרלוי"ג.

קרקע הנכס הנישום בשלמות, נרכשה ב- 10.10.2007. זכויות הבניה המוקנות הן מכוח תב"ע 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002.

בתאריך 10/1/2022 ניתן היתר בניה להוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. שטח עיקרי בגודל 5,820.99 מ"ר. הנ"ל טרם הוקם.

לאור אישור תב"ע 616-0655779 (2021) הפחתנו אומדן היטל השבחה חזוי בגין ניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות במגרש 102.
פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

עמוד 44 מתוך 57

10938.1.102.19-1

15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית של הבעלים (מרכז לוגיסטי B רבוע נדלין בע"מ).

המרלויג מושכר בשלמות לחברה קשורה (בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ). להערכתנו דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים, אם כי בטווח הנמוך שלהם.

בתאריך 10/01/2022 ניתן היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים בשטח כולל של כ- 5,821 מ"ר, הממוקמים במגרש 103 שבו קיים המרלויג.

שטח הקרקע במגרש 103 שעליו מתוכנן להוסיף את המחסן האוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן הקיים הנ"ל, מהווה חלק ממתחם המרלויג ומשולמים עבורו דמי שכירות למרכיב הקרקע ע"י השוכר (תום השכירות בעוד כ- 13 שנים).

מימוש פרויקט המרלויג האוטומטי כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה.

מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם השכירות שתסדיר את ההתקשרות לגבי תכנון והקמת המחסן האוטומטי ואזור הקבלה למחסן הקיים הנ"ל, וכן מאחר ובפועל טרם החלה הקמתו, הנ"ל עדיין לא מובא בחשבון.

החלק המוחרג בשומתנו (מגרש 102), מהווה שטח קרקע ריקה, בהתאם לתכנית 616-0655779 בו עתיד לקום מרכז לוגיסטי נוסף עתידי.

10.2.8. שימוש

השכרה לחברה קשורה.

דמ"ש חודשיים (לפני הפחתת חלק יחסי לקרקע הפנויה להחרגה) מסתכמים לסך **893,630** ש"ח/חודש, למועד הקובע.

דמ"ש המפורטים בטבלה להלן (**822,004** ש"ח/חודש, למועד קובע) הינם לתחשיבנו בלבד, לאחר הפחתת החלק היחסי בשכ"ד לשטח הקרקע המוחרגת לפיתוח.

עמוד 45 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

נתוני שכירות			
שטח בנוי משוק	מ"ר	23,695	
תקופת החוזה	שנים	7.75	
סה"כ תקופות האופציה	שנים	4.50	
דמ"ש בתקופת החוזה			
לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים	7.75	
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	שנה	9,248,207	9%
סה"כ דמ"ש	שנה	770,684	
סיכום דמ"ש חודשיים	בחודש	770,684	ש
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	בחודש	32.5	ש
מתואמים למועד קובע	שנה	34.7	30/06/2022
סיכום דמ"ש חודשיים	שנה	822,004	ש
דמ"ש בתקופות האופציה:			
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	שנה	9,248,207	9%
סה"כ דמ"ש	שנה	770,684	
סיכום דמ"ש חודשיים	בחודש	770,684	ש
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	בחודש	32.5	ש
מתואמים למועד קובע	שנה	34.7	30/06/2022
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.	שכ"ד ראוי למ"ר	35.8	ש
סיכום דמ"ש חודשיים	בחודש	34.7	ש
	שנה	822,004	ש

הערה:

לאור כוונת הבעלים/החברה לפתח את החלק המוחרג, פיצלנו את שווי הנכס ל- 2 תתי המגרשים הארעיים (103 – ביעוד תעשיה, בו קיים המרלוי"ג + 102 – ביעוד תעשיה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחתנו את דמי השכירות היחסיים לקרקע המוחרגת.

בפועל השוכרת עדיין משלמת שכירות גם עבור הקרקע המוחרגת (התשלום יופסק עם התחלת הפיתוח בקרקע בפועל, בכפוף לתוספת לחוזה השכירות מ- 28.03.2018).

10.2.9. תפעול וניהול

הנכס מתופעל ומנוהל ע"י השוכרת.

עמוד 46 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2.10. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטיקה (לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח.

10.2.11. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והמועיל ביותר.

דמי השכירות המשולמים הינם בטווח הראוי לנכסים מודרניים דומים.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין.

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשייה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה לכ- מחצית משטחו.

10.2.12. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך 30.06.2022, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

10.2.13. השפעת מגיפת נגיף הקורונה ("הנגיף")

כללית מקובל כי העולם העסקי בארץ והנדל"ן בפרט (לרבות נכסים לוגיסטיים), אינו חווה פגיעות. הנדל"ן בפריחה.

הנכס הנישום הינו מבנה לוגיסטיקה וקרקע ללוגיסטיקה, נשאר פתוח בתקופת הסגרים ולא ניתנו הנחות בדמי השכירות. לאור זאת ולהערכתנו, לא צפויים קשיים בקבלת ההכנסות משכירות.

עמוד 47 מתוך 57

10938.1.102.19-1

15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש ארעי 102 ביעוד תעשייה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתיד להיות מפותח ע"י הבעלים/החברה)

השתמשנו בגישת ההשוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם במגבלת בניה לגובה לחלק ממנו.

ב. תת מגרש ארעי 103 ביעוד תעשייה – בו קיים מרלוי"ג + היתר בניה להקמת תוספת למחסן אוטומטי

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.

לא הצלחנו לאתר מספיק עסקאות השוואה לנכסים דומים, לכן השתמשנו בה לביקורת בלבד.

להערכתנו גישת העלויות אינה רלוונטית.

שיעור ההיוון השנתי לתחשיב 5.75%.

עמוד 48 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מסד נתונים לקביעת שיעור היוון שנתי :

הערוט	שיעור תשוואה שנתי	תאריך העסקה	הנושא/הנכס
אחסנה/ תעשייה / לוגיסטיקה			
מניבים קרן הריט החדשה דיווחה כי התקשרה בהסכם לרכישת מוצית מזכיוית במתחם תעשייה/תע"י/אחסנה ומשרדים. סה"כ כ-16,217 מ"ר. התפוסה בנכס 97% NOI צפוי (בתפוסה מלאה) 4.25 מ"ש (לחלק החברה).	5.99%	ינו-22	תעשייה, משרדים ואחסנה, קיסריה
מגה אור מכרה 50% במקרקעין במודיעין (אזוה"ת ליגד). בד בבד עם ההתקשרות, ייבנה עבור הרוכש (שישכור את הנכס) מבנים כ-42,000 מ"ר שיושכרו בדמ"ש המשקפים (בניכוי רווח יזמי), לפי עלות ההקמה הצפויה שיעור תשוואה של כ-5.7%.	5.70%	יונ-21	שטחי לוגיסטיקה ואחסנה, מודיעין
מגנא : ריט 11 בע"מ רכשה ב- 22/3/2021 מבנה אחסנה בשטח 15,600 מ"ר בתמורה ל- 80.2 מיליון ש"ח + 11 מיליון ש"ח עבור שטח של 2,500 מ"ר שהמוכר התחייב לבנות עבור הקונה. דמ"ש שנתיים 4.58 מיליון ש"ח - 5.28 מ"ש שמוגלם את התוספת הני"ל. יתרת תקופת השכירות הינה כ-9 שנים + 2 תקופות אופציה נוספות לשוכר.	5.80%	מרץ-21	אי"ת נאות חובב - אחסנה
אמות השקעות רכשה מוצית הזכיוית במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חיים בתמורה ל- 71 מ"ש. הנכס מושכר ל- 10 שנים לגלובוס אריות ומשלוחים בינלאומיים וצפוי להניב 8.1 מ"ש בשנה. המרלוי"ג בשטח בנוי כ- 18.5 אלף מ"ר בנוי על חטיבת קרקע בשטח 31 דונם, ממוקם בין כביש 6 לכביש 40 ליד מחלף שורק. כלכליסט	5.70%	מרץ-21	קיבוץ חפץ חיים - לוגיסטיקה
5.99% - 5.70%		טווח שיעורי התשוואה בעסקאות	
סקירה ע"י שמאי ממשלתי			
פורסם ב- 04.08.2022 ע"י השמאי הממשלתי	מסחר : 6.7% משרדים : 6.7% תעשייה : 6.7% לוגיסטיקה : לא פחות מ- 5%	מוצית שניה 2021	סקירת שיעורי תשוואה בנכסים מניבים - מוצית שניה של 2021

עמוד 49 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



10.3.2. סקר שוק (דמ"ש למבני תעשייה/לוגיסטיקה)

הערות	ביקוש / הסכם	דמ"ש למ"ר	גובה	שטח במ"ר	פארק תעשייה	
שטח מגרש כ- 10.5 דונם. לקראת הקמה.	ביקוש	45.0	13 מ'	35,000 מ"ר	שוהם	
	ביקוש	55.0	19 מ'	3,600 מ"ר רצפה + 1,150 מ"ר משרדים		
יוקם עם חתימת הסכם	ביקוש	55.0	14 מ'	3,500 מ"ר רצפה + משרדים		
	ביקוש	55.0	6 מ'	20,000 מ"ר משרדים		
יוקם עם חתימת הסכם	ביקוש	45.0		8,500 מ"ר תת קרקעי עבור חוות שרתים		
	ביקוש		14 מ'	4,800 מ"ר רצפה + משרדים		
שטח מגרש כ- 27 דונם. יוקם עם חתימת הסכם	ביקוש	55.0		30,000	חבל מודיעים	
יוקם עם חתימת הסכם	ביקוש	55.0		30,000		
בבנייה	ביקוש	49.0		20,000		
רח' שקד 1	ביקוש	50.0	14 מ'	2,400 רצפה + 900 מ"ר גלריית משרדים		
יוקם עם חתימת הסכם	ביקוש	65.0		2,100 מ"ר רצפה + 400 מ"ר משרדים	פארק טכנולוגיות (ליגד), מודיעין	
הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי המשמש 2 שוכרים;						
הסכם שכירות מ- 05/2019	הסכם	49.0	10 מ'	3,571		
הסכם שכירות מ- 05/2019	הסכם	46.0	10 מ'	3,374		
הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי מרובה שוכרים;						
הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 6 מקומות חניה	הסכם	56.7	7.5-6.5 מ'	723		
הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 3 מקומות חניה	הסכם	60.0	7.5-6.5 מ'	355		
הסכם שכירות מ- 11/2021	הסכם	55.0	7.5-6.5 מ'	513		
הסכם שכירות מ- 08/2021. כולל 5 מקומות חניה	הסכם	55.0	7.5-6.5 מ'	530		
חוזה מ- 15/05/2018	הסכם	39.5 ש"ח/מ"ר שיעולים בתק" האופציה ל- 41.5 ש"ח/מ"ר	מעטפת, ללא מידוף אולם תעשייה כ- 5,000 מ"ר לשיווק בגובה 13-14.7 מ', וכן קומה א' למשרדים בשטח כ- 800 מ"ר לשיווק ברמת מעטפת (מבנה בטון)	5,792		נשר רמלה - חבנה מרלוג"ג חדש
תיווך	ביקוש	50.0	סטנדרטי	1,500	קרית מלאכי	
תיווך	ביקוש	45.0	גובה 14 מ'	3,400	קרית מלאכי	
תיווך	ביקוש	40.0	גובה סטנדרטי תקרת בטון	500	קרית מלאכי	
עפ"י דו"ח נתיים (חציון שני 2021) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (אשדוד/כנות) - 50 ש"ח למ"ר לחודש						
עפ"י דו"ח נתיים (חציון שני 2021) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (יבנה) - 45 ש"ח למ"ר לחודש						
עפ"י דו"ח נתיים (חציון שני 2021) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (קרית גת) - 45 ש"ח למ"ר לחודש						
עפ"י דו"ח נתיים (חציון שני 2021) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (קרית אשקלון) - 37 ש"ח למ"ר לחודש						
עפ"י דו"ח נתיים (חציון שני 2021) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלרים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (שדרות/אופקים/נתיבות) - 30 ש"ח למ"ר לחודש						

סיכום:

- דמ"ש למבני תעשייה/לוגיסטיקה סטנדרטיים/פשוטים נעים בין 30 ש"ח - 65 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים לוגיסטיים סטנדרטיים/פשוטים בשילוב תקרה גבוהה (ביקוש) נעים בגבולות 50 ש"ח - 55 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.

עמוד 50 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022

10.3.3. קביעת דמ"ש ראויים (ללא מידוף)

- קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי לפי 35.5 ש/מ"ר/חודש.
- קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה לפי כ- 43 ש/מ"ר/חודש. מהווים תוספת 20% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- 11 ש/מ"ר/חודש. מהווים כ- 30% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים למפלס +6 (אחסנה + משרדים ברמת גמר) לפי כ- 21 ש/מ"ר/חודש. מהווים כ- 60% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- מתקבלים דמ"ש ממוצעים ראויים לנכס כ- 36 ש/מ"ר/חודש. הנ"ל אינו כולל מידוף.

נציין כי לאחר הקמת מרלויג אוטומטי מדרום למרלויג הקיים/הפשוט, אשר ישתלב עם המבנה הקיים, צפויה עליה מסוימת בדמ"ש הראויים למרלויג הקיים/הפשוט.

10.3.4. סקר שוק (קרקעות לתעשייה)

מחירי ביקוש:

- עפ"י דו"ח נת"מ שרותי נדל"ן, למחצית הראשונה של שנת 2021, מחיר מבוקש לקרקעות לתעשייה בבאר טוביה, הינו בסך של 2,500,000 ש"ח - 2,800,000 ש"ח/לדונם.
- עפ"י דו"ח נת"מ שרותי נדל"ן, למחצית השנייה של שנת 2021, מחיר מבוקש לקרקעות לתעשייה בבאר טוביה, הינו בסך של 3,500,000 ש"ח/לדונם.
- עפ"י דו"ח נת"מ שרותי נדל"ן, למחצית השנייה של שנת 2021, מחיר מבוקש לקרקעות לתעשייה ביבנה, הינו בסך של 4,000,000 ש"ח/לדונם.
- עפ"י דו"ח נת"מ שרותי נדל"ן, למחצית השנייה של שנת 2021, מחיר מבוקש לקרקעות לתעשייה בכנות, הינו בסך של 4,000,000 ש"ח/לדונם.
- עפ"י דו"ח נת"מ שרותי נדל"ן, למחצית השנייה של שנת 2021, מחיר מבוקש לקרקעות לתעשייה בקרית גת, הינו בסך של 2,600,000 ש"ח/לדונם.



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

עסקאות מכר/ביקושים למגרשי תעשייה						
מיקום	גוש חלקה	תאריך עסקה	שטח בד'	מחיר	ולדונם	מקור מידע
פארק תעסוקה יואב Y-PARK, מ.א. יואב	2604/12	07/12/2021	47.11	166,697,000	3,538,463	מאגר מס שבח
הברזל פינת פלטינה, א.ת. קריית גת	3036/56	24/06/2021	9.88	29,000,000	2,934,035	מאגר מס שבח
דרך החרושת, א.ת. קריית גת	3218/18	28/01/2021	9.01	18,000,000	1,997,780	מאגר מס שבח
תמצית זכויות בניה בחלקות נשוא העסקאות :						
תב"ע : 17/104/03/9						
יעוד : אזור תעשייה (לרבות שימושי מלאכה ואחסנה).						
% בניה מותרים כולל מ.עזר : 60% - 70% לקומה, עד 3 קומות כולל מרתף (סה"כ 180% - 210%).						
עסקאות החשוואה בקריית גת מ-2021 הינם בטווח של 2-3 מ' ש/דונם. נערכה עסקה במ.א. יואב לפי כ- 3.54 מ' ש/דונם						
שווי דונם באזה"ת קרית גת הינו כ- 3 מ' ש/דונם (נמסר מקולגה)						

סיכום וקביעה :

קבענו שווי קרקע לתעשה (עם זכויות בניה לגובה של עד 40 מ') בגבולות הסך של **3,460,000 ש/דונם**.

שווי דונם לתעשייה - סטנדרטי בבאר טוביה	ש	3,250,000	ש	3,500,000
קבענו שווי דונם קרקע לתעשייה בנכס לאור מגבלות הבניה	ש	2,600,000	ש	80%
שווי קרקע לתעשייה עם תקרה גבוהה (עד 40 מ')	ש	3,460,000	ש	133%

עמוד 52 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.5. תחשיב השווי

10.3.5.1. קביעת גובה דמי השכירות הראויים

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש ראויים למ"ר (בחודש (ש"ח))	סה"כ דמ"ש (חודשיים (ש"ח))
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574	100%	36	517,394
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	30%	11	2,381
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425	60%	21	51,659
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	120%	43	275,692
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530	0%	-	-
מבנה D (שומר)	24	0%	-	-
סה"כ שטח בנוי	24,249	דמי למיר בנוי	35	847,126
סה"כ שטח לשיווק	23,695	דמי למיר לשיווק	36	847,126
		דמי למיר לשיווק במעוגל	36	848,282

עמוד 53 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.5.2. סיכום התחשיב

תחשיב בגישת היוון הכנסות:	
מועד קובע	30/06/2022

5.75%	שיעור היוון שנתי
822,004 ₪	דמ"ש חודשיים בתקופת החוזה - לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה
34.7	לאחר החרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה
7.75	דמ"ש למ"ר/חודש
	תקופת החוזה בשנים
60,342,909 ₪	ערך נוכחי בתקופת החוזה

822,004 ₪	דמ"ש חודשיים בתקופות האופציה
34.7	דמ"ש למ"ר/חודש
	התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד לפי חוזה ושכ"ד ראוי
4.5	תקופות האופציות בשנים
24,727,446 ₪	ערך נוכחי בתקופות האופציה

בתום ההתקשרות:

848,282 ₪	דמ"ש חודשיים ראויים
35.8	דמ"ש למ"ר/חודש, במעוגל
89,242,802 ₪	ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים

174,313,157 ₪	סה"כ שווי
7,357 ₪	שווי למ"ר משווק

42,800,000 ₪	שווי זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח
	ראה גליון זכויות בניה נוספות

217,113,157 ₪	סה"כ שווי הנכס
217,100,000 ₪	במעוגל

עמוד 54 מתוך 57
10938.1.102.19-1
15.08.2022





10.3.6. פירוט תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנויה לפיתוח

תחשיב שווי יתרת זכויות בניה - קרקע פנויה, חלק מוחרג - לפי תב"ע 616-0655779		
תחשיב יתרת הזכויות:		
שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשייה לפי התב"ע 616-0655779	62,281	מ"ר
תכנית מותרת	37,368	מ"ר
בנוי / בהיתר ועמיד להיבנות בק"ק	21,544	מ"ר
היתרה - ק"ק	15,824	מ"ר מבונה
קבענו שווי מ"ר קרקע לתעשייה (לפי סקר שוק)		
ש"ח בממוצע	3,460	
בהתאם לתשריט חלוקה עדכני מיום 30.10.18 (הועבר מהחברה) וכן לתשריט התוספת לחוזה השכירות מיום 28.03.18, יוחרגו השטחים הבאים:		
שטח קרקע (מ"ר)	8,382	שטח תכנית לבניה לאור קווי הבנין (מ"ר)
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח		
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרל"ג		
סה"כ	15,411	7,029
סה"כ 15,411		
הערה: להלן חלוקת שטח קרקע ביעוד תעשייה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18		
מ"ר	46,870	מ"ר
מ"ר	15,411	מ"ר
שטח קרקע שיוותר בשימוש השוכר (מרל"ג) - מגרש 103 סה"כ שטח קרקע ביעוד תעשייה מוחרג (בחלקו עם מגבלת בניה, מגרש-102)		
שטח מ"ר מבונה בק"ק מתוחשב כמוחרג, ללא מגבלת בניה לגובה, מגרש 102		8,382
מגרש 103:		
סה"כ תכנית מותרת לשוכר (מרל"ג)	28,122	
מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ-1/2022	21,544	
היתרה להקמה בק"ק	6,578	
מרבית הפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח 5,508.8 מ"ר במפלט 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ-1/2022.		
לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלט ק"ק.		
שטח הקרקע שבהיתר מ-1/2022 ועמיד להיבנות בו מחסן אוטומטי נכלל בשטח המושכר לשוכר (הניצול מדרום למבנה הלוגיסטי הקיים) ומשולם עבור הקרקע הואיל ושווי הזכויות שעתידות להיבנות לפי היתר מ-1/2022 הנ"ל דחויים לתקופה ארוכה (עד תום החוזה והאופציות) 12.25 שנים		
והואיל וטרם נערך בגיבן הסכם שכירות שיסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר בניה מ-1/2022, לא ערכנו תחשיב שווי בתום השכירות ניתן להחכיר את הקרקע הנ"ל לצד ג' אך צריך להפחית מדמ"ש חלק יחסי לעלות הקרקע המוחרגת וכן להסדיר דרך גישה למקום. או לחלופין להסדיר הסכם שכירות עדכני מול השוכר		
שווי יתרת הזכויות, במעוגל/ קרקע פנויה (לאחר הפחתת אומדן היטל השבחה חזוי) במגרש 102		ש"ח 42,800,000

עמוד 55 מתוך 57
 10938.1.102.19-1
 15.08.2022



10.3.7. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל. גודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים זאת.

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש. לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון למועד הקובע **30.06.2022** בגבולות הסך של **217,100,000 ₪** (מאתיים ושבעה עשר מיליון ומאה אלף ₪), **לא כולל מע"מ**.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 100%, במעוגל 217,100,000 ₪ (מאתיים ושבעה עשר מיליון ומאה אלף ₪), לא כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.

השווי ההוגן לנכס הינו לאחר הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2. בדיקת רגישות

שינוי בדמ"ש							שוי הנכס	
-7.0%	-5.0%	-2.5%	0.0%	2.5%	5.0%	7%		
₪ 186,300,000	₪ 187,600,000	₪ 189,300,000	₪ 191,000,000	₪ 192,700,000	₪ 194,400,000	₪ 195,800,000	1.0%	ש י נ י ב ש י ע ו ר ה ה י ו ו ו
₪ 197,600,000	₪ 199,200,000	₪ 201,100,000	₪ 203,000,000	₪ 205,000,000	₪ 206,900,000	₪ 208,400,000	0.5%	
₪ 210,900,000	₪ 212,700,000	₪ 214,900,000	₪ 217,100,000	₪ 219,300,000	₪ 221,600,000	₪ 223,400,000	0.0%	
₪ 226,600,000	₪ 228,700,000	₪ 231,300,000	₪ 233,900,000	₪ 236,500,000	₪ 239,100,000	₪ 241,100,000	-0.5%	
₪ 245,700,000	₪ 248,200,000	₪ 251,200,000	₪ 254,200,000	₪ 257,300,000	₪ 260,300,000	₪ 262,700,000	-1.0%	

הערות:
 המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
 נתוני השכירות, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.


 בכבוד רב,
עודד האושנר
 מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. "רבע כחול נדל"ן בע"מ".

עמוד 57 מתוך 57
 10938.1.102.19-1
 15.08.2022

תל-אביב 15/08/2022
סימוכין: 1-10938.1.101.16

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי "A לון קריית השרון", קריית השרון, נתניה

מספר נכס במערכת החברה: 328
מספר הנכס בעודכנית בטבלה המסכמת - 10938.1.101

זכויות: בעלות רשומה ל"רבוע כחול נדל"ן בע"מ" (להלן: "החברה) במחצית הנכס.
המחצית האחרת של "א.י. א.י. א.י. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ", "דקלה סוכנות לביטוח בע"מ", "הראל חברה ביטוח בע"מ" (ייקראו יחד להלן: "חברות הביטוח"). מוערך הנכס בשלמות. מוצג שווי חלק הנכס של "החברה" בלבד



עמוד 1 מתוך 45

1. כללי

- 19.07.2022 < - ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י מוטי בוטבול, שמאי מקרקעין במשרד. בביקור נכחה הגב' עדי קדרון, חשבת בחברה ומר איתי הנס, מנהל נכסים בחברה. המקום מוכר לי מביקורים קודמים- ע.ה.
- < - כלל המידע התכנוני נלקח מהאתר הרשמי של הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

המועד הקובע לשומה הינו: 30.06.2022 <

לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין מועד הביקור בנכס, המועד הקובע לשומה לבין מועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת מסמכים:

- 30.05.2022 - נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט - הופק במשרדנו.
- 07.04.2011 - העתק הסכם מכר + הסכם שיתוף שנערך בין החברה (כמוכרת) לבין "חברות הביטוח".
- שונים - הוראות ותשריטי תוכניות בניין עיר + היתרי בנייה ותוכניות היתר + פרוט הסכמי השכירות החופשית.
- שונים - ריכוז הסכמי שכירות. נתקבל מחברת הניהול ועובד על ידינו.

נתבקשנו על ידיכם בתאריך 26.05.2022, באמצעות עדי קדרון, רו"ח וע. חשב בחברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה, היא שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

קביעת אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חווי"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.



2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה ואזרחית ושמואות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל-"האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").
כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידינו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי :

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט : www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.

רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכת עיבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 2009.12.31.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

2 לאחר רכישת קרקע הנכס ע"י החברה.



4. רקע

הנכס מהווה מרכז מסחרי בשכונת "קריית השרון", מזרח נתניה. המרכז בנוי ב- 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת. קומת הקרקע מסחרית ופונה בחלקה לרחוב טום לנטוס ובחלקה לשדרה פנימית.

מעל 3 המבנים הידועים כמבנים A-C, קיימות ופעילות 2 קומות משרדים. מעל מבנים D-E קיימת קומת משרדים אחת, פעילה.

שטחי הבנייה עפ"י היתר הבניה הינם בהיקף כולל של כ- 25,602 מ"ר, מהנ"ל כ- 13,756 מ"ר עילי והיתר תת קרקעי לשימושי אחסנה וחנייה.

שטחי הבנייה העיקריים הבנויים בפועל הינם בהיקף של כ- 8,449 מ"ר³:

בחלוקה : כ- 5,080 מ"ר משרדים
כ- 3,308 מ"ר מסחר (לא כולל בניין F הקיים בהיתר אולם בפועל לא נבנה)
והיתרה של כ- 61 מ"ר לשירותים ציבוריים (כך בהיתר)
סה"כ כ- 8,449 מ"ר

הערה :

נמסר מהחברה כי זו ממתנינה לאישור מתווה תכנית האתמ"מ⁴ (לגביה יפורט בפרק מצב תכנוני) ולאחריה תוכן תכנית מפורטת נקודתית לנכס שבנדון.

³ עפ"י היתר הבנייה השטח העיקרי הינו כ- 8,908 מ"ר. בניין F בשטח עיקרי של כ- 459, לא נבנה.
⁴ תכנית מתאר לאזורי התעשייה בנתניה (אזור תעשייה מטרופוליני משני).



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	9901
חלקה	:	6
שטח חלקה רשום	:	18,851 מ"ר
מס' מגרש	:	מגרש מס' 350 לפי תב"ע נת/750
שטח מגרש (מ"ר) ⁵	:	18,888 מ"ר
סוג הנכס	:	מרכז מסחרי
כתובת	:	רחוב טום לנטוס, שכונת "קריית השרון", מזרח נתניה
מיקום הנכס במבנה	:	המבנים בשלמות
זיהוי הנכס עפ"י תשריט	:	פורטל גיאוגרפי + תשריטי תכניות בנין עיר + תשריט היתר בנייה
שטח בנוי בהיתר	:	25,602 מ"ר בחלוקה לכ- 13,756 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים
שטח בנוי בפועל ⁶	:	24,978 מ"ר בחלוקה לכ- 13,132 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים
שטח לשיווק	:	12,638 מ"ר ⁷ (מהנ"ל 4,715 מ"ר מסחר ⁸ + 388 מ"ר מחסנים + 7,535 מ"ר משרדים)
בעלות	:	הראל חברה לביטוח בע"מ אי.אם.אי- עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ דקלה סוכנות לביטוח בע"מ ריבוע כחול נדל"ן בע"מ סה"כ
שעבודים ⁹	:	17.05.2017 - רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ.
הערות	:	24.06.2009 - רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה. 24.01.2011 - רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה. 17.05.2017 - רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת כל הבעלים על כל הבעלים.

5 קיים פער של כ- כ- 37 מ"ר בין שטח החלקה לשטח המגרש. שטח החלקה הינו העדכני.

6 בניכוי בניין F הקיים בהיתר אך לא נבנה בפועל.

7 גידול של כ- 4 מ"ר ביחס להערכתנו למועד 31.12.2021. נובע מעדכון מדידות.

8 לא כולל שטח חיצוני של כ- 377 מ"ר.

9 הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

עמוד 6 מתוך 45

10938.1.101.16-1

15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הערות : הימנעות מעשיית עסקה

- זיקות הנאה** : 11.10.2015 - רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובה כלל הציבור.
- תיאור הזיקה : מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר, כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט.
- 11.10.2015 - רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובה כלל הציבור.
- תיאור הזיקה : מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט.

הסבר להערות הרשומות:

1. לעניין הערות על ייעוד מקרקעין - ההערות לפי ס' 27 הינן סטנדרטיות ובאות להסדיר שימוש תקין במבנה בהתאם להיתר הבנייה ובעיקר לשמור כי השטחים המשותפים ישרתו את כל חלקי הבניין ויישאר משותפים.
2. לעניין הערת אזהרה לפי סעיף 126 - הנ"ל בהתאם להוראות סעיף 12 להסכם השיתוף, לפיו צד אשר יחפוץ למכור את חלקו במקרקעין ובפרויקט, ייתן זכות סירוב ראשונה לשותפים בנכס.
3. לעניין זיקות הנאה - מהוות חלק מהתכנון הכללי ואף מתנאי היתר הבנייה (ראה/י בפרק מצב תכנוני להלן בהיתר מס' 150183 מתאריך 15.06.2010) ואין בהן משום השפעה על שווי הנכס.

6. תיאור הסביבה והקרקע

6.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם בפאתיה המערביים של שכונת קריית השרון הממוקמת במזרח העיר נתניה, בסמוך וממזרח למסילת הרכבת ולכביש מס' 2 (כביש החוף - כביש חיפה ת"א).

בסמוך לנכס מצפון נמצא בשלבי תכנון אזה"ת "קריית יהלום", חלקו ממוקם ממזרח לרח' האורזים, חלקו מצפון לרחוב האר"י וחלקו ממערב לרחוב האורזים.

מדרום לשכונה ממוקם אזור התעשייה קריית נורדאו (ידוע גם כא"ת "פולג"/"ספיר") המאופיין במבני מסחר ותעסוקה.

שכונת המגורים קריית השרון הממוקמת ממזרח לנכס הינה שכי מגורים חדשה יחסית המאופיינת בבנייה רוויה. הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

לאחרונה שופרה הנגישות לשכונה באמצעות פתיחת גשר "השרון" בסמוך לאצטדיון נתניה החדש וכעת הגישות הינן :

מצפון (רחוב "האר"י" באמצעות גשר האחדות).
מדרום (אזה"ת "קריית נורדאו") דרך רחוב האורזים.
ממערב (באמצעות גשר "השרון" הממוקם בסמוך מדרום לאצטדיון נתניה החדש).

עמוד 7 מתוך 45

10938.1.101.16-1

15.08.2022

באגפו הדרומי של רחוב טום לנטוס, במרחק של כ- 1 ק"מ מדרום, בנוי אך פעיל **חלקית** בלבד, "קניון נעימי" (חדש), בשטח כולל של כ- 30 אלפי מ"ר, לשימושי מסחר ותעשייה נקייה.

תמהיל החנויות ב"קניון נעימי" עם הפעלתו המלאה, עתיד לכלול בין היתר: מרכז ("אושר עד"), מזון מהיר, גימבורי, "ארומה", חדר כושר, רשת פארם, מסעדה ועוד. אין בידינו כרגע אפשרות לבדיקת השפעת פתיחתו.

על פי כתבות שאיתרנו, הוגש נגד היזם ומנהליו, במהלך חודש 01/2017, כתב **אישום**, בגין עבירות בנייה, הכוללות בניית 2 קומות חניון תת קרקעי, בהיקף של 24,000 מ"ר, ללא היתר.

תרשים הסביבה מאתר "מפה" (לא בקני"מ):



עמוד 8 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022

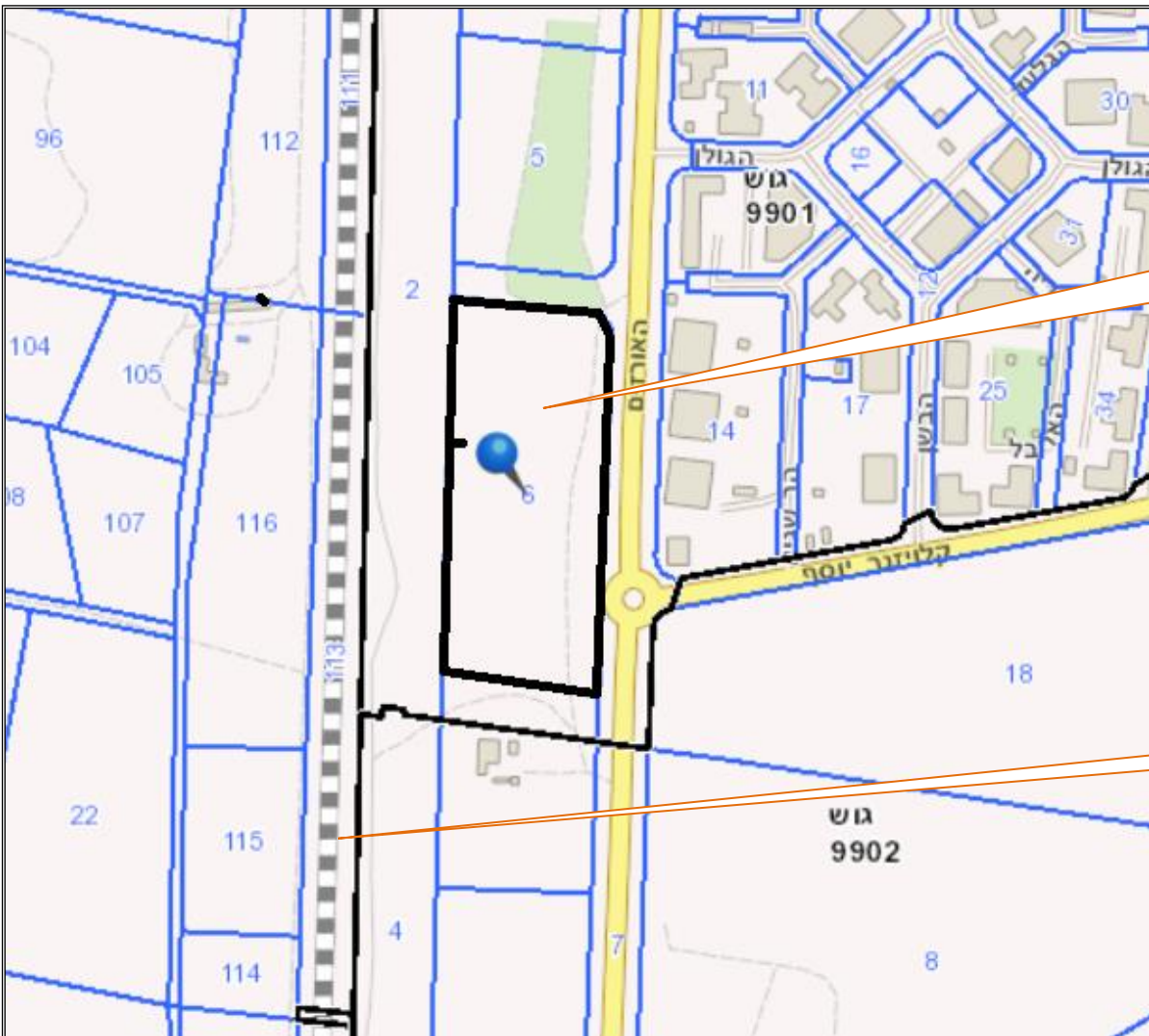
6.2. תיאור החלקה

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן פונה בחזית מזרחית רחבה לרחוב האורזים.

הגישה לחלקה מתבצעת הן מחלקה הצפונית והן מחלקה הדרומית כאשר הכניסה לאגפה הדרומית הינה באמצעות כיכר משדרות טום לנטוס ואילו הכניסה לאגפה הצפונית, לבאים מצפון, הינה באמצעות פנייה מערבה (ימינה).

על החלקה קיים המרכז המסחרי שבנדון. באגף הדרומי של החלקה מגרש חנייה עילי, ממנו גישה (מעורף החלקה), לקומת מרתף, לחנייה, אחסנה למסחר ומתקנים טכניים, המשותפת לכלל הבניינים.

תרשים החלקה מהפורטל הגיאוגרפי (ללא קני"מ):



החלקה בה נמצא הנכס שבנדון

מסילת הרכבת

עמוד 9 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022



7. תיאור הנכס

פרויקט מסחר ומשרדים חדיש יחסית, הבנוי ב- 5 מבנים (עפ"י היתר הבנייה מתוכננים 6 מבנים, אולם, נכון להיום, אחד הבניינים, המוגדר בהיתר F, טרם נבנה).
הבנייה קונבנציונאלית, החיפוי החיצוני משיש, הגגות שטוחים.
קומת הקרקע בשימושי מסחר, בחלקה פונה לשדרות טום לנטוס (מבנים D ו- E) ובחלקה פונה לשדרה פנימית (מבנים A, B ו- C).
הקומה בחלוקה לשטחי חנויות בגדלים שונים. תמהיל החנויות כולל בין היתר:
בנקים, מזון מהיר, מרכול, ביגוד, טיפוח, בתי קפה ועוד.

סה"כ השטח המסחרי לשיווק מהנ"ל מושכרים ופעילים 4,505 מ"ר
שיעור התפוסה במועד הקובע - 95.5%
כ- 4,715 מ"ר¹⁰

הערה:

מסר מ- 4 שוכרים על פינני מושכרים בשטח כולל של כ- 576 מ"ר, בתקופה שבין המועד הקובע עד 31.12.2022. החל מ- 01.01.2023 ירד שיעור התפוסה לכדי 83.3%.

שטחי האחסנה למסחר מהנ"ל מושכרים כ- 204 מ"ר, שיעור התפוסה - 52.7%
כ- 388 מ"ר
קומות המשרדים בשטח לשיווק מהנ"ל מושכרים כ- 7,372 מ"ר.
שיעור התפוסה במשרדים - 97.8%
כ- 7,535 מ"ר¹¹

השטחים הפנויים ברמת גמר קיים (לאחר פינני שוכר).

סיכום שטחים לשיווק למועד הקובע 30.06.2022:

מסחר	-	4,715 מ"ר
אחסנה למסחר	-	388 מ"ר
משרדים	-	7,535 מ"ר
סה"כ	-	12,638 מ"ר
מהנ"ל מושכר במועד קובע	-	12,081 מ"ר
מהנ"ל פנויים	-	557 מ"ר ¹²
שיעור תפוסה כולל	-	95.6%

בנוסף, במספר הסכמי שכירות בשטחי המסחר, נכללים שטחי חצרות, בהיקף של כ- 377 מ"ר ובשטחי המשרדים, נכללים מרפסות בהיקף של כ- 899 מ"ר.

10 לא כולל שטחי ישיבה נלווים, במשטחים החיצוניים, בהיקף של כ- 377 מ"ר.
11 לא כולל שטחי מרפסות של כ- 899 מ"ר.
12 מהנ"ל כ- 210 מ"ר מסחר, 164 מ"ר משרדים ו- 183 מ"ר מחסנים.



סיכום שטחים לשיווק החל ב- 01.01.2023 :

מסחר	-	4,715 מ"ר
אחסנה למסחר	-	388 מ"ר
משרדים	-	7,535 מ"ר
סה"כ	-	12,638 מ"ר
מהנ"ל מושכר	-	11,505 מ"ר
מהנ"ל פנויים	-	1,133 מ"ר ¹³
שיעור תפוסה כולל	-	91.0%

בנוסף, במספר הסכמי שכירות בשטחי המסחר, נכללים שטחי חצרות, בהיקף של כ- 377 מ"ר ובשטחי המשרדים, נכללים מרפסות בהיקף של כ- 899 מ"ר.

במבנים A, B ו-C 2 קומות משרדים מעל הקומה המסחרית.

במבנים D ו-E קומת משרדים אחת מעל הקומה המסחרית.

הגישה לקומות המשרדים בכל אחד מהמבנים הינה מהלובי שבק"ק הכולל חדר מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים (בכל לובי).

בין מבנים A, B ו-C מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות פתוחות (חלק מהמרפסות מושכרות עבור פינות ישיבה לשוכרים צמודים, כחלק מהסכם השכירות).

בין מבנים D ו-E מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות כני"ל.

מתחת לכל המבנים, קומת מרתף משותפת לשימושי חנייה ומתקנים טכניים.

כללית המבנים כחדשים, המצב הפיזי והתחזוקתי נראה תקין.

13 מהנ"ל כ- 786 מ"ר מסחר, 164 מ"ר משרדים ו- 183 מ"ר מחסנים.

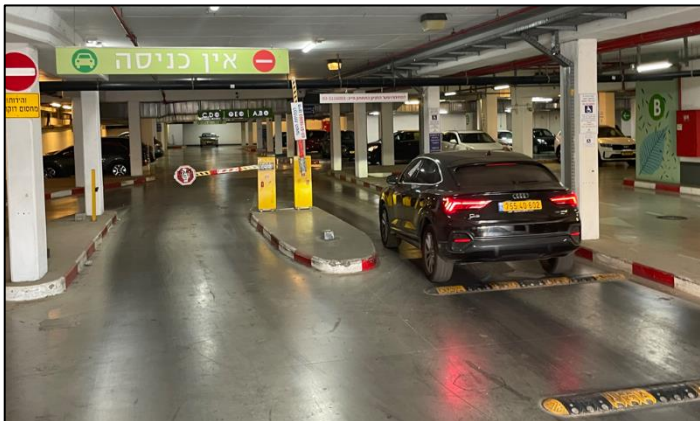
עמוד 11 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

צילומים מייצגים ממועד הביקור:

חניון תת קרקעי:



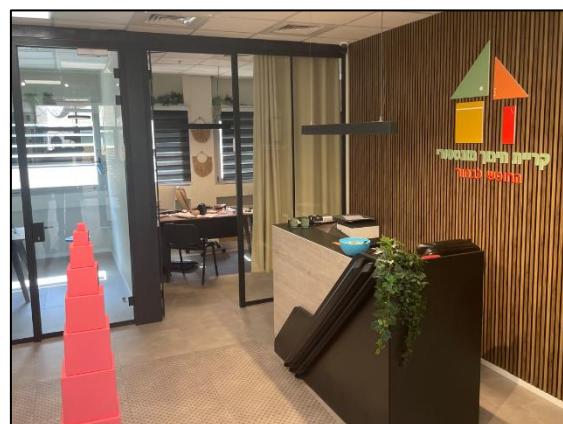
רחבה מרוצפת בין הבניינים:



שטחי מסחר מושכרים בק"ק:



שטחי משרדים/מרפאות מושכרים בקומות:



עמוד 12 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412, רח' ליוקולן 20, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' ליוקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | פקס | Tel. 03-6254688 | טל.

8. מצב תכנוני

8.1 תוכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף

❖ תב"ע מס' נת/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4316 מיום 02.07.1995

מטרות התוכנית:

1. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התו"ב, פרק ג' סימן ז'.
2. שינוי ייעוד מאזור חקלאי וקביעת ייעודי קרקע למגורים, לבנייני ציבור, למשרדים ותעשייה נקייה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. קביעת הוראות בנייה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה לכל אזור.
4. קביעת אזורי מגורים חדשים עבור סה"כ 3,766 יח"ד על שירותיהם.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים לכל אזור מגורים, קביעת מס' קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור ומכללה, אזורי מסחר ותעסוקה.
7. לתכנון ולהתוות דרכים חדשות ודרכים משולבות.
8. לשנות בהתאם לכל האמור לעיל את תכנית המתאר מס' נת/7400.
9. לשנות קו בניין מציר מסילת הברזל מ- 150 מ' ל- 70 מ'. לשנות בהתאם את תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א 23).
10. לשנות קו בניין מבית העלמין מ- 100 מ' ל- 40 מ'.
11. שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

ייעוד : אזור משרדים/תעשייה נקייה.
 תכליות : אזור זה יכלול בתי משרדים וחברות ו/או תעשייה מתוככמת ונקייה בלבד (קווי ייצור קצרים). יותר שימוש מסחרי לשירות אזור התעסוקה בקומת הקרקע עד 50% משטח התכסית.

זכויות בנייה :

הערות	קווי בניין			גובה (מ')	מס' קומות	שטח תכסית (%)	שטח שירות (%)	שטח עיקרי (%)	שטח מגרש מינ'	שטח (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	צידי	קדמי								
א. שטח רצפות לא כולל מרתף חנייה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע). ב. רציפי פריקה/טחינה לא ימוקמות בחזית הרחוב. ג. חזית מסחרית: עד 50% מקומות הקרקע.	20	8	לפי תשריט	18	5	40%	15%	150%	3,800	18,888	350

עמוד 13 מתוך 45
 10938.1.101.16-1
 15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

ביצוע התוכנית : עד 15 שנים מיום אישורה.

חנייה : החנייה תמוקם במרווחים הצידיים בין הבניינים ובמרווח אחורי ותושלם בנטיעות ו/או במרתף חנייה מתחת לכל שטח המגרש.

הערה (ע.ה) : עפ"י מידע תכנוני מיום 18.02.2008 היות וחלק מהמגרש הנישום נכלל בתחום הקו הכחול אין אפשרות בנייה בחלק זה של המגרש.

❖ **תב"ע מס' נת/8/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5023 מיום 16.10.2001**

מטרת התוכנית : הגדלת שטחי שירות על קרקעיים .

שטחי השירות המותרים במגרש הנישום הינם :

- 50% מסך השטח העיקרי.
- מרתף לחניה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע).

הערה : בתנאי שלפחות 50% מהשטח יישאר לגינון.

❖ **תכנית מפורטת מס' 408-0154810 פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 7547 מתאריך 19.07.2017**

התכנית קובעת הוראות ותנאים להצבת פרגוד- סגירת חורף, בבתי אוכל בייעוד שאושר בו מסחר, חזית מסחרית או כל ייעוד אחר שהותר בו שימוש לבתי אוכל.

עמוד 14 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022



8.2. תוכניות בהפקדה

- **תכנית מס' 408-0176057, נת/1000 (קרויה גם אתמ"מ – ע.ה.) - אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה, פורסמה להפקדה בתאריך 14.11.2019 י"פ 8522 (זיהוי המסמכים: "מונה תדפיס הוראות מס' 40", "מונה תדפיס תשריט מס' 23")**
הערה (ע.ה.): נכון למועד הקובע התקיימו מס' דיונים בהתנגדויות¹⁴. התכנית פורסמה לפי סעיף 106 ב' בתאריך 07.04.2022 (הפקדה מחדש לאחר ההתנגדויות).
- התוכנית הינה תכנית כוללנית לכלל אזורי התעסוקה בנתניה. התוכנית מחולקת לשישה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משניים ונקבע כי לכל אזור תוכן תכנית מתאר מקומית.

התוכנית שמה דגש בין היתר, על נושאים עיקריים אלה:

- פיתוח מואץ של אזור התעסוקה המטרופוליני.
- דגש על גישה תכנונית מקיימת, סביבה עירונית אינטנסיבית עם שימושי קרקע מעורבים.
- פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי.
- דגש על קביעת תשתיות תחבורה ומרכיבי פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.

מטרת התוכנית, קביעת ייעודים, שימושים ונפחי בניה מרביים שיאפשרו אישור תוכניות מפורטות הנגזרות מהתכנון המתארי. שיפור ושדרוג הנגישות אל אזור התעסוקה. חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר ממערב וממזרח. העצמת זכויות בניה בשטחים פנויים והתחדשות עירונית באזורים בנויים. קביעת מתחמים ויחידות תכנון. עיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי.

התוכנית מייעדת את החלקה ל"אזור תעסוקה" החלקה נכללת כחלק ממתחם 5 – רצועת לנטוס, אזור תכנון 5.1, תא שטח מס' 137.

עקרונות התכנון המוצע למתחם 5:

המתחם יתוכנן כרצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרכבת בעצימות בנייה נמוכה.
עצמות בנייה עד 300%
לצרכי ציבור 25%
שטחי בנייה כוללים 304,991 מ"ר בנייה, מהם עד 10% למסחר והיתרה לתעסוקה גובה עד 40 קומות.

14 הדיון האחרון נערך ב – 21.06.2022 ונקבע דיון נוסף ב- 10.07.2022. בתאריך 15.05.2022 הוחלט להאריך את תקופת ההתנגדויות ב- 15 ימים נוספים מיום תקופת ההפקדה. באותו פרוטוקול מתבקשת הוועדה המקומית על ידי הוועדה המחוזית, לא להסיר פרסומים האמורים ולעדכן פרסומים אלו כך שיופיע בהם המועד המועדכן.

עמוד 15 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שימושים באזור תעסוקה :

שימושים עיקריים :

תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה לפוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, תע"י, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושרותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מוסדות לימוד, הסעדה.

שימושים משניים :

- א. שטחי ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, מתקני תשתית ומתקנים הנדסים, מבני חניה, רחובות ודרכים.
- ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול של חזית מסחרית.
- ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות.
- ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

הוראות :

- א. ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכוונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה ושימושים האסורים ביעוד תעשייה ומשרדים.
- ב. השימוש למסחר יותר בק"ק במפלס הרחוב ותותר גלריה.
- ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב ייבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.
- ד. תכנית מפורטת נקודתית באזור תכנון 5.1 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם.
- ה. תכנית מפורטת בתאי שטח 133,137-141 יכללו כתנאי להיתר בנייה :

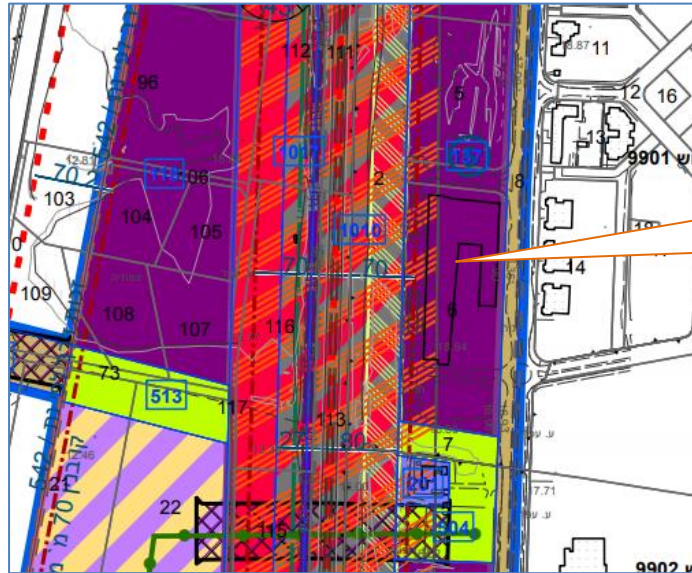
- ביצוע סקר גיאופיזיים והנחיות לאיסוף גיאופיזיים.
- איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.
- ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים).
- הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי דומה לצמחים המקומיים.

התוכנית הינה כוללנית, שמכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. מחייבת הכנת **תכנית מפורטת**.

עמוד 16 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022



חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



חלקה 6 שבנדון,
 תא שטח 1202

נתונים כמותיים למתחם:

הנכס מהווה חלק מאזור תכנון 5.1.

נתונים כמותיים למתחם					4.3.5.2	
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	עצימות בניה (עד X %)	לצרכי ציבור (%)	שטח (מ"ר)	יעוד	אזור תכנון
מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.	304,991	300%	25%	135,551	תעסוקה	5.1
שהם תוספת של 44,991 מ"ר ל-260,000 מאושרים	304,991			135,551	סה"כ למתחם ביעודי תעסוקה ומגורים	
גובה בניה עד 8 קומות	15,466	300%	---	5,155	מבנים ומוסדות ציבור	5א
	1,000			1,863	מתקן הנדסי	---
	16,466			7,018	סה"כ למתחם ביעודים ציבוריים	

התייחסותנו:

- טרם הוצאת היתרי/י בניה מחייבת הכנת תכנית מפורטת וקודם לכן גם מסמך מדיניות למתחם כולו.
- לפיכך, נכון למועד הקובע, תכנית זו מובאת עדיין לידיעה בלבד.

עמוד 17 מתוך 45
 10938.1.101.16-1
 15.08.2022



- אין בהוראות התוכנית במתכונתה לפגוע בהוראות תכניות קודמות שאושרו לפני תחילתה.
- תכנית זו מהווה למעשה מדיניות כללית לגבי תכניות עתידיות.

8.3. מצב הרישוי

❖ היתר בנייה מס' 150051 מתאריך 15.02.2010

מותר : בקשה לחפירה, דיפון ויסודות.

❖ היתר מס' 150183 מתאריך 15.06.2010

מותר : הקמת מבנה משרדים בן 1-3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בגובה כפול + קומת גג טכנית ומרתף חניה המכיל :

מ"ר	10,689.97	מרתף חניה בשטח
מ"ר	1,073.16	שטחי אחסנה ושרות במרתף וק.ק.
		שטחי מסחר בק.ק. ב- 4 אגפים
		מחוברים (חנויות, סופרמרקט, בנקים, בתי קפה, מסעדות)
מ"ר	3,766.77	ק.ע. מפולשת
מ"ר	229.30	מעברים ציבוריים
מ"ר	1,905.99	שטח משרד בק.ק, ק.א, ק.ב, בשטח
מ"ר	5,079.44	שטחים ציבוריים בק.ק
מ"ר	61.67	מערכות טכניות בכל הקומות
מ"ר	702.85	ממ"דים
מ"ר	474.26	מבואות וחדרי מדרגות
מ"ר	1,618.32	מעליות, פתוח, גדר, פרגולות, הכל בהתאם לתכנית.

להיתר תנאים מיוחדים, בין היתר :

- רישום זיקת הנאה ליצירת נתיב כניסה לחלקה מהצד הצפוני לתכנון מעבר עילי על מסילת הרכבת.
- רישום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בתכנית.
- רישום זיקת הנאה עילית בדרך שמצפון לחלקה לטובת הרחבת כביש עבור בניית גשר עתידי ברוחב 6 מ' כפי שמסומן בחתך שבנספח התנועה.

עמוד 18 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022

טבלת השטחים מתוכנית ההיתר :

מס' מקורים	משטח לא מקורים	% משטח המגרש	סה"כ הבניין (מ"ר)	חלקי שרות (מ"ר)								קומה ומפלס בניין	שימושים עיקריים				
				% משטח המגרש	סה"כ	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חנייה	אחסנה	מתקנים ומערכות		מקלט	% משטח המגרש	סה"כ (מ"ר)	מסחר	שרותים ציבוריים
		62.84%	11,845.9	62.84%	11,845.9			361.6	10,690.0	352.1	442.2	מרתף 1-					
		33.75%	6,361.8	13.25%	2,497.2	603.8	229.3	566.8		721.1	215.7	קרקע	20.50%	3,864.5	3,766.8	61.7	36.1
		1.14%	214.7	1.14%	214.7			95.5			119.20	ביניים					
1,406.8		22.56%	4,252.2	6.27%	1,182.5	763.4		273.9			26.1	קומה 1	16.28%	3,069.7			3,069.7
		14.99%	2,825.0	4.52%	851.3	538.7		218.3			18.9	קומה 2	10.47%	1,973.7			1,973.7
		0.54%	102.2	0.54%	102.2			102.2				קומה טכנית					
1,406.8	135.81%	25,601.7	88.56%	16,693.9	1,906.0	229.3	1,618.3	10,690.0	1,073.2	702.9	474.26	סה"כ	47.25%	8,907.9	3,766.8	61.7	5,079.4
1,406.8	72.97%	13,755.9	25.72%	4,848.0	1,906.0	229.3	1,256.7		721.1	260.6	474.26	עלי	47.25%	8,907.9	3,766.8	61.7	5,079.4
		62.84%	11,845.9	62.84%	11,845.9			361.6	10,690.0	352.1	442.2	תת קרקעי					

❖ **היתר בנייה מס' 170114 מתאריך 25.04.2012**

מותר: "שימוש חורג" ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות וחדרי טיפולים, חדר כושר, חדרי חוגים ופעילות פנאי ושירותים קהילתיים, ללא תוספת שטח. השטח לשימוש החורג "בק"א ו-ק"ב הינו **2,903.83 מ"ר**.

❖ **היתר בנייה מס' 201302 מתאריך 24.01.2013**

מותר: סגירת חורף לבית קפה "אילנס", בשטח 35 מ"ר, מפרופיל אלומיניום ניתן לפירוק.

❖ **היתר בנייה מס' 2020144 מתאריך 02.11.2020**

מותר: מבנה משרדים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית קיים בהיתר מס' 150183 מיום 06.06.2010 מבוקשים שינויים פנימיים וחיצוניים, חידוש לשימוש חורג ממשרדים לחדרי חוגים ומרפאות ל- 5 שנים. השטח בשימוש החורג הינו **4,555.9 מ"ר**

❖ **בקשה להיתר ברישוי זמין מס' 20210189/4**

תיאור הבקשה:

שינויים פנימיים ושימוש חורג ממשרדים למרפאות למשך 5 שנים למבנה משרדים קיים בהיתר מס' 2020144 מיום 02.11.2020.

הבקשה כוללת הקלה (לגביה בוצע פרסום בתאריך 09.11.2021) ומהותה:

שימוש חורג ממשרדים למרפאות ל- 5 שנים- ללא שינוי בשטחים.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הסבר (ע.ה):

בתאריך 02.11.2020 נתקבל היתר מס' 2020144 לשימוש חורג ממשרדים חדרי חוגים ולמרפאות, לשטח כולל של 4,555.9 מ"ר.

במסגרת בקשה זו, אין למעשה שינוי בהיקף השטחים בגינם נתקבל כבר שימוש חורג בהיתר מס' 2020144, אולם נעשית הצרחה בין השטחים בגינם נתקבל שימוש חורג ואינם משמשים למרפאות, לכאלה שהושכרו לאחרונה למטרת מרפאות.

סטטוס הבקשה:

הבקשה נדונה בישיבת וועדת משנה מס' 49 בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "נתניה", בתאריך 01.03.2022 והוחלט: "לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושימוש חורג ממשרדים למרפאות למשך 5 שנים למבנה משרדים קיים בהיתר מספר 2020144 מיום 2.11.2020"

במסגרת התנאים ישנם 10 תנאים (להבנתנו תנאים טכניים) ובין היתר: אישור תאגיד מי נתניה, אישור מחלקת תנועה וחנייה, אישור מחלקת אשפה, הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס, אישור משרד הבריאות, תשלום אגרות והיטלים והפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.

8.3.1. טופסי 4

❖ אישור לאספקת חשמל - להפעלת מערכות בלבד מתאריך 30.01.2012

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתרי בנייה מס' 150183, 150051.

❖ אישור לאספקת חשמל מתאריך 19.06.2012

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

❖ אישור לאספקת מים מתאריך 19.06.2012

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי מים), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

8.3.2. חריגות בניה

לא איתרנו חריגות בניה בעין.

עמוד 20 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022



בחלק מהשטחים שאינם בשימוש חורג למרפאות נעשה שימוש למרפאות בעוד בגין שטחים אחרים שהינם בשימוש חורג למרפאות, לא נעשה שימוש למרפאות.

הנ"ל עתיד להיות מוסדר במסגרת בקשה להיתר מס' 20210189/4 המאושרת בתנאים ומפורטת לעיל.

8.4. זכויות בנייה נוספות לניצול

יתרת זכויות בנייה נישומות	שטח בהיתרי בנייה לרבות הקלות			זכויות בנייה בתכניות מאושרות			שימוש	מפלס	
	סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי			
7,005	7,005	-	11,846	11,846	-	18,851	18,851	תת קרקעי חנייה	
28,659	9,290	19,369	13,756	4,848	8,908	42,415	14,138	28,277	מסחר ומשרדים
35,664	16,295	19,369	25,602	16,694	8,908	61,266	32,989	28,277	
28,659	9,290	19,369	13,756	4,848	8,908	42,415	14,138	28,277	מהנ"ל עילי
624	165	459	בנוסף שטחי בנייה בגינם נתקבל היתר ולא מומשו הפועל (בניין F), ממדידה גראפית ע"ג תכנית היתר הבנייה						
29,283	9,455	19,828	סה"כ יתרת שטחים עיליים לבנייה						

בהתאם לתכניות תקפות, קיימת יתרת זכויות בנייה כמפורט בטבלה שלעיל. סיכום השטחים בשורה התחתונה כולל גם את שטחי מבנה F (חד קומתי לשימושי מסחר), הכלול בטבלת שטחי הבנייה, אך לא נבנה בפועל.

בהתאם להיתר הבנייה, תכנית שטחי המסחר בק"ק מהווים כ- 33.74% (כולל בניין F), אולם לאור העובדה שבניין F הקיים בהיתר, לא נבנה, שטח זה ניתן לניצול לשימוש מסחרי.

לכאורה קיימת יתרת שטחים לניצול בק"ק להשלמת תכנית של 40% (בנוסף לבניין F), אולם לאור הבינוי הקיים ולאור העובדה כי הכוונה לבצע שינוי ייעוד, לא מובאים בחשבון שווי זכויות לשטחי מסחר נוספים בק"ק מעבר לקיים.

חלוקת יתרת זכויות הבנייה עפ"י שימושים (ברוטו):

סיכום יתרת שטחים לניצול:				
שימוש	קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	סה"כ
קרקע - מבנה F	מסחר	459	165	624
משרדים מעל מבנים קיימים	תוספת קומה מעל מבנים קיימים	3,070	1,183	4,252
יתרת זכויות מתוקף נת/750	מגדל עתידי	16,299	8,108	24,407
סה"כ		19,828	9,455	29,283

עמוד 21 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022

אנו אומדים את שווי יתרת הזכויות בסך של כ- **18.839 מ' ש.** להלן התחשיב :

שווי יתרת זכויות בנייה לניצול :						
קומה	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שווי מ"ר מבונה ברוטו	סה"כ שווי
קרקע	מסחרי	459	624		12,000	7,489,560
מס' שנים דחייה/מימוש : 3	שיעור היוון			5.00%	0.86	6,469,764
קומות עליונות (*)	משרדים מעל מבנים קיימים + מבנה F (טרם הוקם)	3,070	4,252	1,247	900	3,826,980
יתרת זכויות (*)	משרדים	16,299	24,407	524	350	8,542,342
סה"כ		19,828	29,283			18,839,085
הנייל כולל את תשלומי היטלי הפיתוח אשר שולמו בהסכם מול ה- ח.ל.ת (יפורט להלן) בגין מלוא ניצול הזכויות בתב"ע (בהיקף של כ- 9.0 מ' ש בגין זכויות מוקנות שטרם נוצלו)						

8.5. היטל השבחה

בגין תוב"ע :

בתאריך 07.04.2011 נמכר **מחצית** מהנכס מהחברה לחברות הביטוח. עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום חתימת החוזה, יחול על ריבוע כחול. לא נוצרה חבות במכר זה.

ממועד זה לא אושרו תוב"ע נוספות. לפיכך, להערכתנו בלבד, לא תחול חבות בגין תוב"ע.

בגין "שימושים חורגים" :

בתאריך 02.11.2020 התקבל היתר ל"שימוש חורג" ל- 5 שנים, לשטח של 4,559.9 מ"ר, מהנייל שטח של 2,882 מ"ר ממשרדים למרפאות ושטח של 1,673 מ"ר ממשרדים לחדרי חוגים, עד לתאריך 29.03.2025.

בגין ההיתר שולם היטל השבחה בסך 567,122 ש (משקף היטל בגובה של כ- 125 ש למ"ר לתקופה של 5 שנים, לשטח עיקרי).

כעת מבקשת החברה בבקשה להיתר עדכנית לערוך "הצרח" בין השטחים ולמעשה לאפשר "שימוש חורג" למרפאות, בכלל השטח המותר בהיתר זה (4,559.9 מ"ר).

ערכנו לכך תחשיב (עצמאי) לגובה היטל השבחה החזוי לצמיתות, וזאת על בסיס התשלומים בפועל בהתאם לבסיסי הערכים ששומת השבחה האחרונה, בסך של כ- **1,380,000 ש.**

לבדיקתנו, היקף השטחים המושכרים לקופות חולים וגן ילדים, גדול ביחס לאמור בהיתר לשימוש חורג, בהיקף של כ- 1,000 מ"ר. נמסר מהחברה כי במסגרת הבקשה להיתר, השטחים המשמשים למשרדי קופת חולים אינם נכללים במסגרת הבקשה וכי לא נדרש בגינם היתר "שימוש חורג". לפיכך, אנו לא מפחיתים בגין הנייל.

להלן התחשיב:

תחשיב היטל השבחה לשימוש חורג לצמיתות:	
ההשבחה בשנה	₪ 273,355
שיעור היוון שנתי כפי שנקבע בשומת היטל ההשבחה	8.00%
סה"כ ההשבחה לצמיתות	₪ 3,416,940
ההיטל	50%
דחייה עד תום תקופת השימוש החורג	
מס' שנים	2.7
שיעור היוון	8.00%
במעוגל	₪ 1,380,000
	₪ 1,382,804
	₪ 1,708,470

הנ"ל הינו להבנתנו המקצועית בלבד. הסכום הסופי של גובה היטל ההשבחה, ייקבע אך ורק בגמר מיצוי ההליך מול הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

8.6 איכות סביבה

הנכס נבנה במקור לשימושי מסחר ומשרדים. השימושים הנעשים בנכס החל משנת 2012 (מועד קבלת טופס 4) הינם שימושי מסחר/משרדים ומרפאות שאינם מזהמים.

מביקורנו במקום לא איתרנו ממצאים מחשידים שהם (היקוות מים, כתמי קרקע וכד').

מעיון באתר המשרד להגנת הסביבה, חוק חופש המידע- נתונים סביבתיים, המציג סקרי קרקע שנערכו לאורך השנים, עולה כי לא נערך סקר קרקע בנכס שבנדון.

חלק מהתנאים להיתר בנייה מס' 150183 הינם אישור ותנאי היחידה לאיכות הסביבה. בגין היתר זה נתקבל בשנת 2012 טופס 4.

לא ביצענו בדיקות פרטניות שהם מעבר ואין לנו הידע בנושא.

לאור האמור, אנו לא מפחיתים בגין הנ"ל.

9. מצב משפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות מתאריך 30.05.2022 - גרסת אינטרנט. הופק במשרדנו.

מפורט בס' 5 לעיל ומצ"ב כנספח לחו"ד.

9.2. הסכם תשתית מתאריך 09.08.2009

נערך בין ח.ל.ת לבין החברה. הסכומים ששולמו על פי הסכם זה כוללים את **מלוא היטלי הפיתוח** לשטחי הבנייה המותרים לפי תכנית מאושרת נת/750.

9.3. הסכם שיתוף מתאריך 04.07.2011

שנערך בין החברה מצד אחד, לבין חברות הביטוח¹⁵ ולהן עיקריו:

- ✓ בד בבד עם החתימה על הסכם זה, חותמים הצדדים על הסכם מכר, לפיו חברות הביטוח רוכשות מהחברה את הממכר כהגדרתו בהסכם המכר.
- ✓ עפ"י הסכם המכר, לאחר תשלום מלוא התמורה, החברה וחברות הביטוח תהיינה בעלים במשותף, **בחלקים שווים בלתי מסוימים**, של המקרקעין והפרויקט, בהתאם להוראות הסכם המכר.
- ✓ וברצון הצדדים לעגן את יחסי השיתוף ביניהם ביחס להיותם בעלים משותפים של המקרקעין והפרויקט ולהסדיר ביניהם את יחסייהם המשפטיים.
- ✓ **יחס האחזקות הינו 50% - לחברה ו- 50% לחברות הביטוח.**
- ✓ כל אחד מהצדדים רשאי לפעול, בכל עסק אחר שלא במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים להסכם זה, לרבות ובמיוחד בעסקי בנייה, נדל"ן, ייזום וכד' ולרבות בתחום שיפוטה של העיר נתניה וזאת ללא כל צורך במתן הודעה ו/או בקבלת הסכמה של הצד השני לפעול כאמור.
- ✓ ניהול כספי הפרויקט יבוצע בנפרד, כפרויקט סגור ותנוהל עבורו מערכת כספים וחשבונות עצמאית.
- ✓ סמוך להשלמת בניית הפרויקט ימנו הצדדים את "אריאל פרומול, ניהול קניונים בע"מ" כחברת הניהול (להלן: "**חברת הניהול**"), אשר תפעל בהתאם למסמך עקרונות ההתקשרות עם חברת הניהול.
- ✓ חברת הניהול תהיה אחראית לטפל בניהולו השוטף של הפרויקט, באחזקתו ותחזוקתו, בטיפול השוטף בו וכן בהשכרה משותפת של כל שטחי הפרויקט, ככל שלא הושכרו עד למועד השלמת בניית שלב א'.
- ✓ חלוקת התפקידים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול שלב א' של הפרויקט לאחר השלמת בניית שלב א' של הפרויקט ובכל הנוגע לניהול יתרת הפרויקט (מעבר לשלב א'), עד למועד בו תחליט המנהלת על מימוש זכויות נוספות במקרקעין מעבר

¹⁵ החלוקה בין החברות הינה כדלקמן: "הראל חברה לביטוח בע"מ" – 93.05%, "דקלה חברה לביטוח בע"מ" – 5.18%, "אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ" – 1.77%.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

לשלב א' של הפרויקט, תהא כמפורט: הראל תפקח על הניהול הכספי של הפרויקט ע"י חברת הניהול, החברה תפקח על שיווק ותפעול הפרויקט, לרבות פיקוח והתנהלות מול חברת הניהול.

✓ במקרה בו תחפוץ החברה, לפי שיקול דעתי ליטול מימון מאת גורם פיננסי, לצורך הקמת הפרויקט, כנגד שעבוד חלקה בפרויקט, תינתן להראל זכות ראשונה להעמדת המימון.

✓ הצדדים יפעלו לכלול בהסכם עם חברת הניהול, הוראה לפיה בכל מקרקע של עריכת ביטוח לפרויקט ע"י חברת הניהול, תינתן להראל זכות לתן הצעה ראשונית לעריכת ביטוח כאמור.

✓ הצדדים מתחייבים לשאת ולשלם את כל ההוצאות, המיסים, התשלומים וההיטלים הקשורים בפרויקט, בהתאם ליחס האחזקות. במקרה של עדכון יחס האחזקות, יעודכן בהתאמה יחס ההוצאות וההכנסות.

✓ במקרה בו יחפוץ מי מהצדדים להעביר ו/או למכור ו/או להמחות זכויותיו במקרקעין ו/או בפרויקט, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה.

9.4. תשלומים חזויים לר.מ.י

אין קרקעות של ר.מ.י בנכס.

עמוד 25 מתוך 45

10938.1.101.16-1

15.08.2022



10. הפעילות העסקית בנכס

10.1. תמצית הסכמי השכירות (השכירות חופשית וללא מגבלות של דיירות מוגנת)¹⁶

פרטי ההשכרות דווחו לנו מהחברה בתאריך 23.06.2022

עיינו בחלק מדגמי מייצג של חוזי השכירות ומצאנו כי נתוני השכירות תואמים את הדיווח.

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים חוזיים במועד קובע	דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחודש
		פנוי	מושכר				
מסחר	מושכר		2,384.1	4,911,668	171.7	5,436,100	190.0
עוגן - מרכול	מושכר		1,412.9	1,935,493	114.2	2,126,377	125.4
מסחר- פדיון	מושכר		132.1	344,668	217.5	465,383	293.6
מסחר- תוספת מפדיון	מושכר			-		-	
משרדים- קופות חולים	מושכר		5,295.2	4,770,082	75.1	3,869,434	60.9
משרדים	מושכר		2,076.4	1,580,498	63.4	1,578,290	63.3
מחסנים	מושכר		204.4	67,231	27.4	67,231	27.4
רווחי חשמל				397,775		373,000	
היוון יתרון כלכלי ליחידות בדמ"ש גבוהים ביחס לראויים						900,648	
תוספת בגין יחידות המתפנות לאחר מועד קובע, אליהן התייחסנו כפנויות + "גרייסים" ב- 2 יחידות							
סה"כ שטחים מניבים			11,505.1	14,007,416		14,816,464	
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה		785.9	1,384,360		1,660,685	176
משרדים	פנוי		163.8			108,075	55
מחסנים	פנוי		183.5			60,370	27
סה"כ שטחים פנויים			1,133.1			1,829,129	135
תוספת/הפחתה מניהול				-41,677		-37,000	
סה"כ			12,638	15,350,099		16,608,593	110

- התפוסה במועד הקובע **95.6%**. החל ב- 01.01.2023 ירד שיעור התפוסה לכדי 91.0%
- דמ"ש להיוון משקפים עליות מובנות בחוזים.
- החוזים צמודי מדד
- ערכנו בדיקה לדמי השכירות הפרטניים ביחידות השונות. לבדיקתנו, לגבי כ- 2,744 מ"ר משרדים המושכרים ל- 2 שוכרים שונים, מתקבלים דמ"ש גבוהים ביחס לראויים (אלה מבטאים התאמות שביצע המשכיר). בגין יחידות אלו נלקחו בחשבון דמ"ש ראויים אולם ביצענו היוון של היתרון הכלכלי, של כל אחד מהשוכרים, עד תום תקופת החוזה.
- בנוסף לדמ"ש, נגבים מהשוכרים גם דמי ניהול כמקובל (יפורט להלן).

10.2. השוואה לשנים קודמות

30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021	31/12/2020	31/06/2020	31/12/2019	תיאור
4,505.39	4,199.56	3,870.33	4,173.71	4,290.49	4,290.49	שטח מושכר למסחר במ"ר
95.6%	89.0%	82.1%	88.5%	91.0%	91.0%	שיעור תפוסה למסחר
7,371.59	6,451.59	6,302.75	5,453.54	7,056.92	7,056.92	שטח מושכר למשרדים במ"ר
97.8%	85.6%	83.9%	74.3%	94.6%	94.6%	שיעור תפוסה למשרדים
204.39	208.39	189.48	2.11	210.88	210.88	שטח מושכר למחסנים במ"ר
52.7%	54.2%	60.4%	67.2%	67.2%	67.2%	שיעור תפוסה למחסנים
₪ 14,994,000	₪ 13,529,449	₪ 11,718,447	₪ 13,265,574	₪ 14,344,770	₪ 14,344,770	הכנסה שנתית משטחי מסחר, משרדים ומחסנים, ללא רווחי חשמל והפסדי ניהול שינוי בהכנסה השנתית ביחס לשנה קודמת (30/06/2021)
10.82%						

סה"כ הכנסות שנתיות משטחים מושכרים - ₪ 14,994,000
 התאמה לטבלה בסעיף 10.1 לעיל:
 תוספת הכנסות מרווחי חשמל - ₪ 397,775
 הפחתת גרעון ניהולי - ₪ 41,677 (-)
סה"כ כולל רווחי חשמל - ₪ 15,300,098
 תואם את האמור בטבלה בסעיף 10.1 לעיל.

ניכרת עלייה מהותית בהיקף ההכנסות ביחס ל- 31.12.2021, בשיעור של כ- 10.82% (+), המהווים כ- 1.46 מ' ש/בשנה, כ- 122 א' ש בחודש (-). עיקר הסיבות לפער:

- א. אכלוס שטחי מסחר בהיקף של כ- 306 מ"ר.
- ב. אכלוס שטחי משרדים בהיקף של כ- 920 מ"ר.

בתקופה שבין 31/12/2022-14/08/2022 מתפנות 4 יחידות מסחריות, בשטח כולל של כ- 576 מ"ר ודמי השכירות השנתיים יקטנו לכדי 13,609,640 ש/בשנה:

סה"כ הכנסות במועד קובע משטחים מושכרים - ₪ 14,994,000
 מהנ"ל בגין יחידות עתידות להתפנות - ₪ 1,384,360 (-)
 סה"כ - ₪ 13,609,640

10.3. השינויים שחלו בשנה האחרונה

פירוט חידושי החוזים/חוזים חדשים שנחתמו/חודשו:

מסחר:

בתקופה שבין 01.07.2021-30.06.2022 נחתמו חוזים חדשים ב- 8 יחידות בשטח כולל של כ- 907 מ"ר + 145.5 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- 185 ש/למ"ר בחודש (מגלם 145.5 מ"ר שטח חיצוני).

כמו כן חודשו חוזים/מומשו אופציות ב- 8 יחידות בשטח כולל של כ- 2,304 מ"ר + 17 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- 157 ש/למ"ר בחודש (מגלם 17 מ"ר שטח חיצוני)



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

משרדים :

נחתם חוזה חדש, ביחידה בשטח של כ- 920 מ"ר + 600 מ"ר מרפסות בדמ"ש הממוצעים כ- 57.6 ש/למ"ר בחודש (מגלם מרפסות של כ- 600 מ"ר), כ- 52.4 ש/למ"ר, ללא מרפסות.

מדיניות הנחות :

אין הנחות גורפות. כל מקרה נבדק לגופו.

10.4. חובות מסופקים

נמסר מהחברה כי אין חובות מסופקים.

10.5. תחזית לשינוי שוכרים בשנה הקרובה

במסגרת ההתנהלות השוטפת, נחתמים הסכמי השכירות לתקופות קצרות ומתחדשים/מתחלפים שוכרים כמהלך שגרתי. לפיכך וכחלק מההתנהלות השוטפת ישנם גם מס' שוכרים אשר חוזיהם מסתיימים בתקופה שבין 30.06.2022- 30.06.2023 :

מסחר :

סה"כ שטחי מסחר לגביהם מסתיימים חוזים בתקופה שבין 30.06.2022-30.06.2023 הינם בהיקף של 2,764 מ"ר מהנ"ל

- א. לגבי שטח בהיקף כולל של כ- 1,897 מ"ר קיימות אופציה להארכה ונתקבלה הודעה על מימוש.
- ב. שטח בהיקף כולל של 576 מ"ר נתקבלו הודעות פינוי (התייחסנו לשטחים אלו כפנויים בתוספת הכנסות בתקופה),
- ג. שטח של 89 מ"ר ללא אופציה ונמצא בשלבי מו"מ להארכת חוזה.
- ד. שטח של 50 מ"ר, ללא אופציה. שוכר זה האריך חוזה ב- 03/2022 לתקופה של שנה עד 03/2023.
- ה. שטח של 152 מ"ר כולל אופציה לתקופה של 5 שנים והנחת העבודה כי החוזה יוארך.

משרדים :

אין שוכרים המסיימים חוזה בתקופה שבין 30.06.2022-30.06.2023.

10.6. רווח ממתן שרותי חשמל בנכס

בנכס נבנתה תחנת מיתוג מתח גבוה מחברת החשמל. אספקת המתח הנמוך מתבצעת שלא על ידי חברת החשמל, מהלך זה כפי שנמסר לנו, מותיר רווח תפעולי בסך של כ - 255,788 ש"ח בתקופה שבין 1-12/2021 (כ- 397,775 ש"ח/בשנה (כ- 31,057 ש"ח בחודש בממוצע).

עמוד 28 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022





הני"ל גבוה לעומת הרווח בשנת 2020 שהינו בסך של כ- 347,598 ₪/בשנה (כ- 28,966 ₪/בחודש).

פירוט ההכנסות מחשמל לפי שנים:

תקופה	מס' חודשים	רווחי חשמל לתקופה	שנתי מנורמל
2018	12	₪ 337,580	₪ 337,580
ינואר עד נובמבר 2019	11	₪ 364,613	₪ 397,760
2020	12	₪ 347,598	₪ 347,598
2021	12	₪ 397,775	₪ 397,775
ממוצע 2020-2021			₪ 372,686
לתחשיב לפי ממוצע 2020-2021, במעוגל			₪ 373,000

היוון ההכנסות מחשמל מובא בשווי הנכס, לפי ממוצע 2020-2021.

10.7 תפעול וניהול

ניהול הפרויקט מתבצע ע"י חברה חיצונית "אריאל פרומול ניהול קניונים בע"מ".

למיטב ידיעותינו דמ"נ הינם בטוח הסביר.

בהתאם למאזנים שהוצגו לנו על ידי חב' הניהול, עולה כי מאזן הניהול בשנת 2021 הינו גרעוני בסך של כ- 41,677 ₪ (-) (כ- 3,473 ₪/ בחודש).

על פי דיווח החברה, צפוי בשנת 2022 מאזן ניהול גרעוני, בסך של כ- 31,432 ₪/בשנה (-) (כ- 2,619 ₪/בחודש).

בתחשיבנו מובאים בחשבון הפסדי ניהול, לפי ממוצע 2021-2022, בסך מעוגל של 37 א' ₪/בשנה (-). הגם שהסכום נמוך, אנו מתייחסים אליו בתחשיב כחלק משגרת התחשיבים לדוחות הכספיים.

10.8 שטחים מושכרים שטרם מניבים/שטחים מניבים שעתידיים להתפנות

שטחים מושכרים שטרם מניבים:

ישנם 2 חוזים בשטח כולל של 250 מ"ר (שימושי מסחר), בגינם עדיין לא משולמים דמ"ש.

שטח של כ- 151 מ"ר בגינו ישולם החל מ- 01.09.2022 ושטח נוסף של 99 מ"ר + 38.5 מ"ר שטח חיצוני בגינו ישולם החל מ- 15.10.2022

באומדן השווי הובאו בחשבון דמ"ש החוזיים, אך הופחת ערך "הגרייס" שבין המועד הקובע ועד תחילת התשלום בפועל.

עמוד 29 מתוך 45
 10938.1.101.16-1
 15.08.2022



שטחים מניבים שעתידים להתפנות :

ישנם 4 חוזים בשטח כולל של 576 מ"ר (שימושי מסחר), בגינם מתקבלים דמ"ש, אולם נתקבלו כבר הודעות על סיום חוזים בתקופה שבין 14.08.2022 – 31.12.2022 :

שטח של כ- 39 מ"ר בגינו יסתיים החוזה ב- 14/08/2022
שטח של כ- 367 מ"ר בגינו יסתיים החוזה ב- 05/09/2022
שטח של כ- 170 מ"ר (2 שוכרים) בגינם יסתיימו חוזים ב- 31/12/2022

ההתייחסות לשטחים אלו כפנויים ובתוספת ההכנסות בתקופה שמהמועד הקובע עד תום תקופת השכירות.

10.9. תוספת הכנסות משטחים פנויים

במועד הקובע קיימים שטחים פנויים בהיקף של כ- 557 מ"ר (210 מ"ר מסחרי, 164 מ"ר משרדים ו- 184 מ"ר מחסנים), המהווים כ- 4.4% מסה"כ השטחים המסחריים לשיווק בנכס.

החל ב- 31/12/2022 יגדל היקף השטחים הפנויים לכדי 1,133 מ"ר (תוספת של כ- 576 מ"ר שטחים מסחריים).

באומדן השווי מובאים בחשבון בגין שטחים אלו דמ"ש ראויים (יפורט), אך בשיעור היוון גבוה יותר, המשקף את הסיכוי/סיכון ומשך הדחייה, עד אכלוסם.

הערה :

נמסר מהחברה כי נכון למועד כתיבת חוות הדעת מו"מ לגבי חלק מהשטחים.

10.10. הפחתות חזויות בגין שיפוץ ושדרוג המתחם

נמסר מהחברה כי במהלך שנת 2022 צפויות השקעות בשיפוץ ושדרוג המתחם, הכוללות בין היתר מתקני משחק, דשא סינטטי, מכשירי כושר ועוד, בהיקף כולל של כ- 3.924 מ' ש. מהנ"ל חלק החברה 50% המהווים כ- 1.962 מ' ש.

הנ"ל מופחת מאומדן השווי.

10.11. פדיונות

לאורך השנים מוצגים בחוות דעתנו הפדיונות לפי קטגוריות שימוש וכן נבחן שיעור ה"עומס" (היחס בין דמ"ש+ דמ"י לבין הפדיון).

בשנת 2020 לאור השפעת משבר הקורונה שגררו סגרים של שטחי המסחר, לא הוצגו לנו הפדיונות.

גם בשנת 2021 הייתה עדיין השפעה מסוימת של מגיפת הקורונה, על פעילות המסחר, ולפיכך, לא ביצענו ניתוח השוואתי לשנת 2021.

עמוד 30 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022

מבדיקה שערכנו הכוללת נתוני פדיון לשנת 2021, לא איתרנו שוכרים בהם שיעור "העומס" (דמ"ש + דמ"נ ביחס לפדיון) הינו מעל 20%. שהינו השיעור המקסימלי ולפיכך הנ"ל תקין להערכתנו.

טבלת שיעור העומס לפי קטגוריה:

שימוש	מס' שוכרים	שטח (מ"ר)	מס' חודשי דיווח	פדיון שנתי לשנת 2021	פדיון חודשי ממוצע לשנת 2021	פדיון למ"ר/בחדש לשנת 2021	דמ"ש + דמ"נ חודשיים	שיעור "העומס"	הערות
כלי בית	1	89	11	1,610,742	146,431	1,650	20,112	13.7%	לא דווח פדיון בחודש 1/2022 בעקבות סגר
חיות	1	105	12	1,707,626	142,302	1,349	23,536	16.5%	
חנות טבע	1	50	12	1,104,695	92,058	1,840	10,113	11.0%	
ספרים	1	79	11	1,265,956	115,087	1,457	14,185	12.3%	לא דווח פדיון בחודש 1/2022 בעקבות סגר
סופרמרקט	1	1,413	12	15,828,277	1,319,023	934	182,883	13.9%	
פארם	1	442	12	11,915,297	992,941	2,249	97,487	9.8%	
הלבשה	2	227	11.5	5,445,587	473,529	1,929	74,411	12.3%	שוכר אחד דיווח 12 חודשים ושוכר נוסף 11 חודשים בלבד
הנילה	1	32	12	1,002,000	83,500	2,613	7,083	8.5%	
הסעדה ובתי קפה	6	546		15,131,532	1,301,391	2,265	146,952	11.3%	שוכרים 5 דיווחו 12 חודשים ושוכר נוסף 10 חודשים בלבד

הערה: "העומס" בסופרמרקט חריג. השוכר הודיע על מימוש אופציה ב- 08/22 ל- 10 שנים, מה שמצביע על יציבות בקבלת ההכנסה משוכר זה. נמסר כי לשוכר תכניות לשינוי מיתוג.

11. עסקאות ושומות בנכס

11.1. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב - 3 השנים האחרונות

לא נערכו עסקאות.

11.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מטרת חו"ד	מועד קובע	שווי	חלק החברה
דו"חות כספיים	30/06/2019	219,100,000 ₪	109,600,000 ₪
	30/09/2019	228,200,000 ₪	114,100,000 ₪
	31/12/2019	236,700,000 ₪	118,350,000 ₪
	31/03/2020	236,600,000 ₪	118,300,000 ₪
	30/06/2020	236,500,000 ₪	118,250,000 ₪
	30/09/2020	228,300,000 ₪	114,150,000 ₪
	31/12/2020	227,800,000 ₪	113,900,000 ₪
	31/03/2021	227,900,000 ₪	113,900,000 ₪
	30/06/2021	227,300,000 ₪	113,700,000 ₪
	30/09/2021	230,100,000 ₪	115,000,000 ₪
	31/12/2021	236,740,000 ₪	118,370,000 ₪
	31/03/2022	239,160,000 ₪	119,580,000 ₪
	30/06/2022	249,050,000 ₪	124,530,000 ₪
	שינוי ביחס ל- 31.03.2022		4.1%
שינוי ביחס ל- 30.06.2021		9.6%	10,830,000 ₪

ניכרת עלייה לא מהותית בשווי הנכס (בשלמות) בשיעור של כ- 4.1%, שהם כ- 4.95 מ' ₪ (+) ביחס למועד 31.03.2022.

הסיבות במצטבר הינן עלייה של כ- 54 א' ₪ בדמ"ש החודשיים להיוון, הנובע הן מחוזים חדשים והן הפרשי מידוד ועלייה בגובה שווי יתרת הזכויות הנוספות.

עמוד 32 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022





האושנר מלול Haushner Malul
 הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

טבלת השוואה ל- 3 השנים האחרונות :

סעיף	22- יוני	מרץ- 22	דצמ- 21	יוני- 21	דצמ- 20	יוני- 20	דצמ- 19	יוני- 19
שטחי מסחר לשיווק	5,092	5,055	5,055	5,055	5,055	5,054	5,054	5,115
שטחי מסחר מושכרים	4,246	4,535	4,478	4,102	4,512	4,629	4,629	4,607
שטחי מסחר פנויים/מתמנים	846	520	577	953	543	425	425	508
דמ"ש חודשיים הלייון לשטחי מסחר (כולל סופרמרקט)	807,379	766,623	764,911	702,097	734,776	737,890	737,890	729,197
דמ"ש למייר מושכר בחודש	190.1	169.0	170.8	171.2	162.8	159.4	159.4	158.3
שווי שטחי מסחר (מושכר + פנוי)	144,708,311	141,409,261	140,815,193	128,059,116	130,855,421	130,952,352	131,023,295	120,831,965
שיעור היון שנתי	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%	7.25%
שטחי מחסנים לשיווק	388	385	385	314	314	314	314	314
שטחי מחסנים מושכרים	204	208	208	189	211	211	211	227
שטחי מחסנים פנויים	184	177	177	125	103	103	103	87
דמ"ש חודשיים הלייון לשטחי מחסנים	5,603	4,407	4,407	4,353	6,162	7,432	7,432	9,767
דמ"ש למייר מושכר בחודש	27.4	21.1	21.1	23.0	29.2	35.2	35.2	42.9
שווי שטחי מחסנים (מושכר + פנוי)	1,839,254	1,410,477	1,410,477	1,245,254	1,560,354	1,881,946	1,881,946	2,158,600
שטחי משרדים לשיווק	7,535	7,533	7,533	7,509	7,335	7,460	7,460	7,497
שטחי משרדים מושכרים	7,372	7,372	6,452	6,303	5,454	7,057	7,057	6,897
שטחי משרדים פנויים	164	161	1,081	1,206	1,881	403	403	600
דמ"ש חודשיים הלייון שטחי משרדים	453,977	442,020	387,645	371,736	323,846	444,256	444,256	428,350
דמ"ש למייר מושכר בחודש	61.6	60.0	60.1	59.0	59.4	63.0	63.0	62.1
שווי שטחי משרדים	84,877,693	82,404,800	80,552,697	79,478,591	76,441,484	83,666,499	83,791,148	77,712,057
שיעור הייון שנתי למרפאות בחוזה	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%	7.25%
שיעור הייון שנתי למרפאות בתום החוזה	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%	7.25%
שיעור הייון שנתי למשרדים	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.50%
שיעור תפוסה	90.8%	93.4%	85.9%	82.3%	80.1%	94.6%	94.6%	90.8%
סה"כ שווי שטחים בנייים לפני הפחתות	231,425,258	225,224,538	222,778,367	208,782,961	208,857,259	216,500,797	216,696,389	200,702,622
שווי יתרת זכויות בנייה	18,839,085	15,684,246	15,684,246	15,684,246	15,684,246	15,684,246	15,684,246	15,145,099
תוספת רווחי חשמל	4,662,500	3,912,500	3,912,500	4,512,500	4,512,500	4,750,000	4,750,000	3,755,556
סה"כ שווי לפני הפחתות	254,926,843	244,821,284	242,375,113	228,979,707	229,054,005	236,935,043	237,130,635	219,603,277
הפחתות:								
היטל השבחה לשימוש חורג למרפאות לצמיתות	-1,382,804	-1,740,000	-1,710,000	-1,660,000	-1,230,000	-405,705	-405,705	-380,219
יתרת עלויות התאמה לשוכרים	-	-	-	-	-	-	-	-
הפסדי ניהול מהווים	-569,231	-	-	-	-	-	-	-90,285
השקעות בנתחם	-3,924,000	-3,924,000	-3,924,000	-3,924,000	-1,230,000	-405,705	-405,705	-470,504
סה"כ הפחתות	-5,876,035	-5,664,000	-5,634,000	-1,660,000	-227,824,005	-236,529,338	-236,724,930	-219,132,773
סה"כ שווי הנכס	249,050,808	239,157,284	236,741,113	227,319,707	227,300,000	236,500,000	236,700,000	219,100,000
במעוגל	249,050,000	239,160,000	236,740,000	227,300,000	227,800,000	236,500,000	236,700,000	219,100,000

עמוד 33 מתוך 45
 10938.1.101.16-1
 15.08.2022

12. השומה

12.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

12.2. גורמים ושיקולים

12.2.1. הסביבה

שכונת קריית השרון הממוקמת באגפה המזרחי של העיר, נתניה. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

12.2.1.1. מתחרים

מרכזים מסחריים בעיר, בין היתר: מתחם "רוגובין פדרמן" הממוקם באזור התעשייה "ברכת חנוך", דרומית מערבית לנכס הנישום. מתחם "BIG" הממוקם באזור התעשייה הדרומי, רמת פולג. מתחם "יכין אלכסנדרה" הממוקם באזור התעשייה הדרומי רמת פולג. קניונים בעיר: "עיר ימים" ו- "קניון השרון". במרחק של כ- 1.0 ק"מ דרומית לנכס נבנה ופעיל חלקית, "קניון נעימי" (מפורט לגביו בס' 6.1 לעיל).

12.2.2. מאפייני הנכס

מרכז מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים. המרכז כולל 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת. 3 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + 2 קומות משרדים. 2 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + קומת משרדים.

עמוד 34 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022



12.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

הבנייה חדשה. המצב הפיזי והתחזוקתי של המתחם נראים כתיקים.

12.2.3.1. שנת הקמה

שנת ההקמה של הנכס הינה ככל הנראה בהסתמך על היתר הבניה שנת 2012.

12.2.4. חניה

קיים מרתף חנייה המונה 291 מקומות חנייה בנוסף 85 מקומות חנייה עיליים. לא נגבה תשלום בגין החניות.

12.2.5. מצב תכנוני

ייעוד - אזור משרדים תעשייה נקייה.
% בנייה - 150% עיקרי עילי + 50% שרות עילי מהשטח העיקרי. מרתף מתחת לשטח המגרש.

נתקבלו היתרי בנייה וטופס 4.
נתקבל היתר בנייה לשימוש חורג ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות, חדר כושר וחדרי פנאי לשטח של כ- 2,904 מ"ר בק"א ו- ק"ב.

מופחת על ידינו היטל השבחה בגין "שימוש חורג" לצמיתות (ראה/י סעיף 8.5 לעיל). הנ"ל מופחת מאומדן השווי.
קיימת יתרת זכויות בנייה לניצול (ראה/י סעיף 8.4 לעיל). זכויות אלו מובאות באומדן השווי.

12.2.6. מצב משפטי

בעלות רשומה בחלקים כדלקמן:

46525/100000	הראל חברה לביטוח בע"מ
2590/100000	דקלה חברה לביטוח בע"מ
885/100000	אי.אם.אי- עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ
50000/100000	ריבוע כחול נדל"ן בע"מ

בין הצדדים קיים הסכם שיתוף.

רשומות 2 הערות על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה מס' 27, הערת אזהרה לפי סעיף 126 ורישום של 2 זיקות הנאה (מוסבר לעיל בסיפא של סעיף 5 לעיל).

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של החברה.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

12.2.7. שימוש, שכר דירה ושימוש מיטבי

להערכתנו, השימוש הנעשה בנכס למטרות מסחריות, הינו השימוש הטוב והמועיל ומתאים ליעוד הקבוע בתב"ע ובהיתרי הבנייה.

סיכום כללי:

שטח לשיווק	-	12,638 מ"ר
שטח מושכר במועד קובע-	-	12,081 מ"ר
שיעור תפוסה	-	95.6% ¹⁷
דמ"ש למ"ר/בחודש	-	103.4 שח/למ"ר בחודש בממוצע ¹⁸

12.2.8. מושעא

הנכס בבעלות בחלקים שווים בלתי מסוימים לחברה ולחברות הביטוח. בין החברה לבין חברות הביטוח קיים הסכם שיתוף, לפיו לכל אחד מהגופים 50% מההכנסות וכן מההוצאות.

לא הופחת על ידינו בגין מרכיב המושעא. יצירת שותפויות בארץ בין גופים עסקיים הינה שכיחה ומשמשת דרך מקובלת להקטנת סיכונים. במרבית המקרים אין בכך בכדי לפגוע בניהול הנכס וביצירת הרווחים.

12.2.9. השימוש הטוב והמועיל

להערכתנו השימוש הקיים בנכס הינו השימוש הטוב והמועיל בו.

12.2.10. השפעת מגיפת נגיף "הקורונה"

כללית, העולם העסקי בארץ והנדל"ן בפרט, אינו חווה פגיעות. הנדל"ן בפריחה

12.2.11. שימוש מיטבי

הנכס הנדון מהווה מרכז מסחר ומשרדים בלב שכונת מגורים ובסמיכות לאזורי התעשייה בעיר.

להערכתנו, השימוש הטוב והמועיל הינו השימוש למסחר ומשרדים כקבוע בהוראות התוב"ע ובהיתרי הבנייה.

לגבי יתרת הזכויות הניתנות לניצול בהתאם לתב"ע, מפורטת התייחסותנו בהרחבה בסעיף 8.4 לעיל.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

¹⁷ החל ב- 31.12.2022 ירד שיעור התפוסה לכדי כ- 91.0% (פינוי 4 יחידות מסחריות בהיקף כולל של כ- 576 מ"ר).

¹⁸ 103.1 שח/למ"ר בחודש = 12,081 מ"ר מושכר / 12 / 14,994,000 שח/שנתי (ללא רווחי חשמל)

עמוד 36 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

12.2.12. תפעול וניהול

מפורט בהרחבה לעיל. בהתאם לנתוני 2021 קיים גרעון ניהולי מינורי. כך גם לפי צפי 2022.

מובאים בחשבון הפסדי ניהול בהתאם לממוצע נתוני 2021 וצפי 2022.

12.2.13. שימוש ביועצים חיצוניים

לא נעשה.

12.2.14. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **30.06.2022**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

12.2.15. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי. היוונו את זרם התקבולים ברוטו לפני מס.
היוון זרם התקבולים ברוטו בנכסים מניבים הינו מקובל בעסקאות בנכסים דומים וזאת מאחר ושיקול המס הינו סובייקטיבי למוכר ולקונה.
כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי

12.3. עקרונות לתחשיב

12.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס.
לא נמצאו על ידינו מספיק דוגמאות השוואה למכירת נכסים דומים בסביבת הנכס, לפיכך לא השתמשנו בגישת ההשוואה.
לדעתנו, גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס שבנדון הואיל ואיננה משקפת תנאי שוק.

עמוד 37 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022





12.3.2. שיעורי היוון שנתיים שנקבעו

שיעור היוון שנתי למועד 31.12.2021	שיעור היוון שנתי למועד קובע	מושכר / פנוי	שימוש
6.50%	6.50%	מושכר	מסחר / מחסנים
5.98%	5.91%	מושכר	מסחר - סופרמרקט
7.50%	7.50%		מסחר פדיון
8.50%	8.50%	מושכר	מסחר- תוספת מפדיון
7.50%	7.50%	פנוי	מסחר/מחסנים
6.50%	6.50%	מושכר	משרדים - קופות חולים
7.00%	7.00%	מושכר	משרדים
7.50%	7.50%	פנוי	משרדים
8.00%	8.00%		רווחי חשמל

ללא שינוי ביחס לקביעתנו למועד 30.06.2021.

שיעור ההיוון בשטח הסופרמרקט הינו תוצאתי ומשקף שיעור היוון של 6.50%, אולם בפועל מובאת בחשבון עלייה של דמי השכירות בתקופת האופציה ובתום החוזים.

עמוד 38 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022

מסד נתונים לקביעת שיעור ההיוון השנתי :

הערת	שיעור תשואה שנתי	תאריך העסקה	הנושא/הנכס
מסחר/שימוש מעורב			
במסגרת עסקה הכוללת גם חלקים במגדל חגי' בת"א (משרדים), רכשה סלע חלקים (80%) במרכז מסחרי בחולון. דמי"ש השנתיים בנכס 7.9 מ"ש. משקף NOI שנתי של 5.78%	5.78%	יול-22	מרכז מסחרי, חולון
סלע נדל"ן דיווחה כי רכשה מבנה סיטי סנטר בשד' בן גוריון 6, חיפה, בשטח בניו 36,067 מ"ר שכולל שטח מסחרי כ- 4,510 מ"ר, שטח משרדים כ- 2,397 מ"ר ומלון בשטח של כ- 3,618 מ"ר (88 חדרים) ו- 315 מקומות חניה, התמורה 76 מיליון ש"ח. דמי"ש שנתיים נטו (NOI) בתפוסה מלאה 5.53 מיליון ש"ח. משקף שיעור תשואה של 7.27%	7.27%	מאי-22	סיטי סנטר, חיפה (מסחר, משרדים ומלון)
חברת ריט 1 מדווחת על רכישת מחצית הזכויות (50%) מחברת "אלקטרה נדל"ן" במתחם SOHO שבנתניה. מחיר הרכישה 126.25 מ"ש (ש"ח). ע"פ הפרסום במגנא, NOI במתחם בתפוסה מלאה הינו בסך כ- 8.2 ש"ח בשנה. למועד הדיווח, הנכס בתפוסה של 95%.	6.50%	אוק-21	מתחם "SOHO", נתניה
חברת עזריאלי מדווחת על רכישת מלוא הזכויות (100%) בקניון מול הים באילת. מחיר הרכישה (1,310 מ"ש ש"ח). ע"פ הפרסום במגנא, NOI בקניון לשנת 2021 הינו בסך של 86 מ"ש ש"ח בשנה. העסקה הושלמה בתאריך 03/07/2022	6.56%	אוק-21	קניון מול הים אילת
טווח שיעורי התשואה בעסקאות			
משרדים - תעשייה היי טק - חניה / שימוש מעורב כולל מסחר/בתי אבות/מרפאות			
במסגרת עסקה הכוללת גם חלקים במרכז מסחרי בחולון, רכשה סלע נדל"ן 6 קומות משרדים + 90 חניות במגדל הצפוני (חגי', רח' הארבעה). דמי"ש השנתיים בנכס 16.8 מ"ש. משקף NOI של 5.7%	5.70%	יול-22	משרדים וחניות במגדלי הארבעה, ת"א
מגנא: מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מביט אבות נוף הגפן בחיפה בתמורה ל- 23.25 מ"ש, ה- NOI עבור 50% בסך 1.47 מ"ש עם מנגנון עליה בכ"ד. הרוכש הנוסף של 50% הינו השוכר של הנכס. שכ"ד ממוצע לתקי' השכירות כ- 1,942 ש"ח/מ"ש/חודש.	6.52%	מאי-22	חיפה, בית אבות סיעודי
סלע נדל"ן זכתה בהתמחרות מכוחה תרכוש מבלי"ל את זכויות 100% מהבעלות בבניין בן 13 קומות ו-5 קומות חניה ברח' יהודה הלוי 30-36 הידוע כ"בית מאנ"י" בשטח כולל של כ- 22,100 מ"ר + 208 חניות תתי"ק. לזכותו של בנק לאומי לשכור את הנכס מהחברה לתקופה של עד 12 חודשים נוספים, במהלכה ישלם הבנק דמי"ש בשיעור 6% על סכום התמורה. להערכת החברה, NOI החזוי לגבי כל השטח המניב בתפוסה מלאה יעמוד על כ- 32 מ"ש ש"ח המהווים שיעור תשואה של כ- 5.1%.	5.10%	אפר-22	משרדים וחניות, יהודה הלוי, תל אביב
מגנא: סלע קפיטל רכשה 4 קומות בשטח כולל 3,350 מ"ר משרדים, כ- 1,000 מ"ר מחסנים, 85 מקומות חניה וכזויות נוספות בתמורה ל- 115 מיליון ש"ח. ה- NOI (דמי"ש נטו) צפויים להסתכם לסך של 7 מיליון ש"ח, משקפים תשואה של 6.4% ביחס לסכום הרכישה לא כולל שווי זכויות נוספות המוערכות בכ- 6 מיליון ש"ח.	6.40%	אפר-22	חלקים ממגדל פלטינום ת"א - משרדים וחניות
מידע פנימי - מרפאות בשטח לשיווק של כ- 2,803 מ"ר מוסכרות לפי דמי"ש שנתיים של כ- 2.14 מ"ש/שנה/מכרז במחיר של כ- 33 מיליון ש"ח.	6.50%	נוב-21	מרפאות ב"מגדל העצמאות", רח' העצמאות עכו
מגנא: סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, דיווחה ביום 02.08.2021 כי רכשה בית אבות סיעודי ברחוב הניצחון 13 טבריה בשטח בניו כ- 7,000 מ"ר הבנוי על מגרש בשטח של 3,575 מ"ר וכולל 7 מחלקות סיעודיות (246 מיטות) לפי מחיר של 91 מיליון ש"ח (לא כולל מס רכישה). ה- NOI דמי"ש שנתיים נטו מסתכמים ב- 6.2 מיליון ש"ח.	6.81%	אוג-21	טבריה, בית אבות סיעודי
מגנא: "גירון פיתוח ובנייה" הודיעה כי ביום 22/03/2021 רכשה חלקים במגדל "בית אבגד", רמת - גן (חניה, מסחר ומשרדים) בשטח בר השכרה של 4,500 מ"ר ו- 83 חניות לפי מחיר של 78 מיליון ש"ח. התפוסה כ- 92%, דמי"ש בתפוסה הני"ל 4.2 מיליון ש"ח בשנה ובתפוסה מלאה 4.6 מיליון ש"ח בשנה. התשואה 5.9% (בהנחת תפוסה מלאה).	5.90%	מרץ-21	הבורסה רמת גן, חלקים במגדל "בית אבגד" (משרדים, מסחר וחניה)
טווח שיעורי התשואה בעסקאות			
אחסנה/תעשייה / לוגיסטיקה			
מניבים קרן הריט החדשה דיווחה כי התקשרה בהסכם לרכישת מחצית מזכויות במתחם תעשייה/תע"מ/אחסנה ומשרדים. סה"כ כ- 16,217 מ"ר. התפוסה בנכס 97% NOI צפוי (בתפוסה מלאה) 4.25 מ"ש (חלק החברה).	5.99%	ינו-22	תעשייה, משרדים ואחסנה, קיסריה
מגה אור מכרה 50% במקרקעין במודיעין (אזוה"ת ליגד). בד בבד עם ההתקשרות, ייבנה עבור הרוכש (שישכור את הנכס) מבנים כ- 42,000 מ"ר שיושכרו בדמי"ש המשקפים (בניכוי רווח יזמי), לפי עלות התקמה הצפויה שיעור תשואה של כ- 5.7%.	5.70%	יוני-21	שטחי לוגיסטיקה ואחסנה, מודיעין
מגנא: ריט 1 בע"מ רכשה ב- 22/3/2021 מבנה אחסנה בשטח 15,600 מ"ר בתמורה ל- 80.2 מיליון ש"ח + 11 מיליון ש"ח עבור שטח של 2,500 מ"ר שהמוכר התחייב לבנות עבור הקונה. דמי"ש שנתיים 4.58 מיליון ש"ח ו- 5.28 מ"ש שמוגלים את התוספת הני"ל. יתרת תקופת השכירות הינה כ- 9 שנים + 2 תקופות אופציה נוספות לשוכר.	5.80%	מרץ-21	א"ת נאות חובב - אחסנה
אמות השקעות רכשה מחצית הזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חיים בתמורה ל- 71 מ"ש. הנכס מושכר ל- 10 שנים לגלובוס אריות ומשלוחים בינלאומיים וצפוי להניב 8.1 מ"ש בשנה. המרל"ג בשטח בניו כ- 18.5 אלף מ"ר בניו על חטיבת קרקע בשטח 31 דונם, ממוקם בין כביש 6 לכביש 40 ליד מחלף שורק. כלכליסט	5.70%	מרץ-21	קיבוץ חפץ חיים - לוגיסטיקה
טווח שיעורי התשואה בעסקאות			
סקירה ע"י שמאי ממשלתי			
פורסם ב- 04.08.2022 ע"י השמאי הממשלתי	מסחר : 6.7% משרדים : 6.7% תעשייה : 6.7% לוגיסטיקה : לא פחות מ- 5%	מחצית שנה 2021	סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שנה של 2021

עמוד 39 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022

12.3.3. סקר שוק

- **סקר מחירים לשימושי מסחר** (הנתונים מהנכס הנישום)
 חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל).

הוצגו לעיוננו על ידי החברה, דמי השכירות המבוקשים לכל אחת מהיחידות הפנויות.

דמי השכירות המבוקשים הממוצעים הינם בסך של כ- 190 ₪/למ"ר בחודש, לשטח פנוי/שטח שעתיד להתפנות בהיקף של כ- 786 מ"ר (לא כולל 88 מ"ר ממ"קים בגינם יקבעו דמ"ש נמוכים יותר).

סה"כ שטח פנוי/עתיד להתפנות (ללא ממ"קים) מסתכם בהיקף של כ- 698 מ"ר.

קבענו בגין שטחי מסחר פנויים אלו, בהיקף של 698 מ"ר, דמ"ש ראויים ממוצעים של כ- 176 ₪/למ"ר בחודש לעומת 190 ₪ למ"ר בחודש המבוקשים ע"י החברה.

בגין שטחי הממ"קים קבענו דמ"ש בסך של 50 ₪/למ"ר בחודש.

- **סקר מחירים לשימושי משרדים** (הנתונים מהנכס הנישום)
 חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל).
 קבענו דמ"ש ראויים כדלקמן:

קביעת דמ"ש ראויים:		
₪	55	קבענו ללא שינוי ביחס ל- 31.12.2021
₪	60	לשטחים ברמת גמר קיימת

ללא שינוי ביחס לקביעתנו למועד 31.12.2021.

- **סקר מחירים לשימושי מחסנים**

דמי השכירות הממוצעים לשטחי מחסנים הינם כ- 27.4 ₪/למ"ר בחודש (27.4 ₪ = 204.4 מ"ר / 5,603 ₪/בחודש).
 דמ"ש אלו נקבעו על ידינו כראויים.



12.4. תחשיב השווי

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים חוויים במועד קובע	דמ"ש למ"ר מושכר בחדש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחדש	שיעור היוון שנתי	מקדם דחיה/ מקדם היוון	סה"כ שווי	שווי למ"ר (ש)
		פנוי	מושכר								
מסחר	מושכר		2,384.1	ש 4,911,668	ש 171.7	ש 5,436,100	ש 190.0	6.50%		ש 83,632,304	ש 35,079
עוגן - מרכז	מושכר		1,412.9	ש 1,935,493	ש 114.2	ש 2,126,377	ש 125.4	5.91%		ש 32,728,433	ש 23,164
מסחר- פדיון	מושכר		132.1	ש 344,668	ש 217.5	ש 465,383	ש 293.6	7.50%		ש 6,205,110	ש 46,980
מסחר- תוספת מפדיון	מושכר			ש -	ש -	ש -	ש -				
משרדים- קופות חולים	מושכר		5,295.2	ש 4,770,082	ש 75.1	ש 3,869,434	ש 60.9	6.50%		ש 59,529,759	ש 11,242
משרדים	מושכר		2,076.4	ש 1,580,498	ש 63.4	ש 1,578,290	ש 63.3	7.00%		ש 22,547,006	ש 10,859
מחסנים	מושכר		204.4	ש 67,231	ש 27.4	ש 67,231	ש 27.4	6.50%		ש 1,034,326	ש 5,061
רווחי השמל				ש 397,775	ש -	ש 373,000	ש -	8.00%		ש 4,662,500	ש -
היוון יתרון כלכלי ליחידות בדמ"ש גבוהים ביחס לראויים						ש 900,648	ש -	6.50%		ש 1,161,984	ש -
תוספת בגין יחידות המתפנות לאחר מועד קובע, אליהן התייחסו כפנויות + "גרייסים" ב- 2 יחידות										ש 197,944	ש -
סה"כ שטחים מניבים			11,505.1	ש 14,007,416		ש 14,816,464		7.00%		ש 211,699,366	
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה		785.9	ש 1,384,360	ש -	ש 1,660,685	ש 176	7.50%		ש 22,142,464	ש 28,176
משרדים	פנוי		163.8		ש -	ש 108,075	ש 55	7.50%		ש 1,441,000	ש 8,800
מחסנים	פנוי		183.5		ש -	ש 60,370	ש 27	7.50%		ש 804,928	ש 4,386
סה"כ שטחים פנויים			1,133.1			ש 1,829,129	ש 135	7.50%		ש 24,388,392	
תוספת/הפחתה מניהול				ש -41,677	ש -	ש -37,000	ש -	6.50%		ש -569,231	ש -
סה"כ			12,638	ש 15,350,099		ש 16,608,593	ש 110	7.05%		ש 235,518,527	
תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות										ש 18,839,085	ש -
תשלומים חוזיים לר.מ.י / היטל השבחה (המופחתים מהשווי)										ש -1,382,804	ש -
השקעות חוזיות בשיפוץ ושדרוג המתחם										ש -3,924,000	ש -
סה"כ שווי במעגל										ש 249,050,808	
שיעור תשואה כולל (בתפוסה מלאה)		7.05%									
שיעור תפוסה		91.0%									
שיעור תשואה כולל (לנכס במצבו)		6.67%									

124,530,000 ₪ -

מהנ"ל זכויות החברה (50%), במעגל

עמוד 41 מתוך 45
 10938.1.101.16-1
 15.08.2022

13. קביעת השווי הוגן לנכס

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי הוגן" לנכס שבנדון במצבו **בשלמות**, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים בגבולות הסך של **249,050,000 ₪** (מאתיים ארבעים ותשעה מיליון וחמישים אלף ₪).

מהנ"ל שווי זכויות החברה, במעוגל - **124,530,000 ₪**
 (מאה עשרים וארבעה מיליון חמש מאות ושלושים אלף ₪)

לא כולל מע"מ.

13.1. הפחתות מאומדן השווי להיטל השבחה ו/או תשלומים ל- ר.מ.י.
 הופחת באומדן השווי.

13.2. בדיקת רגישות לתאריך הקובע

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון בנכס:

שינוי בדמ"ש	שווי הנכס
107,840,000 ₪	1.0%
115,660,000 ₪	0.5%
124,530,000 ₪	0.0%
134,950,000 ₪	-0.5%
146,950,000 ₪	-1.0%



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה. נתוני השכירות לצדדי ג' (במידה וקיימים), חברת הניהול (היכן שקיימת), השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותה בלבד.

מצ"ב :

נסח רישום מקרקעין מתאריך 30.05.2022 - 2 עמודים



שמואל מקרקעין
עודד האושנר
מהנדס אזרחי

בכבוד רב,

עודד האושנר

מהנדס אזרחי ושמואי מקרקעין

תפוצה: 1-2. רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

עמוד 43 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תאריך	30/05/2022	כ"ט אייר תשפ"ב	שעה: 15:38
נכס מס'	103427		
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية			
משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE			
לשכת רישום מקרקעין: נתניה העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 9901 חלקה: 6			
הנכס מצר ע"י שטר: 12689/2009 מיום: 24/06/2009 סוג שטר: פרצלציה לא רצונית			
תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר		
עיריית נתניה	18,851.00		
המספרים הישנים של החלקה			
9901/1			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
15876/2013/4	22/07/2013	מכר	הראל חברה לביטוח בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
520004078	חברה		
החלק בנכס			
46525 / 100000			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
15876/2013/4	22/07/2013	מכר	א.א.מ. -עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
512310509	חברה		
החלק בנכס			
885 / 100000			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
15876/2013/5	22/07/2013	עודף	רבוע כחול דל"ן בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
513765859	חברה		
החלק בנכס			
50000 / 100000			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
27321/2020/1	29/10/2020	מכר ללא תמורה	הראל חברה לביטוח בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
520004078	חברה		
החלק בנכס			
259 / 10000			
משכנתאות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
10807/2017/3	17/05/2017	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי		
510705197	חברה		
החלק בנכס			
50000 / 100000			
דרגה			
ראשונה			
ללא הגבלת סכום			
עמוד 1 מתוך 3			

עמוד 44 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022





האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

30/05/2022 כ"ט אייר תשפ"ב שעה: 15:38	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل
103427	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: נתניה	
העתק רישום מפנקס הזכויות			
גוש: 9901 חלקה: 6			
על הבעלות של: רבע כחול גדל"ן בע"מ			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12689/2009/1002	24/08/2009	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עירית נתניה
בתנאי שטר מקורי			
14979/1997/1			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1662/2011/1	24/01/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עירית נתניה
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	סוג זיהוי
10807/2017/2	17/05/2017	עדכון פרטי זיהוי בהערת אזהרה לפי ס. 126	מס' זיהוי
בתנאי שטר מקורי			
1030/2014/1			
הערות: הממנות מעשיית עסקה			
שטר תיקון: 10807/2017			
על כל הבעלים			
זיקות הנאה			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה
21478/2015/1	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה
טיאור הזיקה			
מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברחב של 8 מ' ובשטח של 516 מ"ר, כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשרי המצ"ב.			
שם המוטב			
לטובת			
כלל הציבור			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה
21478/2015/2	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה
טיאור הזיקה			
מעבר לציבור החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשרי המצ"ב.			
שם המוטב			
לטובת			
כלל הציבור			
סוף נתונים			
עמוד 2 מתוך 3			

עמוד 45 מתוך 45
10938.1.101.16-1
15.08.2022

