

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

30 בספטמבר 2024



עשרות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודירות למגורים, אשר צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של החברה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים. החברה בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנותה הפיננסית והיא פועלת בשיעור מינוף נמוך. החברה מבצעת טיוב נכסים באופן שוטף ופועלת לאיתור המיקומים האטרקטיביים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - מיקומים עם גישה תחבורתית נוחה, ונכסים שהופכים להיות בולטים בסביבתם האורבנית. חברת נדל"ן איתנה ומובילה, בכוונת החברה להמשיך להתפתח בתחום הנדל"ן המניב באמצעות איתור וייזום של נכסים מניבים איכותיים וחדשניים נוספים בישראל. החברה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים.

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

נכסים מסחריים

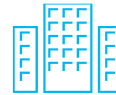
160 אלפי מ"ר

כ-99% תפוסה

שווי נכסים

3,318 מ' ש"ח

כולל 89 נכסי סופרים



נכסי החברה

נכסי משרדים

50 אלפי מ"ר

כ-89% תפוסה

שווי נכסים

667 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים

52 אלפי מ"ר

כ-88% תפוסה

שווי נכסים

2,473 מ' ש"ח



פרויקטים ביזום ותכנון⁽¹⁾

כ-600

אלפי מ"ר מניבים

כ-11.5

אלף יח"ד



נכסי לוגיסטיקה ואחסנה

45 אלפי מ"ר

כ-100% תפוסה

שווי נכסים


454 מ' ש"ח



תחשיב אחוזי התפוסה של נכסי החברה ינו 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.

(1) השטחים ויחידות הדיוור המצויינים לעיל הינם לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים ומתחמי התחדשות עירונית (כולל חלקם של שותפים שונים), מרביתם משייכים לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי יזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מנוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. כמו כן, מרבית יחידות הדיוור במתחמי התחדשות עירונית מצויים בשלבי יזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל (א/ו) יחידות הדיוור שיכללו בהם) שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

נתונים ליום 30 בספטמבר 2024

CAP RATE 
6.6%


שיעור תפוסה (2) 
96%


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

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


EPRA NRV 
מיליארד ש"ח **4.6**


סך נכסי המאזן 
מיליארד ש"ח **10.8**

FFO Q3 2024 
מ' ש"ח **93**

NOI Q3 2024 
מ' ש"ח **102**

נכסים לא משועבדים 
מיליארד ש"ח **4.4**

חוב ל-CAP, נטו 
49%-כ

מח"מ חוב משוקלל 
(4) **2.0** שנים

ריבית חוב משוקללת 
(4) **1.76%**

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

(3) ראה הערת שוליים 1 בעמוד הראשון.

(4) בעקבות הנפקת אגרות חוב (סדרה ט' ו-י) שהושלמה לאחר תקופת הדוח, למועד אישור הדוח, מח"מ החוב המשוקלל של החברה הינו 3.05 שנים והריבית המשוקללת הינה כ- 2.23%. אשר רובה צמודה למדד. נתוני מח"מ החוב המשוקלל והריבית המשוקללת לעיל, ובהערה זו אינם כוללים את נתוני ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני 30 בספטמבר 2024

פרק א עדכון לתיאור עסקי התאגיד

פרק ב דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג דוחות כספיים

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



פרק א

עדכון לתיאור עסקי

התאגיד



פרק א' - עדכון לתיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, על פי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2023 (כהגדרתו להלן). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי לשנת 2023, אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

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

1. מונחים והגדרות

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

"אלון רבוע כחול"	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ-56.3% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון המצורף לדוח רבעוני זה כפרק ב';
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024"	הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2024, שפורסם ביום 29 במאי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-053707);
"הדוח הרבעוני השני לשנת 2024"	הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2024, שפורסם ביום 25 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-093391);
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024, המצורפים לדוח רבעוני זה כפרק ג';
"הדוח התקופתי לשנת 2023"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-036594);
"החברה" או "התאגיד"	רבוע כחול נדל"ן בע"מ;
"הצעת חקיקת נדל"ן יזמי"	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016;
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חברת הקניון"	קניון העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ-56.3% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;	"אלון רבוע כחול"
גלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (שמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, קרפור-מגה הינה חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן בע"מ, שבשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ;	"מגה" או "קרפור-מגה"
25 בנובמבר 2024;	"מועד אישור הדוח"
פרויקט בהקמה של הריסה ובניה מחדש של מגורים ומסחר, בפינת הרחובות עודד 4 ואשרמן 32 בתל אביב-יפו, במקרקעין הידועים גם כחלקות 24 ו-46 בגוש 6163, כמפורט בסעיפים 8.4.12 ו-9.7 לדוח התקופתי לשנת 2023;	"פרויקט אשרמן"
פרויקט בהקמה שישלב שטחים למגורים (כולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין הידועים כחלקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי התעסוקה הינו 100% וחלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה) הינו 50%, כמפורט בסעיף 9.6.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023);	"פרויקט תוצרת הארץ"
מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמנאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, המוחזק (100%) באמצעות חברת הקניון;	"קניון TLV"
תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024;	"הרבוען השלישי"
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"רבוע נדל"ן היצירה"
30 בספטמבר 2024;	"תאריך הדוח על המצב הכספי" או "מועד הדוח"
תקופה של תשעה חודשים או שלושה חודשים, לפי העניין, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024;	"תקופת הדוח"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"

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

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

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

לפרטים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה סעיף 7 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023 וכן האמור בסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

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

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

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

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

4.1.1. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2024			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%) ^(א)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
31.12.2023	1,421,080	1,469,090	1,482,529	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
1,417,340	75,074	23,477	23,504	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
	22,742	48,010	13,439	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
216,488	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
	5.3%	6.4%	6.34%	שיעור תשואה (%)
	1,220	1,484	1,493	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (שנתי) (ש"ח)
	--	--	--	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

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

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

(ב) השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, אינו כולל שווי זכויות בנייה. יצוין, בהמשך לאמור בסעיף 8.8.1.1 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023, ביחס לפרויקט אשרמן, בחודש נובמבר 2024, פונה סניף הסופרמרקט, המצוי בשטח עליו יוקם הפרויקט, מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה.

¹ על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, לפי שיעור החזקת החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

4.2.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2024			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
31.12.2023	1,864,000	1,864,000	1,864,000	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
1,864,000	1,864,000	1,864,000	1,864,000	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
93,377	23,902	24,530	23,898	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
83,827	(48)	(2,799)	(1,063)	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
88%	88%	85%	85%	שיעור תשואה (%)
5%	5.1%	5.4%	5.13%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח) ^(ג)
228	235	241	238	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
441	^(ד) 318	377	-	

- (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. נתוני הרבעון הראשון והשני לשנת 2024 כוללים עדכון לא מהותי עקב נטרול השפעות בגין חיובים וזיכויים שיצאו במהלך התקופה בגין תקופות עבר.
- (ד) הנתון הושפע מחוזה שכירות אחד, שנחתם במסגרת פשרה בהליך משפטי עם שוכר בסגמנט ייחודי, בגין שטח גדול באופן יחסי ליתר החוזים שנחתמו בתקופה.

4.2.2 הערכת שווי הנכס

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

5 מבנה מניב בהקמה מהותי - חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב (סעיף 8.5.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

בהמשך לאמור בסעיף 8.5.2 בפרק א' לדוח התקופתי, יצוין כי למועד אישור הדוח, מועד סיום הבניה המשוער של חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב הינו חודש מרץ 2025. להערכת החברה, על פי המידע שבידיה למועד אישור הדוח, יתכן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפוקות העבודה אשר בשלב זה לא צפוי שתהיה לו השפעה מהותית.

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

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

2022	2023	2024			(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון I	רבעון II	רבעון III		
416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	עלויות שהושקעו
52,032	55,346	56,281	57,033	57,569	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (ב)	
103,210	259,392	301,602	331,982	364,023	עלויות מצטברות בגין בניה	
28,903	31,080	31,876	32,279	32,697	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
601,056	762,729	806,670	838,205	871,201	סה"כ עלות מצטברת	
611,161	774,512	820,251	850,147	883,636	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
(152,196)	(364,562)	(425,537)	(489,035)	(548,315)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
458,965	409,950	394,714	361,112	335,321	סה"כ עלות מופחתת בספרים	
30,030	30,030	30,030	30,030	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות השלמה ושיעור הושקעו ושיעור השלמה
6,964	3,650	2,715	1,963	3,294	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (א)	
^{א)} 327,272	176,256	134,167	104,478	73,317	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
7,231	5,054	4,258	3,855	3,437	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
371,497	214,990	171,170	140,326	110,078	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
29%	62%	71%	78%	84%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	חודש מרץ 2025	מועד השלמת בנייה צפוי (ד)	

(א) עלות המלאי המופחתת אינה כוללת כ- 4.6 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יעצים.

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

(ד) להערכת החברה, על פי המידע שבידיה למועד אישור הדוח, יתכן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפוקות העבודה אשר בשלב זה לא צפוי כי ישפיע על התחייבויות החברה כלפי רוכשי הדירות.

2022	2023	2024			(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון I	רבעון II	רבעון III		
34	19	4	13	6	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו
4,028	1,995	351	1,169	612	יחידות דיור (מ"ר)	בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
39,074	45,523	42,653	41,495	43,635	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	בחוזים שנחתמו
-	-	-	-	-		בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-		בש"ח
222	241	245	258	264	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד
20,236	22,232	22,583	23,752	24,364	יחידות דיור (מ"ר)	לסוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
32,972	34,098	34,232	34,589	34,816	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	במצטבר בחוזים
-	-	-	-	-		שנחתמו עד סוף
-	-	-	-	-		התקופה בש"ח ^(א)
1,412,193	1,425,552	1,426,536	1,426,819	1,426,983	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
707,610	806,334	821,664	872,719	903,631	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
57%	62%	63%	66%	68%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
168	149	145	132	126	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם
17,641	15,646	15,295	14,126	13,513	יחידות דיור (מ"ר)	נחתמו לגביהם
400	400	400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)	חוזים ^(א)
284,644	319,927	331,210	317,049	315,251	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הנספי (באלפי ש"ח)^(א)	
				3 (392 מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (מ"ר/#) [יש לפרט לפי שימושים]	
				44,273	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

* הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

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

6.3 בהמשך לאמור בסעיף 9.6.12 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, ראו עדכון בסעיף 9.2 להלן.

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

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

2022	2023	2024			(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 100%)	
		רבעון I	רבעון II	רבעון III		
-	103,066	104,727	104,727	102,111	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	עלויות שהושקעו
-	10,742	12,024	12,142	14,914	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	1,841	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	218	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	113,779	116,772	116,869	119,084	סה"כ עלות מצטברת	
-	113,779	116,772	116,869	119,084	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
-	113,779	116,772	116,869	119,084	סה"כ עלות מופחתת בספרים	
-	1,998	337	348	125	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	18,656	17,324	17,232	14,471	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	102,514	102,514	102,514	108,098	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	1,569	1,569	1,569	1,350	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	124,737	121,765	121,663	124,044	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	-	-	-	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
-	2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

(א) כולל עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע. במהלך הרבעון השלישי בשנת 2024 בוצעה התאמה להתחייבות בגין שווי שירותי הבנייה לבעלי הקרקע.

2022	2023	2024			(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)	
		רבעון I	רבעון II	רבעון III		
-	30	30	5	10	(#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	2,761	2,670	585	1,073	(מ"ר)	יחידות דיור
-	32,726	34,724	33,320	34,376		יחידות דיור מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת בש"ח
-	30	60	65	75	(#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	2,761	5,431	6,016	7,089	(מ"ר)	יחידות דיור
-	32,726	33,708	33,671	33,777		יחידות דיור מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה בש"ח
-	320,406	320,406	320,406	322,054	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ^(א)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	93,966	183,069	202,560	243,042	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	29%	57%	63%	75%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	59	29	24	14	(#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	6,454	3,784	3,199	2,126	(מ"ר)	
-	79,685	47,952	40,573	27,477	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	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) ההכנסות כוללות רכיבי מימון והכנסה בסך של 3.6 מיליון ש"ח בגין הקמת המקלט הציבורי לעיריית תל אביב.

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

לאחר תקופת הדוח הודיעה החברה על סיום הכהונה העתידי של מנכ"ל החברה ביום 30 באפריל 2025, ועל כוונה להביא לאישור דירקטוריון החברה את מינויו של מר ארתור לשינסקי כמנכ"ל החברה. מר ארתור לשינסקי כיהן עד חודש ינואר 2024 כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 1 בנובמבר 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-613174 ו-2024-01-613175 בהתאמה).

9. מימון (סעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

9.1 לפרטים בדבר הנפקות ניירות ערך בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

9.2 הסכם מימון מהותי - הסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ - בהמשך לאמור בסעיפים 15.4 ו-9.6.12 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, ולאמור בסעיף 1.3.4.2 בפרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2023, ראו עדכונים בסעיפים 1.3.3.3 ו-1.3.4.2 לדוח הדירקטוריון בדבר כוונת החברה לפנות במידת הצורך ככל שהדבר ידרש, למלווים על מנת לדחות את מועד הבדיקה לעמידה בתנייה הנוגעת לקצב ההשכרות בפרויקט, ובדבר כוונת החברה והשותפים לפנות, במידת הצורך ככל שהדבר ידרש, למלווים על מנת לעדכן את מועדי הבדיקה לעמידה בתנייה הנוגעת לקצב המכירות של דירות המגורים בפרויקט.

10. הסכמים מהותיים (סעיף 17 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023)

10.1 התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק

בהמשך לאמור בסעיף 3.1.3 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי השנתי לשנת 2023, בסעיף 1.3.3.6 בפרק ב' לדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024, ובסעיף 1.3.3.7 בפרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024, החברה התקשרה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה (להלן בסעיף 10 זה: "השותף") במסמך עקרונות למסחר לרכישת חלק מזכויות השותף במקרקעין הידועים כ"מתחם שפע" בעיר בני ברק ובמסמך עקרונות להלוואה. כמו-כן, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה שהינו תאגיד המחזיק במלוא המניות והשליטה בשותף בהסכם הלוואת ביניים מחודש מרץ 2024.

בהמשך להתקשרויות הנ"ל, לאחר תקופת הדוח, ביום 6 באוקטובר 2024 התקשרה החברה בהסכמים מחייבים מפורטים עם השותף הכוללים הסכם מכר, הסכם בנייה משותפת והסכם הלוואה.

לפרטים ראו ביאור א' לדוחות הכספיים, וכן דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 31 במרץ, 7 ו-28 באוקטובר 2024 (אסמכתאות מספר: 2024-01-036525, 2024-01-608176 ו-2024-01-612043 בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בנוגע להליך משפטי שנקט בעל מניות במוכרת (עמה התקשר השותף בהסכם לרכישת המקרקעין), ראו ביאור א' לדוחות הכספיים.

יובהר, כי פיתוח וקידום הפרויקט, תלוי, בין היתר, בקבלת היתרים ואישורים מצדדים שלישיים, בהליכי תכנון מורכבים, הליכים משפטיים, בחתימה על הסכם ליווי, יישום בפועל של מנגנון קבלת ההחלטות בפרויקט וכן תנאי שוק, אשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה, ובהתאם אין וודאות כי הפרויקט יקודם באופן ובלוחות הזמנים המצופים על-ידי החברה, וכן אין וודאות לגבי השפעתו של הפרויקט על תוצאות החברה. המידע בכל הקשור לפרויקט ולקידום ופיתוח הפרויקט וכן בנוגע לגובה הלוואה שתועמד לשותף, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

11. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2024

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

25 בנובמבר 2024

תאריך

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

אורי אלטשולר
מנהל כללי

פרק ב

דוח הדירקטוריון

על מצב ענייני

התאגיד



פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" או "רבע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

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

דוח דירקטוריון זה, סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מס' 036594-01-2024).

בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2023 וכמפורט בסעיף ההגדרות בפרק א' לדוח זה, אלא אם צוין אחרת.

הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעונים הראשון והשני לשנת 2024 ותוארו בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2024, פרק ב' לדוח הרבעוני הראשון לשנת 2024, ובדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2024, פרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024.

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

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

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

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

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

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

1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1 כללי

1.3.1.1 מצב בטחוני, והשפעת מלחמת "חרבות ברזל" על החברה

בעקבות מתקפת טרור נפשעת ומשולחת רסן על מדינת ישראל ואזרחיה, החל מיום 7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (להלן: "המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל"). בתקופת הדוח ולאחריה, התגברה הלחימה בחזית הצפונית, במקביל להמשך הלחימה בעזה וכן חלה הסלמה מול איראן.

לסקירת השפעות המלחמה על החברה ופעילותה וכן על ענפי הנדל"ן המניב והבניה למגורים – ראו סעיף 1.3.1 בפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2023, וכן סעיפים 7.4 ו-7.5 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023, בהתאמה. לעמדת הנהלת ודירקטוריון החברה, לא חל שינוי מהותי בכל הקשור לאמור בסעיפים אלו בתקופת הדוח ועד למועד אישור דוח זה.

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

לניתוח המצב המימוני והפיננסי של החברה ראו סעיף 1.7.3 להלן.

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

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

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

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

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

התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש אוקטובר 2024 (להלן: "התחזית המאקרו כלכלית")¹ גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תמשיך להיות משמעותית אל תוך תחילת שנת 2025. ההנחה בתחזית המאקרו כלכלית הינה כי רמת העצימות של הלחמה בסוף 2024 ובתחילת 2025 תהא גבוהה יותר, בהשוואה להנחה שעמדה בבסיס תחזית בנק ישראל מחודש יולי 2024 (להלן: "התחזית המאקרו כלכלית הקודמת"). התחזית המאקרו כלכלית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, כאשר היא כוללת התייחסות לתרחיש בסיסי, בצד התייחסות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר, לרבות התעצמות המלחמה בזירות השונות והתארכות נוספת שלה. על פי התחזית המאקרו כלכלית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 0.5% בשנת 2024 ובשיעור של 3.8% בשנת 2025, כאשר שיעורים אלו נמוכים יותר ביחס לצפי הצמיחה על פי תחזית המאקרו כלכלית הקודמת. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 3.2%, על רקע סביבה מקומית אינפלציונית יותר משהוערכה בתחזית המאקרו כלכלית הקודמת, בין היתר בשל עדכון ההנחיות לגבי עצימות המלחמה. שיעור האינפלציה במהלך השנים 2024 ו-2025 צפוי לעמוד על 3.8% ו-2.8% בהתאמה וזאת לעומת שיעור

¹ [בנק ישראל - התחזית המאקרו כלכלית לחודש אוקטובר 2024](#)

צפוי של 3.0% בשנת 2024, על פי התחזית המאקרו כלכלית הקודמת (כאשר השיעור הצפוי לשנת 2025 נותר ללא שינוי). הריבית צפויה לעמוד על 4.5% ברבעון השלישי של 2025.

הוועדה המוניטרית של בנק ישראל בהחלטתה מחודש נובמבר 2024 הותירה את הריבית ללא שינוי, ברמה של 4.5%². מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") בגין חודשים יולי ואוגוסט עלה בשיעור של 0.6% ו-0.9%, בהתאמה ובחודש ספטמבר ירד ב-0.2%. לאחר תקופת הדוח, עלה המדד בגין חודש אוקטובר ב-0.5% ובשניים עשר החודשים האחרונים (אוקטובר 2023 לעומת אוקטובר 2024) עלה המדד ב-3.5%³.

במהלך הרבעון השלישי, עלה מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ב-0.10%, ולאחר תקופת הדוח, עלה מדד מחירי תשומה לבנייה למגורים בגין חודש יולי ב-0.2%. מדד מחירי תשומה לבנייה למסחר ולמשרדים עלה במהלך הרבעון השלישי ב-0.11%, ובמהלך חודש אוקטובר 2024 עלה ב-2.4%⁴.

ביום 31 באוקטובר 2024 הודיע בנק ישראל כי המדד המשולב לחודש ספטמבר ירד ב-0.3%, ירידה זו מאותתת על החמרת השלכות המלחמה על הפעילות הכלכלית במשק. המדד המשולב הושפע לטובה מעליית יבוא מוצרי צרכיה, יבוא התשומות לייצור והרכישות בכרטיסי אשראי (ספטמבר), יצוא השירותים (אוגוסט). לעומת אלה, יצוא הסחורות (ספטמבר), מדד הייצור התעשייתי, מדדי הפדיון במסחר הקמעונאי ובשירותים (אוגוסט) והתחלות הבנייה (יוני) ירדו והשפיעו שלילית על המדד.

בנוסף להורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל על-ידי חברת הדירוג הבינלאומית Fitch Rating במהלך חודש אוגוסט 2024 (כמפורט בסעיף 1.3.2.1 בפרק ב' בדוח הרבעוני השני לשנת 2024), בחודש ספטמבר 2024 הודיעה חברת האשראי מודי'ס על הורדת דירוג האשראי של ישראל בשתי דרגות – מרמה של A2 לרמה של Baa1, כאשר לפי ההודעה האמורה, המניע המרכזי להורדת הדירוג הוא השקפת מודי'ס כי הסיכון הגיאופוליטי התגבר באופן משמעותי, באופן שעלול להשפיע באופן שלילי על כושר החזר האשראי של מדינת ישראל, הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך.

לאחר תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2024 הודיעה גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל בדרגה אחת, מרמה של A+ לרמה של A תוך הוספת תחזית שלילית. S&P מעריכה כי הלחימה בעזה והסלמת העימות בגבול הצפון עשויות להימשך לתוך 2025.

1.3.2.2. השלכות השינויים באינפלציה ובריבית

עיקר התחייבויות החברה נובע מחוב שנטלה מכוח גיוס אגרות חוב שהנפיקה, אשר צמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד אשר נכון ליום 30 בספטמבר 2024 עומדות על סך של כ-4,819 מיליוני ש"ח ובסמוך למועד אישור הדוח, לאחר הנפקת אגרות חוב נוספות (מסדרות ט' ו-י) ופרעון קרן אגרות חוב כמפורט בסעיפים 1.4 ו-1.5 להלן, עומדות על סך של כ-4,626 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו נספח ב' לפרק זה. בנוסף, לחברה הלוואות בריבית משתנה צמודות פריים, אשר ליום 30 בספטמבר 2024 היקפן הכולל הינו כ-714 מיליוני ש"ח. בתקופת הדוח, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), בהיקף של כ-464 מיליון ש"ח ע.נ., הנושאים ריבית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית, בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.25%, אשר נכון ליום 30 בספטמבר 2024 עומדים על סך של כ-463 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) שהנפיקה החברה כאמור ראו סעיף 2 לנספח ב' לדוח דירקטוריון זה.

בתשעת החודשים שהסתיימו במועד הדוח, שיעור עליית המדד היה גבוה משיעור עליית המדד בתקופה המקבילה אשתקד ובהתאם חל גידול בהוצאות המימון של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. יצוין כי, מרבית נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד, והחברה רואה בכך צמצום ההשפעה על תוצאות החברה

² [בנק ישראל - הודעה על החלטה להשאיר את הריבית ללא שינוי - נובמבר 2024](#)

³ [מדד המחירים לצרכן אפריל 2024](#), [מדד המחירים לצרכן מאי 2024](#), [מדד המחירים לצרכן יוני 2024](#), [מדד המחירים לצרכן יולי 2024](#) ומדד המחירים לצרכן [אוקטובר 2024](#).

⁴ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - [מדד מחירי תשומות - יולי 2024](#), [מדד מחירי תשומות - אוגוסט 2024](#), [מדד מחירי תשומות ספטמבר 2024](#), [מדד מחירי תשומות אוקטובר 2024](#).

והקטנת החשיפה בטווח הארוך. בתקופת הדוח העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסי הנדל"ן של החברה.

השווי ההוגן של נכסיה המניבים של החברה נקבע, בין היתר, בהתבסס על שיעור ההיוון של הנכסים. שיעורי ההיוון מושפעים, בין השאר, מהריבית חסרת הסיכון במשק, כך ששינוי שיעור הריבית עשוי להשפיע על שיעורי ההיוון ובהתאם על שווי נכסיה המניבים של החברה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בשווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה וביעורי ההיוון בחלק מהערכות השווי של שמאי החברה במהלך שנת 2023 ובתקופת הרבעון השני לשנת 2024, ראו סעיף 1.3.4.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 1.3.3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024. כמפורט בסעיף 21.1.10 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 לחברה חשיפה לשינויים בשווי נכסי הנדל"ן של המשפיעים על תוצאותיה.

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

על-פי ניתוח רגישות, לפי תחזית אינפלציה של עלייה בשיעור של כ-3.2% לארבעת הרבעונים הקרובים על בסיס התחזית המאקרו כלכלית, ההשפעה הצפויה על התוצאות העסקיות נטו ממש (הרווח הנקי), ללא התחשבות בעלייה הצפויה מהכנסות בדמי השכירות בגין המדד, הינה כ-120 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הוצאות המימון של אגרות החוב לארבעת הרבעונים הקרובים.

יובהר, כי למועד זה, על בסיס המידע והנתונים הקיימים בידיה ולאור תחזיות בנק ישראל, החברה צופה עמידה בתניות פיננסיות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב, תנאי ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהנפיקה החברה ותנאי הלוואות המהותיות שנטלה החברה.

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

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

1.3.3.1. נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לקבוצה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T חניון גבעון ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים⁵). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ- 476 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ- 331 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 145 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

בנוסף, למועד אישור הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום פרויקטים נוספים בהיקף מצטבר משוער של כ-600 אלפי מ"ר (הנתון מוצג לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים (כולל חלקם של שותפים שונים)). **מרבית השטחים המצוינים לעיל, משויכים לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי ייזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.**

שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה, ליום 30 בספטמבר 2024, הינו כ-96% (מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים מסחריים) ואינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 5.

להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה⁶:



● שטחים מסחריים ● מרכזים מסחריים ● לוגיסטיקה ● משרדים

⁵ הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה אחר ובהתאם הנכס מוצג במסגרת פרק א' לדוח התקופתי וכן במסגרת דוח הדייקטוריון תחת תחום הנדל"ן המניב. החברה בוחנת את אפשרויות השימוש קצרות וארוכות הטווח לגבי הנכס, ונכון למועד פרסום הדוח הנכס טרם הושכר. נתוני הנכס נכללים בהמשך פרק זה במסגרת הצגת הנתונים המצריים בדבר שווי נכסי הקבוצה, ה- NOI וה-FFO ואינם נכללים בשיעור התפוסה, אלא אם צוין אחרת.

⁶ השווי כולל תוספות לנכסי נדל"ן להשקעה המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה, ואינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 5.

להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



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 מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, לפירוט ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 4.2 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

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

1.3.3.3. **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-32 אלף מ"ר לשיווק הינו 100%.

לפרטים נוספים, לרבות לעניין הסכם המימון בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, ראו סעיף 1.3.5.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023, סעיפים 8.4.12, 8.5.2 ו-15.4 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023, סעיף 5 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה, וביאור 20א'(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023. בכוונת החברה לפנות, במידת הצורך ככל שהדבר יידרש, למלווים על מנת לדחות את מועד הבדיקה לעמידה בתנייה הנוגעת לקצב ההשכרות בפרויקט.

לפרטים בנוגע לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ, ראו סעיף 1.3.4.2 להלן.

1.3.3.4. **התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק** - ראו פירוט בסעיף 10 לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח רבעוני זה וכן ביאור 6א' לדוחות הכספיים.

1.3.4.1 בתקופת הדוח המשיכה החברה בקידום פעילותה בתחום הבניה למגורים, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, בעצמה או ביחד עם שותפים.

למועד אישור הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום פרויקטים בהיקף מצטבר של כ-11.5 אלפי יחידות דיור, מתוכם כ-7 אלפי יחידות דיור במתחמי התחדשות עירונית (הנתון מוצג לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים ומתחמי התחדשות עירונית (כולל חלקם של שותפים שונים)). **מרבית יחידות הדיור המצוינות לעיל משויכות לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי ייזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. כמו-כן, מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל (ו/או יחידות הדיור שיכללו בהם) שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.**

1.3.4.2 **פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב "East&"** - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "רבוע נדל"ן היצירה") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים ופועלת להקמת פרויקט הכולל בין היתר בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים. למועד הדוח, נחתמו 264 הסכמי מכר דירות, ולמועד פרסום הדוח, נחתמו 267 הסכמי מכר, ו-7 דירות נמצאות בתהליכי רכישה, בשלבים שונים, אשר אין וודאות שישתכללו לכדי הסכמי מכר מחייבים. להערכת החברה, חלקה ברווח הגולמי בפרויקט ובתוספת הכנסות הריבית מההלוואות שניתנו לשותפים יהיו בסך של כ-265 מיליון ש"ח ומתוכם הוכרו סך של כ-158 מיליון ש"ח עד למועד הדוח.

הערכה זו של החברה בדבר הרווח הגולמי בפרויקט בהכנסות הריבית עשויה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והיא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

לפרטים נוספים לרבות אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט ראו סעיף 1.3.5.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023, סעיפים 9.6 ו-15.4 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 6 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה וביאור 20א'(1) לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2023. בכונת החברה והשותפים לפנות, במידת הצורך ככל שהדבר יידרש, למלווים על מנת לעדכן את מועדי הבדיקה לעמידה בתנייה הנוגעת לקצב המכירות של דירות המגורים בפרויקט. בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1.4 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023, על פי המידע שבידי החברה למועד אישור הדוח, החברה אינה צופה בשלב זה עיכובים או דחיות במועד אכלוס הפרויקט ביחס להתחייבויות בהסכמי המכר עם רוכשי הדירות.

1.3.4.3 **פרויקט המגורים ברחוב אשרמן 32 בתל אביב** - לאחר תקופת הדוח, בחודש נובמבר 2024, הסתיים שלב הפינני והחלו העבודות בפרויקט במסגרתו ייהרס המבנה הקיים וייבנה תחתיו פרויקט הכולל 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל מסחר ומרתפים משותפים.

בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק דירות המגורים בפרויקט. למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, נחתמו 75 הסכמי מכר דירות, בהיקף כספי מצטבר של כ-239,442 אלפי ש"ח (לפני מע"מ), ו-2 דירות נמצאות בתהליכי רכישה,

בשלבם שונים, אשר אין וודאות שישתכללו לכדי הסכמי מכר מחייבים. הסכמי מכר דירות אלה, מותנים בתנאים מתלים שחלקם טרם התקיימו למועד פרסום הדוח.

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

1.3.4.4. לפרטים אודות פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אותם מקדמת החברה, ראו סעיף 9.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 5 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024.

1.4 הנפקה של ניירות ערך בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

נייר ערך	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף (ש"ח ע.נ.)	תמורה ברוטו (במיליוני ש"ח)
ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)	יולי 2024	ראו הערה (א)	463,953,000	464
אגרות חוב (סדרה ז')	יולי 2024	ראו הערה (ב)	34,437,086	39
אגרות חוב (סדרה ח')	יולי 2024	ראו הערה (ב)	80,982,712	89
אגרות חוב (סדרה ט')	נובמבר 2024	ראו הערה (ג)	540,148,000	541
אגרות חוב (סדרה י')	נובמבר 2024	ראו הערה (ד)	411,616,000	368

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

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

(ג) הנפקה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 7 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-614387) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

(ד) הנפקה לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 7 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-614387) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח הצעת מדף (סדרה י')"). החברה תשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') נכסים כמפורט בדיווח המידי בדבר תוצאות ההנפקה, שפרסמה החברה ביום 10 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-614744), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דיווח תוצאות ההנפקה"). למועד אישור הדוח, סך של כ-366 מיליון ש"ח מכספי תמורת ההנפקה טרם הועבר לחברה ומופקד בחשבון הנאמנות ע"ש הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על הנכסים כאמור.

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

לגילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות ראו נספח ב' לפרק זה.

1.5 פרעון של קרן אגרות חוב לאחר תקופת הדוח

להלן פירוט פירעונות של קרן אגרות החוב לאחר תקופת הדוח:

אגרות חוב	מועד	סכום הקרן שנפרע
סדרה ח'	31 באוקטובר 2024	246,172,932 ש"ח ע.נ. - פרעון חלקי

לפרטים נוספים ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים.

לגילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות ראו נספח ב' לפרק זה.

1.6 חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ולאחריה

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

1.6.2 בחודש נובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 120 מיליוני ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 15 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו ביאור ד' לדוחות הכספיים ודיווח מיידי שתפרסם החברה בד בבד עם דוח זה.

1.7 ניתוח תוצאות פעילות והדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים ("IFRS").

בשל אופייה העסקי של החברה, מוצגים נתוני ה-NOI וה-FFO כולל חלק החברה בישויות משותפות בהתאם לשיעור האחזקה בהן.

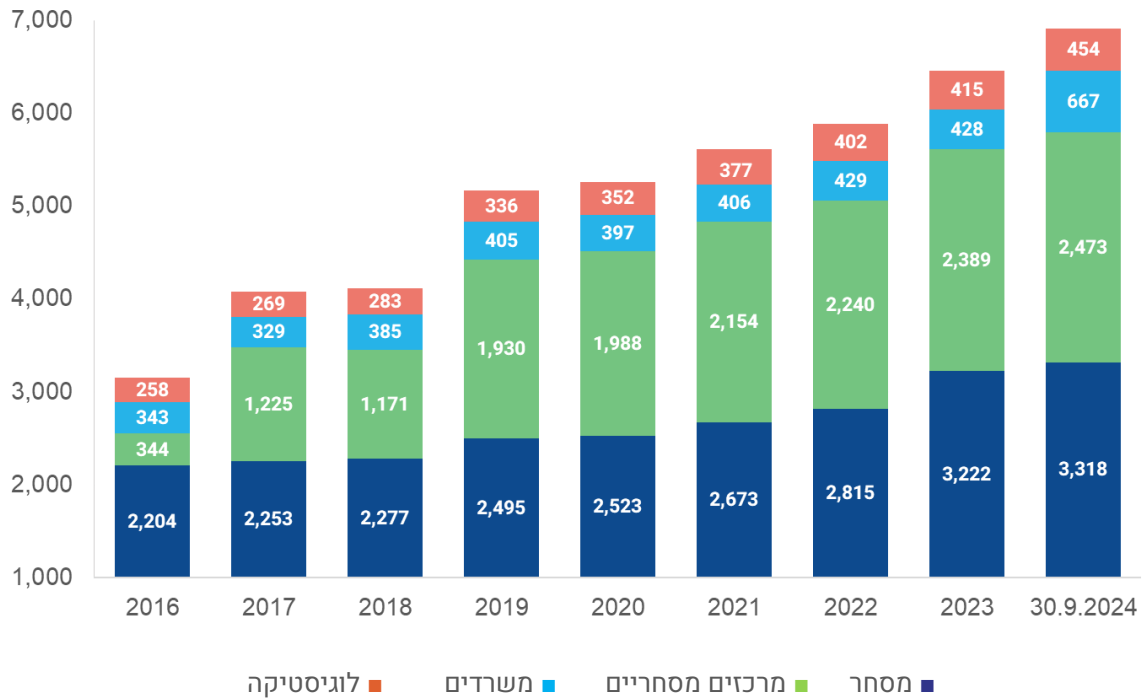
כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (שאינם מבוקרים ואינם סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

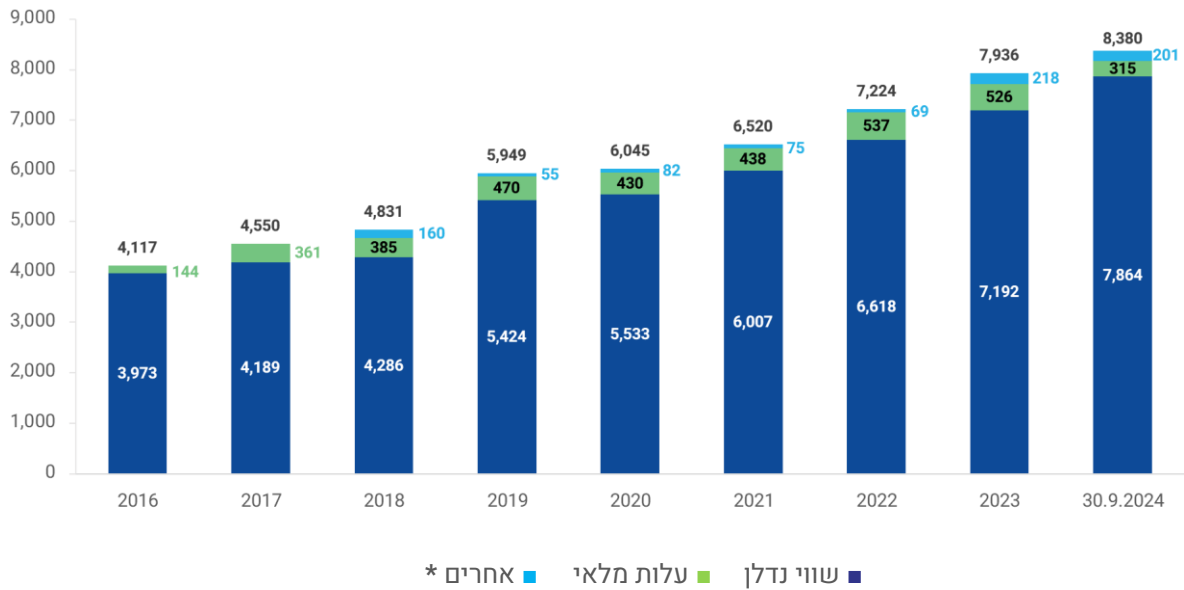
נתונים עיקריים של נכסי החברה	סך שווי בספרים	מתוך זה שווי זכויות	NOI לתקופה מצטברת	תפוסה (%) ^(א)
נכסים מסחריים	3,318	178	148	99%
מרכזים מסחריים	2,473	54	97	88%
נכסי משרדים	667	94	31	89%
נכסי לוגיסטיקה	454	56	16	100%
נכסים אחרים	201	-	9	-
סה"כ	7,113	382	301	96%

(א) על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים כמפורט בה"ש 5 לעיל.

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



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



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

NOI

Net Operating Income

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

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

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

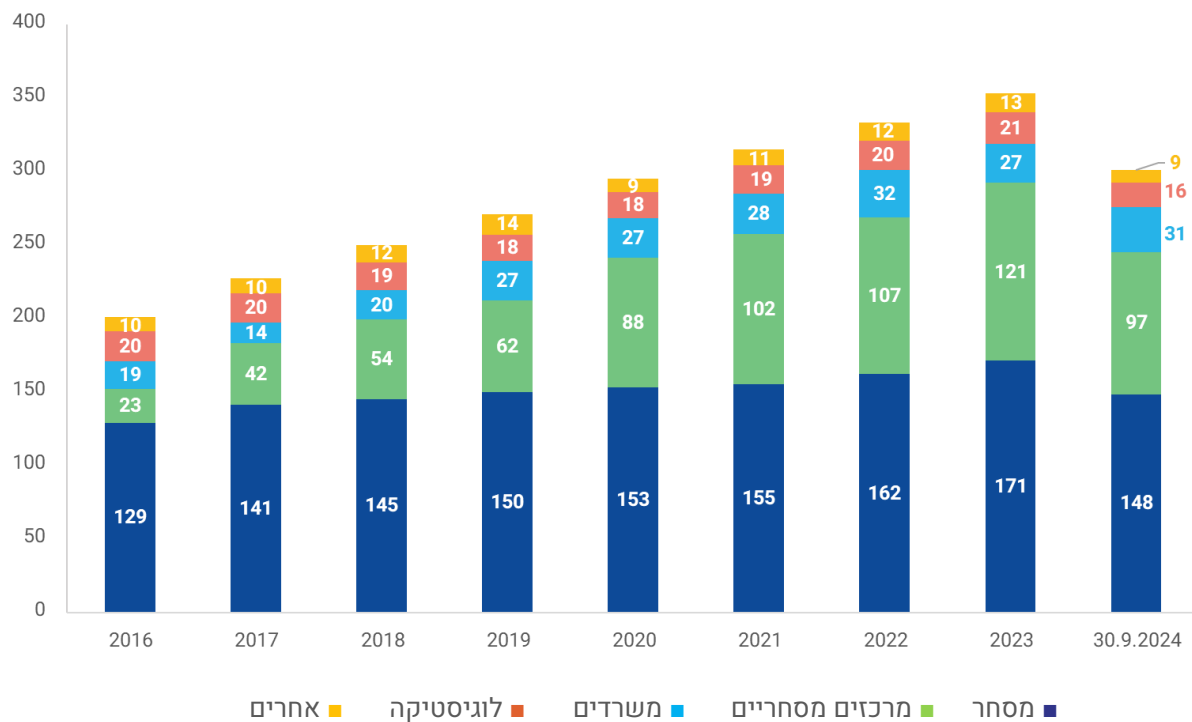
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
342,604	87,207	99,010	260,013	293,215	NOI
(4,325)	(1,055)	(1,156)	(3,438)	(3,525)	חלק המיעוט ב-NOI
14,804	3,381	3,894	10,196	11,326	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
353,083	89,533	101,748	266,771	301,016	NOI חלק הבעלים

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	
88	89	90	86	93	106	102	NOI

NOI ברבעון השלישי לשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 102 מיליון ש"ח, המשקף עלייה של כ- 14% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקרה מעדכון הסכמי השכירות של נכסי הסופרמרקטים המושכרים למגה-קרפור ולשוכר נוסף כמפורט בסעיף 1.3.3.6 בפרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024, מהכרה בהכנסות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח בגין תקופה של תשעה חודשים החל מיום 1 בינואר 2024, בעקבות השלמת העסקאות לרכישת הזכויות הנוספות (50%) במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה, כאמור בסעיף 1.3.3.5 בפרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024, ומשיפור בתוצאות המרכזים המסחריים. כמו כן, חלק מהעלייה מיוחסת לעליית המדד.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



CAP RATE

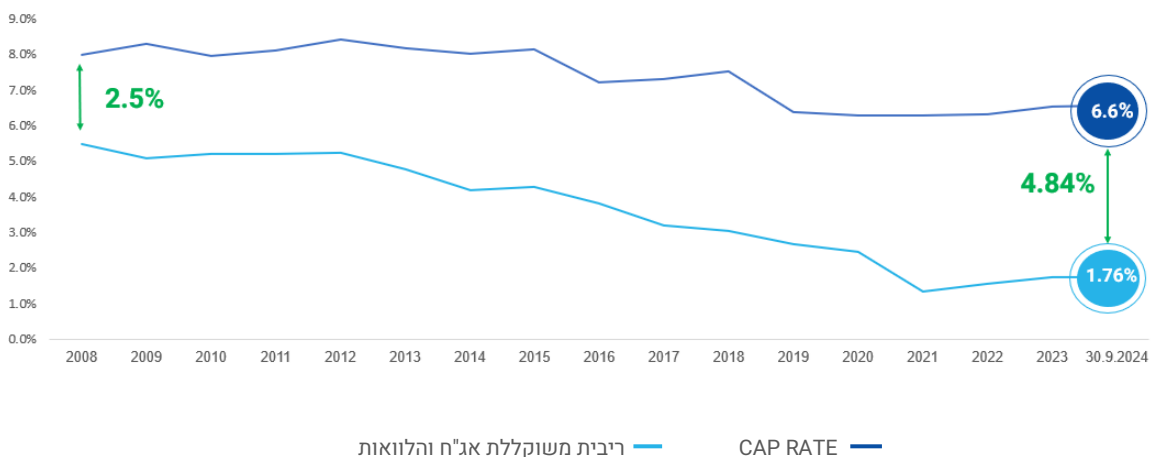
תחשיב שיעור תשואה משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון השלישי לשנת 2024
8,000,888	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי (*)
64,344	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(1,527,642)	בניכוי שווי המיחוס לקרקע ולזכויות נוספות
(430,656)	בניכוי שווי המיחוס לשטחים פנויים
6,106,934	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
101,748	NOI נדל"ן מניב רבעון שלישי לשנת 2024
6.6%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) (**)

(*) בניכוי התחייבויות בגין זכויות נדל"ן.

(**) בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה-CAP RATE כך 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		
	2023	2024	2023	2024	
	באלפי ש"ח (בלתי מבוקר)				
634,393	65,665	104,309	248,025	351,531	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
					<u>התאמות</u>
(592,296)	(12,661)	(25,365)	(165,285)	(199,542)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
4,490	(9,488)	(68,837)	1,905	(81,321)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
11,020	2,786	2,772	8,243	8,266	פחת והפחתות
147,392	7,323	17,728	35,553	80,675	נטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
(15,787)	(2,049)	(3,102)	(10,072)	(13,288)	נטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
8,328	2,329	2,239	6,157	6,443	נוסף - FFO של חברות בשליטה משותפת
(2,646)	(634)	(750)	(2,170)	(2,350)	ניכוי חלק המיעוט ב-FFO
194,894	53,271	28,994	122,356	150,414	FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
142,505	32,261	74,575	138,611	159,845	בנטרול הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
(16,634)	3,198	(4,377)	(14,266)	(14,998)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
320,765	88,730	99,192	246,701	295,261	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
					<u>התאמות נוספות</u>
(30,766)	(7,199)	(8,920)	(23,140)	(21,739)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
(13,019)	(3,447)	(6,310)	(9,116)	(14,475)	הוצאות מימון שהוצאו והווננו
(8,024)	6,759	8,985	(2,897)	(6,417)	התאמות אחרות
268,956	84,843	92,947	211,548	252,630	FFO לפי גישת הנהלה⁽¹⁾

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

(1) העלייה ב-FFO של כ-19% לעומת הרבעון המקביל לשנת 2023 נובעת בעיקרה משיפור ב-NOI של הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מעדכון הסכמי השכירות של נכסי הסופרמרקטים המושכרים למגה-קריפור ולשוכר נוסף, מהכרה בהכנסות בסך של כ-14 מיליון ש"ח בגין תקופה של תשעה חודשים החל מיום 1 בינואר 2024, בעקבות השלמת העסקאות לרכישת הזכויות הנוספות במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה, הכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ, הכרה בהכנסה בגין מכירת 6 דירות ברח' בורוכוב ברעננה והשפעת המדד על המיסים ומנגד עלייה בהוצאות המימון.



European Public Real Estate Association

מדד ה- EPRA הינו מדד המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. החברה נכללת במדד ה- EPRA החל מתאריך ה- 23 במרץ 2020. הקבוצה מאמצת את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שלושה מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה. יש להדגיש כי המדדים שיפורטו להלן אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים. נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של הקבוצה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים

31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	
אלפי ש"ח			
3,466,612	3,185,264	3,655,716	הון עצמי איחוד יחסי
897,227	789,495	939,067	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
4,363,839	3,974,759	4,594,783	EPRA NRV
357.72	325.82	376.65	EPRA NRV למניה (ש"ח)

מדד EPRA NRV

מדד ה- EPRA NRV משקף את ערך ההשבה נטו של הנכסים נטו של החברה בטווח הארוך בהנחת המשך פעילות עתידי ואי מימוש נכסי נדל"ן, לכן נדרשות התאמות מסוימות, כגון: ביטול המסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	
אלפי ש"ח			
3,466,612	3,185,264	3,655,716	הון עצמי איחוד יחסי
448,614	394,748	469,534	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,915,226	3,580,012	4,125,250	EPRA NTA
320.94	293.46	338.16	EPRA NTA למניה (ש"ח)

מדד EPRA NTA

מדד ה- EPRA NTA משקף את שווי הנכסים המוחשיים נטו של החברה. ההנחה העומדת בבסיס המדד היא שישויות קונות ומוכרות נכסים ולכן מנוטרלים רק חלק מהמסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	
אלפי ש"ח			
3,466,612	3,185,264	3,655,716	הון עצמי איחוד יחסי
208,294	308,973	134,734	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
3,674,906	3,494,237	3,790,450	EPRA NDV
301.24	286.43	310.71	EPRA NDV למניה (ש"ח)

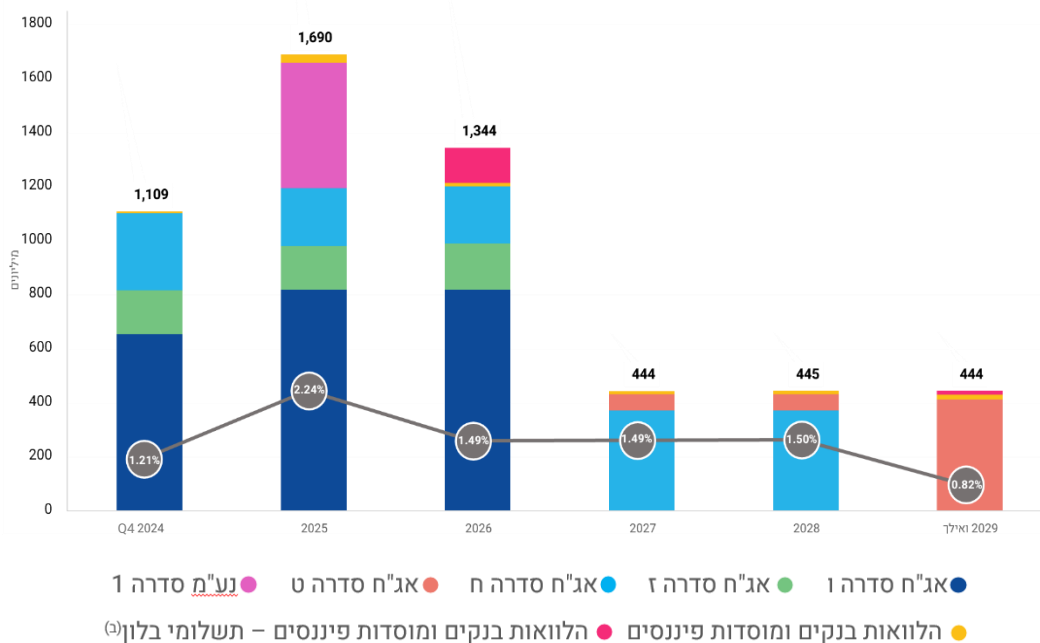
מדד EPRA NDV

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

לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 30 בספטמבר 2024 בסנפח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ- 6 מיליארד ש"ח,⁷ מח"מ החוב המשוקלל של החברה הינו 2.0 שנים⁷ והריבית המשוקללת הינה כ-1.76%⁷ אשר רובה צמודה למדד. בעקבות הנפקת אגרות חוב (סדרה ט' ו- י') שהושלמה לאחר תקופת הדוח, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, מח"מ החוב המשוקלל של החברה הינו 3.05 שנים⁷ והריבית המשוקללת הינה כ-2.23%⁷ אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה בין היתר נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) שליום 30 בספטמבר 2024 הינו בהיקף של כ- 4.4 מיליארד ש"ח.⁸

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-54.03%. כן נקבע, כי ככל שהחברה לא תעמוד ביעד היחס הפיננסי, היא תבחן ביצוע הפעולות הנדרשות לשם עמידה ביעד היחס הפיננסי ובכללן גיוס הון, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים על פי דין ובכפוף לקיומם של תנאי שוק מתאימים במועד הרלוונטי.

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



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

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

⁷ החוב הכולל ברוטו של החברה כאמור כולל ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף של כ- 464 מיליון ש"ח. נתוני מח"מ החוב המשוקלל והריבית המשוקללת המובאים בסעיף 1.7.2 זה אינם כוללים את נתוני ניירות ערך מסחריים (סדרה 1).

⁸ יצוין כי היקף הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל, כולל נכס בשווי של כ- 376 מיליוני ש"ח אשר החברה התחייבה לשעבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה.

הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2024



● אגרות חוב וניירות ערך מסחריים ● הלוואות מבנקים

הערות והסברים	ליום 30 בספטמבר		נכסים שוטפים	
	ליום 31 בדצמבר			
	2023	2023		2024
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח				
(א)	2,225,023	1,942,516	2,614,261	
(ב)	7,115,889	6,647,642	7,766,846	
(ג)	237,801	210,511	689,836	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(ד)	451,599	440,607	482,100	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	4,551,854	4,325,712	4,818,655	אגרות חוב
(ו)	3,466,869	3,185,570	3,656,702	סך הכל הון
	9,772,808	9,026,601	10,751,239	סך המאזן

(א) השינוי בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהמשך שיפור בתוצאות העסקיות של החברה בקיזוז תשלומי דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח; מעליה במזומנים בסך של כ-464 מיליון ש"ח כתוצאה מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), קבלת תמורה מהרחבות אגרות חוב (סדרה ז') ואגרות חוב (סדרה ח') בסך כולל של כ-128 מיליון ש"ח, מנגד חלה ירידה במזומנים של החברה כתוצאה מתשלום התמורה במסגרת ההסכם לרכישת 50% מהזכויות הנוספות בנכסי החברה במרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה ומבנה המשרדים ברעננה, בסך של כ-290 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח בגין מס רכישה (כמפורט בביאור 6ב' לדוחות הכספיים), וכ-68 מיליון ש"ח בגין השקעה בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקוה; גידול בתיק ניירות הערך של החברה בסך של כ-96 מיליון ש"ח; כמו כן, חלה עליה ביתרת לקוחות רוכשי הדירות בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה ממכירות והמשך הכרה בהכנסה מהפרויקט; עליה בהלוואות לאחרים בסך של כ-56 מיליון ש"ח בגין הלוואת ביניים שהועמדה לשותף במסגרת עסקת בני ברק כאמור בביאור 6א' לדוחות הכספיים, וכ-35 מיליון ש"ח בגין תמורה שהתקבלה בשטרי חוב (מתוך תמורה כוללת שהתקבלה בשטרי חוב בסך של כ-105 מיליון ש"ח) במסגרת מימוש מלאי מקרקעין - מכירת זכויות החברה בנכס בסיאטל, ארה"ב, כשיתרת התמורה בסך כ-70 מיליון ש"ח מסווגת בזמן הארוך במסגרת נכסים שאינם שוטפים.

(ב) העלייה בנדל"ן להשקעה ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובעת בעיקר מתשלום התמורה בגין ההסכם לרכישת 50% מהזכויות הנוספות במרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה ומבנה המשרדים ברעננה בסך של כ-290 מיליון ש"ח בתוספת 17 מיליון ש"ח מס רכישה, כמפורט בביאור 6ב' לדוחות הכספיים; מתשלום נוסף בסך של כ-68 מיליון ש"ח בגין עסקת "גלובל טאוורס" בפתח תקוה, והמשך השקעות בפרויקט תוצרת הארץ בסך של כ-55 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה שמאיויות למרבית נכסיה ועדכנה את שווי הנדל"ן להשקעה בספרים בסך של כ-200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות עדכון שווי נדל"ן להשקעה ראו סעיף 1.3.3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024.

(ג) העלייה באשראי לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובעת בעיקר מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בסך של כ-464 מיליון ש"ח, מגידול ביתרת האשראי נשוא הלוואת פרויקט המגורים בתוצרת הארץ, כתוצאה מהתקדמות הבניה ומירידה בהלוואות למימון פעילות בניירות ערך.

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

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

(ו) עיקר הגידול בהון העצמי מקורו ברווח הכולל לתקופת הדוח, בסך של כ-350 מיליון ש"ח, בקיזוז סך של 160 מיליון ש"ח בגין דיבידנד.

הערות והסברים	לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה		
	שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
	ביום 31	ביום 30		ביום 30		
	בדצמבר	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
הכנסות						
(א)	387,947	100,336	112,592	293,609	329,739	הכנסות משכירות
(ב)	155,480	56,036	51,867	122,533	149,248	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(ג)	592,296	12,661	25,365	165,285	199,542	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	15,787	2,049	3,102	10,072	13,288	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
(ד)	-	-	-	-	195,260	הכנסות אחרות
	12,392	-	-	7,692	-	
	1,163,902	171,082	192,926	599,191	887,077	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות						
(ה)	51,784	15,401	15,642	37,768	42,652	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	114,933	40,744	36,602	89,223	104,838	עלות דירות שנמכרו
	12,305	2,597	2,758	9,260	8,345	מכירה ושיווק
	49,270	15,095	13,294	38,334	39,252	הנהלה וכלליות
(ד)	-	-	-	-	172,448	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
	228,292	73,837	68,296	174,585	367,535	סה"כ הוצאות ועלויות
	935,610	97,245	124,630	424,606	519,542	רווח מפעולות
(ו)	(219,765)	(51,253)	(99,194)	(196,308)	(227,814)	הוצאות מימון
(ז)	73,664	29,334	94,324	60,935	149,559	הכנסות מימון
	(146,101)	(21,919)	(4,870)	(135,373)	(78,255)	הוצאות מימון, נטו
	789,509	75,326	119,760	289,233	441,287	רווח לפני מס
(ח)	(155,116)	(9,661)	(15,451)	(41,208)	(89,756)	מסים על ההכנסה
	634,393	65,665	104,309	248,025	351,531	רווח נקי לתקופה
	633,697	65,528	104,092	247,280	350,802	רווח המיוחס לבעלים
	696	137	217	745	729	רווח המיוחס למיעוט
	634,393	65,665	104,309	248,025	351,531	רווח נקי לתקופה

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

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות משכירות בנכסי הסופרמרקטים כתוצאה מהתקשרות החברה בהסכמים עם קרפור-מגה ושוכר נוסף, ועלייה בהכנסות בגין הכרה ב- NOI עבור תקופה של תשעה חודשים החל מיום 1 בינואר 2024, בעקבות השלמת העסקה לרכישת הזכויות הנוספות (50%) במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה, כאמור בביאור 6ב' לדוחות הכספיים.
- (ב) העלייה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מגידול בהכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה מהתקדמות הבנייה והגידול בשיעור ההשלמה בפרויקט תוצרת הארץ ביחס לתקופה המקבילה וממכירות דירות נוספות במהלך תקופת הדוח בפרויקט. במהלך תקופת הדוח, נחתמו הסכמי מכר למכירת 23 דירות בפרויקט תוצרת הארץ ונכון ליום 30 בספטמבר 2024 נחתמו 264 הסכמים למכירת דירות בפרויקט. בנוסף, העלייה נובעת מהכרה בהכנסה בגין מכירת 6 דירות בפרויקט ברעננה.
- (ג) במהלך תקופת הדוח החברה ביצעה הערכת שווי למרבית נכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ורשמה עליית ערך בעיקר מנכסי הסופרמרקטים וכן מנדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.3.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2024 פרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024.
- (ד) במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה וצד שלישי שאינו צד קשור בהסכמים, לפיהם, בין היתר, יימכרו זכויות החברה בקרקע בסיאטל, ארה"ב בתמורה לסך של 52 מיליון דולר, כאשר סך של 24 מיליון דולר שולם במזומן במועד השלמת העסקה ו-28 מיליון דולר בשטר חוב נושא ריבית פריים ארה"ב, בפריסה ל-3 שנים. לאור האמור לעיל, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים ברווח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(יג) בדוחות הכספיים וכן סעיף 8 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024.
- (ה) עיקר העלייה בהוצאות אחזקת נכסים ומבנים לעומת התקופה המקבילה, נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד, החברה עדכנה הפרשות בסכומים לא מהותיים בהתאם להערכות המעודכנות של יועציה המשפטיים.
- (ו) הקיטון בהוצאות המימון נטו, בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב בסך של כ-160 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-139 מיליון ש"ח. העלייה בהכנסות המימון נובעת בעיקרה מעליית שווי תיק ניירות ערך סחירים בסך של כ-112 מיליון ש"ח, בהשוואה לעליית שווי בתיק בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 29 מיליון ש"ח. כמו כן, ברבעון השלישי לשנת 2024 רשמה החברה עליית ערך מהתיק בסך של כ-77 מיליון ש"ח, בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד בו החברה רשמה רווח מהתיק בסך של כ-19 מיליון ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמה עליה בתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-63 מיליון ש"ח.
- (ז) ההשפעה על מיסים על ההכנסה בתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר משינויים במדד בגין נדל"ן להשקעה אשר השפיעו באופן משמעותי על הוצאות המס.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
(א)	327,168	64,423	146,872	256,270	423,479	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(162,999)	(69,515)	(72,117)	(104,281)	(533,879)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ג)	(212,793)	54,494	534,698	(338,894)	365,286	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

(א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 423 מיליון ש"ח, לעומת כ-256 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע משיפור בתוצאות העסקיות של החברה, בין היתר, כתוצאה מהשלמת רכישת יתרת הזכויות במבנה המשרדים ברעננה ובקריית השרון בנתניה כאמור בסעיף 1.3.3.5 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2024 פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2024; עליה בתקבולים ממקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בגין פרויקט אשרמן וכן מהכרה ברווח בגין מכירת זכויות החברה בקרקע בסיאטל, ארה"ב כמפורט בסעיף 8 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024.

(ב) במהלך תקופת הדוח החברה השקיעה בנדל"ן להשקעה סך של כ- 450 מיליון ש"ח בהשוואה להשקעה של כ- 87 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד כאשר הגידול נובע בעיקר מרכישת יתרת הזכויות בנכסים רעננה וקריית השרון בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח בתוספת 17 מיליון ש"ח מס רכישה, ומתשלום בסך של כ- 68 מיליון ש"ח בגין פרויקט "גלובל טאוורס". בנוסף, החברה השקיעה בתיק ניירות ערך בניכוי תמורה ממכירת ניירות ערך בתקופה סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה סך התמורה נטו ממכירת תיק ניירות ערך הסתכם לסך של כ- 20.9 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח נפרעה הלוואה שניתנה לשותף בפרויקט התחדשות עירונית בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, והחברה העמידה הלוואות ביניים אשר סווגה בסעיף הלוואות לאחרים בסך של כ- 52 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 6א' לדוחות הכספיים.

(ג) השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלומי דיבידנד ששולמו בתקופת הדוח בסך של 260 מיליון ש"ח, מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בסך של כ- 464 מיליון ש"ח, מתשלומי ריבית, שינוי באשראי לזמן קצר נטו, וכן שינוי בהלוואות מתאגידים בנקאים לזמן ארוך נטו בסך של כ- 31 מיליון ש"ח.

2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

2.1 תרומות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים אודות מדיניות התרומות שאימצה החברה ראו סעיף 3.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023. בהמשך לאמור בסעיף 2.2 בפרק ב' בדוח הרבעוני השני לשנת 2023, בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח תרמה החברה, בהתאם למדיניות התרומות האמורה, סך של 195 אלפי ש"ח.

3. חלק שלישי - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- 3.1.1 לפרטים בדבר הנפקות של אגרות חוב לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 1.4 לעיל.
- 3.1.2 לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק ראו סעיף 1.3.3.4 לעיל.
- 3.1.3 לאחר תקופת הדוח הודיעה החברה על סיום הכהונה העתידי של מנכ"ל החברה ביום 30 באפריל 2025, ועל כוונה להביא לאישור דירקטוריון החברה את מינויו של מר ארתור לשינסקי כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 1 בנובמבר 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-613174 ו-2024-01-613175 בהתאמה).
- 3.1.4 לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 1.6.2 לעיל.
- 3.1.5 לאחר תקופת הדוח, ביום 25 בנובמבר 2024, אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ את דירוג החברה לטווח ארוך (AA-\stable) ולטווח קצר (+ilA-1), את דירוג אגרות החוב המובטחות של החברה (ilAA), אגרות החוב הלא מובטחות (ilAA-) ואת דירוג ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (+ilA-1). לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג שפרסמה מעלות, שצורף לדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-618644), אשר נכלל בדוח זה על דרך הפניה.
- 3.1.6 לאירועים נוספים לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים (אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה).

3.2 אומדנים חשבונאים קריטיים

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

4. חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

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

25 בנובמבר 2024

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

אורי אלטשולר
מנכ"ל

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
799,279	660,878	1,051,352	מזומנים ושווי מזומנים
583,510	568,105	680,636	ניירות ערך
93,051	-	2,421	השקעות ופקדונות לזמן קצר
9,702	8,172	48,172	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
182,536	155,330	262,762	לקוחות והכנסות לקבל
11,763	20,380	11,253	חייבים ויתרות חובה
185,267	181,998	268,550	הלוואות לאחרים
2,986	1,122	2,143	מסי הכנסה לקבל
359,094	349,570	290,310	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,227,188	1,945,555	2,617,599	
			נכסים שאינם שוטפים:
-	-	71,580	הלוואות לאחרים לזמן ארוך
5,473	5,632	13,134	חייבים לזמן ארוך
167,051	173,533	24,706	מלאי מקרקעין
82,245	84,750	76,418	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
7,343,390	6,870,233	8,002,688	נדל"ן להשקעה
-	-	-	נכסי מסים נדחים
7,598,159	7,134,148	8,188,526	
9,825,347	9,079,703	10,806,125	סך הנכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
237,323	209,477	689,254	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,033,475	73,067	1,101,299	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,490	1,483	1,561	חלויות שוטפות בגין חכירות
3,096	2,322	8,133	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
35,089	42,485	34,717	ספקים ונותני שירותים
22,725	28,948	44,497	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
44,355	64,235	75,757	זכאים ויתרות זכות
100,000	-	-	דיבידנד לשלם
528	436	10,714	הפרשות למס
33,383	15,488	30,162	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
1,511,464	437,941	1,996,094	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
479,912	468,800	510,876	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,518,379	4,252,645	3,717,356	אגרות חוב
4,485	4,855	3,470	התחייבויות בגין חכירות
2,156	2,071	2,442	התחייבויות אחרות
842,339	728,127	920,171	התחייבויות מסים נדחים
4,847,271	5,456,498	5,154,315	
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
13,168	13,168	13,168	הון מניות
615,245	615,245	615,245	פרמיה על מניות
1,698	6,767	-	קרן הון מהפרשי תרגום
2,994,469	2,708,052	3,185,271	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
3,466,612	3,185,264	3,655,716	סך ההון
9,825,347	9,079,703	10,806,125	סך התחייבויות והון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
					הכנסות
404,785	104,658	117,288	305,798	342,571	הכנסות משכירות
155,480	56,036	51,867	122,533	149,248	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
602,681	12,701	26,425	170,796	207,436	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	-	195,260	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
12,392	-	-	7,692	-	הכנסות אחרות
1,175,338	173,395	195,580	606,819	894,515	סך ההכנסות
					הוצאות ועלויות
56,441	16,965	17,176	41,925	46,657	אחזקת נכסים ומבנים
114,933	40,744	36,602	89,223	104,838	עלות דירות שנמכרו
13,067	2,789	3,032	9,788	9,081	מכירה ושיווק
51,319	14,970	13,726	39,134	40,973	הנהלה וכלליות
-	-	-	-	172,448	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
235,760	75,468	70,536	180,070	373,997	סך ההוצאות ועלויות
939,578	97,927	125,044	426,749	520,518	רווח מפעולות
(220,922)	(51,619)	(99,528)	(197,147)	(228,781)	הוצאות מימון
73,571	29,316	94,328	60,858	149,594	הכנסות מימון
(147,351)	(22,303)	(5,200)	(136,289)	(79,187)	הוצאות מימון, נטו
792,227	75,624	119,844	290,460	441,331	רווח לפני מס
(158,530)	(10,096)	(15,752)	(43,180)	(90,529)	מסים על ההכנסה
633,697	65,528	104,092	247,280	350,802	רווח נקי לתקופה

נספח ב - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות *

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

אגרות חוב (סדרה ט) ***	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	
מרץ 2021, ינואר 2022	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021, דצמבר 2023, יולי 2024	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020, יולי 2024	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 ההנפקה
459.8	1,261.6	422.1	1,961.3	ע.נ. נומינלי
529.7	1,455.1	493.7	2,293.8	ע.נ. צמוד מדד
549.0	1,451.6	489.6	2,328.5	ערך בדוחות הכספיים
1.5	8.6	2.6	16.4	ריבית שנצברה
458.7	1,405.2	491.6	2,296.9	שווי בורסאי
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.15%	1.42%	1.6%	2.15%	ריבית נקובה (ה)
0.52%	1.43%	2.38%	0.71%	ריבית אפקטיבית (ו)
ראה פירוט בהערה (י)	ראה פירוט בהערה (ט)	ראה פירוט בהערה (ח)	ראה פירוט בהערה (ז)	מועדי תשלום הקרן
מידי 6 חודשים ביום 30.6 בכל אחת מהשנים 2021 - 2035 וביום 31.12 בין השנים 2021 - 2034 (כולל)	מידי 6 חודשים ביום 31.10 ו- 30.4 בין השנים 2019 - 2028	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2017 - 2026	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2017 - 2026	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן				
בגין חודש פברואר 2021	בגין חודש פברואר 2019	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2017	בסיס הצמדה
לא	לא	לא	לא	המרה למניות
ראה פירוט בהערה (יד)	ראה פירוט בהערה (יג)	ראה פירוט בהערה (יב)	ראה פירוט בהערה (יא)	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה 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	ראה פירוט בהערה (טז)	ראה פירוט בהערה (טו)	אין	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
כמפורט בסעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 ובסעיף 1.1 להלן.				אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים

* לפרטים בדבר הנפקה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), ראו סעיף 1.4 לעיל וסעיף 2 לנספח זה.

** לפרטים בדבר הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה י') לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 1.4 לעיל וסעיף 1.2 לנספח זה.

** לפרטים בדבר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה, לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 1.4 לעיל.

(א) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-433.684 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 ובחודש יולי 2024 הורחבה הסדרה ב- 34.4 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

(ג) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב- 55 מיליון ש"ח ע.נ. וב- 111.7 מיליון ש"ח ע.נ., בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב- 150 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בחודש אוקטובר 2021 הורחבה הסדרה ב- 261 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בחודש דצמבר 2023 הורחבה הסדרה ב- 283.5 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ובחודש יולי 2024 הורחבה הסדרה ב- 80.98 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

(ד) בחודש מרץ 2021 הונפקו 204.777 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט) של החברה. בחודש ינואר 2022 הורחבה הסדרה ב- 476.352 אלפי ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

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

(ו) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.

(ז) תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו- 2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2026.

(ח) 4 תשלומים בסך של 1.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2020 (כולל), תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 ותשלום בסך של 22% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026.

(ט) 2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו- 2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 2024, 2 תשלומים בסך של 12% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2026, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו- 2028.

(י) תשלום בסך של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 ביוני 2022, ותשעה תשלומים בסך של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל).

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

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

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

(יד) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשר הנאמנות (סדרה ט'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 25.3.2021 (אסמכתא מספר 045054-01-2021).

(טו) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), משועבדים 19 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו סעיף 4.2.1 ח' ונספח ב' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 ונספח ב'1 בפרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024. לעדכון בקשר לנכס בבאר טוביה ולנכס מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה, ראו נספח ב'1 להלן והערכות השווי אשר צורפו לדוח הרבעוני השני לשנת 2024.

(טז) להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), משועבדים 44 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו סעיף 4.2.2 ח' ונספח ג' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 ונספח ב'2 בפרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024.

1.1. אמות מידה פיננסיות

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2024	אמות מידה פיננסיות
3,657 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח
34.0%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.3	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14
אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 499 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 560 מיליון ש"ח ^(ג)	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 לשר הנאמנות (סדרה ז) כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי") ^(א) .

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 8.1 מיליון ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).

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

(ג) מבוסס על הערכות שווי מלאות לנכסי המקרקעין המשועבדים ליום 30 ביוני 2024 ומכתב עדכון שהתקבל ממערך השווי ליום 30 בספטמבר 2024.

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

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2024	אמות מידה פיננסיות
3,657 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
34.0%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.3	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14

אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 1,175 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 1,572 מיליון ש"ח ^(א)	יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח') כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי"). ^(א)

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 8.1 מיליון ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).

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

(ג) מבוסס על הערכות שווי מלאות לנכסי המקרקעין המשועבדים ליום 30 ביוני 2024 ומכתב עדכון שהתקבל ממעריך השווי ליום 30 בספטמבר 2024.

(ד) השווי הבטוחתי כולל סך של כ- 1.85 מיליון ש"ח, המהווים את יתרת כספי תמורת ההנפקה הפרטית של אגרות החוב (סדרה ח') מחודש יולי 2024, אשר סמוך למועד פרסום הדוח מופקדים בחשבון הנאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, וייעשה בו שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה ח').

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

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2024	אמות מידה פיננסיות
3,657 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח
34.0%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.9	היחס בין החוב הפיננסי (במאחד) נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 8.1 מיליון ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי).

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

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

1.2. אגרות חוב (סדרה י') שהונפקו לאחר תקופת הדוח (במיליוני ש"ח)

אגרות חוב (סדרה י')	
מועד הנפקה	נובמבר 2024
סך שווי נקוב במועד ההנפקה	411.616
ע.נ. נומינלי	411.6
ע.נ. צמוד מדד	--
ערך בדוחות הכספיים	--
ריבית שנצברה	--
שווי בורסאי	--
סוג הריבית	קבועה
ריבית נקובה (א)	1.5%
ריבית אפקטיבית	--
מועדי תשלום הקרן	תשלום ראשון בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 במרץ 2027; 12 תשלומים בשיעור של 3.5% ערך נקוב מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2028 ועד 2033; 6 תשלומים בשיעור של 3% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2034 עד 2036; 6 תשלומים בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2037 ועד 2039.
מועדי תשלום הריבית	מידי 6 חודשים ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2039 (כולל).
בסיס הצמדה	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2024
המרה למניות	לא
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה	זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשר הנאמנות (סדרה י'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 7.11.2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-614384) (שטר הנאמנות (סדרה י') ו-"דוח הצעת המדף (סדרה י')", בהתאמה).
מהותיות	--
דירוג עדכני	מעלות AA
נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב	כמפורט בסעיף 1.2.1 (ז) להלן.
אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים	ראו פירוט בסעיף 1.2.1 להלן.

(א) בתנאי אגרות החוב נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או קיטון בהון העצמי.

1.2.1. אגרות החוב (סדרה י') – אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים

א. **אמות מידה פיננסיות** – בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינה במועד סיום כל רבעון, על פי

דוחותיה הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

(1) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח;

(2) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-21%;

(3) יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה, 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 י') כשהוא מוכפל ב-0.85.

"הון עצמי מתואם", "יחס הלוואה לבטוחה", "השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים", ו"ערך מתואם", כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה י').

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** – לחברה אין אפשרות לשעבד נכסים חלף התחייבות לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. יחד עם זאת, אם בחלוף שני רבעונים עוקבים לא תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה, החברה תהיה רשאית לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, וזאת עד לפרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב והכל על פי סעיף 7.4 לשטר הנאמנות (סדרה י') באופן שלאחר ההוספה החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה.

ג. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** – החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישת עצמית של מניות החברה ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1,250,000,000 ש"ח ובכפוף לקיומם המלא של התנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי, וכי החלוקה לא תביא לקיומה של עילה כאמור, וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה י'), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (סדרה י').

ד. **מגבלות על הרחבת סדרה** – החברה תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל ש: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור); (2) הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה י') כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י'), בדרגה אחת או יותר (מובהר, כי במידה ואגרות החוב ידורגו על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, הרחבת הסדר לא תגרום לירידה באף אחד מהדירוגים); (3) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד הרחבת הסדרה החברה עומדת (ולאחר שתבוא בחשבון למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת החברה תעמוד) בהתניות פיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה י'), זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף; (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה (ולא תפר כתוצאה מההרחבה האמורה). כמו כן, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') תהא כפופה, יחד עם עמידה בכל תנאי הוראות בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות (סדרה י'), גם בקיום כל הוראות סעיף 7.6 לשטר הנאמנות (סדרה י').

ה. **עילות לפירעון מיידי** – שטר הנאמנות (סדרה י') כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) ירידה בשיעור ההחזקה של מר מוטי בן-משה מתחת ל-30% ויש בעל מניות אחר שיחזיק בשיעור גבוה ממנו בהון המניות, אלא אם התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'); (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (סדרה י').

ו. **מנגנון Cross Default** – בשטר הנאמנות (סדרה י') נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה י').

ז. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה** – להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה י') ושטר הנאמנות (סדרה י'), תשעבד החברה 6 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כמפורט בדיווח תוצאות ההנפקה. הנכסים כוללים את הנכס בויצמן, רעננה שהינו מבנה משרדים ו-5 סניפי סופרמרקט (נכס ברח' השקד 4, תל מונד; הנכס בתל כביר, תל אביב; הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה; הנכס ברחוב האורזים, נתניה; הנכס בקניון רב שפע, ירושלים), המושכרים לשוכרים. ככל שלא ניתן יהיה לשעבד אחד או יותר מבין 4 נכסים מסוימים מתוך

6 הנכסים (כמפורט בדוח תוצאות ההנפקה), בתוך פרק הזמן הקבוע לכך בשטר הנאמנות, תהיה רשאית החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי לרשום שעבוד על נכס אחר מבין הנכסים שהוגדרו בנספח ג' לשטר הנאמנות.

על כל אחד מהנכסים המשועבדים צפויה להירשם משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, שעבוד קבוע והמחאה בלתי חוזרת ומותנית על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ושעבוד קבוע והמחאה בלתי חוזרת ומותנית על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר עם זכויות המס, כהגדרתן בשטר הנאמנות (סדרה י'), ביחס לכל אחד מהנכסים המפורטים לעיל.

לפרטים בדבר הוראות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות (סדרה י) ביחס לנכסים המשועבדים, ראו סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת ו/או הוספת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים).

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה י), נספח ג' לשטר הנאמנות (סדרה י'), נספחים ב' ו-ג' לדוח הצעת המדף (סדרה י') והערכת השווי שצורפה לו. למועד אישור הדוח, סך של כ- 366 מיליון ש"ח מכספי תמורת ההנפקה טרם הועבר לחברה ומופקד בחשבון הנאמנות ע"ש הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על הנכסים כאמור.

1.2.2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה י')

שם חברת הנאמנות	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות	מיכל אבטליון-ראשוני
טלפון	03-6389200
פקס	03-6389222
דוא"ל	michal@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר	יד חרוצים 14, תל אביב

1.3. לדוח הדירוג העדכני של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' עד י'), ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-618644). דוח הדירוג כלול בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4. בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה ולא ידוע לחברה על התקיימותם של תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי.

2. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) ליום 30 בספטמבר 2024

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

ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)	
יולי 2024	מועד הנפקה
463,953	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
463,953	ע.נ. נומינלי (באלפי ש"ח)
אינם צמודים	ע.נ. צמוד מדד
462,925	ערך בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)
5,419	ריבית שנצברה (באלפי ש"ח)
464,046	שווי בורסאי (באלפי ש"ח)
משתנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 למסמך תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) שצורף לדוח הצעת מדף נע"מ (להלן: "מסמך התנאים").	
ראה האמור לעיל לגבי "סוג הריבית"	
5.02%	ריבית נקובה
ביום 3 ביולי 2025	ריבית אפקטיבית
ביום 3 ביולי 2025	מועדי תשלום הקרן
ביום 3 ביולי 2025	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית אינן צמודות	בסיס הצמדה
לא	המרה למניות
אין	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
מעלות A-1+	דירוג עדכני
אין	נכסים משועבדים להבטחת ניירות הערך המסחריים

ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)

אמות מידה פיננסיות:

(1) החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימאלי")

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

מגבלות על חלוקת דיבידנד:

החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, בכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 16.2 למסמך התנאים, לא יפחת מסך של 1,200,000,000 ש"ח ובכפוף לקיום כל התנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) לפירעון מידי ולא תתקיים עילת פירעון מידי כאמור כתוצאה מהחלוקה; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 16.2 למסמך התנאים, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות הפיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי ניירות הערך המסחריים לפי מסמך התנאים.

לפירוט בדבר יתר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) ראו מסמך התנאים.

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

2.2. אופן העמידה באמות מידה פיננסיות

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2024	אמות מידה פיננסיות
3,657 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח
34.0%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-20%

"הון עצמי מתואם" כמשמעות המונח במסמך התנאים.

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

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד⁹

הנכס בבאר טוביה:

א. נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2024			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
31.12.2023				
224,900	225,100	252,500	256,100	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
10,784	2,736	2,769	2,827	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
10,784	2,736	2,769	2,827	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
4,498	136	26,597	2,252	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.8%	4.9%	4.4%	4.4%	שיעור תשואה (%)
6.3%	6.4%	5.6%	5.6%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ב)
36.6	36.7	37.3	37.9	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

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

שיעור ההיוון הינו 6%.

(ב) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-

55.5 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 52.9 מיליון ש"ח).

⁹ בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

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

נתונים עיקריים אודות הנכס

.א

מספרי השוואה	2024	2024	2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%) ^(א)
31.12.2023	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
255,600	256,200	272,500	273,700	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(ב)
15,292	3,607	3,819	3,857	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
15,351	3,799	3,745	3,849	NOI מותאם (אלפי ש"ח) ^(ג)
(481)	566	16,929 ^(ד)	1,059	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	94%	93%	91%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ה)
5.7%	5.4%	5.6%	5.6%	שיעור תשואה (%)
6.2%	6.1%	5.9%	6.0%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ו)
מסחר - 188 משרדים - 73	מסחר - 188 משרדים - 70	מסחר - 186 משרדים - 69	מסחר - 191 משרדים - 70	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
מסחר - 187 משרדים - לא	מסחר - לא משרדים - לא	מסחר - לא משרדים - לא	מסחר - לא משרדים - לא	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

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

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

ליום 30 ביוני 2024 היו בידי החברה אינדיקציות לפיהן לא נדרשת התאמת השווי לנכס בקרית השרון. האינדיקציות כאמור הינן – מימוש אופציות על פי הסכמי שכירות על ידי שוכרים לתקופות של 5-12 שנים נוספות. בהתאם, שווי הנכס בקרית השרון, בנתניה, בדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח הרבעוני השני לשנת 2024 ובדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה הינו בהתאם לשווי ההוגן שנקבע לנכס על פי הערכת השווי. מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו היוון הכנסות למסחר (שטחים בנויים) וגישת החילוץ ביחס ליתרת זכויות הבניה. שיעור ההיוון הינו בטווח של 5.99% - 8%.

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

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

(ה) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-19 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023, ליום 31 במרץ 2024 וליום 30 ביוני 2024, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-19 מיליון ש"ח).

פרק ג

דוחות כספיים



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש פברואר 2023 הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים:
4 - 5	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6 - 7	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר
8 - 10	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11 - 13	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14 - 36	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 2024 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 מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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, 25 בנובמבר 2024

זיו האפט

רואי חשבון

25 בנובמבר 2024

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

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם על פי תשקיף מדף מחודש פברואר 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 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	2023	2024		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח		ביאור	
				נכסים שוטפים
796,126	657,243	1,048,194		מזומנים ושווי מזומנים
583,510	568,105	679,452	4	ניירות ערך
93,051	-	2,421		השקעות ופקדונות לזמן קצר
11,613	10,060	50,119		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
181,572	154,766	261,757		לקוחות והכנסות לקבל
12,004	19,939	11,604		חייבים ויתרות חובה
2,786	835	1,854		מס הכנסה לקבל
185,267	181,998	268,550		הלוואות לאחרים
359,094	349,570	290,310		מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,225,023	1,942,516	2,614,261		
				נכסים לא שוטפים
-	-	71,580	6(יג)	חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
6,783	6,926	14,485		חייבים לזמן ארוך
159,742	154,727	168,129		השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
98,320	101,257	91,232		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
167,051	173,533	24,706		מלאי מקרקעין
7,115,889	6,647,642	7,766,846	3	נדל"ן להשקעה
7,547,785	7,084,085	8,136,978		
9,772,808	9,026,601	10,751,239		
				25 בנובמבר 2024
גיא בורנשטיין	אורי אלטשולר	מוטי בן-משה		תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ביאור	
	2023	2024		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
237,801	210,511	689,836	4(ב')	התחייבויות שוטפות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,033,475	73,067	1,101,299		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,490	1,483	1,561		חלויות שוטפות בגין חכירות
3,096	2,322	8,133	4	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
34,509	40,989	33,645		ספקים ונותני שירותים
43,732	62,071	73,181		זכאים ויתרות זכות
22,725	28,948	44,497		מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
100,000	-	-		דיבידנד לשלם
437	376	10,682		הפרשות למס
33,383	15,488	30,162		הפרשות בגין התחייבויות אחרות
1,510,648	435,255	1,992,996		
451,599	440,607	482,100		התחייבויות לא שוטפות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,518,379	4,252,645	3,717,356		אגרות חוב
4,485	4,855	3,470		התחייבויות בגין חכירות
5,019	4,936	4,882		הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,021	1,937	2,303		התחייבויות אחרות
813,788	700,796	891,430	5	התחייבויות מסים נדחים
4,795,291	5,405,776	5,101,541		
13,168	13,168	13,168		הון הון המיוחס לבעלים של החברה הון מניות
615,245	615,245	615,245		פרמיה על מניות
1,698	6,767	-		קרן הון מהפרשי תרגום
2,994,469	2,708,052	3,185,271		עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)		מניות באוצר
3,466,612	3,185,264	3,655,716		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
257	306	986		זכויות שאינן מקנות שליטה
3,466,869	3,185,570	3,656,702		סה"כ הון
9,772,808	9,026,601	10,751,239		

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		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
					הכנסות:
387,947	100,336	112,592	293,609	329,739	הכנסות משכירות
155,480	56,036	51,867	122,533	149,248	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
592,296	12,661	25,365	165,285	199,542	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
15,787	2,049	3,102	10,072	13,288	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
-	-	-	-	195,260	על בסיס השווי המאזני, נטו
12,392	-	-	7,692	-	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
					הכנסות אחרות, נטו
<u>1,163,902</u>	<u>171,082</u>	<u>192,926</u>	<u>599,191</u>	<u>887,077</u>	סה"כ הכנסות
					הוצאות ועלויות:
51,784	15,401	15,642	37,768	42,652	אחזקת נכסים
114,933	40,744	36,602	89,223	104,838	עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
12,305	2,597	2,758	9,260	8,345	מכירה ושיווק
49,270	15,095	13,294	38,334	39,252	הנהלה וכלליות
-	-	-	-	172,448	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
<u>228,292</u>	<u>73,837</u>	<u>68,296</u>	<u>174,585</u>	<u>367,535</u>	סה"כ הוצאות ועלויות:
<u>935,610</u>	<u>97,245</u>	<u>124,630</u>	<u>424,606</u>	<u>519,542</u>	רווח מפעולות
(219,765)	(51,253)	(99,194)	(196,308)	(227,814)	הוצאות מימון
73,664	29,334	94,324	60,935	149,559	הכנסות מימון
<u>(146,101)</u>	<u>(21,919)</u>	<u>(4,870)</u>	<u>(135,373)</u>	<u>(78,255)</u>	הוצאות מימון, נטו
789,509	75,326	119,760	289,233	441,287	רווח לפני מסים על ההכנסה
(155,116)	(9,661)	(15,451)	(41,208)	(89,756)	מסים על ההכנסה
<u>634,393</u>	<u>65,665</u>	<u>104,309</u>	<u>248,025</u>	<u>351,531</u>	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		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
634,393	65,665	104,309	248,025	351,531	רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:					
2,912	3,227	-	7,981	-	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
-	-	(4,988)	-	(1,698)	סווג מחדש לרווח והפסד של יתרת הקרן בשל מימוש ההשקעה בחברה הבת
<u>637,305</u>	<u>68,892</u>	<u>99,321</u>	<u>256,006</u>	<u>349,833</u>	סך רווח כולל לתקופה
סך רווח נקי לתקופה מיוחס כדלהלן:					
633,697	65,528	104,092	247,280	350,802	לבעלים של החברה
696	137	217	745	729	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>634,393</u>	<u>65,665</u>	<u>104,309</u>	<u>248,025</u>	<u>351,531</u>	
סך רווח כולל לתקופה מיוחס כדלהלן:					
636,609	68,755	99,104	255,261	349,104	לבעלים של החברה
696	137	217	745	729	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>637,305</u>	<u>68,892</u>	<u>99,321</u>	<u>256,006</u>	<u>349,833</u>	
ש"ח					
רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:					
51.95	5.37	8.53	20.27	28.76	רווח בסיסי ומדולל למניה
<u>12,199</u>	<u>12,199</u>	<u>12,199</u>	<u>12,199</u>	<u>12,199</u>	ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימשה לחישוב לעיל (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	אלפי ש"ח				מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר
			מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים					
3,466,869	257	3,466,612	(157,968)	2,994,469	1,698	615,245	13,168	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)			
349,833	729	349,104	-	350,802	(1,698)	-	-	תנועה במהלך התקופה של 9 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2024:			
(160,000)		(160,000)	-	(160,000)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לתקופה דיבידנד שהוכרז ושולם			
3,656,702	986	3,655,716	(157,968)	3,185,271	-	615,245	13,168	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)			
3,617,381	769	3,616,612	(157,968)	3,141,179	4,988	615,245	13,168	יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)			
99,321	217	99,104	-	104,092	(4,988)	-	-	תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2024:			
(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לתקופה דיבידנד שהוכרז ושולם			
3,656,702	986	3,655,716	(157,968)	3,185,271	-	615,245	13,168	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	אלפי ש"ח					מניות רגילות
			מניות באוצר	עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות		
3,029,564	(439)	3,030,003	(157,968)	2,560,772	(1,214)	615,245	13,168	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
								תנועה במהלך התקופה של 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>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>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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

תנועה במהלך השנה:

רווח כולל השנה

דיבידנד שחולק

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
323,092	64,872	147,520	251,285	425,741
4,076	(449)	(648)	4,985	(2,262)
327,168	64,423	146,872	256,270	423,479
3,274	621	-	2,532	-
(127,775)	(27,970)	(25,998)	(86,698)	(449,685)
(701)	2,283	(38,117)	852	(38,265)
-	-	(8,936)	-	(53,244)
-	-	-	-	10,000
(152,919)	(81,887)	(8,050)	(99,372)	(29,450)
115,122	37,438	8,984	78,405	26,765
(162,999)	(69,515)	(72,117)	(104,281)	(533,879)
(120,858)	(9,599)	(11,401)	(71,504)	(73,438)
(100,000)	-	(60,000)	(100,000)	(260,000)
210,590	-	128,041	-	218,256
(322,782)	-	-	(249,784)	-
91,628	46,914	469,814	62,113	451,618
68,900	22,900	16,500	50,100	54,400
(33,839)	(5,343)	(7,847)	(23,768)	(23,539)
(4,930)	-	-	(4,930)	(804)
(1,502)	(378)	(409)	(1,121)	(1,207)
(212,793)	54,494	534,698	(338,894)	365,286
(48,624)	49,402	609,453	(186,905)	254,886
843,772	607,706	441,201	843,772	796,126
978	135	(2,460)	376	(2,818)
796,126	657,243	1,048,194	657,243	1,048,194

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

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

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה הפרשי שער בגין מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

רבע כחול נדל"ן בע"מ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

789,509	75,326	119,760	289,233	441,287	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(592,296)	(12,661)	(25,365)	(165,285)	(199,542)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(15,787)	(2,049)	(3,102)	(10,072)	(13,288)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
7,350	1,150	350	6,650	4,900	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
34,708	8,932	7,927	28,546	29,866	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
(34,688)	(20,982)	(83,602)	(29,983)	(118,086)	שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים
106,544	23,052	26,482	73,625	80,665	בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
96,775	20,831	64,556	104,481	135,490	הוצאות ריבית
11,020	2,786	2,772	8,243	8,266	הוצאות מימון אחרות, נטו
					פחת והפחתות
403,135	96,385	109,778	305,438	369,558	
(105,001)	(37,441)	(24,309)	(78,195)	(80,185)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
-	-	-	-	(105,140)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
27,221	6,357	4,187	19,152	(7,138)	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין שהתקבלה
14,274	14,686	12,908	23,860	211,129	בשטרי חוב
(5,021)	(12,428)	(2,800)	1,459	(3,772)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(30,595)	(10,975)	32,024	(24,372)	21,772	ירידה במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
19,079	8,288	15,732	3,943	19,517	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(80,043)	(31,513)	37,742	(54,153)	56,183	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות והכנסות
					מראש
					עלייה בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין
					התחייבויות אחרות
323,092	64,872	147,520	251,285	425,741	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	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

93,051	-	415	-	2,421
-	-	-	-	105,140
100,000	-	-	-	-

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

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

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

110,717	24,233	68,010	114,552	139,556
---------	--------	---------------	---------	----------------

הצמדה למדד, ריבית 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 2024

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

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

הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני (להלן - "הקבוצה").

למועד הדוחות הכספיים, החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע" או "אלון רבע כחול"), שהינה תאגיד מדווח, בשליטה של מר מוטי בן משה, אשר בבעלותה 56.30% מהון המניות של החברה. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מוטי בן-משה ("אקסטרה אחזקות"), מחזיקה בכל מניותיה המונפקות של אלון רבע וכן מחזיקה ב- 2.06% מהון המניות של החברה במישרין. מר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ומכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

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

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות:

החברה -	רבע כחול נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת.
החברה האם -	אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון רבע" או "אלון רבע כחול" או "החברה האם").
קבוצת אלון רבע -	אלון רבע וחברות הבת שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
	ישויות בשליטה משותפת - ישויות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות -	חברות בנות או ישויות בשליטה משותפת.
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
רבע נדל"ן היצירה -	חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, שהוקמה לצורך פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.
צד קשור -	כהגדרתו ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר -	דולר של ארה"ב.

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 (*)	שיעור השינוי באחוזים:
	בבניה למסחר ולמשרדים (*)	מדד תשומה בבניה (*)		
2.29	2.30	1.69	3.52	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
(1.30)	1.33	0.99	1.59	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
8.67	0.97	1.65	3.25	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
3.35	(0.56)	0.15	0.77	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
3.07	1.61	1.96	3.34	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(*) המדד הידוע

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות הביניים של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופות הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023 והביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. אומדנים

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

ג. המדיניות החשבונאית

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. תקני חשבונאות חדשים טרם יישומם

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

2. תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים - תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים (להלן: "התיקונים ל-IFRS 7 ול-IFRS 9", או "התיקונים")
התיקונים שפורסמו במאי 2024 נועדו להבהיר באיזה מועד חברה נדרשת להכיר או לגרוע נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות, וכן לפתח דרישות חדשות על מנת לאפשר לחברה (כבחירה חשבונאית) לגרוע התחייבות פיננסית, שתסולק במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית, לפני מועד הסליקה. בנוסף, בוצעו תיקונים שנועדו להבהיר כיצד יש ליישם את הדרישות בהנחיות היישום של IFRS 9, בהערכה האם תזרימי המזומנים החוזיים של נכס פיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה (תנאי SPPI), המאפשרים סווגם והצגתם כנכס פיננסי בעלות מופחתת, או שהינם כוללים תנאים אקסוגניים המשנים את אותם תשלומים ואינם מבוססים על שינויים בסיכון, ואשר מונעים סווג זה. במסגרת זו, גם בוצעו תיקונים המבהירים את יישום אותן דרישות בהתייחס לנכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse) וכן, למכשירים צמודים לפי חוזה (contractually linked instruments).
התיקונים ל-IFRS 7 ול-IFRS 9 ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, לרבות יישום חלקי של חלק מהנושאים, תוך מתן גילוי לכך.
החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים ל-IFRS 7 ול-IFRS 9 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה במהלך התקופה:

סך הכל	סך הכל	סך הכל	נדל"ן			נדל"ן מניב
			להשקעה	בהקמה	מקדמות על חשבון נדל"ן	
בשנת						
2023	2023	2024				
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח						
6,397,108	6,397,108	7,115,889	134,146	758,407	6,223,336	יתרה לתחילת התקופה
94,874	69,454	382,808	-	56,581	326,227	שינויים במהלך התקופה: רכישות, השקעות ופיתוח (2)
31,611	15,795	68,607	68,607	-	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה (3)
592,296	165,285	199,542	-	76,138	123,404	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ג)
7,115,889	6,647,642	7,766,846	202,753	891,126	6,672,967	יתרה לתום התקופה

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה ואחרים

כולל בעיקר את זכויות החברה בחכירה לדורות מעיריית תל אביב בשטחי המסחר והתעסוקה וכן שטחים יחסיים בחניון של הפרויקט המוקם ברחוב תוצרת הארץ, שירשמו על שם החברה. זכויות החברה כוללות שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 32 אלפי מ"ר לשיווק ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. באשר להתקשרות להקמת הפרוייקט אשר מצוי בשלבי הקמה מתקדמים - ראה ביאור 20א' (1) בדוחות הכספיים השנתיים. בתקופת הדוח הושקעו עלויות בנכס המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ. באשר להשכרת שטחי המשרדים בפרויקט - ראה ביאור 6ה'.

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

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

ב. שוכרים מהותיים

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

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מעריכי שווי מוסמכים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים וסיווגים שהוערכו. בתקופת הדוח ערכה החברה הערכת שווי לפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ, העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מהתקשרות בהסכם שכירות שנחתם בתקופת הדוח, ביחס לתשע קומות משרדים בפרויקט (בביאור זה: "הסכם השכירות") לגביהן הופחת שיעור ההיוון לתקופת ההשכרה הראשונה ב- 0.5%; מעדכון שטח קומות משרדים בהתבסס על מדידה עדכנית שנערכה (בתוספת העמסה בניינית שסוכמה במסגרת הסכם השכירות) המשקף גידול בשטחי קומת משרדים ביחס לשטח עליו התבססה הערכת שווי קודמת וכן מהתקדמות בפועל של הקמת הפרויקט הנדון; לפרטים נוספים ראה ביאור 6' להלן.

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. אומדני שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים:

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
ליום 30 בספטמבר 2024				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך
679,175	3,710	-	675,465	נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
277	-	277	-	
679,452	3,710	277	675,465	סך נכסים
				סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)
8,133	-	8,133	-	

(*) ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 178.6 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 83.5 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, הינה בסך של כ- 10.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ביחס לעסקאות גידור על חייבים לזמן קצר וארוך בקשר למכירת הזכויות בקרקע בסיאטל, ראה ביאור 6(ג) להלן. יצוין כי לאחר תקופת הדוח ועד לסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשם שערך חיובי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 63 מיליון ש"ח.

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
566,731	3,824	-	562,907	השקעה במניות לא סחירות
1,163	1,163	-	-	נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
211	-	211	-	
568,105	4,987	211	562,907	סך נכסים
				סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)
2,322	-	2,322	-	

(*) ליום 30 בספטמבר 2023 היתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 146 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 74.5 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023 המשמש להשקעה בניירות ערך כנגד שעבוד התיק, היתה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. אומדני שווי הוגן (המשך)

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

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך

השקעה במניות לא סחירות

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או

הפסד

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים המאוחדים ושווים ההוגן של קבוצת 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	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
4,559,617	4,351,821	4,847,919
4,283,602	4,050,454	4,652,382
486,885	479,296	517,868
483,835	474,365	516,864
-	-	468,345
-	-	464,046

אגרות חוב

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

הלוואות לזמן ארוך

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

ניירות ערך מסחרים (סדרה 1) (ביאור 6ט')

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 5 - מסים על ההכנסה

חישוב המסים על ההכנסה בתקופת הדוח מבוסס על האומדן הטוב ביותר של הממוצע המשוקלל של שיעור מס ההכנסה החזוי לשנת הכספים המלאה. שיעור המס השנתי הממוצע הצפוי לקבוצה לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024 הינו 23%.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק

ביום 31 במרץ 2024, החברה התקשרה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה (בביאור זה: "השותף") במסמך עקרונות למסחר לרכישת חלק מזכויות השותף במקרקעין הידועים כ"מתחם שפע" בעיר בני ברק, בגוש 6192 חלקות 195-200, 203-209, 388-390, 507-509, 554 ו-555 וחלק מחלקה 387 בגוש 6192 (בביאור זה: "המקרקעין") ובמסמך עקרונות להלוואה.

זכויות השותף במקרקעין נרכשו על ידו מצד שלישי (בביאור זה: "המוכרת") על פי הסכם רכישה בתמורה לסך של 570 מיליון ש"ח אשר למועד זה טרם שולמה במלואה (בביאור זה: "הסכם הרכישה").

על פי התב"ע החלה על המקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, מסחר ותעסוקה.

בכוונת החברה והשותף לקדם פרויקט בעירוב שימושים בהיקף של כ- 22,000 מ"ר מסחר ותעסוקה וכן 388 יח"ד למגורים.

הסכם הלוואת הביניים

ביום 14 במרץ 2024, התקשרו החברה וצד שלישי שאינו צד קשור לחברה שהינו תאגיד המחזיק במלוא המניות והשליטה בשותף (בביאור זה: "הלווה"), בהסכם להעמדת הלוואת ביניים בסך של עד 50 מיליון ש"ח (בביאור זה, בהתאמה: "הלוואת הביניים") ו-"הסכם הלוואת הביניים"). הלוואת הביניים תישא ריבית בשיעור הקבוע בהסכם הלוואת הביניים. להבטחת התחייבויות הלווה על פי הסכם הלוואת הביניים, ובכלל זה פירעון הלוואת הביניים נוצרו ונרשמו בטוחות לטובת החברה.

נכון למועד הדוח, החברה העמידה ללווה הלוואה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח בתוספת ריבית. הלוואת הביניים מוצגת בסעיף "הלוואות לאחרים" במסגרת הרכוש השוטף.

לאחר תקופת הדוח, ביום 6 באוקטובר 2024 התקשרה החברה בהסכמים מחייבים מפורטים עם השותף, שעיקר תנאיהם יפורטו להלן.

הסכם מכר

בהתאם להסכם המכר, החברה תרכוש מהשותף כ-10.52% חלקים במושע במקרקעין, המקנות לחברה את מלוא (100%) הזכויות למסחר ותעסוקה וכל שימוש ביעוד מניב אחר, ככל שחל, במקרקעין (קרי, כל זכויות בשימוש מניב שאינו מיועד למגורים) (בביאור זה: "הסכם המכר") ו-"הזכויות למסחר" או "הממכר", בהתאמה). זכויות השימוש במקרקעין מוגדרות בתכניות בנין העיר החלות על המקרקעין.

בעבור רכישת הזכויות למסחר, תשלם החברה לשותף סך של 60 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, בשלושה תשלומים, כשהתשלום העיקרי ישולם עד 30 ימים לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט שיבנה על המקרקעין, ובכפוף להתקיימות תנאים מצטברים הקבועים בהסכם המכר. לחברה הזכות להקדים את תשלום יתרת התמורה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

החזקה בממכר תימסר לחברה במועד בו יקבל השותף את החזקה במקרקעין (מהמוכרת עמה התקשר בהסכם הרכישה (כהגדרתו לעיל)), כשהזכויות בממכר 'נקיות וחופשיות'.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק (המשך)

בד בבד עם החתימה על הסכם המכר, חתמו החברה והשותף על הסכם לביצוע בנייה משותפת. הסכם זה מסדיר את חלוקת האחריות בין החברה לבין השותף בכל הקשור לתכנון וביצוע הקמת פרויקט משותף על המקרקעין (בביאור זה: "פרויקט" ו-"הסכם הבנייה המשותפת", בהתאמה). הסכם הבנייה המשותפת כולל מגננות חלוקת הוצאות בין החברה לשותף, אשר קובע, במהותו, כי חובות והתחייבויות הצדדים בהקמת הפרויקט ובכל הסכם ו/או התחייבות אשר יחתמו בקשר עם הבניה המשותפת, יהיו בהתאם לחלקם היחסי בסך הוצאות הפרויקט (חלק המגורים מחד, וחלק המניב מאידך) על פי דוח האפס ודוחות הליווי של הפרויקט. בהתאם לכך, הפעילות הקשורה להקמת הנדל"ן המניב תקבל ביטוי בדוחות הכספיים של החברה.

בנוסף, קובע הסכם הבנייה המשותפת כי ניהול הבניה המשותפת ייעשה באמצעות ועדת היגוי משותפת (בביאור זה: "ועדת ההיגוי"), שתכלול 2 נציגים מטעם החברה ו-2 נציגים מטעם השותף. ככלל, החלטות בוועדת ההיגוי תתקבלנה במשותף ואולם החלטות ביחס לחלק המסחר בפרויקט אשר ייוחד לחברה, תתקבלנה על-ידי נציגי החברה בוועדת ההיגוי לבדם.

בהסכם הבנייה המשותפת נקבעה, בין היתר, חלוקת האחריות בין הצדדים וזכאות כל אחד מהצדדים לחלקו בדמי ניהול נקבוע בהסכם האמור.

לצורך מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט, הצדדים יתקשרו עם גורם מממן.

הסכם ההלוואה

בהתאם להסכם הלוואה זה (בביאור זה: "הסכם ההלוואה"), החברה תעמיד לשותף מסגרת אשראי בגובה הסכומים הנוספים הנדרשים לשותף לשם העמדת חלקו בהון העצמי אשר יידרש לצורך מימון השלמת רכישת המקרקעין מאת המוכרת, והקמת הפרויקט (בביאור זה: "ההלוואה"), מעבר להון עצמי ראשוני או מוגדל שיועמד על ידי השותף (בסכומים מסוימים המוגדרים בהסכם ההלוואה).

למועד אישור הדוחות הכספיים, להערכת החברה, סכום ההלוואה צפוי להיות בטווח שבין סכום שאינו מהותי לבין סך של כ-60 מיליון ש"ח. גובה ההלוואה הסופי בפועל תלוי משתנים ובכלל זה – תנאי הסכם ליווי כפי שיגובשו עם גורם מממן, המושפעים מתנאי השוק ומהסביבה הכללית. לפיכך, למועד אישור הדוח, אין וודאות לגבי חלק ההון העצמי שיידרש מצד החברה והשותף, ובהתאם – אין וודאות ביחס לגובה ההלוואה.

מועד פירעון ההלוואה, לרבות הריבית בגינה, יהיה עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט. ההלוואה תישא ריבית נקבוע בהסכם ההלוואה.

פירעון מלוא ההלוואה יתבצע ממקורות ובסדר כמפורט בהסכם ההלוואה. ככל ולא תיפרע ההלוואה במועד כאמור יחולו הוראות הקבועות בהסכם לעניין זה.

התנאים העיקריים להעמדת ההלוואה על פי הסכם ההלוואה הינם, בין היתר, חתימת הצדדים על הסכם המכר והסכם הבנייה המשותפת, ורישום בטוחות שונות המפורטות בהסכם ההלוואה להבטחת התחייבויות השותף על-פי הסכם ההלוואה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק (המשך)

עוד הוסכם בין הצדדים במסגרת הסכם ההלוואה, כי הוראות הסכם הלוואת הביניים (כהגדרתו לעיל) יחולו, גם ביחס לכל סכום שהועמד ו/או יועמד לפי שיקול דעת החברה מכח הסכם הלוואת הביניים ו/או בקשר אליו, מעבר למסגרת הלוואת הביניים (דהיינו - מעבר ל - 50 מיליון ש"ח).

על-פי הסכם ההלוואה ניתנה לחברה אופציה להקצאת מניות רגילות של השותף בערכן הנקוב, וזאת בהיקף ותנאים הקבועים בהסכם ההלוואה.

ההלוואה הנוספת

כמו כן, בהתאם להסכם ההלוואה, בכפוף להתקיימות תנאים מצטברים שנקבעו בהסכם ההלוואה, תעמיד החברה לשותף הלוואה נוספת, בסך של כ-330 מיליוני ש"ח, וכן סכומים נוספים ככל שהדבר יידרש לפי שיקול דעת החברה בקשר עם הסכם הרכישה מכוחו נרכשו על ידי השותף הזכויות במקרקעין (ביאור זה: "**ההלוואה הנוספת**"). ההלוואה הנוספת תישא ריבית כקבוע לגביה בהסכם ההלוואה.

החברה והשותף פועלים להתקשרות עם גורם מממן לצורך החלפת ההלוואה הנוספת ופירעונה המלא, ככל הניתן, על פי הסכמות בין השותף והחברה, עד ליום 31.12.2024. שיעור הריבית שיחול ביחס לתקופה שהחל מתום 45 ימים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, ועד למועד פירעון ההלוואה הנוספת במלואה בפועל (קרן וריבית ההלוואה הנוספת), יעמוד בעינו והכל אלא אם כן יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים בנוגע לשיעור הריבית בגין ההלוואה הנוספת.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק (המשך)

בהתאם להסכם ההלוואה (הכולל הוראות ביחס להלוואה הנוספת כאמור), להבטחת פירעון מלוא סכום ההלוואה הנוספת יועמדו לטובת החברה, מבלי לגרוע מהבטחות בקשר להלוואה, בטוחות שונות - יצירה ורישום משכנתא על המקרקעין כהגדרתם לעיל (למעט חלקה 387 שבגינה תירשם חלף כך, הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא) (בביאור זה: **"המשכנתא להבטחת ההלוואה הנוספת"**); וכן - חתימה על מסמכי ערבות באופן כמפורט בהסכם (בביאור זה: **"ערבויות ההלוואה הנוספת"**), כך שמסמכי ערבות אלו יבטיחו גם את ההלוואה הנוספת. על-פי הסכם ההלוואה נקבע כי, למעט הוראות מסוימות שהוחרגו במפורש (המתייחסות לבטוחות ולריבית), כלל הוראות הסכם ההלוואה יחולו על ההלוואה הנוספת.

להבטחת פירעון מלוא סכום ההלוואה הנוספת, נרשמה לטובת החברה המשכנתא להבטחת ההלוואה הנוספת ונחתמו מסמכי ערבויות ההלוואה הנוספת. יצוין כי המשכנתא להבטחת ההלוואה הנוספת נרשמה מדרגה שלישית והיא עתידה להפוך למשכנתא מדרגה ראשונה.

חלק ההלוואה הנוספת, בסך של כ- 330 מיליוני ש"ח, הועמד על ידי החברה לשותף ביום 27 באוקטובר 2024. כמו-כן הועמדו עד למועד אישור הדוח סכומים נוספים לרבות לצורך תשלומי מע"מ.

למועד אישור הדוח, יתרת קרן ההלוואה הנוספת הינה בסך של כ- 423 מיליוני ש"ח (מתוכם כ-56 מיליוני ש"ח צפויים להתקבל בידי החברה עד סוף השנה כהחזרי מע"מ).

יצוין כי בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בהסכם ההלוואה, הלוואת הביניים שהועמדה ו/או תועמד על פי הסכם הלוואת הביניים, תיפרע ללא העברת כספים בפועל ותהפוך לחלק מההלוואה (כהגדרתה לעיל) באופן כמפורט בהסכם ההלוואה.

יצוין כי על פי הסכם ההלוואה, בנוסף למלוא רווחי המסחר להם זכאית החברה מכוח חלקה במקרקעין, שנרכש במסגרת הסכם המכר, ובנוסף לזכאות החברה להחזר של קרן ההלוואה וכן לריביות מכוח הסכם ההלוואה, החברה תהיה זכאית לקבל תשלום נוסף מאת השותף, אשר ישלם את חלקה של החברה ברווחי הפרויקט כולו ל-56.5% מרווחי הפרויקט (כהגדרת מונח זה בהסכם ההלוואה), ובכל מקרה לא פחות מאחוז שנקבע מ'מחזור הפרויקט', כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה.

הליך משפטי שנקט בעל מניות במוכרת

הסכם הרכישה (שבין השותף למוכרת, כהגדרתו לעיל) אושר על ידי בית המשפט הכלכלי בגדר הליך במסגרתו תבע אחד מבעלי המניות במוכרת (בביאור זה: **"התובע"**) בעלי מניות אחרים במוכרת (בביאור זה: **"ההליך"**). יצוין, כי כפי שנמסר לחברה, בעלי מניות הרוב במוכרת ודירקטוריון המוכרת, אישרו את העסקה נשוא הסכם הרכישה.

בסמוך למועד אישור הדוח, נודע לחברה כי התובע הגיש ביום 12 בנובמבר 2024, בגדר ההליך, בקשה לסעדים זמניים, במעמד צד אחד, המופנים כלפי הנתבעים בהליך (שהחברה או השותף אינם נמנים עמם) כנגד ביצוע דיספוזיציה במקרקעין וכנגד חתימה על מסמכים לשם הכנסת מממן לעסקה. בית המשפט לא העניק צווים במעמד צד אחד וקבע את הבקשה לדיון. החברה או השותף לא צורפו כמשיבים לבקשה והם עתרו לצרפם כמשיבים ובקשה זו התקבלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. רכישת יתרת הזכויות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השרון בנתניה

ביום 29 בפברואר 2024, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת יתרת הזכויות בנכס מניב ברעננה ובנכס מניב בקריית השרון בנתניה ("הנכסים"), בהם החזיקה החברה ב-50% מהזכויות (בכל אחד מהם). ביום 18 באפריל 2024 הושלמו העסקאות כך שהחברה מחזיקה במלוא הזכויות (100%) בכל אחד מהנכסים.

התמורה הכוללת על פי ההסכמים הינה 290 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ("סכום התמורה הכולל"), מתוכה סך של 170 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות בנכס ברעננה וסך של 120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות בנכס בקריית השרון בנתניה. ביום 18 באפריל 2024, הושלמו העסקאות כאמור והחברה השלימה את תשלום מלוא התמורה. כמו כן, במהלך הרבעון השני לשנת 2024 החברה שילמה מס רכישה כדין וכן הוצאות עסקה נלוות בסכום שאינו מהותי בגין רכישת הנכסים.

ההסכמים כוללים הוראות בדבר אחריות ושיפוי (כנהוג בהסכמי מכר מסוג זה). עם השלמת העסקאות החברה זכאית למלוא הזכויות וקיבלה על עצמה את מלוא החובות על פי הסכמי השכירות והסכמים אחרים בקשר עם הנכסים וזאת החל מיום 1 בינואר 2024.

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

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בעדכונים להסכמי השכירות עם קרפור-מגה ראה ביאור 3ב' לעיל וביאור 22 בדוחות הכספיים השנתיים.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בעדכונים להסכמי השכירות עם שוכר נוסף, ראה ביאור 32ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

ד. חלוקת דיבידנד

ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח בגין שנת 2023, אשר שולם במהלך הרבעון השני לשנת 2024, סכום הדיבידנד למניה הינו כ- 8.20 ש"ח.

ביום 3 ביולי 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 22 ביולי 2024, סכום הדיבידנד למניה הינו כ- 4.92 ש"ח.

לאחר תקופת הדוח, בחודש נובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 120 מיליון ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 15 בדצמבר 2024, סכום הדיבידנד למניה הינו כ- 9.84 ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר אישור מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2024 ראה ביאור 21 ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

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

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

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

1. מימון ספציפי לפרויקט אשרמן

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

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

בחדש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק דירות המגורים בפרויקט. למועד הדוח נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נחתמו 75 הסכמי מכר דירות, בהיקף כספי מצטבר של כ-239,442 אלפי ש"ח (לפני מע"מ). הסכמי מכר דירות אלה, מותנים בתנאים מתלים שחלקם טרם התקיימו למועד אישור הדוחות הכספיים.

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

ח. בהמשך לאמור בביאור 17ג' (4) לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח, הועברה מלוא התמורה אשר היוותה חלק מיתרת כספי תמורת הרחבת הסדרה מחדש דצמבר 2023, מחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לחברה, וזאת לאחר שהושלם רישום השעבודים על 8 נכסי מקרקעין כנדרש. לאחר תקופת הדוח, ביום 31 באוקטובר 2024, בוצע פרעון חלקי של קרן אגרות החוב בהיקף של 246,173 אלפי ש"ח ע.נ.

ט. בחדש יולי 2024, הנפיקה החברה לראשונה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף כולל של 463,953 אלפי ש"ח ע.נ. לאחר שמעלות דירגה ניירות ערך אלו בדירוג של A-1+. קרן ניירות הערך המסחריים נושאת ריבית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית, בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.25% (4.75% למועד הנפקת הסדרה). הקרן והריבית יועמדו לפירעון סופי בתשלום אחד ביום 3 ביולי 2025.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

1. בחודש יולי 2024 השלימה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת קיימת, על סך 34,437 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בתמורה לסך 39,000 אלפי ש"ח, והקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת קיימת, על סך של 80,983 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בתמורה לסך 89,000 אלפי ש"ח. סך של כ- 0.6 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת הרחבת אגרות חוב (סדרה ז') נותר בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') וייעשה בהם שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה ז'). סך של כ- 1.8 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') נותר בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וייעשה בהם שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה ח').

יא. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, בחודש נובמבר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף של אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בסך של 540,148 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה כוללת נטו בסך של כ-535,623 אלפי ש"ח.

יב. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 7 בנובמבר 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, וזאת על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2023, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה י') בהיקף כולל של 411,616 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו בסך של כ-364,754 אלפי ש"ח. ביום 6 בנובמבר 2024 פרסמה מעלות דירוג AA להנפקת אגרות החוב בהיקף של עד 483 מיליון ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בעשרים וחמישה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן הבא: תשלום ראשון שישולם ביום 31 במרץ 2027 יהיה בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; 12 תשלומים שישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2028 ועד 2033 ויהיו בשיעור של 3.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; 6 תשלומים שישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2034 עד 2036 ויהיו בשיעור של 3% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; 6 תשלומים שישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2037 ועד 2039 ויהיו בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

אגרות החוב (סדרה י') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2024, נושאות ריבית שנתית צמודה, בשיעור של 1.50%. שיעור הריבית האפקטיבית בהנפקה הינה כ-3.40%.

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י'), תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2039 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 31 במרץ 2025, אשר חושב בגין התקופה שהחלה מיום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה י') והמסתיימת במועד התשלום הראשון. בתנאי אגרות החוב (סדרה י') נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה י') ו/או קיטון בהון העצמי.

אגרות חוב (סדרה י') תהיינה מובטחות בשעבודם של 6 נכסים. החברה פועלת לרישום השעבודים על הבטוחות, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כספי תמורת הנפקה של אגרות החוב (סדרה י'), מופקדים בחשבון הנאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') וטרם הועברו לחברה, וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על נכסים אלה. מובהר כי בהתאם לשטר הנאמנות, ככל שלא ניתן יהיה לשעבד בפרק הזמן שנקבע לכך אחד או יותר מבין 4 נכסים מסוימים מתוך 6 הנכסים, תהיה רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרשום שיעבוד על נכס אחר מבין הנכסים שהוגדרו לכך בנספח ג' לשטר הנאמנות. בשטר הנאמנות נקבעו אמות מידה פיננסיות כדלקמן: (1) הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-21%. (3) 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 בשטר הנאמנות (סדרה י') כשהוא מוכפל ב-0.85 ("השווי הבטוחתי").

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יג. בהמשך לאמור בביאורים 9ה(5) ו-20ב(2) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 במאי 2024 התקשר תאגיד בבעלותה המלאה של החברה במזכר עקרונות מחייב עם הרוכש, למכירת הזכויות בקרקע בסיאטל ("מזכר העקרונות").

ביום 27 ביוני 2024 התקשרו תאגיד בבעלותה המלאה של החברה וצד שלישי שאינו צד קשור ("הרוכש"), בהסכמים מפורטים, לפיהם, בין היתר, הזכויות בקרקע בסיאטל יועברו לרוכש בתמורה לסך של 52 מיליון דולר, כאשר 24 מיליון דולר שולמו במזומן ו-28 מיליון דולר בשטר חוב הנושא ריבית פריים של ארה"ב, בפריסה ל-3 שנים ("ההסכמים").

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

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

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

לאור האמור לעיל, במסגרת עסקת המכירה הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח לפני מס, בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2024 הוחלט לנקוט בהליכי פירוק מרצון של שני התאגידים המוחזקים על ידי החברה בארה"ב, והעברת נכסיהם לחברה כך שבאותו מועד החברה מימשה את יתרות ההשקעה למול החברה הבת. כחלק מתהליך המימוש, נפרעו שטרי ההון שהועמדו על ידי החברה לחברה הבת, בנוסף, החברה בת המחתה את ההלוואה שניתנה לרוכש הקרקע בסיאטל לחברה. במסגרת זו, סווגה החברה מחדש לדוח רווח והפסד את יתרת הקרן מתרגום הדוחות הכספיים של החברה הבת.

כמו כן, החברה ביצעה עסקאות גידור על הדולר בגין ההלוואה שניתנה לרוכש הקרקע בסיאטל לתקופה של 3 שנים בסך כולל של 32 מיליון דולר (קרן ההלוואה בתוספת ריבית).

יד. לאחר תקופת הדוח, ביום 25 בנובמבר 2024, אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ את דירוג החברה לטווח ארוך (AA-\stable) ולטווח קצר (+ilA-1), את דירוג אגרות החוב המובטחות של החברה (ilAA), אגרות החוב הלא מובטחות (-ilAA) ואת דירוג ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (+ilA-1).

ביאור 7 - מגזרי פעילות

א. כללי -

הנהלת הקבוצה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

(1) מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות וחברות בשליטה משותפת שההשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

בשל אופייה העסקי של החברה מגזר זה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה וחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים, וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

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

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות -

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
342,571	149,248	-	(12,832)	478,987
295,914	44,410	-	(8,827)	331,497
207,436	-	-	(7,894)	199,542
464,807	42,238	-	(14,264)	492,781
				13,473
				13,288
				(78,255)
				(89,756)
				351,531

הכנסות

רווח גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

ליום 30 בספטמבר 2024

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח				
8,245,588	795,002	1,765,535	(54,886)	10,751,239
1,508,399	271,705	5,370,305	(55,872)	7,094,537

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
117,288	51,867	-	(4,696)	164,459
100,112	15,265	-	(3,162)	112,215
26,425	-	-	(1,060)	25,365
113,587	14,971	-	(3,516)	125,042
			(3,514)	3,102
			(4,870)	(15,451)
				104,309

הכנסות

רווח גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הכנסות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

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	התאמות למאוחד	סה"כ
		(בלתי מבוקר)		
		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

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

ליום 30 בספטמבר 2023

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
		(בלתי מבוקר)		
		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 2024

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 2024

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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

הכנסות
רווח גולמי
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הוצאות מימון, נטו
מסים על ההכנסה
רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר 2023

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

נכסי מגזר
התחייבויות מגזר

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 2024

(בלתי מבוקר)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
3 - 4	נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
5 - 6	נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
7 - 9	נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
10 - 11	מידע נוסף ליום 30 בספטמבר 2024

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2024 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, 25 בנובמבר 2024

זיו האפט

רואי חשבון

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
780,558	632,393	1,016,080	מזומנים ושווי מזומנים
583,510	568,105	679,452	ניירות ערך
93,051	-	2,421	השקעות ופקדונות לזמן קצר
202	1,293	40,030	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
17,057	24,183	14,728	לקוחות והכנסות לקבל
5,903	5,625	4,437	חייבים ויתרות חובה
2,651	2,187	1,719	מס הכנסה לקבל
185,267	181,998	267,727	הלוואות לאחרים
127,342	110,666	119,080	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
12,655	18,427	8,641	הלוואות לחברות מוחזקות
1,808,196	1,544,877	2,154,315	
			נכסים לא שוטפים
-	-	71,580	הלוואות לאחרים לזמן ארוך
199	334	7,926	חייבים לזמן ארוך
817,324	728,343	845,650	השקעות בחברות מוחזקות
1,848,101	1,866,113	1,721,717	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
15,069	15,945	13,903	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
4,883,029	4,499,172	5,500,087	נדל"ן להשקעה
7,563,722	7,109,907	8,160,863	
9,371,918	8,654,784	10,315,178	

25 בנובמבר 2024

גיא בורנשטיין	אורי אלטשולר	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
87,192	79,827	495,010
1,033,475	73,067	1,101,299
1,490	1,483	1,561
3,096	2,322	8,133
13,443	17,236	15,588
31,061	50,367	64,027
-	-	35,124
100,000	-	-
2,902	-	-
20,917	3,022	17,696
1,293,576	227,324	1,738,438
388,763	375,269	427,188
3,518,379	4,252,645	3,717,356
4,485	4,855	3,470
1,795	1,711	2,057
-	-	4,148
698,308	607,716	766,805
4,611,730	5,242,196	4,921,024
3,466,612	3,185,264	3,655,716
9,371,918	8,654,784	10,315,178

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות בגין חכירות
 התחייבויות אחרות
 עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות
 התחייבויות מסים נדחים

הון המיוחס לבעלים של החברה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
					הכנסות:
232,962	59,844	71,083	175,541	208,369	הכנסות מדמי שכירות
7,897	7,969	9,676	7,969	19,986	הכנסות ממכירת דירות
504,181	13,525	23,761	161,684	171,670	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
745,040	81,338	104,520	345,194	400,025	סה"כ הכנסות
					הוצאות ועלויות:
10,806	8,782	3,924	12,012	10,955	אחזקת נכסים
5,108	-	6,855	-	13,655	עלות דירות שנמכרו
1,504	-	800	-	1,689	מכירה ושיווק
35,100	11,692	11,150	27,286	33,314	הנהלה וכלליות
52,518	20,474	22,729	39,298	59,613	סה"כ הוצאות ועלויות:
692,522	60,864	81,791	305,896	340,412	רווח מפעולות
(206,233)	(47,683)	(95,256)	(186,614)	(215,652)	הוצאות מימון
103,210	36,707	103,860	83,006	184,667	הכנסות מימון
(103,023)	(10,976)	8,604	(103,608)	(30,985)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
589,499	49,888	90,395	202,288	309,427	רווח לפני מסים על ההכנסה
(125,409)	(6,639)	(15,088)	(34,064)	(68,838)	מסים על ההכנסה
464,090	43,249	75,307	168,224	240,589	רווח לאחר מסים על ההכנסה
169,607	22,279	28,785	79,056	110,213	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
633,697	65,528	104,092	247,280	350,802	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		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
633,697	65,528	104,092	247,280	350,802	רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה
2,912	3,227	(4,988)	7,981	(1,698)	רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:
636,609	68,755	99,104	255,261	349,104	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס 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	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
289,322	63,508	128,975	219,133	286,324
5,838	-	(165)	6,303	(745)
295,160	63,508	128,810	225,436	285,579
3,274	621	-	2,532	-
(124,920)	(26,387)	(23,436)	(83,714)	(444,100)
-	-	(8,137)	-	(52,446)
-	-	-	-	10,000
978	373	(39,545)	(113)	(39,828)
(65,000)	-	-	(65,000)	-
-	-	76,409	-	76,409
155,181	11,594	16,166	133,399	62,970
(152,919)	(81,887)	(8,050)	(99,372)	(29,450)
115,122	37,438	8,984	78,405	26,765
(68,284)	(58,248)	22,391	(33,863)	(389,680)
(108,651)	(6,357)	(7,063)	(62,879)	(60,794)
(100,000)	-	(60,000)	(100,000)	(260,000)
210,590	-	128,041	-	218,256
(322,782)	-	-	(249,784)	-
26,028	26,814	462,764	18,663	407,818
68,900	22,900	16,500	50,100	54,400
(24,376)	(5,344)	(5,344)	(19,032)	(16,032)
(1,502)	(378)	(409)	(1,121)	(1,207)
(251,793)	37,635	534,489	(364,053)	342,441
(24,917)	42,895	685,690	(172,480)	238,340
804,497	135	(2,460)	376	(2,818)
978	589,363	332,850	804,497	780,558
780,558	632,393	1,016,080	632,393	1,016,080

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
הלוואות לאחרים לזמן קצר
פירעון הלוואות לאחרים
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים נטו
השקעות בחברות מוחזקות והלוואות להן מימוש השקעה בחברת בת פירעון קרן וריבית הלוואות ושטרי הון מחברות מוחזקות

השקעה בניירות ערך
תמורה ממכירת ניירות ערך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

הפרשי שער בגין מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

633,697	65,528	104,092	247,280	350,802	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה התאמות בגין: מסים על ההכנסה
125,409	6,639	15,088	34,064	68,838	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(504,181)	(13,525)	(23,761)	(161,684)	(171,670)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(169,607)	(22,279)	(28,785)	(79,056)	(110,213)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
7,350	1,150	350	6,650	7,900	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
34,708	8,932	7,927	28,546	29,866	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(34,688)	(20,982)	(83,602)	(29,983)	(118,086)	הוצאות ריבית, נטו
95,462	33,401	22,590	81,114	69,631	הוצאות מימון אחרות, נטו
66,282	13,146	52,654	81,608	97,723	פחת והפחתות
2,815	722	722	2,094	2,140	
257,247	72,732	67,275	210,633	226,931	
(688)	(7,736)	(609)	(7,814)	2,329	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
11,090	(4,465)	(418)	5,461	(6,947)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(13,078)	4,808	4,611	3,598	8,262	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
3,955	1,086	(1,006)	7,748	(117)	עלייה (ירידה) במלאי בניינים בהקמה
-	-	35,124	-	35,124	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
30,796	(2,917)	23,998	(493)	20,742	עליה במקדמות מרוכשי דירות
32,075	(9,224)	61,700	8,500	59,393	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
289,322	63,508	128,975	219,133	286,324	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה עצמה, לפני מסים שהתקבלו (ששולמו)

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
-	-	106,207	-	106,207	קבלת תמורה שאינה במזומן
		100,170		100,507	פירעון שטרי הון
93,051	-	(415)	-	2,421	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
100,000	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
					(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:
110,717	24,233	66,672	114,552	138,219	הצמדה למדד, ריבית והפחתת ניכיון

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

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

א. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 (להלן "הדוחות הביניים המאוחדים").

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

ב. הגדרות

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

החברה - רבע כחול נדל"ן בע"מ.

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

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

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

דוחות הביניים המאוחדים - הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

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

עסקאות בינחברתיות - עסקות של החברה עם חברות בנות.

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

ג. המדיניות החשבונאית

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

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

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
		אלפי ש"ח			
	30,494	7,697	13,060	22,874	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
	(1,359)	(321)	(293)	(1,038)	הוצאות מימון בגין הלואה מחברה בשליטה משותפת
				39,264	
				(889)	

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

פרק ד

דוח בדבר אפקטיביות

הבקרה הפנימית על

הדיווח הכספי ועל

הגילוי



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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית;

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי 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 נושא משרה חלף הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, אורי אלטשולר, מצהיר כי:

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

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

25 בנובמבר, 2024

אורי אלטשולר, מנהל כללי

תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, גיא בורנשטיין, מצהיר כי:

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

25 בנובמבר, 2024

תאריך

גיא בורנשטיין

סמנכ"ל כספים