

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

30 ביוני 2024



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. החברה בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנותה הפיננסית והיא פועלת בשיעור מינוף נמוך. החברה מבצעת טיוב נכסים באופן שוטף ופועלת לאיתור המיקומים האטרקטיביים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - מיקומים עם גישה תחבורתית נוחה, ונכסים שהופכים להיות בולטים בסביבתם האורבנית. חברת 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.

רבוע 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

נכסים מסחריים

160 אלפי מ"ר

כ-99% תפוסה

שווי נכסים

3,289 מ' ש"ח

כולל 89 נכסי סופרים



נכסי החברה



נכסי משרדים

50 אלפי מ"ר

כ-89% תפוסה

שווי נכסים

668 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים

52 אלפי מ"ר

כ-88% תפוסה

שווי נכסים

2,472 מ' ש"ח



פרויקטים ביזום ותכנון⁽¹⁾

כ-600

אלפי מ"ר מניבים

כ-11.5

אלף יח"ד



נכסי לוגיסטיקה ואחסנה

45 אלפי מ"ר

כ-100% תפוסה


שווי נכסים

450 מ' ש"ח




תחשיב אחוזי התפוסה של נכסי החברה הינו על בסיס הסכמים תחומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים.
 (1) השטחים ויחידות הדיור המצויינים לעיל הינם לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים ומתחמי התחדשות עירונית (כולל חלקם של שותפים שונים), מרביתם משויכים לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי יזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. בהתאם חלק מפרויקטים אלו אף אינם מקבלים ביטוי, או מקבלים ביטוי באופן שונה מהותית, בדוח התקופתי לשנת 2023 או בדוחות הרבעוניים של החברה. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל (א/א) יחידות הדיור שיקללו בהם) שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

נתונים ליום 30 ביוני 2024

CAP RATE 
6.6%


שיעור תפוסה (2) 
96%


שטח ביזום (3) 
אלפי מ"ר מניבים **600**
אלפי מ"ר יח"ד **11.5**

שטח להשכרה 
(כולל שטחי חניונים בסך של כ- 145 אלפי מ"ר)
אלפי מ"ר **476**


EPRA NRV 
מיליארד ש"ח **4.6**

סך נכסי המאזן 
מיליארד ש"ח **10**

FFO Q2 2024 (4) 
מ' ש"ח **80**

NOI Q2 2024 (4) 
מ' ש"ח **106**

נכסים לא משועבדים
למועד פרסום הדוחות 
מיליארד ש"ח **4.4**

חוב ל-CAP, נטו 
49%- כ

מח"מ חוב משוקלת 
שנים **2.3**

ריבית חוב משוקלת 
1.7%

(2) על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים.

(3) ראה הערת שוליים 1 בעמוד הראשון.

(4) מדדי ה- FFO וה- NOI כוללים סך של כ- 10 מיליון ש"ח בגין תקופה של שישה חודשים החל מיום 1 בינואר 2024, בעקבות השלמת העסקאות לרכישת הזכויות הנוספות במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני 30 ביוני 2024

פרק א עדכון לתיאור עסקי התאגיד

פרק ב דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג דוחות כספיים

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



פרק א

עדכון לתיאור עסקי

התאגיד



פרק א' - עדכון לתיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 לשנת 2023 (כהגדרתו להלן). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי לשנת 2023, אלא אם צוין במפורש אחרת.

הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעון הראשון לשנת 2024 ותוארו בפרק א' לדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024 (כהגדרתו להלן).

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. מונחים והגדרות

בדוח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה להלן, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"אלון רבוע כחול"	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ-56.3% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;
"אקסטרה מייל"	אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.ג'י.אס) בע"מ, שהינה חברה בשליטתו, בעקיפין, של מר מוטי בן-משה, ושימשה כמפיצה וכרכזת הנפקה בהנפקות של החברה;
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון המצורף לדוח רבעוני זה כפרק ב';
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024"	הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2024, שפורסם ביום 29 במאי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-053707);
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024, המצורפים לדוח רבעוני זה כפרק ג';
"הדוח התקופתי לשנת 2023"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-036594);
"החברה" או "התאגיד"	רבוע כחול נדל"ן בע"מ;
"הצעת חקיקת נדל"ן יזמי"	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016;
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חברת הקניון"	קניון העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;

גלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (שמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, קרפור-מגה הינה חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן בע"מ, שבשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ;	"מגה" או "קרפור-מגה"
22 באוגוסט 2024;	"מועד אישור הדוח"
פרויקט בהקמה של הריסה ובניה מחדש של מגורים ומסחר, בפינת הרחובות עווד 4 ואשרמן 32 בתל אביב-יפו, במקרקעין הידועים גם כחלקות 24 ו-46 בגוש 6163, כמפורט בסעיפים 8.4.12 ו-9.7 לדוח התקופתי לשנת 2023;	"פרויקט אשרמן"
פרויקט בהקמה שישלב שטחים למגורים (כולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין הידועים כחלקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי התעסוקה הינו 100% וחלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה) הינו 50%, כמפורט בסעיף 9.6.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023);	"פרויקט תוצרת הארץ"
מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמנאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, המוחזק (100%) באמצעות חברת הקניון;	"קניון TLV"
תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024;	"הרבעון השני"
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"רבוע נדל"ן היצירה"
30 ביוני 2024;	"תאריך הדוח על המצב הכספי"
תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024;	"תקופת הדוח"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"

2. חלוקת דיבידנדים (סעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 60 מיליון ש"ח שהוכרז ביום 3 ביולי 2024, ושולם ביום 22 ביולי 2024, ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה (סעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

לפרטים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה סעיף 7 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023 וכן האמור בסעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

4. מבנים מניבים מהותיים מאוד (סעיף 8.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

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

בתקופת הדוח, החברה רואה ב-58 מנכסיה המיועדים להפעלת סופרמרקטים והמושכרים לקרפור-מגה, כנכס אחד, זאת הואיל והנכסים האמורים מושכרים לשוכר אחד, הינם בעלי מאפיינים דומים, חשופים לסיכונים דומים ומדווחים להנהלת התאגיד יחדיו. יצוין, כי כל אחד מהנכסים בקבוצת הנכסים כאמור אינו מהווה נכס מהותי לחברה כשלעצמו. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, היוו כ-15% מסך הכנסות החברה¹ בתקופת הדוח.

יצוין, כי בתקופת הדוח קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה אינה כוללת שני סניפי סופרמרקט המושכרים לקרפור-מגה, כדלהלן: (1) סניף שתקופת השכירות שלו עתידה להסתיים בשנת 2025; (2) סניף אשר תקופת השכירות ביחס אליו, החלה במהלך תקופת הדוח.

4.1.1. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2024		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%) ^(א)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2023			
1,417,340	1,421,080	1,469,090	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
75,074	22,742	23,477	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
216,488	3,740	48,010	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.3%	6.4%	6.4%	שיעור תשואה (%)
1,220	1,476	1,484	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (שנתי) (ש"ח)
--	--	--	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(א) הקבוצה כוללת סניף סופרמרקט במרכז המסחרי אלון קריית השרון בנתניה.

במהלך הרבעון השני לשנת 2024 השלימה החברה עסקה לרכישת יתרת הזכויות (50% זכויות נוספות) במרכז המסחרי אלון קרית השרון בנתניה (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.3.5 לדוח הדירקטוריון). נתוני הרבעון השני לשנת 2024, כוללים את נתוני הנכס במלואו (100%) החל מיום 1 בינואר 2024, בהתאם לתנאי העסקה. יצוין כי נתוני סניף סופרמרקט במרכז המסחרי אלון בקרית השרון נתניה כלולים גם במסגרת נתוני המרכז המסחרי בקרית השרון כפי שמוצגים בנספח ב' לדוח הדירקטוריון ובהערכת השווי (המצורפת לדוח זה).

(ב) השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, אינו כולל שווי זכויות בנייה. עוד יצוין בהמשך לאמור בסעיף 8.8.1.1 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023, ביחס לפרויקט אשרמן, עם תחילת העבודות הצפויה במהלך שנת 2024, צפוי להיגרע סניף הסופרמרקט, המצוי בשטח עליו יוקם הפרויקט, מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה.

¹ על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, לפי שיעור החזקת החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

4.2.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2024		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2023			
1,864,000	1,864,000	1,864,000	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
93,377	23,902	24,530	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
83,827	(48)	(2,799)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
88%	88%	85%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
5%	5.1%	5.4%	שיעור תשואה (%)
228	232	234	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח) ^(ג)
441	318 ^(ד)	377	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

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

(ב) שיעור התפוסה הממוצע, מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.

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

(ד) הנתון הושפע מחוזה שכירות אחד, שנחתם במסגרת פשרה בהליך משפטי עם שוכר בסגמנט ייחודי, בגין שטח גדול באופן יחסי ליתר החוזים שנחתמו בתקופה.

4.2.2 הערכת שווי הנכס

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 ביוני 2024 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2023, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2023 ראו הטבלה בסעיף 8.8.2ט לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות מעריך השווי, לרבות אודות השכלתו וניסיונו ראו סעיף 8.6.1.1 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023 והערכת השווי אשר צורפה לדוח התקופתי לשנת 2023 כאמור.

פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) (סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

בהמשך לאמור בסעיף 9.5.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, בטבלה שלהלן יפורטו פרויקטי התחדשות עירונית המצויים בשלבי תכנון ראשוניים בהם מעורבות שותפויות הפרויקט, כהגדרתן בסעיף 9.5.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, אשר לגביהם הוסכם עם נציגות הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי (להלן: "הסכם הפינוי בינוי") והחברה פועלת להחתמת הדיירים על הסכם הפינוי בינוי:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר יח"ד קיימות	מספר יחידות מבוקשות ⁽²⁾	שיעור הדיירים (החתומים) (מתוך סך הדיירים) פרסום הדו"ח ⁽³⁾	מועד תחילת הביצוע ההחלטות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים ⁽⁴⁾
קאליב	ראשון לציון	50%	85	272	כ-52%	04.12.2022	2025
שפירא	גדרה	30% ⁽¹⁾	204	714	כ-44%	3.11.2022	2025
גרשון שץ	נתניה	50%	140	590	כ-67%	27.03.2023	2025
רוטנברג	נתניה	50%	30	120	כ-70%	18.07.2023	2026
צג בנות א'	ראשון לציון	50%	88	290	כ-51%	05.12.2023	2025
השומר	ראשון לציון	50%	56	179	כ-5%	02.06.2024	2027
הכובש	ראשון לציון	50%	32	102	כ-37%	18.06.2024	2027

[1] בפרויקט זה קיים שותף נוסף שהינו צד שלישי.

[2] הנתון כפוף להשלמת הליכים תכנוניים ואישורי הרשויות.

[3] יובהר, כי חלק מהחותמים טרם הסדירו את רישום זכויות הבעלות / החכירה (או הארכתה), לרבות נוכח טעויות סופר ברישומים אלו, ובהתאם ההתקשרות עמם כפופה גם להשלמת הליכי רישום אלו.

[4] תביעת דייר המסרב לקידום הפרויקט עלולה לעכב את לוחות הזמנים לחתימת כלל הדיירים.

בנוסף לפרויקטים המתוארים בטבלה לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, מעורבים החברה והשותף², על פי הסכם המסגרת באמצעות תאגידיים בהם הם מחזיקים, בקידום של כ-12 מתחמי התחדשות עירונית בהם נבחר תאגיד (מבין התאגידיים המוחזקים) על ידי נציגות הדיירים כיום הפרויקט, כאשר בשלב זה מתקיים מ"מ עם נציגות הדיירים בקשר עם נוסח הסכם הפינוי בינוי. כמו כן, החברה פועלת לאיתור והתקשרות עם דיירים במתחמי התחדשות עירונית נוספים.

למועד פרסום הדוח, החברה רואה בפרויקטים של התחדשות עירונית כפרויקטים בעלי היתכנות³, ככל שמתקיימים בהם שני התנאים הבאים, באופן מצרפי: (1) הושגה הסכמה של למעלה מ-67% מבעלי הזכויות בפרויקט; (2) הופקדה בקשה לשינוי תב"ע שתחול על הפרויקט או קיומה של תב"ע מאושרת שחלה על הפרויקט.

המידע הכלול בסעיף זה, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרויקטי התחדשות עירונית הינם פרויקטים ארוכים ומורכבים שנמשכים מספר שנים והוצאתם אל הפועל תלויה, בין היתר, בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, קבלת פטורים הנוגעים למיסוי העסקה, הליכי תכנון מורכבים ותנאי שוק משתנים. בנוסף, קיימת אי ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט.

יובהר כי עד למועד שבו כלל הדיירים במקרקעי הפרויקט חתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלים הקבועים בו, אין לחברה זכויות במקרקעין עליהם יוקם הפרויקט.

² ובמקרים בהם ההתקשרות לצורך הקמת הפרויקט הינה במשותף עם צד ג', אזי החברה, השותף ואותו צד ג'.

³ לעניין זה ראו שו"ת 105-21 שפורסמה באתר רשות ניירות ערך.

6. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - שהינו מהותי מאוד (סעיף 9.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

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

2022	2023	2024		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון I	רבעון II		
416,911	416,911	416,911	416,911		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)
52,032	55,346	56,281	57,033		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (ב)
103,210	259,392	301,602	331,982		עלויות מצטברות בגין בניה
28,903	31,080	31,876	32,279		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
601,056	762,729	806,670	838,205		סה"כ עלות מצטברת
611,161	774,512	820,251	850,147		סה"כ עלות מצטברת בספרים
(152,196)	(364,562)	(425,537)	(489,035)		עלויות שנגרעו לרווח והפסד
458,965	409,950	394,714	361,112		סה"כ עלות מופחתת בספרים
30,030	30,030	30,030	30,030		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
6,964	3,650	2,715	1,963		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (א)
^(א) 327,272	176,256	134,167	104,478		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
7,231	5,054	4,258	3,855		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
371,497	214,990	171,170	140,326		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
29%	62%	71%	78%		שיעור השלמה [כספית] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	2024		מועד השלמת בנייה צפוי (ד)

(א) עלות המלאי המופחתת אינה כוללת כ- 5.2 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יועצים.

(ג) העלויות צמודות למדד תשומות הבניה שהתפרסם במועד הרלוונטי.

(ד) יתכן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפוקות העבודה אשר לא צפוי כי ישפיע על התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים.

2022	2023	2024		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון I	רבעון II		
34	19	4	13	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,028	1,995	351	1,169	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
39,074	45,523	42,653	41,495	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת בש"ח
-	-	-	-	שטחי מסחר	
222	241	245	258	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
20,236	22,232	22,583	23,752	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
32,972	34,098	34,232	34,589	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה בש"ח ^(א)
-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,412,193	1,425,552	1,426,536	1,426,819	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
707,610	806,334	821,664	872,719	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
57%	62%	63%	66%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
168	149	145	132	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים ^(א)
17,641	15,646	15,295	14,126	יחידות דיור (מ"ר)	
400	400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)	
284,644	319,927	331,210	317,049	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)^(א)	
			5 (499 מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]	
			45,093	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

* הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

(א) יצוין כי הנתונים כוללים 60 יחידות דיור להשכרה (דיור בהישג יד) אשר בכוונת החברה והשותפים לפעול למכירתן לצד ג', כפי שמתאפשר על פי הוראות הסכם החכירה, ועל כן דירות אלו מסווגות למלאי.

7. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב אשרמן 32 בתל אביב - שהינו מהותי מאוד (סעיף 9.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

7.1. נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 100%)	
		רבעון I	רבעון II		
-	103,066	104,727	104,727		עלויות שהושקעו
-	10,742	12,024	12,142	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	113,779	116,772	116,869	סה"כ עלות מצטברת	
-	113,779	116,772	116,869	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
-	113,779	116,772	116,869	סה"כ עלות מופחתת בספרים	
-	1,998	337	348	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	18,656	17,324	17,232	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	102,514	102,514	102,514	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	1,569	1,569	1,569	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	124,737	121,765	121,663	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	-	-	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
-	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

(א) כולל עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע.

2022	2023	2024		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 100%)	
		רבעון I	רבעון II		
-	30	30	5	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	2,761	2,670	585	יחידות דיור (מ"ר)	
-	32,726	34,724	33,320	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת בש"ח
-	30	60	65	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	2,761	5,431	6,016	יחידות דיור (מ"ר)	
-	32,726	33,708	33,671	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה בש"ח
-	320,406	320,406	320,406	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ^(א)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	93,966	183,069	202,560	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	29%	57%	63%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	59	29	24	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	6,454	3,784	3,199	יחידות דיור (מ"ר)	
-	79,685	47,952	40,573	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
			4 (495 מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]	
			33,159	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

(א) ההכנסות כוללות רכיבי מימון והכנסה בסך של 3.6 מיליון ש"ח בגין הקמת המקלט הציבורי לעיריית תל אביב.

הקרקע ב-Point Wells, סיאטל, ארה"ב (סעיף 8.9.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

בהמשך לאמור בביאורים ה-9 (5) ו-20ב(2) לדוחות הכספיים פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 11.3 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023 ובהמשך לאמור בסעיף 8 בפרק א' לדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024, החברה החזיקה, באמצעות תאגיד ייעודי בבעלותה המלאה ("BSRE PW"), חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, סיאטל וושינגטון, ארה"ב ("הקרקע בסיאטל").

ביום 27 ביוני 2024 התקשרו BSRE PW וצד שלישי שאינו צד קשור ("הרוכש"), בהסכמים מפורטים, לפיהם, בין היתר, הזכויות בקרקע בסיאטל יועברו לרוכש בתמורה לכ-52 מיליון דולר ארה"ב, כאשר 24 מיליון דולר ארה"ב ישולמו במזומן ו-28 מיליון דולר ארה"ב בשטר חוב בפריסה של 3 שנים ("ההסכמים"). לאור ההתקשרות בהסכמים, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח לפני מס בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

על פי ההסכמים הוענק שיפוי מטעם הרוכש ביחס לכל אחריות בנושאים סביבתיים לרבות מכוח החוקים המדינתיים או הפדרליים, ובכלל זה – בגין חיוב ו/או תשלום ו/או העלויות וההוצאות הכרוכות בכך, לרבות בקשר עם פעולות פירוק המחוברים וניקוי הקרקע בסיאטל מזיהומים, ובגין כל העלויות וההוצאות הקשורות לכך.

ההסכמים כוללים הוראות בדבר ויתור הדדי של הצדדים על טענות וכן הוראות בדבר מחיקתו וסיומו של ההליך המשפטי כמפורט בביאור 20ב(2) לדוחות הכספיים הכלולים בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 (להלן בסעיף זה: "ההליך המשפטי").

העסקה נשוא ההסכמים הושלמה בסמוך לאחר ההתקשרות בהם ובתחילת חודש יולי 2024, התקבלה החלטת בית המשפט בווינגטון, ארה"ב בדבר סיומו ומחיקתו של ההליך המשפטי, למעט סמכות אכיפת הפשרה שבין הצדדים כמפורט בהסכמים, ככל שהדבר יידרש.

לפרטים נוספים על אודות ההסכמים האמורים והשלמתם ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 29 במאי 2024, 2 ו-30 ביוני 2024 (אסמכתאות מספר: 2024-01-053695, 2024-01-058029 ו-2024-01-066226, בהתאמה).

הון אנושי (סעיף 13 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

9.1 בהמשך לאמור בסעיף 13.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, יצוין כי ביום 3 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (להלן: "אסיפת יוני 2024"), בין היתר, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה (להלן: "מדיניות התגמול").

לפרטים נוספים על אודות מדיניות התגמול שאושרה באסיפה האמורה ראו דוח מיידי (מתקן) בדבר זימון אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה, כפי שפרסמה החברה ביום 23 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-053634) (להלן: "דוח זימון אסיפת יוני 2024"), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.⁴

מדיניות התגמול האמורה צורפה כנספח א' לדוח זימון אסיפת יוני 2024.

⁴ ראו גם דיווח מיידי בדבר תוצאות אסיפת יוני 2024 כפי שפרסמה החברה ביום 4 ביוני 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-056608).

10. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023

10.1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

10.1.1. מדיניות תגמול

לפרטים נוספים אודות אישור מדיניות תגמול לנושאי משרה במהלך תקופת הדוח ראה סעיף 9 לעיל.

10.1.2. מר מוטי בן-משה, יו"ר דירקטוריון החברה

בהמשך לאמור בסעיף 7.1.2 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023, יצוין כי ביום 3 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת (ביושבה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות מלאה ובשליטתו של מר מוטי בן-משה, בהסכם לפיו יוענקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות מר בן-משה, בהיקף של 80% משרה, החל מיום 5 במרץ 2024 ולתקופה של שלוש שנים נוספות ממועד אישור האסיפה.

לפרטים נוספים אודות עיקר תנאי הכהונה של מר בן-משה, לרבות נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור ההתקשרות, ראו סעיפים 6 ו-7 לדוח זימון אסיפת יוני 2024, אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

10.1.3. מר אורי אלטשולר, מנכ"ל החברה

בהמשך לאמור בסעיף 7.2.1 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023, בדבר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק בשיקול דעת למר אלטשולר בגין שנת 2023 בגובה התמורה החודשית בגין שלושה חודשים, מתוכם מענק בגובה התמורה החודשית בגין חודשיים כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, יצוין כי ביום 3 ביוני 2024 אישרה אסיפת יוני 2024, מענק חד פעמי בסך של 300 אלפי ש"ח למר אלטשולר בגין פועלו במהלך תקופת כהונתו בחברה בשנת 2023, וזאת בחריגה ממדיניות התגמול של החברה.

לפרטים נוספים אודות המענק האמור, לרבות נימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאישור המענק האמור, ראו דוח זימון אסיפת יוני 2024.

10.2. השליטה בחברה (סעיף 8 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023)

בהמשך לאמור בסעיף 8 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023, ולסעיף 9.2 בפרק א' בדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024, יצוין כי למועד אישור הדוח, מחזיק מר בן-משה (באמצעות אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ במישרון) במניות החברה המהוות כ-2.06% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא) ומזכויות ההצבעה בחברה.⁵

10.3. עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי בהן (סעיף 9 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023)

10.3.1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

התקשרות למתן שירותי יו"ר הדירקטוריון על-ידי מר מוטי בן-משה

לעניין הענקת שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות מר בן-משה, ראו האמור בסעיף 10.1.2 לעיל.

⁵ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים כפי שפרסמה החברה בימים 3, 2, 9, 17, ו-20 ביוני 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-058017, 2024-01-056260, 2024-01-061374, 2024-01-062724, בהתאמה).

באסיפת יוני 2024, אושרה, בין היתר, ולאחר שהתקבלו החלטות ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הענקת כתב שיפוי למר בן-משה, בעל השליטה בחברה, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה.

כתב השיפוי האמור צורף כנספח ב' לדוח זימון אסיפת יוני 2024.

פוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בהמשך לאמור בסעיף 9.1.3 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023, ביום 28 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות את מדיניות התגמול כפי שהתקבל באסיפת יוני 2024, את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1 ביוני 2024 וסיומה ביום 31 במאי 2025, ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכנהו 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 29 במאי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-053680), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

10.4. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 3 ביוני 2024 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כדלקמן: (1) לאשר מענק בסך של 300 אלפי ש"ח למר אורי אלטשולר, מנכ"ל החברה, בגין פועלו במהלך תקופת כהונתו בחברה בשנת 2023, ובחריגה ממדיניות התגמול של החברה; (2) לאשר מענק בסך של 100 אלפי ש"ח למר עופר בן צור, סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים בחברה, ובחריגה ממדיניות התגמול של החברה; (3) לאשר מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה; (4) לאשר הענקת כתב שיפוי למר מוטי בן-משה, בעל השליטה בחברה, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה; (5) לאשר את התקשרות החברה עם חברה בבעלותו המלאה ובשליטתו של מר מוטי בן-משה, לפיה יוענקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות מר בן-משה, בתוקף מיום 5 במרץ 2024 ולתקופה שלוש שנים, החל ממועד אישור האסיפה, הכל בהתאם לתנאים שעיקריהם פורטו בסעיף 6 לדוח זימון האסיפה.

לפרטים נוספים אודות ההחלטות אשר הובאו לאישורה של אסיפת יוני 2024 ראו דוח זימון אסיפת יוני 2024.

11. **דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2024**

ראו דיווח מידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 30 ביוני 2024 שתפרסם החברה בד בבד עם הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2024, אשר המידע המובא בו כלול בדוח זה בדרך של הפניה.

22 באוגוסט 2024

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

תאריך

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

אורי אלטשולר
מנהל כללי

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, 2024.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון השני לשנת 2024").

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 2023, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מס' 036594-01-2024). בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2023 וכמפורט בסעיף ההגדרות בפרק א' לדוח זה, אלא אם צוין אחרת.

הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעון הראשון לשנת 2024 ותוארו בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2024, פרק ב' לדוח הרבעון הראשון של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 29 במאי 2024 (אסמכתא מס' 053707-01-2024) (להלן: "הדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024").

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 2023, לחברה שני תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כמפורט להלן:

(1) **נדל"ן מניב** - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקה משותפת וחברות בנות וכוללת איתור, ייזום, פיתוח והשכרה של שטחי מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

(2) **בנייה למגורים** - עיקר הפעילות למועד פרסום דוח זה מרוכזת במישרין על ידי החברה, ועל ידי חברת בת בבעלות מלאה - רבוע נדל"ן היצירה בע"מ. לפרטים ראה סעיף 1.3.4 להלן.

לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 7 לדוח הכספי לרבעון השני לשנת 2024.

בעקבות מתקפת טרור נפשעת ומשולחת רסן על מדינת ישראל ואזרחיה, החל מיום 7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (להלן: "המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל").

לסקירת השפעות המלחמה על החברה ופעילותה וכן על ענפי הנדל"ן המניב והבניה למגורים – ראו סעיף 1.3.1 בפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2023, וכן סעיפים 7.4 ו-7.5 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023, בהתאמה. בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1.1 בפרק א' לדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024, לעמדת הנהלת ודירקטוריון החברה, במהלך הרבעון השני לשנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה לא חלו התפתחויות בכל הקשור לאמור בסעיפים אלו אשר השפיעו באופן מהותי על פעילות החברה.

הנהלת החברה ממשיכה לעקוב מקרוב אחר התפתחויות והשלכות אפשריות של המלחמה על פעילות החברה.

לניתוח המצב המימוני והפיננסי של החברה ראו סעיף 1.6.3 להלן.

הערכת החברה בנוגע להשפעות המלחמה, כפי שנכללות בהפניות המפורטות לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 - אשר עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, וזאת בין היתר בשל אי הוודאות הגבוהה ביחס למצב הביטחוני המיוחד, היקפו והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל ככלל וענף הנדל"ן בפרט ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

1.3.1.2. בהמשך לאמור בסעיפים 7.4 ו-8.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, בתקופת הדוח ניכר המשך מגמת ההאטה בביקוש בשוק המשרדים, אשר מתבטאת, בין היתר, בהתארכות משך זמן השיווק של שטחי משרדים. בשוק המשרדים להשכרה, ההשפעה ניכרת בעיקר בתהליכי השכרת שטחים פנויים של החברה ברמות גימור שונות. להערכת החברה, בפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב ובפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, המצויים בשלבי הקמה, הכוללים משרדים להשכרה, בשל מיקום הפרויקטים והקרבה לעורקי תחבורה ציבורית ומערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן), צפויים ביקושים לשטחי משרדים. בנוסף, רמת הגימור הגבוהה הצפויה בפרויקטים אלו מקנה להם יתרון בשוק המשרדים להשכרה.

הערכות החברה כאמור, לעניין הביקושים הצפויים לשטחי משרדים, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. כמו-כן, הערכת החברה כאמור מבוססת על ניתוח סובייקטיבי של החברה, על-פי המידע שנמסר לה למועד אישור הדוח, למצב השורר בשוק למועד אישור הדוח והיא עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור, בין היתר, אם יחול שינוי במצב השוק ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

1.3.2. שינויים עיקריים שחלו בסביבת הכללית ובעיקר לעניין השלכות עליית האינפלציה והריבית

1.3.2.1. בהמשך לפירוט אודות התפתחויות בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, בסעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 ובסעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024, יפורטו להלן שינויים עיקריים שחלו בסביבה הכללית ובעיקר לעניין האינפלציה והריבית והשלכות שינויים אלו על החברה:

התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש יולי 2024 (להלן: "התחזית המאקרו כלכלית")¹ גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של הלחימה בחזיתות הדרומית והצפונית תימשך עד תחילת שנת 2025. ההנחה בתחזית המאקרו כלכלית משקפת לחימה ממושכת ועצימה יותר ביחס להנחה שעמדה בבסיס תחזית בנק ישראל מחודש אפריל 2024 (להלן: "התחזית המאקרו כלכלית הקודמת"). כמו כן, התחזית המאקרו כלכלית

¹ בנק ישראל – התחזית המאקרו כלכלית לחודש יולי 2024

מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, והשינוי בהערכותיו של בנק ישראל ביחס לתחזית המאקרו כלכלית הקודמת, נובע מעליית ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית הקודמת כגון התארכות נוספת של המלחמה והתעצמותה בזירות השונות. לאור השינוי בהערכותיו כאמור לעיל, וכפי שיפורט להלן, לגישת בנק ישראל הסיכון לתחזית הצמיחה נוטה כלפי מטה, והסיכון לתחזיות האינפלציה והריבית נוטה כלפי מעלה.

על פי התחזית המאקרו כלכלית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 1.5% בשנת 2024 ושל 4.2% בשנת 2025, כאשר שיעורים אלו נמוכים יותר ביחס לצפי הצמיחה על פי תחזית המאקרו כלכלית הקודמת, וזאת לאור ההנחות שבבסיס התחזית המאקרו כלכלית כאמור לעיל. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2025) צפוי לעמוד על 3.2%, בין השאר בשל השפעות צעדי מיסוי שבנק ישראל מניח שיאושרו בשנה הקרובה. שיעור האינפלציה במהלך השנים 2024 ו-2025 צפוי לעמוד על 3.0% ו-2.8% בהתאמה וזאת לעומת שיעור צפוי של 2.7% ו-2.3%, על פי התחזית המאקרו כלכלית הקודמת. הריבית צפויה לעמוד על 4.25% ברבעון השני של 2025.

הוועדה המוניתרית של בנק ישראל בהחלטתה מחודש יולי 2024 הותירה את הריבית ללא שינוי, ברמה של 4.5%². מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") בגין חודשים אפריל, מאי ויוני עלה בשיעור של 0.8%, 0.2% ו-0.1% בהתאמה. לאחר תקופת הדוח, עלה המדד בגין חודש יולי ב-0.6% ובשניים עשר החודשים האחרונים (יולי 2023 לעומת יולי 2024) עלה המדד ב-3.2%³.

במהלך הרבעון השני, עלה מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ב-0.8%, כאשר המדד לחודש אפריל 2024 ירד ב-0.1%, והמדד לחודשים מאי ויוני עלה ב-0.5% ו-0.4%, בהתאמה, ולאחר תקופת הדוח, עלה מדד מחירי תשומה לבנייה למגורים בגין חודש יולי ב-0.4%. מדד מחירי תשומה לבנייה למסחר ולמשרדים עלה במהלך הרבעון השני ב-0.11%, ובמהלך חודש יולי 2024 ב-0.7%⁴.

ביום 1 ביולי 2024 הודיע בנק ישראל כי המדד המשולב לחודש מאי נותר ללא שינוי לאחר ירידה של 0.08% בחודש אפריל, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בירידה ברכישות בכרטיסי אשראי באותם חודשים. המדד המשולב הושפע לטובה מעליית יבוא מוצרי צריכה וייבוא התשומות לייצור, מדד הייצור התעשייתי ומדד הפידיון בשירותים ומשרות השכיר והתחלות בנייה. לעומת זאת, ייצוא הסחורות, הרכישות בכרטיסי אשראי ומדד הפידיון הקמעונאי ירדו והשפיעו שלילית על המדד.⁵

לאחר תקופת הדוח, בחודש אוגוסט 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch Ratings על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל בדרגה אחת, מרמה של 'A+' לרמה של 'A' והודיעה על תחזית דירוג שלילית. על פי Fitch Ratings, הורדת הדירוג משקפת את השפעות התמשכות המלחמה בעזה, המתחים הגיאופוליטיים המוגברים והפעולות הצבאיות בחזיתות מרובות.⁶

1.3.2.2. השלכות השינויים באינפלציה ובריבית

עיקר התחייבויות החברה נובע מחוב שנטלה מכוח גיוס אגרות החוב שהנפיקה, אשר צמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד אשר נכון ליום 30 ביוני 2024 עומדות על סך של כ-4,638 מיליוני ש"ח. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו נספח ב' לפרק זה. בנוסף, לחברה הלוואות בריבית משתנה צמודות פריים, אשר ליום 30 ביוני 2024 היקפן הכולל הינו כ-698 מיליוני ש"ח. יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), בהיקף של כ-464 מיליון ש"ח ע.ג., הנושאים ריבית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית, בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.25%. לפרטים נוספים אודות ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) שהנפיקה החברה כאמור ראו סעיף 2 לנספח ב' לדוח דירקטוריון זה.

² בנק ישראל - הודעה על החלטה להשאיר את הריבית ללא שינוי - יולי 2024

³ מדד המחירים לצרכן אפריל 2024, מדד המחירים לצרכן מאי 2024, מדד המחירים לצרכן יולי 2024

⁴ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד מחירי תשומות - אפריל 2024, מדד מחירי תשומות - מאי 2024, מדד מחירי תשומות - יוני 2024 ומדד מחירי תשומות - יולי 2024

⁵ בנק ישראל - הודעה על המדד המשולב מחודש יולי 2024

⁶ Fitch Ratings - דוח דירוג ליום 12 באוגוסט 2024

במהלך תקופת הדוח שיעור עליית המדד היה נמוך משיעור עליית המדד בתקופה המקבילה אשתקד ובהתאם חל קיטון בהוצאות המימון של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. יצוין כי, מרבית נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד, והחברה רואה בכך צמצום ההשפעה על תוצאות החברה והקטנת החשיפה בטווח הארוך. בתקופת הדוח העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסי הנדל"ן של החברה.

השווי ההוגן של נכסיה המניבים של החברה נקבע, בין היתר, בהתבסס על שיעור ההיוון של הנכסים. שיעורי ההיוון מושפעים, בין השאר, מהריבית חסרת הסיכון במשק, כך ששינוי שיעור הריבית עשוי להשפיע על שיעורי ההיוון ובהתאם על שווי נכסיה המניבים של החברה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בשווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה ובשיעורי ההיוון בחלק מהערכות השווי של שמאי החברה במהלך שנת 2023 ובתקופת הדוח, ראו סעיף 1.3.4.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 1.3.3.2 להלן. כמפורט בסעיף 21.1.10 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 לחברה חשיפה לשינויים בשווי נכסי הנדל"ן של המשפיעים על תוצאותיה.

לניתוחי רגישות לשינויים במדד, לרבות בהתאם לתחזית המאקרו כלכלית של בנק ישראל מחודש ינואר 2024 לעלייה באינפלציה לשנת 2024, טרם עדכונה בחודשים אפריל ויולי 2024, ראו ביאור 19ח' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2023.

על-פי ניתוח רגישות, לפי תחזית אינפלציה של עלייה בשיעור של כ-3.2% לארבעת הרבעונים הקרובים על בסיס התחזית המאקרו כלכלית, ההשפעה הצפויה על התוצאות העסקיות נטו ממש (הרווח הנקי), ללא התחשבות בעלייה הצפויה מהכנסות בדמי השכירות בגין המדד, הינה כ-114 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הוצאות המימון של אגרות החוב לארבעת הרבעונים הקרובים.

יובהר, כי למועד זה, על בסיס המידע והנתונים הקיימים בידיה ולאור תחזיות בנק ישראל, החברה צופה עמידה בתניות פיננסיות הקובעות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב, ותנאי הלוואות המהותיות שנטלה החברה.

לפרטים נוספים אודות השפעות אפשריות של השינויים האמורים ראו סעיף 7.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023, סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 21.1.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

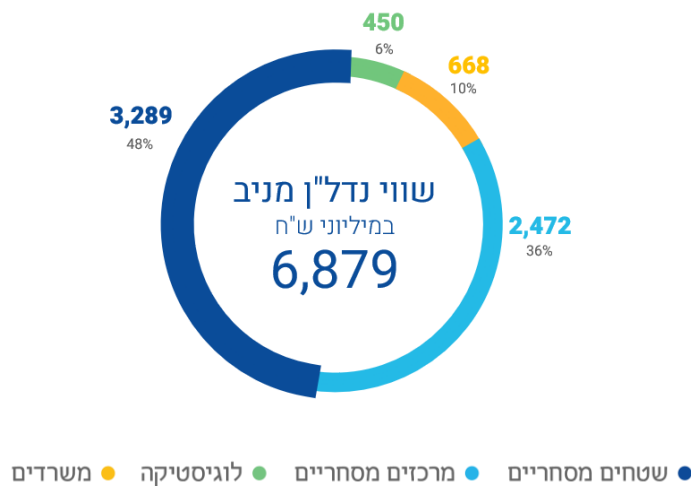
למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות של המלחמה ו/או הריבית ו/או האינפלציה ו/או המצב הכלכלי במשק על פעילותה של הקבוצה, ובהתאם ההערכות והאומדנים הכלולים בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות ותחזיות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד אישור הדוח, הכוללים פרסומים בישראל ביחס לפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התממשותם אינה וודאית. הערכות החברה מבוססות במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, בטחוניות וענפיות ועל השתלבותן אלה באלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל הערכות שלא תתממשנה לגבי היכולות והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של שינויים בשיעורי ריבית ואינפלציה ו/או השפעות המצב הביטחוני על תוצאות החברה, פעילותה, יחסי הכיסוי של החברה, דירוג החברה, וכיו"ב, ככל שתתרחב המלחמה לחזיתות נוספות בעתיד ו/או ככל שיתרחשו איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה. כמו כן, הערכות אלו מושפעות מטבע הדברים גם באי-ודאות הכרוכה בהימשכות והשלכות המצב הביטחוני המיוחד, היקפו והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל וענף הנדל"ן בפרט ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

1.3.3.1. נכון ליום 30 ביוני 2024, לקבוצה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T חניון גבעון ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים⁷). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ- 476 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ- 331 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 145 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

בנוסף, למועד אישור הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום פרויקטים נוספים בהיקף מצטבר של כ- 600 אלפי מ"ר (הנתון מוצג לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים) (כולל חלקם של שותפים שונים)⁸.

שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה, ליום 30 ביוני 2024, הינו כ-96% (מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים מסחריים) ואינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 7.

להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה⁹:

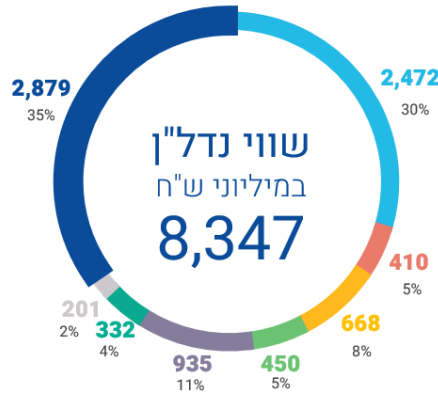


⁷ הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה אחר ובהתאם הנכס מוצג במסגרת פרק א' לדוח התקופתי וכן במסגרת דוח הדייקטוריון תחת תחום הנדל"ן המניב. החברה בוחנת את אפשרויות השימוש קצרות וארוכות הטווח לגבי הנכס, ונכון למועד פרסום הדוח הנכס טרם הושכר. נתוני הנכס נכללים בהמשך פרק זה במסגרת הצגת הנתונים המצרפיים בדבר שווי נכסי הקבוצה, ה- NOI וה- FFO ואינם נכללים בשיעור התפוסה, אלא אם צוין אחרת.

⁸ מרבית השטחים המצוינים לעיל, משויכים לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי ייזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. בהתאם חלק מפרויקטים אלו אף אינם מקבלים ביטוי, או מקבלים ביטוי באופן שונה מהותית, בדוח התקופתי לשנת 2023 או בדוחות הרבעוניים של החברה. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

⁹ השווי כולל תוספות לנכסי נדל"ן להשקעה המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה, ואינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 7.

להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



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

1.3.3.2. **שינוי בשווי הוגן של נכסיה המניבים של החברה המסווגים כנדל"ן להשקעה** - ברבעון השני של שנת 2024 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה. העלייה בשווי הוגן בסך כולל של כ-110 מיליון ש"ח לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון), נבעה בין היתר מהפחתת שיעור ההיוון בחלק מנכסי הסופרמרקטים בשיעור של 0.125%, מעליה בדמי השכירות, מעליית מדד המחירים לצרכן ועדכון בדמי השכירות הראויים.

כמו-כן, הכירה החברה בעליית ערך של כ-16 מיליון ש"ח בגין חלק המסחר בפרויקט אשרמן, בין היתר לאור חתימת הסכם הליווי בפרויקט, ההתקדמות התכנונית בנכס והסכמות מותנות בין החברה לבין צד שלישי במסגרתן נקבע גובה דמי שכירות עתידיים עבור שטח המסחר.

יצוין, כי במסגרת בחינת הערכת השווי לנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים חלה ירידה בשווי הוגן בסך של כ-15 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקרה מכך שהנכס טרם הושכר.

בטבלה שלהלן יוצג תיאור השינויים בשווי הוגן של נכסי החברה בפילוח לפי סוגי השימוש בנכסים:

סוג השימוש בנכס	שווי ליום 31 במרץ 2024	שווי ליום 30 ביוני 2024	רווחי (הפסדי) שערך לרבעון השני
נכסים מסחריים	3,230	3,288	57
מרכזים מסחריים	2,389	2,472	(1)
משרדים	427	668	13
לוגיסטיקה	413	447	33
נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות	671	935	23
נדל"ן להשקעה אחר	155	141	(15)
סה"כ	7,285	7,951	110

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

1.3.3.3. **קניין TLV** - קניין TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב (להלן: "קניין TLV") הינו "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, לפירוט ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 4.2 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 ביוני 2024 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2023, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניין TLV ראו סעיפים 8.6.1.1 ו-8.8.2 ט' בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2023, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.3.4. **פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב** - בתקופת הדוח המשיכה החברה לפעול להקמתו של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. חלק החברה בפרויקט המשרדים בהיקף כולל של כ-32 אלף מ"ר לשיווק הינו 100%.

לפרטים נוספים, לרבות לעניין הסכם המימון בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, ראו סעיף 1.3.5.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023, סעיפים 8.4.12, 8.5.2 ו-15.4 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023, וביאור 20א'(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

לפרטים בדבר התקשרות החברה, ברבעון השני, עם צד שלישי, שאינו צד קשור, בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בפרויקט ראו ביאור 6ה' לדוחות הכספיים והדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-039093), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ובדבר קביעת תנאי השכירות לפיהן תשכורנה (בכפוף לקבלת אישורים הנדרשים על פי דין) חברות מקבוצת אלון רבוע כחול שטחים בחלק המשרדים בפרויקט ראו הדיווח המידי האמור לעיל.

יובהר כי התקשרויות החברה על פי תנאי השכירות שנקבעו עם שוכרים שהינם צד קשור כפופה, בין היתר, לקבלת אישורי האורגנים בחברה על פי דין, לאישורי האורגנים בשוכרים שהינם צד קשור על פי דין וכן להתקשרות הצדדים בהסכמי שכירות.

בתקופת הדוח החברה זקפה בדוחותיה הכספיים סך של כ-75 מיליון ש"ח, בגין עליית שווי המיוחסת לפרויקט המשרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. לפרטים בדבר הערכת השווי המהותית של חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ ליום 31.3.2024, ראו סעיף 4.1 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024 וסעיף 1.3.3.3 בדוח דירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעוני הראשון של החברה לשנת 2024. לפרטים בנוגע לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ, ראו סעיף 1.3.4.2 להלן.

1.3.3.5. **התקשרות בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השרון בנתניה** - בהמשך לאמור בסעיף 1.3.3.4 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024, ברבעון השני, הושלמו העסקאות נשוא ההסכמים האמורים, כך שהחברה מחזיקה במלוא הזכויות (100%) בכל אחד מהנכסים. יצוין, כי על פי ההסכמים האמורים עם השלמת העסקאות כאמור, החברה זכאית למלוא הזכויות וקיבלה על עצמה את מלוא החובות של המזכרות על פי הסכמי השכירות והסכמים אחרים בקשר עם הנכסים וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. לאור השלמת העסקה ברבעון השני, נקפות לראשונה, בדוחותיה הכספיים של החברה, התוצאות הכספיות בגין הזכויות הנוספות שנרכשו, כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו טבלת התפתחות ה-NOI כדלהלן וההסברים הנלווים לה.

שווי הנכס ברעננה בדוחות הכספיים מתבסס על השווי ההוגן שנקבע בהערכות השווי של הנכס,¹⁰ תוך התאמה של השווי ההוגן למחיר העסקה שהיה נמוך יותר, ובדוחות הכספיים לרבעון זה גם בהתייחס לזכויות שנרכשו על ידי החברה.

שווי הנכס בקריית השרון בנתניה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 במרץ 2024 התבסס על השווי ההוגן שנקבע בהערכות השווי של הנכס, תוך התאמה של השווי ההוגן למחיר העסקה שהיה נמוך יותר ("**התאמת השווי לנכס בקריית השרון**").

בידי החברה אינדיקציות לפיהן לא נדרשת התאמת השווי לנכס בקריית השרון. האינדיקציות כאמור הינן - מימוש אופציות על פי הסכמי שכירות על ידי שוכרים לתקופות של 5-12 שנים נוספות. בהתאם, שווי הנכס בקריית השרון, בנתניה בדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה הינו בהתאם לשווי ההוגן שנקבע לנכס על פי הערכת השווי. לפרטים נוספים אודות הנכס בקריית השרון בנתניה, אשר 50% מזכויות החברה בו שועבדו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ז'), ראה נספח ב'1 לדוח זה וכן הערכת השווי לנכס בקריית השרון בנתניה שצורפו לדוח זה.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכמים אלה, ראה דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 3 במרץ 2024 ו-21 באפריל 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-018667 ו-2024-01-044559, בהתאמה) וכן ביאור 32א' בדוחות

¹⁰ וכן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 במרץ 2024.

הכספיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2023 וביאור 6א' בדוחות הכספיים, אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

1.3.3.6. **התקשרות בעדכון להסכמי שכירות עם מגה-קרפור ושוכר נוסף ביחס לנכסי סופרמרקטים של החברה - בתקופת הדוח, התקשרה החברה עם קרפור-מגה ושוכר נוסף בעדכונים להסכמי השכירות, ובכלל זה - הארכת תקופות השכירות לתקופה בת 17 שנים והעלאת דמי השכירות ביחס לכ-60 סניפים ול-9 סניפים עם מגה-קרפור והשוכר הנוסף, בהתאמה. לפרטים בנוגע להתקשרות עם קרפור-מגה, ראה סעיף 2.8.4.10.ד' בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, ביאור 22א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וכן הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-035052).** כמו כן, לפרטים נוספים אודות קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, ראו סעיף 4.1 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.3.3.7. **התקשרות החברה במסמך עקרונות לרכישת זכויות למסחר בקרקע בני ברק, מסמך עקרונות להלוואה ובהסכם הלוואת ביניים - בהמשך לאמור בסעיף 3.1.3 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023, ברבעון השני, הודיעה החברה לשותף על הארכת תוקפם של מסמכי העקרונות, כהגדרתם בדוח התקופתי לשנת 2023, עד ליום 15 ביוני 2024 ובהמשך עד ליום 15 בספטמבר 2024.**

לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה והלווה בתוספת להסכם הלוואת הביניים. בהתאם להוראות התוספת החברה תעמיד ללווה מסגרת הלוואות נוספת בסך של עד 50 מיליון ש"ח (קרן) בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים.¹¹ למועד פרסום הדוח, טרם הועמדה הלוואה מכוח התוספת להסכם הלוואת הביניים כאמור.

לפרטים נוספים ראו הדיווחים המידיים שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-036525), ביום 7 במאי 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-048036) וביום 16 ביוני 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-061029) וכן ביאור 6ד לדוחות הכספיים הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

יובהר כי אין ודאות שהחברה תתקשר בהסכמים מפורטים ו/או כי העסקה נשוא מסמך העקרונות למסחר (אם וככל שייחתם ההסכם המפורט) תושלם, בין אם מסיבות מסחריות או בשל אי-התקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכמים או בשל התרחשות תנאים מפסיקים הקבועים בהסכמים או בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובהתאם, המידע לעניין זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. עוד יובהר, כי פיתוח הפרויקט כהגדרתו לעיל, תלוי, בין היתר, בקבלת היתר ואישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, בהליכי תכנון מורכבים ובתנאי השוק המשתנים.

1.3.3.8. **נכס בסיאטל, ארה"ב - לפרטים ראו עדכון בנוגע למכירת זכויות החברה בנכס, כמפורט בסעיף 8 לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח רבעוני זה.**

¹¹ כך שסך קרן הלוואות בהתאם להסכם הלוואות הביניים והתוספת להסכם הלוואות הביניים הינו 100 מיליון ש"ח.

1.3.4.1 בתקופת הדוח המשיכה החברה בקידום פעילותה בתחום הבניה למגורים, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים ובהתחדשות עירונית, בעצמה או ביחד עם שותפים. למועד אישור הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום פרויקטים בהיקף מצטבר של כ-11.5 אלפי יחידות דיור, (הנתון מוצג לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים ומתחמי התחדשות עירונית (כולל חלקם של שותפים שונים)).¹²

1.3.4.2 **פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב "East&"** - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "רבוע נדל"ן היצירה") 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 הדוח, נחתמו 258 הסכמי מכר דירות, ולמועד פרסום הדוח, נחתמו 263 הסכמי מכר, ו-4 דירות נמצאות בתהליכי רכישה, בשלבים שונים, אשר אין וודאות שישתכללו לכדי הסכמי מכר מחייבים.

לפרטים נוספים לרבות אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט ראו סעיף 1.3.3.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיפים 9.6.12 ו-15.5 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023 וביאור 18א(1)ג' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2023. בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1.4 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023, למועד פרסום הדוח, החברה אינה צופה עיכובים או דחיות במועד אכלוס הפרויקט.

1.3.4.3 **פרויקט המגורים ברחוב אשרמן 32 בתל אביב** - בתחום מקרקעי הפרויקט שבפינת הרחובות עודד ואשרמן 32 בתל אביב, בנוי מרכז מסחרי ותיק, אשר החברה מחזיקה במרבית הזכויות בהם. הפרויקט המתוכנן הינו פרויקט הריסה ובניה מחדש, במסגרתו ייהרס המבנה הקיים וייבנה תחתיו פרויקט הכולל 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל מסחר ומרתפים משותפים.

בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק דירות המגורים בפרויקט. למועד הדוח, נחתמו 65 הסכמי מכר דירות, ולמועד פרסום דוח זה נחתמו 69 הסכמי מכר דירות, בהיקף כספי מצטבר של כ-218,979 אלפי ש"ח (לפני מע"מ). הסכמי מכר דירות אלה, מותנים בתנאים מתלים שחלקם טרם התקיימו למועד פרסום הדוח, כמו כן, 6 דירות נמצאות בתהליכי רכישה, בשלבים שונים, אשר אין וודאות שישתכללו לכדי הסכמי מכר מחייבים.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, שהינו פרויקט יזמי בהקמה לבניה למגורים שהינו מהותי מאוד, ראו סעיף 9.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 7 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.3.4.4 לפרטים אודות פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אותם מקדמת החברה, ראו סעיף 9.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 5 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

¹² מרבית יחידות הדיור המצוינות לעיל משויכות לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי ייזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. בהתאם חלק מפרויקטים אלו אף אינם מקבלים ביטוי, או מקבלים ביטוי באופן שונה מהותית, בדוח התקופתי לשנת 2023 או בדוחות הרבעוניים של החברה. אין וודאות כי הפרויקטים הנ"ל (ו/או יחידות הדיור שיכללו בהם) שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

נייר ערך	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף (ש"ח ע.נ.)	תמורה ברוטו (במיליוני ש"ח)	בטוחות שנוספו
ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)	יולי 2024	ראו הערה (א)	463,953,000	464	-
אגרות חוב (סדרה ז')	יולי 2024	ראו הערה (ב)	34,437,086	39	-
אגרות חוב (סדרה ח')	יולי 2024	ראו הערה (ב)	80,982,712	89	-
סכום הגיוס בגין ההנפקות כמפורט לעיל			592		

(א) דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-068247) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח הצעת מדף נע"מ").

(ב) הנפקות פרטיות בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') וסדרת אגרות חוב (סדרה ח'), כמפורט בדיווחים מידיים מיום 18 ביולי 2024 ו-23 ביולי 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-076225 ו-2024-01-075684) הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים ראו ביאורים ט' ו-6' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח;

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו נספח ב' לפרק זה.

1.5 חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ולאחריה

1.5.1 ביום 21 בדצמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של 100 מיליוני ש"ח בגין רווחי שנת 2023, אשר שולם ביום 7 בינואר 2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 21 בדצמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-115444) וסעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

1.5.2 ביום 31 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 100 מיליוני ש"ח בגין שנת 2023, אשר שולם ביום 18 באפריל 2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-036549).

1.5.3 ביום 3 ביולי 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 60 מיליוני ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 22 ביולי 2024. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים שפרסמה החברה ביום 4 ביולי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-068794) וביום 31 ביולי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-078495).

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.

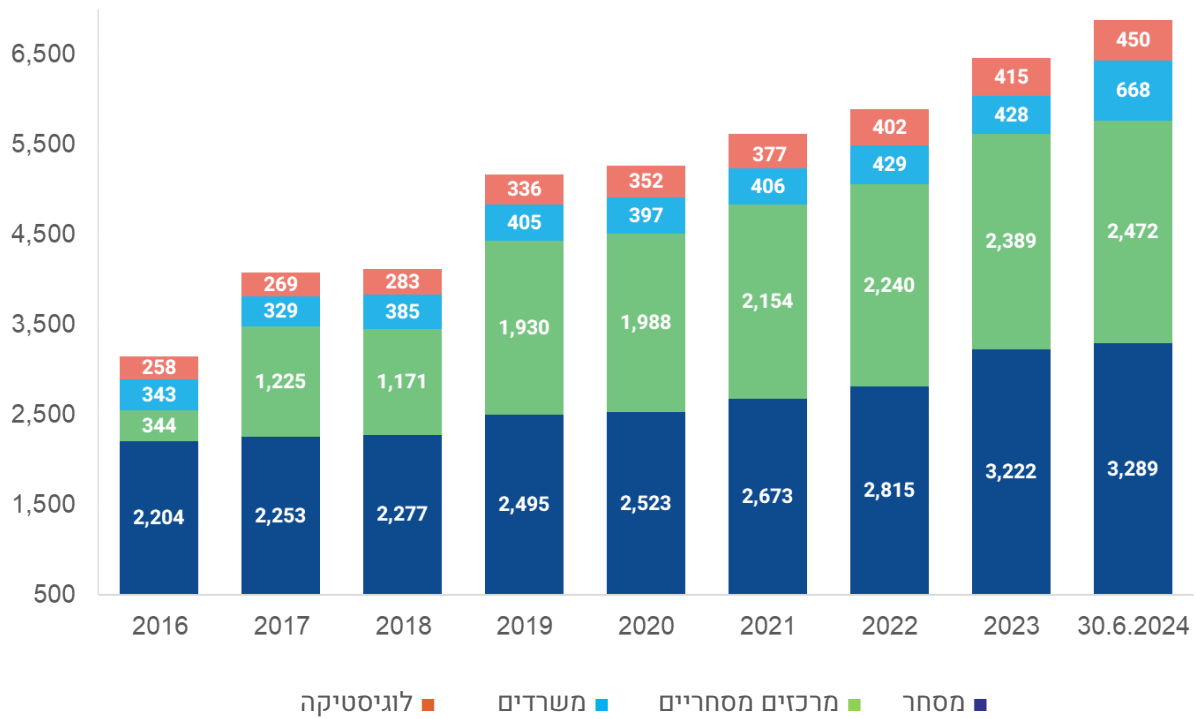
כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (שאינם מבוקרים ואינם סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

1.6.1. סקירת מדדי ביצוע על תחום הנדל"ן המניב - דוחות מאוחדים מורחבים (במיליוני ש"ח)

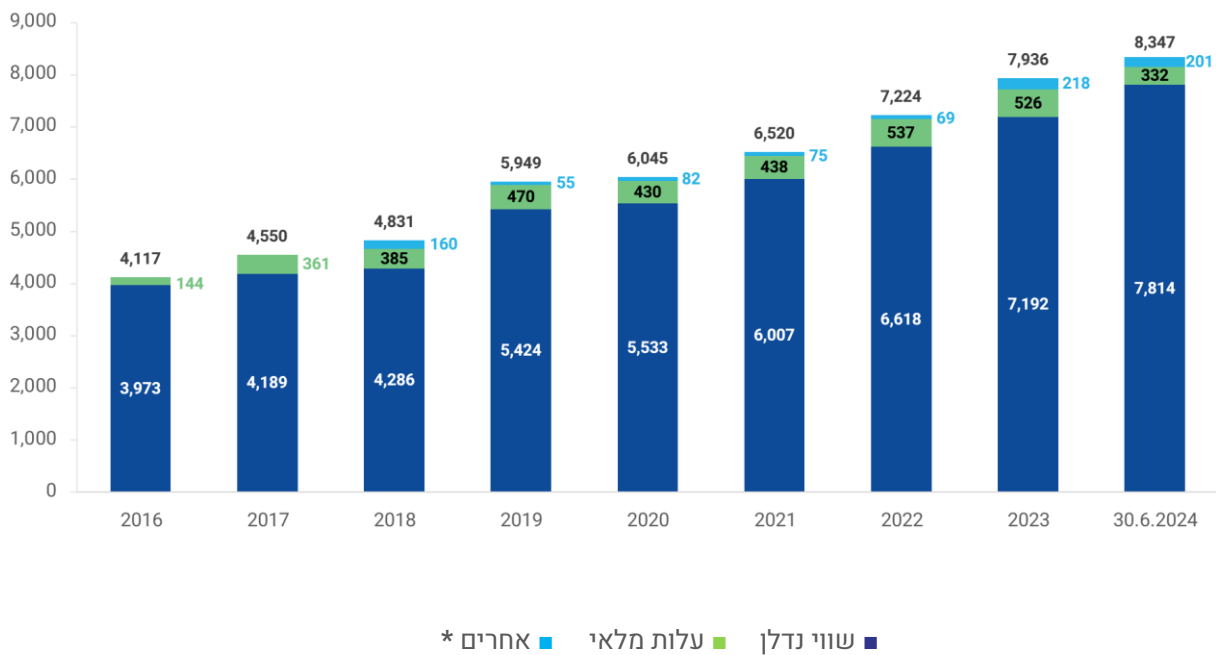
נתונים עיקריים של נכסי החברה	סך שווי בספרים	מתוך זה שווי זכויות	NOI לתקופה מצטברת	תפוסה (א)
נכסים מסחריים	3,289	177	98	99%
מרכזים מסחריים	2,472	54	64	88%
נכסי משרדים	668	95	20	89%
נכסי לוגיסטיקה	450	56	11	100%
נכסים אחרים	201	-	6	-
סה"כ	7,080	382	199	96%

(א) על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים כמפורט בה"ש 7 לעיל.

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



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



* "אחרים" - מוצג החל משנת 2018 וכולל את חניון גבעון (פרויקט B.O.T); בשנת 2018 נכללו נתוני חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ; החל משנת 2023 כולל סעיף זה גם את הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים.

NOI

Net Operating Income

להלן מידע אודות ה- NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה:

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

ה- NOI של הקבוצה כולל את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי. נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים, מודגש בזאת כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "NOI").

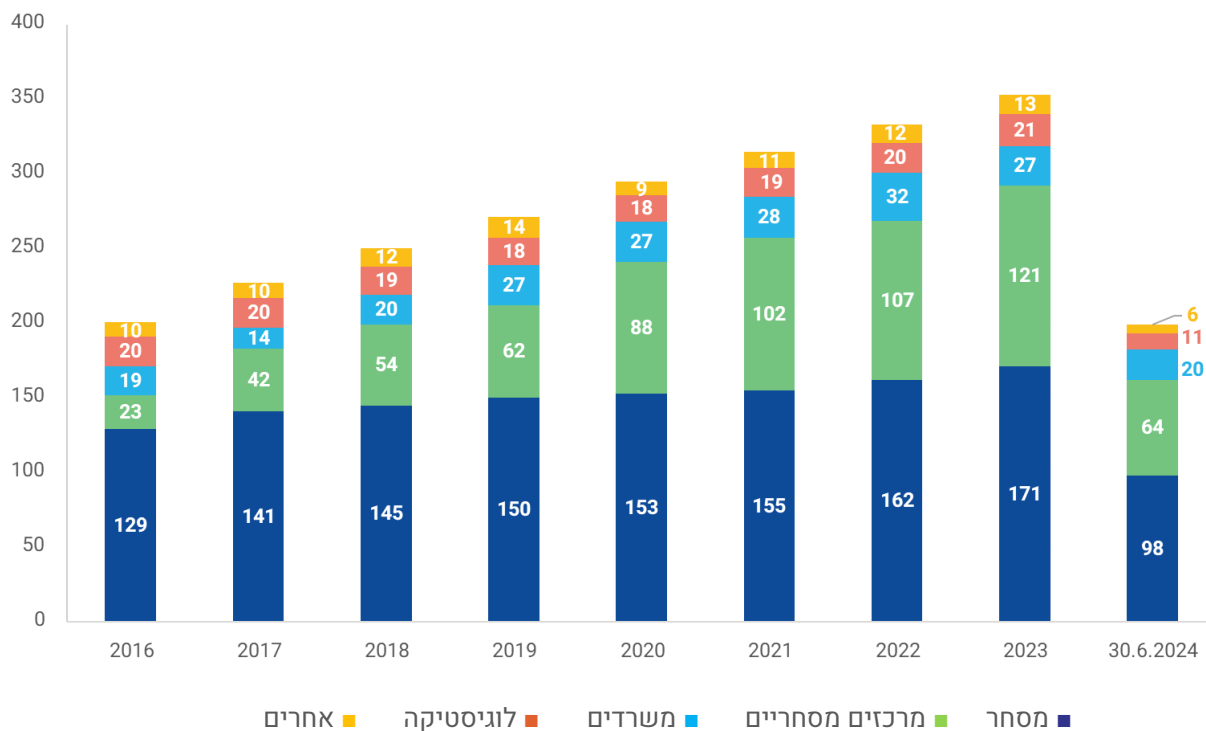
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
342,604	87,188	103,198	172,806	194,205	NOI
(4,325)	(1,186)	(1,161)	(2,383)	(2,370)	חלק המיעוט ב-NOI
14,804	3,297	3,831	6,815	7,433	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
353,083	89,299	105,868	177,238	199,268	NOI חלק הבעלים

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	
88	89	90	86	93	106	NOI

NOI ברבעון השני לשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 106 מיליון ש"ח, המשקף עלייה של כ- 18% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקרה מעדכון הסכמי השכירות של נכסי הסופרמרקטים המושכרים למגה-קרפור ולשוכר נוסף כמפורט בסעיף 1.3.3.6 לעיל, מהכרה בהכנסות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בגין תקופה של שישה חודשים החל מיום 1 בינואר 2024, בעקבות השלמת העסקאות לרכישת הזכויות הנוספות (50%) במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה, כאמור בסעיף 1.3.3.5 לעיל, ומשיפור בתוצאות המרכזים המסחריים. כמו כן, חלק מהעלייה מיוחסת לעליית המדד.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



CAP RATE

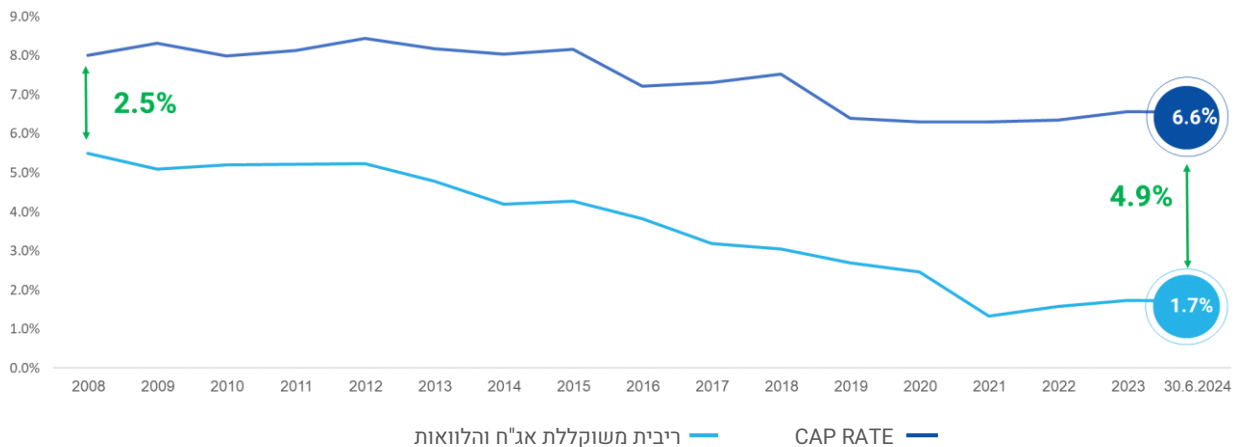
תחשיב שיעור תשואה משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לחציון הראשון לשנת 2024
7,948,987	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי (*)
65,904	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(1,508,870)	בניכוי שווי המיזם לקרקע ולזכויות נוספות
(431,600)	בניכוי שווי המיזם לשטחים פנויים
6,074,421	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
199,268	NOI נדל"ן מניב חציון ראשון לשנת 2024
6.6%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) (**)

(*) בניכוי התחייבויות בגין זכויות נדל"ן.

(**) בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה-CAP RATE כך שהופחתה ה-NOI של נכסים 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		
	2023	2024	2023	2024	
	באלפי ש"ח (בלתי מבוקר)				
634,393	135,123	113,572	182,360	247,222	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
<u>התאמות</u>					
(592,296)	(127,063)	(102,884)	(152,624)	(174,177)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
4,490	2,890	16,348	11,393	(12,484)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
11,020	2,689	2,778	5,457	5,494	פחת והפחתות
147,392	26,163	25,749	28,230	62,947	נטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
(15,787)	(3,761)	(8,572)	(8,023)	(10,186)	נטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
8,328	1,808	2,096	3,828	4,204	נוסף - FFO של חברות בשליטה משותפת
(2,646)	(764)	(788)	(1,536)	(1,600)	ניכוי חלק המיעוט ב-FFO
194,894	37,085	48,299	69,085	121,420	FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
142,505	59,337	72,479	106,350	85,270	בנטרול הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
(16,634)	(6,651)	(8,281)	(17,464)	(10,621)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
320,765	89,771	112,497	157,971	196,069	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
<u>התאמות נוספות</u>					
(30,766)	(9,015)	(6,689)	(15,941)	(12,819)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
(13,019)	(3,083)	(4,232)	(5,669)	(8,165)	הוצאות מימון שהוצאו והווננו
(8,024)	(8,557)	(21,199)	(9,656)	(15,402)	התאמות אחרות
268,956	69,116	80,377	126,705	159,683	FFO לפי גישת הנהלה⁽¹⁾

FFO אינו מדד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך והשימוש בו מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. מדד ה-FFO הינו רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח או הפסד נוספים. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

(1) העלייה ב-FFO של כ-16% לעומת הרבעון המקביל לשנת 2023 נובעת בעיקרה משיפור ב-NOI של הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מעדכון הסכמי השכירות של נכסי הסופרמרקטים המושכרים למגה-קרפור ולשוכר נוסף כמפורט בסעיף 1.3.3.6 לעיל, מהכרה בהכנסות ברבעון השני לשנת 2024 בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין תקופה של שישה חודשים החל מיום 1 בינואר 2024, בעקבות השלמת העסקאות לרכישת הזכויות הנוספות במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה כאמור בסעיף 1.3.3.5 לעיל, הכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ, הכרה בהכנסה בגין מכירת 3 דירות ברח' בורוכוב ברעננה והשפעת המדד על המיסים ומנגד עלייה בהוצאות המימון.



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

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
אלפי ש"ח			
3,466,612	3,116,509	3,616,612	הון עצמי איחוד יחסי
897,227	786,288	938,158	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
4,363,839	3,902,797	4,554,770	EPRA NRV
357.72	319.92	373.37	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.

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
אלפי ש"ח			
3,466,612	3,116,509	3,616,612	הון עצמי איחוד יחסי
448,614	393,144	469,079	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,915,226	3,509,653	4,085,691	EPRA NTA
320.94	287.70	334.92	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.

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
אלפי ש"ח			
3,466,612	3,116,509	3,616,612	הון עצמי איחוד יחסי
208,294	279,542	135,140	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
3,674,906	3,396,051	3,751,752	EPRA NDV
301.24	278.38	307.54	EPRA NDV למניה (ש"ח)

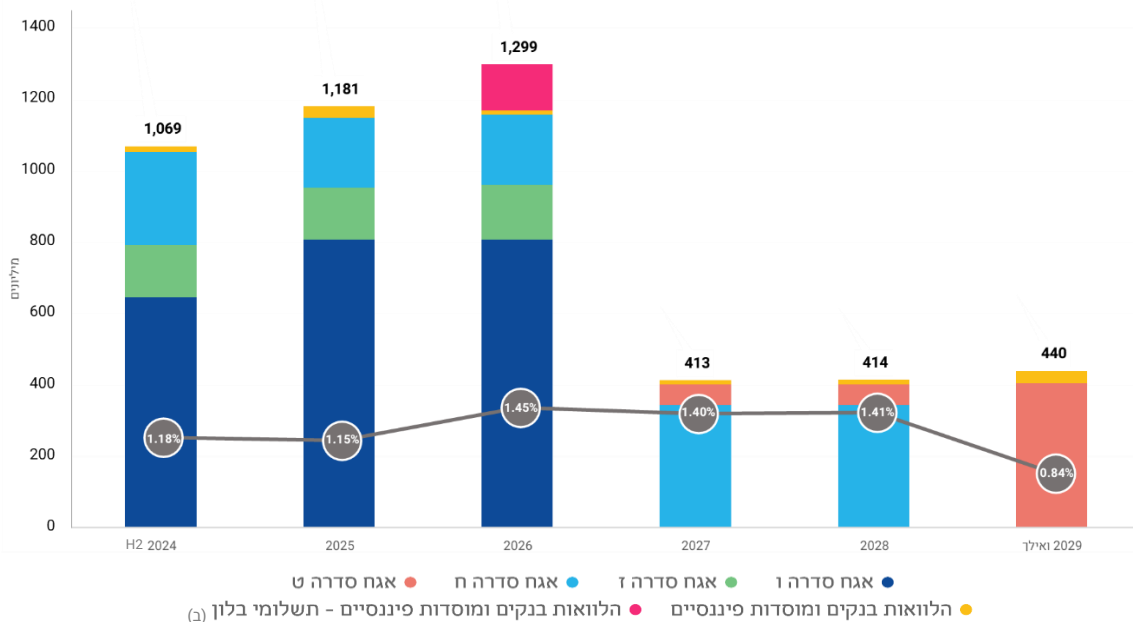
מדד EPRA NDV

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.

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 2024 בספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ- 5.4 מיליארד ש"ח, מח"חוב משוקלל של החברה הינו 2.3 שנים והריבית המשוקללת הינה כ-1.7% אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה בין היתר נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) שלמועד הדוח הינו בהיקף של כ- 4.4 מיליארד ש"ח.

בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על אימוץ יעד פיננסי לפיו יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 55% ("יעד היחס הפיננסי"). יצוין, כי על-פי הדוחות כספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה היחס האמור הינו כ-54.2%. כן נקבע, כי ככל שהחברה לא תעמוד ביעד היחס הפיננסי, היא תבחן ביצוע הפעולות הנדרשות לשם עמידה ביעד היחס הפיננסי ובכללן גיוס הון, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים על פי דין ובכפוף לקיומם של תנאי שוק מתאימים במועד הרלוונטי.

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



(א) לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות הלייווי לפרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם הלייווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, וביאורים 16א' (2) ו-16ב' (2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

(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 2024



הערות והסברים	ליום 31	ליום 30 ביוני		
	בדצמבר	2023	2024	
	2023	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
(א)	2,225,023	1,821,567	1,880,858	נכסים שוטפים
(ב)	7,115,889	6,607,119	7,715,985	נדל"ן להשקעה
(ג)	237,801	161,094	219,883	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
(ד)	451,599	425,509	473,567	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	4,551,854	4,301,522	4,623,362	אגרות חוב
(ו)	3,466,869	3,116,678	3,617,381	סך הכל הון
	9,772,808	8,862,339	9,963,406	סך המאזן

(א) השינוי בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהמשך שיפור בתוצאות העסקיות של החברה בקיזוז תשלומי דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח, מירידה במזומנים של החברה כתוצאה מתשלום התמורה במסגרת ההסכם לרכישת 50% מהזכויות הנוספות בנכסי החברה במרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה ומבנה המשרדים ברעננה, בסך של כ- 290 מיליון ש"ח בתוספת כ- 17 מיליון ש"ח בגין מס רכישה, כמפורט בסעיף 1.3.3.5 לדוח זה; כ- 68 מיליון ש"ח בגין השקעה בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה; וגידול בתיק ניירות הערך של החברה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. כמו כן, חלה עליה ביתרת לקוחות רוכשי הדירות בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה ממכירות והמשך הכרה בהכנסה מהפרויקט ועליה בהלוואות לאחרים בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בגין הלוואה ביניים שהועמדה כאמור בסעיף 1.3.3.7, וכ- 35 מיליון ש"ח בגין תמורה שהתקבלה בשטרי חוב ממימוש מלאי מקרקעין מתוך תמורה כוללת שהתקבלה בשטרי חוב בסך של כ- 105 מיליון ש"ח במסגרת מכירת זכויות החברה בנכס בסיאטל, ארה"ב, כשיתרתן בסך כ- 70 מיליון ש"ח סווג בזמן הארוך במסגרת נכסים שאינם שוטפים.

(ב) העלייה בנדל"ן להשקעה ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובעת בעיקר מתשלום התמורה בגין ההסכם לרכישת 50% מהזכויות הנוספות במרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה ומבנה המשרדים ברעננה בסך של כ- 290 מיליון ש"ח בתוספת 17 מיליון ש"ח מס רכישה, כמפורט בסעיף 1.3.3.5 לדוח זה; מתשלום נוסף בסך של כ- 68 מיליון ש"ח בגין עסקת "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, והמשך השקעות בפרויקט תוצרת הארץ בסך של כ- 40 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה שמאויית למרבית נכסיה ועדכנה את שווי הנדל"ן להשקעה בספרים בסך של כ- 174 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 103 ברבעון השני לשנת 2024). לפרטים נוספים אודות עדכון שווי נדל"ן להשקעה ראו סעיף 1.3.3.2 לעיל.

(ג) העלייה באשראי לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובעת בעיקר מגידול ביתרת האשראי נשוא הלוואת פרויקט המגורים בתוצרת הארץ, כתוצאה מהתקדמות הבניה ומירידה בהלוואות למימון פעילות בניירות ערך.

(ד) עיקר השינוי בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהמשך מימון פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ תוך השפעה מקוזת של הפרעונות השוטפים של הלוואות לזמן ארוך.

(ה) השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהצמדה למדד וצבירת ריבית לשלם.

(ו) עיקר הגידול בהון העצמי מקורו ברווח הכולל לתקופת הדוח, בסך של כ- 247 מיליון ש"ח, בקיזוז סך של 100 מיליון ש"ח בגין דיבידנד.

הערות והסברים	לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
	שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום		חודשים שהסתיימה ביום		
	ביום 31	30 ביולי		30 ביולי		
	בדצמבר	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
הכנסות						
(א)	387,947	97,407	114,807	193,273	217,147	הכנסות משכירות
(ב)	155,480	40,732	47,456	66,497	97,381	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(ג)	592,296	127,063	102,884	152,624	174,177	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	15,787	3,761	8,572	8,023	10,186	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
(ד)	-	-	195,260	-	195,260	הכנסות אחרות
	12,392	7,692	-	7,692	-	
	1,163,902	276,655	468,979	428,109	694,151	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות						
(ה)	51,784	12,438	13,683	22,367	27,010	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	114,933	29,597	33,497	48,479	68,236	עלות דירות שנמכרו
	12,305	4,305	2,400	6,663	5,587	מכירה ושיווק
	49,270	11,096	15,107	23,239	25,958	הנהלה וכלליות
(ד)	-	-	172,448	-	172,448	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
	228,292	57,436	237,135	100,748	299,239	סה"כ הוצאות ועלויות
	935,610	219,219	231,844	327,361	394,912	רווח מפעולות
(ו)	(219,765)	(76,853)	(94,860)	(145,055)	(128,620)	הוצאות מימון
(ז)	73,664	20,856	11,371	31,601	55,235	הכנסות מימון
	(146,101)	(55,997)	(83,489)	(113,454)	(73,385)	הוצאות מימון, נטו
	789,509	163,222	148,355	213,907	321,527	רווח לפני מס
(ח)	(155,116)	(28,099)	(34,783)	(31,547)	(74,305)	מסים על ההכנסה
	634,393	135,123	113,572	182,360	247,222	רווח נקי לתקופה
	633,697	134,819	113,327	181,752	247,710	רווח המיוחס לבעלים
	696	304	245	608	512	רווח המיוחס למיעוט
	634,393	135,123	113,572	182,360	247,222	רווח נקי לתקופה

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות משכירות בנכסי הסופרמרקטים כתוצאה מהתקשרות החברה בהסכמים עם קרפור-מגה ושוכר נוסף, ועלייה בהכנסות בגין הכרה ב- NOI עבור תקופה של שישה חודשים החל מיום 1 בינואר 2024, בעקבות השלמת העסקה לרכישת הזכויות הנוספות (50%) במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה, כאמור בסעיף 1.3.3.5 לעיל.
- (ב) העלייה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מגידול בהכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה מהתקדמות הבנייה והגידול בשיעור ההשלמה בפרויקט תוצרת הארץ ביחס לתקופה המקבילה ומכירות דירות נוספות במהלך תקופת הדוח בפרויקט. במהלך תקופת הדוח, נחתמו הסכמי מכר למכירת 17 דירות בפרויקט תוצרת הארץ ונכון ליום 30 ביוני 2024 נחתמו 258 הסכמים למכירת דירות בפרויקט. בנוסף, נובעת העלייה מהכרה בהכנסה בגין מכירת 3 דירות בפרויקט ברעננה.
- (ג) במהלך תקופת הדוח החברה ביצעה הערכת שווי למרבית נכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ורשמה עליית ערך בעיקר מנכסי הסופרמרקטים וכן מנדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.3.2 לעיל.
- (ד) במהלך הרבעון השני התקשרה החברה וצד שלישי שאינו צד קשור בהסכמים, לפיהם, בין היתר, יימכרו זכויות החברה בקרקע בסיאטל, ארה"ב בתמורה לסך של 52 מיליון דולר, כאשר סך של 24 מיליון דולר שולם במזומן במועד השלמת העסקה ו-28 מיליון דולר בשטר חוב נושא ריבית פריים ארה"ב, בפריסה ל-3 שנים. לאור האמור לעיל, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים ברווח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(יא) בדוחות הכספיים וכן סעיף 8 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.
- (ה) עיקר העלייה בהוצאות אחזקת נכסים ומבנים לעומת התקופה המקבילה, נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד, החברה עדכנה הפרשות בסכומים לא מהותיים בהתאם להערכות המעודכנות של יועציה המשפטיים.
- (i) הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב בסך של כ-85 מיליוני ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-106 מיליוני ש"ח. העלייה בהכנסות המימון נובעת בעיקרה מעליית שווי תיק ניירות ערך סחירים בסך של כ-35 מיליון ש"ח, בהשוואה לעליית שווי בתיק בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 10 מיליון ש"ח. כמו כן, ברבעון השני לשנת 2024 רשמה החברה עליית ערך מהתיק בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח, בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד בו החברה רשמה רווח מהתיק בסך של כ-11.9 מיליון ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמה עליה בתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-23 מיליון ש"ח.
- (ז) ההשפעה על מיסים על ההכנסה בתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר משינויים במדד בגין נדל"ן להשקעה אשר השפיעו באופן משמעותי על הוצאות המס.

הערות והסברים	לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
	שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
	ביום 31	ביום 30		ביום 30		
	בדצמבר	2023	2024	2023	2024	
	2023	(בלתי מבוקר)				
	(מבוקר)	אלפי ש"ח				
(א)	327,168	92,855	194,317	191,847	276,607	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(162,999)	(30,091)	(349,285)	(34,766)	(461,762)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ג)	(212,793)	(394,060)	(62,193)	(393,388)	(169,412)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

(א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 277 מיליון ש"ח, לעומת כ-192 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע משיפור בתוצאות העסקיות של החברה, בין היתר, כתוצאה מהשלמת רכישת יתרת הזכויות במבנה המשרדים ברעננה ובקריית השרון בנתניה כאמור בסעיף 1.3.3.5 לעיל וכן מהכרה ברווח בגין מכירת זכויות החברה בקרקע בסיאטל, ארה"ב כמפורט בסעיף 8 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

(ב) במהלך תקופת הדוח החברה השקיעה בנדל"ן להשקעה סך של כ- 424 מיליון ש"ח בהשוואה להשקעה של כ- 59 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד כאשר הגידול נובע בעיקר מרכישת יתרת הזכויות בנכסים רעננה וקריית השרון בתמורה לכ-290 מיליון ש"ח ומתשלום בסך של כ- 68 מיליון ש"ח בגין פרויקט "גלובל טאוורס". בנוסף, החברה השקיעה בתיק ניירות ערך בניכוי תמורה ממכירת ניירות ערך בתקופה סך של כ- 3.6 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה סך התמורה נטו ממכירת תיק ניירות ערך הסתכם לסך של כ- 23.4 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח נפרעה הלוואה שניתנה לשותף בפרויקט התחדשות עירונית בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, והעמידה הלוואת ביניים אשר סווגה בסעיף הלוואות לאחרים בסך של כ- 43.4 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 1.3.3.7 לעיל.

(ג) השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלומי דיבידנד ששולמו בתקופת הדוח בסך של 200 מיליון ש"ח, מתשלומי ריבית, שינוי באשראי לזמן קצר נטו, וכן שינוי בהלוואות מתאגידים בנקאים לזמן ארוך נטו בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

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

2.1. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

2.1.1. לפרטים בדבר הנפקות של ניירות ערך, ראו סעיף 1.4 לעיל.

2.1.2. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 1.5 לעיל.

2.1.3. לפרטים בדבר התקשרות החברה בתוספת להסכם הלוואת ביניים ראו סעיף 1.3.3.7 לעיל.

2.1.4. לאירועים נוספים במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ולאחריה, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים.

2.2. תרומות החברה בתקופת הדוח

לפרטים אודות מדיניות התרומות שאימצה החברה ראו סעיף 3.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023. במהלך תקופת הדוח תרמה החברה, בהתאם למדיניות התרומות האמורה, סכום בסך של 1,050,000 ש"ח. מתוך סכום זה, סך של 1 מיליון ש"ח נתרם לעמותת אש"ל חב"ד (ע"ר) ("העמותה"), אשר כמפורט בסעיף 3.1 לפרק ב' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, בינה לבין חברות בשליטת בעל השליטה מתקיימים קשרים עסקיים זניחים שאינם עולים כדי עניין אישי.

2.3. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בהתאם לתיקון ל- IAS 1, החברה כוללת בדוחות הכספיים השנתיים גילוי באשר למדיניות החשבונאית המהותית ולאומדנים ושיקולי הדעת המהותיים, כאשר הגילוי ביחס לנושאים ספציפיים מובא במסגרת הביאורים הרלוונטיים ובנושאים רוחביים הגילוי מובא בביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים.

3. חלק שלישי - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

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

22 באוגוסט 2024

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

אורי אלטשולר
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		
	2023	2024	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
799,279	613,781	443,398	מזומנים ושווי מזומנים
583,510	512,697	604,295	ניירות ערך
93,051	-	2,836	השקעות ופקדונות לזמן קצר
9,702	10,478	9,969	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
182,536	118,074	238,022	לקוחות והכנסות לקבל
11,763	25,424	16,161	חייבים ויתרות חובה
185,267	178,732	255,365	הלוואות לאחרים
2,986	2,658	3,342	מסי הכנסה לקבל
359,094	364,255	307,817	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,227,188	1,826,099	1,881,205	
נכסים שאינם שוטפים:			
-	-	70,168	הלוואות לאחרים לזמן ארוך
5,473	5,702	11,750	חייבים לזמן ארוך
167,051	169,415	24,430	מלאי מקרקעין
82,245	87,002	73,757	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
7,343,390	6,829,670	7,950,787	נדל"ן להשקעה
-	54	-	נכסי מסים נדחים
7,598,159	7,091,843	8,135,410	
9,825,347	8,917,942	10,016,615	סך הנכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
237,323	160,685	219,335	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,033,475	72,511	1,053,143	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,490	1,466	1,531	חלויות שוטפות בגין חכירות
3,096	2,792	6,546	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
35,089	55,379	37,670	ספקים ונותני שירותים
22,725	39,923	12,473	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
44,355	41,893	39,810	זכאים ויתרות זכות
100,000	-	-	דיבידנד לשלם
528	383	10,778	הפרשות למס
33,383	15,488	33,333	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
1,511,464	390,520	1,414,619	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
479,912	456,583	502,189	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,518,379	4,229,011	3,570,219	אגרות חוב
4,485	5,187	3,801	התחייבויות בגין חכירות
2,156	2,123	2,387	התחייבויות אחרות
842,339	718,009	906,788	התחייבויות מסים נדחים
4,847,271	5,410,913	4,985,384	
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
13,168	13,168	13,168	הון מניות
615,245	615,245	615,245	פרמיה על מניות
1,698	3,540	4,988	קרן הון מהפרשי תרגום
2,994,469	2,642,524	3,141,179	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
3,466,612	3,116,509	3,616,612	סך ההון
9,825,347	8,917,942	10,016,615	סך התחייבויות והון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 שיוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
					הכנסות
404,785	101,366	119,234	201,140	225,283	הכנסות משכירות
155,480	40,732	47,456	66,497	97,381	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
602,681	129,584	109,842	158,095	181,011	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	195,260	-	195,260	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
12,392	7,692	-	7,692	-	הכנסות אחרות
1,175,338	279,374	471,792	433,424	698,935	סך ההכנסות
					הוצאות ועלויות
56,441	13,871	15,010	24,960	29,481	אחזקת נכסים ומבנים
114,933	29,597	33,497	48,479	68,236	עלות דירות שנמכרו
13,067	4,432	2,733	6,999	6,049	מכירה ושיווק
51,319	11,564	15,882	24,164	27,247	הנהלה וכלליות
-	-	172,448	-	172,448	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
235,760	59,464	239,570	104,602	303,461	סך ההוצאות ועלויות
939,578	219,910	232,222	328,822	395,474	רווח מפעולות
(220,922)	(77,130)	(95,188)	(145,528)	(129,253)	הוצאות מימון
73,571	20,834	11,378	31,542	55,266	הכנסות מימון
(147,351)	(56,296)	(83,810)	(113,986)	(73,987)	הוצאות מימון, נטו
792,227	163,614	148,412	214,836	321,487	רווח לפני מס
(158,530)	(28,795)	(35,085)	(33,084)	(74,777)	מסים על ההכנסה
633,697	134,819	113,327	181,752	246,710	רווח נקי לתקופה

נספח ב - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

1. אגרות החוב של החברה ליום 30 ביוני 2024 (במיליוני ש"ח) *

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)**	אגרות חוב (סדרה ז)**	אגרות חוב (סדרה ו)	
מרץ 2021, ינואר 2022	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021, דצמבר 2023	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021, מרץ 2022	מועד הנפקה
204.777 (ט)	485 (ג)	137.665 (ב)	181.05 (א)	סך שווי נקוב במועד ההנפקה
459.8	1,180.7	387.7	1,961.3	ע.נ. נומינלי
521.5	1,340.4	446.3	2,258.0	ע.נ. צמוד מדד
541.4	1,340.1	442.2	2,299.7	ערך בדוחות הכספיים
-	3.2	0.6	4.0	ריבית שנצברה
436.7	1,308.2	440.5	2,245.5	שווי בורסאי
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.15%	1.42%	1.6%	2.15%	ריבית נקובה (ה)
0.52%	1.43%	2.38%	0.71%	ריבית אפקטיבית (ו)
ראה פירוט בהערה (י)	ראה פירוט בהערה (ט)	ראה פירוט בהערה (ח)	ראה פירוט בהערה (ז)	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	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	בסיס הצמדה
לא	לא	לא	לא	המרה למניות
ראה פירוט בהערה (יד)	ראה פירוט בהערה (יג)	ראה פירוט בהערה (יב)	ראה פירוט בהערה (יא)	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפופה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	מהותיות
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	דירוג עדכני
אין	ראה פירוט בהערה (טז)	ראה פירוט בהערה (טו)	אין	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
כמפורט בסעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 ובסעיף 1.1 להלן.				אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים

* לפרטים בדבר הנפקה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון וסעיף 2 לנספח זה.

** לפרטים בדבר הרחבות של סדרות אגרות החוב (סדרה ז' ו-ח') לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

(א) 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.

(ב) 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.

(ג) 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 מסווגים, בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב- 150 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בחודש אוקטובר 2021 הורחבה הסדרה ב- 261 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, ובחודש דצמבר 2023 הורחבה הסדרה ב- 283.5 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

(ד) 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 אלפי ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

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

(י) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.

(ז) 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.

(ח) 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.

(ט) 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.

(י) 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).

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

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

(יג) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשר הנאמנות (סדרה ח'), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר נוסחו המתוקן פורסם ביום 17.4.2019 (אסמכתא מספר 035481-01-2019).

(יד) 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 01-045054-2021).

(טו) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), משועבדים 19 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו סעיף 4.2.1 ח' ונספח ב' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 ונספח ב' 1 להלן. לעדכון בקשר לנכס בבאר טוביה ולנכס מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה, ראו נספח ב' 1 להלן והערכות השווי המצורפות לדוח זה.

(טז) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), בתקופת הדוח ולאחריה משועבדים 44 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו סעיף 4.2.2 ז' ונספח ג' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 ונספח ב' 2 להלן. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, הועבר סך של כ- 93 מיליון ש"ח, המהווה יתרת כספי תמורת הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023, מחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לחברה, וזאת לאחר שהושלם רישום השעבודים על 8 נכסי מקרקעין נוספים.

1.1. אמות מידה פיננסיות

1.1.1. אגרות חוב (סדרה ו) ואגרות חוב (סדרה ז')

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2024	אמות מידה פיננסיות
3,617 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח
36.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.5	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14

אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 491 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 554 מיליון ש"ח ^(א)	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 לשרט הנאמנות (סדרה ז) כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי"). ^(א)

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).

(ב) היחס חושב על בסיס NOI מתוקנן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

(ג) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2024 של הנכסים המשועבדים שהתקבלו ממעריך השווי.

(ד) השווי הבטוחתי כולל סך של כ- 0.6 מיליוני ש"ח, המהווים את יתרת כספי תמורת ההנפקה הפרטית של אגרות החוב (סדרה ז') מחודש יולי 2024 אשר סמוך למועד פרסום הדוח מופקדים בחשבון הנאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, וייעשה בו שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה ח').

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

1.1.2. אגרות חוב (סדרה ח)

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2024	אמות מידה פיננסיות
3,617 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
36.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.5	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14
אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 1,448 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 1,559 מיליון ש"ח ^(א)	יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח') כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי"). ^(א)

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).

(ב) היחס חושב על בסיס NOI מתוקנן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

(ג) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2024 שהתקבלו ממעריך השווי.

(ד) השווי הבטוחתי כולל סך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח, המהווים את יתרת כספי תמורת ההנפקה הפרטית של אגרות החוב (סדרה ח') מחודש יולי 2024, אשר סמוך למועד פרסום הדוח מופקדים בחשבון הנאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, ויעשה בו שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה ח').

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

1.1.3. אגרות חוב (סדרה ט)

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2024	אמות מידה פיננסיות
3,617 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח
36.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
11.1	היחס בין החוב הפיננסי (במאוחד) נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי).

(ב) היחס חושב על בסיס NOI מתוקנן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

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

1.2. לדוח הדירוג העדכני של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' עד ט'), ראו דיווח מידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-127596), מיום 21 בדצמבר 2023, מיום 3 ביולי 2024 ומיום 16 ביולי 2024 (אסמכתאות מספר 2023-01-115591, 2024-01-068109 ו-2024-01-074419 בהתאמה). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3. 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 מידי.

2. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהונפקו לאחר תקופת הדוח (במיליוני ש"ח)

להלן יובא מידע תמציתי, אודות ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, אשר אינן מהוות 'תעודות התחייבות' כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך:

ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)	
יולי 2024	מועד הנפקה
463,953,000 ש"ח	סך שווי נקוב במועד ההנפקה
463,953,000 ש"ח	ע.נ. נומינלי
אינם צמודים	ע.נ. צמוד מדד
לא רלוונטי (ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) הונפקו לאחר מועד הדוח)	ערך בדוחות הכספיים
לא רלוונטי (ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) הונפקו לאחר מועד הדוח)	ריבית שנצברה
ליום 22 באוגוסט 2024 - 464,046,000 ש"ח	שווי בורסאי
משתנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 למסמך תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) שצורף לדוח הצעת מדף נע"מ)	סוג הריבית
ראה האמור לעיל לגבי "סוג הריבית"	ריבית נקובה
לא רלוונטי (ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) הונפקו לאחר מועד הדוח)	ריבית אפקטיבית
ביום 3 ביולי 2025	מועדי תשלום הקרן
ביום 3 ביולי 2025	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית אינן צמודות	בסיס הצמדה
לא	המרה למניות
אין	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
מעלות A-1+	דירוג עדכני
אין	נכסים משועבדים להבטחת ניירות הערך המסחריים

אמות מידה פיננסיות:

- (1) החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימאלי")
- (2) החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("יחס הון עצמי למאזן"), לא יפחת מ-20%.

**אמות מידה פיננסיות,
Cross Default ותנאים
מהותיים נוספים**

נספח ב'1 - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז)

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד¹³

הנכס בבאר טוביה:

א. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2024		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2023			
224,900	225,100	252,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
10,784	2,736	2,769	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
10,784	2,736	2,769	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
4,498	136	26,597	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.8%	4.9%	4.4%	שיעור תשואה (%)
6.3%	6.4%	5.6%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ב)
36.6	36.7	37.3	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

(א) מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו היוון הכנסות למבנה וגישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה. שיעור ההיוון הינו 6%.

(ב) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 55.6 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 52.9 מיליון ש"ח).

¹³ 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.

מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה (50%)^(א):

נתונים עיקריים אודות הנכס

א.

מספרי השוואה	2024		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%) ^(א)
	2024	2024	
31.12.2023	רבעון I	רבעון II	
255,600	256,200	272,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
15,292	3,607	3,819	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
15,351	3,799	3,745	NOI מותאם (אלפי ש"ח) ^(א)
(481)	566	16,929 ^(ב)	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	94%	93%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ד)
5.7%	5.4%	5.6%	שיעור תשואה (%)
6.2%	6.1%	5.9%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ה)
מסחר - 188 משרדים - 73	מסחר - 188 משרדים - 70	מסחר - 186 משרדים - 69	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
מסחר - 187 משרדים - לא נחתמו	מסחר - לא משרדים - לא נחתמו	מסחר - לא משרדים - לא נחתמו	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

(א) בהמשך לאמור בסעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2023, ולאמור בסעיף 1.3.3.4 לעיל, ברבעון השני, ביום 18 באפריל 2024, הושלמה העסקה לרכישת חלקו של השותף, כך שהחברה מחזיקה ב-100% מהזכויות בנכס. בתקופת הרבעון הראשון לשנת 2024 ובתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, המוצגות בטבלה לעיל, חלק החברה בנכס היה 50%. למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי בחלק הנכס המשועבד, שהינו 50% בלבד, בהתאם לחלק החברה בנכס עובר להשלמת העסקה כאמור.

(ב) שווי הנכס ליום 31 במרץ 2024 ו-31 בדצמבר 2023 כמצוין בטבלה, הינו ערך הנכס בספרים, אשר מבוסס על שווי הנכס לפי שמאי חיצוני כמפורט להלן, שהותאם למחיר העסקה לרכישת הזכויות בנכס, הנזכרת בהערה (א) לעיל. שווי הנכס לפי שמאי חיצוני לימים 31 במרץ 2024 ו-31 בדצמבר 2023 היה בסך של 267.8 מיליון ש"ח ו-267.3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בידי החברה אינדיקציות לפיהן לא נדרשת התאמת השווי לנכס בקריית השרון. האינדיקציות כאמור הינן – מימוש אופציות על פי הסכמי שכירות על ידי שוכרים לתקופות של 5-12 שנים נוספות. בהתאם, שווי הנכס בקריית השרון, בנתניה, בדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה הינו בהתאם לשווי ההוגן שנקבע לנכס על פי הערכת השווי. מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו היוון הכנסות למסחר (שטחים בנויים) וגישת החילוץ ביחס ליתרת זכויות הבניה. שיעור ההיוון הינו בטווח של 5.97% - 8%.

(ג) ה-NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שוכרים שעזבו במהלך השנה, גילום שוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מנגנוני הצמדה.

(ד) שיעור התפוסה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.

(ה) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-19 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 במרץ 2024, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-19 מיליון ש"ח).

פרטים בדבר 7 נכסי מקרקעין אחרים (א)

שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	תקופה	פריט מידע															
		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(א) (%)	שיעור על העלות ^(ה) (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ^(ה) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף התקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)				
אזור המטבע המסחרי	30 ביוני 2024	66,460	66,460	1,444	1,435	1,435	4.3%	6.1%	6.2%	15%	1,077	100%	108				
		ישראל	ש"ח	מסחרי	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	46,338	2023	65,210	65,210	2,398	2,382	2,382	3.7%	5.1%	5.2%	15%	2,945
חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר]	2022	61,870	61,870	2,293	2,273	2,273	3.7%	4.0%	5.0%	14%	10,952	100%	86				
		100%	2,220	מסחרי	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	46,338	2023	65,210	65,210	2,398	2,382	2,382	3.7%	5.1%	5.2%	15%	2,945

(א) ביחס לכלל הנכסים הכלולים בטבלה זו לעיל, אשר שווים הוערך על ידי מעריך השווי מר עודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ (להלן: "עודד האושנר") שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 7.125% לעניין שיטת ההערכה בגין הנכסים - הנכס נווה עמל בהרצליה, נערך בגישת היוון ההכנסות, היוון הכנסות בתקופת השכירות ושיטת החילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס בקריית אונו, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת ההשוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס קריית שלום בתל אביב, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת ההשוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה ו- 4 הנכסים הנותרים נערכו בשיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 7 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 בתים (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב ירושלים, נתניה (סעיף 7.1.1.1.5 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), נווה עמל הרצליה (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2024, 5 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה), ליום 30 ביוני 2024 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 30 ביוני 2024 הינו כ-19.4 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הינו כ-18.7 מיליון ש"ח וכ-16.2 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ד) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת השקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 46,165 אלפי ש"ח ו-45,770 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ה) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2024.

פרטים בדבר 10 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע												תקופה	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 תשואה על העלות ^(א) (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI 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)			
98	100%	5,816	44%	11.5%	6.1%	6.1%	5,964	5,964	6,009	196,100	196,100	30 ביוני 2024	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
83	100%	29,147	42%	9.7%	5.3%	5.3%	10,019	10,019	10,089	189,480	189,480	2023	מסחרי	שימוש עיקרי
													103,625	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
81	100%	6,737	36%	9.3%	6.1%	6.1%	9,744	9,744	9,928	160,030	160,030	2022	100%	חלק התאגיד [%]
													10,187	שטח [מ"ר]

(א) ביחס ל-10 נכסים המפורטים בטבלה זו, יצוין כי שוויים הוערך על ידי עורך האושר, שיעור ההיוון בטווח של בין 5.5% - 7.125%. הנכסים הוערכו לפי שיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 10 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: בית וגן, קריית 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), אשדוד פלמח (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 2024, 5 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2024 שווי הווגן 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 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינם 102,821 אלפי ש"ח ו-104,637 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ד) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2024.

נספח ב'2 - 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 תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית").

פריט מידע												שם הנכס ומאפייניו		
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף התקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (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)		שנה	
75	85%	(1,015)	3%	10.2%	5.7%	5.7%	1,061	1,061	1,092	37,100	37,100	30 ביוני 2024	אזור ישראל	רחוב הסיבים פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1 לשרת הנאמנות)
													המטבע המסחרי	
													שימוש עיקרי	
85	94%	233	3%	11.8%	6.4%	6.4%	2,444	2,444	2,499	38,100	38,100	2023	משרדים	
													עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	
													20,741	
87	94% ^(ב)	1,661	4%	12.0%	6.6%	6.6%	2,477	2,477	2,539	37,800	37,800	2022	100%	חלק התאגיד [%]
													2,439	שטח [מ"ר]

(א) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, היה 3% ו-4%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים. לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עודד האושנר כשיעור ההיוון הינו בטווח של בין 7.00% - 7.50%. הנכס הוערך לפי שיטת היוון הכנסות.

(ב) בוצע תיקון לשיעור התפוסה לשנת 2022.

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) (%) ^(ב)	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)			
125	100%	1,372	3.4%	14.4%	7.9%	7.7%	1,740	1,740	1,748	45,340	45,340	30 ביוני 2024	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
131	100%	1,082	3.3%	15.2%	8.3%	8.3%	3,651	3,651	3,666	43,950	43,950	2023	משרדים ומסחרי ^(א)	שימוש עיקרי
													24,115	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
120	100%	1,905	4.1%	14.3%	8.1%	7.9%	3,348	3,348	3,356	42,250	42,250	2022	100%	חלק התאגיד [%]
													2,339	שטח [מ"ר]

מקרקעי רכסים
(סעיף 7.1.1.15 לשרת הנאמנות)

לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך על ידי זהר שלפמן שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 6.375% - 7.375%. הנכס הוערך כנכס בנוי בשילוב של גישת היוון ההכנסות עם גישת ההשוואה. כאשר השווי התקבל מהיוון דמי שכירות כפי שמתקבלים בהסכמי השכירות ו/או דמי השכירות הראויים להתקבל כנכס. לצורך בחינת הסכמי השכירות הקיימים ומציאת דמי השכירות הראויים, נעזר השמאי בגישת ההשוואה וביצע ניתוח נתוני עסקאות ומחירי ביקוש בנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן. בנוסף, לצורך הערכת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות כנכס, התבסס השמאי על גישת העלות וביצע חילוץ שווי רכיב הקרקע משווי נכס בנוי.

(א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במקרקעי רכסים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה"). בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 0.9 מיליון ש"ח.

(ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, היה 3.3% ו- 4.1%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים.

פרטים בדבר 7 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לוסף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב ^(ו) (%)	שיעור תשואה על העלות ^(ה) (%)	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)			
188	100%	46,350	8%	11.2%	7.9%	5.0%	2,680	2,680	2,689	107,080	107,080	30 ביוני 2024	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
160	100%	11,764	8%	9.6%	6.9%	4.3%	4,571	4,571	4,589	105,250	105,250	2023	מסחרי	שימוש עיקרי
													47,837	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) ^(א)
88	100%	93	5%	6.6%	6.6%	3.2%	2,233	2,233	2,300	69,810	69,810	2022	100%	חלק התאגיד [%]
													2,385	שטח [מ"ר]

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) נכון למועד פרסום דוח זה, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. הנכס נוה אביבים בתל אביב, הוערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות ובשקלול גישות השוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבא, ו-6 הנכסים האחרים הוערכו בגישת היוון ההכנסות. לגבי הנכסים כמפורט בטבלה זו לעיל, יצוין כי שווים הוערך על ידי עודד האושנר שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 6.375%.

(ב) בטבלה מוצגים 7 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: החוב ויצמן תל אביב (סעיף 7.1.1.1.29 לשטר הנאמנות), נוף ים הרצליה (סעיף 7.1.1.1.31 לשטר הנאמנות), נוה אביבים תל אביב (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות), מבצע סיני, בת ים (סעיף 7.1.1.1.43 לשטר הנאמנות), הנכס רמת החייל, תל אביב (סעיף 7.1.1.1.46 לשטר הנאמנות), מעוז אביב (סעיף 7.1.1.1.44 לשטר הנאמנות), ונווה מונסון, (סעיף 7.1.1.1.37 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2024, 4 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2024 שוויו 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 2024.

(ד) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 30 ביוני 2024 הינו כ-39 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הינו כ-39 וכ-35.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ה) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת השקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 47,837 אפי ש"ח ו-33,876 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ו) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2024.

פרטים בדבר 35 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב ^(ג) (%)	שיעור תשואה על העלות ^(ד) (%)	שיעור תשואה מותאם ^(ה) (%)	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)			
121	99.6%	(11,022)	122%	14.2%	6.3%	5.7%	46,817	46,817	47,176	1,642,124	1,642,124	30 ביוני 2024	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
106	99.6%	189,322	120%	12.4%	5.6%	5.1%	81,318	81,318	82,411	1,606,876	1,606,876	2023	מסחרי ^(א)	שימוש עיקרי
													659,141	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
98	100%	164,586	105%	11.4%	5.8%	5.3%	74,706	74,706	76,303	1,416,882	1,416,882	2022	100%	חלק התאגיד [%]
													65,087	שטח [מ"ר]

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') נכון למועד פרסום דוח זה, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. שווים הוערך על ידי עודד האושנר, שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 7.75%. שיטת הערכה: הנכס נוה אביבים בתל אביב, הוערך בשיטת היוון הכנסות בתקופת השכירות ובשקלול גישות השוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבחה, הנכס בעפולה, הוערך בשיטת היוון הכנסות לנכס הבנוי ושיטת החילוץ בשילוב גישת השוואה לקרקע (יתרת זכויות בניה) עם מקדם הפחתה למימוש לאור השימוש הקיים לחניה למבנה המסחרי, הנכס בקריית גת, סופרמרקט - בשיטת היוון הכנסות לצמיתות. קרקע - שימוש ביניים לפי גישת היוון הכנסות ולאחר מכן קביעת השווי בגישת השוואה. קרקע פנויה (עם בינוי להריסה) - גישת השוואה. ו-32 הנכסים הנותרים הוערכו בשיטת היוון הכנסות. בטבלה מוצגים 35 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 עלית (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), 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), אבן יהודה (סעיף 7.1.1.1.40 לשטר הנאמנות), אריאל (סעיף 7.1.1.1.41 לשטר הנאמנות), אשדוד כלנית (סעיף 7.1.1.1.42 לשטר הנאמנות) ונאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.1.45 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2024, 26 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2024 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) לטיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיות 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 2024 הינו כ-144.6 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הינו כ-144.4 מיליון ש"ח וכ-138 מיליון ש"ח, בהתאמה.

- (i) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינם 657,391 אלפי ש"ח ו-657,720 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- (ז) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2024.

פרק ג

דוחות כספיים



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(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 פברואר 2023 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 2024 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 לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 22 באוגוסט 2024

זיו האפט

רואי חשבון

22 באוגוסט 2024

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

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ מחודש פברואר 2023

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 פברואר 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור	
	2023	2024		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
796,126	607,706	441,201		נכסים שוטפים
583,510	512,697	603,124	4	מזומנים ושווי מזומנים
93,051	-	2,836		ניירות ערך
11,613	12,343	11,919		השקעות ופקדונות לזמן קצר
181,572	117,325	237,448		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
12,004	26,227	18,027		לקוחות והכנסות לקבל
2,786	2,282	3,121		חייבים ויתרות חובה
185,267	178,732	255,365	6(יא)	מס הכנסה לקבל
359,094	364,255	307,817		הלוואות לאחרים
				מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,225,023	1,821,567	1,880,858		
				נכסים לא שוטפים
-	-	70,168	6(יא)	חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
6,783	6,980	13,087		חייבים לזמן ארוך
159,742	153,324	165,376		השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
98,320	103,934	93,502		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
167,051	169,415	24,430		מלאי מקרקעין
7,115,889	6,607,119	7,715,985	3	נדל"ן להשקעה
7,547,785	7,040,772	8,082,548		
9,772,808	8,862,339	9,963,406		
				22 באוגוסט 2024
גיא בורנשטיין	אורי אלטשולר	מוטי בן-משה		תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
237,801	161,094	219,883	
1,033,475	72,511	1,053,143	
1,490	1,466	1,531	
3,096	2,792	6,546	4
34,509	53,417	36,445	
43,732	41,229	39,169	
22,725	39,923	12,473	
100,000	-	-	
437	329	10,748	
33,383	15,488	33,333	
1,510,648	388,249	1,413,271	
451,599	425,509	473,567	
3,518,379	4,229,011	3,570,219	
4,485	5,187	3,801	
5,019	4,852	4,799	
2,021	1,990	2,254	
813,788	690,863	878,114	5
4,795,291	5,357,412	4,932,754	
13,168	13,168	13,168	
615,245	615,245	615,245	
1,698	3,540	4,988	
2,994,469	2,642,524	3,141,179	
(157,968)	(157,968)	(157,968)	
3,466,612	3,116,509	3,616,612	
257	169	769	
3,466,869	3,116,678	3,617,381	
9,772,808	8,862,339	9,963,406	

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 חלויות שוטפות בגין חכירות
 התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
 דיבידנד לשלם
 הפרשות למס
 הפרשות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 אגרות חוב
 התחייבויות בגין חכירות
 הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

הון

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרן הון מהפרשי תרגום
 עודפים
 מניות באוצר

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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		
	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח				
					הכנסות:
387,947	97,407	114,807	193,273	217,147	הכנסות משכירות
155,480	40,732	47,456	66,497	97,381	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
592,296	127,063	102,884	152,624	174,177	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
15,787	3,761	8,572	8,023	10,186	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
-	-	195,260	-	195,260	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
12,392	7,692	-	7,692	-	הכנסות אחרות, נטו
1,163,902	276,655	468,979	428,109	694,151	סה"כ הכנסות
					הוצאות ועלויות:
51,784	12,438	13,683	22,367	27,010	אחזקת נכסים
114,933	29,597	33,497	48,479	68,236	עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
12,305	4,305	2,400	6,663	5,587	מכירה ושיווק
49,270	11,096	15,107	23,239	25,958	הנהלה וכלליות
-	-	172,448	-	172,448	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
228,292	57,436	237,135	100,748	299,239	סה"כ הוצאות ועלויות
935,610	219,219	231,844	327,361	394,912	רווח מפעולות
(219,765)	(76,853)	(94,860)	(145,055)	(128,620)	הוצאות מימון
73,664	20,856	11,371	31,601	55,235	הכנסות מימון
(146,101)	(55,997)	(83,489)	(113,454)	(73,385)	הוצאות מימון, נטו
789,509	163,222	148,355	213,907	321,527	רווח לפני מסים על ההכנסה
(155,116)	(28,099)	(34,783)	(31,547)	(74,305)	מסים על ההכנסה
634,393	135,123	113,572	182,360	247,222	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		
	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח					
634,393	135,123	113,572	182,360	247,222	רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:					
2,912	2,215	1,851	4,754	3,290	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
<u>637,305</u>	<u>137,338</u>	<u>115,423</u>	<u>187,114</u>	<u>250,512</u>	סך רווח כולל לתקופה
סך רווח נקי לתקופה מיוחס כדלהלן:					
633,697	134,819	113,327	181,752	246,710	לבעלים של החברה
696	304	245	608	512	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>634,393</u>	<u>135,123</u>	<u>113,572</u>	<u>182,360</u>	<u>247,222</u>	
סך רווח כולל לתקופה מיוחס כדלהלן:					
636,609	137,034	115,178	186,506	250,000	לבעלים של החברה
696	304	245	608	512	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>637,305</u>	<u>137,338</u>	<u>115,423</u>	<u>187,114</u>	<u>250,512</u>	
ש"ח					
רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:					
51.95	11.05	9.29	14.90	20.22	רווח בסיסי ומדולל למניה
<u>12,199</u>	<u>12,199</u>	<u>12,199</u>	<u>12,199</u>	<u>12,199</u>	ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימשה לחישוב לעיל (באלפים)

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	אלפי ש"ח				מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר
			מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים					
3,466,869	257	3,466,612	(157,968)	2,994,469	1,698	615,245	13,168	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)			
250,512	512	250,000	-	246,710	3,290	-	-	תנועה במהלך התקופה של 6 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2024:			
(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)	-	-	-	רווח כולל לתקופה דיבידנד שהוכרז ושולם			
3,617,381	769	3,616,612	(157,968)	3,141,179	4,988	615,245	13,168	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)			
3,501,958	524	3,501,434	(157,968)	3,027,852	3,137	615,245	13,168	יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)			
115,423	245	115,178	-	113,327	1,851	-	-	תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2024:			
								רווח כולל לתקופה			
3,617,381	769	3,616,612	(157,968)	3,141,179	4,988	615,245	13,168	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (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	אלפי ש"ח					מניות רגילות
			מניות באוצר	עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות		
3,029,564	(439)	3,030,003	(157,968)	2,560,772	(1,214)	615,245	13,168	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
								תנועה במהלך התקופה של 6 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2023:
187,114	608	186,506	-	181,752	4,754	-	-	רווח כולל לתקופה
(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)	-	-	-	דיבידנד
<u>3,116,678</u>	<u>169</u>	<u>3,116,509</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,642,524</u>	<u>3,540</u>	<u>615,245</u>	<u>13,168</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
2,979,340	(135)	2,979,475	(157,968)	2,507,705	1,325	615,245	13,168	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)
								תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2023:
137,338	304	137,034	-	134,819	2,215	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>3,116,678</u>	<u>169</u>	<u>3,116,509</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,642,524</u>	<u>3,540</u>	<u>615,245</u>	<u>13,168</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (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

<u>סך הכל הון</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	<u>סך הכל</u>	<u>מניות באוצר</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון מהפרשי תרגום</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>מניות רגילות</u>
אלפי ש"ח							
3,029,564	(439)	3,030,003	(157,968)	2,560,772	(1,214)	615,245	13,168
637,305	696	636,609	-	633,697	2,912	-	-
(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)	-	-	-
(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)	-	-	-
<u>3,466,869</u>	<u>257</u>	<u>3,466,612</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,994,469</u>	<u>1,698</u>	<u>615,245</u>	<u>13,168</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

תנועה במהלך השנה:

רווח כולל השנה

דיבידנד שחולק

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (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	
	2023	2024	2023	2024
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
323,092	90,426	195,317	186,413	278,221
4,076	2,429	(1,056)	5,434	(1,614)
327,168	92,855	194,261	191,847	276,607
3,274	688	-	1,911	-
(127,775)	(38,085)	(355,464)	(58,728)	(423,687)
(701)	(2,946)	(958)	(1,431)	(148)
-	-	(4,308)	-	(44,308)
-	-	10,000	-	10,000
(152,919)	(9,029)	(4,555)	(17,485)	(21,400)
115,122	19,281	6,000	40,967	17,781
(162,999)	(30,091)	(349,285)	(34,766)	(461,762)
(120,858)	(53,571)	(51,101)	(61,905)	(62,037)
(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(200,000)
210,590	-	90,215	-	90,215
(322,782)	(249,784)	-	(249,784)	-
91,628	6,091	(13,256)	15,199	(18,196)
68,900	14,300	20,200	27,200	37,900
(33,839)	(10,722)	(7,846)	(18,425)	(15,692)
(4,930)	-	-	(4,930)	(804)
(1,502)	(374)	(405)	(743)	(798)
(212,793)	(394,060)	(62,193)	(393,388)	(169,412)
(48,624)	(331,296)	(217,217)	(236,307)	(354,567)
843,772	938,895	658,301	843,772	796,126
978	107	117	241	(358)
796,126	607,706	441,201	607,706	441,201

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

ריבית שהתקבלה
השקעות בנדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים,
נטו

הלוואות לאחרים זמן קצר
פירעון הלוואות שניתנו לאחרים
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה
פירעון התחייבויות בגין חכירות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
הפרשי שער בגין מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

רבע כחול נדל"ן בע"מ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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		
	2023	2024	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
789,509	163,222	148,355	213,907	321,527	נספח לדוח תזרים מזומנים
(592,296)	(127,063)	(102,884)	(152,624)	(174,177)	(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:
(15,787)	(3,761)	(8,572)	(8,023)	(10,186)	רווח לפני מסים על ההכנסה
7,350	5,500	3,950	5,500	4,550	התאמות בגין:
34,708	14,134	18,358	19,614	21,939	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(34,688)	(11,036)	(2,261)	(9,001)	(34,484)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
106,544	25,625	27,445	50,573	54,183	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
96,775	47,865	70,404	83,650	70,934	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
11,020	2,689	2,778	5,457	5,494	שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים
					בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
					הוצאות ריבית
					הוצאות מימון אחרות, נטו
					פחת והפחתות
403,135	117,175	157,573	209,053	259,780	
(105,001)	(20,721)	(27,160)	(40,754)	(55,876)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
-	-	(105,140)	-	(105,140)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
27,221	(4,442)	(6,691)	12,795	(11,325)	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין שהתקבלה
14,274	7,310	188,631	9,174	198,221	בשטרי חוב
(5,021)	10,559	(7,659)	13,887	(972)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(30,595)	(9,026)	(3,668)	(13,397)	(10,252)	ירידה במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
19,079	(10,429)	(569)	(4,345)	3,785	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
					ירידה במקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין
					התחייבויות אחרות
(80,043)	(26,749)	37,744	(22,640)	18,441	
323,092	90,426	195,317	186,413	278,221	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים
					שהתקבלו

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	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

93,051	-	2,836	-	2,836
-	-	105,140	-	105,140
100,000	-	-	-	-

פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו תמורה ממימוש מלאי מקרקעין שהתקבלה בשטרי חוב

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

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

110,717	51,204	65,592	90,319	71,546
---------	--------	--------	--------	--------

שערך 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 2024

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 2024 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" או "אלון רבע כחול"), שהינה תאגיד מדווח, בשליטה של מר מוטי בן משה, אשר בבעלותה 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 מחזיקה ב- 2.06% מהון המניות של החברה במישרין. מר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ומכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

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 מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. השפעת מלחמת חרבות ברזל

בעקבות מתקפת טרור נפשעת ומשולחת רסן על מדינת ישראל ואזרחיה, הודיעה ממשלת ישראל, כי החל מיום 7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל" או "המלחמה"). הימשכות המלחמה עלולה להשפיע על פעילות המשק הישראלי בכללותו. הצעדים שננקטו בעקבות מצב המלחמה, לרבות גיוס מילואים נרחב, וצמצום של הפעילויות במוסדות החינוך, צפויים להמשיך ולהשפיע על צמיחת המשק הישראלי, הגירעון, האינפלציה וכיוב'. מפרוץ המלחמה ולמועד אישור הדוחות הכספיים, ממשיכה החברה בפעילותה, תוך שמירה על שגרה במצב חירום והמשכיות עסקית בנכסי החברה, הכל בשים לב ובכפוף להנחיות פיקוד העורף והרשויות השונות, ותוך דאגה לשלומם של עובדי החברה, לקוחותיה ושוכריה. כמו כן, לא ידוע לחברה על עיכובים או דחיות צפויות במועד אכלוס פרויקט תוצרת הארץ שהינו פרויקט בהקמה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות:

החברה -	רבע כחול נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת.
החברה האם -	אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון רבע" או "אלון רבע כחול" 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.
	ישויות בשליטה משותפת - ישויות 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 בתל אביב.
צד קשור -	כהגדרתו ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר -	דולר של ארה"ב.

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

שער החליפין של \$1 ארה"ב לש"ח	מדד תשומה		מדד המחירים לצרכן (*)
	בבניה למסחר ולמשרדים (*)	מדד תשומה בבניה (*)	
3.64	0.95	0.69	1.90
2.12	0.71	0.62	1.61
5.14	1.53	1.49	2.46
2.35	0.40	0.47	1.36
3.07	1.61	1.96	3.34

שיעור השינוי באחוזים:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(*) המדד הידוע

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2024 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 2023 והביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות והוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו. בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים בעיקרם לאלו בדוחות הכספיים השנתיים.

ג. המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, פרט לאלו המתוארים להלן: מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

ד. תקני חשבונאות חדשים טרם יישומם

בחודש אפריל 2024 פורסם IFRS 18 הנועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן מתמקד בעיקר במבנה הצגת הדוחות, הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות, הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה והנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים. IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי החל מיום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה במהלך התקופה:

סך הכל	סך הכל	סך הכל	נדל"ן			נדל"ן מניב
			להשקעה	בהקמה	מקדמות על חשבון נדל"ן	
בשנת						
2023	2023	2024				
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח						
6,397,108	6,397,108	7,115,889	134,146	758,407	6,223,336	יתרה לתחילת התקופה
94,874	41,594	357,771	-	39,131	318,640	שינויים במהלך התקופה: רכישות, השקעות ופיתוח (2)
31,611	15,793	68,148	68,148	-	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה (3)
592,296	152,624	174,177	-	76,228	97,949	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ג)
7,115,889	6,607,119	7,715,985	202,294	873,766	6,639,925	יתרה לתום התקופה

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה ואחרים

כולל בעיקר את זכויות החברה בחכירה לדורות מעיריית תל אביב בשטחי המסחר והתעסוקה וכן שטחים יחסיים בחניון של הפרויקט המוקם ברחוב תוצרת הארץ, שירשמו על שם החברה. זכויות החברה כוללות שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 31 אלפי מ"ר לשיווק ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. באשר להתקשרות להקמת הפרוייקט אשר בנייתו החלה - ראה ביאור 20א' (1) בדוחות הכספיים השנתיים. בתקופת הדוח הושקעו עלויות בנכס המשרדים בפרוייקט תוצרת הארץ. באשר להשכרת שטחי המשרדים בפרוייקט - ראה ביאור 6ה'.

(2) בתקופת הדוח החברה השלימה את רכישת הזכויות הנוספות (50%) בנכס מניב ברעננה ובנכס מניב קריית השרון בנתניה תמורת 290 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 6א' להלן.

(3) בתקופת הדוח החברה שילמה תשלום נוסף בסך של כ- 68 מיליון ש"ח מהתמורה בעסקת גלובל טאוורס. לפרטים נוספים בקשר עם עסקת גלובל טאוורס ראה ביאור 20א' (2) בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. שוכרים מהותיים

הכנסות החברה מנכסים המושכרים לקרפור-מגה (להלן - "קרפור-מגה"), מקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, מהוות בתקופת הדוח כ- 15% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 15% ובשנת 2023 כ- 14%). בהתאם לעדכונים להסכמי השכירות עם קרפור-מגה שנחתמו בתקופת הדוח, הוארכה תקופת השכירות של הנכסים עד לסוף שנת 2040 (למעט סניף סופרמרקט אחד) תוך עדכון דמי השכירות החל מיום 1 בינואר 2024, לפרטים נוספים ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים השנתיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

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 במקומים וסיווגים שהוערכו.

ברבעון הראשון לשנת 2024, ערכה החברה הערכת שווי לנכס פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ, העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מהתקשרות בהסכם שכירות שנחתם בתקופת הדוח, ביחס לתשע קומות משרדים בפרויקט (בביאור זה: "הסכם השכירות") לגביהן הופחת שיעור ההיוון לתקופת ההשכרה הראשונה ב- 0.5%; מעדכון שטח קומות משרדים בהתבסס על מדידה עדכנית שנערכה (בתוספת העמסה בניינית שסוכמה במסגרת הסכם השכירות) המשקף גידול בשטחי קומות משרדים ביחס לשטח עליו התבססה הערכת שווי קודמת וכן מהתקדמות בפועל של הקמת הפרויקט הנדון; לפרטים נוספים ראה ביאור 6' להלן.

כמו כן, במהלך הרבעון השני לשנת 2024 ערכה החברה הערכות שווי לנכסיה, העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מהפחתת שיעור היוון ב- 0.125% בחלק מנכסי הסופרמרקטים, מעליה בדמי השכירות, מעליית מדד המחירים לצרכן ועדכון בדמי השכירות הראויים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

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 2024				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך
601,258	3,759	-	597,499	
1,866	-	1,866	-	נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
603,124	3,759	1,866	597,499	סך נכסים
				סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)
6,546	-	6,546	-	

(*) ליום 30 ביוני 2024 לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 162 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 78.8 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, הינה בסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח ועד לסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשם שערך חיובי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
ליום 30 ביוני 2023				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך סחירים
510,116	3,700	-	506,416	
1,163	1,163	-	-	השקעה במניות לא סחירות
1,418	-	1,418	-	נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
512,697	4,863	1,418	506,416	סך נכסים
				סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)
2,792	-	2,792	-	

(*) ליום 30 ביוני 2023 היתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 139 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 48.4 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 המשמש להשקעה בניירות ערך כנגד שעבוד התיק, היתה בסך של כ- 31.6 מיליון ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. אומדני שווי הוגן (המשך)

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
ליום 31 בדצמבר 2023			
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
581,208	3,627	-	577,581
1,163	1,163	-	-
1,139	-	1,139	-
<u>583,510</u>	<u>4,790</u>	<u>1,139</u>	<u>577,581</u>
<u>3,096</u>	<u>-</u>	<u>3,096</u>	<u>-</u>

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :
 ניירות ערך סחירים
 השקעה במניות לא סחירות
 נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 היתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 146 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 95 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים לשנת 2023 המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, היתה בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.

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	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
4,559,617	4,308,499	4,631,098
4,283,602	4,035,408	4,430,881
486,885	462,708	512,852
483,835	456,681	506,671

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 2024

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 2024 הינו 23%.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת יתרת הזכויות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השרון בנתניה

בתקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת יתרת הזכויות בנכס מניב ברעננה ובנכס מניב בקריית השרון בנתניה ("הנכסים"), בהם החזיקה החברה ב-50% מהזכויות (בכל אחד מהם). ביום 18 באפריל 2024 הושלמו העסקאות כך שהחברה מחזיקה במלוא הזכויות (100%) בכל אחד מהנכסים. התמורה הכוללת על פי ההסכמים הינה 290 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ("סכום התמורה הכולל"), מתוכה סך של 170 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות בנכס ברעננה וסך של 120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות בנכס בקריית השרון בנתניה. ביום 18 באפריל 2024, הושלמו העסקאות כאמור והחברה השלימה את תשלום מלוא התמורה. כמו כן, במהלך הרבעון השני לשנת 2024 החברה שילמה מס רכישה כדין וכן הוצאות עסקה נלוות בסכום שאינו מהותי בגין רכישת הנכסים. ההסכמים כוללים הוראות בדבר אחריות ושיפוי (כנהוג בהסכמי מכר מסוג זה). עם השלמת העסקאות החברה זכאית למלוא הזכויות וקיבלה על עצמה את מלוא החובות על פי הסכמי השכירות והסכמים אחרים בקשר עם הנכסים וזאת החל מיום 1 בינואר 2024.

ב. התקשרות החברה בעדכונים להסכמי השכירות עם קרפור-מגה ושוכר נוסף

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בעדכונים להסכמי השכירות עם קרפור-מגה ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים השנתיים. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בעדכונים להסכמי השכירות עם שוכר נוסף, ראה ביאור 32 בד' לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. חלוקת דיבידנד

ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח בגין שנת 2023, אשר שולם במהלך הרבעון השני לשנת 2024, סכום הדיבידנד למניה הינו כ-8.20 ש"ח. לאחר תקופת הדוח, ביום 3 ביולי 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 22 ביולי 2024. לפרטים נוספים בדבר אישור מדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2024 ראה ביאור 21 ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ד. התקשרות במסמכי עקרונות הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק ובהסכם הלוואת ביניים

ביום 31 במרץ 2024, חתמו החברה וצד שלישי שאינו צד קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "השותף") על מסמך עקרונות הנוגע לרכישת חלק מהזכויות (במושע) של השותף במקרקעין הידועים כ"מתחם שפע" בעיר בני ברק, בגוש 6192 חלקות 195-200, 203-209, 388-390, 507-509, 554 ו-555 וחלק מחלקה 387 בגוש 6192 (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), המשקפות את מלוא (100%) הזכויות למסחר ותעסוקה במקרקעין, לרבות כל השטחים הצמודים להם (להלן: "מסמך העקרונות למסחר"), וזאת כפוף לחתימת הסכם מפורט לרכישת הזכויות למסחר (להלן: "ההסכם המפורט"). ככל שההסכם המפורט לא יחתם תוך 30 ימים ממועד חתימת מסמך העקרונות למסחר או שדירקטוריון החברה לא יאשרו, מסמך העקרונות למסחר יהא בטל מעיקרו ולא יהיה לו כל תוקף. לחברה זכות להאריך את המועד האמור במתן הודעה בכתב לשותף.

יצוין, כי כפי שנמסר לחברה, זכויות השותף במקרקעין נרכשו על ידו מאת בעלי הזכויות הקודמים במקרקעין (להלן: "המוכרים"), על פי הסכם מכר בתמורה לסך של 570 מיליון ש"ח אשר למועד זה טרם שולמה במלואה למוכרים.

על פי התב"ע החלה על המקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, מסחר ותעסוקה. במועד זה, כפי שנמסר לחברה, תפוסים המקרקעין על ידי שוכרים ומשתמשים שונים, על פי הסכמי שכירות שנחתמו עמם. בכוונת החברה והשותף לקדם פרויקט בעירוב שימושים בהיקף של כ-22,000 מ"ר למסחר ותעסוקה ו-388 יח"ד למגורים (להלן: "הפרויקט").

בד בבד עם חתימת מסמך העקרונות למסחר, חתמו החברה והשותף על מסמך עקרונות למתן הלוואה (להלן: "מסמך עקרונות להלוואה"), שעניינו העמדת הלוואה לשותף על-ידי החברה שנועדה להשלים את ההון העצמי אשר יידרש לשותף לצורך השלמת רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט, זאת כפוף לחתימת הסכם הלוואה מפורט (להלן: "הסכם הלוואה המפורט"). ככל שהסכם הלוואה המפורט לא יחתם תוך 30 ימים ממועד חתימת מסמך העקרונות להלוואה, מסמך העקרונות להלוואה יהא בטל מעיקרו ולא יהיה לו כל תוקף. לחברה זכות להאריך את המועד האמור במתן הודעה בכתב לשותף.

בהתאם לזכותה של החברה על פי מסמך העקרונות למסחר ומסמך העקרונות להלוואה, הוארך תוקפם של מסמכים אלו על ידי החברה עד ליום 15 ביוני 2024, תוך מתן הודעה בכתב לשותף, וביום 14 ביוני 2024 מסרה החברה לשותף הודעה על הארכה נוספת של תוקף מסמכי העקרונות עד ליום 15 בספטמבר 2024.

עוד יצוין, כי ביום 14 במרץ 2024, התקשרו החברה וצד שלישי שאינו צד קשור לחברה אשר כפי שנמסר לחברה הינו תאגיד המחזיק במלוא המניות והשליטה בשותף (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם להעמדת הלוואת ביניים ("הסכם הלוואת הביניים"), בהתאם להוראות הסכם הלוואת הביניים ובכפוף להתקיימות תנאים המנויים בו, החברה תעמיד ללווה, מסגרת הלוואות בסך של עד 50 מיליון ש"ח ("הלוואת הביניים"). להבטחת התחייבויות הלווה על פי הסכם הלוואת הביניים, ובככלל זה פירעון הלוואת הביניים תיווצרנה ותירשמנה בטוחות לטובת החברה. נכון למועד הדוח, החברה העמידה ללווה הלוואה בסך של כ-44.4 מיליון ש"ח, מתוך המסגרת האמורה לעיל. הלוואה, המוצגת במסגרת "הלוואות לאחריים" במסגרת הרכוש השוטף נושאת ריבית של 15% לשנה.

לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה והלווה בתוספת להסכם הלוואת הביניים. בהתאם להוראות התוספת, תעמיד החברה ללווה מסגרת הלוואות נוספת בסך של עד 50 מיליון ש"ח (קרן) בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים, כך שסך מסגרת האשראי שתועמד בגין הסכם הלוואת הביניים והתוספת להסכם הלוואת הביניים יעמוד על 100 מיליון ש"ח. למועד זה, טרם הועמדה הלוואה מכוח התוספת להסכם הלוואת הביניים כאמור.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ה. התקשרות עם שוכר בחלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב

בחודש אפריל 2024, החברה התקשרה עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה ("השוכר") בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בשטח של כ- 11 אלפי מ"ר ב-Low Zone בחלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב (בהתאמה: "הסכם השכירות" ו-"פרויקט תוצרת הארץ" או "הפרויקט"). על פי הסכם השכירות, מסירת החזקה במושכר לשוכר לשם ביצוע עבודות התאמה, צפויה בתחילת 2025.

תקופת השכירות כ- 21 שנים, כאשר לשוכר קיימת זכות סיום התקשרות במספר מועדים קבועים; ככל שהשוכר ינצל זכות זו הוא יישא בעלות בגין סיום מוקדם כפי שנקבעה על ידי הצדדים.

ו. מימון ספציפי לפרויקט אשרמן

בהמשך לאמור בביאור 9ה' (3) לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר תקופת הדוח, ביום 21 באפריל 2024, החברה התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי, לצורך מימון פרויקט אשרמן, שעיקריו כדלהלן: מסגרת המימון הינה כ- 317 מיליון ש"ח לרבות ערבויות חוק מכר ואחרות, האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר לתקופות של 3-6 חודשים; המועד האחרון לביצוע משיכה ראשונה (הכפופה להתקיימות התנאים הקבועים בהסכם) הינו 1 בדצמבר 2024; ומועד הפירעון הסופי הינו מועד סיום הבנייה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 21 באוגוסט 2028. המלווים יהיו רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בכפוף לאי עמידה בהתניות מסוימות המקובלות בהסכמים מסוג זה. כמו-כן, החברה ובעלי הקרקע הנוספים העמידו למלווים בטוחות.

כמו כן, החברה התקשרה בהסכם פאושלי עם קבלן ראשי להקמת כל שטחי הפרויקט עד למסירת השטחים.

ז. בתקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר גיא בורנשטיין כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 ביולי 2024.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ח. בהמשך לאמור בביאור 17ג' (4) לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח, הועבר סך של כ-90.2 מיליון ש"ח, המהווה חלק מיתרת כספי תמורת הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023, מחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לחברה, וזאת לאחר שהושלם רישום השעבודים על 7 נכסי מקרקעין כנדרש. לאחר תקופת הדוח הושלם רישום השעבוד על נכס נוסף כך שכל יתרת כספי תמורת הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023 הועברה לחברה.
- ט. לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש יולי 2024, הנפיקה החברה לראשונה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף כולל של 463,953 אלפי ש"ח ע.נ. לאחר שמעלות דירגה ניירות ערך אלו בדירוג של A-1+. קרן ניירות הערך המסחריים נושאת ריבית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית, בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.25% (4.75% למועד הנפקת הסדרה). הקרן והריבית יועמדו לפירעון סופי בתשלום אחד ביום 3 ביולי 2025.
- י. לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש יולי 2024 השלימה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת קיימת, על סך 34,437 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בתמורה לסך 39,000 אלפי ש"ח, והקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת קיימת, על סך של 80,983 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בתמורה לסך 89,000 אלפי ש"ח. סך של כ-0.6 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת הרחבת אגרות חוב (סדרה ז') יוותר בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ויעשה בהם שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה ז'). סך של כ-1.8 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') יוותר בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ויעשה בהם שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה ח').
- יא. בהמשך לאמור בביאורים 9(5) ו-20ב(2) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 במאי 2024 התקשר תאגיד בבעלותה המלאה של החברה במזכר עקרונות מחייב עם הרוכש, למכירת הזכויות בקרקע בסיאטל ("מזכר העקרונות").
- ביום 27 ביוני 2024 התקשרו תאגיד בבעלותה המלאה של החברה וצד שלישי שאינו צד קשור ("הרוכש"), בהסכמים מפורטים, לפיהם, בין היתר, הזכויות בקרקע בסיאטל יועברו לרוכש בתמורה לסך של 52 מיליון דולר, כאשר 24 מיליון דולר שולמה במזומן ו-28 מיליון דולר בשטר חוב הנושא ריבית פריים של ארה"ב, בפריסה ל-3 שנים ("ההסכמים").
- על פי ההסכמים הוענקו שיפוי מטעם הרוכש ביחס לכל אחריות בנושאים סביבתיים לרבות מכוח החוקים המדינתיים או הפדרליים, ובכלל זה – בגין חיוב ו/או תשלום ו/או העלויות וההוצאות הכרוכות בכך, לרבות בקשר עם פעולות פירוק המחברים וניקוי הקרקע בסיאטל מזיהומים, ובגין כל העלויות וההוצאות הקשורות לכך.
- ההסכמים כוללים הוראות בדבר ויתור הדדי של הצדדים על טענות וכן הוראות בדבר מחיקתו וסיומו של ההליך המשפטי כמפורט בביאור 20ב(2) לדוחות הכספיים לשנת 2023 (להלן: "ההליך המשפטי").
- העסקה נשוא ההסכמים הושלמה בסמוך לאחר ההתקשרות בהם ובתחילת חודש יולי 2024, התקבלה החלטת בית המשפט בווינגטון, ארה"ב בדבר סיומו ומחיקתו של ההליך המשפטי, למעט סמכות אכיפת הפשרה שבין הצדדים כמפורט בהסכמים, ככל שהדבר יידרש.
- לאור האמור לעיל, במסגרת עסקת המכירה הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

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 בעיקר את הפעילות המשותפת של החברה (באמצעות חברה בת) עם צד שלישי בפרויקט תוצרת הארץ, את פרויקט אשרמן בתל אביב, וכן את חברת המגורים, שהקימה פרויקט מגורים במתחם השוק הסיטונאי.

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 (ראה גם א' לעיל לגבי מגזר הבנייה למגורים);

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 2024

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
אלפי ש"ח					
314,528	(8,136)	-	97,381	225,283	הכנסות
219,282	(5,665)	-	29,145	195,802	רווח גולמי
174,177	(6,834)	-	-	181,011	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
367,739	(10,748)	-	27,267	351,220	תוצאות המגזר
16,987					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
10,186					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(73,385)					הוצאות מימון, נטו
(74,305)					מסים על ההכנסה
247,222					רווח נקי לתקופה
ליום 30 ביוני 2024					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
אלפי ש"ח					
9,963,406	(53,209)	1,088,768	772,138	8,155,709	נכסי מגזר
6,346,025	(53,978)	4,673,311	234,431	1,492,261	התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
201,140	66,497	-	(7,867)	259,770
176,180	18,018	-	(5,274)	188,924
158,095	-	-	(5,471)	152,624
310,927	20,354 (*)	-	(9,484)	321,797
			(2,459)	(2,459)
			8,023	8,023
			(113,454)	(113,454)
			(31,547)	(31,547)
			182,360	182,360

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

(*) החברה רשמה רווח בסך של כ- 8 מיליון ש"ח תחת מגזר בנייה למגורים, במסגרת הסדר פשרה. לפרטים נוספים ראו ביאור 20ב'(1) בדוחות הכספיים השנתיים.

ליום 30 ביוני 2023

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
7,145,028	628,670	1,144,244	(55,603)	8,862,339
1,265,553	180,197	4,355,683	(55,772)	5,745,661

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים בנייים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
101,366	40,732	-	(3,959)	138,139
87,495	11,135	-	(2,526)	96,104
129,584	-	-	(2,521)	127,063
205,961	14,796 ^(*)	-	(4,452)	216,305
			(847)	
			3,761	
			(55,997)	
			(28,099)	
				135,123

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

(*) החברה רשמה רווח בסך של כ- 8 מיליון ש"ח תחת מגזר בנייה למגורים, במסגרת הסדר פשרה. לפרטים נוספים ראו ביאור 20ב'(1) בדוחות הכספיים השנתיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
404,785	155,480	-	(16,838)	543,427
348,344	40,547	-	(12,181)	376,710
602,681	-	-	(10,385)	592,296
902,701	43,638	-	(19,755)	926,584
			(6,761)	15,787
			(146,101)	(155,116)
				634,393

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 2023

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
7,653,266	678,628	1,493,453	(52,539)	9,772,808
1,408,647	207,201	4,742,887	(52,796)	6,305,939

נכסי מגזר התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2024

(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 2024

(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 2024

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 ("החברה"), ליום 30 ביוני 2024 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 היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופת ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים 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, 22 באוגוסט 2024

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	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

780,558	589,363	332,850	מזומנים ושווי מזומנים
583,510	512,697	603,124	ניירות ערך
93,051	-	2,836	השקעות ופקדונות לזמן קצר
202	1,666	485	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
17,057	16,447	14,119	לקוחות והכנסות לקבל
5,903	13,234	5,827	חייבים ויתרות חובה
2,651	2,282	2,986	מס הכנסה לקבל
185,267	178,732	220,208	הלוואות לאחרים
127,342	115,474	123,691	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
12,655	6,310	12,921	הלוואות לחברות מוחזקות
1,808,196	1,436,205	1,319,047	

נכסים לא שוטפים

199	377	6,538	חייבים לזמן ארוך
817,324	706,164	896,261	השקעות בחברות מוחזקות
1,848,101	1,868,163	1,830,551	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
15,069	16,577	14,289	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
4,883,029	4,459,349	5,453,226	נדל"ן להשקעה
7,563,722	7,050,630	8,200,865	
9,371,918	8,486,835	9,519,912	

22 באוגוסט 2024

גיא בורנשטיין	אורי אלטשולר	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	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	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

87,192	53,013	32,246
1,033,475	72,511	1,053,143
1,490	1,466	1,531
3,096	2,792	6,546
13,443	16,150	16,594
31,061	27,489	22,529
100,000	-	-
2,902	-	-
20,917	3,022	20,867
1,293,576	176,443	1,153,456

388,763	357,668	416,013
3,518,379	4,229,011	3,570,219
4,485	5,187	3,801
1,795	1,709	2,008
-	-	4,577
698,308	600,308	753,226

4,611,730	5,193,883	4,749,844
------------------	------------------	------------------

3,466,612	3,116,509	3,616,612
------------------	------------------	------------------

9,371,918	8,486,835	9,519,912
------------------	------------------	------------------

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות בגין חכירות
 התחייבויות אחרות
 עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות
 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 ביולי		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		
	2023	2024	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
					הכנסות:
232,962	58,186	74,374	115,697	137,286	הכנסות מדמי שכירות
7,897	-	2,547	-	10,310	הכנסות ממכירת דירות
504,181	121,814	76,476	148,159	147,909	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
745,040	180,000	153,397	263,856	295,505	סה"כ הכנסות
					הוצאות ועלויות:
10,806	2,872	3,520	3,230	7,031	אחזקת נכסים
5,108	-	1,646	-	6,800	עלות דירות שנמכרו
1,504	322	94	507	889	מכירה ושיווק
35,100	5,598	12,628	15,087	22,164	הנהלה וכלליות
52,518	8,792	17,888	18,824	36,884	סה"כ הוצאות ועלויות:
692,522	171,208	135,509	245,032	258,621	רווח מפעולות
(206,233)	(73,517)	(90,616)	(138,931)	(120,396)	הוצאות מימון
103,210	28,502	24,048	46,299	80,807	הכנסות מימון
(103,023)	(45,015)	(66,568)	(92,632)	(39,589)	הוצאות מימון, נטו
589,499	126,193	68,941	152,400	219,032	רווח לפני מסים על ההכנסה
(125,409)	(25,525)	(18,191)	(27,425)	(53,750)	מסים על ההכנסה
464,090	100,668	50,750	124,975	165,282	רווח לאחר מסים על ההכנסה
169,607	34,151	62,577	56,777	81,428	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
633,697	134,819	113,327	181,752	246,710	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		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
633,697	134,819	113,327	181,752	246,710	רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה
2,912	2,215	1,851	4,754	3,290	רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים: זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
636,609	137,034	115,178	186,506	250,000	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	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
289,322	73,539	82,330	155,625	157,349
5,838	2,865	(580)	6,303	(580)
295,160	76,404	81,750	161,928	156,769
3,274	688	-	1,911	-
(124,920)	(37,637)	(352,912)	(57,327)	(420,664)
978	(1,090)	1,501	(486)	(283)
-	-	(4,309)	-	(44,309)
-	-	10,000	-	10,000
(65,000)	-	-	(65,000)	-
155,181	23,256	26,685	121,805	46,804
(152,919)	(9,029)	(4,107)	(17,485)	(21,400)
115,122	19,281	6,000	40,967	17,781
(68,284)	(4,531)	(317,142)	24,385	(412,071)
(108,651)	(50,637)	(46,457)	(56,522)	(53,731)
(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(200,000)
210,590	-	90,215	-	90,215
(322,782)	(249,784)	-	(249,784)	-
26,028	(10,009)	(31,856)	(8,151)	(54,946)
68,900	14,300	20,200	27,200	37,900
(24,376)	(8,345)	(5,344)	(13,688)	(10,688)
(1,502)	(374)	(405)	(743)	(798)
(251,793)	(404,849)	(73,647)	(401,688)	(192,048)
(24,917)	(332,976)	(309,487)	(215,375)	(447,350)
804,497	107	117	241	(358)
978	922,232	642,220	804,497	780,558
780,558	589,363	332,850	589,363	332,850

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

ריבית שהתקבלה
השקעות בנדל"ן להשקעה
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים נטו
הלוואות לאחרים זמן קצר
פירעון הלוואות שניתנו לאחרים
השקעות בחברות מוחזקות והלוואות להן
פירעון קרן וריבית הלוואות ושטרי הון מחברות
מוחזקות
השקעה בניירות ערך
תמורה ממכירת ניירות ערך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

ריבית ששולמה
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 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	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

633,697	134,819	113,327	181,752	246,710	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה התאמות בגין: מסים על ההכנסה
125,409	25,525	18,191	27,425	53,750	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(504,181)	(121,814)	(76,476)	(148,159)	(147,909)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(169,607)	(34,151)	(62,577)	(56,777)	(81,428)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
7,350	5,500	3,950	5,500	7,550	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
34,708	14,134	18,358	19,614	21,939	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(34,688)	(11,036)	(2,261)	(9,001)	(34,484)	הוצאות ריבית, נטו
95,462	24,168	23,741	47,713	47,041	הוצאות מימון אחרות, נטו
66,282	40,003	55,963	68,462	45,069	פחת והפחתות
2,815	667	731	1,372	1,418	
257,247	77,815	92,947	137,901	159,656	
(688)	1,081	7,152	(78)	2,938	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
11,090	(9,406)	(8,807)	9,926	(6,529)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(13,078)	(79)	1,482	(1,210)	3,651	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
3,955	5,638	(2,235)	6,662	889	עלייה (ירידה) במלאי בניינים בהקמה
30,796	(1,510)	(8,209)	2,424	(3,256)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
32,075	(4,276)	(10,617)	17,724	(2,307)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
289,322	73,539	82,330	155,625	157,349	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה עצמה, לפני מסים שהתקבלו (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		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
					(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
93,051	-	2,836	-	2,836	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
100,000	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
					(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:
110,718	51,204	65,593	90,319	71,547	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 2024

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 2023 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024 (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 2024.

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. המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2023 ואשר פורטו במסגרתו.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 30 ביוני 2024

ד. להלן פרטים בדבר הכנסות מימון מחברות מוחזקות לפרטים נוספים ראה ביאור 4ב' למידע הכספי הנפרד לשנת 2023.

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
		אלפי ש"ח			
	30,494	7,862	13,086	15,188	26,204
	(1,359)	(394)	(291)	(717)	(596)

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. אורי אלטשולר, מנהל כללי;
2. הגר גורי גרינבוים, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית;
3. גיא בורנשטיין, סמנכ"ל כספים;
4. יוסף בן שלמה, מנהל כספים;
5. אביבית רוש, חשבת ראשית.

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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (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 שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא משרה חלף הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, אורי אלטשולר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - **התאגיד**) לרבעון השני של שנת 2024 (להלן - **הדוחות**);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 באוגוסט, 2024

אורי אלטשולר, מנהל כללי

תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, גיא בורנשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - **התאגיד**) לרבעון השני של שנת 2024 (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.

22 באוגוסט, 2024

תאריך

גיא בורנשטיין

סמנכ"ל כספים