

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

30 בספטמבר 2023



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

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

נכסים מסחריים

160 אלפי מ"ר

כ-97% תפוסה

שווי נכסים

2,923 מ' ש"ח

(* כולל 88 נכסי סופרים)



נכסי החברה

נכסי משרדים

33 אלפי מ"ר

כ-92% תפוסה

שווי נכסים

440 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים

50 אלפי מ"ר

כ-92% תפוסה

שווי נכסים

2,249 מ' ש"ח



נכסים ביזום ותכנון

כ-182 אלפי מ"ר מניבים

392 יח"ד



נכסי לוגיסטיקה ואחסנה

45 אלפי מ"ר

כ-100% תפוסה


שווי נכסים

410 מ' ש"ח



תחשיב אחוזי התפוסה של נכסי החברה הינו 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.

נתונים ליום 30 בספטמבר 2023


CAP RATE 
6.6%


שיעור תפוסה (1) 
96%


שטח ביזום 
אלפי מ"ר מניבים **182**-
392 יח"ד

שטח להשכרה 
(כולל שטחי חניונים בסך של כ- 130 אלפי מ"ר)
אלפי מ"ר **436.9**


EPRA NRV 
מיליארד ש"ח **4.0**

סך נכסי המאזן 
מיליארד ש"ח **9.0**

FFO Q3 2023 
מ' ש"ח **85**

NOI Q3 2023 
מ' ש"ח **90**

נכסים לא משועבדים
למועד פרסום הדוחות 
מיליארד ש"ח **3.8**

חוב ל-CAP, נטו 
49%-כ

מח"מ חוב משוקלל 
שנים **2.9**

ריבית חוב משוקללת 
1.60%

(1) מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני 30 בספטמבר 2023

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 של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023 (אסמכתא מס' 030967-01-2023, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022"). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי לשנת 2022, אלא אם צוין במפורש אחרת.

הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעון הראשון והשני לשנת 2023 ותוארו בפרק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2023, שפורסם ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מס' 055488-01-2023) (להלן: "הדוח הרבעוני הראשון לשנת 2023") ובפרק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2023, שפורסם ביום 16 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-094674) (להלן: "הדוח הרבעוני השני לשנת 2023").

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. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה (סעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022)

לפרטים אודות מלחמת חרבות ברזל והשלכות המצב הבטחוני במדינת ישראל על החברה ופעילותה ראה האמור בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

לפרטים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה האמור בסעיף 7 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022 וכן האמור בסעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

2. מבנים מניבים מהותיים מאוד (סעיף 8.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022)

2.1. מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לגלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (בשמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ, מקבוצת אלקטרה צריכה)

2.1.1. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2023			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
31.12.2022				
1,173,511	1,179,551	1,204,730	1,209,350	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
70,062	18,004	18,379	18,499	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
77,265	6,040	25,179	4,620	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.97%	6.11%	6.10%	6.12%	שיעור תשואה (%)
1,160	1,189	1,197	1,208	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (שנתי) (ש"ח)
--	--	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

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

2.2.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2023			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
31.12.2022				
1,776,400	1,776,400	1,776,400	1,776,400	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
78,978	23,200	24,044	23,724	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
54,475	(1,682)	(174)	(1,439)	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
83%	88%	89%	89%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
4.4%	5.22%	5.37%	5.33%	שיעור תשואה (%)
221	229	225	231	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח) ^(ג)
351	465	470	387	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.

2.2.2 הערכת שווי הנכס

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 בספטמבר 2023 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2022, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2022 ראו הטבלה בסעיף 8.8.2ט לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות מעריך השווי, לרבות אודות השכלתו וניסיונו ראו סעיף 8.8.2ט לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022 והערכת השווי אשר צורפה לדוח התקופתי לשנת 2022 כאמור.

3. הנכס ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

בהמשך לאמור בסעיף 8.9.1 בפרק א', תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2022 ולאמור בביאור 16'1 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח הדוח הרבעוני השני לשנת 2023, ראו עדכון בביאור 16'1 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

פרויקטי התחדשות עירונית (סעיף 9.5.2 לדוח התקופתי לשנת 2022)

בהמשך לאמור בסעיף 9.5.2 בפרק א', תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2022, בטבלה שלהלן יפורטו פרויקטי התחדשות עירונית למועד פרסום הדוח¹, המצויים בשלבי תכנון ראשוניים בהם מעורבות שותפויות הפרויקט, כהגדרתן בסעיף 9.5.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר לגביהם הוסכם עם נציגות הדיירים על נוסח הסכם פינני בינוי והחברה פועלת להחתמת הדיירים על הסכם הפינני בינוי:

מס"ד	שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר יח"ד קיימות	מספר יחידות מבוקשות ⁽²⁾	שיעור החתומים (מתוך סך הדיירים) סמוך למועד פרסום הדו"ח ⁽³⁾	מועד תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים ⁽⁴⁾
1	קאליב	ראשון לציון	50%	85	290	כ-42%	04.12.2022	2025
2	שפירא	גדרה	30% ⁽¹⁾	204	714	כ-36%	03.11.2022	2025
3	גרשון שץ	נתניה	50%	140	590 ⁽⁵⁾	כ-60%	27.03.2023	2025
4	רוטנברג	נתניה	50%	30	120	כ-70%	18.07.2023	2026

[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.

[5] הנתון עודכן ביחס לנתון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 במסגרת בדיקות נוספות שנערכו.

בנוסף לפרויקטים המתוארים בסעיף 9.5.2 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022, ובטבלה לעיל, נכון למועד פרסום הדו"ח, מעורבים החברה והשותף², על פי הסכם המסגרת באמצעות תאגידים בהם הם מחזיקים (להלן: "התאגידים המוחזקים"), בקידום של כ-12 מתחמי התחדשות עירונית בהם נבחר תאגיד (מבין התאגידים המוחזקים) על ידי נציגות הדיירים כיום הפרויקט, כאשר בשלב זה מתקיים מ"מ עם נציגות הדיירים בקשר עם נוסח הסכם הפינני בינוי. כמו כן, החברה פועלת לאיתור והתקשרות עם דיירים במתחמי התחדשות עירונית נוספים.

המידע הכלול בסעיף זה, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומתאר 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 יחתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלים הקבועים בו, אין לחברה זכויות במקרקעין עליהם מוקם הפרויקט.

¹ יצוין כי הפרויקטים המפורטים בשורות 1 עד 3 בטבלה לעיל הינם פרויקטים אשר ביחס אליהן ניתן גילוי בסעיף 9.5.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022. ² ובמקרים בהם ההתקשרות לצורך הקמת הפרויקט הינה במשותף עם צד ג', אזי החברה, השותף ואותו צד ג'.

פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - שהינו מהותי מאוד (סעיף 9.6 לדוח התקופתי לשנת 2022)

נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

2021	2022	2023			(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)
45,505	52,032	53,062	54,361	54,657	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (ב)
38,947	103,210	132,441	174,913	224,850	עלויות מצטברות בגין בניה
26,768	28,903	29,637	29,956	30,179	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
528,131	601,056	632,051	676,141	726,597	סה"כ עלות מצטברת
537,685	611,161	642,233	686,422	737,537	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(60,649)	(152,196)	(189,431)	(247,632)	(316,563)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד
477,036	458,965	452,802	438,790	420,974	סה"כ עלות מופחתת בספרים
30,030	30,030	30,030	30,030	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
13,491	6,964	5,934	4,635	4,339	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (א)
^(א) 372,619	^(א) 327,272	^(א) 301,496	^(א) 259,713	210,191	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
8,623	7,231	6,497	6,178	5,955	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
424,763	371,497	343,957	300,556	250,515	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
15%	29%	35%	44%	55%	שיעור השלמה [כספיו] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

(א) עלות המלאי המופחתת אינה כוללת כ-7.5 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.

2021	2022	2023			(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
58	34	4	7	7	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,166	4,028	422	711	605	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33,184	39,074	41,305	42,123	45,444	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
189	223	227	234	241	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
16,291	20,319	20,741	21,452	22,057	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
31,449	32,961	33,130	33,428	33,758	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,355,509	1,412,193	1,416,720	1,419,096	1,421,624	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
533,861	710,393	731,870	767,852	791,888	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
48%	57%	58%	60%	62%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
201	167	163	156	149	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
21,587	17,558	17,137	16,426	15,821	יחידות דיור (מ"ר)	
400	400	400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)	
306,428	283,308	290,565	297,670	308,052	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ^(א)	
						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]
						מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

* הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

(א) בכונת החברה לפעול למכירת הדירות בהישג יד לצד ג' ועל כן נלקחו בתחשיב הדירות המיועדות למכירה, כאשר דירות אלו מסווגות למלאי ועל פי הוראות הסכם החכירה ניתן למוכרן.

6. מימון (סעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022)

מימון פרויקט תוצרת הארץ

בהמשך לאמור בסעיפים 9.6.12 ו-15.5 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022 יצוין, כי לאחר תקופת הדוח נעשתה פניה לגורמים הממנים בבקשה לדחות את מועד הבדיקה (הקבוע ליום 31.12.2023) של תניה בהסכם המימון, הנוגעת לקצב השכרות בפרויקט.

7. הליכים משפטיים (סעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022)

לפרטים נוספים בנוגע להליכים משפטיים ראו ביאור 6.1 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

8. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022

8.1 עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי בהן

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

בהמשך לאמור בסעיף 9.5 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022 יצוין, כי ביום 10 ביולי 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה עם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ בהסכם להשאלת עובדים מהחברה לדור אלון. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.2 לפרק א' לדוח הרבעוני השני לשנת 2023, וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 10 ביולי 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-06526).

בנוסף, כמפורט בסעיף 2.1.6 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה, לאחר תקופת הדוח ובהתאם להוראות חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה- חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד – 2023, התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על הארכת תוקף מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה ותוקף תנאי כהונתו של מר מוטי בן משה כיו"ר דירקטוריון החברה בארבעה חודשים, שתחילתם ביום 5 בנובמבר 2023.

8.2 מינוי מנכ"ל

ביום 15 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אורי אלטשולר כמנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בספטמבר 2023. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר אורי אלטשולר כמנכ"ל החברה ראו דיווח מיידי מיום 16 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-094665) וכן בביאור 6ז' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

8.3 הדירקטורים של החברה

בהמשך לאמור בסעיף 9.1.5 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022, ביום 15 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול), תשלום גמול דירקטורים שנתי בסכום מעודכן בגין כהונתו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, למר יניב רוג, וכן גמול השתתפות בישיבה וזאת החל מחודש נובמבר 2022 (תום תקופת האישור הקודם). יצוין כי ביום 15 באוגוסט 2023 הסתיימה כהונתו של מר יניב רוג בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-094623 ו-2023-01-094647).

9. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2023

ראו דיווח מיידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 30 בספטמבר 2023 שתפרסם החברה בד בבד עם הדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2023, אשר המידע המובא בו כלול בדוח זה בדרך של הפניה.

23 בנובמבר 2023

רבוע כחול נדל"ן בע"מ		תאריך
מוטי בן-משה	אורי אלטשולר	
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	

פרק ב

דוח הדירקטוריון

על מצב ענייני

התאגיד



פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "רבוע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2023").

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 2022, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-030967, להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022"). בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2022, אלא אם צוין אחרת.

הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעונים הראשון והשני לשנת 2023 ותוארו בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2023, פרק ב' לדוח הרבעון הראשון של החברה לשנת 2023, אשר פורסם ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-055488) (להלן: "דוח הרבעון הראשון לשנת 2023") ובפרק ב' לדוח הרבעון השני של החברה לשנת 2023, שפורסם ביום 16 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-094674) (להלן: "דוח הרבעון השני לשנת 2023").

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 2022, 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 על 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 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

1.3. התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה¹

1.3.1. מלחמת חרבות ברזל והשלכות המצב הביטחוני במדינת ישראל על החברה ופעילותה

1.3.1.1. כללי

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").

הצעדים שנקטו בעקבות מצב המלחמה, לרבות גיוס מילואים נרחב, היעדרויות עובדים ממקומות עבודה, וצמצום של הפעילויות במוסדות החינוך, השפיעו על מצב המשק הישראלי בחודש אוקטובר 2023, ומגמה זו עשויה להימשך כתלות בתקופת הלחימה היקפה והמשכה. בהתאם לפרסומי משרד האוצר, בעקבות המלחמה, במהלך חודש אוקטובר 2023 ניכר גידול בגרעון המדינה. השפעות המלחמה ואומדני העלויות נלקחו בחשבון גם במסגרת התחזית המקרו כלכלית של בנק ישראל, המפורטת בסעיף 1.3.2.1 לעיל. השפעת המלחמה ניכרת גם במדדי המניות בבורסה בתל אביב, בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובעליית התשואות בשוק אגרות החוב. לפרטים אודות השלכות המלחמה על עמדת סוכנויות הדירוג השונות ביחס לדירוג האשראי של מדינת ישראל, ראה סעיף 1.3.2.1 להלן.

להערכת החברה, הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או עימות בחזיתות נוספות, יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק הישראלי בכללותו.

1.3.1.2. פירוט אודות עיקרי השלכות המלחמה על החברה ופעילותה

מפרוץ המלחמה ולמועד פרסום הדוח, 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.

למועד זה, להערכת החברה, השפעת המלחמה על תוצאותיה החזויות של החברה ברבעון הרביעי לשנת 2023 אינה מהותית. כמו כן, להערכת החברה, ככל שלא תהא החרפה במצב הנוכחי והמלחמה לא תתרחב לזירות נוספות, לא יחול שינוי בתחזיות ה-NOI וה-FFO של החברה לשנת 2023.

יובהר כי למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה לצפות או לאמוד את היקף השפעות והשלכות המלחמה על עסקיה ופעילותה, ככל שהמלחמה תימשך ו/או תתרחב אך בשלב זה ההשפעה בפועל אינה מהותית.

1.3.1.3. פירוט אודות עיקרי השלכות המלחמה על תחום הנדל"ן המניב

לחברה תמהיל נכסי נדל"ן מניב מגוון המאפשר לחברה להתמודד בצורה טובה עם השלכות מלחמת חרבות ברזל על תוצאות פעילותה. להלן פירוט אודות השלכות כאמור לפי השימושים הרלוונטיים:

סופרמרקטים - הנכסים המניבים המושכרים לשימוש כסופרמרקטים מהווים נתח משמעותי מנכסיה של החברה. נכון למועד פרסום הדוח, הסופרמרקטים ממשיכים בפעילות סדירה.

משרדים ולוגיסטיקה - נכסיה המניבים של החברה המשמשים למשרדים ולמרכזים לוגיסטיים, המשיכו בפעילותם הסדירה, ונכון למועד פרסום הדוח, לא ניכרת ירידה בהיקף הגבייה או בדמי השכירות המתקבלים מנכסים אלה.

¹ מקורות מידע בסעיף זה:

[בנק ישראל - התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023;](#)

[בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית - ספטמבר 2023;](#)

[בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית - אוקטובר 2023](#)

[הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד המחירים לצרכן - אוקטובר 2023;](#)

[הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ - סיכום חודש אוקטובר 2023;](#)

[משרד האוצר, אגף החשב הכללי, אומדן ראשוני לביצוע התקציב, עודף/גרעון הממשלה ומימון, אוקטובר 2023;](#)

[משרד האוצר, מענה כלכלי לחימה- חרבות ברזל, אוקטובר 2023;](#)

[בנק ישראל, תדרוך נגיד בנק ישראל אודות החלטת המדיניות המוניתרית, אוקטובר 2023;](#)

[בנק ישראל, חטיבת המחקר, העלות הכלכלית של היעדרויות מעבודה במהלך מלחמת חרבות ברזל, נובמבר 2023.](#)

שטחי מסחר ומרכזים מסחריים - למועד פרסום הדוח שטחי המסחר והמרכזים המסחריים לרבות קניונים פועלים כסדרם, בהתאם להוראות פיקוד העורף והרשויות. בסמוך לאחר פרוץ המלחמה, חלק מהשוכרים בשטחי המסחר ובמרכזים המסחריים, סגרו את עסקיהם לפרק זמן קצר, ונכון למועד פרסום הדוח רובם המכריע שב לפעילות סדירה.

בעקבות המלחמה, ובין היתר, מאחר שמתווה פיצוי לעסקים של משרד האוצר אושר בכנסת רק בימים אלה, החליטה החברה לאפשר לשוכרים, בחלק משטחי המסחר והמרכזים המסחריים, דחייה זמנית בתשלום של חלק מדמי השכירות, שאינה צפויה להשפיע באופן מהותי על תוצאות החברה

1.3.1.4. פירוט אודות עיקרי השלכות המלחמה על תחום הנדל"ן היזמי

למועד פרסום הדוח העבודות בפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב נמשכות. על-אף שניכרה ירידה בהיקף כוח האדם בפרויקט עם פרוץ המלחמה, למועד פרסום הדוח מרבית כוח האדם באתר שב לעבודה. למועד פרסום הדוח, אין בידי החברה להעריך אם צפויים עיכובים או דחיות במועד אכלוס הפרויקט. לפרטים נוספים אודות פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב ראה סעיף 5 לפרק א' לדוח זה. ביתר הפרויקטים שיוזמת החברה טרם החל שלב הביצוע (בחלקם אף טרם הושלם שלב התכנון), כך שישנה גמישות בפרויקטים אלו לעניין העיתוי וקצב ההתקדמות ובהתאם החברה אינה צופה, בשלב זה, השלכות מהותיות כלשהן על פרויקטים אלו עקב פרוץ המלחמה.

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

הערכת החברה בנוגע לתוצאותיה העסקיות והתחזיות הכספיות 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 הקיימת ביחס למצב הביטחוני המיוחד, היקפו והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל וענף הנדל"ן בפרט ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

יצוין, כי עם פרוץ המלחמה נרתמו החברה ועובדיה לסיוע הלאומי ולחילוץ תושבי יישובי עוטף עזה וחיילי צה"ל. במסגרת זו החברה העמידה לרשות משפחות מפונות יישובי העוטף דירות ממלאי הדירות הזמינות לאכלוס שברשותה, וכן סייעה בתרומות, כשהחברה ועובדיה כאמור הובילו וקידמו פרויקטים לסיוע למשפחות יישובי העוטף ולחיילי צה"ל.

החברה מודה לעובדיה על רוח ההתנדבות ועל תרומתם למאמץ הלאומי.

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

בהמשך לפירוט אודות התפתחויות בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, בסעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022, ובסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח הרבעון הראשון לשנת 2023 ולדוח הרבעון השני לשנת 2023, יפורטו להלן שינויים עיקריים שחלו בסביבה הכללית ובעיקר לעניין האינפלציה והריבית והשלכות שינויים אלה על החברה:

1.3.2.1. כללי

בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש אוקטובר 2023 ("התחזית המאקרו כלכלית"), שנערכה תחת ההנחה שחלקה הארי של הלחימה יתרכז בחזית הדרום, ושמאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה, ישנה אי-ודאות בנוגע להשלכותיה הכלכליות האפשריות של מלחמת חרבות ברזל על המשק הישראלי, כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל.

הוועדה המוניתרית של בנק ישראל בהחלטותיה מחודשים ספטמבר 2023 ואוקטובר 2023 הותירה את הריבית ללא שינוי, ברמה של 4.75%.

במהלך הרבעון השלישי של השנה, ניכרו סימני התמתנות בעליית האינפלציה, ומדד המחירים לצרכן ("המדד") ירד בחודש ספטמבר 2023 ב-0.1% לאחר שעלה ב-0.3% ו-0.5% בחודשים יולי ואוגוסט בהתאמה, ולאחר תקופת הדוח, עלה מדד חודש אוקטובר ב-0.5%. בשניים עשר החודשים האחרונים (אוקטובר 2023 לעומת אוקטובר 2022) עלה המדד ב-3.7%.

על פי התחזית המאקרו-כלכלית צפויה הריבית לעמוד על רמה של 4.0% או 4.25% ברבעון השלישי לשנת 2024. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון השלישי של 2024 צפוי להיות 2.9%². לאור המלחמה, צופה חטיבת המחקר כי שיעור הצמיחה בשנים 2023 ו-2024 יעמוד על שיעור של 2.3% ו-2.8% בהתאמה.

בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2023, יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, בעקבות מלחמת חרבות ברזל ועל רקע המצב הביטחוני בישראל, הודיעו חברות הדירוג הבינלאומיות כי דירוג האשראי של מדינת ישראל הוצב תחת מעקב שלילי (Rating Watch Negative על ידי Fitch ו-Review for downgrade על ידי Moody's), שמשמעותו היא שהרעה במצב הביטחוני, בין היתר, בשל והתרחבות הלחימה ומשכה, עשויה להוביל להורדת דירוג. כמו כן, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של AA-, לצד הורדת תחזית הדירוג מ-"יציבה" ל-"שלילית"³.

1.3.2.2. השלכות השינויים באינפלציה ובריבית

עיקר התחייבויות החברה הינן אגרות החוב שהנפיקה החברה, אשר צמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו חלק שלישי לפרק זה. בנוסף, לחברה הלוואות בריבית משתנה צמודת פריים, בהיקף כולל של כ-656 מיליוני ש"ח.

העלייה במדד הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, 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, גם בהתבסס על שיעור ההיוון של הנכסים. שיעורי ההיוון מושפעים, בין השאר, מהריבית חסרת הסיכון במשק, כך שעליית שיעור הריבית עשויה להשפיע על שיעורי ההיוון ובהתאם על שווי נכסיה המניבים של החברה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בשיעורי ההיוון במהלך הרבעון השני, בחלק מהערכות השווי של שמאי החברה, ראו סעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2023. כמפורט בסעיף 21.2.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2022, לחברה חשיפה לשינויים בשווי נכסי הנדל"ן שלה המשפיעים על תוצאותיה.

לניתוחי רגישות לשינויים במדד, לרבות בהתאם לתחזית בנק ישראל לעלייה באינפלציה לשנת 2023, טרם עדכונה בחודשים אפריל, יולי ואוקטובר 2023, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2022.

על-פי ניתוח רגישות, לפי תחזית אינפלציה של 2.9% בארבעת הרבעונים הקרובים (תחזית בנק ישראל מחודש אוקטובר 2023 הנזכרת לעיל) ההשפעה הצפויה על התוצאות העסקיות נטו ממס (הרווח הנקי) הינה כ-98 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 אינה צופה אי עמידה בתניות פיננסיות הקבועות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב ותנאי הלוואות המהותיות שנטלה החברה.

לפרטים נוספים אודות השפעות אפשריות של השינויים האמורים, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022 וסעיף 21.1.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2022.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה, ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינן

² ארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2024.

³ Fitch ratings – דוח מיום 17 באוקטובר 2023

Moody's – דוח מיום 20 באוקטובר 2023

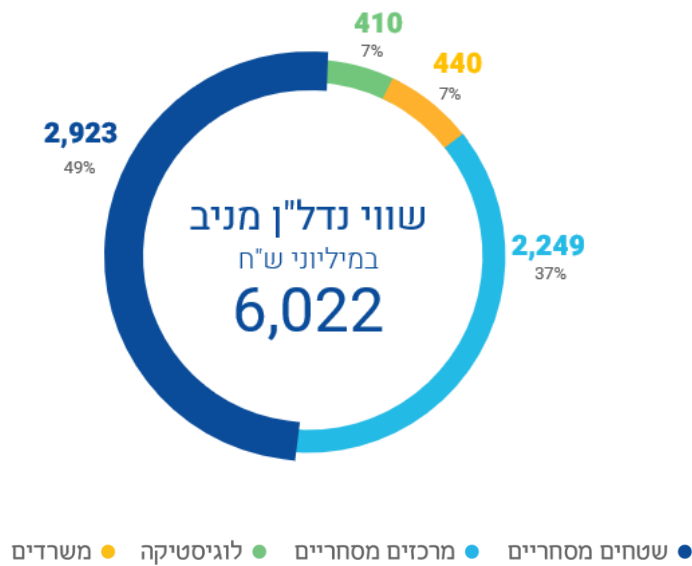
S&P – דוח מיום 26 באוקטובר 2023

מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק 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, בן היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התממשותם אינה וודאית. הערכות החברה מבוססות במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות וענפיות ועל השתלבותן אלה באלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולות והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם השפעות השונות של שינויים בשיעורי ריבית ואינפלציה על תוצאות החברה, פעילותה, יחסי הכיסוי של החברה, וכיו"ב, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

1.3.3.1. נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לקבוצה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T חניון גבעון). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ- 436.9 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ- 307 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 129.9 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. בנוסף לחברה זכויות בנכס בסיאטל.

שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה, ליום 30 בספטמבר 2023, הינו כ- 96% (על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים של החברה).

להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה⁴:



להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



⁴ השווי כולל תוספות לנכסי נדל"ן להשקעה המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.

1.3.3.2. **קניין TLV** - קניין TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב (להלן: "קניין TLV") הינו "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, לפירוט ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022 וסעיף 2.2 לתיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 בספטמבר 2023 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2022, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניין TLV ליום 31 בדצמבר 2022 ראו הטבלה בסעיף 8.8.2ט בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.3.3. **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-29 אלף מ"ר, הינו 100%. לפרטים ראו סעיף 8.5.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.1 להלן בנוגע לפרויקט המגורים.

1.3.4. תחום הבניה למגורים

1.3.4.1. **פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב "East&"** - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "חברת המגורים בתוצרת הארץ") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים ופועלת להקמת פרויקט הכולל בין היתר, בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים. לתום הרבעון, נחתמו 241 הסכמי מכר דירות, ולמועד פרסום הדוח, נחתמו 241 הסכמי מכר, ו-2 דירות נמצאות בתהליכי רכישה, בשלבים שונים, אשר אין וודאות שישתכללו לכדי הסכמי מכר מחייבים.

לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022 וביאור 7 (1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2022, וסעיף 5 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

כאמור בסעיף 1.3.1.4 לעיל, העבודות בפרויקט תוצרת הארץ נמשכות, ולמועד פרסום הדוח מרבית כוח האדם שב לעבודה באתר. למועד הדוח, אין בידי החברה להעריך אם צפויים עיכובים או דחיות במועד אכלוס הפרויקט.

1.3.4.2. כמו כן, לפרטים אודות פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אותם מקדמת החברה, ראו סעיף 9.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, וכן סעיף 4 לעדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.4. פירעון של קרן אגרות החוב

להלן פירוט פירעונות של קרן אגרות החוב בתקופת הדוח ולאחריה:

אגרות חוב	מועד	סכום הקרן שנפרע
סדרה ה'	31 במאי 2023	227,034,850 ש"ח ע.נ. - פרעון סופי
סדרה ח'	31 באוקטובר 2023	65,645,383 ש"ח ע.נ. - פרעון חלקי

לפרטים נוספים ראו ביאור 6ה' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח רבעוני זה.

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו חלק שלישי לפרק זה.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים ("IFRS"). בשל אופייה העסקי של החברה, מוצגים נתוני ה- NOI וה- FFO כולל חלק החברה בישויות משותפות בהתאם לשיעור האחזקה בהן.

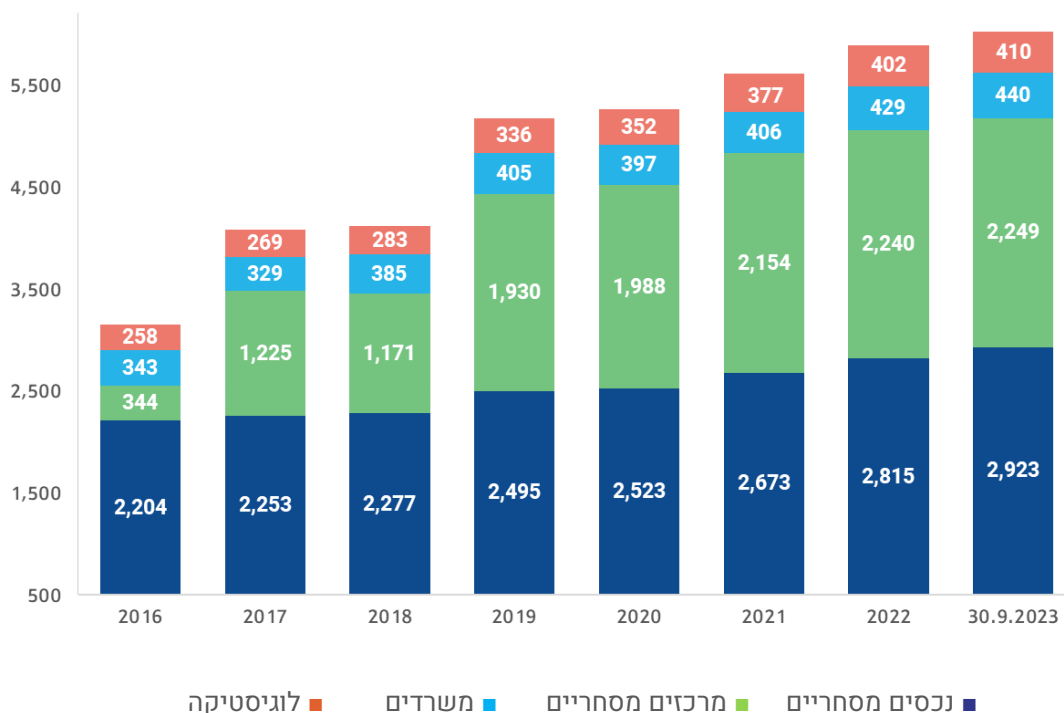
כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (שאינם מבוקרים ואינם סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות המאוחדות (שאינן בעלותה המלאה) ובחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את איכות הגילוי, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

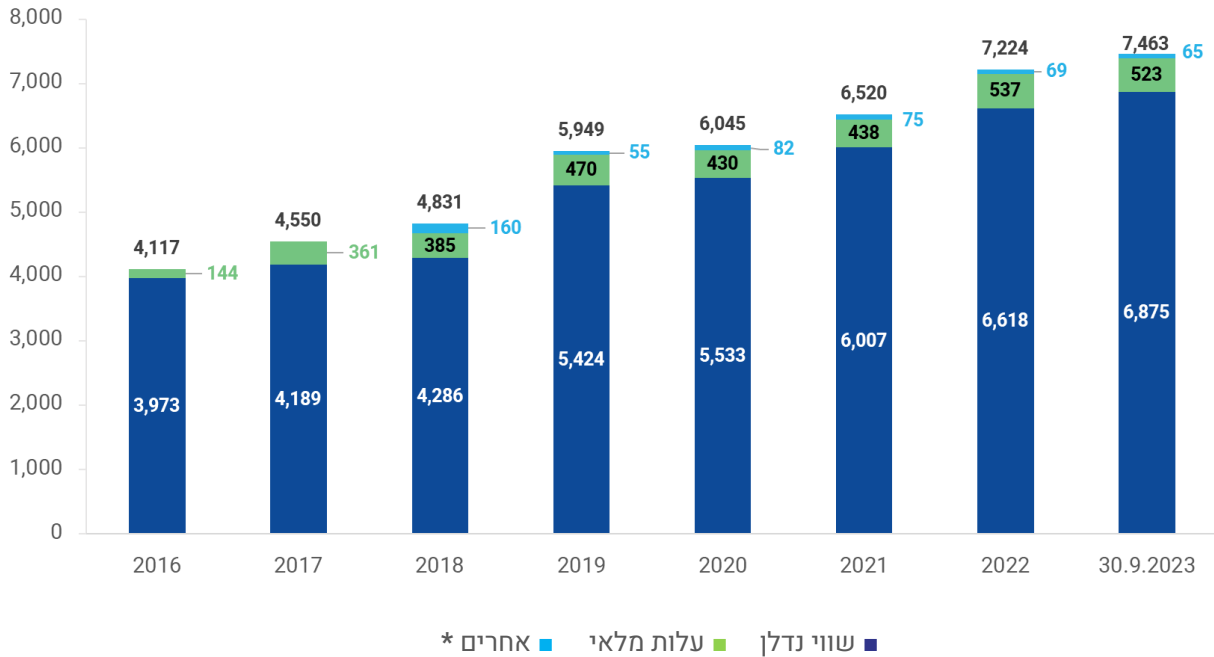
תפוסה (א)	NOI לתקופה מצטברת	מתוך זה שווי זכויות	סך שווי בספרים	נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)
97%	128	180	2,923	נכסים מסחריים
92%	92	-	2,249	מרכזים מסחריים
92%	20	76	440	נכסי משרדים
100%	16	50	410	נכסי לוגיסטיקה
-	11	-	239	נכסים אחרים
96%	267	306	6,261	סה"כ

(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.

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



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



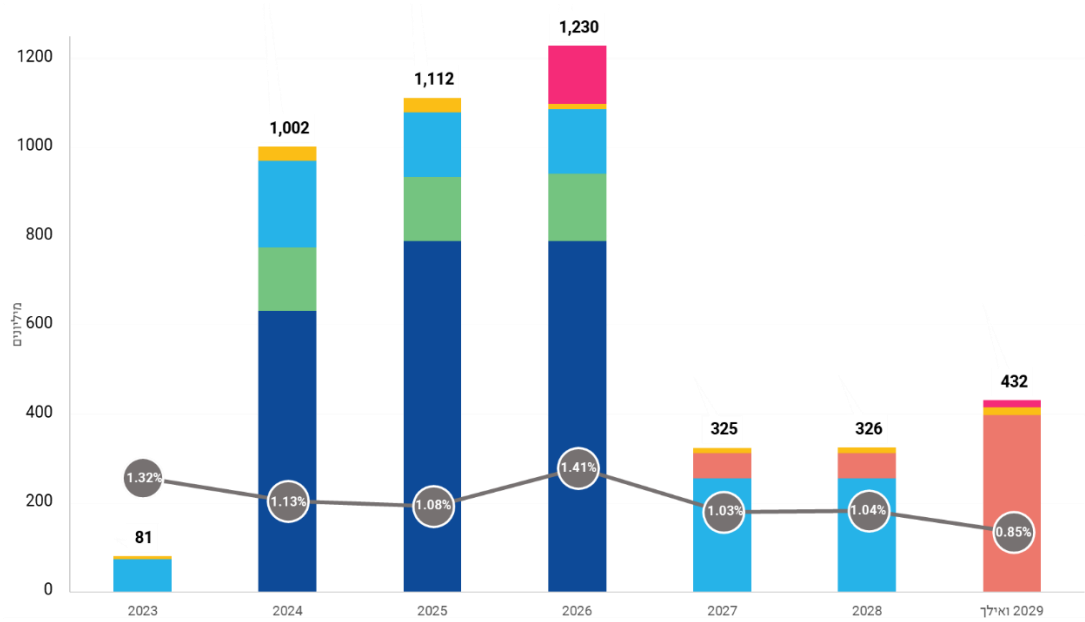
* מוצג החל משנת 2018. כולל חניון גבעון (פרויקט B.O.T). בשנת 2018 נכללו נתוני חברת המגורים בפרויקט השוק הסיטונאי.

1.5.2. ניהול מבנה החוב

לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 30 בספטמבר 2023 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ- 5 מיליארד ש"ח, מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 2.9 שנים והריבית המשוקללת הינה כ- 1.60% אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה בין היתר נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 3.8 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)



● אגח סדרה ו ● אגח סדרה ז ● אגח סדרה ח ● אגח סדרה ט

● הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים ● הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים - תשלומי בלון^(ב)

(א) לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות הלווי לפרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם הלווי הפיננסי לפרויקט תוצאת הארץ ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022 וביאורים 14א' (2) ו-14ב' (2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

(ב) פירעונות "בלון" הינם פירעונות קרן של חובות מובטחים בנכסי נדל"ן משועבדים וישנה אפשרות לחברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש.

הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב

ליום 30 בספטמבר 2023



● אגרות חוב ● הלוואות מבנקים

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

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

NOI

Net Operating Income

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

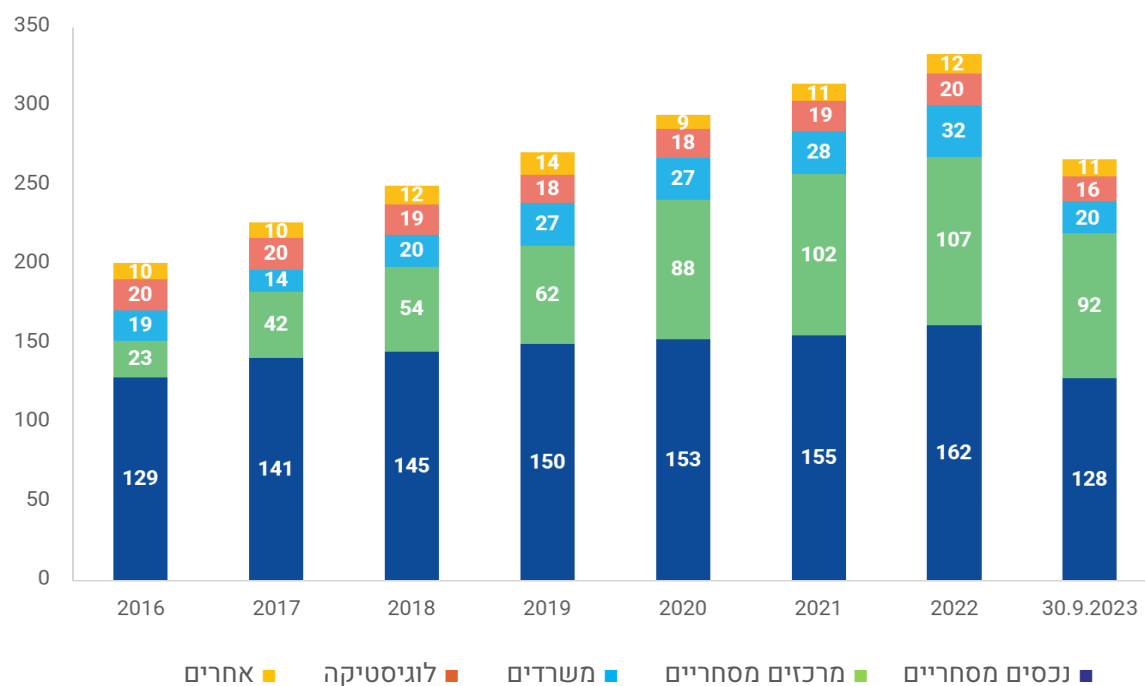
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2022	2023	2022	2023		
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח						
323,530	81,307	87,207	242,656	260,013	NOI	
(4,155)	(1,019)	(1,055)	(3,125)	(3,438)	חלק המיטוט ב-NOI	
13,751	3,764	3,381	10,454	10,196	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן	
333,126	84,052	89,533	249,985	266,771	NOI חלק הבעלים	

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	
82	84	84	83	88	89	90	NOI

NOI ברבעון השלישי לשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 90 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת משיפור בתוצאות המרכזים המסחריים והנכסים המושכרים לסופרמרקטים ושטחי מסחר אשר חלקו מיוחס לעליית המדד.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



CAP RATE

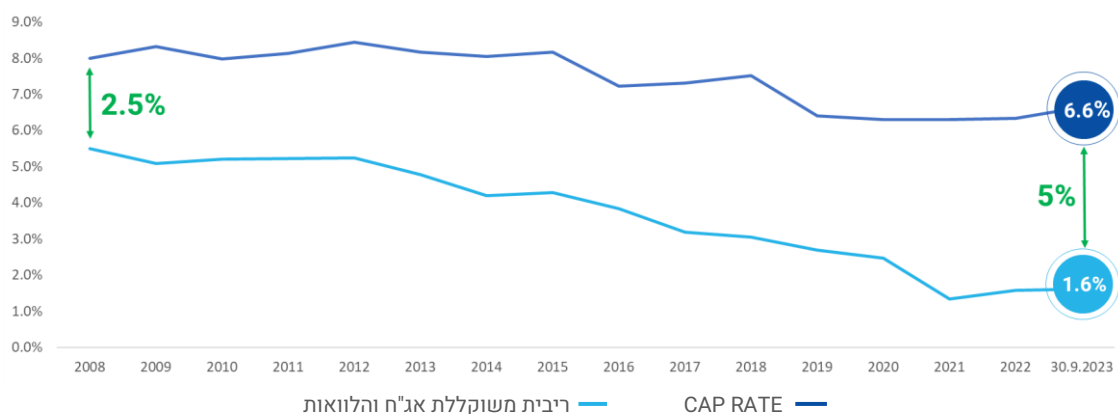
תחשיב שיעור תשואה משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון השלישי לשנת 2023
6,868,308	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי (*)
70,738	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(1,212,797)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(401,128)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
5,325,121	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
89,533	NOI נדל"ן מניב רבעון שלישי לשנת 2023
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 שהופחת 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
באלפי ש"ח (מאוחד)					
(בלתי מבוקר)					
296,690	17,306	65,665	201,549	248,025	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
<u>התאמות</u>					
(385,933)	(26,437)	(12,661)	(275,164)	(165,285)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
111,864	48,454	(9,488)	97,326	1,905	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
10,181	2,625	2,786	7,666	8,243	פחת והפחתות
32,576	(11,890)	7,323	8,478	35,553	נטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
(17,145)	(3,731)	(2,049)	(14,341)	(10,072)	נטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
8,923	2,437	2,329	6,985	6,157	נוסף - FFO של חברות בשליטה משותפת
(2,910)	(687)	(634)	(2,309)	(2,170)	ניכוי חלק המיעוט ב-FFO
54,246	28,077	53,271	30,190	122,356	FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
<u>התאמות נוספות</u>					
228,717	53,306	32,261	192,274	138,611	בנטרול הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
(28,101)	(11,558)	3,198	(30,917)	(14,266)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למסים שוטפים
254,862	69,825	88,730	191,547	246,701	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
<u>התאמות נוספות</u>					
(33,121)	(10,140)	(7,199)	(26,899)	(23,140)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
2,000	500	-	1,500	-	הוצאות שיווק
(5,792)	(1,550)	(3,447)	(3,709)	(9,116)	הוצאות מימון שהוצאו והווננו
9,905	718	6,759	6,229	(2,897)	התאמות אחרות
227,854	59,353	84,843	168,668	211,548	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) העליה ב-FFO בשיעור של כ-43% לעומת רבעון מקביל לשנת 2022 נובעת בעיקרה משיפור ב-NOI של הקבוצה, הכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ ועלייה בהכנסות מדיבינד מהשקעות והכנסות מימון.



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

31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
אלפי ש"ח			
3,030,003	2,935,689	3,185,264	הון עצמי איחוד יחסי
753,231	723,409	789,495	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,783,234	3,659,098	3,974,759	EPRA NRV
310.12	299.95	325.82	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.

31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
אלפי ש"ח			
3,030,003	2,935,689	3,185,264	הון עצמי איחוד יחסי
376,616	361,705	394,748	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,406,619	3,297,394	3,580,012	EPRA NTA
279.25	270.30	293.46	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.

31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
אלפי ש"ח			
3,030,003	2,935,689	3,185,264	הון עצמי איחוד יחסי
284,696	219,346	308,973	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
3,314,699	3,155,035	3,494,237	EPRA NDV
271.72	258.63	286.43	EPRA NDV למניה (ש"ח)

מדד EPRA NDV

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

הערות והסברים	ליום 31	ליום 30 בספטמבר		
	בדצמבר	2022	2023	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
(א)	2,074,383	2,163,135	1,942,516	נכסים שוטפים
(ב)	6,397,108	6,250,935	6,647,642	נדל"ן להשקעה
(ג)	145,617	155,775	210,511	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(ד)	416,923	421,576	440,607	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	4,461,077	4,502,918	4,325,712	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
(ו)	3,029,564	2,935,127	3,185,570	סך הכל הון
	8,902,016	8,858,117	9,026,601	סך המאזן

(א) עיקר הירידה בנכסים השוטפים ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מירידה במזומנים של החברה בעיקר כתוצאה מפרעון קרן אגרות חוב ומנגד עלייה ביתרת לקוחות רוכשי הדירות בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה ממכירות והמשך הכרה בהכנסה מהפרויקט.

(ב) במהלך הרבעון השני לשנת 2023 ביצעה החברה שמאיות למרבית נכסיה ועדכנה את שווי הנדל"ן להשקעה בסך של כ- 152 מיליון ש"ח. מנגד, שילמה החברה תשלום נוסף בגין רכישת המשרדים בפרויקט גלובל טאוורס בפתח תקווה, בסך של כ- 16 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות עדכון שווי נדל"ן להשקעה ראו סעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2023.

(ג) העלייה באשראי לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת בעיקר מעלייה בהלוואה לפרויקט המגורים בתוצרת הארץ, כתוצאה מהתקדמות הבניה ומעליה בהלוואות למימון פעילות בניירות ערך.

(ד) עיקר השינוי בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מהמשך מימון פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ ומנגד המשך פרעונות שוטפים של הלוואות לזמן ארוך.

(ה) השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מפרעון אגרות חוב ומעליה בהפרשי הצמדה למדד על קרן אגרות החוב.

(ו) עיקר הגידול בהון העצמי נובע מהרווח הכולל לתקופת הדוח בסך של כ- 257 מיליון ש"ח ומנגד ירידה בהון בגין דיבידנד בסך של 100 מיליון ש"ח.

הערות והסברים	לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה		
	שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום		חודשים שהסתיימה ביום		
	ביום 31	30 בספטמבר		30 בספטמבר		
	בדצמבר	2022	2023	2022	2023	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
						הכנסות
(א)	361,785	92,203	100,336	270,915	293,609	הכנסות משכירות
(ב)	63,864	21,387	56,036	39,604	122,533	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(ג)	385,933	26,437	12,661	275,164	165,285	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	17,145	3,731	2,049	14,341	10,072	הכנסות אחרות
(ד)	-	-	-	-	7,692	
	828,727	143,758	171,082	600,024	599,191	סה"כ הכנסות
						הוצאות ועלויות
(ה)	51,889	13,435	15,401	39,250	37,768	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	46,299	15,251	40,744	28,591	89,223	עלות דירות שנמכרו
	8,870	2,288	2,597	6,248	9,260	מכירה ושיווק
	46,478	10,091	15,095	32,745	38,334	הנהלה וכלליות
	153,536	41,065	73,837	106,834	174,585	סה"כ הוצאות ועלויות
	675,191	102,693	97,245	493,190	424,606	רווח מפעולות
(ו)	(368,055)	(104,560)	(51,253)	(299,032)	(196,308)	הוצאות מימון
(ז)	25,175	7,718	29,334	17,181	60,935	הכנסות מימון
	(342,880)	(96,842)	(21,919)	(281,851)	(135,373)	הוצאות מימון, נטו
	332,311	5,851	75,326	211,339	289,233	רווח לפני מס
(ח)	(35,621)	11,455	(9,661)	(9,790)	(41,208)	מסים על ההכנסה
	296,690	17,306	65,665	201,549	248,025	רווח נקי לתקופה
	295,652	17,085	65,528	200,634	247,280	רווח המיוחס לבעלים
	1,038	221	137	915	745	רווח המיוחס למיעוט
	296,690	17,306	65,665	201,549	248,025	רווח נקי לתקופה

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

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מהמרכזים המסחריים כתוצאה מעלייה בשיעורי התפוסה, ומעליית תעריפים בחניון גבעון וחניון קניון TLV.
- (ב) העלייה בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובעת מהכרה לראשונה בהכנסה ממכירת 3 דירות מתוך 9 דירות שלחברה זכויות בהן ברעננה ומהמשך ההכרה בהכנסה מפרויקט תוצרת הארץ. במהלך הרבעון הנוכחי, חתמה החברה על הסכמי מכר למכירת 7 דירות בפרויקט תוצרת הארץ. יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2023 חתמה החברה על הסכמים למכירת 241 דירות בפרויקט תוצרת הארץ.
- (ג) ברבעון השני לשנת 2023 ביצעה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ורשמה עליית ערך בעיקר מנכסי הסופרמרקטים וכן מנדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023 פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2023.
- (ד) בתקופת הדוח התקשרו החברה וקבלן שביצע עבודות בפרויקט השוק הסיטונאי בהסכם פשרה. בהתאם לכך, ברבעון השני לשנת 2023 רשמה החברה הכנסות מקיטון ההפרשה בספרים. לפרטים נוספים ראו ביאור 16(2) לדוח הכספי.
- (ה) השינוי הינו בעיקר בגין ירידה בהוצאות אחזקת נכסים ומבנים לעומת התקופה המקבילה, הנובעת מכך שבתקופה המצטברת החברה עדכנה הפרשות בסכומים לא מהותיים בהתאם להערכות המעודכנות של יועציה המשפטיים, בקיזוז עליה בהוצאות חשמל בתקופה.
- (ו) הוצאות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקרן מהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב בסך של כ-139 מיליוני ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-192 מיליוני ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמה ירידת שווי בתיק ניירות ערך סחירים בסך של כ-54 מיליוני ש"ח, בהשוואה לעליית שווי בתיק בתקופה המצטברת בסך של כ-29 מיליוני ש"ח. כמו כן, ברבעון השלישי הציג תיק ניירות ערך עליית ערך בסך של כ-19 מיליוני ש"ח, בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד בו הציג התיק ירידת ערך בסך של כ-33 מיליוני ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמה ירידת שווי בתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-19 מיליוני ש"ח.
- (ז) ההשפעה על מסים על ההכנסה בתקופת הדוח נובעת בעיקר משינויים במדד בגין נדל"ן להשקעה אשר השפיעו באופן משמעותי על הוצאות המס.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2022	2023	2022	2023	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
(א)	305,037	47,673	64,423	218,841	256,270	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(277,308)	(143,841)	(69,515)	(272,216)	(104,281)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ג)	561,046	(99,395)	54,494	691,161	(338,894)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

(א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 257 מיליון ש"ח, לעומת כ- 219 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, עיקר השינוי לעומת התקופה המקבילה נובע משיפור בתוצאות העסקיות של החברה והחזרים מרשויות המס.

(ב) במהלך תקופה הדוח החברה השקיעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע סך של כ- 87 מיליון ש"ח, בהשוואה להשקעה של כ- 279 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. בנוסף, החברה השקיעה בתיק ניירות ערך בניכוי תמורה ממכירת ניירות ערך ברבעון סך של כ- 21 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה השקיעה סך של כ- 138 מיליון ש"ח. כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד שוחררו כ- 62 מיליון ש"ח מיתרות המזומנים המוגבלים, התקבלה תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח, והוחזרו הלוואות שניתנו לאחרים בסך של כ- 37 מיליון ש"ח.

(ג) השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מתשלומי ריבית, שינוי באשראי לזמן קצר נטו, וכן פרעון קרן אגרות חוב בסך של כ- 250 מיליון ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד שבמהלכה התקבלו תמורות בגין גיוס אגרות חוב בסך של כ- 1,284 מיליון ש"ח, שוחררו פקדונות בנאמנות בגין אגרות חוב בסך של כ- 271 מיליון ש"ח, התקבלה תמורה ממימוש אופציות בסך של כ- 125 מיליון ש"ח בקיזוז פרעונות אגרות חוב בסך 471 מיליון ש"ח.

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

- 2.1 אירועים נוספים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
- 2.1.1 ביום 1 בספטמבר 2023, החל מר אורי אלטשולר לכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר אורי אלטשולר כמנכ"ל החברה, ראו באור 6' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה, וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-094665), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.1.2 לאחר תאריך הדוח, תרמה החברה סך של 360,000 ש"ח, עבור סיוע ותמיכה בעקבות המלחמה לנפגעי פעולות האיבה שאירעו ביום 7 באוקטובר 2023, ובהם תושבי יישובי עוטף עזה, שדרות ואופקים.
- 2.1.3 לאחר תאריך הדוח, ביום 2 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה מינוי של סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה ושל סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים. מועד תחילת כהונתם צפוי לאחר מועד פרסום הדוח.
- 2.1.4 כאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה מיום 9 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-123219), מר ארתור לשינסקי, המשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה יסיים את כהונתו בחברה ביום 31 בינואר 2024.
- 2.1.5 לאחר תאריך הדוח, ביום 23 בנובמבר 2023, אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ את דירוג החברה ברמת (Stable)AA- ואת דירוג אגרות החוב המובטחות של החברה (ilAA) והסדרות הלא מובטחות (ilAA-). לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג שפרסמה מעלות, שצורף לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2023 (אסמכתא מס' 01-127596), אשר נכלל בדוח זה על דרך הפניה.
- 2.1.6 לאחר תקופת הדוח, ביום 23 בנובמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה,⁵ על הארכת תוקף האישורים שניתנו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020,⁶ זאת ביחס למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה ותנאי כהונתו והעסקתו של מר מוטי בן משה, כיו"ר דירקטוריון החברה (לרבות הענקת כתב שיפוי), וזאת עד ליום 4 במרץ 2024.
- 2.1.7 לאירועים נוספים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים.
- 2.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים
- ראו ביאור 2ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

⁵ בהתאם לסעיף 11 לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה- חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד – 2023.

⁶ ראו דיווח מיידי מתקן מיום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-118614) בדבר זימון האסיפה האמורה, ודיווח מיידי מיום 7 בנובמבר 2020 בדבר תוצאות האסיפה האמורה (אסמכתא מס': 2020-01-110917).

3. חלק שלישי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

3.1. אגרות החוב של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 (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	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021, מרץ 2022	מועד הנפקה
204.777 (ד)	485 (ג)	137.665 (ב)	181.05 (א)	סך שווי נקוב במועד הנפקה
459.8	962.8	387.7	1,961.3	ע.נ. נומינלי
511.2	1,071.7	437.6	2,213.7	ע.נ. צמוד מדד
533.3	1,085.0	431.3	2,276.1	ערך בדוחות הכספיים
1.5	6.4	2.3	15.9	ריבית שנצברה
425.7	1,030.4	426.4	2,168.0	שווי בורסאי
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.15% (ח)	1.42% (ז)	1.6% (ו)	2.15% (ה)	ריבית נקובה
0.52%	0.96%	2.38%	0.71%	ריבית אפקטיבית (ט)
ראה פירוט בהערה (יג)	ראה פירוט בהערה (יב)	ראה פירוט בהערה (יא)	ראה פירוט בהערה (י)	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 (יז)	ראה פירוט בהערה (טז)	ראה פירוט בהערה (טו)	ראה פירוט בהערה (יד)	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
סדרה מהותית מעלות AA-	סדרה מהותית מעלות AA-	סדרה מהותית מעלות AA-	סדרה מהותית מעלות AA-	מהותיות
				דירוג עדכני
אין	ראו הערה (יט)	ראו הערה (יח)	אין	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
כמפורט בסעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022 ובסעיף 3.2 להלן.				
אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים				

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

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

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

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

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

(ט) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.

(י) 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.

(יא) 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.

(יב) 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.

(יג) 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).

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

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

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

(יז) 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 2021-01-045054).

(יח) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), משועבדים 21 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו סעיף 4.2.2 ח' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022 ונספח ב' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2023. לעדכון בקשר לנכס בבאר טוביה ולנכס מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה ראו נספח ב' לדוח זה.

(יט) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), משועבדים 37 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו סעיף 4.2.3 ז' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022 ונספח ג' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2023. לאחר תקופת הדוח, הוסר השעבוד מאחד מהנכסים המשועבדים ("הנכס באילת" כהגדרתו בשרט הנאמנות) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כך שלאחר הסרת השעבוד משועבדים 36 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

3.2. אמות מידה פיננסיות

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2023	אמות מידה פיננסיות
3,186 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ-900 מיליון ש"ח
35.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-20%
10.2	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה-NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 443 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 516 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) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ-2,322 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).

(ב) מבוסס על הערכות שווי של הנכסים המשועבדים ליום 30 ביוני 2023 ושל הנכסים בבאר טוביה ובקרית השרון ליום 31 בדצמבר 2022, ועל עדכון שווי על פיהן ליום 30 בספטמבר 2023, שהתקבל ממעריך השווי.

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2023	אמות מידה פיננסיות
3,186 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
35.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.2	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 1,003 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 1,289 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) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 2,322 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).

(ב) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2023 ועדכון שווי על פיהן ליום 30 בספטמבר 2023, שהתקבל ממעריך השווי. יובהר כי השווי הבטוחתי הנ"ל אינו כולל את שווי הנכס באילת, אשר למועד זה הוסר שעבוד שנרשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 3.1 (יט) לעיל.

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2023	אמות מידה פיננסיות
3,186 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח
35.3%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.8	היחס בין החוב הפיננסי (במאוחד) נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 2,322 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי).

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

3.3. דוח דירוג עדכני - לדוח הדירוג העדכני של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ט'), ראו דיווח מידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-127596). דוח הדירוג כלול בדוח זה על דרך הפניה.

3.4. עמידה בתנאים ובהתחייבויות שטרי הנאמנות - בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה ולא ידוע לחברה על התקיימותם של תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

3.5. יצוין כי ביום 19 ביולי 2023 התכנסה אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') של החברה ואישררה את כהונת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בהתאם לסעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך, וזאת עד לפירעונן המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ט').

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

23 בנובמבר 2023

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

**אורי אלטשולר
מנכ"ל**

**מוטי בן-משה
יו"ר 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 בספטמבר		
	2022	2023	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
845,199	894,307	660,878	מזומנים ושווי מזומנים
550,201	582,178	568,105	ניירות ערך
9,087	19,195	8,172	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
77,471	66,055	155,330	לקוחות והכנסות לקבל
38,115	47,288	20,380	חייבים ויתרות חובה
172,303	156,472	181,998	הלוואות לאחרים
8,468	19,465	1,122	מס הכנסה לקבל
373,430	379,497	349,570	מלאי מקרקעין
2,074,274	2,164,457	1,945,555	
נכסים שאינם שוטפים:			
-	12,923	-	הלוואות לאחרים
5,880	5,470	5,632	חייבים לזמן ארוך
163,402	164,199	173,533	מלאי מקרקעין
90,285	90,719	84,750	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
6,614,170	6,466,807	6,870,233	נדל"ן להשקעה
638	1,372	-	נכסי מסים נדחים
6,874,375	6,741,490	7,134,148	
8,948,649	8,905,947	9,079,703	סך הנכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
145,278	155,540	209,477	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
315,030	312,397	73,067	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,419	1,402	1,483	חלויות שוטפות בגין חכירות
4,290	-	2,322	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
41,228	34,102	42,485	ספקים ונותני שירותים
53,320	69,162	28,948	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
47,767	53,279	64,235	זכאים ויתרות זכות
269	229	436	הפרשות למס
25,758	25,532	15,488	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
634,359	651,643	437,941	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
444,755	449,326	468,800	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
4,146,047	4,190,521	4,252,645	אגרות חוב
5,782	6,087	4,855	התחייבויות בגין חכירות
2,139	2,099	2,071	התחייבויות אחרות
685,564	670,582	728,127	התחייבויות מסים נדחים
5,284,287	5,318,615	5,456,498	
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
13,168	13,168	13,168	הון מניות
615,245	615,245	615,245	פרמיה על מניות
(1,214)	(510)	6,767	קרן הון מהפרשי תרגום
2,560,772	2,465,754	2,708,052	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
3,030,003	2,935,689	3,185,264	סך ההון
8,948,649	8,905,947	9,079,703	סך התחייבויות וההון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
					הכנסות
377,520	96,461	104,658	282,735	305,798	הכנסות משכירות
63,864	21,387	56,036	39,604	122,533	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
395,666	28,120	12,701	283,707	170,796	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	-	7,692	הכנסות אחרות
837,050	145,968	173,395	606,046	606,819	סך ההכנסות
					הוצאות ועלויות
56,279	14,523	16,965	42,429	41,925	אחזקת נכסים ומבנים
46,299	15,251	40,744	28,591	89,223	עלות דירות שנמכרו
9,371	2,457	2,789	6,653	9,788	מכירה ושיווק
48,254	10,552	14,970	34,025	39,134	הנהלה וכלליות
160,203	42,783	75,468	111,698	180,070	סך ההוצאות ועלויות
676,847	103,185	97,927	494,348	426,749	רווח מפעולות
(368,377)	(104,606)	(51,619)	(299,190)	(197,147)	הוצאות מימון
25,195	7,687	29,316	17,189	60,858	הכנסות מימון
(343,182)	(96,919)	(22,303)	(282,001)	(136,289)	הוצאות מימון, נטו
333,665	6,266	75,624	212,347	290,460	רווח לפני מס
(38,013)	10,819	(10,096)	(11,713)	(43,180)	מסים על ההכנסה
295,652	17,085	65,528	200,634	247,280	רווח נקי לתקופה

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

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד⁷

הנכס בבאר טוביה:

נתונים עיקריים אודות הנכס

.א.

מספרי השוואה	2023			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%) ^(א)
	31.12.2022	רבעון I	רבעון II	
220,800	221,600	223,900	224,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
10,328	2,659	2,702	2,716	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
10,328	2,659	2,702	2,716	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
15,188	1,736	1,886	563	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.7%	4.8%	4.8%	4.8%	שיעור תשואה (%)
5.9%	6.0%	6.2%	6.2%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)
35	36	36	37	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

(א) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 50.1 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 44.7 מיליון ש"ח).

(ב) מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו היוון הכנסות למבנה וגישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה. שיעור ההיוון לימים 30 בספטמבר ו-30 ביוני 2023 הינו 6.00%, שיעור ההיוון לימים 31 במרץ 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינו 5.75%.

⁷ 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.

מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה:

א. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2023			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%) ^(א)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
31.12.2022				
255,300	257,380	259,000	260,200	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
15,124	3,896	3,802	4,194	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
15,540	3,885	3,983	3,988	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
14,524	4,132	(613)	1,171	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
99%	95%	94%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(א)
5.9%	6.1%	5.9%	6.4%	שיעור תשואה (%)
6.6%	6.5%	6.6%	6.6%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)
מסחר - 174 משרדים - 73	מסחר - 184 משרדים - 74	מסחר - 184 משרדים - 75	מסחר - 191 משרדים - 76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח) ^(א)
מסחר - 189 משרדים - 59	מסחר - 170 משרדים - ל"ר	מסחר - ל"ר משרדים - ל"ר	מסחר - ל"ר משרדים - ל"ר	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

- (א) 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.
- (ב) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה וכולל דמי שכירות מייצגים לשנה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 19 מיליון ש"ח. יצוין, כי בנתוני ההשוואה שהוצגו בדוח הרבעון הראשון לשנת 2023 ובדוח התקופתי לשנת 2022, שיעור התשואה המתואם חושב בשוגג בנטרול השטחים הפנויים.
- (ג) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים שטחי אחסנה. יובהר, כי בוצעה התאמה לנתונים המוצגים תקופות ההשוואה הנכללות בטבלה.
- (ד) מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו היזון הכנסות למסחר (שטחים בנויים) וגישת החילוץ ביחס ליתרת זכויות הבניה. שיעור ההיוון לימים 30 בספטמבר ו-30 ביוני 2023 הינו בטווח של 6.625% - 8%, שיעור ההיוון לימים 31 במרץ 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 הינו בטווח של 6.5% - 8%.

פרק ג

דוחות כספיים



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקרים)

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2023

(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 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 23 בנובמבר 2023

זיו האפט

רואי חשבון

23 בנובמבר 2023

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 23 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

ליום 31	ליום 30 בספטמבר			
בדצמבר	2022	2023		
2022	2022	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח		ביאור	
				נכסים שוטפים
843,772	892,951	657,243		מזומנים ושווי מזומנים
550,201	582,178	568,105	4	ניירות ערך
10,912	20,359	10,060		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
76,571	65,204	154,766		לקוחות והכנסות לקבל
38,872	48,030	19,939		חייבים ויתרות חובה
8,322	19,420	835		מס הכנסה לקבל
172,303	155,496	181,998		הלוואות לאחרים
373,430	379,497	349,570		מלאי מקרקעין
2,074,383	2,163,135	1,942,516		
				נכסים לא שוטפים
-	13,899	-		הלוואות לאחרים
7,130	6,535	6,926		חייבים לזמן ארוך
151,305	149,152	154,727		השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
108,050	108,890	101,257		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
163,402	164,199	173,533		מלאי מקרקעין
6,397,108	6,250,935	6,647,642	3	נדל"ן להשקעה
638	1,372	-		נכסי מסים נדחים
6,827,633	6,694,982	7,084,085		
8,902,016	8,858,117	9,026,601		

23 בנובמבר 2023

ארתור לשינסקי	אורי אלטשולר	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים	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 בספטמבר		ביאור
	2022	2023	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
145,617	155,775	210,511	התחייבויות שוטפות
315,030	312,397	73,067	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,419	1,402	1,483	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
4,290	-	2,322	4 חלויות שוטפות בגין חכירות
39,530	33,173	40,989	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
53,320	53,278	28,948	ספקים ונותני שירותים
47,307	66,734	62,071	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
232	193	376	זכאים ויתרות זכות
25,758	25,532	15,488	הפרשות למס
			הפרשות בגין התחייבויות אחרות
632,503	648,484	435,255	
416,923	421,576	440,607	התחייבויות לא שוטפות
4,146,047	4,190,521	4,252,645	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
5,782	6,087	4,855	אגרות חוב
9,560	9,436	4,936	התחייבויות בגין חכירות
1,997	1,958	1,937	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
659,640	644,928	700,796	5 התחייבויות אחרות
5,239,949	5,274,506	5,405,776	התחייבויות מסים נדחים
13,168	13,168	13,168	הון
615,245	615,245	615,245	הון המיוחס לבעלים של החברה
(1,214)	(510)	6,767	הון מניות
2,560,772	2,465,754	2,708,052	פרמיה על מניות
(157,968)	(157,968)	(157,968)	קרן הון מהפרשי תרגום
3,030,003	2,935,689	3,185,264	עודפים
(439)	(562)	306	מניות באוצר
3,029,564	2,935,127	3,185,570	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
8,902,016	8,858,117	9,026,601	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
					הכנסות:
361,785	92,203	100,336	270,915	293,609	הכנסות משכירות
63,864	21,387	56,036	39,604	122,533	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
385,933	26,437	12,661	275,164	165,285	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
17,145	3,731	2,049	14,341	10,072	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
-	-	-	-	7,692	הכנסות אחרות
828,727	143,758	171,082	600,024	599,191	סה"כ הכנסות
					הוצאות ועלויות:
51,889	13,435	15,401	39,250	37,768	אחזקת נכסים
46,299	15,251	40,744	28,591	89,223	עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
8,870	2,288	2,597	6,248	9,260	מכירה ושיווק
46,478	10,091	15,095	32,745	38,334	הנהלה וכלליות
153,536	41,065	73,837	106,834	174,585	סה"כ הוצאות ועלויות:
675,191	102,693	97,245	493,190	424,606	רווח מפעולות
(368,055)	(104,560)	(51,253)	(299,032)	(196,308)	הוצאות מימון
25,175	7,718	29,334	17,181	60,935	הכנסות מימון
(342,880)	(96,842)	(21,919)	(281,851)	(135,373)	הוצאות מימון, נטו
332,311	5,851	75,326	211,339	289,233	רווח לפני מסים על ההכנסה
(35,621)	11,455	(9,661)	(9,790)	(41,208)	מסים על ההכנסה
296,690	17,306	65,665	201,549	248,025	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
296,690	17,306	65,665	201,549	248,025	רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:					
10,840	1,166	3,227	11,544	7,981	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
<u>307,530</u>	<u>18,472</u>	<u>68,892</u>	<u>213,093</u>	<u>256,006</u>	סך רווח כולל לתקופה
סך רווח נקי לתקופה מיוחס כדלהלן:					
295,652	17,085	65,528	200,634	247,280	לבעלים של החברה
1,038	221	137	915	745	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>296,690</u>	<u>17,306</u>	<u>65,665</u>	<u>201,549</u>	<u>248,025</u>	
סך רווח כולל לתקופה מיוחס כדלהלן:					
306,492	18,251	68,755	212,178	255,261	לבעלים של החברה
1,038	221	137	915	745	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>307,530</u>	<u>18,472</u>	<u>68,892</u>	<u>213,093</u>	<u>256,006</u>	
ש"ח					
רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:					
<u>24.24</u>	<u>1.40</u>	<u>5.37</u>	<u>16.64</u>	<u>20.27</u>	רווח בסיסי ומדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	אלפי ש"ח				מניות רגילות	
				עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות	אופציות למניות		
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 9 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2023:
256,006	745	255,261	-	247,280	7,981	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)	-	-	-	-	דיבידנד
<u>3,185,570</u>	<u>306</u>	<u>3,185,264</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,708,052</u>	<u>6,767</u>	<u>615,245</u>	<u>-</u>	<u>13,168</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
3,116,678	169	3,116,509	(157,968)	2,642,524	3,540	615,245	-	13,168	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
									תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2023:
68,892	137	68,755	-	65,528	3,227	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>3,185,570</u>	<u>306</u>	<u>3,185,264</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,708,052</u>	<u>6,767</u>	<u>615,245</u>	<u>-</u>	<u>13,168</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	אלפי ש"ח					
				עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות	אופציות למניות	מניות רגילות	
2,676,809	(1,477)	2,678,286	(157,968)	2,345,120	(12,054)	488,024	2,501	12,663	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
									תנועה במהלך התקופה של 9 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2022:
213,093	915	212,178	-	200,634	11,544	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(80,000)	-	(80,000)	-	(80,000)	-	-	-	-	דיבידנד
125,225	-	125,225	-	-	-	127,221	(2,501)	505	מימוש ופקיעת כתבי אופציות למניות
<u>2,935,127</u>	<u>(562)</u>	<u>2,935,689</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,465,754</u>	<u>(510)</u>	<u>615,245</u>	<u>-</u>	<u>13,168</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
2,916,655	(783)	2,917,438	(157,968)	2,448,669	(1,676)	615,245	-	13,168	יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)
									תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2022:
18,472	221	18,251	-	17,085	1,166	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>2,935,127</u>	<u>(562)</u>	<u>2,935,689</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,465,754</u>	<u>(510)</u>	<u>615,245</u>	<u>-</u>	<u>13,168</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון מהפרשי תרגום		פרמיה על מניות	אופציות למניות	מניות רגילות	
				עודפים אלפי ש"ח					
2,676,809	(1,477)	2,678,286	(157,968)	2,345,120	(12,054)	488,024	2,501	12,663	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
									תנועה במהלך השנה:
307,530	1,038	306,492	-	295,652	10,840	-	-	-	רווח כולל השנה
(80,000)	-	(80,000)	-	(80,000)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
125,225	-	125,225	-	-	-	127,221	(2,501)	505	מימוש ופקיעת כתבי אופציות למניות
<u>3,029,564</u>	<u>(439)</u>	<u>3,030,003</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,560,772</u>	<u>(1,214)</u>	<u>615,245</u>	<u>-</u>	<u>13,168</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (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		לתקופה של תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30	
	בספטמבר		בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
310,604	48,100	64,872	228,583	251,285
(5,567)	(427)	(449)	(9,742)	4,985
305,037	47,673	64,423	218,841	256,270
2,546	576	621	2,288	2,532
(312,105)	(103,991)	(27,970)	(279,468)	(86,698)
44,916	-	-	44,916	-
70,726	(1,098)	2,283	61,279	852
36,964	-	-	36,964	-
(164,908)	(55,464)	(81,887)	(175,338)	(99,372)
44,553	16,136	37,438	37,143	78,405
(277,308)	(143,841)	(69,515)	(272,216)	(104,281)
(100,061)	(6,546)	(9,599)	(55,479)	(71,504)
125,225	-	-	125,225	-
(80,000)	-	-	(80,000)	(100,000)
1,284,440	-	-	1,284,440	-
(541,762)	-	-	(471,451)	(249,784)
(76,693)	(36,100)	46,914	(66,118)	62,113
42,133	9,500	22,900	39,123	50,100
(90,769)	(65,876)	(5,343)	(83,478)	(23,768)
-	-	-	-	(4,930)
(1,467)	(373)	(378)	(1,101)	(1,121)
561,046	(99,395)	54,494	691,161	(338,894)
588,775	(195,563)	49,402	637,786	(186,905)
253,317	1,087,227	607,706	253,317	843,772
1,680	1,287	135	1,848	376
843,772	892,951	657,243	892,951	657,243

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 ורכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים,
נטו

החזר הלוואות מאחרים

השקעה בניירות ערך

תמורה ממכירת ניירות ערך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

ריבית ששולמה

תמורה ממימוש אופציות למניות

דיבידנד ששולם

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה

פירעון התחייבויות בגין חכירות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

הפרשי שער בגין מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

332,311	5,851	75,326	211,339	289,233	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(385,933)	(26,437)	(12,661)	(275,164)	(165,285)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(17,145)	(3,731)	(2,049)	(14,341)	(10,072)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
4,200	1,850	1,150	3,550	6,650	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
43,700	14,497	8,932	42,563	28,546	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
66,557	28,569	(20,982)	49,413	(29,983)	שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים
94,884	23,662	23,052	70,056	73,625	בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
184,201	40,876	20,831	158,539	104,481	הוצאות ריבית
10,181	2,625	2,786	7,665	8,243	הוצאות מימון אחרות, נטו
					פחת והפחתות
332,956	87,762	96,385	253,620	305,438	
(22,667)	(13,967)	(37,441)	(11,300)	(78,195)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(24,133)	(18,547)	6,357	(32,696)	19,152	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
10,430	3,967	14,686	4,423	23,860	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
8,037	310	(12,428)	2,741	1,459	ירידה במלאי מקרקעין
24,402	(1,859)	(10,975)	24,360	(24,372)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(18,421)	(9,566)	8,288	(12,565)	3,943	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
(22,352)	(39,662)	(31,513)	(25,037)	(54,153)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
310,604	48,100	64,872	228,583	251,285	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

95,310	95,310	-	95,310	-
1,061	-	-	-	-

סווג מנדל"ן להשקעה למלאי

השקעה ברכוש קבוע

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

198,065	45,180	24,233	169,551	114,552
---------	--------	--------	---------	---------

שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

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 בספטמבר 2023 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק החברה בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני.

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

לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) בנייה למגורים. באשר למידע לפי מגזרי פעילות - ראה ביאור 7. בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה משכירה שטחי מסחר (לרבות במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק משמעותי מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח.

המידע הכספי לתקופות הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. הגדרות:

החברה -	רבע כחול נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת.
החברה האם -	אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון רבע" או "החברה האם").
קבוצת אלון רבע -	אלון רבע וחברות הבת שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
	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.

ג. 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 (*)	
8.67	0.97	1.65	3.25
3.35	(0.56)	0.15	0.77
13.92	5.69	5.20	4.40
1.23	0.24	1.11	1.23
13.15	5.43	5.03	5.28

שיעור השינוי באחוזים:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	3.25
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	0.77
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	4.40
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	1.23
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	5.28

(*) המדד הידוע

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות הביניים של תשעה ושלושה חודשים הסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (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 2022 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 וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו. בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים בעיקרם לאלו בדוחות הכספיים השנתיים.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה במהלך התקופה:

נדל"ן מניב	בהקמה	להשקעה	חשבון נדל"ן	מקדמות על	קרקעות	נדל"ן	סך הכל	
							סך הכל	סך הכל
בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר								
2023		2022		2022		בשנת		
						(מבוקר)		
אלפי ש"ח								
5,666,601	627,972	102,535	6,397,108	5,795,488	5,795,488	5,795,488	יתרה לתחילת התקופה	
11,118	58,336	-	69,454	191,857	208,646	208,646	שינויים במהלך התקופה:	
-	-	15,795	15,795	83,736	102,351	102,351	רכישות, השקעות ופיתוח	
-	-	-	-	(95,310)	(95,310)	(95,310)	תשלומי מקדמות (*)	
117,653	47,632	-	165,285	275,164	385,933	385,933	סוג מנדל"ן להשקעה למלאי	
5,795,372	733,940	118,330	6,647,642	6,250,935	6,397,108	6,397,108	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	
							יתרה לתום התקופה	

(*) בתקופת הדוח שילמה החברה תשלום נוסף בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בגין פרויקט גלובל טארווס.

ב. שוכרים מהותיים

הכנסות החברה מנכסים המושכרים לגלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (בשמה הקודם - מגה קמעונאות בע"מ), מקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - "קבוצת אלקטרה צריכה"), מהוות בתקופת הדוח כ- 14% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 18% ובשנת 2022 כ- 17%).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים וסיווגים שהוערכו.

העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מהערכות שווי שבוצעו ברבעון השני לשנת 2023, מהשבחת נכסי החברה, בין היתר, כתוצאה מפעולות ותהליכים תכנוניים ו/או משפטיים שנקטה החברה ומתוספת זכויות הבניה, מעלייה בדמי השכירות, טיוב שוכרים בנכסיה השונים של החברה, מעליית מדד המחירים לצרכן ועדכון בדמי השכירות הראויים, מנגד עלה שיעור ההיוון בחלק מנכסי החברה בטווח שבין 0.125%-0.25%.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

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 בספטמבר 2023				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך
				השקעה במניות לא סחירות
				נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
566,731	3,824	-	562,907	סך נכסים
1,163	1,163	-	-	
211	-	211	-	
568,105	4,987	211	562,907	סך הנכסים
				סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)
2,322	-	2,322	-	

(*) ליום 30 בספטמבר 2023 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- 74.5 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, הינה בסך של כ- 58 מיליוני ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח ועד לסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשם שערך שלילי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 19 מיליוני ש"ח.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
ליום 30 בספטמבר 2022				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך סחירים
				השקעה במניות לא סחירות
				נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
562,175	3,543	-	558,632	סך נכסים
1,171	1,171	-	-	
18,832	-	18,832	-	
582,178	4,714	18,832	558,632	סך הנכסים

(*) ליום 30 בספטמבר 2022 היתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 168 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 146 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2022 המשמש להשקעה בניירות ערך כנגד שעבוד התיק, היתה בסך של כ- 44 מיליוני ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. אומדני שווי הוגן (המשך)

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
ליום 31 בדצמבר 2022			
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
540,578	3,519	-	537,059
1,158	1,158	-	-
8,465	-	8,465	-
<u>550,201</u>	<u>4,677</u>	<u>8,465</u>	<u>537,059</u>
<u>4,290</u>	<u>-</u>	<u>4,290</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 2022 היתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 151 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 141 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים לשנת 2022 המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, היתה בסך של כ-40 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 בספטמבר	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
<u>4,471,563</u>	<u>4,531,085</u>	<u>4,351,821</u>
<u>4,193,978</u>	<u>4,318,723</u>	<u>4,050,454</u>

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 בספטמבר 2023

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 2023 הינו 23%.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. פרסום תשקיף מדף של החברה

ביום 27 בפברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023.

ב. חלוקת דיבידנד

בתקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 100 מיליון ש"ח בגין רווחי תקופות קודמות, אשר שולם במהלך הרבעון השני לשנת 2023, סכום הדיבידנד למניה הינו כ- 8.20 ש"ח.

ג. התקשרות עם חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ בהסכם להשאלת עובדים למטרת ניהול קידומם של שני פרויקטים בתחום הנדל"ן

ביום 10 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה עם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, חברה ציבורית בשליטת אלון רבוע, בעלת השליטה בחברה (להלן: "דור אלון"), בהסכם להשאלת עובדים מהחברה לדור אלון, למטרת ניהול קידומם של שני פרויקטים בתחום הנדל"ן, שדור אלון מחזיקה בזכויות בהם. ההתקשרות האמורה אושרה במקביל על ידי האורגנים המוסמכים של דור אלון (ובכלל זה אסיפת בעלי המניות של דור אלון), וההסכם נחתם בחודש יולי 2023 ונכנס לתוקף. על פי ההסכם, עובדים המועסקים בחברה מושאלים לדור אלון באופן חלקי עבור קידום הפרויקטים, בהם מנכ"ל החברה (או ממלא מקומו) סמנכ"ל הנדסה וסמנכ"לית נכסים. העובדים המושאלים יפעלו בהתאם להוראות והנחיות דור אלון. תמורת השאלת העובדים המושאלים וקיום התחייבויות החברה, תשלם דור אלון לחברה תמורה חודשית בסך של כ-180 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), כשהוסכם שהתמורה תשולם החל מיום 1 בינואר 2022. התמורה תהא צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן. הסכם שאילת העובדים כולל מנגנון התאמות לתמורה, לפיו אחת לכל שנה, החברה ודור אלון יבדקו את הצורך לבצע התאמה לתמורה בהתאם להוראות ההסכם. הוראות ההסכם שאילת העובדים, בשינויים המחויבים, יחולו גם ביחס לתקופה שבה הושאלו העובדים המושאלים עד למועד חתימת ההסכם. הסכם שאילת העובדים והשאלת העובדים בהתאם, יבואו לידי סיום אם ההסכם בוטל מכל סיבה שהיא בהתאם להוראותיו, לרבות על-פי הודעת אחד הצדדים בהתאם להוראות ההסכם, או עם מתן אישור בכתב על ידי דור אלון לחברה כי בוצעו מלוא משימות העובדים על פי ההסכם. דור אלון תדאג לכך שהעובדים המושאלים יכללו, כמבוטחים נוספים, בפוליסת ביטוח רלוונטית (בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם). על פי ההסכם, החברה תשפה את דור אלון בגין כל נזק או הפסד שייגרם לה במישרין מתביעה ו/או דרישה מצד מי מהעובדים המושאלים, הנובעים מיחסי עובד-מעסיק ו/או הקשורים לכך (במפורש למעט תביעות בדיני נזיקין), ולרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד סבירים ומקובלים וזאת בכפוף לפס"ד בתביעת העובד שלא עוכב ביצועו ובכפוף למתן אפשרות לחברה להשתתף בהגנה בתביעה כאמור. על פי ההסכם דור אלון התחייבה לשפות את החברה במקרה של תביעה ו/או דרישה שתוגש כנגדה על-ידי צד שלישי כלשהו, בקשר עם הפרויקטים ולרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד סבירים ומקובלים וזאת בכפוף לפס"ד שלא עוכב ביצועו ובכפוף למתן אפשרות לדור אלון להתגונן. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה כמעסיקה הבלעדית של העובדים המושאלים ומחובות השיפוי של החברה המפורטת לעיל. בכל מקרה בו תפר החברה את התחייבויותיה ולא תתקן את ההפרה, היא תהא אחראית לכל נזק, הפסד או הוצאה ישירים שיגרמו לדור אלון בגינה עד לסכום שלא יעלה על התמורה החודשית במכפלת 12. אין בביצוע ההשאלה כדי לשנות את תנאי העבודה של העובדים המושאלים בחברה, והחברה תמשיך לשאת בחובותיה כלפי העובדים המושאלים, על פי תנאי חוזה העסקתם. בתקופת הדוח הכירה החברה בהשתתפות בהוצאות בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח בגין התקשרות זו, בגין התקופה שהחל מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד הדוח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ד. ביום 30 באפריל 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול, בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, המשך תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבה, ללא שינוי, למר אלכס סורז'קו, המכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה ואשר נושא תפקיד בבעלת השליטה.

ה. בהמשך לאמור בביאור 15ג'(1) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 במאי 2023 בוצע פרעון סופי מלא של קרן אגרות החוב (סדרה ה'), על פי תנאיהן, בסך של כ- 227,035 אלפי ש"ח ערך נקוב. כמו כן, ביום 31 באוקטובר 2023 בוצע פרעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ח'), על פי תנאיהן, בסך של כ- 65,645 אלפי ש"ח ערך נקוב.

1. תביעות משפטיות ותלויות

1. מלאי מקרקעין ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

בהמשך לאמור בביאור 18ב'(4) לדוחות הכספיים השנתיים יצוין, כי בתקופת הדוח התקבל פסק דין חלקי, במסגרתו קבע בית המשפט כי טענת BSRE PW (תאגיד ייעודי בבעלות מלאה המוחזק על ידי החברה) לפיה, יש להטיל את מלוא האחריות בגין עלויות ניקוי הקרקע בסיאטל על POW ו-PPC בהתאם להוראות הדין, תידון בפני בית המשפט במסגרת דיון שנקבע לרבעון השני לשנת 2024.

כמו-כן, במסגרת פסק הדין החלקי האמור, דחה בית המשפט את טענת BSRE PW להפרת ההסכם שבין הצדדים על ידי POW, מאחר ש-POW לא פעלה לניקוי הקרקע בסיאטל ולפירוק המחברים בקרקע עד חודש יוני 2020.

2. בהמשך לאמור בביאור 18ב'(3) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם הליך בורות שהתנהל בין חברת המגורים לבין קבלן שביצע עבודות בפרויקט, יצוין, כי בתקופת הדוח, התקשרו חברת המגורים והקבלן בהסדר פשרה לדחיית הטענות ההדדיות, במסגרתו שילמה חברת המגורים לקבלן סכום סופי הנמוך מההפרשה שנכללה בספרים בגין תביעה זו. בגין פשרה זו, נרשם בדוח הכספי רווח בסך של כ- 8 מיליון ש"ח אשר סווג בסעיף הכנסות אחרות.

3. בהמשך לאמור בביאור 18ב'(5) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם תביעה כספית ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדירות בפרויקט "השוק הסיטונאי" כנגד חברת המגורים וחברת הקניון, יצוין כי בתקופת הדוח, הגישו חברת המגורים וחברת הקניון כתב ההגנה מטעמן, ולצד זאת הגישו בקשות לסילוקם על הסף של רכיבים וטענות משמעותיים הנכללים בכתב התביעה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ז. ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, את מינויו של מר אורי אלטשולר לתפקיד מנכ"ל החברה ("מר אלטשולר"). תנאי הכהונה של מר אלטשולר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, במועד כאמור. על פי ההסכם, מר אלטשולר יעניק לחברה שירותי ניהול וייעוץ בהיקף של 100% משרה. ההתקשרות על פי ההסכם תחל ביום 1 בספטמבר 2023 לתקופה בלתי קצובה. ההסכם ניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 6 חודשים.
- מר אלטשולר יהא זכאי לתמורה חודשית בסך של 150,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה תישא בהוצאות (אירוח, אש"ל, נסיעות לחו"ל וכיו"ב) כנדרש לשם ביצוע השירותים, בהיקף סביר, בהתאם למדיניות החברה. על פי ההסכם, זולת התמורה והחזר ההוצאות כאמור לעיל לא יהיה זכאי מר אלטשולר לכל תשלום נוסף, ובכלל זאת גם לא בגין הוצאות רכב וגילום מס בקשר להוצאות כאמור.
- מר אלטשולר יהא זכאי למענק שנתי מותנה בגין כל שנה קלנדרית, בהיקף של עד 12 משכורות חודשיות, וזאת בהתאם ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה, ובכפוף לעמידה ביעדים שיוגדרו לו מדי שנה (ביחס לאותה שנה) על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. יצוין כי ההסכם כולל הוראות לעניין תגמול הוני בכפוף לעדכון מדיניות התגמול של החברה. אישור עדכון מדיניות התגמול כאמור והענקת התגמול ההוני למר אלטשולר כפופים ומותנים בקבלת אישורים לפי כל דין לרבות מאת האורגנים המוסמכים לכך בחברה.
- ח. בתקופת הדוח, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול), למר יניב רוג, המכהן גם כדירקטור באלון רבוע, תשלום גמול שנתי לדירקטור בסכום מעודכן בגין כהונתו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, וכן גמול השתתפות בישיבה, ללא שינוי ביחס לאישור הקודם, וזאת החל מחודש נובמבר 2022 (תום תקופת האישור הקודם). יצוין כי ביום 15 באוגוסט 2023 הסתיימה כהונתו של מר יניב רוג כדירקטוריון החברה.
- עם סיום כהונתו אישר דירקטוריון החברה את תנאי ההתקשרות עם מר יניב רוג כיועץ חיצוני לחברה וכדירקטור בחברות בת של החברה, בסכום חודשי שאינו מהותי.
- ט. לאחר תקופת הדוח, 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 שנקטו 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 פרסום הדוח, 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. כך, למועד פרסום הדוח העבודות בפריקט תוצרת הארץ בתל אביב נמשכות, אך ניכרת ירידה מסוימת בהיקף כוח האדם באתר, כאשר למועד הדוח, לא ידוע לחברה על עיכובים או דחיות צפויות במועד אכלוס פרויקט תוצרת הארץ. למועד אישור הדוחות הכספיים, אין באפשרותה של החברה לצפות או לאמוד את היקף השפעתה של המלחמה על תוצאותיה של החברה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- י. לאחר תקופת הדוח, ביום 9 בנובמבר 2023, הודיע מר ארתור לשינסקי, המשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה כי ביום 31 בינואר 2024 יסיים את כהונתו בחברה.
- יא. לאחר תקופת הדוח, ביום 23 בנובמבר 2023, אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ את דירוג החברה ברמת AA- (Stable) ואת דירוג אגרות החוב המובטחות של החברה (ilAA) והסדרות הלא מובטחות (ilAA-).
- יב. לאחר תקופת הדוח ובהתאם להוראות חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד - 2023, התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על הארכת תוקף מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה ותוקף תנאי כהונתו של מר מוטי בן משה כיו"ר דירקטוריון החברה בארבעה חודשים, שתחילתם ביום 5 בנובמבר 2023.
- יג. בהמשך לאמור בביאור 18א' (1)ג' לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר תקופת הדוח נעשתה פניה לגורמים הממנים בבקשה לדחות את מועד הבדיקה (הקבוע ליום 31.12.2023) של תניה בהסכם המימון, הנוגעת לקצב השכרות בפרויקט.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

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 בחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים, וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

(2) מגזר בנייה למגורים - הפעילות כוללת בעיקרה את הפעילות המשותפת של החברה (באמצעות חברה בת) עם צד שלישי בפרויקט תוצרת הארץ.

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות -

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 7 – מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
305,869	122,462	-	(12,189)	416,142
263,944	33,239	-	(8,032)	289,151
170,796	-	-	(5,511)	165,285
396,750	34,583 (*)	-	(12,215)	419,118
			(4,584)	10,072
			(135,373)	(41,208)
			248,025	

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

(* בתקופת הדוח הכירה החברה ברווח אחר בסך של כ- 8 מיליון ש"ח המתייחס למגזר בנייה למגורים, לפרטים נוספים ראה בביאור 16'2).

ליום 30 בספטמבר 2023

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
7,182,212	654,614	1,242,877	(53,102)	9,026,601
1,290,509	177,030	4,426,900	(53,408)	5,841,031

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
104,729	55,965	-	(4,322)	156,372
87,764	15,221	-	(2,758)	100,227
12,701	-	-	(40)	12,661
85,823	14,229	-	(2,731)	97,321
			(2,125)	2,049
			(21,919)	(9,661)
			65,665	

הכנסות

רווח גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
96,461	21,387	-	(4,258)	113,590
81,938	6,136	-	(3,170)	84,904
28,120	-	-	(1,683)	26,437
100,116	4,819	-	(4,223)	100,712
			(1,750)	3,731
			(96,842)	11,455
				17,306

הכנסות

רווח גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ	
אלפי ש"ח					
377,520	63,864	-	(15,735)	425,649	הכנסות
321,241	17,565	-	(11,345)	327,461	רווח גולמי
395,666	-	-	(9,733)	385,933	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
673,416	11,837	-	(18,801)	666,452	תוצאות המגזר
			(8,406)	(8,406)	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
			17,145	17,145	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
			(342,880)	(342,880)	הוצאות מימון, נטו
			(35,621)	(35,621)	מסים על ההכנסה
			296,690	296,690	רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר 2022

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ	
אלפי ש"ח					
6,921,677	587,690	1,439,282	(46,633)	8,902,016	נכסי מגזר
1,219,849	166,713	4,532,084	(46,194)	5,872,452	התחייבויות מגזר

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 2023

(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 בספטמבר 2023

(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 בספטמבר 2023

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 23 בנובמבר 2023

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 בספטמבר	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			נכסים שוטפים
804,497	848,583	632,393	מזומנים ושווי מזומנים
550,201	582,178	568,105	ניירות ערך
1,180	5,662	1,293	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
16,369	16,243	24,183	לקוחות והכנסות לקבל
26,703	34,636	5,625	חייבים ויתרות חובה
8,322	19,419	2,187	מס הכנסה לקבל
172,303	155,496	181,998	הלוואות לאחרים
114,264	113,890	110,666	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,668	5,718	18,427	הלוואות לחברות מוחזקות
1,696,507	1,781,825	1,544,877	

			נכסים לא שוטפים
-	13,899	-	הלוואות לאחרים
476	538	334	חייבים לזמן ארוך
656,695	589,809	728,343	השקעות בחברות מוחזקות
1,903,936	1,918,556	1,866,113	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
16,672	15,541	15,945	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
4,255,140	4,168,868	4,499,172	נדל"ן להשקעה
6,832,919	6,707,211	7,109,907	
8,529,426	8,489,036	8,654,784	

23 בנובמבר 2023

ארתור לשינסקי	אורי אלטשולר	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	
הכספים			

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

61,164	65,739	79,827
315,030	312,397	73,067
1,419	1,402	1,483
4,290	-	2,322
9,488	6,357	17,236
33,252	47,435	50,367
5,600	5,374	3,022
430,243	438,704	227,324

344,067	346,367	375,269
4,146,047	4,190,521	4,252,645
5,782	6,087	4,855
1,686	1,664	1,711
571,598	570,004	607,716
5,069,180	5,114,643	5,242,196
3,030,003	2,935,689	3,185,264
8,529,426	8,489,036	8,654,784

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות בגין חכירות
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסי 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
223,889	56,930	67,813	168,908	183,510	הכנסות: הכנסות מדמי שכירות
299,954	24,520	13,525	247,162	161,684	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
523,843	81,450	81,338	416,070	345,194	סה"כ הכנסות
11,010	2,432	8,782	9,111	12,012	הוצאות ועלויות: אחזקת נכסים
33,333	7,201	11,692	23,990	27,286	הנהלה וכלליות
44,343	9,633	20,474	33,101	39,298	סה"כ הוצאות ועלויות:
479,500	71,817	60,864	382,969	305,896	רווח מפעולות
(360,944)	(102,643)	(47,683)	(294,324)	(186,614)	הוצאות מימון
50,600	15,104	36,707	39,260	83,006	הכנסות מימון
(310,344)	(87,539)	(10,976)	(255,064)	(103,608)	הוצאות מימון, נטו
169,156	(15,722)	49,888	127,905	202,288	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(22,942)	9,966	(6,639)	(11,436)	(34,064)	מסים על ההכנסה
146,214	(5,756)	43,249	116,469	168,224	רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה
149,438	22,841	22,279	84,165	79,056	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
295,652	17,085	65,528	200,634	247,280	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
295,652	17,085	65,528	200,634	247,280	רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה
10,840	1,166	3,227	11,544	7,981	<u>רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:</u> זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
306,492	18,251	68,755	212,178	255,261	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 תשעה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
ביום 31 בדצמבר	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
201,364	20,745	63,508	137,614	219,133
(5,567)	(427)	-	(9,742)	6,303
195,797	20,318	63,508	127,872	225,436
2,546	576	621	2,288	2,532
(308,597)	(104,615)	(26,387)	(278,011)	(83,714)
(509)	(90)	373	(4,991)	(113)
44,916	-	-	44,916	-
36,964	-	-	36,964	-
-	-	-	-	(65,000)
88,260	18,974	11,594	73,390	133,399
(164,908)	(55,464)	(81,887)	(175,338)	(99,372)
44,553	16,136	37,438	37,143	78,405
(256,775)	(124,483)	(58,248)	(263,639)	(33,863)
(86,464)	-	(6,357)	(45,345)	(62,879)
125,225	-	-	125,225	-
(80,000)	-	-	(80,000)	(100,000)
1,284,440	-	-	1,284,440	-
(541,762)	-	-	(471,451)	(249,784)
(1,630)	(39,600)	26,814	2,945	18,663
42,133	9,500	22,900	39,123	50,100
(82,986)	(63,931)	(5,344)	(77,640)	(19,032)
(1,467)	(373)	(378)	(1,101)	(1,121)
657,489	(94,404)	37,635	776,196	(364,053)
596,511	(198,569)	42,895	640,429	(172,480)
1,680	1,287	135	1,848	376
206,306	1,045,865	589,363	206,306	804,497
804,497	848,583	632,393	848,583	632,393

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 ורכוש קבוע שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים נטו תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה החזר הלוואות מאחרים השקעות בחברות מוחזקות והלוואות להן פירעון קרן וריבית הלוואות ושטרי הון מחברות מוחזקות

השקעה בניירות ערך תמורה ממכירת ניירות ערך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

הפרשי שער בגין מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

295,652	17,085	65,528	200,634	247,280	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה התאמות בגין: מסים על ההכנסה
22,942	(9,966)	6,639	11,436	34,064	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(299,954)	(24,520)	(13,525)	(247,162)	(161,684)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(149,438)	(22,841)	(22,279)	(84,165)	(79,056)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
4,200	1,850	1,150	3,550	6,650	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
43,700	14,497	8,932	42,563	28,546	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
66,557	28,569	(20,982)	49,413	(29,983)	הוצאות ריבית
91,298	33,464	33,401	136,433	81,114	הוצאות מימון אחרות, נטו
158,725	22,697	13,146	67,727	81,608	פחת והפחתות
1,972	577	722	1,554	2,094	
235,654	61,412	72,732	181,983	210,633	
(2,031)	(1,479)	(7,736)	(1,905)	(7,814)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים: עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(21,950)	(19,771)	(4,465)	(32,995)	5,461	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(544)	9	4,808	(170)	3,598	עלייה (ירידה) במלאי בניינים בהקמה
3,378	(3,866)	1,086	1,308	7,748	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(13,143)	(15,560)	(2,917)	(10,607)	(493)	ירידה בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
(34,290)	(40,667)	(9,224)	(44,369)	8,500	
201,364	20,745	63,508	137,614	219,133	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה עצמה, לפני מסים שהתקבלו

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
					(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
95,310	95,310	-	95,310	-	סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי
1,061	-	-	-	-	השקעה ברכוש קבוע
					(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:
198,065	45,180	24,233	169,551	114,552	שערך 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 בספטמבר 2023

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 2022 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 (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 בספטמבר 2023.

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

עסקאות בינחברתיות - עסקאות של החברה עם חברות בנות.

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

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2022 ואשר פורטו במסגרתו.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 30 בספטמבר 2023

ד. להלן פרטים בדבר הכנסות מימון מחברות מוחזקות לפרטים נוספים ראה ביאור 4ב' למידע הכספי הנפרד לשנת 2022.

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
		אלפי ש"ח		
	25,515	7,412	22,145	22,874
	(709)	(231)	(435)	(1,038)

הכנסות מימון מחברות מוחזקות

הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה בשליטה משותפת

ה. בתקופת הדוח פרעה חברת הקניון שטר הון בסך של 64,980 אלפי ש"ח ומנגד הועמדה הלוואה לחברת הקניון בסך של 65,000 אלפי ש"ח.

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

פרק ד

דוח בדבר אפקטיביות

הבקרה הפנימית על

הדיווח הכספי ועל

הגילוי



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

לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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. ארתור לשינסקי, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
3. הגר גורי גרינבוים, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה;
4. יוסף בן שלמה, חשב ראשי.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2023 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית;

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, אורי אלטשולר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - **התאגיד**) לרבעון השלישי של שנת 2023 (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.

23 בנובמבר, 2023

תאריך

אורי אלטשולר

מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2023 (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.

23 בנובמבר, 2023

תאריך

ארתור לשינסקי
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים