

רבע כחול נדל"ן בע"מ

# דוח תקופתי

לשנת 2022



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

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

## נכסים מסחריים

161 אלפי מ"ר

כ-96% תפוסה

שווי נכסים

2,815 מ' ש"ח

(\* כולל 88 נכסי סופרים)



## נכסי החברה

## נכסי משרדים בישראל

32 אלפי מ"ר

כ-94% תפוסה

שווי נכסים

429 מ' ש"ח



## מרכזים מסחריים בישראל

49 אלפי מ"ר

כ-92% תפוסה

שווי נכסים

2,240 מ' ש"ח



## נכסים ביזום ותכנון

כ-182 אלפי מ"ר מניבים

392 יח"ד



## נכסי לוגיסטיקה ואחסנה

45 אלפי מ"ר

כ-100% תפוסה


שווי נכסים

402 מ' ש"ח



תחשיב אחוזי התפוסה של נכסי החברה הינו על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים.

נתונים ליום 31 בדצמבר 2022

CAP RATE   
**6.3%**


שיעור תפוסה (1)   
**96%**


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

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


EPRA NRV   
מיליארד ש"ח **3.8**

סך נכסי המאזן   
מיליארד ש"ח **8.9**

FFO Q4 2022   
מ' ש"ח **59**

NOI Q4 2022   
מ' ש"ח **83**

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

חוב ל-CAP, נטו   
**כ-50%**


מח"מ חוב משוקלל   
שנים **3.4**

ריבית חוב משוקללת   
**1.58%**


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

התנהלותה השמרנית של החברה איתנותה הפיננסית, המשך מגמת הפחתת המינוף והשיפור בכל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים של החברה קיבלה ביטוי בהבעת אמון מצד חברת הדירוג והביאה את מעלות לאשרר את דירוג החברה ברמה AA-, החברה ממשיכה להראות צמיחה בכל המדדים התפעוליים באופן יציב;


ה-FFO של רבע כחול נדל"ן הסתכם בתקופת הדוח בכ- 228 מיליון ש"ח: גידול של כ-18% לעומת שנת 2021.



ה-NOI של החברה הסתכם בשנת 2022 בכ- 333 מיליון ש"ח לעומת כ- 315 מיליון ש"ח בשנת 2021 כאשר ה-NOI של המרכזים המסחריים שמחזיקה החברה צמח בכ-5% לכדי יותר מ-106.5 מיליון ש"ח.



ההון העצמי של רבע כחול נדל"ן ליום 31.12.22 הסתכם בכ- 3 מיליארד ש"ח – גידול של כ-13% לעומת ההון העצמי של החברה ליום 31.12.21.



דירקטוריון רבע כחול נדל"ן מביע הערכה רבה להנהלת החברה ולעובדיה על מקצועיותם ומסירותם ומודה למחזיקים במניות החברה ובאגרות החוב שהנפיקה על האמון שהם נותנים לה.

אנו עסוקים כל העת בהמשך פיתוח נכסי החברה ובוחנים באחריות הראויה כניסה לפרויקטים נוספים, השבחת נכסים קיימים של החברה, רכישה של מתחמי מסחר וערוב שימושים, חדשים, ייזום והשבחה של מתחמים קיימים, ובכלל זה מקדמת פעילות בתחום ההתחדשות העירונית.

**רבע כחול נדל"ן** מתמקדת בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן המניב בישראל, בראיה אסטרטגית ארוכת טווח. החברה, בשליטת אלון רבע כחול ישראל, יוזמת, מחזיקה ומנהלת פורטפוליו איכותי של 115 נכסים מניבים בתמהיל שימושים מגוון - מסחר, מתחמים לוגיסטיים מתקדמים ומבני משרדים, רבע כחול נדל"ן נסחרת במדד ת"א 125, ת"א 90 ותל בונד ויוצרת בהתמדה ערך למחזיקים בניירות הערך של החברה.

לרבע כחול נדל"ן, נכסי נדל"ן בסך כולל של כ- 7.2 מיליארד ש"ח בישראל ובארה"ב, ובכלל זה נכסי נדל"ן ומקרקעין לא משועבדים בשווי של כ-3.8 מיליארד ש"ח. נכסי הנדל"ן המניב של רבע כחול נדל"ן נמצאים במיקומים אטרקטיביים בפריסה גיאוגרפית נרחבת, כ-88 נכסים מניבים מסחריים מושכרים לרשתות מזון וחלקם הגדול נמצא במרכזי ערים בגוש דן. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת מספר מרכזים מסחריים מובילים, כדוגמת קניון TLV שבו נמשכת מגמת העליה בשיעור אכלוס של השטחים ובשכר דירה למ"ר בחוזים החדשים שנחתמו, קניון הדר בירושלים ומרכז מסחרי בקריית השרון. בתחום המשרדים בבעלות החברה משרדים בקמפוס רעננה, בפארק אפק בראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה.

לחברה 3 מבני לוגיסטיקה בקיבוץ עינת, באר טוביה ובקיבוץ איל. במסגרת יישום אסטרטגיית הצמיחה של החברה מובילה רבע כחול נדל"ן פרויקט עירוב שימושים הכולל 390 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד של דיור בר השגה) - פרויקט "East&", שבו שותפה החברה ב-50%, וכן שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-30,000 מ"ר (100% בבעלות החברה), בשני מגדלים שיוקמו ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. החברה הרחיבה את פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית ומקדמת, יחד עם שותף, הקמה של כ-6,200 יחידות דיור ברחבי הארץ.

הדוח התקופתי של רבע כחול נדל"ן לסיכום השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, מבטא את המשך מגמת הצמיחה של החברה עם עליה בכל הפרמטרים התפעוליים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

## דוח תקופתי לשנת 2022

פרק א תיאור עסקי התאגיד

פרק ב דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג דוחות כספיים

פרק ד פרטים נוספים על התאגיד

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



**פרק א**  
**תיאור עסקי**  
**התאגיד**



## תוכן עניינים

2	<b>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</b>
2	1 מונחים והגדרות
4	2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
8	3 תחומי הפעילות של החברה
8	4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
9	5 חלוקת דיבידנדים
10	<b>חלק שני - מידע אחר</b>
10	6 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
13	7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
18	<b>חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות</b>
18	8 תחום הנדל"ן המניב
64	9 תחום פעילות הבנייה למגורים
81	<b>חלק רביעי - מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה</b>
81	10 רכוש קבוע ומיתקנים
81	11 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
82	12 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
83	13 הון אנושי
84	14 הון חוזר
85	15 מימון
88	16 מיסוי
88	17 הסכמים מהותיים
94	18 הליכים משפטיים
94	19 יעדים ואסטרטגיה עסקית
95	20 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
95	21 דיון בגורמי סיכון

להלן תיאור עסקי החברה<sup>1</sup> ליום 31 בדצמבר 2022 והתפתחות עסקיה, כפי שחלו במהלך שנת 2022 (בדוח זה: "תקופת הדוח"). הדוח נערך לפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ובהתאם להוראות טיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה")<sup>2</sup> ולפי הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016 ("הצעת חקיקת נדל"ן יזמי")<sup>3</sup>.

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. מונחים והגדרות

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

אלון רבוע כחול בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ-56.3% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;	"אלון רבוע כחול"
דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה כפרק ב';	"דוח הדירקטוריון"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	"הבורסה"
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים לדוח תקופתי זה כפרק ג';	"הדוחות הכספיים"
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 15 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-030073);	"הדוח התקופתי לשנת 2021"
רבוע כחול נדל"ן בע"מ;	"החברה" או "התאגיד"
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;	"חוק ניירות ערך"
מגדלי לב תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"חברת המגורים בשוק הסיטונאי"
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"חברת המגורים בתוצרת הארץ"

<sup>1</sup> המידע המתואר בפרק א' זה הינו ביחס לחברה, חברות מאוחדות של החברה וחברות בשליטה משותפת.

<sup>2</sup> למונחים המוגדרים בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה.

<sup>3</sup> למונחים המוגדרים בהצעת חקיקת נדל"ן יזמי, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם בהצעת חקיקת נדל"ן יזמי.



קניין העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"חברת הקניון"
מגה קמעונאות בע"מ. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, מגה קמעונאות בע"מ הינה חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן בע"מ, שבשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ;	"מגה"
27 במרץ 2023;	"מועד אישור הדוח"
פרויקט בהקמה שישלב שטחים למגורים (כולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי התעסוקה הינו 100% וחלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות חברת המגורים בתוצרת הארץ) הינו 50%, כמפורט בסעיף 9.6.4 להלן);	"פרויקט תוצרת הארץ"
מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, המוחזק (100%) באמצעות חברת הקניון;	"קניון TLV"
31 בדצמבר 2022;	"תאריך הדוח על המצב הנספי"
השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022;	"תקופת הדוח"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"

## 2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

### 2.1 כללי

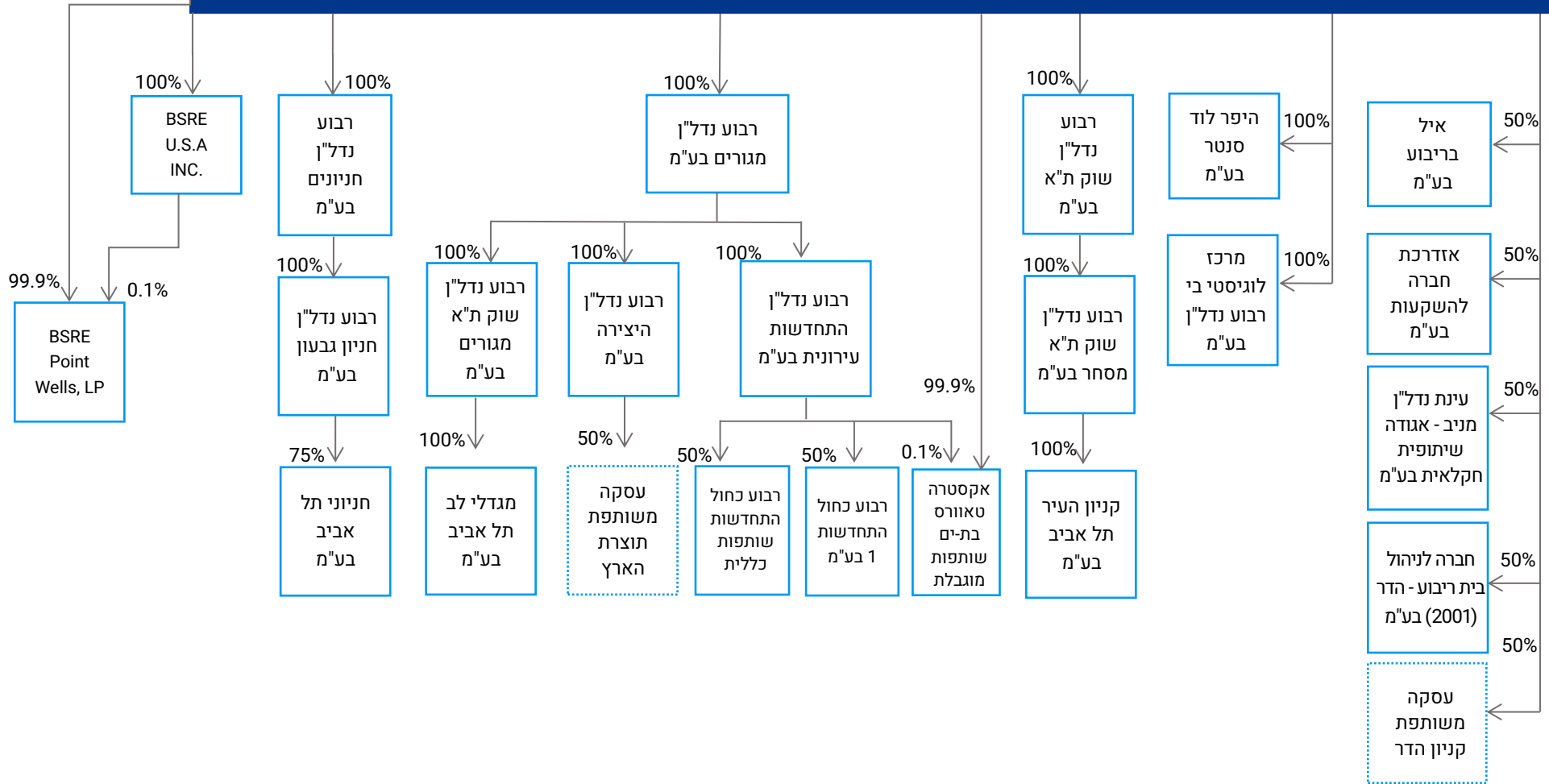
- 2.1.1 החברה התאגדה בחודש דצמבר 2005, כחברה פרטית, בהליך רה-ארגון, שבמסגרתו פיצלה והעבירה אלון רבוע כחול את פעילות הנדל"ן שלה לחברה, על מנת לרכז, למקד ולפתח את פעילות הנדל"ן של החברות בקבוצת אלון רבוע כחול (ראו סעיף 2.2 להלן).
- 2.1.2 בחודש אוגוסט 2006 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה והחברה הפכה לחברה ציבורית. יצוין, כי למועד אישור הדוח מניות החברה נסחרות בבורסה ונכללות, בין היתר, במדדים ת"א-90, ת"א-125 ות"א-נדל"ן. כמו כן, למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה חמש סדרות של אגרות חוב (ה' עד ט') שהונפקו על ידי החברה.
- 2.1.3 בעלת השליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה, נכון למועד אישור הדוח, בכ-56.3% מההון המונפק והנפרע של החברה (לרבות בדילול מלא). למיטב ידיעת החברה, החל מיום 11 בספטמבר 2016 בעלת השליטה באלון רבוע כחול היא אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר מוטי בן-משה, אשר מחזיקה, נכון למועד אישור הדוח גם במישרין במניות של החברה המהוות כ-1.77% מההון המונפק והנפרע של החברה (ובדילול מלא).
- 2.1.4 החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום זה כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה).
- ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה ולחברות בנות שלה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון וקרקע לפיתוח במתחם בצלאל בירושלים שנרכשה במהלך השנה). נכסיה המניבים של החברה הינם בשטח כולל של כ-436.4 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ-306.5 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-129.9 אלפי מ"ר שטחי חניה. לחברה מספר רב של נכסים מניבים מסחריים המושכרים לרשתות מזון<sup>4</sup> ושטחים מסחריים נוספים לרבות במתחמי מסחר קטנים, 3 מרכזים מסחריים הכוללים את קניון TLV<sup>5</sup>, קניון הדר בירושלים (50%) ומרכז אלון קרית השרון בנתניה (50%). בתחום המשרדים לחברה משרדים, בין היתר, בקמפוס רעננה (50%), בפארק אפק בראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה. בתחום הלוגיסטיקה לחברה מרכזים לוגיסטיים בבאר טוביה, בקיבוץ אייל (50%) ובקיבוץ עינת (50%). בנוסף, לחברה פרויקט בהקמה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב בהיקף של כ-30,000 מ"ר המיועד למשרדים, וכן זכויות בקרקע בסיאטל כמפורט בביאור (5) ו-18ב(4) לדוחות הכספיים. בנוסף יצוין, כי בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים, שאינם צד קשור לחברה, לרכישת 24 קומות משרדים המהוות כ-37,000 מ"ר (ברוטו) ו-161 מקומות חניה בפתח תקווה, כמפורט בסעיף 17.4 להלן וכן בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאינו צד קשור לחברה, המחזיק בזכות לחכירת משנה בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם, המצויה במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 30529 בירושלים, הידועה כ"קמפוס בצלאל", כמפורט בסעיף 17.5 להלן.
- בנוסף, לחברה פעילות בתחום הבנייה למגורים, בעיקרה פרויקט עירוב שימושים הכולל, בין היתר, שני בנייני מגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה וביחד עם שותפים). כמו כן, החברה עוסקת בקידום תוכניות הכוללות, בין היתר, שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה, וכן בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית (ראו סעיף 9.5 להלן).
- שני תחומי הפעילות האמורים, מדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה כשני מגזרים עסקיים נפרדים. לתיאור תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיפים 3, 8 ו-9 להלן.

<sup>4</sup> 88 סופרמרקטים ו-3 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזי מסחר.

<sup>5</sup> החל מיום 5 בינואר 2020, ולמועד אישור הדוח, מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הקניון שהינה בעלת הזכויות בקניון TLV.

פעילות הנדל"ן של קבוצת אלון רבוע כחול הועברה לחברה על פי שני הסכמים משנת 2006 והסכם למכירת נכסים משנת 2009, שבמסגרתם הועברו לחברה כל נכסי המקרקעין שהיו באותה עת בבעלות אלון רבוע כחול ומגה (שהייתה במועד ההסכם משנת 2009 חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול). לפרטים נוספים אודות ההסכמים האמורים וכן בנוגע להליך רישום העברת הזכויות בחלק מנכסי מקרקעין אלו אשר טרם הסתיימו, ראו סעיפים 17.1 ו-17.2 להלן.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ



התרשים אינו כולל חברות ללא פעילות מהותית.

להלן יובא תיאור תמציתי אודות עיקר פעילותם של חלק מהתאגידים המוחזקים הנזכרים בתרשים ההחזקות לעיל:

- [1] **עינת נדל"ן מניב – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ** – מחזיקה בזכויות במרכז הלוגיסטי בקיבוץ עינת.
- [2] **חברה לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ** – הינה חברת הניהול של קניון הדר, בירושלים.
- [3] **עסקה משותפת קניון הדר** – החברה מחזיקה במישרין ב-50% מהזכויות בקניון הדר, ירושלים.
- [4] **מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ** – מחזיקה בזכויות במרכז הלוגיסטי בבאר טוביה.
- [5] **אזדרכת חברה להשקעות בע"מ ; היפר לוד סנטר בע"מ** – כל אחת מחזיקה בזכויות בנכס סופרמרקט.
- [6] **איל בריבוע בע"מ** – מחזיקה במרכז הלוגיסטי בקיבוץ איל.
- [7] **רבוע נדל"ן מגורים בע"מ** – באמצעותה מרוכזת פעילות הנדל"ן למגורים של החברה למועד זה.
- [8] **מגדלי לב תל אביב בע"מ** – הקימה את פרויקט המגורים במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב, אשר בנייתו הסתיימה. יצוין, כי חברה זו מחזיקה גם בזכויות בדירות להשכרה במגרש 6 וכן בחניות ובמחסנים במתחם השוק הסיטונאי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.8.
- [9] **קניון העיר תל אביב בע"מ** – מחזיקה בקניון TLV, בתל אביב.
- [10] **חניוני תל אביב בע"מ** – מחזיקה בזכויות בפרויקט B.O.T – חניון גבעון.
- [11] **BSRE U.S.A INC.** – תאגיד הרשום במדינת דלוואר, ארה"ב המשמש כשותף הכללי בשותפות BSRE Point Wells, LP.
- [12] **BSRE Point Wells, LP** – שותפות רשומה במדינת דלוואר, ארה"ב, שבבעלותה זכויות בחטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, בקרבת העיר סיאטל במדינת וושינגטון, ארה"ב.
- [13] **רבוע נדל"ן היצירה בע"מ** – מחזיקה ב-50% מהזכויות בפרויקט המגורים בתוצרת הארץ במסגרת "עסקה משותפת תוצרת הארץ".
- [14] **שלום ברבוע בע"מ** – מחזיקה ב-50% מהזכויות במקרקעין בקיבוץ כרם שלום.
- [15] **ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ** – הייתה חברת הניהול של בנייני המגורים בפרויקט השוק הסיטונאי.
- [16] **רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ** – באמצעותה מרוכזת פעילות הנדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית של החברה למועד זה.
- [17] **רבוע כחול התחדשות 1 בע"מ** – משמשת ותשמש כשותף הכללי של שותפויות שהינן שותפויות פרויקט של התחדשות עירונית שהוקמו ושוקמו, מעת לעת, יחד עם שותף.
- [18] **רבוע כחול התחדשות שותפות כללית** – מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (בעקיפין). לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.6.
- [19] **אקסטרה טאוורס בת-ים שותפות מוגבלת** – מחזיקה בזכויות בנכס שאינו מהותי לחברה.

### 3. תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים כשני מגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה - תחום הנדל"ן המניב ותחום הבניה למגורים, כפי שיפורט להלן:

3.1 **תחום הנדל"ן המניב** - עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן המניב. פעילותה של החברה בתחום זה מבוצעת באופן ישיר ובאמצעות חברות בת וחברות בשליטה משותפת וכוללת, בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב של החברה וכן איתור וייזום השקעות בנכסי מקרקעין להקמת פרויקטים חדשים של נדל"ן מניב. מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים), לוגיסטיקה ומשרדים. למועד אישור הדוח, עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, הינו בישראל. נכסיה של החברה בתחום פרוסים באתרים שונים בארץ כמפורט בסעיף 8.1.5 להלן. לתיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 8 להלן.

3.2 **תחום הבנייה למגורים** - החברה מקדמת בעשור האחרון בנייה למגורים. החברה השלימה באמצעות חברת המגורים בשוק הסיטונאי הקמת פרויקט במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ומקדמת כיום באמצעות חברת המגורים בתוצרת הארץ ושותפים, פרויקט ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. בנוסף, בהתאם לאסטרטגיית החברה, עוסקת החברה בקידום תוכניות הכוללות עירוב שימושים, ובין היתר, שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה, וכן בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית (ראו סעיף 9.1 ו- 9.5 להלן). לתיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 9 להלן.

### 4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד אישור הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות על-ידי בעלי עניין בחברה, במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

שער העסקה (אג')	כמות (ש"ח ע.נ.)	מהות העסקה ואופן ביצועה	בעל העניין	סוג נייר הערך	תאריך ביצוע העסקה
24,299.98	8,200	רכישה מחוץ לבורסה	אלון רבוע כחול	מניות רגילות	10.6.2021
25,482.09	99,900	מימוש כתבי אופציה (סדרה 1) <sup>(א)</sup>	אלון רבוע כחול	מניות רגילות	13.12.2021

(א) יצוין, כי אלון רבוע כחול השתתפה בהנפקה לציבור על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה בחודש מרץ 2021<sup>6</sup>, מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ט') של החברה וכן כתבי האופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות של החברה, במסגרתה רכשה אלון רבוע כחול את כתבי אופציה (סדרה 1), אשר מומשו כמפורט בסעיף זה לעיל.

<sup>6</sup> לפרטים נוספים אודות ההנפקה האמורה ותנאיה ראו דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-045054).

## 5. חלוקת דיבידנדים

- 5.1 במהלך השנים 2021 ו-2022 החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים במזומן, בסכום כולל של כ-220 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך שנת 2020 הוכרז דיבידנד אשר שולם במהלך שנת 2021 בסך של כ-60 מיליון ש"ח, כמפורט בביאור 19ד' לדוחות הכספיים.
- בשנת 2022 החברה חילקה דיבידנד בסך של כ-80 מיליון ש"ח, מתוכם כ-18 מיליון ש"ח יוחסו לרווחים צפויים לשנת 2022.
- 5.2 לאחר תקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד חד-פעמי בסך של 100 מיליון ש"ח בגין רווחי תקופות קודמות.
- 5.3 ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת הרווחים של החברה, הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, הינה בסך של כ-2,561 מיליון ש"ח<sup>7</sup> ובניכוי החלוקה כמפורט בסעיף 5.2 יתרת העודפים הינה בסך של כ-2,461 מיליון ש"ח.
- 5.4 מדיניות חלוקת דיבידנד לשנים 2021 ו-2022 - ביום 15 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה להאריך את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כך שבגין כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 תחלק החברה דיבידנד בסכום שלא יפחת מ-25% מהרווח הנקי של החברה לאותה שנה, אך לא יעלה על 75% מהרווח הנקי לאותה שנה, בנטרול רכיב הרווח הנקי בגין שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו, כאשר החלוקה בגין כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר השנה הרלוונטית); מובהר, כי האמור לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד וכי מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר ייעוד אחר לרווחי החברה. עוד מובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל.
- 5.5 מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023 - לאחר תקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023 כדלהלן: בגין רווחי שנת 2023 תחלק החברה דיבידנד בסך של 180 מיליון ש"ח, כשהחלוקה תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים.
- יובהר, כי החלטת הדירקטוריון האמורה הינה בגדר הצהרת מדיניות בלבד. מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר ייעוד אחר לרווחי החברה. עוד יובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל או לבטלה, בכל עת.
- אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו, וכל חלוקה ספציפית תיבחן לגופה כאמור ואין בה כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לבחון ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד ו/או לבטלה ו/או להחליט על חלוקת פרטניות נוספות ו/או לא לחלק דיבידנד והכל כפי שימצא לנכון דירקטוריון החברה.
- 5.6 מגבלות על חלוקת דיבידנד - שטרי הנאמנות שעל פיהם נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרות ה' עד ט') של החברה, כוללים הוראות בדבר התחייבות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות המגבילות את יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים, ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון.

<sup>7</sup> סכום זה הינו לפני הפחתת מניות באוצר בסך של כ-158 מיליון ש"ח מסך ההון.

### 6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

החברה מיישמת את תקן IFRS 11 ובהתאם לכך, ישויות בשליטה משותפת שנכללו בעבר בדוחותיה הכספיים על בסיס שיטת האיחוד היחסי מטופלות כיום לפי שיטת השווי המאזני. יצוין, כי ביאור המגזרים (ביאור 27) בדוחות הכספיים והנתונים בפרק זה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי.

החברה מציגה נתונים כספיים (לא מבוקרים) הכוללים את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה, מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנים 2020 עד 2022 (באלפי ש"ח):

מאחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
<b>מבוקר</b>					
<b>באלפי ש"ח</b>					
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022</b>					
425,649	(15,735)	-	63,864	377,520	הכנסות המגזר מחיצוניים
385,933	(9,733)	-	-	395,666	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
811,582	(25,468)	-	63,864	773,186	סך הכנסות
(33,195)	189	-	(592)	(32,792)	סך הוצאות קבועות
(111,935)	6,478	-	(51,435)	(66,978)	סך הוצאות המיוחסות
666,452	(18,801)	-	11,837	673,416	תוצאות תחומי הפעילות
(8,406)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
17,145	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
675,191	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
672,990	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלים
2,201	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
8,902,016	(46,633)	1,439,282	587,690	6,921,677	סך הנכסים
5,872,452	(46,194)	4,532,084	166,713	1,219,849	סך ההתחייבויות



מאחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
<b>מבוקר</b>					
<b>באלפי ש"ח</b>					
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021</b>					
382,641	(13,941)	-	43,952	352,630	הכנסות המגזר ממיצונים
451,228	(13,658)	-	-	464,886	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
833,869	(27,599)	-	43,952	817,516	סך הכנסות
(31,080)	(658)	-	(913)	(29,509)	הוצאות קבועות
(84,582)	6,065	-	(41,009)	(49,638)	הוצאות משתנות
718,207	(22,192)	-	2,030	738,369	תוצאות תחומי הפעילות
(8,831)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
19,762	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
<b>729,138</b>	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
<b>727,233</b>	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלים
<b>1,905</b>	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>7,976,150</b>	<b>(48,937)</b>	<b>1,136,132</b>	<b>548,862</b>	<b>6,340,093</b>	סך הנכסים
<b>5,299,341</b>	<b>(47,460)</b>	<b>3,895,634</b>	<b>220,035</b>	<b>1,231,132</b>	סך ההתחייבויות

\* החברה בחנה וסיווגה באופן שונה את הפיצול בין ההוצאות הקבועות למשתנות, ובהתאם תוקנו מספרי ההשוואה.

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
מבוקר					
באלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020					
311,262	(19,632)	--	--	330,894	הכנסות המגזר ממיצוניים
14,062	(16,222)	--	--	30,284	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
325,324	(35,854)	--	--	361,178	סך הכנסות
(32,431)	(1,582)	--	(1,042)	(29,807)	סך הוצאות קבועות
(34,126)	3,611	--	(5,482)	(32,255)	סך המיחסות * הוצאות משתנות
258,767	(33,825)	--	(6,524)	299,116	תוצאות תחומי הפעילות
2,803	--	--	--	--	הכנסות אחרות, נטו
(7,060)	--	--	--	--	הוצאות בלתי מוקצות
21,243	--	--	--	--	חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת נטו
<b>275,753</b>	--	--	--	--	רווח מפעולות רגילות
<b>7,375,620</b>	<b>(26,506)</b>	<b>1,152,053</b>	<b>421,252</b>	<b>5,828,821</b>	סך הנכסים
<b>5,144,388</b>	<b>(23,987)</b>	<b>3,102,879</b>	<b>199,673</b>	<b>1,865,823</b>	סך ההתחייבויות

\* החברה בחנה וסיווגה באופן שונה את הפיצול בין ההוצאות הקבועות למשתנות, ובהתאם תוקנו מספרי השוואה.

להסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים האמורים, ראו דוח הדירקטוריון וביאור 27 לדוחות הכספיים.

## 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כתאגיד העוסק בעיקר בתחום הנדל"ן בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות מרכזיות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה או ההתפתחויות בתחומי פעילותה. יצוין, כי למעט כמפורט בסעיף 21 להלן (דיון בגורמי סיכון), החברה לא כימתה ו/או אמדה את ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור.

### 7.1. המשק הישראלי בתקופת הדוח

הפעילות הכלכלית בשנת 2022 התאפיינה בהמשך התאוששות ממגפת הקורונה, לצד התייקרויות במחירי האנרגיה והסחורות ובגידול בשיעורי האינפלציה בישראל. עלויות המחירים בישראל נבעו משילוב של גורמי היצע, ובפרט חיצוניים, אשר המשמעותיים שביניהם הם השפעות מהמלחמה בין רוסיה לאוקראינה ומהשיבושים הנמשכים בשרשראות האספקה, אך גם מגורמי ביקוש מקומי, על רקע חזרתו של המשק לשיעורי תעסוקה גבוהים מאלה ששררו טרום משבר הקורונה – אשר העידו על קיומו של שוק עבודה הדוק.<sup>8</sup>

לפרטים אודות השפעת הריבית והאינפלציה על תחומי פעילות החברה ראו סעיף 1.3.1.2 לדוח הדירקטוריון. לפרמטרים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל, ראו האמור בסעיף 8.3 להלן.

### 7.2. המצב הכלכלי בישראל

על פי תחזית מאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2023<sup>9</sup>, צופה בנק ישראל כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.8% בשנת 2023 ובשיעור של 3.5% בשנת 2024. שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי לעמוד על 3% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על כ-2%. על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי של 2023.

על-פי בנק ישראל, הסיכונים לאי התממשותה של התחזית האמורה מתחלקים לסיכונים מקומיים וסיכונים גלובליים. חברות דירוג האשראי העולמיות הותירו במהלך שנת 2022 את דירוג האשראי הגבוה של ישראל (S&P: AA-, Moody's: A1, Fitch: A+) יוער כי במסגרת דוח הדירוג האחרון שפורסם על ידי חברת הדירוג Fitch, נכללה התייחסות לחקיקה שאותה מקדמת ממשלת ישראל שעניינה ברפורמה במערכת המשפטית, וצוין כי בעוד שתוכנה עודנו נתון למשא ומתן בכנסת הישראלית, לרפורמה עשויה להיות השפעה שלילית על פרופיל האשראי של ישראל.<sup>10</sup>

### 7.3. שוק העבודה

במהלך שנת 2022, שיעור האבטלה במשק הישראלי היה נמוך ושוק העבודה התאפיין בסביבת תעסוקה מלאה במחצית השנייה, עם היחלשות מסוימת בנתוני הקצה – עלייה מתונה בשיעורי האבטלה וירידה קלה בשיעור התעסוקה. בהתאם לתחזיות בנק ישראל, שוק העבודה יוותר הדוק אך יחזור בהדרגה לרמות שאפיינו אותו טרום משבר הקורונה.

<sup>8</sup> בנק ישראל - דוח מדיניות מוניטרית - המחצית השנייה של 2022

<sup>9</sup> בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023

<sup>10</sup> דו"ח דירוג של Fitch מיום 1.3.2023.

הריבית והאינפלציה

במהלך תקופת הדוח, העלה בנק ישראל את הריבית מספר פעמים, כאשר בחודש פברואר האחרון העלה בנק ישראל את הריבית ב-0.5% עד לרמה של 4.25%, וזאת בעקבות האינפלציה בשנים-עשר החודשים שקדמו למועד ההחלטה אשר הייתה מצויה מעל הגבול העליון.<sup>11</sup>

מדד המחירים לצרכן עלה ב-0.3% בחודש דצמבר 2022 (ביחס לחודש נובמבר 2022) והשלים עליה של 5.3% בשנת 2022.<sup>12</sup>

שינויים במדד המחירים לצרכן וכן בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים להשפיע על ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ועל ההכנסות הצפויות מדמי השכירות, אשר רובן צמודות מדד. לפירוט נוסף על השלכות השינויים במדד המחירים לצרכן וכן בשיעור ריבית בנק ישראל על פעילות החברה, ראו סעיף 1.3.1.2 לדוח הדירקטוריון.

מדד תשומות הבנייה<sup>13</sup>

מדד תשומות הבנייה למגורים לחודש דצמבר 2022 עמד על 127.3 ונותר ללא שינוי ביחס לחודש הקודם. מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים ללא שכר עבודה ירד ב-0.1%.

בסיכום שנת 2022, עלה מדד תשומות הבניה למגורים (דצמבר 2022 לעומת דצמבר 2021) ב-4.8%, שיעור נמוך מהעלייה בשנת 2021 בה עלה המדד ב-5.6%. מדד שכר עבודה עלה בשנת 2022 ב-1.1% לעומת עליה של 1.3% בשנת 2021.

מחירי חומרים ומוצרים עלו בשנת 2022 ב-9.2% לעומת עלייה של 9.9% בשנת 2021. מחירי שכירת ציוד ורכב עלו בשנת 2022 ב-3.0% לעומת עלייה של 9.3% בשנת 2021 ואילו מחירי הוצאות כלליות עלו בשנת 2022 ב-3.8% לעומת עלייה של 1.9% בשנת 2021.

להערכת החברה, עיקר ההשפעה של מדד תשומות הבניה בשלב זה הינו על עלויות עתידיות של הבניה בפרויקט תוצרת הארץ ופרויקט גלובל בפתח תקווה. כמו-כן, לעלייה במדד תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על פרויקטים בביצוע עתידיים, כמפורט בסעיף 21.1.3 ג' לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

שטחי מסחר, מרכזים מסחריים/קניונים:

ענף הנדל"ן המניב בישראל מציג ביצועים תפעוליים בדמות עלייה בדמי השכירות, שיעורי התפוסה ועלייה בפדיונות במרכזים המסחריים, זאת בזכות ההתאוששות המהירה של המשק הישראלי ממגיפת הקורונה.<sup>14</sup> תחזית בנק ישראל לשנת 2023, הכוללת גידול בצריכה הפרטית בשיעור של 4%, צפויה לתמוך בפעילות המרכזים המסחריים, אולם נראה כי הסנטימנט החיובי שחוו הצרכנים בשנת 2021 נבלם בשנת 2022 עם הסטת ההכנסה הפנויה להוצאות על טיסות, נופש ושירותי פנאי, וכן הסטת קניות לחו"ל.

בשנים האחרונות ניתן לראות קיטון בפדיון השנתי למ"ר במרכזים מסחריים, אשר צפוי להמשיך ולהכביד גם בשנים הקרובות, על אף הגידול באוכלוסייה ובצריכה הפרטית. לקיטון זה תורמים בין היתר: (1) הגברת התחרות כתוצאה מפתחת עוד מרכזים מסחריים אשר צפויים להעמיק את הפגיעה בפדיון המרכזים הקיימים, ואשר כבר כיום נאבקים

<sup>11</sup> בנק ישראל - הודעה על העלאת הריבית מיום 20.2.2023

<sup>12</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד המחירים לצרכן

<sup>13</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד תשומות הבניה

<sup>14</sup> מידרוג - השפעת עלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה על ענף הנדל"ן המניב בישראל

עם קיטון בפדיון, (2) מדיניות ה"שמיים הפתוחים" שבמסגרתה חלה הוזלה משמעותית בעלות ביקור בחו"ל וביצוע רכישות מחוץ לישראל, וכן – (3) הגידול שחל בשיעור הרכישות אשר מבוצעות ברשת (רכישות און-ליין).

רכישות באון-ליין צפויות להמשיך ולהתחזק על חשבון רכישות פיסיות, מגמה שהוצאה במגפת הקורונה, ועם התפתחות אמצעי התשלום הדיגיטליים. ההיצע באון-ליין מחייב את מנהלי מרכזי הקניות להתמקד בתמהיל השוכרים, לצפות את התמורות בהעדפות הצרכנים ולייצר חווייה צרכנית כוללת על מנת לשמור על קהל הצרכנים. חנויות נוחות ומרכזים פתוחים שבלטו בתקופת המגיפה יוסיפו להציג ביצועים טובים, אך בסביבה תחרותית צפופה יותר.

לאור האינפלציה, והיתכנות להעלאת ריבית בארה"ב, שייטכן ותגרור אחריה גם העלאת ריבית בישראל, תיתכן פגיעה בשווי הנכסים לאור עלייה בשיעורי ההיוון.

#### משרדים<sup>15</sup>:

במהלך החציון הראשון של שנת 2022 דמי השכירות הממוצעים במע"ר ת"א (ללא בני ברק ורמת החייל) הגיעו לסך של 150 ש"ח למ"ר, לעומת 120 ש"ח למ"ר במהלך שלהי 2021, עליה של כ-25%. לעומת זאת, במחצית השנייה של 2022 נצפתה ירידה של כ-7% בדמי השכירות הממוצעים.

על-פי הערכות הרווחות בשוק, בשנים 2023-2027 צפויים להתווסף כ-1.2 מיליון מ"ר לשטחי המשרדים הזמינים. בשנת 2023 צפויים להתווסף כ-117 אלף מ"ר לשטחי המשרדים הזמינים.

#### לוגיסטיקה<sup>16</sup>:

הגידול בביקושים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות נמשך גם במהלך שנת 2022. הביקושים לשטחי האחסנה תודלקו על-ידי מגמת העדפות הצרכנים לרכישות מקוונות (און ליין) שהואץ בעקבות הקורונה.

ניכרת מגמת גידול בביקושים במספר תתי ענפים עיקריים: קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירות אונליין. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

גורם נוסף שמשפיע על הביקושים לשטחי לוגיסטיקה הוא הביקושים לגוברים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי הרשויות באיזורים אלו. כתוצאה כך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האיחסון במרכז.

כתוצאה מהסיבות לעיל וכן מכיוון שהתחום הלוגיסטי צורך מרכיב גבוה של קרקע ביחס למגורים אחרים (המאופיינים בבנייה רוויה), במהלך שנת 2022 ניכרו עליות בשיעורים של עד עשרות אחוזים במחירי הקרקעות והמבנים לתעשייה ולוגיסטיקה.

מחירי מרכזים לוגיסטיים עלו לטווח של 11,000-13,000 ש"ח למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ, ובקרבת כבישי האורך הראשיים בין 4,500-5,000 ש"ח למ"ר במיקומים פריפריאליים. דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה עומדים על כ-50-65 ש"ח למ"ר באזור המרכז, וכ-25-35 ש"ח למ"ר בפריפריה. דמי השכירות בתחום לא עלו באופן פרופורציונלי לעלייה במחירי הנכסים, וכתוצאה מכך נוצרה ירידה בתשואות נכסים מניבים – מתחת ל-6% למבנים חדשים באזורי "פריים", וכ-6-7% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

<sup>15</sup> בהתבסס על אינטר ישראל – סקירת שוק המשרדים חציון ראשון 2022 + סקירת שוק המשרדים חציון שני 2022

<sup>16</sup> קבוצת Natam - סקירת שוק המשרדים והתעשייה חציון ראשון 2022

להערכת החברה, על בסיס האמור לעיל, ובייחוד לאור העלייה במחירי הקרקעות בתשומות הכרוכות בהעסקת כוח אדם והקושי בגיוס כוח אדם המסתמן במשק הישראלי, צפוי המשך גידול בביקוש למרכזים לוגיסטיים מתקדמים, גבוהים וגדולים המאפשרים אחסון נפחי מתוחכם ומבוססי מערכות שינוע רובוטיות באוטומציה כמעט מוחלטת.

**המידע האמור בסעיף 7 זה לעיל, לרבות ההערכות הנכללות בו, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על סקירות גורמים מקצועיים בשוק, נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח וניתוחים סובייקטיביים של החברה. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה מהותית או במועדים שונים מהצפוי, בין היתר בשל שינויים שעשויים לחול במצב המשק, בביקושים לשטחים מסחריים, בעלויות הקמתם, כמו גם שינויים בחקיקה או בהוראות הרגולטוריות בקשר עם הקמה וניהול של נדל"ן מניב וכן אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

7.6 תחום הבנייה למגורים<sup>17</sup>

היצע וביקוש לפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי:

החל מחודש אפריל 2022 נרשם קיטון בכמות העסקאות לרכישת דירות. סך העסקאות בשנת 2022 היה נמוך בשיעור של 27% בהשוואה לשיא במספר העסקאות שנרשם בשנת 2021. במחצית השנייה של שנת 2022 ירד מספר העסקאות בשיעור חד יותר, של 42%, בהשוואה למחצית השנייה של 2021.

מספר הדירות החדשות שנמכרו במהלך שנת 2022 היה נמוך בשיעור של כ-29% בהשוואה לשנת 2021. בניכוי דירות "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת 2022 בירידה של כ-21% בהשוואה לשנת 2021. במחצית השנייה של שנת 2022 הגיע שיעור הירידה במכירות אלו ל-40% (בהשוואה למחצית השנייה של 2021).

מחסור בזמינות כוח אדם ו/או בזמינות חומרי גלם עשויים גם כן להשפיע על רווחיות פרויקטים יזמיים בתחום הבנייה למגורים, ועל היכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל. מחסורים כאמור עשויים להביא גם להתייקרות בעלויות הפרויקטים. לזמינות כוח האדם וחומרי הגלם עשויה להיות השפעה אף על קצב ביצוע הפרויקטים וכפועל יוצא מכך להביא להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק.

<sup>17</sup> אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר - סקירת ענף הנדל"ן למגורים, דצמבר 2022

להלן יובאו נתונים עיקריים על ההיצע והביקוש בתחום הנדל"ן היזמי למגורים:

2020	2021 <sup>19</sup>	2022 <sup>18</sup>	פרמטר
435.7	477.6	568.7	מדד מחירי הדירות
1,600	1,680	1,897.5	מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח)
40,491	49,635	40,480	מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו
54,732	62,511	(א) 54,730	ביקוש לדירות חדשות
54,311	40,921	(ב) 51,265	התחלות בניית דירות
49,293	33,480	(ב) 37,368	גמר בניית דירות

(א) הנתונים הינם נכון לחודש נובמבר 2022.

(ב) הנתונים הינם נכון לחודש ספטמבר 2022.

### היצע קרקעות והתחדשות עירונית:

מרבית אוכלוסיית ישראל מתגוררת באזורים עירוניים. להערכת המועצה הלאומית לכלכלה, כבר בשנת 2033 ימוצו מרבית השטחים הפתוחים לבנייה במרכז הארץ ובהתחשב בצפיפות הנוכחית, מדינת ישראל תעמוד בפני משבר של היעדר שטחים המיועדים לבנייה ללא פרויקטים של התחדשות עירונית בהיקפים גדולים משמעותית. לפיכך, המליצה המועצה הלאומית לכלכלה, על בנייה במסגרת התחדשות עירונית על השטחים הבנויים זה מכבר, במקום על השטחים הפתוחים. בהתאם לכך, הגדירה ממשלת ישראל בהחלטת ממשלה יעד לבניה של 1.5 מיליון יחידות דיור עד לשנת 2040 בכדי לענות על צורכי האוכלוסייה ו-"הליכי התחדשות עירונית" הינם בגדר יעד מרכזי של הממשלה, בשנים האחרונות שיעור של 35% מיעד זה לשנים 2026-2030 יהיה במסגרת תהליכי התחדשות עירונית<sup>20</sup>.

אף על פי כן, היקף הביצוע מכוח התחדשות עירונית בישראל עדיין נמוך. בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין החודשים אוקטובר 2021 לספטמבר 2022 החלה בנייתן של כ-11,590 דירות כתוצאה מפרויקטים של התחדשות עירונית, אשר מהווים כ-23.42% מסך התחלות הבנייה במהלך חודשים אלו.<sup>21</sup> לעניין זה ראו האמור בסעיף 9.1, סעיף 9.5 ובסעיף 19 להלן לעניין פיתוח וקידום פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית ואסטרטגיית החברה לעניין זה.

<sup>18</sup> הנתונים לוקטו מפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מעודכן לחודש דצמבר 2022.

<sup>19</sup> נתונים לוקטו מפרסומי הלשכה המרכזית. נתוני שנת 2021 עדכניים לחודש נובמבר.

<sup>20</sup> סוגיות בהתחדשות עירונית - לקראת דיון ברפורמה המוצעת בהתחדשות עירונית בפרק ד להצעת חוק התוכנית הכלכלית

<sup>21</sup> הלמ"ס - התחלות הבנייה וגמר הבנייה בתקופה אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022

## חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

הנתונים המובאים בחלק שלישי זה להלן אודות פעילות החברה בתחומי פעילותה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלות מלאה) וביישויות בשליטה משותפת, על בסיס איחוד יחסי, אלא אם צוין אחרת.

### 8. תחום הנדל"ן המניב

#### 8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

##### 8.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו לרבות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, כוללת בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב של החברה. מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) ושטחים לשימושים של לוגיסטיקה ומשרדים. בתחילת שנת 2020 השלימה החברה עסקה לרכישת הבעלות המלאה (100%) בקניון TLV כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן. החברה מקימה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב פרויקט הכולל, בין היתר, משרדים להשכרה, לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6.4 להלן.

בנוסף, החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם עם צדדים שלישיים, שאינם צד קשור לחברה, לרכישת 24 קומות משרדים המהוות כ-37,000 מ"ר (ברוטו) ו-161 מקומות חניה בפתח תקווה, כמפורט בסעיף 17.4 להלן וזאת בתמורה לסך של כ-377 מיליון ש"ח, מתוכה שולם סך של כ-76.6 מיליון ש"ח נכון למועד פרסום דוח זה. בנוסף התקשרה החברה בתקופת הדוח בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאינו צד קשור לחברה, המחזיק בזכות לחכירת משנה בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם, המצויה במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 30529 בירושלים, הידועה כ"קמפוס בצלאל" וזאת בתמורה לסך של 121.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כמפורט בסעיף 17.5 להלן.

שוק הנדל"ן המניב מושפע משינויים מאקרו כלכליים, במיוחד בתקופות אי-ודאות כלכלית. שוק זה מושפע בין היתר, מהיקף ותנאי גיוס ההתחייבויות בשוק ההון, משינויים בשערי מטבע חוץ ומשינויים במדד המחירים לצרכן שאליו צמודות חלק מההתחייבויות. בנוסף, שינויים במגמות הביקוש וההיצע לנכסים, משפיעים על שיעורי התפוסה של הנכסים. כתוצאה מצמיחה כלכלית מואצת בשנים האחרונות, ענף זה חווה בשנים האחרונות תמורות משמעותיות הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע, תוך שהפעילות בו ערה מאוד.

כאמור, מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. ענף הקמעונאות למוצרי צריכה ומזון התאפיין בשנים האחרונות בתחרות גבוהה, המוכוונת מחיר בעיקרה, ומביקוש יציב יחסית אשר אינו תלוי במחזוריות כלכלית.

להערכת החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה קיימת מגמת ביקוש יציבה לשכירת נכסים המיועדים לשימוש סופרמרקטים. להערכת החברה מגמה זו נובעת, בין היתר, מגידול דמוגרפי, מכניסת שחקנים חדשים לענף אשר חריפה את התחרות בביקוש לשכירת סניפים והושפעה, גם מעליית קרנם של המרכזים השכונתיים והודעה על כניסתם של רשתות סופרמרקטים בינלאומיות.

##### 8.1.2 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

תקופת משבר הקורונה גרמה להאצה של מספר תהליכים ביניהם עליה ברכישות אונליין ועבודה מרחוק. בשלב זה מוקדם להעריך מה ההשפעה ארוכת הטווח של מגמות אלו על ענפי המסחר והמשרדים.



### 8.1.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב והשינויים החלים בהם

כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב נמדדת במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה המתקבלת מהנכס (בדרך כלל דמי השכירות) כאחוז מההשקעה בו וכן משינויים במחירי הנדל"ן. העלויות השוטפות הכרוכות באחזקת הנכס, השקעות חד-פעמיות בו, וכן הפוטנציאל להשבחתו בדרכים שונות כמו תוספת לזכויות הבנייה, הרחבת שימושים ותחלופת השוכרים בו, מהווים גם הם מדדים חשובים בבחינת כדאיות ההשקעה בנכס.

האטרקטיביות של נכס נדל"ן מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. ככלל, נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר. בשים לב למהות ואופי פעילות החברה, להערכת החברה, הגורמים הבאים, בין השאר, הינם גורמים קריטיים להצלחה בתחום זה:

א. ידע וניסיון באיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות, בתכנון, בבנייה, בהשבחה ופיתוח, בשיווק ובניהול נכסים;

ב. איתנות פיננסית, נזילות וכן היכולת לגייס מימון בהיקפים הנדרשים למימוש הזדמנויות עסקיות;

ג. מיקום נכסי נדל"ן במקומות אטרקטיביים;

ד. תנאי התקשרות עם השוכרים השונים, איכות השוכרים ותקופות השכירות.

### 8.1.4 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

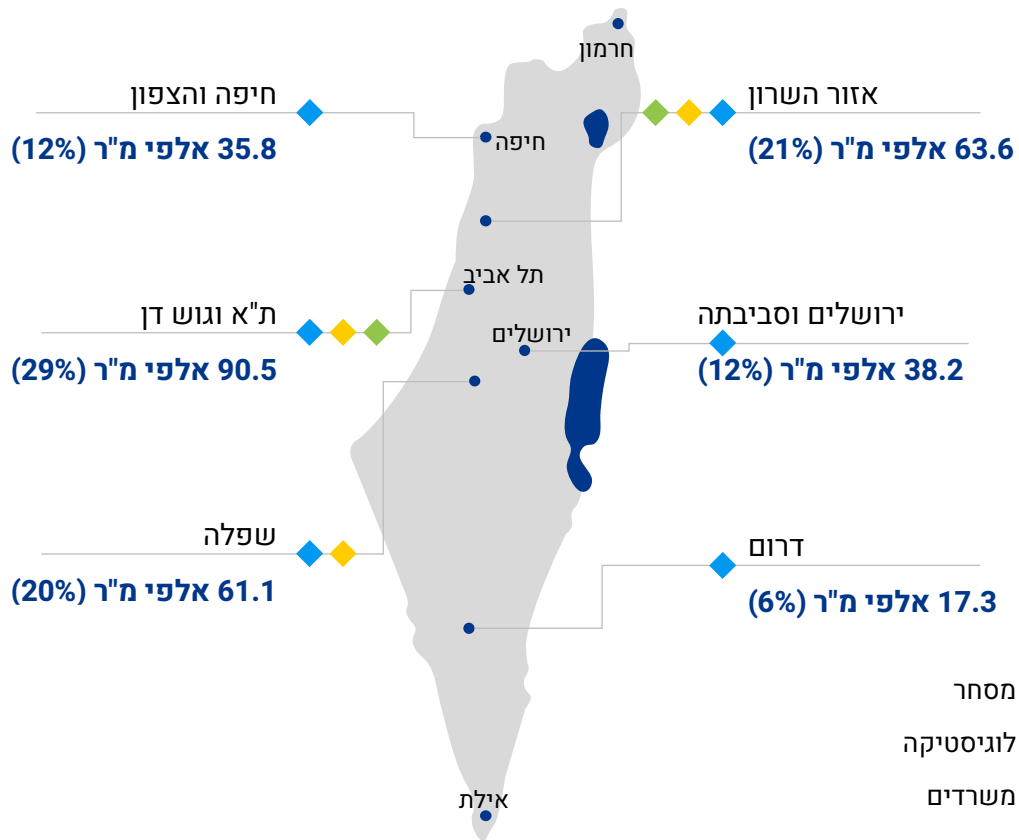
השקעה בנדל"ן מניב בפרויקטים בהיקפים גדולים, כמו גם ייזום פרויקטים כאלו, כרוך בקיומם של משאבים פיננסיים וכן בבקיאיות, ידע ויכולת ניהול בתחום. להערכת החברה, במצב השוק הנוכחי חסם כניסה נוסף הינו היצע נמוך של נכסים, הנובע בין היתר מהיעדר חלופות השקעה ושיקולי מיסוי. יכולת מימוש הנכסים והיציאה מהתחום הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי של הנכסים ומצב השוק. בנוסף, מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות מיסוי מקרקעין.

### 8.1.5 האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

החברה רואה במדינת ישראל איזור פעילות אחד (כפי שיפורט בסעיף 8.3 להלן). בבעלות החברה נכסים בכל רחבי הארץ, הממוקמים באזורי ביקוש לפעילות של קמעונאות, מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

להלן תרשים המציג את הפריסה הארצית של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, בשימושים השונים.

## פריסה ארצית של שטחי הנדל"ן המניב – סה"כ כ-306.5 אלפי מ"ר



### 8.1.6 סוגי הנכסים והשימושים בהם

לחברה נכסי נדל"ן בשימושים שונים של מסחר (ביניהם סופרמרקטים, מתחמי מסחר קטנים ומרכזים מסחריים), מתחמי לוגיסטיקה ושטחי משרדים.<sup>22</sup>

### 8.1.7 סוגי שוכרים

בתקופת הדוח, מרבית נכסיה המניבים של החברה הינם סניפי סופרמרקט המושכרים לרשתות שונות בתחום קמעונאות המזון. מרבית סניפי הסופרמרקט מושכרים למגה, שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות יינות ביתן שבשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ. בהתאם לכך, מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. לפרטים ראו סעיף 8.4.10 להלן.

נכסי נדל"ן מניב נוספים של החברה מושכרים למגוון רחב של שוכרים ושימושים שונים של מסחר (לרבות במרכזים מסחריים ובמתחמי מסחר קטנים), משרדים ולוגיסטיקה.

ככלל, נכסיה המניבים של החברה מושכרים לתקופות שונות וניתנות לשוכרים אופציות להארכת תקופת השכירות. ככלל, דמי השכירות בחלק מהנכסים הינם בסכום חודשי קבוע, ובחלק מהנכסים בסכום חודשי קבוע או שיעור מפדיון המכירות של השוכרים, לפי הגבוה מביניהם.

לפרטים אודות חשיפה לענף הקמעונאות/מסחר וקמעונאות המזון ראו סעיף 8.4.11 להלן.

<sup>22</sup> ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה חניונים בשטח כולל של כ-106,639 מ"ר, אשר חלקם חניונים בתשלום וחלקם מהווים חלק מהנכס המושכר, ללא תוספת דמי שכירות. יצוין, כי הכנסות החברה מהחניונים אינן מהותיות ועל כן, שימוש לחניונים אינו מסווג בדוח זה כשימוש נפרד. יובהר, כי נתוני שטחי החניונים שבהערה זו אינם כוללים את חניון גבעון, אשר הינו פרוייקט B.O.T, ולפיכך הוא אינו מסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה ובפרק זה.

#### 8.1.8 מדיניות רכישה ומימוש של נכסים

מעת לעת, בוחנת החברה רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב. בדיקת כדאיות העסקה מבוצעת לכל נכס באופן פרטני, נוכח הנסיבות הקונקרטיות וההזדמנות העסקית שעשויה לצמוח מרכישתו או מימושו. ככלל, בעת איתור השקעות בנכסים חדשים, פועלת החברה תוך התמקדות ומתן עדיפות לנכסים הממוקמים באזורי ביקוש והינם בעלי נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים ואשר לגביהם קיים פוטנציאל פיתוח.

#### 8.1.9 תחרות בתחום הנדל"ן המניב

בשוק הנדל"ן המניב פועלים בישראל מספר רב של גופים שאין בידי החברה להעריכו במדויק, לרבות חברות ציבוריות ופרטיות בהיקפי פעילות שונים המתמחות בייזום ובהשכרה של נכסים מסחריים, וחברות ויחידים המחזיקים בבעלותם נכס או נכסים בודדים. ככלל, התחרות בשוק הנדל"ן המניב הינה לרוב מקומית, כך שבכל מקום בו לחברה יש נכס, קיימים מתחרים מקומיים. כידוע, ישנן מספר חברות ציבוריות הפועלות בתחום מרכזי המסחר והקניונים וכן בתחום המשרדים, בהן קבוצת עזריאלי בע"מ, ביג מרכזי קניות בע"מ, מליסרון בע"מ, אמות השקעות בע"מ, קבוצת אשטרום בע"מ, ועוד. יחד עם זאת, החברה אינה רואה בחברה מסוימת מתחרה ישירה משמעותית שלה, וזאת נוכח הבדלים בהיקפי הפעילות בין החברות, בתמהיל הנכסים, מיקומם הגיאוגרפי, מאפייניהם, גודלם, קהל היעד של הנכסים, כמו גם האסטרטגיה והמיקוד העסקיים של כל אחת מהחברות לעיל.

בהתאם, יצוין, כי פעילות החברות המפורטות לעיל מתאפיינת בהיבטים ייחודיים שאינם בהכרח ברי-השוואה לפעילות החברה.

על רקע האמור לעיל, ומאחר שהחברה פועלת בענפי נדל"ן מניב שונים, אין ביכולתה של החברה להעריך במדויק את נתח השוק שלה.

בתחום הקניונים התרחשו בשנים האחרונות מיזוגים ורכישות שיצרו ריכוזיות ושליטה של מספר חברות מצומצם ביותר. במקביל, התחזקו קבוצות קמעונאיות המחזיקות במספר רב של מותגים. תהליכים אלו משפיעים על התחרות בענף.

בהיבט השכרות שטחי המסחר, התחרות מתעצמת ככל שהיצע השטחים הדומים באזור מסוים גדול יותר וככל שהביקוש לשטחים מהסוג האמור נמוך יותר. חלק מנכסי החברה ממוקמים במיקומים המתאפיינים בתחרות גבוהה. כך למשל, קניון הדר בתלפיות ירושלים וקניון TLV בתל אביב, ממוקמים באזורים שבהם שטחי מסחר מרובים והתחרות על שוכרים מחד וצרכנים מאידך, גבוהה. התחרות בתחום פעילות זה בישראל החריפה בשנים האחרונות, עם הגידול בהיצע של שטחים להשכרה והריכוזיות הגוברת. גורם נוסף המצוי בשנים האחרונות במגמת צמיחה ומהווה מתחרה לפעילות החברה בתחום המסחר, הוא רכישות של מוצרי צריכה שונים ברשת האינטרנט, לרבות ביגוד והנעלה ומוצרים נוספים מסוגי המוצרים הנמכרים בקניונים. החברה מתמודדת עם התחרות כאמור תוך התמקדות בפיתוח נכסים במיקומים ייחודיים וכן באמצעות התאמת תמהיל השוכרים לביקושים ולדפוסים הצריכה המתעדכנים.

בתחום המשרדים להשכרה, קיימים שטחים רבים המצויים כיום בתהליכי תכנון, רישוי ובנייה. כתוצאה מכך, קיימת תחרות אשר להערכת החברה, עלולה להשפיע על מחירי השכירות ועל כדאיות רכישת קרקעות לייזום. עם זאת, המצב בשוק המשרדים תלוי בהתפתחויות הביקוש בעיקר בתחום ההיי טק. בתקופת הדוח, לא ניכרו השפעות שליליות מהותיות על פעילות החברה בתחום זה.

להערכת החברה, עם הפעלת הרכבת הקלה בשנים הקרובות, יביא הדבר לפיתוח איזורי תעסוקה גם בערים ואזורים ב-"מעגל הראשון" של תל אביב, אשר עשוי להביא לעלייה בדמי השכירות באזורים אלו.

להערכת החברה, העליה בריבית הממוצעת במשק, צפויה לפגוע בביקוש מצד גורמים פרטיים לרכישת משרדים להשקעה. בשוק המשרדים המיועדים להשכרה, ההשפעה על החברה היא בעיקר בהתייחס לתהליכי השכרת שטחים פנויים כיום ברמות גימור שונות ובבחינה מדוקדקת של כדאיות לפיתוח ומימוש זכויות בנייה בנכסים שבבעלותה. פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב ופרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, יכללו, בין היתר, משרדים להשכרה. פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ צפוי להיות מושלם במהלך שנת 2024 ובפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה בשנת 2026,

ולהערכת החברה בשל מיקום הפרויקטים והקרבה לעורקי תחבורה ציבורית ומערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) ראשיים, צפויים ביקושים ערים לשטחי משרדים באזור.

**הערכות החברה כאמור, לעניין הביקושים הצפויים לשטחי משרדים, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינו ודאי. השלמת פרויקטים מסוג זה כרוכה בגורמים שונים שאינם בשליטתה המלאה של החברה ובכלל זה מתכננים, קבלני ביצוע שונים, קבלת מימון להקמת הפרויקטים, קבלת היתרי בניה, ולפיכך, השלמת הפרויקטים במועד הצפוי כאמור, או היקף הביקוש הצפוי אינם ודאיים. כמו כן, הערכת החברה בנוגע להשפעה האפשרית בתחום כאמור, מבוססת על ניתוח סובייקטיבי של החברה למצב הקיים 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 להלן.**

#### 8.1.10. השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

נושא המיסוי הינו בעל השלכה על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ומסים על הכנסתה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

יזכר, כי הנתונים בסעיף 8.2 זה (כמו יתר הנתונים בחלק השלישי לפרק זה), כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (בהתאם לנספח א' לדוח הדירקטוריון) ולכן לא חל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד", אלא אם צוין אחרת.

להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן המניב<sup>23</sup>:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ש"ח			
330,894	352,630	377,520	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
30,284	464,886	395,666	רווחים משערוכים (מאוחד)
299,116	738,369	673,416	רווחי הפעילות (מאוחד)
295,475	314,870	333,126	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד/ חלק התאגיד)
295,475	314,870	333,126	סה"כ NOI (מאוחד/ חלק התאגיד)

בסעיף 8 לדוח זה - (Net Operating Income) "NOI" - כמשמעו בטיטת תקנות נדל"ן להשקעה; כפי שמפורט בסעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון, נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. מודגש, 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 הכוללים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו- (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים.

לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 8.7.2 להלן.

<sup>23</sup> הנתונים בטבלה זו מתייחסים גם לקרקע בסיאטל, ארה"ב (ראו פירוט בביאורים 5) ו-18ב(4) לדוחות הכספיים) ולחניון גבעון אשר לפי גישת ההנהלה, כוללים במגזר הנכסים המניבים בדוחותיה הכספיים של החברה (מגזר הנכסים המניבים כולל את פעילות החברה, חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת). לעניין דיווח מגזרי של החברה, ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים של החברה. יצוין, כי הואיל ונכסים אלה אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, הם אינם כלולים בפירוט השונים בסעיף 8.4 להלן. עוד יובהר, כי כמפורט בפתיח לסעיף זה, הנתונים המוצגים גם בטבלה זו הינם על בסיס איחוד יחסי (מאוחד מורחב).

החברה רואה במדינת ישראל כאזור גיאוגרפי אחד שבו פועלת החברה, וסבורה כי אין שוני מהותי במאפייני הסיכון של נכסיה, הנובע מהשתייכות לאזור גאוגרפי מסוים בתוך הארץ, וכי לא קיימת שונות אשר ניתן לאפיין אותה על בסיס אזורי בארץ. מאפיינים כגון רמת התחרות בסביבת הנכס, היקף ואיפיון האוכלוסייה שאותו החברה משרתת וכיו"ב, משתקפים בדמי השכירות המתאימים לכל נכס ונכס. אין באזורי הארץ השונים המפורטים במפה בסעיף 8.1.5 לעיל, מאפיינים רוחביים משותפים לנכסי החברה, בנוגע לתפוסה, דמי שכירות ממוצעים, שווי וכיו"ב.

להלן פרמטרים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל:

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
1,386	1,451	1,755	תוצר מקומי גולמי (PPP) <sup>(א)</sup>
מיליארדי ש"ח	מיליארדי ש"ח	מיליארדי ש"ח	
150,394 ש"ח	165,942 ש"ח	184,300 ש"ח	תוצר לנפש (PPP) <sup>(א)</sup>
(2.4%)	8.1%	6.4%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) <sup>(א)</sup>
(4.1%)	6.3%	4.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) <sup>(א)</sup>
-0.7%	2.8%	5.4%	שיעור אינפלציה <sup>(ב)</sup>
0.57%	0.76%	3.51%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך <sup>(ג)</sup>
-AA (אג"ח חו"ל)	-AA (אג"ח חו"ל)	-AA (אג"ח חו"ל)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דרוג S&P) <sup>(ד)</sup>
-AA (אג"ח מקומי)	-AA (אג"ח מקומי)	-AA (אג"ח מקומי)	
3.215	3.11	3.5190	שע"ח של שקל חדש לעומת הדולר ליום האחרון של השנה <sup>(ה)</sup>

(א) בהתבסס על פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - החשבונות הלאומיים לשנת 2022.

(ב) ע"פ פרסום בנק ישראל - אינפלציה ומדדי מחירים.

(ג) בנק ישראל - תשואות אג"ח ממשלתיות על-פי מודלים על עקום אפס, לתקופה של 10 שנים.

(ד) דירוג האשראי של ישראל על-פי S&P.

(ה) בנק ישראל - שערי חליפין יציגים, נכון ליום 30 בדצמבר 2022.

הנתונים שלהלן, המובאים באופן מצרפי ביחס לכלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ושל חברות בנות שלה (נכסים מבונים וקרקעות), הינם בפילוח לפי שימושים, על פי השימושים העיקריים של כל אחד מהנכסים כאמור ובאופן כדלקמן: שטחים מסחריים (כולל סניפי סופרמרקט ומתחמי מסחר קטנים), מרכזים מסחריים, לוגיסטיקה ואחסנה ומשרדים, וללא חלוקה לאזורים גיאוגרפיים בתוך מדינת ישראל בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל.

יצוין, כי תחת קטגוריית "מרכזים מסחריים" נכללים קניון TLV בתל אביב, קניון הדר בירושלים ושטחי המסחר במרכז מסחרי בקריית השרון נתניה.

כן יצוין כי הנתונים בסעיפים 8.4.1 עד 8.4.9 להלן (כמו יתר הנתונים בחלק השלישי לפרק זה), כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון, ולכן לא חל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד".

8.4.1 להלן נתונים בקשר עם שטחי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022, בפילוח לאזורים ושימושים:

**פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2022**

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
<b>אזורים</b>					
מדינת ישראל / במאוחד / חלק התאגיד	32,240	44,609	160,685	49,268	286,803
אחוז מסך שטחי הנכסים / במאוחד / חלק התאגיד	11%	16%	56%	17%	100%

**פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2021**

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
<b>אזורים</b>					
מדינת ישראל / במאוחד / חלק התאגיד	31,950	44,609	160,985	49,590	287,135
אחוז מסך שטחי הנכסים / במאוחד / חלק התאגיד	11%	16%	56%	17%	100%

8.4.2. להלן נתונים בקשר עם פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בפילוח לאזורים ושימושים<sup>24</sup>:

**פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2022**

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים
באלפי ש"ח					אזורים
5,887,357	2,240,418	2,815,215	402,344	429,380	מדינת ישראל / חלק התאגיד במאחד /
100%	38.1%	47.8%	6.8%	7.3%	אחוז מסך שווי הנכסים / חלק התאגיד במאחד /

**פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2021**

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים
באלפי ש"ח					אזורים
5,609,729	2,154,094	2,672,302	377,038	406,295	מדינת ישראל / חלק התאגיד במאחד /
100%	38.4%	47.7%	6.7%	7.2%	אחוז מסך שווי הנכסים / חלק התאגיד במאחד /

<sup>24</sup> השווי ההוגן של הנכסים כולל זכויות בנייה נוספות, אשר למועד אישור הדוח טרם נוצלו ותוספות לנכסים המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.



8.4.3 . להלן נתונים בקשר עם פילוח של NOI<sup>25</sup> עבור שלוש התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022, בפילוח לפי שימושים:

**NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח					אזורים
מדינת ישראל	32,163	20,345	161,918	106,575	321,001
אחוז מסך NOI של הנכסים	10%	6.3%	50.4%	33.2%	100%
במאחד / חלק התאגיד					

**NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח					אזורים
מדינת ישראל	27,529	19,154	155,186	102,009	303,878
אחוז מסך NOI של הנכסים	9.1%	6.3%	51%	33.6%	100%
במאחד / חלק התאגיד					

**NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח					אזורים
מדינת ישראל	27,422	18,004	153,244	87,470	286,140
אחוז מסך NOI של הנכסים	9.6%	6.3%	53.5%	30.6%	100%
במאחד / חלק התאגיד					

<sup>25</sup> כהגדרת המונח בסעיף 8.2 לעיל, וכן לא נכללו נתוני נכסים אשר אינם מסווגים כנדל"ן להשקעה, ראו הערות שוליים 22 ו-23 לעיל.

8.4.4 .להלן נתונים בקשר עם רווחי או הפסדי שיערוך לפי שימושים לתקופה של שלוש שנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022:

**רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים
באלפי ש"ח					אזורים
339,784	80,889	215,010	23,258	20,627	מדינת ישראל במאחד/ חלק התאגיד
100%	23.8%	63.3%	6.8%	6.1%	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השרוך במאחד/ חלק התאגיד

**רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים
באלפי ש"ח					אזורים
350,858	157,699	166,373	17,771	9,015	מדינת ישראל במאחד/ חלק התאגיד
100%	44.9%	47.4%	5.1%	2.6%	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השרוך במאחד/ חלק התאגיד

**רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים
באלפי ש"ח					אזורים
24,298	2,855	13,990	15,892	(8,439)	מדינת ישראל במאחד/ חלק התאגיד
100%	11.7%	57.6%	65.4%	(34.7%)	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השרוך במאחד/ חלק התאגיד

8.4.5. להלן נתונים בקשר עם דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022, בפילוח לפי שימושים. בטבלה להלן מוצגים גם נתונים ביחס לדמי השכירות המינימליים ולדמי השכירות המקסימליים למ"ר מאחר שהטווח בדמי השכירות למ"ר בכל אחד מהשימושים להלן עולה על שיעור של 25%. הטווח הרחב במחירי השכירות לכל השימושים נובע, בין היתר, משונות באופי הנכסים, משונות בסוגי השוכרים, וכן מפרמטרים נוספים, כגון רמת התחרות בסביבת הנכס והיקף ואפיון האוכלוסייה שאותה הנכס משרת.

#### פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי שימושים (בש"ח)<sup>26</sup>

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים <sup>(א)</sup>		שימושים
לפי המטבע המסחרי								
לשנה שהסתיימה ביום								
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	אזורים
(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	
195	198	82	85	37	37	64 <sup>(ב)</sup>	67	מדינת ישראל
620	644	395	415	42 <sup>(ב)</sup>	44	131	136	מקסימום
67	67	31	32	30	32	39 <sup>(ב)</sup>	41	מינימום

(א) לא כולל שטחי חניה ובנטרול הסדר חד פעמי עם שוכר.

(ב) עודכנו מספרי השוואה בסכום לא מהותי.

8.4.6. להלן נתונים בקשר עם שיעורי תפוסה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022, בפילוח לפי שימושים:

#### פירוט שיעורי תפוסה

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	אזורים
87%	92%	98%	96%	100%	100%	93%	94%	מדינת ישראל

יצוין, כי שיעורי התפוסה כמפורט בטבלה לעיל, חושבו 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 של החברה.

אין שינוי מהותי בין שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2022 לבין שיעור התפוסה הממוצע בשנת 2022.

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

8.4.7. להלן נתונים בקשר עם מספר המבנים המניבים עבור התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022, בפילוח לפי שימושים:

<sup>26</sup> בנכסים שבהם נכנסו שוכרים במהלך השנה, הובאו בחשבון דמי שכירות מייצגים לחודש.

**מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים**

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום								אזורים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
3	3	101	101	3	3	6	6	<b>מדינת ישראל</b>

הנתונים בטבלה לעיל כוללים רק את המבנים המניבים ללא נכסים בהקמה וקרקעות. כמו כן, ישנם ארבעה מבנים מניבים המשמשים ליותר משימוש אחד (כגון, משרדים ומסחר), אשר נספרו בטבלה לעיל בכל אחד מהשימושים. סך המבנים המניבים, ללא התייחסות לריבוי השימושים, הינו 110.

יצוין, כי לחברה 116 נכסים מניבים ללא התייחסות לריבוי שימושים, קרקעות, פרויקט B.O.T – חניון גבעון ופרויקט בהקמה בתוצרת הארץ).

8.4.8. להלן נתונים בקשר עם שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) עבור התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022, בפילוח לפי שימושים:<sup>27</sup>

**פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) ולפי אזורים ושימושים**

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים <sup>(ב)</sup>		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום								אזורים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
6.8%	6.5%	6.3%	6.4%	5.6%	5.7%	9%	7.6%	<b>מדינת ישראל - שיעור תשואה מייצג<sup>(א)</sup></b>
4.8%	4.8%	5.8%	5.8%	5.1%	5.1%	6.5%	6.1%	<b>מדינת ישראל - שיעור תשואה בפועל</b>

(א) בנטרול זכויות בנייה שטחים פנויים וחניונים.

(ב) שיעורי התשואה מוצגים בנטרול הסדר חד פעמי עם שוכר.

<sup>27</sup> תחשיב שיעור התשואה הינו בנטרול תוספות לנכסים המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.

8.4.9. להלן נתונים לגבי הכנסות צפויות של החברה בגין חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 וכן עבור ההכנסות בגין שנת 2027 בצירוף ההכנסות של כל השנים שלאחריה:

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) <sup>(א)</sup>	הכנסות מרכיבים קבועים <sup>(ב)</sup> (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) <sup>(א)</sup>	הכנסות מרכיבים קבועים <sup>(ב)</sup> (באלפי ש"ח)	
0.7	12	4,673	73,146	1.4	20	4,673	72,873	רבעון 1
1.8	16	4,719	72,034	3	24	4,703	71,545	רבעון 2
1.7	11	4,679	72,380	6.2	29	4,659	71,450	רבעון 3
1.5	18	4,662	71,277	8.2	45	4,630	69,317	רבעון 4
6.9	35	16,304	287,940	40.3	88	16,119	250,360	שנת 2024
16.8	50	16,784	281,828	28.8	68	16,091	215,199	שנת 2025
13.3	35	17,288	255,310	20.7	40	16,574	172,894	שנת 2026
229.1	278	204,213	1,388,604	163.2	141	4,677	621,563	שנת 2027 ואילך
<b>271.8</b>	<b>455</b>	<b>273,322</b>	<b>2,502,519</b>	<b>271.8</b>	<b>455</b>	<b>72,126</b>	<b>1,545,201</b>	<b>סה"כ</b>

(א) הנתונים המובאים בעמודה זו הינם על פי תחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי הפדיון הצפויים מקניון TLV. לפרטים בנוגע לנכס ראו סעיף 8.8.2 להלן. למעט האמור לעיל לעניין קניון TLV, הטבלה דלעיל אינה כוללת התייחסות לדמי שכירות תלויי פדיון, הואיל ומרכיב זה מסך ההכנסות של החברה בגין יתר נכסיה, אינו מהותי.

(ב) סכום ההכנסות בטבלה דלעיל, כולל הכנסות בגין חניונים על פי ההסכמים הרלוונטיים, לא כולל הכנסות מחניונים מסחריים.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, והתפתחויות או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

8.4.10. שוכרים עיקריים (מצרפי)

8.4.10.1. לחברה שוכר עיקרי - מגה, כמפורט להלן:

פירוט נוסף	תקופת ההתקשרות שנתית מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	ביטחונות	שיוך ענפי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אחוז מסך כל הכנסות החברה <sup>(א)</sup>	הכנסות בשנת 2022 (באלפי ש"ח)	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	השוכר
לפרטים אודות תלות בשוכר, ראו סעיף 21.3 להלן.	לגבי מרבית הנכסים המשוכרים, תקופת השכירות ותקופת האופציה על פי הסכם השכירות, תסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 30 ביוני 2031, בהתאמה; תקופת האופציה מומשה, ובהתאם תוקפו של הסכם השכירות הוארך עד ליום 30 ביוני 2031. לפרטים ראו סעיף 8.4.10.2 להלן.	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסיניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסיניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ	ענף הקמעונאות	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, הצמדה למדד המחירים לצרכן או 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מביניהם; כמו כן, לגבי מרבית הנכסים, בתקופת האופציה (החל מיום 1.1.24) יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%.	17%	73,021	סיניפי סופרמרקט <sup>(ב)</sup>	שוכר א' - מגה

(א) על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון). שיעור הכנסות החברה מהשכרת סיניפי סופרמרקט למגה מתוך סך הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, הינו כ-17%.

(ב) הנתונים בדבר ההכנסות כוללים 3 סיניפי סופרמרקט אשר מושכרים בהסכמי שכירות נפרדים לתקופות שכירות (ואופציה) משתנות ומנגנוני עדכון או הצמדה של דמי שכירות משתנים.

יצוין, כי החברה התקשרה בהסכם עם צד ג' לפיו ישכור את המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל חלף מגה, לתקופה שתחילתה ביום 1 בדצמבר 2020 ובסיומה תעמוד למגה הזכות לחזור ולשכור את המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל.

## א. כללי

בתקופת הדוח, מגה הינה שוכר עיקרי של החברה.

למועד אישור הדוח, הנכסים המושכרים למגה הינם סניפי סופרמרקט המשמשים אותה בפעילותה הקמעונאית. בעבר, היתה מגה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה. בחודש ינואר 2016 נתן בית המשפט צו הקפאת הליכים בנוגע למגה והורה על מינויים של נאמני מגה, לניהול עסקיה ("נאמני מגה"). ביום 30 ביוני 2016 הושלמה עסקת מכירת מגה לחברה מקבוצת יינות ביתן בע"מ ("יינות ביתן"), והחל מיום 1 ביולי 2016 פעלה מגה תחת בעלותה של יינות ביתן. למיטב ידיעת החברה, למועד אישור הדוח יינות ביתן ומגה הינן בשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ מקבוצת אלקטרה.

## ב. הסדר פשרה עם נאמני מגה והסדר עם מגה מיום 22 בפברואר 2017 ותיאור עיקריו

על רקע מחלוקות שנתגלעו בין החברה ובין נאמני ומגה במהלך השנים 2015 ו-2016, ביום 22 בפברואר 2017 התקשרה החברה בהסדר פשרה וסילוקין עם נאמני מגה וכן בהסדר עם מגה ("הסדר הפשרה עם נאמני מגה" ו-"ההסדר עם מגה"), אשר נחתמו כמקשה אחת ונכנסו לתוקפם ביום 18 במאי 2017, עם אישור בית המשפט את הסדר הפשרה עם נאמני מגה.

בהתאם להסדר הפשרה עם נאמני מגה, שילמה קופת נאמני מגה לחברה, ביום 30 ביוני 2017, סך של 10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין הוצאות הקפאה וחוב עבר בדין קדימה. כמו כן, נקבע בהסדר הפשרה, כי קופת נאמני מגה תשלם לחברה, על פני 4 שנים, סכום נוסף של 20 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין נשיית החברה במגה עד למועד כניסתה של מגה להקפאת הליכים, וכי תשלומים אלו ימצו את דרישות החברה מקופת נאמני מגה; בגין נשיית החברה במגה כאמור, שילמה קופת נאמני מגה לחברה עד ליום 31 בדצמבר 2021 סך כולל של כ-20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוך זה, סכום של כ-3.5 מיליון ש"ח שולם במהלך שנת 2021).

מגה ונאמני מגה ויתרו על כל טענה כלפי החברה בקשר עם הסכם מכירת הנכסים משנת 2009 (כמפורט בסעיף 17.2 להלן), על פיו מכרה מגה לחברה נכסים שונים ובקשר עם כל עסקה אחרת.

ההסדר עם מגה החיל שינויים והתאמות בהסכמי השכירות אשר חלו על 61 מהנכסים שמגה שכרה מהחברה לאותו מועד (למועד זה - 56 נכסים), על פי הסכמי השכירות שבין החברה ומגה ובכלל זה שינוי תנאים מסחריים של הסכמי השכירות (לתיאור עיקרי הסכמי השכירות עם מגה, ראו סעיף קטן ג' להלן).

## ג. עיקרי הסכם השכירות עם מגה

במסגרת ההסדר עם מגה הוסכם כי הסכמי השכירות (מיום 13 באוגוסט 2006, מיום 23 ביוני 2006 ומיום 13 בספטמבר 2009) שבהם התקשרו החברה ומגה טרם ההסדר, לרבות תוספות, נספחים והבהרות להם, הנם בתוקף, בשינויים וההתאמות אשר נקבעו בהסדר (בסעיף זה, ביחד: "הסכם השכירות").

עיקרי הסכם השכירות עם מגה, כפי שהוא למועד אישור הדוח, הם כדלקמן:

- (1) תקופת השכירות ותקופת האופציה על פי הסכם השכירות, תסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 30 ביוני 2031, בהתאמה; תקופת האופציה מומשה, ובהתאם תוקפו של הסכם השכירות הוארך עד ליום 30 ביוני 2031.
- (2) דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים יהיו כקבוע בהסדר עם מגה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר ביחס לתקופה שמיום 1 ביולי 2016 ועד ליום 30 ביוני 2018 ניתנה הנחה של 9% מדמי השכירות הבסיסיים;
- (3) בתקופת האופציה, היינו החל מיום 1 בינואר 2024 ואילך, דמי השכירות יעמדו על דמי השכירות הבסיסיים בתוספת 7.5%;
- (4) מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים או שיעור של 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, וזאת הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה;
- (5) לגבי סניפים מסוימים, לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם, ומגה תהא רשאית לשוב ולשכור חלק מהם, לאחר פיתוחם, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה;
- (6) על אף האמור בהוראות הסכם השכירות כפי שהיה עובר להסדר עם מגה, לא תעמוד למגה זכות כלשהי לסיים את השכירות לגבי חלק מן הסניפים או להקטין את מספר הנכסים הכלולים במושכר או לצמצם באופן כלשהו את המושכר בתקופת השכירות ובתקופת האופציה. אולם, אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של מגה להשכיר איזה מהסניפים בשכירות משנה בהתאם להוראות הסכם השכירות;
- (7) מגה העמידה לחברה בטוחות להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ;
- (8) הסכם השכירות הינו מסוג של שכירות נטו "NET LEASE" באופן שכל המסים, התשלומים והחייבים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על מגה, למעט אם הוסכם אחרת.

#### 8.4.10.3 התייחסות כללית לשוכרים שאינם שוכר עיקרי

יצוין, כי ככל שמי מבין השוכרים של החברה (גם כאלו שאינם בגדר שוכר עיקרי), אשר שוכר שטחים בהיקפים גדולים מהחברה יפסיק את התקשרותו עם החברה, מסיבה כלשהי, הדבר עשוי לגרום לפגיעה זמנית בהכנסות של החברה. להערכת החברה לאור ניסיון העבר, בשל מיקומם ואיכותם של נכסיה, ירידה זו תהא כאמור זמנית בלבד, עד אשר יימצא לשטחים שפוננו שוכר חלופי.

**הערכות החברה לעניין יכולתה לאתר שוכרים חלופיים בפרק זמן קצר ולעניין השלכות הפסקת שכירויות כאמור, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ובהתאם הערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מזה שהעריכה החברה וזאת, בין היתר, במקרה בו יחולו שינויים משמעותיים בתנאי השוק וכן בקרות איזה מבין גורמי הסיכון אשר פעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 21 להלן.**



#### 8.4.11. חשיפה לענף ספציפי (מצרפי)

ליום 31 בדצמבר 2022, כ-48% מהשטחים להשכרה של החברה משמשים כסניפי סופרמרקט ובשל כך עשויה החברה להיות חשופה לשינויים בענף קמעונאות המזון. עם זאת, בדרך כלל שטחים אלו מושכרים לתקופות ארוכות ובדמי שכירות המתעדכנים לפי שיעור עליית המדד או לפי אחוז מהפדיון, הגבוה מבין דמי השכירות הבסיסיים ודמי השכירות לפי אחוז מהפדיון. נכון לתקופת הדוח, מרכיב דמי השכירות המשולמים בהתאם לפדיון מהפעילות העסקית בנכסים כאמור, אינו מהותי.

יצוין כי ביחס לקבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה (הכוללת 56 נכסים, כמפורט בסעיף 8.8.1 להלן), תקופת השכירות המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2023 הוארכה עד ליום 30 ביוני 2031.

לפרטים בדבר מגה כשוכר עיקרי של החברה מענף קמעונאות המזון, ראו סעיף 8.4.10 לעיל.

בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2022, כ-25% מהשטחים להשכרה של החברה מושכרים לשוכרים מגוונים לשימוש מסחרי (לרבות במתחמי מסחר קטנים ובמרכזים מסחריים). לחברה חשיפה להשפעות של ענף הקמעונאות/המסחר על פעילותה ותוצאותיה, ובכלל זה לשינויים בביקושים או בדמי השכירות המשולמים בגין נכסים המיועדים לשימוש מסחרי, זאת, בין היתר, בשל שינויים בהעדפות צרכנים, מעבר לרכישות באינטרנט וכדומה.

עם זאת, להערכת החברה, פיזורם ומיקומם האיכותי של נכסי החברה, כמו גם הביקוש להשכרתם, המגוון הרחב של עסקים הקיים במרכזים המסחריים של החברה ותמהיל השוכרים בהם, מפחיתים את חשיפת החברה לחוסר יציבות בענפים אלו.

**הערכות החברה בדבר החשיפה לענף ספציפי וההשלכות האפשרויות שלו כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה משהעריכה החברה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון התפתחויות בענף קמעונאות המזון והאצת תהליכי העדפות הצרכנים לרכישות באמצעות רשת האינטרנט, והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

#### 8.4.12. נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)

נכון למועד הדוח לחברה נכס מניב בהקמה אחד שהינו נכס מניב בהקמה מהותי, אשר פרטים אודותיו (כנכס מניב בהקמה מהותי) מובאים בסעיף 8.5.2 להלן. יצוין כי הסכום שבו מוצג הנכס בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) הינו 350,200 אלפי ש"ח, בהתאם להערכת השווי של הנכס מצורפת לדוח זה;

לפרטים אודות הנכס ברחוב יהודה המכבי בתל אביב ראו ביאור 10א(2) לדוחות הכספיים.

יצוין, כי החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם עם צדדים שלישיים, שאינם צד קשור לחברה, לרכישת 24 קומות משרדים ו-161 מקומות חניה בפתח תקווה, כמפורט בסעיף 17.4 להלן, אשר מוצג בדוחות הכספיים כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה לפי עלות בסך של כ-102,505 אלפי ש"ח, ובהתאם למועד דוח זה אינו מהווה נכס במצבת נכסי החברה. לפרטים נוספים ראה ביאורים 10א(4) ו-18א(3) לדוחות הכספיים.

להלן פרטים בקשר עם קרקעות שלחברה זכויות בהן, המסווגות כנכסי נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022:

לשנה שהסתיימה ביום		פרמטרים
31.12.2021	31.12.2022	
92,003	277,802	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
27.1	39	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
--	--	לוגיסטיקה
--	21	משרדים
15	16.5	מסחר
--	--	מגורים

במהלך שנת 2022 נרכש נכס המסווג כקרקע נדל"ן להשקעה לפרטים נוספים ראה סעיף 17.5. כמו כן, היתרה כוללת יתרת זכויות בפרויקט המסווג כקרקע לפרטים נוספים ביאור 7(3) לדוחות הכספיים.

זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים המניבים של החברה כוללות רק את הזכויות שלהערכת החברה הינן בנות ניצול מבחינה תכנונית, כלכלית ופיסית, אשר בחלקן כפופות גם להסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים ולאישורי רשויות. בנוסף על חלק מנכסי החברה חלות תוכניות מתאר תקפות או בהתהוות אשר מאפשרות לחברה לקדם תוכניות מפורטות ולהגדיל את זכויות הבנייה הניתנות למימוש. לאור האמור, שינויים בהיקף זכויות בנייה בנות ניצול, עשויים לנבוע מאישור תוכניות בניין עיר, מכירה או רכישה של נכסים וכן כתוצאה מהבשלה של תנאים כלכליים או פסיים.

להלן פרטים בקשר עם זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים אשר אינם קרקעות להשקעה שפורטו בסעיף 8.4.13 לעיל, על פי מצב תכנוני תקף, ליום 31 בדצמבר 2022:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022					
שימוש עיקרי	לוגיטיקה	משרדים	מסחר	מגורים <sup>(*)</sup>	סה"כ
סך זכויות הבנייה (באלפי מ"ר)	13	59	14	24	110
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	44,700	56,202	52,218	124,542	277,662

זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות למגורים כאמור, הינן בקשר לכ-8 נכסים מניבים לא מהותיים, המושכרים בעיקר לשימוש של סופרמרקטים. זכויות אלה כלולות במסגרת נכסי החברה, תחת סעיף נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים המאוחדים. ככלל, ניצול זכויות בנייה מותנה בכדאיות כלכלית. בחינת הכדאיות כאמור על ידי החברה משקללת בין היתר, את נתוני סביבת הנכס, רמת הביקושים הרלוונטית למטרה התכנונית של הזכויות התקפות, השימושים בפועל בנכס, העלויות הכרוכות במימוש הזכויות ובכלל זה היטלי השבחה ותשלומים למנהל מקרקעי ישראל.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות להשבחת נכסיה השונים ופיתוחם בדרך של שינוי מצב תכנוני, לרבות שינוי ייעוד או הגדלת הזכויות בנכסים. ההחלטה בדבר השבחת נכסים משקללת בין היתר, שיקולים בדבר היתכנות השינוי התכנוני והכדאיות הכלכלית של השינוי כאמור. יישום ההחלטה לפעול להשבחת נכס כרוך על פי רוב, בהליכים תכנוניים מורכבים וממושכים, וכן בעריכת הסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים.

**האמור בסעיף זה לעיל בקשר להערכות החברה על ניצול זכויות הבנייה הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת החברה, נכון למועד הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות השונות, בהבשלת התהליכים הנוגעים לאפשרות ההשבחה שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה.**

להלן פירוט בקשר עם נכסים מניבים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה במהלך 3 השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022:

לשנה שהסתיימה ביום			משתנים	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
--	--	--	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
--	49,567 <sup>(א)</sup>	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	--	--	שטח נכסים שנמכרו בשנה (באלפי מ"ר)	
--	--	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	--	--	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) <sup>(א)</sup> (באלפי ש"ח)	
--	2 <sup>(א)</sup>	2 <sup>(ד)</sup>	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
--	11,323	138,200	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	0.7	20.2	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

(א) החברה רושמת את נכסיה לפי שווי הוגן ולכן לא רושמת רווח/הפסד הון בעת מימוש נכסים.

(ב) החברה התקשרה בהסכם למכירת זכויות הבניה למגורים בנכס ברחוב יהודה המכבי בתל אביב וקבלת שירותי בניה לבניית קומת המסחר בנכס, שתישאר בבעלות החברה לאחר השלמת הפרויקט.

(ג) בשנת 2021 רכשה החברה 2 נכסים אשר מהווים הרחבת נכס קיים של החברה.

(ד) בשנת 2022 רכשה החברה נכס אחד המהווה הרחבת נכס קיים של החברה ונכס נוסף המגדיל את מצבת הנכסים של החברה.

לפרטים בנוגע לעסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV שהושלמה בשנת 2020, ראו סעיף 17.6.2 להלן.

8.5.1. מבנה מניב מהותי - קניון הדר - מרכז מסחרי בירושלים (החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע)

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע													שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%]		
הנחות נוספות - בבסיס ההערכה - [מספר נכסי היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	פיידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח) <sup>(א)</sup>	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הלאומי) (בש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) <sup>(ב)</sup>	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) <sup>(ג)</sup>	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	2022	אזור
שיעור היוון עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 16	היוון הכנסות	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	1,583	137	96.5%	47,279	-	8%	6.7%	6.6%	47,481	46,536	64,639	706,900	706,900	2022	ישראל	מטבע המסחרי ש"ח
שיעור היוון עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 12	היוון הכנסות	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	1,657	134	96.55%	10,075	-	9%	6.2%	5.9%	40,488	38,702	55,340	655,600	655,600	2021	מסחרי	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) <sup>(א)</sup> 413,503
שיעור היוון עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 12	היוון הכנסות	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	1,652 <sup>(א)</sup>	122 <sup>(א)</sup>	99.3%	3,828	-	9%	6.3% <sup>(א)</sup>	5.9%	38,457	37,543	55,649	633,400	633,400	2020	50%	חלק התאגיד [%] שטח [אלפי מ"ר] <sup>(א)</sup> 27 אלפי מ"ר <sup>(א)</sup>

(א) מרכז מסחרי בירושלים. הנכס מנוהל על ידי החברה וכלל ביטוח כעסקה משותפת שבה מיוצגים הצדדים באופן שווה. החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע, יחד עם כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל ביטוח"), תקופת החכירה הנוכחית הייתה עד ליום 14 באפריל 2021. לחברה ולכלל ביטוח זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בכפוף לתשלום דמי היוון. למועד אישור הדוח, החברה וכלל פועלות לרכישת בעלות או להארכת תקופת החכירה בנכס. למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על קיומה של מניעה מהותית להשלמת הליך רכישת הבעלות בנכס. יחד עם זאת, יובהר כי אין וודאות לגבי השלמת הליך ולגבי המועד בו ההליך יושלם בפועל והדבר תלוי, בין היתר, בקבלת אישורי הרשויות הרלוונטיות, אשר מטבע הדברים אינה בשליטת החברה.

(ב) הכנסות בעמדה להלן כוללות את סך ההכנסות מהנכס לרבות דמי ניהול והכנסות מחשמל ברטו.

- (ג) יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס האמור, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. **הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.** עוד יצוין, כי הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2020 חושב ביחס לתקופות בהן הקניון לא היה סגור בהתאם להנחיות הממשלה עקב מגיפה הקורונה (תקופה של כ- 7.5 חודשים) ולפי שטח של כ-16 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון). הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2021 חושב ביחס לתקופות בהן הקניון לא היה סגור בהתאם להנחיות הממשלה עקב מגיפה הקורונה (תקופה של כ- 10.25 חודשים) ולפי שטח של כ-17.5 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון). הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2022 חושב לפי שטח של כ-17.9 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון).
- (ד) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.
- (ה) השטח הנ"ל אינו כולל שטח חניה, של כ-30 אלפי מ"ר, הצמוד לנכס (מוצג לפי 100%).
- (ו) מספרי השוואה תוקנו בשנת 2021.

8.5.2. מבנה מניב בהקמה מהותי – חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב

כמפורט לעיל ובסעיף 9.6 להלן, פרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב הינו פרויקט עירוב שימושים, כאשר על פי הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים יוחדו לחברה מלוא שטחי התעסוקה, שטחי המסחר בבניין הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט (להלן: "חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל-אביב"). לפרטים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיף 15.4 להלן.

בטבלה שלהלן פירוט אודות מבנה מניב בהקמה שהינו חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב שחלק החברה בו הינו 100%:

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה <sup>(*)</sup>	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	שנה	נתונים כספיים									
			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאלפי ש"ח)	נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			שיעור השלמה בתום שנה [כספין] (%)	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת	תקציב הקמה בשנה העוקבת	שיעור הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)		
				שווי הוגן בתום שנה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)						
הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) - Cap Rate / שיעור הון, שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי	שם מעריך השווי ונסיון	מודל ההערכה	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה <sup>(*)</sup>	שם מעריך השווי ונסיון	מודל ההערכה	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה <sup>(*)</sup>	שם מעריך השווי ונסיון	מודל ההערכה	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה <sup>(*)</sup>			
משרדים: שיעור הון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 105 ש"ח מסחר: שיעור הון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח חניות: שיעור הון - 7%; דמ"ש חודשי לחניה - 800 ש"ח זמן סיום להקמה: שנתיים.	תוצרת הארץ - פרויקט המשרדים	2022	228,488	350,200	350,200	13,890	27%	30,673	75,922	-	דוד ומנור סגל בע"מ	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוף לנכסים בנויים
			שקל	מטבע פעילות	תל אביב	שם הנכס	מיקום הנכס					
			2017	197,815	304,700	304,700	112,506	13%	26,213	28,777	--	דוד ומנור סגל בע"מ
משרדים: שיעור הון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 105 ש"ח מסחר: שיעור הון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח חניות: שיעור הון - 7%; דמ"ש חודשי לחניה - 800 ש"ח זמן סיום להקמה 3 שנים	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	2021	100%	164,830	164,830	(10,515)	6%	11,371	30,714	--	--	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוף לנכסים בנויים
			חלק התאגיד בפועל [%]	שיטת הצגה בדוח המאוחד	שווי הוגן	מועד סיום בניה משוער						
			2020	171,602	164,830	164,830	(10,515)	6%	11,371	30,714	--	--
משרדים: שיעור הון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 105 ש"ח מסחר: שיעור הון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח חניות: שיעור הון - 7%; דמ"ש חודשי לחניה - 800 ש"ח זמן סיום להקמה 3 שנים	מועד סיום בניה משוער	2020	400,434	164,830	164,830	(10,515)	6%	11,371	30,714	--	--	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוף לנכסים בנויים
			סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ש"ח)	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	סוף שנת 2024	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)						
			400,434	28,872 מ"ר מסחר: 484 מ"ר	2024	28,872 מ"ר מסחר: 484 מ"ר						

8.6 פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד והערכות שווי מהותיות

8.6.1 פרטים בדבר הערכות השווי לפי תקנה 8 לתקנות הדוחות

8.6.1.1 לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד - קניון TLV

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	
<b>זיהוי נושא הערכת השווי</b>	מתחם "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001) רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו
<b>עיתוי ההערכה</b>	31 בדצמבר 2022
<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי</b>	1,719,300
<b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</b>	1,776,400
<b>זהות מעריך השווי ואפיונו</b>	<p>"אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין".</p> <p>מר יוסף זרניצקי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, הינו ממייסדיו של משרד אינג' יוסף זרניצקי; מר רון זרניצקי, משפטן ושמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי.</p> <p>ההחלטה על ההתקשרות עם מעריכי השווי מתחדשת על ידי הנהלת החברה מעת לעת, לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס "קניון TLV".</p> <p>מר יוסף זרניצקי מוסמך כשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1970. החל משנת 1970 מר יוסף זרניצקי עומד בראש משרד שמאות מקרקעין "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין".</p> <p>מר רון זרניצקי מוסמך כעורך דין וכשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1998.</p> <p>כפי שנמסר לחברה, מעריכי השווי הינם בעלי ניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה ("קניון TLV") ואף גבוהים מאלו.</p>
<b>האם קיימת תלות במזמין ההערכה?</b>	בלתי תלוי
<b>האם קיים הסכם שיפוי?</b>	כן
<b>תאריך התוקף של הערכת השווי:</b>	31 בדצמבר 2022
<b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו</b>	גישת היוון הכנסות



סך שטח לשיווק כ- 35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור היזון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשך בשנים 2021 - 2022 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.

שיעור היזון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:

שטחים בשכ"ד קבוע - שיעור היזון 6.6%; שכ"ד ממוצע כ- 290 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-101 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה.

שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היזון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-209 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.

שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היזון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-415 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.

שטחים פנויים - שיעור היזון 8% שכ"ד ממוצע כ-285 ש"ח למ"ר.

הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הונו בשיעור היזון משוקלל של כ- 8.5%.

נגרעו סך של כ-33.8 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפויות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ-16.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין הוצאות שיווק נגרעו סך של כ-3.6 מיליון ש"ח.

שווי החניון המסחרי הכולל 1,370 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היזון משוקלל של 8.3%. סך השווי של החניון המסחרי כ-274 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2022 הינו כ-1,776 מיליון ש"ח.

**ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות:**  
**(א) שיעור היזון;**  
**(ב) מחירים ששימשו בסיס להשוואה;**  
**(ג) מספר בסיסי ההשוואה;**  
**(ד) יתרת עלויות לגמר הקמה.**

8.6.1.2. לפרטים אודות הערכת שווי של הנכס בבאר טוביה, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

8.6.1.3. לפרטים אודות הערכת שווי של הנכס בקרית השרון, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

8.6.2. גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד", כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך<sup>28</sup>

עודד האושנר, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מבעליו של משרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ. המשרד מונה 16 שמאי מקרקעין.

סך שווי הנכסים שהוערכו על ידי מר האושנר, מהווה כ-45% מסך נכסי החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ועל כן הינו "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

<sup>28</sup> עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד.

ההחלטה על ההתקשרות עם מר האושנר בנוגע להערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2022, התקבלה על ידי הנהלת החברה, במהלך שנת הדיווח.

מר האושנר הינו מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית מהפקולטה להנדסה בטכניון בחיפה, ורשום בפנקס המהנדסים החל משנת 1977 ובפנקס שמאי המקרקעים החל משנת 1986. החל מחודש מאי 1991 מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמות מקרקעין.

החברה בחרה להתקשר עם מר האושנר בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, המעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

מעריך השווי נתן את הסכמתו מראש לצרף את הערכות השווי של הנכס בבאר טוביה ושל הנכס בקרית השרון, המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, לדוח זה.

החברה התחייבה לשפות את האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ ו/או מר עודד האושנר (בסעיף זה: "**מעריך השווי**"), בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגד מעריך השווי בקשר להערכת השווי, עקב נתונים שסיפקה החברה ונתבררו כשגויים ו/או לא מדויקים מהותית, ובלבד שהערכת השווי נערכה על פי סטנדרטים מקצועיים שמאיים מקובלים, בסבירות ובשקיפה ראויה, וכי חיוב מעריך השווי אינו נובע כתוצאה מרשלנות מקצועית של מעריך השווי בעריכת הערכת השווי ו/או הערכות שגויות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב בעריכתה.

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי			
ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2021	31.12.2022		
5,609,729	5,887,357	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודות "סה"כ" בטבלה בסעיף 8.4.2 לעיל) (מאוחד)	הצגה בפרק תיאור עסקי התאגיד
304,700	452,705	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בסעיף 8.4.12 לעיל) (מאוחד)	
92,003	277,802	סה"כ קרקעות להשקעה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.4.13 לעיל) (מאוחד)	
6,006,432	6,617,864	סה"כ (מאוחד) <sup>(א)</sup>	
--	--	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
--	2,718	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(3,633)	(6,412)	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(207,311)	(217,062)	התאמות אחרות – שווי נדל"ן להשקעה של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	
(210,944)	(220,756)	סה"כ התאמות	
5,795,488	6,397,108	סה"כ אחרי התאמות	
5,795,488	6,397,108	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
5,795,488	6,397,108	סה"כ	

(א) כולל את חלק החברה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (בהתאם לנספח א' לדוח הדירקטוריון). השווי ההוגן של הנכסים כולל זכויות בנייה נוספות, אשר למועד אישור הדוח טרם נוצלו ותוספות לנכסים המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)			
187,691	556,673	296,690	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
			התאמות
(14,062)	(451,228)	(385,933)	רווחי שיערוך
(12,172)	(92,277)	111,864	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,676	10,235	10,181	פחת והפחתות
23,773	144,566	32,576	נטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
(21,243)	(19,762)	(17,145)	נטרול הפסדי (רווחי) חברות בשליטה משותפת
11,122	8,345	8,923	נוסף - FFO של חברות בשליטה משותפת
(347)	(2,913)	(2,910)	ניכוי חלק המיעוט ב-FFO
<b>178,438</b>	<b>153,639</b>	<b>54,246</b>	<b>FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך</b>
(5,085)	89,550	228,717	בנטרול הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
1,170	(20,597)	(28,101)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
<b>174,523</b>	<b>222,592</b>	<b>254,862</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
			התאמות נוספות
(33,263)	(33,985)	(33,121)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
2,884	-	-	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות, נטו
2,371	3,096	2,000	הוצאות שיווק
(5,200)	(3,803)	(5,792)	הוצאות מימון שהוצאו והווננו
(1,113)	4,664	9,905	התאמות אחרות
<b>140,202</b>	<b>192,564</b>	<b>227,854</b>	<b>FFO לפי גישת הנהלה</b>

(א) אופן ההצגה הותאם לטיטות תקנות נדל"ן להשקעה.

(ב) 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. התחשיב נערך בהתאם לנתונים כספיים (בלתי מבוקרים ובלתי סקורים) הכוללים התאמה על נתוני הדוח המבוקר ביחס ליישום IFRS 11, באופן שהשקעות בחברות בשליטה משותפת מוצגות על בסיס שיטת האיחוד היחסי. לפרטים נוספים אודות נתוני ה- FFO וחישוב FFO לרבעון הרביעי של שנת 2021, ראו סעיף 1.9.2 לדוח הדירקטוריון ונספח א' לדוח הדירקטוריון.

לחברה שני מבנים מניבים מהותיים מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה, המהווים (כקבוצה) נכס מניב מהותי מאוד, כפי שיתואר בסעיף 8.8.1 להלן, וכן קניון TLV, אשר יתואר בסעיף 8.8.2 להלן.

8.8.1. מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה

החברה רואה בנכסיה המיועדים להפעלת סופרמרקטים והמושכרים למגה מכוח הסכם השכירות שבין החברה לבין מגה (המתואר בסעיף 8.4.10.2 ג' לעיל), כנכס אחד, זאת הואיל והנכסים האמורים מושכרים לשוכר אחד כמכלול, 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 למגה, היוו כ-17% מסך הכנסות החברה בשנת 2022 (לעומת כ-18% בשנת 2021).<sup>29</sup>

יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2022, קבוצת הסופרמרקטים אינה כוללת 3 סניפי סופרמרקט המושכרים למגה שלא במסגרת הסכם השכירות האמור.

להלן התפלגות השטחים המסחריים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה, ליום 31 בדצמבר 2022, לפי גודל היחידות להשכרה:

מ"ר להשכרה <sup>(א)</sup>	מספר יחידות	גודל סניף הסופרמרקט
17,591	26	קטן מ-1,000 מ"ר
27,054	22	בין 1,000 מ"ר ל-1,500 מ"ר
13,567	7	בין 1,500 מ"ר ל-2,500 מ"ר
2,742	1	מעל 2,500 מ"ר
<b>60,954</b>	<b>56</b>	<b>סה"כ</b>

(ג) שטח היחידה הכולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהיחידה.

<sup>29</sup> על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, לפי שיעור החזקת החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

## א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

שם הנכס:	פירוט ליום 31.12.2022
מיקום הנכס:	56 נכסים בפריסה ארצית.
שטח הנכס:	60,954 מ"ר.
מבנה האחזקה בנכס:	נכסי הסופרמרקטים מוחזקים ישירות על ידי החברה.
חלק התאגיד בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	אין.
תאריך רכישת הנכס:	51 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה מאלון רבוע כחול לפי הסכם הפיצול והסכם ההעברה משנת 2006 כמפורט בסעיף 017.1 להלן, ו-5 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה ממגה במסגרת עסקת רכישת הנכסים משנת 2009 כמפורט בסעיף 17.2 להלן.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	ביחס לנכסי הסופרמרקטים, החברה בעלת הזכויות או לחברה הזכות להירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מנהל מקרקעי ישראל ו/או בחברות משכנות, לפי העניין, כבעלת הזכויות כדלקמן: ביחס ל-28 נכסים, כבעלת זכויות הבעלות; ביחס לנכס אחד, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של 999 שנים; ביחס ל-11 נכסים כבעלת זכויות חכירה לתקופה העולה על 25 שנים; ביחס ל-13 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של בין 10 ל-25 שנים; ביחס ל-3 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של עד 10 שנים.
מצב רישום זכויות משפטיות:	סמוך למועד אישור הדוח, 43 נכסים מבין נכסי קבוצת הסופרמרקטים נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ובגין 2 נכסים נוספים רשומה הערת אזהרה לטובת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 17.1.3 ו-17.2.2 להלן.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות <sup>30</sup>	מגורים – כ-11.6 אלפי מ"ר. מסחר – כ-2 אלפי מ"ר. משרדים – כ-3.8 אלפי מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא.
פרטים על נכס שנמכר:	-

<sup>30</sup> במהלך שנת 2022, שונה סיווגן של זכויות נכס מקבוצת הסופרים, השייכות למגורים, מנדל"ן להשקעה למלאי ויתרת הזכויות בנכס סווגה כנדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים נוספים ראו ביאור (3) לדוחות הכספיים.

שנת 2020	שנת 2021 <sup>(א)</sup>	שנת 2022	(חלק התאגיד בנכס – 100%)
993,944	1,096,246	1,173,511	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>
993,944	1,096,246	1,173,511	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
(4,134)	<sup>(א)</sup> 102,302	<sup>(א)</sup> 77,265	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
61,794	60,954	60,954	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
68,984	69,671	70,704	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) <sup>(ד)</sup>
1,116	1,131	1,160	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח)
--	--	--	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
68,360	69,022	70,062	NOI (אלפי ש"ח)
68,360	69,022	70,062	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
6.9%	6.3%	5.97%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.9%	6.3%	5.97%	שיעור תשואה מותאם (%)
1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

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

(ב) הנתון בדבר השטחים המושכרים בפועל הינו לאחר גריעת נכס מקבוצת הסופרים המושכרים למגה ברבעון הרביעי לשנת 2021. הנתונים בדבר הכנסות, דמי שכירות ממוצעים למ"ר ו- NOI כוללים נתונים ביחס לנכס האמור עד מועד גריעתו.

(ג) עיקר עליית הערך נובעת מזקיפת רווחי שערך ברבעון השני, לפרטים ראו סעיף 1.3.2.3 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2021 שפורסם ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-068428) וכן סעיף 1.3.2.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2022 שפורסם ביום 16 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-083997) וסעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח זה.

(ד) ההכנסות כוללות תוספת דמי שכירות כאחוז מפדיון בסכום לא מהותי.

כאמור לעיל, החברה משכירה למגה 3 סינפי סופרמרקט נוספים לפי הסכמי שכירות נפרדים (היינו, לא במסגרת הסכם השכירות עם מגה המתואר בסעיף 8.4.10.2 ג' לעיל).

להלן נתונים לגבי כלל השטחים שהחברה משכירה למגה כסניפי סופרמרקט ליום 31 בדצמבר 2022:

ליום 31.12.2022	
59	מס' סניפים
1,328,482	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
62,399	שטח (מ"ר)
72,357	NOI (אלפי ש"ח)

ג. פילוח מבנה הכנסות והוצאות

לתקופת הדוח, דמי השכירות תלויי הפדיון מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה אינם מהווים מרכיב מהותי מהכנסות החברה. בנוסף, הסכמי השכירות הינם מסוג "Net-Lease" ולכן לחברה עלויות בסכום שאינו מהותי בגין נכסים אלו.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
			<b>הכנסות (באלפי ש"ח):</b>
68,984	69,671	70,704	מדמי שכירות – קבועות
--	--	--	מדמי שכירות – משתנות
--	--	--	מדמי ניהול
--	--	--	מהפעלת חניונים
--	--	--	אחרות
<b>68,984</b>	<b>69,671</b>	<b>70,704</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>עלויות (באלפי ש"ח):</b>
624	649	642	ניהול, אחזקה ותפעול
--	--	--	פחת (ככל שנרשם)
--	--	--	הוצאות אחרות
<b>624</b>	<b>649</b>	<b>642</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>68,360</b>	<b>69,022</b>	<b>70,062</b>	<b>רווח (באלפי ש"ח):</b>
<b>68,360</b>	<b>69,022</b>	<b>70,062</b>	<b>NOI (באלפי ש"ח):</b>



ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכמי השכירות <sup>(א)</sup>				שייך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2022	לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
	פירוט ערבות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים)					
לחברה תלות חלקית במגה ובהכנסות ממנה. ראו בעניין זה גם סעיף 21.3 להלן.	ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ.	הצמדה למדד המחירים לצרכן או 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מביניהם; בתקופת האופציה (החל מיום 1.1.24) יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%.	אין	תקופה מקורית: נקבעה ל-10 שנים מיום 31.3.2009, אך הוארכה עד ליום 31.12.2023  אופציה להארכת השכירות לתקופה של 7.5 שנים נוספות, מומשה באופן אוטומטי ובהתאם תוקפו של הסכם השכירות הוארך עד ליום 30.6.2031  התקופה שנתרה: כ-8.5 שנים.	קמעונאות מזון	כן	כן	100%	מגה

(א) ראו סעיף 8.4.10.2 ג' לעיל.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
<b>אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)</b>					
327,821	76,344	76,344	76,780	71,857	הכנסות (באלפי ש"ח) <sup>(א),(ב)</sup>

(א) הנתונים מתייחסים לתקופת הסכם השכירות עד ליום 30 ביוני 2031 (היינו – כוללים את ההכנסות בגין תקופת מימוש האופציה). יצוין, כי בתקופת הדוח, דמי השכירות תלויי הפדיון אינם מהווים מרכיב מהותי מהכנסות החברה.

(ב) יצוין כי הגידול בצפי ההכנסות נובע מעליה בדמי השכירות בתקופת האופציה (ראו ס"ק ד' לעיל). כמו כן, צפי ההכנסות לפי הטבלה כולל צפי לפינוי אפשרי של ארבעה נכסים לצורך פיתוחם, וזאת במהלך תקופת התחזית.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

1. עיקרי ההנחות שנלקחו בהערכות השווי של הסופרים הנכללים בקבוצת הסופרים

שיעור היוון מקסימלי למסחר	שיעור היוון מינימלי למסחר	דמ"ש ממוצעי ממוצעי מדווחי למ"ר/חו דש	שיעור תפוסה ממוצע	NOI מי יצג (באלפי ש"ח)	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון	עליה של 2.5% בדמ"ש ממוצע למ"ר	ירידה של 2.5% בדמ"ש ממוצע למ"ר	סך הכל
7.00%	5.50%	101.4	100%	70,062	(7.19%)	8.45%	1.38%	(1.38%)	

(א) זהות מעריך השווי: האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.

(ב) מודל הערכה: היוון הכנסות (לנכסים המניבים). לגבי נכסים בהם יתרת זכויות בניה כלכליות, גישת ההשוואה ו/או החילוץ או שקלול ביניהם.

2. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להשבחת נכסיה, בהליכי תכנון שונים, ובכלל זה הוספת זכויות ושימושים חדשים. ביחס לפרויקט ברחוב עודד בתל אביב (שהינו פרויקט שייעודו מגורים ומסחר), יצוין, כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט במסגרתו ניתן לבנות 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק). החברה פועלת להשלמת הסדרת ההתקשרות עם בעלי יחידות במתחם, לרבות במסגרת הליך משפטי עם אחד

הדיירים, ועם עיריית תל אביב. להערכת החברה, בכפוף להסדרת ההתקשרות עם בעלי היחידות במתחם בחודשים הקרובים, תחילת העבודות צפויה במהלך שנת 2023.

בנוסף, מקדמת החברה פרויקט בנכס ברח' כצנלסון בהרצליה (שהינו פרויקט שייעודו מגורים ומסחר), המצוי בהליך רישוי לקבלת היתר בנייה.

**הערכת החברה כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה למועד אישור הדוח ועל ניסיונה. האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או שאינם בשליטתה המלאה, לרבות בשל שינויים שעשויים לחול בהליכי החקיקה והיתרי הבנייה, בזמינות כוח אדם ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד, וכן בשל התפתחויות בענף הנדל"ן ו/או אם יחול שינוי, באחד או יותר, מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

#### ח. מימון מסוים לנכס

ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד אישור הדוח, אין מימון מסוים ביחס לכלל נכסי קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה.

#### ט. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2022	פירוט	סוג	
193 מיליון ש"ח <sup>(א)</sup>	בהתאם להסכם מימון כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-00051), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה, משועבדות זכויות החברה ב-3 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים וזכויות נלוות ובכללן הזכות לקבלת כספים מהשוכרים. כמפורט בדיווח המיידי הנ"ל, להבטחת ההלוואה נשוא הסכם המימון האמור, משועבדים נכסים נוספים.	דרגה ראשונה	שעבודים
424 מיליון ש"ח <sup>(ב)</sup>	בנוסף, זכויות החברה ב-11 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה.	דרגה ראשונה	שעבודים
1,040 מיליון ש"ח <sup>(ג)</sup>	בנוסף, זכויות החברה ב-25 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול ונכללים בקבוצת הסופרמרקטים, רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים).		אחר

(א) הסכום מהווה את יתרת ההלוואה וריבית לשלם ללא ניכיון.

(ב) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ללא פרמיה ו/או ניכיון, ליום 31 בדצמבר 2022. לפירוט בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 4.2.2(ח) לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח.

(ג) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ללא פרמיה ו/או ניכיון, ליום 31 בדצמבר 2022. לפירוט בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) ראו סעיף 4.2.3(ז) לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח.

#### 8.8.1.2. פרטים בדבר הערכות שווי

ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד אישור הדוח, אין הערכת שווי המתייחסת לכלל נכסי קבוצת הסופרמרקטים המושכרים למגה.

ליום 31 בדצמבר 2022, קניון TLV הנו נכס מניב מהותי מאוד. חלק החברה בנכס הינו 100%, לאחר השלמת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן.

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 31.12.2022	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%
<b>קניון TLV</b>	<b>שם נכס:</b>
במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב.	<b>מיקום הנכס:</b>
כ-32 אלפי מ"ר.	<b>שטח הנכס במ"ר (מסחר):</b>
באמצעות חברת הקניון, אשר החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיה המונפק והנפרע (בעקיפין) (ראו סעיף 17.6.2 להלן).	<b>מבנה האחזקה בנכס:</b>
100%.	<b>חלק התאגיד בפועל בנכס (הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):</b>
אין.	<b>ציון שמות השותפים לנכס:</b>
ביום 31.5.2012 השלימה חברת הקניון את רכישת זכויות החכירה בחלק המקרקעין שיועד להקמת הנכס, על פי הסכמים מיום 3.6.2010, ובחודש מרץ 2017 הושלמה הקמתו על ידי חברת הקניון.	<b>תאריך רכישת הנכס:</b>
חכירה מערייית תל אביב-יפו לתקופה המסתיימת ביום 31.8.2099.	<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):</b>
חכירה רשומה על פי תשריט בפנקס רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.	<b>מצב רישום זכויות משפטיות:</b>
--	<b>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר</b>
--	<b>נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):</b>
חברת הקניון - איחוד מלא.	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]:</b>

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
1,548,609 <sup>(א)</sup>	1,719,300 <sup>(א)</sup>	1,776,400 <sup>(א)</sup>	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>
1,548,609 <sup>(א)</sup>	1,719,300	1,776,400	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
(10,261)	151,109 <sup>(ד)</sup>	54,475	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
90%	82%	83%	שיעור תפוסה ממוצע (%) <sup>(ה)</sup>
24,391	24,329	26,289	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
86,049	102,059	107,016	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
159	233	221	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) <sup>(ו)</sup>
249	318	351	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)
64,631	78,511	78,978	NOI (אלפי ש"ח)
79,029	79,680	81,528	NOI מותאם (אלפי ש"ח) <sup>(ז)</sup>
4.2%	4.6%	4.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
5.1% <sup>(ח)</sup>	4.6% <sup>(ח)</sup>	4.6%	שיעור תשואה מותאם (%)
132	117	130	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,669	1,911	1,672	לגבי מרכז מסחרי מניב - פדיון ממוצע למ"ר <sup>(ט)</sup>

(א) יצוין, כי עלות ההקמה של הנכס הנה כ-1,426 מיליון ש"ח. עלות ההקמה מיוחסת לעדכון שטחי הנכס כמפורט בהערה (ג) להלן.

(ב) שווי הנכס לפי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2020 היה 1,610,700 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2019 היה 1,620,000 אלפי ש"ח. בהתאם לעבודת הקצאת עלויות רכישה (PPA) שנערכה ליום 31 בדצמבר 2019, הותאם שווי הקניין לתקופות הנ"ל ל-1,548,609 אלפי ש"ח.

(ג) 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.

(ד) רווחי השערך ברבעון השני 2021 כוללים שערך של שטחי המסחר במגרש 6 בהיקף לא מהותי, ואינם כלולים בשווי הנכס.

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

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

(ז) 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, והנחות חד פעמיות לשוכרים והפרשות בגין הליכים משפטיים שניתנו בשל משבר הקורונה.

**יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא אמיתות מידע זה.** עוד יצוין, כי הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת 2020 חושב ביחס לתקופות בהן הקניון לא היה סגור בהתאם להנחיות הממשלה עקב מגיפה הקורונה (תקופה של כ- 7.5 חודשים) ולפי שטח של כ-26 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון); הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת 2021 חושב ביחס לתקופות בהן הקניון לא היה סגור בהתאם להנחיות הממשלה עקב מגיפה הקורונה (תקופה של כ- 10.25 חודשים) ולפי שטח של כ-24 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון); הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת 2022 חושב ביחס לחודשים מרץ עד דצמבר עקב נגיף האומיקרון ולפי שטח של כ-24 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון); הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV. עומס פדיון שכ"ד וניהול בשנת 2022 עמד על כ-17.6% ובשנת 2021 עמד על כ-16.1%.

יצוין, כי נכון למועד זה פועלת החברה לחידוש רישיון העסק של קניון TLV.

(ח) תיקון במספרי השוואה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100% <sup>(א)</sup> )
<b>הכנסות (באלפי ש"ח):</b>			
41,817	49,554	48,889	מדמי שכירות – קבועות
10,054	17,020	15,076	מדמי שכירות – משתנות
17,253	17,283	19,779	מדמי ניהול
7,233	8,729	12,892	מהפעלת חניונים
9,692 <sup>(א)</sup>	9,473	10,380	אחרות
<b>86,049</b>	<b>102,059</b>	<b>107,016</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות (באלפי ש"ח):</b>			
20,708	22,805	27,284	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	---	פחת
710 <sup>(א)</sup>	743	754	אחרות
<b>21,418</b>	<b>23,548</b>	<b>28,038</b>	<b>סה"כ עלויות:</b>
<b>64,631</b>	<b>78,511</b>	<b>78,978</b>	<b>רווח:</b>
<b>64,631</b>	<b>78,511</b>	<b>78,978</b>	<b>:NOI</b>

(א) סיווג מחדש.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ליום 31 בדצמבר 2022 אין בנכס שוכר שההכנסה ממנו צפויה להניב מעל ל-20% מההכנסות מנכס זה או שוכר עוגן.

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
<b>אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)</b>					
207,140	41,275	52,459	53,730	53,633	<b>מרכיבים קבועים</b>
204,213	17,288	16,784	16,304	18,733	<b>מרכיבים משתנים<sup>(א)</sup></b> (אומדן)
411,353	58,563	69,243	70,034	72,366	<b>סה"כ הכנסות</b>

(א) הנתונים מוצגים על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי השכירות.

(ב) הנתונים המובאים בשורה זו הינם על פי תחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי הפדיון הצפויים מקניון TLV.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להסבת חלק מהחניות ושטחי השירות (מעברים) בחניון שבנכס (במפלס 1-) לשטחי מסחר בשטח לא מהותי ביחס לכלל שטחי הקניון. היתר בניה טרם התקבל.<sup>31</sup>

יובהר כי למועד הדוח, אין וודאות כי היתר בניה כאמור יתקבל וכי הסבת השטחים כאמור אכן תתבצע. הסבת השטחים כאמור (אם וככל שתצא לפעול) עשויה להתבצע באופן שונה מהותית מהאופן המתואר וזאת בין היתר, נוכח תלות בקבלת אישורים של צדדים שלישיים שמטבע הדברים אינה בשליטת החברה.

2. מימון מסוים הקשור לנכס אשר נפרע במלואו

בחודש ינואר 2021 פרעה החברה את ההלוואה שהועמדה בקשר עם קניון TLV במלואה (להלן בסעיף זה: "הפרעון המוקדם המלא"), כך שלא קיים למועד אישור הדוח מימון ספציפי לנכס בקשר עם קניון TLV.

3. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס, אשר למועד פרסום הדוח הוסרו במלואם

עם השלמת הפרעון המוקדם המלא כאמור, החלו התאגידים הבנקאיים בהסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו במסגרת ההלוואה, התקבל מכתב החרגה של קניון TLV מהמשכנתא הרשומה לטובת המממנים ושחררה ערבות החברה בסך 300 מיליון ש"ח, ולמועד פרסום הדוח, תהליך הסרת השעבודים והבטוחות כאמור לעיל הושלם.

<sup>31</sup> יצוין, כי שטחי החניה שנכללו במסגרת הערכת השווי לקניון TLV אינם כוללים את השטחים האמורים.



קניון TLV מסווג כנדל"ן להשקעה ומוצג בשווי הוגן בדוחות הכספיים של החברה. שווי קניון TLV לפי הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2022 שנערכה על ידי שמאי בלתי תלוי והמתוארת בטבלה זו להלן, הינו 1,776,400 אלפי ש"ח.

שנת 2020 <sup>(א)</sup>	שנת 2021 <sup>(ב)</sup>	שנת 2022 <sup>(ב)</sup>	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%)
1,610,700	1,719,300	1,776,400	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין	זהות מעריך השווי <sup>(ג)</sup>
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.6.2020	30.6.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי:
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1,719,300	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (אחר):
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			

שנת 2020 <sup>(א)</sup>	שנת 2021 <sup>(ב)</sup>	שנת 2022 <sup>(ב)</sup>	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - (100%)
<p>סך שטח לשיווק כ-34 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2018 - 2020 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>סך שטח לשיווק כ-35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2020 - 2021 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 6.8% עבור השטחים המושכרים, ו- 8.1% עבור פרסום, פדיון וחשמל. הכנסות מניהול, פרוסום, פדיון וממ"מים פנויים ומחסנים פנויים בשטחי הגלריות הובאו בחשבון וחשמל.</p> <p>לפי עלות ההקמה בלבד. בגין השקעות צפויות נגרעו כ-8.7 מיליון ש"ח.</p> <p>דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות. בגין השקעות צפויות נגרעו כ-15.8 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי החניון המסחרי הכולל 1,057 מקומות חניה לפי שווי למקום חניה בסך של 170 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי מקומות חניה לפי שווי למקום חניה בסך של 200 אלפי ש"ח, כך ש"ח.</p> <p>שווי הנכס למועד 30.6.2020 הינו כ-1,611 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי הנכס למועד 30.6.2021 הינו כ-1,719 מיליון ש"ח.</p>	<p>סך שטח לשיווק כ-35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2021 - 2022 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 6.6%; שכ"ד קבוע - שיעור היוון 290 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-101 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה.</p> <p>שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היוון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-209 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.</p> <p>שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היוון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-415 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.</p> <p>שטחים פנויים - שיעור היוון 8% שכ"ד ממוצע כ-285 ש"ח למ"ר.</p> <p>הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הווננו בשיעור היוון משוקלל של כ- 8.5%.</p> <p>נגרעו סך של כ-33.8 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפויות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ-16.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין הוצאות שיווק נגרעו סך של כ-3.6 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי החניון המסחרי הכולל 1,370 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היוון משוקלל של 8.3%. סך השווי של החניון המסחרי כ-274 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי הנכס למועד 31.12.2022 הינו כ-1,776 מיליון ש"ח.</p>	<p>סך שטח לשיווק כ-35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2021 - 2022 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 6.6%; שכ"ד קבוע - שיעור היוון 290 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-101 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה.</p> <p>שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היוון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-209 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.</p> <p>שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היוון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-415 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.</p> <p>שטחים פנויים - שיעור היוון 8% שכ"ד ממוצע כ-285 ש"ח למ"ר.</p> <p>הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הווננו בשיעור היוון משוקלל של כ- 8.5%.</p> <p>נגרעו סך של כ-33.8 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפויות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ-16.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין הוצאות שיווק נגרעו סך של כ-3.6 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי החניון המסחרי הכולל 1,370 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היוון משוקלל של 8.3%. סך השווי של החניון המסחרי כ-274 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי הנכס למועד 31.12.2022 הינו כ-1,776 מיליון ש"ח.</p>	<p><b>ההערכה בגישה אחרת</b> פרמטרים מרכזיים</p>

שנת 2020 <sup>(א)</sup>	שנת 2021 <sup>(ב)</sup>	שנת 2022 <sup>(ב)</sup>	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%)	
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)</b>	
(95,100)	(98,200)	(111,100)	עלייה של 0.5%	שיעור היוון
109,600	113,800	139,900	ירידה של 0.5%	
68,000	70,500	89,500	עלייה של 5%	דמי שכירות
(68,000)	(70,500)	(89,400)	ירידה של 5%	
5,430	1,100	2,900	עלייה של 5%	שיעור תפוסה
(5,400)	(1,100)	(2,800)	ירידה של 5%	

(א) הפרטים המובאים בעמודה זו ביחס לשנת 2020 הינם לפי הערכת שווי ליום 30 ביוני 2020, אשר צורפה לדוח הביניים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס': 095886-01-2020) מכתב השמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2020 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2020, צורף לדוח השנתי לשנת 2020.

(ב) הפרטים המובאים בעמודה זו ביחס לשנת 2021 הינם לפי הערכת שווי ליום 30 ביוני 2021, אשר צורפה לדוח הביניים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, שפרסמה החברה ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 068428-01-2021), אשר כלולה בדוח זה על דרך הפניה. מכתב השמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2021 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2021, מצורף לדוח זה ("מכתב אי השינוי").

(ג) מעריכי השווי - "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין". מר יוסף זרניצקי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, הינו ממייסדיו של משרד אינג' יוסף זרניצקי, מר רון זרניצקי, משפטן ושמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי.

ההחלטה על ההתקשרות עם מעריכי השווי מתחדשת על ידי הנהלת החברה מעת לעת, לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס "קניון TLV".

מר יוסף זרניצקי מוסמך כשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1970. החל משנת 1970 מר יוסף זרניצקי עומד בראש משרד שמאות מקרקעין "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין".

מר רון זרניצקי מוסמך כעורך דין וכשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1998. כפי שנמסר לחברה, מעריכי השווי הינם בעלי ניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה ("קניון TLV") ואף גבוהים מאלו.

מעריכי השווי נתנו את הסכמתם מראש לצרף את הערכת השווי של הנכס "קניון TLV" לדוח זה.

בין מעריכי השווי לבין החברה לא מתקיימת תלות.

מעריכי השווי קיבלו כתב התחייבות לשיפוי מהחברה ו/או מחברת הקניון.

8.9. פרטים נוספים על נכסים של החברה ופעולות החברה בהם

8.9.1. הקרקע ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

לפרטים נוספים ראו ביאורים 7(5) ו-18(4) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זיהום קרקע קיים במקרקעין ועיקרי החשיפות בקשר לכך ראו סעיף 11.3 להלן.

8.9.2. פרויקט חניון גבעון, תל אביב

חניוני תל אביב בע"מ, הינה חברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד אישור הדוח על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 75% ("חברת החניון"). חברת החניון היא המקימה, מפעילה ומוסרת (B.O.T) של חניון גבעון בתל אביב, חניון בשטח של כ-31,000 מ"ר הכוללים כ-1,000 מקומות חניה ("חניון גבעון") ופיתוח כיכר ציבורית. בהתאם להסכם עם עיריית תל אביב, חברת החניון זכאית לתפעל ולגבות שכירות בגין החניות (במחיר שתקבע) למשך תקופת חכירה של 22.5 שנים, כולל תקופת ההקמה, היינו, עד לחודש מאי 2034.

במסגרת העסקה לרכישת יתרת החזקות בחברת חניון ובחברת המגורים בשוק הסיטונאי כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן, סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות חלק מבעלי המניות בחברת החניון לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניות הדדית (Tag Along).

8.9.3. בחינת אפשרות לעסקה להעברת נכסי מקרקעין מדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביום 26 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה, בהמשך לפניית אלון רבוע כחול לבחון אפשרות להתקשר בעסקה לפיה יועברו לחברה חלק מנכסי המקרקעין של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") בתמורה להקצאת מניות החברה לדור אלון (בסעיף זה: "העסקה").<sup>32</sup> נכסי המקרקעין אשר העברתם תיבחן במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה (ובכלל זה פרויקט אלוני ים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתחם המסחרי בעין שמר), ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחם התדלוק ואת פעילות קמעונאות המזון של דור אלון.

יצוין כי לאלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, קיים עניין אישי בעסקה (לאור שליטתה גם בדור אלון).

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (אסמכתא מס': 046594-01-2020), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

למועד הדוח, טרם הסתיימה בחינת היתכנות העסקה האמורה.

הואיל והעסקה כרוכה בהנפקת מניות של החברה לדור אלון בתמורה לנכסי מקרקעין, ביצוע העסקה מותנה, בין היתר, בעמידה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), כשיש להבטיח כי הקצאת מניות החברה לדור אלון לא תגרום לכך שהחברה תיחשב כ"חברת שכבה" שלישית כהגדרת המונח בחוק הריכוזיות.

8.10. שיווק והפצה

שיווק נכסי הנדל"ן מבוצע על ידי החברה באמצעות עובדיה ובאמצעות מתווכים חיצוניים.

8.11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה, בהיותה הבעלים או החוכרת של נכסי מקרקעין, עשויה להימצא אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הוראות דין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת ובהתאם לכך, ייתכן שיהיה עליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.

<sup>32</sup> ביצוע העסקה כפוף, בין היתר, לעמידה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013, על מנת שהחברה לא תיחשב בעקבות ההקצאה כ"חברת שכבה" שלישית.

לאור העובדה כי מרבית נכסי החברה מושכרים לעסקים למסחר, שאינם מפעלים מזהמים, ולאור חלוקת האחריות בין החברה לבין השוכרים השונים, אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה. להערכת החברה ולמיטב ידיעתה לא קיימים למועד אישור הדוח סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה או חברות בנות מהותיות ולא מתנהלים נגד החברה ו/או חברות בנות מהותיות שלה הליכים ו/או תביעות הקשורים באיכות הסביבה אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה, אשר פועלת לשמירת הוראות הדין בנושא.

לפרטים אודות סיכונים סביבתיים בנכס בסיאטל ראו סעיף 11.3 להלן.

## 9. תחום פעילות הבנייה למגורים

### 9.1. כללי

כמפורט לעיל, לחברה פעילות גם בתחום הבנייה למגורים.

חברת המגורים בתוצרת הארץ (שהינה חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה) מחזיקה ביחד עם שותפים (ראו סעיף 9.6.1 להלן), בזכויות חכירה במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שעליהם מוקם, בין היתר, פרויקט מגורים ("פרויקט המגורים בתוצרת הארץ"). פרויקט המגורים בתוצרת הארץ מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, כמלאי מקרקעין. בשלב זה, בהתאם להצעת חקיקת נדל"ן יזמי, מסווג פרויקט המגורים בתוצרת הארץ כפרויקט נדל"ן יזמי בהקמה מהותי מאוד, כמפורט בסעיף 9.6 להלן.

פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי כלל הקמתן של 722 יחידות דיור למכירה במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"). חברת המגורים בשוק הסיטונאי מסרה את מרבית יחידות הדיור לרוכשים. ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה, הינה בסכום שאינו מהותי (בגין מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ובגין מלאי מחסנים וחניות); תיאור פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי שהקמתו הסתיימה כאמור, יובא במסגרת סעיף 9.7 להלן.

כמו-כן, בהתאם לאסטרטגיית החברה, פועלת החברה להשבחת נכסיה הקיימים לרבות בדרך של קידום פרויקטי עירוב שימושים (מגורים ומסחר) בנכסיה הקיימים (ראו סעיף 8.8.1.1' לעיל). בנוסף, החברה ביחד עם שותפים מקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וזאת במטרה להוות שחקן משמעותי בתחום וזאת כמפורט בסעיף 9.5 להלן.

### 9.2. מידע כללי על תחום הפעילות

#### 9.2.1. מבנה תחום הפעילות בישראל ושינויים החלים בו

בתחום הבנייה למגורים בישראל, פועלים גופים רבים, אשר יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגורים. בכלל זאת, קיימות בישראל חברות קבלניות המבצעות בעצמן את הבנייה ומשווקות את יחידות הדיור לקהלי היעד. כמו כן, קיימות חברות, דוגמת החברה, היוזמות את הקמת הפרויקט, מתקשרות עם קבלני ביצוע לצורך הבנייה ומשווקות את הפרויקט באמצעות אנשי שיווק חיצוניים.

#### 9.2.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ברבעון הרביעי לשנת 2019 החלה חברת המגורים תוצרת הארץ ביחד עם השותפים (ראו סעיף 9.6.1 להלן), בהקמת פרויקט ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה בהתאם לאסטרטגיית החברה ראה סעיף 8.8.1.1 לדוח זה לעיל, ולפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית ראו סעיף 9.5 להלן.

#### 9.2.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בדבר מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה בתחום הבנייה למגורים, ראו סעיף 12 להלן.

#### 9.2.4. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים לפרויקטים יזמיים בתחום הבנייה למגורים הינם מיקום הפרויקט, יכולת ואיכות התכנון, הביצוע והשיווק, המוניטין של החברה וחוסנה הפיננסי.

בהקשר זה יצוין, פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ממוקם בלב תל אביב, שהינו איזור המאופיין בביקוש גבוה למגורים.

#### 9.2.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום

להערכת החברה, בתחום יזמות הבנייה למגורים אין חסמי כניסה פורמאליים משמעותיים. החסמים העיקריים הינם יכולת פיננסית, בין בהשקעה ראשונית של הון עצמי ובין באיתור מקורות מימון ויכולת מקצועית בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

9.2.6 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

תחום יזמות הבנייה למגורים בישראל, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות קיימת החל בשלב איתור הקרקעות לבנייה, איתור והתקשרות עם דיירים במתחמי התחדשות עירונית וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר מתחרים גם מול היצע של דירות "יד שנייה". החברות המתחרות בתחום זה בישראל הינן חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, וכן חברות יזמיות בינוניות וקטנות, חלקן פועלות באזור גיאוגרפי מסוים.

מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בתחום זה.

9.2.7 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

למועד הדוח, פרויקט תוצרת הארץ, שהינו פרויקט בהקמה, בתחום הפעילות, ממוקם בתל אביב. בנוסף, החברה בוחנת מספר פרויקטים של התחדשות עירונית בפריסה ארצית (לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5 להלן) ופועלת מעת לעת לבחינה ולקידום השבחת נכסיה הפזורים בפריסה ארצית.

9.2.8 מוצרים ושירותים

המוצרים הנמכרים על ידי החברה (באמצעות חברות המגורים) בתחום הבנייה למגורים, הינם יחידות דיור המוצעות למכירה בפרויקטים למגורים.

9.3 תמצית תוצאות תחום הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020 באלפי ש"ח	31.12.2021 באלפי ש"ח	31.12.2022 באלפי ש"ח	
-	43,952	63,864	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(6,524)	2,030	11,837	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד/חלק התאגיד)
421,252	548,862	587,690	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

9.4 צבר הכנסות ומקדמות

ראו סעיף 9.6.9 להלן לעניין פרויקט מהותי מאוד בהקמה (פרויקט תוצרת הארץ). לעניין פרויקט השוק הסיטונאי, שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה, הכולל מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ומלאי מחסנים וחניות, ראו סעיף 9.7 להלן.

9.5 פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

9.5.1 התקשרות עם שותף בהסכם מסגרת לאיתור ייזום וביצוע פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

ביום 4 באוקטובר 2020, התקשרה רבוע התחדשות<sup>33</sup> עם צד שלישי, שאינו צד קשור (להלן בסעיף זה: "השותף") בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה לצורך הקמת מיזם משותף שיפעל לאיתור, ייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (ביחס אליו התקשרו הצדדים במספר תוספות) וזאת למשך תקופה של 5 שנים ממועד חתימת ההסכם (להלן בסעיף זה: "הסכם המסגרת").

הסכם המסגרת, כולל הוראות לעניין התנהלות הצדדים בכל הקשור לאיתור, מימון וניהול פרויקטי התחדשות עירונית בערי הפעילות, המוגדרות בהסכם המסגרת, הוראות בנוגע להעברת זכויות הצדדים, אופן קבלת החלטות וכן הוראות לגבי התקשרות הצדדים עם צד ג' לצורך הקמת פרויקטים במשותף.

לצורך ביצוע פרויקטים משותפים תחת הסכם המסגרת, תוקם עבור כל פרויקט שותפות מוגבלת ייעודית (להלן בסעיף זה: "שותפויות הפרויקט") אשר תנוהל באופן בלעדי ומוחלט על ידי שותף כללי, שהינו רבוע כחול התחדשות 1 בע"מ, אשר הצדדים מחזיקים בו בחלקים שווים. בפרויקטים שהצדדים יתקשרו עם צד ג' לצורך הקמת פרויקט במשותף, תוקם חברה שתוחזק על ידי הצדדים וצד ג' שתשמש השותף הכללי בשותפות הפרויקט הרלוונטית.

עם חלוף 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת עומדת לכל צד זכות להביאו לידי סיום, בדרך של הודעה מראש ובכתב לצד השני. יחד עם זאת, ביחס לפרויקטים אשר נחתמו על ידי הצדדים מסמכים לצורך הקמת שותפות מוגבלת ייעודית כמפורט לעיל, הוראות הסכם המסגרת יעמדו בעינן.

9.5.2 פרויקטי התחדשות עירונית

בטבלה שלהלן יפורטו פרויקטי התחדשות עירונית המצויים בשלבי תכנון ראשוניים בהם מעורבות שותפויות הפרויקט, כהגדרתן בסעיף 17.3 להלן, אשר לגביהם הוסכם עם נציגות הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי (להלן: "הסכם הפינוי בינוי") והחברה פועלת להחתמת הדיירים על הסכם הפינוי בינוי:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר יח"ד קיימות	מספר יחידות מבוקשות <sup>(2)</sup>	שיעור הדיירים (מתוך סך הדיירים) למועד פרסום הדו"ח <sup>(3)</sup>	מועד תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים <sup>(4)</sup>
קאליב	ראשון לציון	50%	85	290	כ-41%	04.12.2022	2025
שפירא	גדרה	30% <sup>(1)</sup>	204	714	כ-24%	3.11.2022	2025
גרשון שץ	נתניה	50%	140	630	כ-50%	27.03.2023	2025

[1] בפרויקט זה קיים שותף נוסף שהינו צד שלישי.  
[2] הנתון כפוף להשלמת הליכים תכנוניים ואישורי הרשויות.

<sup>33</sup> ההסכם נחתם במקור על ידי החברה והוסב לרבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ



[3] יובהר, כי חלק מהחותמים טרם הסדירו את רישום זכויות הבעלות / החכירה, ובהתאם ההתקשרות עמם כפופה גם להשלמת הליכי רישום אלו.

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

בנוסף לפרויקטים המתוארים בטבלה לעיל, נכון למועד פרסום הדו"ח, מעורבים החברה והשותף, על פי הסכם המסגרת באמצעות תאגידיים בהם הם מחזיקים, בקידום של כ- 11 מתחמי התחדשות עירונית בהם נבחרה על ידי נציגות הדיירים כיזם הפרויקט, כאשר בשלב זה מתקיים מו"מ עם נציגות הדיירים בקשר עם נוסח הסכם הפינני בינו. כמו כן, החברה פועלת לאיתור והתקשרות עם דיירים במתחמי התחדשות עירונית נוספים.

למועד פרסום הדוח, החברה רואה בפרויקטים של התחדשות עירונית כפרויקטים בעלי היתכנות<sup>34</sup>, ככל שמתקיימים בהם שני התנאים הבאים, באופן מצרפי: (1) הושגה הסכמה של למעלה מ-67% מבעלי הזכויות בפרויקט; (2) הופקדה בקשה לשינוי תב"ע שתחול על הפרויקט או קיומה של תב"ע מאושרת שחלה על הפרויקט.

**המידע הכלול בסעיף זה, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרויקטי התחדשות עירונית הינם פרויקטים ארוכים ומורכבים שנמשכים מספר שנים והוצאתם אל הפועל תלויה, בין היתר, בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, קבלת פטורים הנוגעים למיסוי העסקה, הליכי תכנון מורכבים ותנאי שוק משתנים. בנוסף, קיימת אי ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט. יובהר כי עד למועד שבו כלל הדיירים במקרקעי הפרויקט חתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלים הקבועים בו, אין לחברה זכויות במקרקעין עליהם מוקם הפרויקט.**

9.6. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - שהינו מהותי מאוד

9.6.1 רכישת הזכויות במתחם

ביום 9 באוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברת המגורים תוצרת הארץ (חברה בבעלות ושליטה מלאה (בעקיפין) של החברה) בעסקה משותפת שלפיה רכשו החברה (26.6%) וחברת המגורים תוצרת הארץ (36.7%), יחד עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (36.7%) (בסעיף 9.6 זה: "השותפים") את מלוא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (בסעיף 9.6 זה: "המקרקעין" או "המגרש"), זאת לצורך הקמה, במשותף, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר ("עסקת תוצרת הארץ"). ביום 1 בפברואר 2023 נרשמה פרצלציה למקרקעין וכיום המקרקעין ידועים כגוש 7094 חלקות 127 ו-128, והחברה והשותפים נרשמו כחוכרים ראשיים בלשכת רישום המקרקעין.

עסקת תוצרת הארץ כללה: (1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם השותפים להקמתו, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871 על גבי המקרקעין (בסעיף זה: "הסכם השיתוף ו-הפרויקט"); (2) התחייבות לרכוש, יחד עם השותפים, מצדדים שלישיים (בסעיף זה: "המוכרים"), כ- 70% מזכויות החכירה הקיימות במקרקעין (זאת בנוסף להתחייבות השותפים כלפי החברה וחברת המגורים בתוצרת הארץ להשלים עסקה לרכישת כ-30% מזכויות החכירה הקיימות במקרקעין מחלק מבעלי הזכויות במקרקעין); וכן (3) התחייבות לרכוש, יחד עם השותפים, זכויות חכירה במקרקעין מעיריית תל אביב יפו, לפי הייעוד לאחר אישור התוכנית האמורה והארכה של תקופת החכירה הקיימת.

ביום 15 באוקטובר 2017 הושלמו עסקאות הרכישה הנ"ל בס"ק (2) לעיל, בעלות של כ- 170 מיליון ש"ח, והחזקה במקרקעין נמסרה לחברה, חברת המגורים בתוצרת הארץ ולשותפים.

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ, והשותפים בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב (בעלת המקרקעין) לשינוי מטרת החכירה לייעודים הקבועים בתכנית תא/3871 ובתוספת

<sup>34</sup> לעניין זה ראו שו"ת 105-21 שפורסמה באתר רשות ניירות ערך.

להסכם החכירה במסגרתו הוארכה תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה כוללת של כ-350 מיליון ש"ח (מתוכם חלק החברה וחברת המגורים בתוצרת הארץ כ-222 מיליון ש"ח) ("הסכם החכירה").

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב יפו (בעלת המקרקעין), במסגרתו החברה חונרת מאת העירייה זכויות לבנייה של 5 מפלסים מתחת לתא שטח מספר 10 על פי תכנית מספר תא/3871, ובתוספת להסכם החכירה המאריכה את תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה לסכום לא מהותי לחברה.

יצוין, כי חלקם של השותפים בתשלומים האמורים לעיל הועמד על ידי החברה כהלוואת בעלים (בהתאם להסכם השיתוף כפי שיפורט להלן), כאשר לשם מימון תשלומי יתרת התמורה לעיריית תל אביב ותשלומים לרשויות המס, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים, ביום 3 בדצמבר 2017, עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי שעיקריו מפורטים בביאור 14א(3) לדוחות הכספיים ("הסכם המימון הקודם"). מעת לעת הוסכם עם הגורמים המממנים של פרויקט תוצרת הארץ על הארכת מועדי הסכם המימון הקודם (ובהם מועדי קבלת היתרים ואישורים, מועד פירעון סופי, מועד המצאת דוח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט).

בשנת 2021 התקשרו החברה ביחד עם חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים בהסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ (כהגדרתו לעיל), במסגרתו, בין השאר, נפרע הסכם המימון הקודם, והועמד מימון נוסף לפרויקט בכללותו (הן לחלק המגורים בפרויקט והן לחלק המשרדים בפרויקט) וכן הועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט. ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים להשלמת הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה מכוח ההסכם בסך כולל של כ-409 מיליון ש"ח, ששימשה לפירעון מלא וסופי של הסכם המימון הקודם במלואו. לפרטים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 15.4 ו-9.6.12 להלן.

#### 9.6.2 הסכמים עם עיריית תל אביב

במקביל לחתימת הסכם החכירה, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים עם עיריית תל אביב בחוזה הקמה הכולל בנייה של קומות המרתף התת-קרקעיות של המגרש הציבורי שבבעלות עיריית תל אביב וכן 40 מקומות חניה. כמו כן, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים התקשרו עם עיריית תל אביב בהסכם להקמת 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים (על פי קריטריונים שייקבעו על ידי עיריית תל אביב) שניתן יהיה למכור אותן בשוק החופשי בתום תקופת השכירות (או במקבצים של 15 יחידות דיור לרוכש שיאושר על ידי עיריית תל אביב לפני תום תקופת השכירות).

#### 9.6.3 עיקרי הסכם השיתוף

(1) הסכם השיתוף מסדיר את מערכת היחסים בין החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים בקשר עם תכנון, בנייה, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה או השכרה של שטחי הפרויקט וכן כולל מנגנון לחלוקת רווחי הפרויקט בין הצדדים לעסקה.

(2) על פי הסכם השיתוף, יוחדו שטחים מסוימים לחברה ושטחים מסוימים יוחדו לחברת המגורים בתוצרת הארץ ביחד עם השותפים, כמפורט בסעיף 9.6.4 להלן.

(3) במסגרת הסכם השיתוף נקבע, כי החברה תעניק שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שישולם לחברה מקופת העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, וזאת ב-5 תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן נקבע, כי השותפים יעניקו לעסקה המשותפת בתוצרת הארץ שירותי ניהול השיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין שישולם לשותף מקופת העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, באותם תנאי תשלום כאמור לעיל.

(4) במסגרת הסכם השיתוף התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט וכן כל תשלום שעל השותפים לשלם בקשר לפרויקט (עד לקבלת מימון ממוסד

פיננסי), לרבות חלקם של השותפים בתשלומי התמורה ששולמו ו/או שישולמו בגין רכישת המקרקעין ובגין רכישת זכויות החכירה (כמתואר לעיל), יועמדו על ידי החברה לשותפים כהלוואת בעלים בריבית שנתית של 6.75%, כאשר פירעון של מלוא ההלוואות יהיה עד למועד של 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים. כן נקבע, כי כל סכום שלו יהיו זכאים השותפים מתוך רווחי הפרויקט, ישמש ראשית לפירעון הלוואות הבעלים האמורה לחברה.

(5) בהתאם להוראות הסכם השיתוף הוקמה לפרויקט מינהלת, שחבריה הם נציגי השותפים, כאשר כל שותף רשאי למנות (ומינה) שלושה נציגים מטעמו. המינהלת מתכנסת באופן שוטף, בהתאם לצורכי הפרויקט, דנה ומחליטה בעניינים הנוגעים לביצוע העסקה המשותפת והחלטותיה מתקבלות פה אחד, לרבות החלטות הנוגעות למיתוג שטחי המגורים ועסקאות עם בעלי עניין. יובהר, כי החלטות הקשורות לשטחי תעסוקה לא נדונות במינהלת. למיטב הבנת החברה, לא קיימות זכויות עודפות למי מהצדדים להסכם השיתוף, למעט כמפורט בסעיף זה.

#### 9.6.4. הנכס והפרויקט שבהקמה

שטח המגרש הכולל הינו כ-6,500 מ"ר. על פי תכנית תא/3871, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, תעסוקה, מסחר, מבנה ציבור ושטח פרטי פתוח. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. ברבעון הרביעי לשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

הפרויקט מורכב מחניון משותף שעליו ניתן להקים שני מגדלים, כדלקמן: (א) מגדל אחד - שבו ניתן לבנות 348 יחידות דיור למגורים (מתוך 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים וכן 90 יחידות דיור שאושרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ("שב"ס) אשר חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים פועלים בימים אלה להשלמת הסדרת הזכויות בהן מול העירייה), בשטח לשיווק של כ-32,300 מ"ר (מתוך זה כ-25,000 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-400 מ"ר (שטח עיקרי) (בסעיף זה: "**הבניין הצפוני**"); ו- (ב) מגדל שני - שבו ניתן לבנות שטחי תעסוקה בהיקף של כ-28,872 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיווק, שטחי מגורים בהיקף של 42 יחידות דיור בשטח לשיווק של כ-5,500 מ"ר (מהם כ-5,270 מ"ר שטח עיקרי) וכן שטחי מסחר בשטח של כ-440 מ"ר (שטח עיקרי) (בסעיף זה: "**הבניין הדרומי**").

על פי הסכם השיתוף, יוחדו לחברה מלוא שטחי התעסוקה, שטחי המסחר בבניין הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5.2 לעיל), ואילו לחברת המגורים בתוצרת הארץ ביחד עם השותפים יוחדו בחלקים שווים שטחי המגורים בבניין הצפוני ובבניין הדרומי, שטחי יחידות הדיור להשכרה, שטחי המסחר בבניין הצפוני וכן שטחים מסוימים בחניון הפרויקט.

יצוין כי הנתונים בקשר לפרויקט תוצרת הארץ המובאים בסעיפים 0 עד 9.6.14 להלן מתייחסים לשטחים שיוחדו לחברת המגורים בתוצרת הארץ ביחד עם השותפים. פרויקט המגורים בתוצרת הארץ (לרבות שטחי המסחר בבניין הצפוני כאמור) מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, כמלאי מקרקעין.

פרטים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
פרויקט המגורים בתוצרת הארץ	<b>שם הפרויקט</b>
רחוב תוצרת הארץ 3-5, תל אביב-יפו	<b>מיקום הפרויקט</b>
הפרויקט כולל שני מגדלים, מגדל אחד שבו ניתן לבנות 348 יחידות דיור למגורים (מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה), ומגדל שני שבו ניתן לבנות, בין היתר, שטחי מגורים בהיקף של 42 יחידות דיור, כמפורט בסעיף 9.6.4 לעיל.	<b>תיאור קצר של הפרויקט</b>
50%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>
עסקה משותפת של חברת המגורים בתוצרת הארץ (50%) ושותפים צדדים שלישיים (50%)	<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>
סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ (25%) וג'י.אף. תוצרת הארץ בע"מ (25%)	<b>ציון שמות השותפים לפרויקט</b>
איחוד יחסי	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>
חודש אוגוסט 2017 וחודש אוקטובר 2017	<b>מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
6,500 מ"ר	<b>שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
סוף שנת 2024	<b>מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)</b>
במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019	<b>מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)</b>
טרם נקבע	<b>מועד סיום שיווק (צפוי)</b>
הסכם פאושלי עם קבלן ראשי להקמת כל שטחי הפרויקט עד למסירת הדירות לדיירים (תקופת הבדק בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1974); הסכם עם קבלן חפירה, דיפון וביסוס. לא קיימת תלות מיוחדת בקבלנים.	<b>הסכמים עם קבלני ביצוע</b>
במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019.	<b>מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)</b>
זכויות חכירה מעיריית תל אביב-יפו, כמפורט בסעיף 9.6.1 לעיל, אשר נרשמו לאחר תקופת הדוח בלשכת רישום המקרקעין.	<b>זכויות משפטיות בקרקע</b>
הסכמים עם עיריית תל אביב-יפו, בין היתר, להקמת תת הקרקע של מבנה הציבור וכן 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים, כמפורט בסעיף 9.6.2 לעיל.	<b>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)</b>
החברה העמידה הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל ריבית) ליום 31 בדצמבר 2022 היא כ-158 מיליון ש"ח. ההלוואות אינן מובטחות בבטוחות כלשהן, אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד הן לא נפרעו.	<b>חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט</b>
להערכת שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת בספרים.	<b>אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת</b>
-	<b>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</b>
-	<b>נושאים מיוחדים</b>

מצב תכנוני לפרויקט תוצרת הארץ – ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
390 יח"ד, מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט בכללותו. שטח עיקרי.	390	כ- 38,000 (מתוכם כ- 30,300 מ"ר שטחים עיקריים)	יחידות דיור
	2	400	שטחי מסחר
--	--	--	זכויות בניה לא מנוצלות

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה <sup>(א)</sup>	עלויות שהושקעו
19,807	45,505	50,043	50,515	51,456	52,032	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות <sup>(ב)</sup>	
15,589	38,947	49,406	58,934	81,757	103,210	עלויות מצטברות בגין בניה	
19,466	26,768	27,609	27,907	28,037	28,903	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
471,773	528,131	543,969	554,267	578,161	601,056	סה"כ עלות מצטברת	
481,212	537,685	553,884	564,333	587,990	611,161	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	(60,649)	(74,719)	(86,755)	(116,771)	(152,196)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
-	477,036	479,165	477,578	471,219	458,965	סה"כ עלות מופחתת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
30,030	30,030	30,030	30,030	30,030	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
39,189	13,491	8,953	8,481	7,540	6,964	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) <sup>(א)</sup>	
366,434	<sup>(א)</sup> 372,619	<sup>(א)</sup> 367,206	<sup>(א)</sup> 365,871	<sup>(א)</sup> 344,976	322,407	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,001	8,623	8,815	8,517	7,607	7,231	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
438,654	424,763	415,004	412,899	390,153	366,632	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
4%	15%	17%	19%	24%	29%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי	

(א) עלות המלאי אינה כוללת 8.5 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יועצים.

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

שנת 2021	שנת 2022					נתונים לפי 100%; חלק החברה – (50%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
58	8	4	9	13	34	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,166	837	500	1,039	1,652	4,028	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33,184	36,427	39,328	39,994	39,759	39,074	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
189	197	201	210	223	223	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
16,291	17,128	17,628	18,667	20,319	20,319	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
31,449	31,692	31,909	32,359	32,961	32,961	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,355,509	1,382,100	1,406,633	1,409,682	1,412,193	1,412,193	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
533,861	570,352	599,490	645,290	710,393	710,393	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	

שנת 2021	שנת 2022					נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
48%	51%	52%	54%	57%	57%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
201	193	189	180	167	167	יחידות דיוור (#)
21,587	20,750	20,250	19,211	17,558	17,558	יחידות דיוור (מ"ר)
400	400	400	400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)
306,428	303,420	301,696	298,216	283,308	283,308	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הנספגי<sup>(א)</sup></b>
					4 (422 מ"ר)	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]
					41,305	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

הסכומים בטבלה לעיל הינם לפני מע"מ.

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

9.6.9. נתונים על הכנסות מחוזי מכירה מחייבים מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד ומקדמות שעשויות להתקבל<sup>(א)</sup>

סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
249,565	205,022	עד ליום האחרון של 2022
(9,479)	8,832	רבעון 1
(75,845)	3,688	רבעון 2
(152,162)	3,791	רבעון 3
(224,157)	5,084	רבעון 4
439,433	215,276	שנת 2024
710,393	710,393	סה"כ

9.6.10. נתונים על רווחיות גולמית מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
1,211,057	1,355,509	1,412,193	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
<sup>(א)</sup> 957,177	987,423	1,007,743	עלויות פרויקט צפויות
<b>253,880</b>	<b>368,086<sup>(ב)</sup></b>	<b>404,450<sup>(ב)</sup></b>	<b>רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
-	17,530	53,074	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
253,880	350,556	351,377	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
20.96%	27.15%	28.64%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
31,731	36,793	37,405	מגורים
18,975	18,975	25,688	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

(א) הצגה מחדש. בשנת 2020 הוצגו סך עלויות הפרויקט הצפויות, כולל עלויות שאינן נכללות ברווח הגולמי. יובהר, כי לא חל שינוי ברווח הגולמי כפי שהוצג גם באותה שנה.

(ב) העליה הצפויה ברווח הגולמי נובעת בעיקר מעדכון מחירי המכירה של הדירות. יצוין, כי גם הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט גבוה בלמעלה מ-10% מהשיעור אשר הוערך על ידי השמאי בדוח אפס, כפי שהוגש לגורם המממן במועד ההתקשרות בהסכם הליווי, וזאת לאור עליית מחירי הדירות כאמור.



ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט המהותי מאוד שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
(68,765)	(34,383)	351,377	34,383	68,765	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
32,727	16,364	351,377	(16,364)	(32,727)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

כאמור לעיל, ההסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ הינו ביחס לפרויקט תוצרת הארץ בכללותו, הכולל כאמור גם את חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ ואת פרויקט המגורים בתוצרת הארץ. בסעיף זה מוצגים הנתונים הכספיים הרלוונטיים והמיוחסים על ידי החברה, לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, המהווה, למועד הדוח, אשראי מהותי עבור החברה, ראו סעיף 15.4 להלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
150 מיליון ש"ח (חלק החברה (בעקיפין) 50%), המיוחס על ידי החברה לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ. לפירוט היתרה המלאה על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, ראו סעיף 15.4 להלן.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-	
300 מיליון ש"ח (חלק החברה (בעקיפין) 50%), על פי הסכם המימון הקודם שההלוואה מכוחו נפרעה, שיוחס על ידי החברה לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-	
סינדיקט מממנים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ	מוסד מלווה		
19 באוגוסט 2021; ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה	תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
1,500 מיליון ש"ח; החברה מייחסת מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי המגורים בפרויקט לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות (להלן: "המסגרת המיוחסת על ידי החברה לחלק המגורים").	סה"כ מסגרת		
943,671 אלפי ש"ח לפרויקט תוצרת הארץ בכללותו (ולא רק לחלק המגורים); 775,253 אלפי ש"ח מתוך המסגרת המיוחסת על ידי החברה לחלק המגורים.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
P+0.4%, אשר לא ייפחת משיעור של 1.9%. שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 5.15%.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		

## מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר, כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט.</p>	<p><b>מועדי פירעון קרן וריבית</b></p>
<p>אין</p> <p>המלווים יהיו רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בין היתר במקרים הבאים, המתוארים להלן בתמצית: (1) אי עמידה בקצב מכירות/השכרות מאושרות שהוסכם עם המלווים; (2) ביטול הסכם השיתוף בין הלווים ו/או ביטול ו/או שינוי של הסכמי החכירה; (3) חריגה מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבניה; (4) הליכי חדלות פרעון נגד מי מהלווים ו/או הטלת עיקולים על מי מהלווים; (5) העמדת חוב של החברה לפרעון מיידי בסכום השווה ל-10% לפחות מההון העצמי של החברה; (6) ביטול הסכם הקבלן הראשי; (7) שינוי שליטה או שינוי בשיעור האחזקות (בעקיפין או במישרין) במי מהלווים, למעט החברה. ביחס לחברה - שינוי בעקבותיו אלון רבוע כחול ישראל בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בה; (8) אם ניירות הערך של החברה יחדלו להיסחר בבורסה בניירות ערך בתל-אביב בע"מ; או החברה תועבר לרשימת שימור; או החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק החברות. יצוין, כי לאחר תקופת הדוח הוארך על ידי המלווים המועד האחרון להשלמת רישום החכירה במקרקעין על שם הלווים.</p>	<p><b>תניות פיננסיות מרכזיות</b></p> <p><b>תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']</b></p>
<p>לא</p>	<p><b>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח</b></p>
<p>לא</p>	<p><b>האם מסוג non-recourse [כן/לא]</b></p>
<p>בכוונת הלווים לפנות מעת לעת למממנים בבקשה לקבלת הסכמתם לשחרור עודפים מחשבון הליווי.</p>	<p><b>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</b></p>
<p><b>שעבודים:</b></p> <p>הלווים יעמידו בטוחות נהוגות בהסכמי מימון מסוג זה, ובכללן:</p> <p>(א) משכנתה מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החכירה של הלווים בפרויקט;</p> <p>(ב) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כלל הנכסים והזכויות בפרויקט;</p> <p>(ג) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווים בהתאם להסכם השיתוף והסכמי החכירה שנחתמו בקשר עם הפרויקט לרבות זכויות החברה בהלוואות שהעמידה החברה לחברת המגורים בתוצרת הארץ ולשותפים;</p> <p>(ד) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווים בהסכמי השכירות והסכמי המכר;</p> <p>(ה) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הון המניות המונפק והנפרע והמוניטין של חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים; כמו-כן, על-פי ההסכם התחייבה החברה שלא ליצור שעבודים צפים על נכסיה וזכויותיה הקשורים לפרויקט וניתנה התחייבות לפיה פרעון האשראי (על פי ההסכם) קודם ועדיף לפרעון הלוואות הבעלים שהועמדו לחברת המגורים תוצרת הארץ ולשותפים.</p> <p><b>ערבויות:</b> ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, שהעמידה החברה להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת המגורים תוצרת הארץ. החברה ואחד השותפים יהיו ערבים ביחד ולחוד על מחצית מהחלק היחסי בחוב הבלתי מסולק של השותף הנוסף, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות להבטחת חובות והתחייבויות השותפים מצד בעלי שליטה בשותפים.</p>	

הסכום המובטח ליום 31.12.2022	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	כמפורט בטבלה בסעיף 9.6.12 לעיל.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	כמפורט בטבלה בסעיף 9.6.12 לעיל.	אחר (הערות אזהרות וכיו"ב)	

(א) יצוין כי השעבודים הינם ללא הגבלה בסכום והיקף מסגרת האשראי הינו כמפורט בסעיף 9.6.12 לעיל.

9.6.14. נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

(באלפי ש"ח)	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
404,450	רווח גולמי צפוי
23,172	התאמות לעודפים, סה"כ
427,622	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים
בכונת הלווים לפנות מעת לעת למממנים בבקשה לקבלת הסכמתם לשחרור עודפים מחשבון הליווי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר בטבלאות בסעיף 9.6 לעיל בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ לרבות – מועדי השיווק, העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (לרבות עלויות המימון), מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, המועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט, המידע הנוגע לכלל ההכנסות הצפויות מהפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה, לשיעור הרווח הגולמי הצפוי וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע האמור והערכות האמורות אינם בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותם בפועל אינה וודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני והערכות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות רגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 להלן.

9.7 פרויקט (שאינו מהותי מאוד) שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה - פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי<sup>35</sup>

9.7.1 רכישת זכויות החכירה במתחם – ביום 3 ביוני 2010 התקשרו החברה, גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי (להלן יחדיו: "גינדי") מצד אחד, עם עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי מצד שני, בעסקה לרכישת זכויות חכירה בחלק מן המתחם הידוע כמתחם השוק הסיטונאי בתל אביב המצוי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין, זאת לצורך תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט הכולל, בין היתר, שטחים לייעוד למגורים ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"), שטחים לייעוד למסחר ("פרויקט המסחר", היום קניון TLV) וכן מבני חינוך ופארק ציבורי (לעיל ולהלן ביחד: "פרויקט השוק הסיטונאי" או "עסקת השוק הסיטונאי", לפי העניין).

ההתקשרות בעסקה כאמור, נעשתה על ידי שתי חברות ייעודיות שנוסדו לצורך כך - חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון, אשר הוחזקו במועד ההתקשרות בעסקה כאמור, בשרשור ובחלקים שווים, על ידי גינדי והחברה. למועד דוח זה ולאחר השלמת העסקה לרכישת מלוא ההחזקות בחברת המגורים בשוק הסיטונאי ובחברת הקניון על-ידי החברה, כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן, מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-100% מחברת הקניון ומחברת המגורים בשוק הסיטונאי.

לפרטים נוספים אודות עסקת השוק הסיטונאי, ראו סעיף 17.6 להלן.

במסגרת הפרויקט תוכנן כי על מגרש 6 בפרויקט ייבנו גם 54 יחידות דיור (מעל קומות מסחר) אשר תושכרנה לתקופה של 8 שנים, בהנחה של 30% ממחיר השכירות של דירה חדשה דומה בתל אביב, כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם ועל פי קריטריונים לזכאות שייקבעו על ידי עיריית תל אביב, חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון. הדירות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של חברת המגורים בשוק הסיטונאי. למועד הדוח, הושלם שלד קומות המסחר והקומות מתחת אך טרם החלו בבניית שלד מבנה המגורים להשכרה. למועד אישור הדוח, החברה מקדמת הוצאת היתר להשלמת הבנייה של שטחי המסחר, וכן פועלת במקביל לקידום תב"ע לתוספת זכויות עם בעלי הזכויות בחלקה הצמודה ממזרח.

**יובהר, כי למועד דוח זה אין כל וודאות כי הוצאת ההיתר תושלם ו/או כי תב"ע לתוספת זכויות כאמור תאושר והדבר כרוך, בין היתר, בהשלמת ההתקשרויות עם בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה וכן בקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינם בשליטת החברה.**

9.7.2 בחודש יוני 2013 התקשרה חברת המגורים בשוק הסיטונאי בהסכם לליווי ומימון של פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, שלפיו העמידו תאגידים בנקאיים לחברת המגורים בשוק הסיטונאי מימון ומסגרות אשראי, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, בהיקף כולל של עד כ-2 מיליארד ש"ח. למועד אישור הדוח, מסגרת האשראי לערבויות חוק מכר נפרעה, למעט יתרה בהיקף זניח (בסך של כ-2 מיליון ש"ח). הלווי הבנקאי הסתיים והתאגידים הבנקאיים הסירו את השעבודים ושחררו את הבטוחות שהועמדו בקשר עם הסכם הליווי והמימון, למעט ערבויות בסך כולל של 30 מיליון ש"ח שהעמידה החברה להבטחת התחייבויות חברת המגורים בשוק הסיטונאי, חלף הבטוחות ששחררו כאמור לעיל.

9.7.3 במהלך שנת 2017 התקבלו טפסי אכלוס (טופס 4) עבור עשרה מבני המגורים. במהלך השנים 2017-2019 נמסרו 719 דירות לרוכשים. ההכנסה בגין מכירת הדירות הנ"ל הוכרה בשנים כאמור.

<sup>35</sup> יובהר, כי יזמית פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי הינה חברת המגורים בשוק הסיטונאי והפרטים המובאים בסעיף 9.7 זה מתייחסים לפעילותה. כן יובהר, כי תיאור פעילות החברה בסעיף 9.7 זה, אינו מתייחס לפעילות קניון TLV (הממוקם אף הוא במתחם השוק הסיטונאי) על ידי חברת הקניון, כמפורט בסעיף 8.8.2 לעיל.

9.7.4. יצוין, כי ביום 31 בדצמבר 2020 הושלם הליך שינוי סיווג ייעוד של 325 חניות בפרויקט כך שחלף מלאי למכירות, שונה סיווגן לנדל"ן להשקעה.

9.7.5. במהלך שנת 2021 נמכרה דירה אחת ולמועד אישור הדוח נותרו 2 דירות במלאי הדירות בפרויקט השוק הסיטונאי שהליך מכירתם טרם הושלם, ומצוי בהליך משפטי, וכן חניות ומחסנים נוספים, וזאת בהיקף שאינו מהותי.

## 9.8. לקוחות

לקוחות החברה בתחום הבנייה למגורים הינם רוכשי יחידות דיור בפרויקטים למגורים. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה בתחום.

במסגרת שיווק ומכירת יחידות הדיור בפרויקטים למגורים, מתקשרת חברת המגורים בהסכמי מכר עם רוכשי יחידות, הכוללים תנאים סטנדרטיים בהסכמים מסוג זה.

## 9.9. שיווק והפצה בתחום

שיווק יחידות הדיור בתחום המגורים, מתבצעת ככלל, באמצעות אנשי שיווק ומכירות חיצוניים. יצוין, כי בפרויקט "תוצרת הארץ" השותפים לעסקה המשותפת מעניקים שירותי ניהול השיווק ביחס לשטחי המגורים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.6.3 לעיל.

## 9.10. חומרי גלם וספקים

ככלל, הקמת הפרויקטים של החברה בתחום הבנייה למגורים, מבוצעת על ידי חברת המגורים הרלוונטית, באמצעות קבלנים חיצוניים ויועצים בתחום ההנדסה והשיווק, ובכלל זה, יועצים המספקים שירותי תכנון ושירותי אדריכלות, קבלן עבודות חפירה ודיפון, קבלן שלד, קבלני מערכות שונות וכיו"ב.

## 9.11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

למועד אישור הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות דרישות מהותיות מצד המשרד להגנת הסביבה בקשר עם פרויקט המגורים בתוצרת הארץ, פרט לדרישות מקובלות במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתרי בנייה כגון הוראות בעניין נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבנייה ומשפיעים על הסביבה (זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע) והגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות.

## חלק רביעי - מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה

### 10. רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש ומיתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר את חניון גבעון, כאשר חברת החניון אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, לאור רכישת השליטה בחברת החניון בשנת 2020 כמפורט בסעיף 8.9.2 לעיל, וכן את משרדי החברה ושיפורים בהם. ראו בעניין זה, ביאור 9 לדוחות הכספיים.

### 11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

11.1. לסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם בתחום הפעילות הנדל"ן המניב, ראו סעיף 8.11 לעיל.

11.2. לסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם בתחום פעילות הבנייה למגורים, ראו סעיף 9.11 לעיל.

11.3. כמפורט בביאור 7 (5) לדוחות הכספיים, החברה מחזיקה באמצעות תאגיד ייעודי בבעלותה המלאה ("BSRE POINT WELLS") חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, סיאטל וושינגטון, ארה"ב ("הקרקע בסיאטל"), הקרקע בסיאטל משמשת מתקן לאחסנה והפצת דלקים ושמיים ולעיבוד אספלט.

כאמור בביאור 18ב(4) לדוחות הכספיים, הערכת מצב נוכחי של רמת זיהום הקרקע (Baseline Environmental Assessment) שהוזמנה, איששה קיומם של חומרים מזהמים בחלק מהקידוחים שנבדקו בקרקע בסיאטל, בריכוזים העולים על התקן הסטטוטורי בווינגטון המחייב בניקוי לצרכי מגורים.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי יועציה המשפטיים בארה"ב, על פי הדין המקומי האחריות לניקוי קרקע מזהמת מוטלת על בעלי הקרקע או המפעיל על פי החלק היחסי של זמן האחזקה/זיהום (לרבות בעלים ומפעילים היסטוריים). בהתאם, הרשויות עשויות להטיל את חובת ניקוי הקרקע בסיאטל על כל אחד מבין BSRE POINT WELLS, POW ו-PPC וחברת Chevron (שהייתה היסטורית בעלת הקרקע בסיאטל לפני BSRE POINT WELLS). עם זאת הדין מאפשר לצדדים לחלק ביניהם את האחריות לניקוי הקרקע באופן חוזי, כפי שנעשה בפועל במסגרת הסכמי סיאטל כהגדרתם בביאור 7(5) לדוחות הכספיים וכמפורט בביאור 18ב(4) לדוחות הכספיים.

בנוסף, כפי שנמסר לחברה על ידי יועציה המשפטיים בארה"ב, הרשויות במדינת וושינגטון עשויות לדרוש את ניקוי הקרקע בנסיבות מסוימות, כגון גילוי זיהום חדש בקרקע, החמרה של זיהום קיים וכדומה.

נכון למועד דוח זה, ובהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים החיצוניים בארה"ב, במהלך התקופה החברה לא קיבלה פניה או אינדיקציה בנוגע לשינוי במצב או לדרישה מהרשויות בנוגע לזיהום הקרקע.

**הערכות החברה המתוארות לעיל ביחס לחשיפה אפשרית לחובת ניקוי המקרקעין הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התממשותן של הערכות החברה המפורטות לעיל אינה וודאית ואינה מצויה בשליטת החברה. הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה בארה"ב, על המידע, הנתונים והנסיבות הידועים למועד זה, ועל המצב הקיים במקרקעין למועד פרסום הדוח, והתממשותן עשויה להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינויים בדיני מדינת וושינגטון, בהחלטות שיתקבלו במסגרת ההליכים המפורטים בביאור 18ב(4) לדוחות הכספיים ואופן עמידתן של POW ו-PPC (כהגדרתן בביאור 18ב(4) לדוחות הכספיים) בהתחייבויותיהן הכלולות בהסכמי סיאטל ובחבות שלהן על פי דין.**

## 12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות החברה עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מחקיקה בתחום דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה ודיני המיסים בישראל ובעיקר מהחוקים הבאים (שאינם מהווים רשימה ממצה של הוראות החוק החלות על החברה, אלא רק העיקריים שבהם):

### 12.1. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

חוק זה על תקנותיו קובע את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בין השאר, בנושאי היתרי ורישוי בנייה, זכויות והיתרי בנייה, שינויי ייעוד קרקעות והיטלי השבחה הנובעים ממימוש בנייה. כמו כן, מכוח חוק זה עלול בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

כמו כן, כפופה החברה, בין היתר, להוראות תכניות סטוטוריות, תכנית עיצוב אדריכלי אשר אושרה מכוחן, הוראות והנחיות הוועדות המקומיות ו/או הרשויות המקומיות וכן הוראות והנחיות של גורמים אחרים, כגון: רשות הכבאות, משרד הבריאות, חברת חשמל, המשרד לאיכות הסביבה, רשות העתיקות וכיו"ב.

### 12.2. חקיקה בנושא הנגשה במבני ציבור

החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ולתקנות שהוצאו מכוחו, בעיקר בקשר עם מבניה המשמשים למסחר. בחודש יוני 2012 נכנסו לתוקף תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011, המחייבות התאמת הנגישות בבניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות.

### 12.3. חקיקה בנושא מכר דירות

בתחום הבנייה למגורים ומכירת יחידות דיור לרוכשים, כפופה החברה לדיני מכר דירות ובכלל כך להוראותיהם של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן בסעיף זה: "**חוק המכר**"), חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ("**חוק המכר הבטחת השקעות**") ולחקיקת המשנה מכוחם.

במהלך שנת הדוח, תוקן תיקון מס' 9 לחוק המכר, לפיו התווספה הגבלה של היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת תיקון מס' 9 לתוקף (קרי, החל מיום 7.7.2022), ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בגין איחור במסירת הדירה ובכך עשוי להשפיע על פרויקטים למגורים שהחברה מעורבת בהקמתם.

בתחום ההתחדשות העירונית כפופה החברה בין היתר, לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז - 2017 וכן חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2016, המסדירים את היחסים שבין בעלי הדירות ליזם ומי מטעמו ("**חוק פינוי-בינוי**"). במהלך שנת 2021, ובמסגרת התיקון לחוק ההסדרים, שונתה בחוק פינוי-בינוי הגדרת "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות", כך ששיעור הרוב הדרוש להסכמת דיירים בפרויקטי פינוי-בינוי פחת מ-80% ל-66%.

### 12.4. חקיקה בנושא מיסוי

חקיקה בנושא מיסוי לרבות חוקי עזר עירוניים ומדיניות רשויות מקומיות ביישובים בהם ממוקמים נכסי הנדל"ן של החברה, עשויה להיות רלוונטית, הן לגבי ביצוע עסקאות מכירה, רכישה ושכירות של מקרקעין והן לגבי תחזוק ותפעול המקרקעין שבבעלות החברה. כך למשל, החברה עשויה לחוב במיסי רכישה ושבח במידה ותרכוש או תמכור נכסים. גם לחקיקה בדבר מיסוי עירוני ושיעורי ארנונה השפעה על פעילות החברה.



דינים אלו על תקנותיהם, קובעים את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בנושאי רישוי העסקים המתנהלים בנכסי החברה. מכוח דינים אלו עלול לעיתים בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

## 12.6. חוק הריכוזיות והכללת החברה ברשימת הגורמים הריכוזיים

ביום 2 במרץ 2021 פרסמה הועדה לצמצום הריכוזיות (בסעיף זה: "הועדה") עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בקשר עם החוק לקידום התחרותיות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"). לרשימה המעודכנת שפורסמה כאמור נוספה קבוצת מרכזי בן-משה, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, אשר נכנסה לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים.<sup>36</sup>

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, "גורם ריכוזי" ייחשב כגורם המנוי ברשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הועדה. הוראות חוק הריכוזיות, מחייבות את הרגולטור הרלוונטי ("המאסדר") אשר מוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות (כהגדרת מונחים אלה בחוק הריכוזיות) לגורם ריכוזי (בין היתר, בענפי תקשורת, אנרגיה, תחבורה, משאבי טבע ועוד, המופיעים בתוספת לחוק הריכוזיות) לשקול שיקולי ריכוזיות כלל-משקית וכן להיוועץ בוועדת הריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים.

להערכת החברה, הכללתה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימת הגורמים הריכוזיים, לא צפויה השפעה מהותית על פעילותה, בעת הזאת.

**הערכת החברה בדבר ההשפעה האפשרית של הכללתה ברשימות כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והיא עשויה להשתנות, בין היתר, ככל שיחולו שינויים בהוראות חוק הריכוזיות, התקנות וההנחיות על פיו ואופן יישומן.**

יצוין, כי על-פי חוק הריכוזיות קיימות מגבלות בנוגע לשליטה בחברות במבנה פירמידלי, המגבילות את מבנה השליטה בחברות שכבה (כהגדרת המונח "חברת שכבה" בחוק הריכוזיות, אשר כולל, ככלל, תאגידים מדווחים), באופן שחברת שכבה שניה אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת. היות ואלון רבוע כחול נחשבת לחברת שכבה ראשונה, החברה נחשבת לחברת שכבה שניה לענין חוק הריכוזיות, ובהתאם לחוק הריכוזיות אינה רשאית לשלוט בתאגידים מדווחים או בתאגידים אחרים המהווים חברת שכבה.

כמו-כן, בחוק הריכוזיות קבועות, בין היתר, מגבלות לגבי החזקות של תאגידים ריאליים משמעותיים בגופים פיננסיים משמעותיים והוראות מניעת ניגודי עניינים שמגבילות כהונה מקבילה של נושא משרה או שולט בתאגיד ריאלי משמעותי, כדירקטור בתאגיד פיננסי משמעותי. כאמור לעיל, למועד פרסום הדוח, החברה ותאגידים בשליטתה מופיעים ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ובעקבות כך, גם ברשימת הגורמים הריכוזיים.

## 13. הון אנושי

13.1. ליום 31 בדצמבר 2022, ההון האנושי של החברה כולל 53 עובדים (לא כולל עובדים בחלק מחברות הבנות), כמפורט להלן: סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל לית יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, סמנכ"ל הנדסה, סמנכ"ל לית נכסים, אדריכלית חברה - סמנכ"ל לית, חשב ראשי ו-47 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם.

<sup>36</sup> ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 14 בפברואר 2021 (אסמכתא מספר: 017616-01-2021) ומיום 3 במרץ 2021 (אסמכתא מספר: 01-2021-025467), אשר האמור בהם מובא על דרך הפניה.

13.2. יחסי העבודה בחברה תקינים. עובדי החברה מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים, המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם הכללים כסוויים פנסיוניים וביטוחיים במסלולים שונים, וחלקם כוללים הטבות מקובלות ותמריצים אישיים (מענקים).

13.3. למועד אישור הדוח, לא מוקצות אופציות לעובדים בחברה מכוח תכנית אופציות.

13.4. בנוסף, לחברה תכנית להקצאת מניות חסומות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2016. בשלב זה, לא הוקצו מניות על פי התכנית.

13.5. לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה והתגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, לרבות מר מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון ומר מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה (שסיים את כהונתו ביום 31 בדצמבר 2022), ראו סעיף 7 לפרק ד' לדוח התקופתי.

13.6. ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. לפרטים ראה דוח זימון אסיפה כללית מתקן שפרסמה החברה ביום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-110917), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה, וביאור 29 לדוחות הכספיים.

## 14. הון חוזר

להלן יפורט בתמצית הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים: הסעיפים העיקריים של הרכוש השוטף של החברה כוללים מזומנים, נכסים פיננסיים, לקוחות והכנסות לקבל, הלוואות לאחרים, חייבים ויתרות חובה ומלאי מקרקעין ובניינים בהקמה.

ההתחייבויות השוטפות כוללות בעיקר חלויים שוטפות של הלוואות ואגרות חוב, התחייבויות לספקים ולזכאים, מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש, והפרשות בגין התחייבויות אחרות.

כמפורט בביאור 12' לדוחות הכספיים, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הנדל"ן המניב הינה 12 חודשים ותקופת המחזור התפעולי בגין הבניה למגורים עולה על שנה ויכולה להימשך כ-5 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות הבניה למגורים אשר יכולה להימשך כ-5 שנים.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר בדוחות הכספיים לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) <sup>(א)</sup>	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,788,868	(285,515)	2,074,383	<b>נכסים שוטפים</b>
490,359	(142,144)	632,503	<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,298,509	(143,371)	1,441,880	<b>עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות</b>

(א) ההתאמות לתקופה של 12 חודשים חושבו בהתאם לאומדן החברה בדבר עיתוי המימוש הצפויים.

לפרטים נוספים ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

## 15. מימון

### 15.1. כללי

15.1.1. החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מהכספים שגויסו במסגרת הנפקות של סדרות איגרות חוב של החברה כמפורט להלן, וכן מאשראים מגורמים בנקאיים.

15.1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה התחייבויות פיננסיות (קרן בתוספת הצמדה למדד ככל וישנה) בסך של כ-5.1 מיליארד ש"ח. מתוכן, סך של כ- 575 מיליון ש"ח הלוואות מתאידיים בנקאיים, וסך של כ-4.5 מיליארד ש"ח ממחזיקי איגרות חוב.<sup>37</sup>

### 15.2. איגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ומצויות במחזור

למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה חמש סדרות של איגרות חוב (ה' עד ט') שהונפקו על ידי החברה. יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2022 וכן למועד פרסום הדוח, אגרות החוב (סדרות ו', ז', ח' ו-ט') של החברה שבמחזור מהוות אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח). לפרטים נוספים בדבר איגרות החוב של החברה שבמחזור, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון וביאור 15 לדוחות הכספיים.

### 15.3. מימוש ופקיעת כתבי אופציה (סדרה 1)

בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה 614,331 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש בהתאם לתנאיהם למניות רגילות של החברה.

ממועד הנפקתם ועד למועד פקיעתם ביום 27 במרץ 2022 מומשו 505,002 כתבי אופציה (סדרה 1) ל-505,202 מניות רגילות בתמורה לסך כולל של כ-125,225 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, כל כתבי האופציה (סדרה 1) פקעו, ולא קיימים כתבי אופציה של החברה.

### 15.4. הלוואות עם תניית "הפרה צולבת" (Cross Default)

כאמור לעיל, החברה מממנת את פעילותה מהלוואות ומגיוס כספים במסגרת הנפקות אגרות חוב בשוק ההון. שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה כוללים תניית הפרה צולבת. לפרטים ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח זה. בנוסף, הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, כולל אף הוא תניית הפרה צולבת. לפרטים ראו סעיף 9.6.12 לעיל;

למועד דוח זה, לחברה ולחברה מאוחדת שלה הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ- 275 מיליון ש"ח. כל אחת משתי הלוואות הללו אינן "הלוואה מהותית", כהגדרת מונח זה בעמדת סגל רשות ניירות ערך 104-15 ("אשראי בר דיווח"). הלוואות אלו נזכרות למען הזהירות בלבד, מאחר שתחת נסיבות מסוימות, אשר החברה מעריכה כי ההסתברות להתקיימותן נמוכה, העמדת אחת מהן לפירעון מיידי עלולה להקים, בעקיפין, טענות בדבר התגבשותן של עילות לפירעון מיידי של הלוואה האחרת ובעקבות זאת, עלולה להקים טענות דומות ביחס לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או הלוואות, שסכומן המצטבר עשוי להיות מהותי. במסגרת הסכם הלוואה זו נקבעו מספר אמות מידה פיננסיות,

<sup>37</sup> הסכום האמור, הינו כולל יתרת נכיון ופרמיה שטרם הופחתו ליום 31 בדצמבר 2021 ויתרת ריבית לשלם.

שבעיקרן נוגעות לנכסים ששועבדו להבטחת ההלוואה, אשר נכון ליום 31.12.2022 החברה עמדה בהן, שהמהותית בהן הינה כי יחס יתרת החוב ל-NOI השנתי המצטבר מהנכסים המשועבדים האמורים לא יעלה על 10.

15.5. הסכם מימון מהותי - הסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ

כמפורט בדיווחים מיידיים מהימים 19 באוגוסט 2021 ו- 1 בדצמבר 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-068119 ו- 2021-01-10547, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך הפניה ובסעיף 9.6 לעיל, בשנת 2021 התקשרו החברה ביחד עם חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים (כהגדרתם לעיל) בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט ("הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ").

יובהר, כי הסכם הליווי הפיננסי של פרויקט תוצרת הארץ הינו ביחס לפרויקט תוצרת הארץ בכללותו, היינו - הן ביחס לחלק המגורים בפרויקט (כמפורט בסעיף 9.6 לעיל) והן ביחס לחלק המשרדים בפרויקט (כמפורט בסעיף 8.5.2 לעיל).

**הסכם הליווי הפיננסי של פרויקט תוצרת הארץ**

המלווה	סינדיקט מממנים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ
מועד העמדת ההלוואה	19 באוגוסט 2021; ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה
סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	1,500 מיליון ש"ח; החברה מייחסת מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לפרויקט המגורים לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וסך של 320 מיליון ש"ח למסגרת המימון לפרויקט המשרדים.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	943,671 מיליון ש"ח
מועדי פירעון קרן וריבית	האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר, כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט. יצוין כי חלק ההלוואה לפרויקט המגורים בסך של כ-150 מיליון ש"ח מסווג לזמן הקצר וחלק ההלוואה לפרויקט המשרדים בסך של כ-151 מיליון ש"ח מסווג לזמן הארוך בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	P+0.4%, אשר לא ייפחת משיעור של 1.9%. שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 5.15%.
יתרת קרן ליום 31.12.2022	301,000 מיליון ש"ח.
מועד פירעון אחרון	31 במאי 2026.
שעבודים/בטחונות	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
ערבויות	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
אמות מידה פיננסיות	אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	לא

15.6 שיעור הריבית הנקובה הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת

להלן מובא פירוט שיעור הריבית הנקובה הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת להלוואות החברה שהיו בתוקף בתקופת הדוח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך הפרדה בין אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

אשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)		אשראי לזמן קצר		
ריבית אפקטיבית הממוצעת	ריבית הנקובה הממוצעת	ריבית אפקטיבית הממוצעת	ריבית הנקובה הממוצעת	
3.39%	3.34%	2.92%	2.92%	<b>תאגידים בנקאיים</b>
3.24%	3.24%	--	--	<b>תאגידים שאינם בנקאיים</b>
1.28%	2.08%	--	--	<b>מחזיקי אגרות חוב</b>

היקף ההלוואות הממוצע לזמן קצר בשנת 2022 עמד על סך של 153,134 אלפי ש"ח והיקף אגרות החוב וההלוואות הממוצע לזמן ארוך לשנת 2022 עמד על סך של 4,576,251 אלפי ש"ח.

15.7 מגבלות על החברה בקבלת אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה אין מגבלות ספציפיות בקבלת אשראי. עם זאת, במסגרת הלוואות שהועמדו לחברה וכן במסגרת שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לתניות פיננסיות, בין היתר, כמפורט בסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון (ביחס לאגרות חוב שהונפקו על ידי החברה) ("**התניות הפיננסיות**"), אשר עשויות להגביל את החברה בנטילת אשראי נוסף. ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד אישור הדוח, עומדת החברה בתניות הפיננסיות האמורות.

לפרטים אודות ניהול מבנה החוב של החברה ראו סעיף 1.8.2 לדוח הדירקטוריון.

15.8 מסגרות האשראי של התאגיד

לחברה עומדות שתי מסגרות אשראי ממוסדות בנקאיים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח. הבטוחה למסגרות אלו הינה תיק ניירות ערך שהיקפו נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינו כ-456 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי סך ניצול מסגרות אלו עומד על כ-40 מיליון ש"ח.

15.9 דירוג אשראי

לפרטים אודות דירוג איגרות החוב של החברה (סדרות ה' עד ט'), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

15.10 הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות לשנה הקרובה

ליום 31 בדצמבר 2022 היתרות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה (מזומנים, פקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים בניכוי התחייבויות פיננסיות כנגד תיק ההשקעות), לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח זה), הן בהיקף של כ-391 מיליון ש"ח. בנוסף לכך, לחברה מזומנים ופקדונות מוגבלים בהיקף של כ-9.1 מיליון ש"ח.

למועד אישור הדוח, תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ויתרות הנזילות שלה, צפויים לאפשר פירעון של ההתחייבויות השוטפות של החברה וקידום פרויקטים שהחברה תתמקד בפיתוחם בשנה הקרובה.

החברה נוהגת לגייס מעת לעת את המימון הדרוש לשם הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון גיוסים מהציבור בדרך של ביצוע הנפקות בבורסה, גיוסים פרטיים ומימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת.

להערכת החברה, למועד זה, בשל איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי גם בדירוג אגרות החוב (AA-) לאגרות חוב שאינן מובטחות בשעבודים ו- (AA) לאגרות חוב המובטחות בשעבודים), ואף בהיקף ואיכות נכסיה הלא משועבדים, אין מניעה כי החברה תמשיך לקבל מימון בנקאי לפי צרכיה ו/או לגייס מימון חדש בשוק ההון.

**הערכת החברה כאמור, בדבר יכולתה לקבל מימון בנקאי ו/או יכולתה לגייס חוב בשוק ההון, הינה מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס בין היתר, על מצב הנזילות של החברה ועל מידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח. הצורך בגיוס מקורות עשוי להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות שינויים בסביבה המאקרו כלכלית בין היתר, במצב המשק הישראלי, במצב שוק ההון, בתוכניות ההשקעה של החברה או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

#### 15.11. אשראי בריבית משתנה

לפרטים בדבר ריבית משתנה בהלוואות ראו ביאור 14א' ו-14ב' לדוחות הכספיים.

בנוסף, לחברה מוחזקת של החברה הלוואה<sup>38</sup> שאינה מהותית (שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2022 הנה בסכום כולל של כ- 71 מיליון ש"ח), אשר הריבית בגינה הינה צמודת פריים.

#### 15.12. ערבויות

למידע אודות ערבויות שהעמידה החברה בקשר עם התחייבויות חברות בת, ראו ביאור 14ב(5) וביאור 18ג(5) לדוחות הכספיים.

#### 15.13. שעבודים

להבטחת חלק מהתחייבויותיה משעבדת החברה מעת לעת נכסים שונים. לפרטים בדבר נכסים של החברה המשועבדים כבטוחות להבטחת אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') של החברה, ראו נספחים ב' ו-ג' לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר שעבודים נוספים של החברה, ראו סעיפים 8.1.1 ו-9.6.12 לעיל וכן ביאור 18ג' לדוחות הכספיים.

## 16. **מיסוי**

ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

## 17. **הסכמים מהותיים**

בנוסף להסכמים שפורטו לעיל בקשר עם תחומי הפעילות של החברה, יפורטו להלן הסכמים מהותיים שהחברה צד להם, כדלקמן:

#### 17.1. רה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול

17.1.1. פעילות הנדל"ן של אלון רבוע כחול הועברה לחברה בתוקף ליום 31 בדצמבר 2005 במסגרת שני הסכמים: הסכם הפיצול מיום 2 באפריל 2006 והסכם ההעברה מיום 21 ביוני 2006 ("הסכמי הפיצול וההעברה").

17.1.2. במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה העבירה אלון רבוע כחול לחברה, כנגד מניות שהוקצו לאלון רבוע כחול בחברה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם כ-100 נכסי נדל"ן בשטח כולל של כ-146,300 מ"ר להשכרה<sup>39</sup> (בסעיף 17.1 זה: "הנכסים המועברים" ו-"ההתחייבויות המועברות", בהתאמה).

<sup>38</sup> ההלוואה האמורה מוצגת על פי חלק החברה בהלוואה (50%).

<sup>39</sup> שטח היחידה הכולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהיחידה.

17.1.3. למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישום של חלק מהנכסים המועברים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על שם אלון רבוע כחול, ורישום על שם החברה מחייב הסדרת הרישום על שם אלון רבוע כחול תחילה. לשם השלמת רישום של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכרו את הנכסים בשעתו לאלון רבוע כחול וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליכים משפטיים הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכויות בנכסים, ראשית על שמה של אלון רבוע כחול, ולאחר מכן על שמה של החברה.

17.1.4. במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה הוסכם, בין היתר, כדלקמן:

א. החברה ואלון רבוע כחול הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהן עד להשלמת רישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה. החברה התחייבה לשאת בכל העלויות ו/או האגרות הכרוכות בהשלמת הרישום כאמור לעיל (למעט מסי שבח בגין העברת הנכסים המועברים, אשר יחולו על אלון רבוע כחול). אלון רבוע כחול התחייבה כי ככל וקיימים ו/או יוטלו על איזה מהנכסים המועברים עיקולים ו/או שעבודים, כי אז תפעל אלון רבוע כחול להסרתם<sup>40</sup>, באופן שיאפשר את השלמת רישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה.

ב. במסגרת הסכם הפיצול, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם הנכסים המועברים וההתחייבויות המועברות, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד כלשהו, בין אם לפני המועד הקובע ובין אם לאחר המועד הקובע, למעט תשלומים שוטפים החלים על אלון רבוע כחול עד ליום 31 בדצמבר 2005. במסגרת הסכם ההעברה, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם הנכסים המועברים, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד כלשהו לאחר מועד הפיצול. החברה התחייבה לשפות את אלון רבוע כחול בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה, כתוצאה מתביעה או דרישה בקשר עם הנכסים המועברים ו/או ההתחייבויות המועברות (לפי העניין) ושהאחריות לגביהם חלה על החברה, בהתאם לאמור לעיל. במהלך שנת 2019 אישרה החברה מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול בקשר עם הנכסים המועברים כמפורט בסעיף 9.2.5 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

ג. אלון רבוע כחול התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כמוכרת, בכפוף לאמור להלן. החברה התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כרוכשת, וכן לשאת בתשלום היטלי השבחה, דמי הסכמה שיחולו בגין מכירת הנכסים המועברים מאלון רבוע כחול לחברה ובעלויות רישום.

17.2. הסכם רכישת הנכסים ממגה, מיום 31 במרץ 2009

17.2.1. במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה מיום 31 במרץ 2009 ("הסכם רכישת הנכסים ממגה"), רכשה החברה כ-21 נכסי מקרקעין ממגה. נכסי המקרקעין כללו את כל נכסי המקרקעין שהיו בבעלות מגה באותה עת (סניפי סופרמרקטים, שטחי מסחר, המרכז הלוגיסטי ומשרדי ההנהלה של אלון רבוע כחול (דאז)), מניות בחברות אחזקה של נכסי מקרקעין, והסכמי שכירות בגין הנכסים האמורים.

17.2.2. למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישום של חלק מהנכסים האמורים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על מגה, ורישום על שם החברה מחייב הסדרת הרישום על שם מגה תחילה. לשם

<sup>40</sup> למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). למועד אישור הדוח, על 3 נכסים רשומים שעבודים כאמור, אך לאלון רבוע כחול ניתנו מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים האמורים ("מכתבי החרגה המותנים"). אלון רבוע כחול אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי החרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה. אלון רבוע כחול אישרה גם את התחייבותה לשחרור השעבודים על הנכסים הנוספים ואישרה כי אין היא רואה מניעה מהותית להסרת השעבודים כאמור.

השלמת רישומם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכרו את הנכסים בשעתו למגה וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליכים משפטיים הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכויות בנכסים, ראשית על שמה של מגה, ולאחר מכן על שמה של החברה.

17.2.3. יצוין, כי בהסכם רכישת הנכסים ממגה נקבע בין היתר, כדלקמן:

א. הנכסים שבהם עשתה מגה שימוש עצמי מושכרים למגה לאחר רכישתם על ידי החברה, בהתאם לתנאי שכירות כפי שפורטו בהסכם השכירות בין החברה ומגה, שתנאיו העיקריים מפורטים בסעיף 8.4.10.2 ה' לעיל.

ב. מגה והחברה הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהם עד להשלמת רישום העברת זכויות מגה בנכסי המקרקעין על שם החברה. הסכם העברת הנכסים ממגה כולל מצג של מגה לגבי נכסים שטרם נרשמו על שם מגה - לפיו אין מניעה מהותית להשלמת רישום הזכויות בהם על שם מגה.

ג. מגה התחייבה לפעול בשקידה ובהתמדה, על מנת לקבל את הסכמתם של צדדים שלישיים שהסכמתם להעברת הנכסים או חלק כל מהם נדרשת, עד לקבלת ההסכמות האמורות והשלמת העברת הנכסים לחברה. מקום שבו נדרשת הסכמת צד שלישי והסכמה כאמור לא נתקבלה, מגה תמשיך בביצוע ההתקשרות בנאמנות עבור החברה עד שתושלם ההעברה, לרבות באופן בו ההכנסות וההוצאות בגין הנכס שהעברתו טעונה הסכמה ייוחסו לחברה, כך שתקבולים שיתקבלו בידי מגה בגין נכסים כאמור יועברו לחברה כאשר הוצאות בגין הנכסים כאמור ישולמו על ידי החברה. יצוין, כי לא נקבע בין הצדדים מועד אשר עד אליו יש להשלים קבלתן של הסכמות צד ג' כאמור. כן יצוין, כי על פי מצג שניתן על ידי מגה, אין מניעה לקבלת ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים להעברת הנכסים הנרכשים לחברה.

17.3. לפרטים אודות הסכם המסגרת בו התקשרה החברה עם שותף לשיתוף פעולה במיזם משותף לאיתור, ייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ראו סעיף 9.5 לדוח זה לעיל.

17.4. הסכם לרכישת שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה

בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברה לרכישת 24 קומות משרדים המהוות כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מקומות חניה, בקומת חניון 3-, בפתח תקווה בפרויקט המכונה "גלובל טאוורס" בפתח תקווה וזאת בתמורה לסך של כ-377 מיליון ש"ח, אשר תשולם במספר תשלומים.

על פי ההסכם, ככל שלא תאושר תכנית שיזם המוכר, המאפשרת, בין היתר, תוספות קומות משרדים 29 ו-30 לבניין ויתקבל היתר נוסף לצורך כך, וזאת בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("העסקה המשלימה"), אזי במקום 24 קומות, תרכוש החברה 22 קומות משרדים בבניין (קומות 7 - 28) (כ- 34,000 מ"ר (ברוטו)) והתמורה תעודכן לסך של כ- 347 מיליון ש"ח, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם כאמור לעיל.

יצוין, כי בתקופת הדוח התקבלה הודעת המוכר, כהגדרתו בביאור 6ח' לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה, על התקיימות כל התנאים המתלים להשלמת העסקה. עוד יצוין, כי למועד דוח זה, התנאי לעסקה המשלימה, כהגדרתה לעיל (לבניית שתי קומות נוספות בבניין) טרם התקיים, וכי בהתאם להוראות ההסכם נשוא העסקה, ככל שהתנאי



לעסקה המשלימה לא יתקיים בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, תרכוש החברה 22 קומות משרדים בבניין במתחם.

לפרטים נוספים אודות העסקה ותנאיה, התמורה והמקרקעין ראו ביאור 18א(3) לדוחות הכספיים המצורפים, כפרק ג' לדוח זה, דיווח מיידי שפורסם ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-052161) ודיווח מיידי שפורסם ביום 18 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-095631) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 17.5. הסכם לרכישת זכויות ב"קמפוס בצלאל" בירושלים

ביום 14 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאינו צד קשור (לעניין סעיף זה, להלן: "המוכרת"), המחזיק בזכות לחכירת משנה על-פי "הסכם המוכרת" (כהגדרתו להלן) בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם, הידועה כ"קמפוס בצלאל". במתחם בנויים שני מבנים (המהווים את קמפוס בצלאל) בשטח בנוי כולל של כ-20 אלפי מ"ר (לעניין סעיף זה, להלן: "הממכר").

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

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

בין בצלאל, אשר אמורה הייתה לפנות את הממכר כהגדרתו בסעיף זה ב- 31.12.2022, ובין החברה נחתמה תוספת להסכם לפיה יידחה מועד מסירת החזקה בממכר לידי החברה מיום 31.12.2022 ליום 31.3.2023 (בכפוף לתשלום בגין הדחייה).

החברה רשמה ההתחייבות לרישום משכנתה לטובתה בספרי רשות מקרקעי ישראל המוגבלת בסכום שלא יעלה על 121.5 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, העלות המצטברת של הנכס הכלולה במסגרת הנדל"ן להשקעה מסתכמת לסך של כ-132 מיליוני ש"ח.

בכוונת החברה לפעול לאישור תכנית בניין עיר בעירוב שימושים בהיקף של 60,000-80,000 מ"ר במתחם ובהמשך לבחון אפשרות למימוש הזכויות הקיימות ואת אלו שעשויות להתקבל (אם וככל שיתקבלו). החברה בוחנת מספר חלופות לשימוש במתחם עם קבלת החזקה בו ובכלל זה שימוש כנכס מניב. יובהר, כי למועד זה אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור תאושר והדבר תלוי, בין היתר, בקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינה בשליטת החברה. כמו-כן, יובהר כי אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור, אם וככל שתאושר, תאפשר עירוב שימושים והיקפים כאמור לעיל.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 18א(2) לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2022 (אסמכתא: 2022-01-060618) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

**יובהר, כי למועד דוח זה אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור תאושר והדבר כרוך, בין היתר, בתיאום עם האוניברסיטה ובקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינם בשליטת החברה. כמו-כן, יובהר כי אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור, אם וככל שתאושר, תאפשר עירוב שימושים והיקפים כאמור לעיל.**

## 17.6.1 הסכמי הרכישה עם חברת השוק הסיטונאי ועיריית תל אביב

לעיקרי הסכמי הרכישה, מחודש יוני 2010, שלפיהם רכשו החברה וגינדי מעיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי, את זכויות החכירה בחלק ממתחם השוק הסיטונאי שעליו הוקמו על ידי החברה וגינדי קניון TLV ופרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9.7 לעיל.

במסגרת הסכמי הרכישה התחייבה חברת המגורים בשוק הסיטונאי לתכנן והקמה של מרכז ספורט ובית ספר בתחום מגרש ציבורי סמוך וכן מוסדות ציבור שכונתיים בתחום בנייני המגורים. עיריית תל אביב נושאת בעלות תכנון והקמת מבני הציבור ומשלמת את התמורה על פי אבני דרך שפורטו בחוזה ההקמה. סך עלויות הקמת מבני הציבור נקבע על סכום סופי של 126 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עלויות מעבר לכך, למעט חריגים ככל שיוסכמו, תחולנה על חברת המגורים בשוק הסיטונאי. חברת המגורים בשוק הסיטונאי השלימה את העבודות שהתחייבה לבצע עבור עיריית תל אביב, ומסרה בהתאם לכך את גני הילדים, בית הספר ומרכז הספורט.

כמו כן, השלימה חברת המגורים בשוק הסיטונאי על חשבונה פיתוח שטח ציבורי פתוח במתחם בשטח כולל של 9 דונם, אשר יוותר בבעלותה ובחזקתה הבלעדית של העירייה.

חברת הקניון הקימה, בהתאם להתחייבויותיה, 125 מקומות חניה עבור עיריית תל אביב ללא תמורה, והגיעה להסכמות עם עיריית תל אביב שלפיהן, למשך תקופה של 5 שנים יוקצו לעירייה 10 מקומות חניה קבועים וכן 175 מקומות חניה צפים (במקום 125 מקומות חניה שבבעלות העירייה).

## 17.6.2 הסכם בקשר עם רכישת מלוא ההחזקות בחברות השוק הסיטונאי

ביום 23 בדצמבר 2019 התקשרו החברה ושני תאגידים בשליטתה המלאה<sup>42</sup> ("הרוכשות") בהסכם עם גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ ("המוכרות") (חברות מוחזקות על ידי גינדי השקעות 1 בע"מ (בעקיפין), ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי, להלן: "גינדי") לרכישת כל אחזקותיהן (50%) בחברת הקניון<sup>43</sup>, בחברת המגורים בשוק הסיטונאי<sup>44</sup> ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בעלת פעילות זניחה) (לעיל ולהלן ביחד - "חברות השוק הסיטונאי") וכן, בין היתר, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין יתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן לחברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי ולא נפרעו במועד השלמת העסקה, ולוויתור על תביעות וזכויות מסוימות (כמפורט להלן), והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "ההסכם" או "העסקה"). ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.

עיקרי העסקה הינם כדקלמן:

- (1) הרוכשות רכשו מהמוכרות את מלוא הון המניות המונפק והנפרע שבבעלות המוכרות בחברות השוק הסיטונאי בתמורה לערכן הנקוב (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון);
- (2) הרוכשות קיבלו בהמחאה מהמוכרות חלק מהלוואות הבעלים (לרבות שטרי הון), שהעמידו המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כאשר לגינדי ולמוכרות אין עוד כל זכות או התחייבות כלפי חברות השוק הסיטונאי והם שוחררו מכל ערבות ומכל בטוחה שהעמידו בקשר עם חברות השוק הסיטונאי, לרבות בקשר עם

<sup>41</sup> ראו תיאור מפורט של פרויקט השוק הסיטונאי, בסעיפים 9 ו-8.8.2 לעיל.

<sup>42</sup> רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רבוע מגורים") ורבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רבוע מסחר"), אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם. ראו סעיף 2.3 לעיל, למבנה ההחזקות של החברה.

<sup>43</sup> לפרטים בדבר קניון TLV המוחזק על ידי חברת הקניון, ראו סעיף 8.8.2 לעיל.

<sup>44</sup> לפרטים בדבר פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9 לעיל.

ההתחייבות לתשלום ו/או פירעון ההלוואות העודפות שהעמידה החברה לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כמפורט בס"ק 7 להלן ("ההלוואות העודפות").

(3) יתרות הלוואות הבעלים של המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר לא הומחו לחברה כאמור לעיל, נפרעו במועד השלמת העסקה על ידי חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי, לפי העניין, באמצעות כספים שהוזרמו אליהן על ידי הרוכשות כמפורט להלן.

(4) הממכר נמכר לרוכשות כאשר הוא נקי וחופשי (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון שהיו בתוקף באותה העת, אשר למועד זה כאמור בסעיף 8.8.2. ת. ההלוואה לפיהם נפרעה והושלם הליך הסרת השעבודים שנרשמו לזכות הבנקים המממנים כאמור).

(5) התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכבת מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת הקניון וסך של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר שימשו את חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלוואות הבעלים ושטרי ההון שהעמידו להן המוכרות.

(6) יתרת הלוואות הבעלים ושטרי ההון שלא נפרעו באמצעות כספי התמורה, הומחו לחברה כנגד תשלום תמורה זניחה.

(7) גינדי והמוכרות שוחררו באופן סופי ובלתי חוזר מהתחייבותם בקשר עם ההלוואות העודפות (הלוואות בסכום הגבוה מהסכום שהועמד על ידי המוכרות), אשר מועד פירעונן חל ביום 30 בספטמבר 2019 ויתרתן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ-106 מיליון ש"ח וכן הוסרה הערבות של גינדי לפרעון 50% מההלוואות העודפות.

(8) במסגרת העסקה, המוכרות, חברות בשליטתן, וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן, וכן הרוכשות, חברות השוק הסיטונאי וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן (בסעיף זה: "הצדדים") התחייבו בהתחייבות הדדית לוותר באופן סופי ומוחלט על טענות, דרישות, תביעות וחובות מכל מין וסוג בקשר עם הממכר, חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי, הפרויקט שנבנה וכן בקשר עם המקרקעין הידועים כ"מתחם השוק הסיטונאי", והכל ביחס לתקופה שעד למועד השלמת העסקה (דהיינו עד ליום 5 בינואר 2020), ובנוסף, על כל זכות לקבלת החזר הלוואות בקשר עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי או חברת הקניון, על כל דרישה שעניינה מימון או מימון עודף שהועמד לחברת המגורים בשוק הסיטונאי או לחברת הקניון (לרבות ההלוואות העודפות), וכן שיחררו אחד את השני מכל ערבות או בטוחה שהועמדו לטובת מי מהם על ידי משנהו ("הויתור").

הויתור כולל גם וויתור הדדי של החברה וגינדי על כל טענה מכל מין וסוג ביחס לתקופה שעד למועד ההשלמה בקשר עם חברת החניון (ראו סעיף 8.9.2 לעיל). כמו כן, וויתרו הצדדים על טענות (לרבות טענות תכנוניות עתידיות), זכויות (חוזיות ואחרות), בקשר למקרקעי פרויקט השוק הסיטונאי ומקרקעין הגובלים בפרויקט, שבבעלות כל אחד מהצדדים בנפרד לאחר השלמת העסקה.

(9) המוכרות התחייבו לשפות את הרוכשות עד לסך כולל של 12 מיליון ש"ח, בגין עילות ובתנאים כמפורט בהסכם ("סכום השיפוי").

(10) ההסכם כולל סעיף פיצויים מוסכמים שישולמו לרוכשות ללא צורך בהוכחת נזק, במקרה בו ייקבע כי גורמים מטעם המוכרות הפרו את התחייבותם להעברת הממכר באופן מסודר לידי הרוכשות. סכום הפיצויים המוסכמים יהיה עד לסך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות ההסכם כל סכום שישולם על פי סעיף זה, יופחת מסכום השיפוי.

(11) במועד השלמת העסקה, הרוכשות שיעבדו את המניות הנרכשות של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי לטובת הבנקים המממנים<sup>45</sup>, ובקשר עם הסכם המימון של חברת הקניון החברה העמידה לטובת הבנקים המממנים ערבות מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח בתוספת התשלומים לרשויות (חלף כתב ערבות קודם שהעמידה החברה בסכום של 150 מיליון ש"ח). כל הבטוחות, כתבי ההתחייבויות והערבויות שניתנו על ידי המוכרות

<sup>45</sup> כמפורט בסעיף 8.8.2' ההלוואה נשוא הסכמי המימון נפרעה במלואה.

ו/או גינדי לטובת הבנקים המממנים בוטלו ושוחררו. יצוין כי לא חלו שינויים בתנאים העיקריים של הסכמי המימון. השעבודים הנ"ל והערבות האמורה סולקו עם פרעון ההלוואה נשוא הסכמי המימון, כמפורט בסעיף 8.8.2 ח. להלן. (12) במסגרת ההסכם סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות הצדדים בחברת החניון (ראו סעיף 8.9.2 לעיל), לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניית הדדית (Tag Along).

לפרטים נוספים אודות העסקה המתוארת לעיל ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 14 בנובמבר 2019, 23, 25, 30 ו-31 בדצמבר 2019 ו-6 בינואר 2020 (מספרי אסמכתאות: 2019-01-097812, 2019-01-123244, 2019-01-124069, 2019-01-115131, 2019-01-126322, ו-2020-01-001912 בהתאמה) וכן מצגת שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-123250).

17.7. לפרטים אודות ההסכמים של עסקת ופרויקט תוצרת הארץ ראו סעיף 9.6 לעיל.

## 18. הליכים משפטיים

18.1. בתקופת הדוח התקבלה במשרדי החברה תביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדירות בפרויקט "השוק הסיטונאי" כנגד חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון. לפרטים נוספים ראו ביאור 18(ב)5.

18.2. לפרטים בנוגע להליכים משפטיים בקשר עם הקרקע בסיאטל, ראו ביאור 18(ב)4 לדוחות הכספיים.

18.3. לפרטים בנוגע להליכים משפטיים נוספים, ראו ביאור 18(ב)3 לדוחות הכספיים.

## 19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

19.1. תחום הנדל"ן המניב

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת ניהול והשכרת נכסיה המניבים של החברה, פיתוח והשבחה של נכסיה, וכן איתור השקעות בתחום הנדל"ן המניב תוך מיקוד בישראל.

מאז הקמתה פועלת החברה, במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, לאיתור וייזום השקעות בתחום הנדל"ן המניב, תוך הרחבה וגיוון של תיק נכסיה וכן לפיתוח והשבחה של נכסיה או מימושם.

החברה פועלת להוספת שימושים, ייעודים, זכויות ואחוזי בנייה חדשים בכל אחד מנכסיה בהם מתאפשר הדבר, לרבות פיתוח פרויקטים בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים). במהלך השנים הבאות, כפי שנעשה עד עתה, בכוונת החברה להמשיך ולממש את תוספת הזכויות החדשות, ככל שתושגנה, בהתאם לתכניותיה העסקיות והכדאיות הכלכלית בכל פרויקט.

בכוונת החברה להמשיך בהשכרת הנכסים שבבעלותה, בהשבחתם ובפיתוח המקרקעין וכן, להרחיב ולגוון את תיק נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה באמצעות רכישת נכסים נוספים בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על ידיה תוך התמקדות בנכסים באזורי ביקוש ונגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים. למועד אישור הדוח, בוחנת החברה ביצוע השקעות נוספות בישראל בתחומי עיסוקה.

החברה ממשיכה לראות את עיקר עיסוקה בתחום הנדל"ן המניב בייעודים המוגדרים מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

19.2. תחום הבנייה למגורים

בתחום הבנייה למגורים החברה פועלת לקידום תוכניות הכוללות, בין היתר, הוספת שימוש למגורים בנכסים מניבים שבבעלותה, וכן איתור קרקעות ופרויקטים פוטנציאליים לייזום ופיתוח בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים).

כמו כן, החברה, לרבות ביחד עם שותפים, בוחנת באופן מתמיד פרויקטים של התחדשות עירונית במרכזי ערים, בהתאמה לצורכי הדיור הגדלים של האוכלוסיה בישראל ומקדמת פרויקטים רבים (שאינם חלק מתיק נכסיה) בתחום ההתחדשות העירונית וזאת במטרה להוות שחקן משמעותי בתחום, תוך התאמת פעילותה לסיכונים הכרוכים בפעילות זו, למצב השוק, לאתגריי המימון ולהתחייבויותיה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.5 לעיל.

הערכות החברה כאמור והמידע המפורט בסעיף 19 זה, משקפים את היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה למועד אישור הדוח ומבוססים, בין היתר, על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהתבסס על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, ניסיונה של החברה ותכנית העבודה שלה. היעדים והאסטרטגיה כאמור עשויים שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בסביבה המקרו כלכלית, התפתחויות בענף הנדל"ן, או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

## 20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

20.1. בכוונת החברה להמשיך ולפעול למימוש האסטרטגיה שתוארה לעיל ובכלל זאת, לבחון במהלך שנת 2023, ביצוע השקעות נוספות בתחום הנדל"ן ובעיקר בתחום הנדל"ן המניב המסחרי בארץ, בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על ידי החברה, להתפתחויות בענף הנדל"ן וליכולת לגייס מימון ממקורות בנקאיים ו/או חוץ בנקאיים לביצוע עסקאות חדשות. החברה צופה כי בשנה הקרובה היא תמשיך לפתח ולהשביח את נכסי הנדל"ן שבבעלותה ו/או לממש חלק מהם בהתאם לאסטרטגיית החברה. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך לפעול בניהול נכסי הנדל"ן שבבעלותה במהלך העסקים הרגיל. החלטות החברה בקשר להשקעותיה בהקמת פרויקטים חדשים ובהפניית משאבים לרכישות נכסים, עשויות להיות מושפעות ממספר פרמטרים הנובעים ממצב המשק, המצב הכלכלי והפיננסי של החברה, ובכללם זמינות מקורות אשראי והערכות לגבי הביקושים הצפויים לנדל"ן מסחרי בשנים הקרובות.

20.2. החברה תמשיך ותפעל להקמת פרויקט תוצרת הארץ המשלב תעסוקה, מסחר ומגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, ראו סעיפים 8.5.2, 9.6.4 ו-9.6 לעיל.

20.3. בנוסף וכאמור לעיל, החברה בוחנת באופן מתמיד את תיק הנכסים שלה ואת האפשרות לקדם תוכניות השבחה בהם. החברה מקדמת בפועל תוכניות השבחה בחלק מנכסיה המצויים בהליכי תכנון שונים, במטרה להוסיף זכויות ושימושים חדשים לנכסיה ובכלל זה, פרויקטים הכוללים עירוב שימושים.

20.4. הערכות החברה כאמור בסעיף 20 זה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הכולל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, לרבות האסטרטגיה של החברה ותכניות העבודה שלה. ייתכן כי בפועל הערכות ו/או כוונות החברה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית ו/או להשתנות כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות שינוי באסטרטגיה ו/או במדיניות ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, וכן גורמים יחודיים כגון שיקולים תקציביים, הקצאת משאבים בין היעדים השונים, ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

## 21. דיון בגורמי סיכון

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים:

21.1. סיכונים מאקרו כלכליים

21.1.1. **מצב המשק** - הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, מיתון כלכלי, העלאת יוקר המחיה, עליית מחירי הריבית למימון ולמשכנתאות או אירוע משמעותי במשק, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן

בארץ, להוביל לירידה בביקוש לדירות ולשטחים מסחריים ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, הן בתחום הנכסים המניבים והן בתחום הבנייה למגורים, וכן על רווחיותה של החברה.

בהקשר זה יצוין, כי למועד הדוח, אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעה, ככל שישנה, של השלכות אפשריות של יוזמות חקיקה שונות בתחום המשפט על מצב המשק.

21.1.2. **תלות במקורות מימון ושינוי לרעה בעלויות מימון** - פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים, שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים, עשויה להביא לפגיעה בתוצאות החברה וביכולת הפיתוח שלה. התייקרות מקורות המימון של החברה עשויה להשפיע על כדאיות ההשקעה בנכסים חדשים.

### 21.1.3. **סיכוני ריבית ומדד**

א. עליית שיעור הריבית במשק עשויה להשפיע על עלויות גיוס כספים עתידי של החברה, במידה והחברה תידרש לו לפי היקף ההשקעה בפרויקטים עתידיים. בהתאם, החברה תשקול את שיעורי התשואה בפרויקטים כאמור, על מנת שיגלמו את השינויים בעלויות המימון. כמו כן, חלק קטן מסך החוב של החברה הינו הלוואות לזמן ארוך ואשראי בנקאי הנושאים ריבית משתנה המושפעת משיעור הריבית במשק, כך ששינוי בשיעורי הריבית עשוי להשפיע על הוצאות המימון של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה.

ב. איגרות החוב של החברה, צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"). לפיכך, עלייה במדד עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון של החברה. מנגד, הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות אף הן למדד, כך שגידול בהכנסות כתוצאה מעלייה במדד יגרום להקטנת החשיפה בגין סיכון זה בטווח הארוך. לעניין זה ראו סעיף 1.3.1.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח זה.

ג. החברה חשופה לשינויים במדד תשומות הבנייה, אשר עשויים להשפיע על מחירי הבנייה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה או של חברות מוחזקות שלה, עם קבלנים לביצוע עבודות הקמה בבניית נכסים מניבים ו/או בנייה למגורים.

21.1.4. **שינויים בשער החליפין של מט"ח** - אחזקת הקרקע בסיאטל, והשקעת החברה בפיתוח הזכויות, מביאים לחשיפה לשינויים בשער הדולר של ארה"ב ("דולר"). להערכת הנהלת החברה, היא אינה חשופה באופן מהותי לשינויים בשער החליפין של הדולר לאור העובדה שלמועד הדוח, היקף הפעילות הצמודה לדולר אינה מהותית לכלל פעילות החברה.

21.1.5. **מצב ביטחוני ומדיני** - למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על המשק הישראלי, לרבות ענף הנדל"ן, ועשויה להיות לו השפעה על עסקי החברה כתוצאה מירידה בביקוש לנכסים מניבים והאטה במכירת דירות, ככל שתחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח.

21.1.6. **סיכוני סייבר** - במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים, בין היתר, לניהול נתוני שוכרים, לקוחות, תשלומים וכיו"ב, וכוללות מידע אישי ו/או סודי. מערכות המחשוב ומאגרי המידע, עלולים להיות חשופים לאירועי אבטחת מידע וסייבר, שמטרתם חדירה או פגיעה במערכות החברה, בשימוש התקין בהם או במידע השמור בהם. אירועי אבטחת מידע אלה עלולים לגרום לנזקים לחברה, לרבות פגיעה ברצף הפעילות, אובדן מידע או דליפת מידע רגיש והוצאות לשיקום המערכות.

21.1.7. החברה פועלת בסיוע יועצים מקצועיים לצמצום החשיפה לסיכונים אלו, לרבות בדרך של אבטחה של מערכות המחשוב מפני מתקפת סייבר והטמעת נהלי אבטחת מידע, ביצוע מעת לעת של מבדקי חדירה שממצאיהם טופלו, נערך סקר אבטחת מידע שעל בסיס ממצאיו ננקטו צעדים לשיפור אבטחת המידע והוקשחו אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים של החברה.

### 21.2. **סיכונים ענפיים**

21.2.1. **יזמות בתחום הנדל"ן** - ענף הנדל"ן המניב וענף הבנייה למגורים תומנים בחובם סיכונים של אי-עמידה ביעדי זמן מקוריים שנקבעו ובעלויות תקציב מתוכננות, בין היתר, בשל מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, מחסור מתמשך בחומרי גלם ו/או עליית מחירי חומרי הגלם.

21.2.2. **הרעה במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל** - ענף הנדל"ן המניב בישראל מושפע משינויים בביקושים, מצמיחה או האטה במשק הישראלי, מהיצעים של שטחים מסחריים ובניית שטחים מסחריים נוספים, מדיניות הממשלה וגופים ממשלתיים ועירוניים בתחומי התכנון והבנייה, שיווק קרקעות ומיסוי מקרקעין. הרעה בשוק הנדל"ן המניב בישראל, עשויה להביא לשחיקה בהכנסות החברה מדמי השכירות ולירידה בתפוסת הנכסים. כמו כן, הרעה כאמור עשויה להשפיע לרעה בין היתר, על השווי ההוגן של נכסי החברה ועל יכולתה לגייס אשראי מגופים פיננסיים. בנוסף, להתפתחויות בענף הקמעונאות/המסחר, לרבות תמורות בהתנהגות הצרכנים, דוגמת התגברות תרבות רכישות האונליין אשר משבר הקורונה גרם להאצתה, עשויה להיות השפעה מיוחדת על הביקוש לנכסי הנדל"ן של החברה, אשר בעיקרם מיועדים לפעילות קמעונאית ועל שוויים. באופן דומה, לתמורות בהתנהגות השוכרים בנכסים המיועדים לשימוש למשרדים, דוגמת העמקת תופעת העבודה-מרחוק אשר משבר הקורונה הביא גם להאצתה, עשויה להיות השפעה על נכסי הנדל"ן של החברה שהינם לשימוש משרדים, על הביקוש למשרדים ועל שוויים של נכסי הנדל"ן של החברה אשר מיועדים לשימוש זה.

21.2.3. **חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן** - בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - IFRS (IAS 40) ובהתאם להחלטת החברה, מוצג הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן בהתאם להערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד, ובשל כך הם עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

21.2.4. **שינויי חקיקה ואישורים מרשויות** - שינויים משמעותיים בחקיקה, לרבות בקשר עם היתרי בנייה, שינויים בתקנים ובחקיקת חוקי עזר עירוניים, הצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות, לרבות בתחום אישור תוכניות בניין עיר (תב"ע), ועיכובים בקבלת אישורים מהרשויות או אי קבלתם, לרבות היתרי בניה, רישיונות עסק, וכיו"ב עלולים להשפיע על רווחיות פרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאות החברה ורווחיותה.

21.2.5. **זמינות כוח אדם** - מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעמם מתקשרת החברה מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו ובמקביל לגרום לייקור עלויות העבודה. התייקרות עלויות הבנייה עשויות להשפיע על רווחיות הפרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאותיה ורווחיותה.

21.2.6. **רעידת אדמה** - במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה, בין היתר בשל אובדן הכנסות. למועד אישור הדוח, החברה מבטחת את נכסיה מפני סיכון של רעידת אדמה, כולל ביטוח אבדן דמי שכירות לתקופת שיפוי של 12 חודשים (בכפוף להשתתפות עצמית), בתנאים מקובלים בפוליסות מסוג זה.

### 21.3. סיכונים מיוחדים

21.3.1. **תלות בלקוח** – מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. עם זאת, התלות של החברה בה פחתה בשנים האחרונות. לאור הגידול בכלל הכנסות החברה, חל קיטון משמעותי בשיעור הכנסות הנובעות מהשכרת נכסים למגה. כך, בשנת 2022 הכנסות החברה מהשכרה למגה עמדו על כ-17% מסך הכנסות החברה<sup>46</sup>, כ-18% בשנת 2021, כ-24% בשנת 2020. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה השליטה במגה הוחלפה כך שלמועד אישור הדוח מגה הינה בשליטת קבוצת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ.

<sup>46</sup> על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בבעלות המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

21.4. להלן הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון כאמור על החברה. הערכת החברה משקללת את היקף הסיכון הגלום בגורם הסיכון ואת ההסתברות להתרחשותו:

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
<b>סיכוני מאקרו</b>		
	+	<b>מצב המשק</b>
	+	<b>תלות במקורות מימון ו/שינוי לרעה בעלויות מימון</b>
	+	<b>סיכוני ריבית ומדד</b>
+		<b>שינויים בשער החליפין של המט"ח</b>
	+	<b>מצב ביטחוני ומדיני</b>
+		<b>סיכוני סייבר</b>
<b>סיכונים ענפיים</b>		
	+	<b>יזמות בתחום הנדל"ן</b>
	+	<b>הרעה במצב שוק הנדל"ן בארץ</b>
+		<b>חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן</b>
	+	<b>שינויים בחקיקה ואישורים מרשויות</b>
+		<b>זמינות כח אדם</b>
	+	<b>רעידת אדמה</b>
<b>סיכונים ענפיים</b>		
	+	<b>תלות בלקוח</b>

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מוטי בן-משה  
יו"ר הדירקטוריון

ארתור לשינסקי  
ממלא מקום מנכ"ל, משנה למנכ"ל  
וסמנכ"ל כספים



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" ו/או "רבע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022.

### 1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

#### 1.1. כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לשנת 2022"). החברה הינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום השקעות והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). בנוסף, לחברה פעילות גם בתחום הבניה למגורים. לתיאור עסקי הקבוצה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות הקבוצה ובעסקיה בתקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

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

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

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

(2) **בנייה למגורים** - עיקר הפעילות בשלב זה מרוכזת על ידי חברת בת בבעלות מלאה - רבע נדל"ן היצירה בע"מ. לפרטים ראה סעיף 1.3.3 להלן.

לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 27 לדוח הכספי לשנת 2022.

### 1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

#### 1.3.1 שינויים עיקריים שחלו בסביבה הכללית<sup>1</sup>:

##### 1.3.1.1 כללי

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק הישראלי, ואשר הגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, עם ההסתגלות לחיים לצד מגיפת הקורונה ובהמשך עם סיום הצעדים שננקטו למיגור התפשטות נגיף הקורונה, התהפכה במהלך הרבעון השני לשנת 2022, וזאת בין היתר נוכח התרחשות מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, בישראל ובעולם, אשר הובילו בין היתר לעלייה חדה בשיעורי האינפלציה.

בחודשים ינואר ופברואר 2022, חלה עלייה בתחלואה בישראל בנגיף הקורונה (זן האומיקרון) וננקטו צעדים והגבלות על הציבור למניעת ההתפשטות, אשר הוסרו במהלך חודש פברואר 2022. בהתאם, למועד פרסום הדוח, ההתפתחויות בנוגע לווירוס הקורונה אינן מלוות בהגבלות שפוגעות בפעילות הכלכלית ולא ניכרה השפעה בעטיין על פעילות החברה.

הפעילות הכלכלית במשק הישראלי ממשיכה להיות איתנה, אך ישנם סימנים להאטה בקצב הצמיחה.

מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים לחודש פברואר 2023 ירד ב-0.2% ובמהלך 12 החודשים האחרונים (פברואר 2023 לעומת פברואר 2022) השלים עלייה של 4.5%. מדד מחירי תשומה לבנייה למסחר ולמשרדים לחודש פברואר עלה ב-0.3% ובמהלך 12 החודשים האחרונים השלים עלייה בשיעור של 4.6%. עיקר ההשפעה של מדד תשומות הבניה בשלב זה הינו על עלויות עתידיות של הבניה בפרויקט תוצרת הארץ וגלובל בפתח תקווה. לעלייה במדד תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על פרויקטים בביצוע עתידיים, כמפורט בסעיף 21.1.4 ג' לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

שיעור האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים שעד לחודש פברואר 2023 עמד על 5.2%. בחודשים ינואר ופברואר 2023 נרשמה עלייה של 0.3%-0.5% בהתאמה. בהתאם לתחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון הרביעי של 2023 צפוי לעמוד על 3.0% ובשנת 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2.0%.

לפרטים נוספים אודות הסביבה הכללית ראו סעיף 7 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

##### 1.3.1.2 השלכות עליית האינפלציה והריבית

בניסיון לרסן את האינפלציה החל בנק ישראל, בדומה לבנקים מרכזיים בעולם, להעלות את שיעור הריבית, והחל מהרבעון השני לשנת 2022 עלה שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ועד ל-4.25% בחודש פברואר 2023. בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2023, ברבעון הרביעי לשנת 2023 צפויה הריבית הממוצעת לעמוד על 4.0%.

עיקר התחייבויות של החברה הינן אגרות החוב שהנפיקה החברה, אשר צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד") וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 4 להלן. בנוסף, לחברה הלוואות בריבית משתנה צמודות פריים, בהיקף כולל של 572 מיליוני ש"ח.

העלייה במדד הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, מרבית נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך צמצום ההשפעה על תוצאות החברה והקטנת החשיפה בטווח הארוך. בתקופת הדוח העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסי הנדל"ן של החברה.

הגידול בהכנסות החברה משכירות נכסי נדל"ן היא אחת הסיבות שהביאה לעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו, כמפורט בסעיף 1.3.2.2 ובסעיף 1.8.3.2 (ג) להלן. יחד עם זאת, השווי ההוגן של נכסיה המניבים של החברה נקבע, בין היתר, גם בהתבסס על שיעור ההיוון של הנכסים. שיעורי ההיוון מושפעים, בין השאר, מהריבית חסרת הסיכון במשק, כך שעליית

<sup>1</sup> מקורות מידע בסעיף זה:

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

[בנק ישראל – החלטת הוועדה המוניתרית – פברואר 2023](#)

[בנק ישראל – דוח המדיניות המוניתרית – ינואר 2023](#)

[הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מדד המחירים לצרכן – פברואר 2023](#)

[הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מדד מחירי תשומות – פברואר 2023](#)

שיעור הריבית עשויה להשפיע על שיעורי ההיוון ובהתאם על שווי נכסיה המניבים של החברה. בשלב זה, שיעורי ההיוון בהערכות השווי של שמאי החברה, לא הושפעו משינויים שצוינו לעיל. כמפורט בסעיף 21.2.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח זה, לחברה חשיפה לשינויים בשווי נכסי הנדל"ן שלה המשפיעים על תוצאותיה.

לניתוחי רגישות לשינויים במדד, לרבות בהתאם לתחזית בנק ישראל לעלייה באינפלציה לשנת 2023, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

יצוין כי השפעה של כל 1% בשיעור האינפלציה השנתי בשנת 2023 תתבטא בעלויות מימון מהפרשי הצמדה על קרן וריבית אגרות החוב של כ-44 מיליוני ש"ח וכי עליה של 1% בשיעור ריבית, תביא לגידול של כ-10 מיליון ש"ח בהוצאות המימון (על בסיס הנתונים נכון ליום 31 בדצמבר 2022).

שיעור הריבית והאינפלציה למועד פרסום הדוח שחקו ועלולים להמשיך ולשחוק את אחד מיחסי הכיסוי של החברה שנקבעו על ידי חברת הדירוג (יחס כיסוי EBITDA להוצאות מימון) בעיקר נוכח העלייה בהוצאות המימון שנבעה מהפרשי הצמדה על קרנות אגרות החוב שטרם הגיע מועד פירעונן. נכון לשנת 2022 יחס זה עמד על 1, והפרשי הצמדה הסתכמו בסך של 229 מיליוני ש"ח וזאת לאור שיעור אינפלציה שנתי לשנת 2022 בשיעור של כ-5.3%. להערכת החברה, השחיקה ביחס כיסוי EBITDA להוצאות מימון עשויה להימשך גם בשנת 2023, יחד עם זאת, על פי הערכות החברה, תעמוד החברה ביחס כיסוי ארוך הטווח שנקבע על ידי חברת הדירוג לא יאוחר משנת 2024.<sup>2</sup>

יצוין כי בהתאם לתחזיות החברה ובהתבסס על מתודולוגיה רלוונטית של חברת הדירוג בבחינת יחס זה, במהלך השנים 2023 ו-2024, החברה מעריכה כי יחול שיפור ב-EBITDA בעיקר עקב עלייה בהכרה בהכנסה מפרויקטי המגורים בתוצרת הארץ ועלייה ב-NOI עקב שיפור תוצאות הפעילות בקניון TLV והשכרת יתרת השטחים של החברה הזמינים למועד זה.

לעמדת החברה מאחר שמדובר במגמה כלכלית המשפיעה על כלל החברות במשק הישראלי העוסקות בתחומי הפעילות של החברה ובראי ההשלכה על יחס הכיסוי שנקבע על ידי חברת הדירוג (להבדיל מיחסי כיסוי שהחברה התחייבה לעמידה בהם כלפי לווים), ומאחר שחברת הדירוג הגדירה אפשרות לפעולות דירוג שלילית במקרה של אי עמידה ביחסי הכיסוי לטווח ארוך, למועד זה אין השלכות משמעותיות הנובעות מאי העמידה ביחס הכיסוי האמור.

כמו כן יודגש, כי בצד בחינת יחס הכיסוי כאמור לעיל, החברה ממשיכה לפעול בהתאם ליעד המינוף שנקבע על ידי דירקטוריון החברה. בהקשר זה, החברה שומרת על יחס מינוף שלא יעלה על 55% בהתאם להחלטת הדירקטוריון, כאשר נכון ליום 31.12.2022 מינוף החברה עמד על שיעור של 54.6%.

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

לפרטים נוספים אודות השפעות אפשריות של השינויים האמורים ראו סעיף 21.1.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

**למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה, ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינן 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, ענפיות ועל השתלבותן אלה באלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולות והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של שינויים בשיעורי ריבית ואינפלציה על תוצאות החברה, יחסי הכיסוי של החברה, דירוג החברה, שיפור ב-EBITDA, וכיו"ב, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.**

<sup>2</sup> לפרטים ראו דיווח מיידי בקשר עם דירוג התאגיד מיום 22 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-112104).

1.3.2.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לקבוצה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T חניון גבעון וקרקע לפיתוח במתחם בצלאל בירושלים שנרכשה במהלך השנה). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ- 436.4 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ- 306.5 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 129.9 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. בנוסף לחברה זכויות בנכס בסיאטל, ראו סעיף 1.3.4 להלן.

שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2022, הינו כ- 96% (על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים של החברה).

**להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה<sup>3</sup>:**



**להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:**



<sup>3</sup> השווי כולל תוספות לנכסי נדל"ן להשקעה המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.

1.3.2.2. עלייה בשווי הוגן של נכסיה המניבים של החברה – במהלך שנת 2022 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה, ונרשמה עלייה בשווי הוגן של הנכסים בסך כולל של כ-396 מיליוני ש"ח לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון), מתוכם סך של כ-111 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי. העלייה בשווי הוגן בתקופה נבעה בעיקרה מהשבחת נכסי בחברה, בין היתר, כתוצאה מפעולות ותהליכים תכנוניים ו/או משפטיים שנקטה היברה ומתוספת זכויות הבניה, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וטיוב שוכרים בנכסים השונים של החברה ומעליית מדד המחירים לצרכן. עיקר עליית הערך ברבעון הרביעי בשווי הוגן נבעה מעליית השווי של קניון TLV וזאת כתוצאה מעליה בדמי השכירות בחוזים החדשים שנחתמו והתקדמות באכלוס של השטחים בקניון ועליית השווי בפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ כתוצאה מהתקדמות הבניה.

רווחי שערון	שווי ליום 31 בדצמבר 2022	שווי ליום 31 בדצמבר 2021	סוג שימוש בנכס
(במיליוני ש"ח)			
167	2,427	2,330	סופרמרקטים
48	388	343	חנויות ושטחי מסחר
81	2,240	2,154	מרכזי מסחר (קניונים)
21	429	406	משרדים
23	402	377	לוגיסטיקה
56	732	397	נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות
<b>396</b>	<b>6,618</b>	<b>6,007</b>	<b>סה"כ</b>

לפרטים אודות קבוצת הסופרים המושכרים למגה ראו סעיף 8.8.1 לפרק א' לדוח זה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.3.2 להלן וסעיף 1.3.2.2 לפרק ב' בדוח רבעון שני לשנת 2022 שפורסם ביום 16 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר 01-083997-2022) והאמור בביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

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

לפרטים בנוגע להסכם המימון של קניין TLV אשר נפרע במלואו בשנת 2021 והשלמת הליך הסרת השעבודים והבטוחות שהועמדו להבטחת ההלוואה האמורה שנפרעה במלואה בתקופת הדוח, ראו סעיפים 8.8.2 ז'-ח' בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

הערכת השווי של קניין TLV ליום 31 בדצמבר 2022 מצרפת לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי ראו סעיף 8.8.2 ט' בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

#### התייחסות לפערים בין ההנחות, האמדנים והתחזיות המהותיים שהונחו בבסיס הערכת שווי

בהערכת השווי לקניין TLV אשר צורפה לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2021 (להלן: "המועד הקובע") נקבע שווי הקניין בסכום של כ-1.7 מיליארד ש"ח. במסגרת הערכת שווי זו, הונח כי הקניין יאוכלס ברובו בטווח זמן של כשנתיים מהמועד הקובע.

נוכח התמשכות משבר הקורונה ועיכוב בפתיחת הקו האדום של הרכבת הקלה (נסיבות אקסוגניות לפעילות החברה), התקבלה החלטה להמשיך ולפעול בהתאם לאסטרטגיה של החברה ביחס לקניין TLV, שיושמה עוד בהליך טיוב השוכרים בקניין אשר החל בשנת 2020, ובתוך כך, הוחלט שלא להשכיר שטחים בקניין לשכירות ארוכת טווח בשכ"ד למטר הנמוך מיעדי שכה"ד הראויים לפי אסטרטגיית החברה.

לאור זאת, הואט קצב השכרת השטחים בקניין לטווח ארוך, ביחס לקצב החזוי בשומה.

בהקשר זה יצוין, כי השכרת שטחים לתקופת שכירות הקצרה משנה אינן נלקחות בחשבון בהערכת השווי, לרבות לעניין שיעור התפוסה.

בנוסף לכך, ההשלכות של הימשכות מגפת הקורונה ווריאנט האומיקרון בפרט, בעטיו הוטלו סגרים והגבלות וזאת עד חודש מרץ 2022, הביאו לכך שהתזרים הצפוי מפעילות החניון בקניין TLV היה נמוך מתחזית ההכנסות.

יצוין, כי לאי התממשות ההנחות שנחזו, כמפורט לעיל, לא היתה השפעה מהותית על השווי שנקבע בהערכת השווי, בין היתר, לאור השפעות מקצוות כגון עליית מחירי הנדל"ן ממועד הקובע לשומה.

1.3.2.4. **פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב** - בחודש אוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, בהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר וזאת על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. חלק החברה בפרויקט המשרדים בהיקף כולל של כ-29 אלף מ"ר הינו 100%. במהלך שנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. במהלך שנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט.

לפרטים נוספים, לרבות לעניין הסכם המימון שנחתם בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, ראו סעיף 1.3.3 להלן וההפניות שם וביאור א'18 (1) לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה. החברה זקפה בדוחותיה הכספיים המצורפים לדוח זה, סך של כ-14 מיליון ש"ח בגין עליית שווי המיחוסת לפרויקט המשרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.

1.3.2.5. **רכישת שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה** - בחודש מאי 2022 התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברה לרכישת 24 קומות משרדים בפרויקט המכונה "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, וזאת בתמורה לסך של כ-377 מיליון ש"ח, אשר תשולם במספר תשלומים.

במסגרת ההסכם רכשה החברה 24 קומות משרדים (קומות 7-30), המהוות כ-37,000 מ"ר (ברוטו) ו-161 מקומות חניה בקומת חניון 3. ככל שלא תאושר תכנית שיזם המוכר, המאפשרת, בין היתר, תוספת 2 קומות משרדים לבניין (קומות

29-30) ויתקבל היתר נוסף לצורך כך, וזאת בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("העסקה המשלימה"), תרכוש החברה 22 קומות משרדים בבניין (קומות 7-28) (כ-34,000 מ"ר (ברוטו)) והתמורה תעודכן לסך של כ-347 מיליון ש"ח. יצוין, כי בתקופת הדוח התקבלה הודעת המוכר, כהגדרתו בביאור 18א' (3) לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה, על התקיימות כל התנאים המתלים להשלמת העסקה. עוד יצוין, כי למועד דוח זה, התנאי לעסקה המשלימה, כהגדרתה לעיל (לבניית שתי קומות נוספות בבניין) טרם התקיים.

לפרטים נוספים אודות העסקה, תנאיה התמורה והמקרקעין, ראו סעיף 17.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה, ביאור 18א' (3) לדוחות הכספיים, ודיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-052161) וביום 18 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-095631) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.2.6. **רכישת זכויות ב"קמפוס בצלאל" בירושלים** - בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאינו צד קשור לחברה, המחזיק בזכות לחכירת משנה בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם, המצויה במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 30529 בירושלים, הידוע כ"קמפוס בצלאל" וזאת בתמורה לסך של 121.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. במתחם בנויים שני מבנים (המהווים את קמפוס בצלאל) בשטח בנוי כולל של כ-20 אלפי מ"ר ("הממכר").

בין בצלאל, אשר אמורה הייתה לפנות את הממכר ב-31 בדצמבר 2022, ובין החברה נחתמה תוספת להסכם לפיה יידחה מועד מסירת החזקה בממכר לידי החברה מיום 31 בדצמבר 2022 ליום 31 במרץ 2023 (בכפוף לתשלום בגין הדחייה).

לפרטים נוספים ראו סעיף 17.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה, ביאור 18א' (2) לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה, ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2022 (אסמכתא: 2022-01-060618) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



1.3.3 תחום הבניה למגורים

1.3.3.1 פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב "East&" - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "חברת המגורים בתוצרת הארץ") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים ופועלת להקמת פרויקט הכולל בין היתר, בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים. למועד הדוח, נחתמו 223 הסכמי מכר דירות, ולמועד פרסום הדוח, נחתמו 227 הסכמי מכר, ודירה אחת נמצאת בתהליכי רכישה, אשר אין וודאות שתשתכלל לכדי הסכם מכר מחייב. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר הבנייה מלא לפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 בפרק א' לדוח וביאור א'7(1) לדוחות הכספיים.

בשנת 2021 התקשרו החברה, חברת המגורים בתוצרת הארץ והשותפים בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט ("הסכם המימון החדש"), במסגרתו, בין השאר, נפרע המימון הקודם, הועמד מימון נוסף לפרויקט וכן הועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט. ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים להשלמת הסכם המימון החדש, ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה מכוח ההסכם בסך כולל של כ- 409 מיליון ש"ח, ששימשה לפירעון מלא וסופי של הסכם המימון הקודם במלואו. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, חלק ההלוואה לפרויקט המגורים בסך של כ-150 מיליון ש"ח מסווגת לזמן הקצר וחלק ההלוואה לפרויקט המשרדים בסך של כ-151 מיליון ש"ח מסווגת לזמן הארוך. לפרטים אודות הסכם המימון החדש ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.5 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה וביאורים א'14(2) ו-ב'14(2) לדוחות הכספיים.

1.3.4 הנכס בסיאטל

לפרטים ראו ביאורים א'7(5) ו-ב'18(4) לדוחות הכספיים וסעיף 11.3 בפרק א' לדוח.

1.4 הנפקה של אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

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

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

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

לפרטים נוספים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח. לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו חלק רביעי לפרק זה.

1.5. פירעון חלקי של קרן אגרות החוב, על פי תנאיהן

סכום הקרן שנפרע	מועד	אגרות חוב
227,034,850 ש"ח ע.נ.	31 במאי 2022	סדרה ה'
221,366,925 ש"ח ע.נ.	30 ביוני 2022	סדרה ט'
65,645,383 ש"ח ע.נ.	31 באוקטובר 2022	סדרה ח'

1.6. דירוג החברה ואגרות החוב

ביום 22 בנובמבר 2022 הודיעה מעלות על אשרור דירוג התאגיד בדירוג IAA עם אופק יציב. לפרטים נוספים ראה דוח הדירוג שפרסמה מעלות, שצורף לדיווח מיידי שפרסמה החברה באותו המועד (אסמכתא מס': 2022-01-112104). לפרטים נוספים אודות דירוג החברה ואגרות החוב של החברה ראה סעיף 4.4 ונספח ד' לפרק זה.

1.7. חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח

ביום 3 באפריל 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך 80,000 אלפי ש"ח (6.56 ש"ח למניה) אשר חולק ביום 18 באפריל 2022. לאחר תקופת הדוח, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד חד-פעמי בסך של 100 מיליון ש"ח בגין רווחי תקופות קודמות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה ודיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

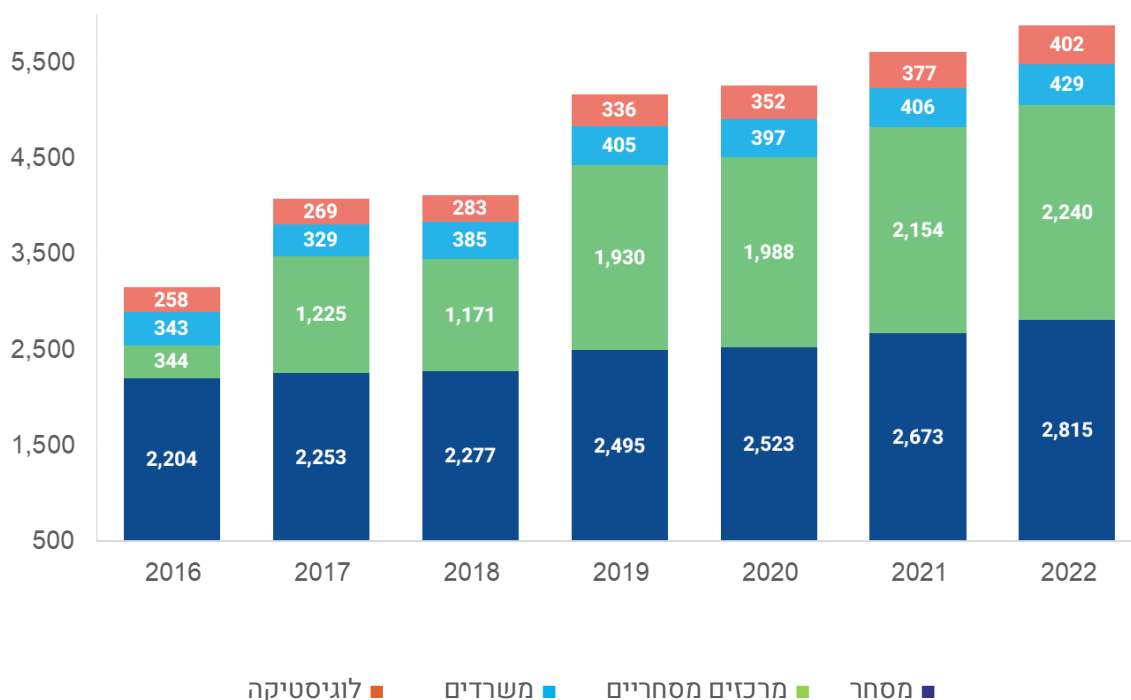
1.8.1. סקירת מדדי ביצוע על תחום הנדל"ן המניב - דוחות מאוחדים מורחבים

תפוסה (א)	NOI לתקופה	מתוך זה שווי זכויות	סך שווי בספרים	נתונים עיקריים של נכסי החברה (מיליוני ש"ח)
96%	162	163 <sup>(א)</sup>	2,815	נכסים מסחריים
92%	107	-	2,240	מרכזים מסחריים
94%	32	70	429	נכסי משרדים
100%	20	45	402	נכסי לוגיסטיקה
-	12	-	232	נכסים אחרים
<b>96%</b>	<b>333</b>	<b>278</b>	<b>6,118</b>	<b>סה"כ</b>

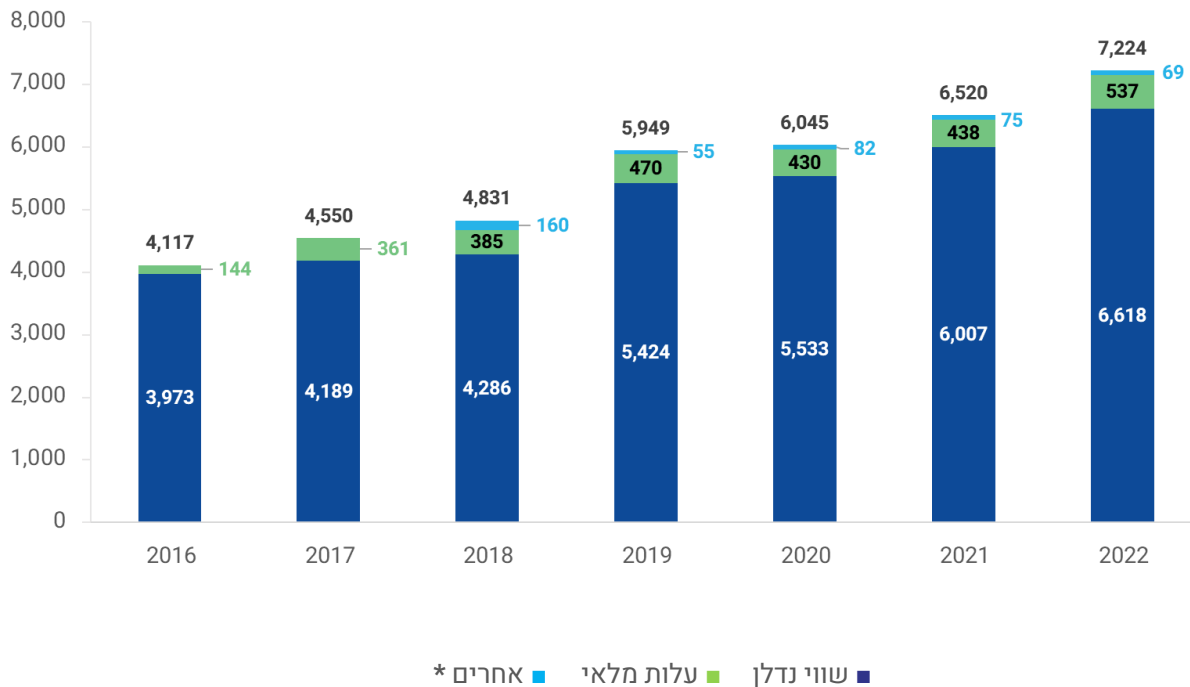
(א) על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים.

(ב) ברבעון השלישי לשנת 2022 בוצע שינוי ייעוד בגין הזכויות למגורים בפרויקט ברחוב עודד בתל אביב, בהתאם סווג הפרויקט כמלאי חלף נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראה ביאור א' (3) בדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח.

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



### צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



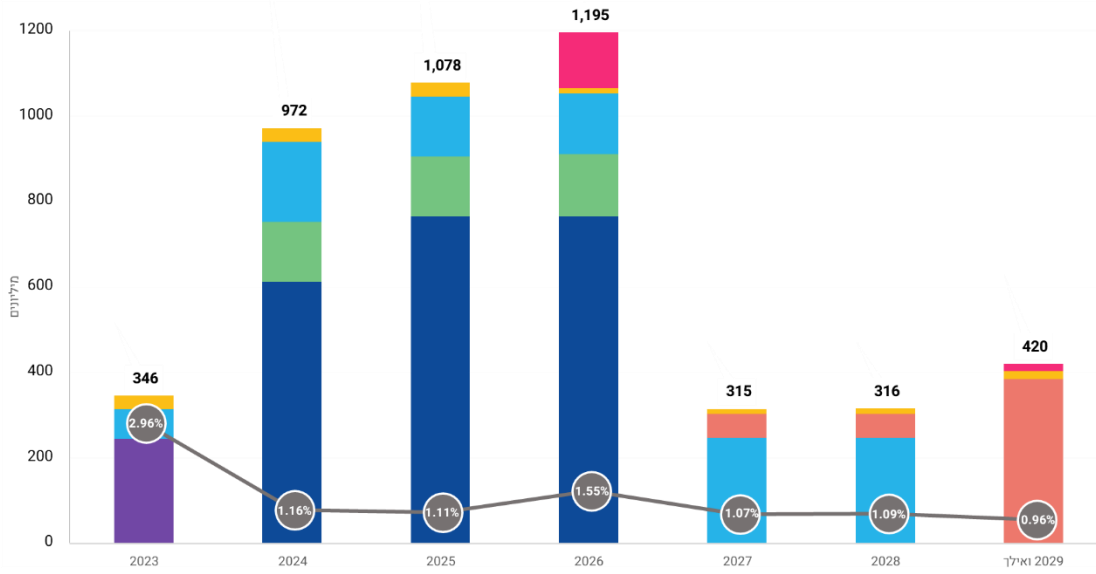
\* מוצג החל משנת 2018. כולל חניון גבעון (פרויקט B.O.T). בשנת 2018 נכללו נתוני חברת המגורים בפרויקט השוק הסיטונאי.

#### 1.8.2. ניהול מבנה החוב

לעניין גיוסי אגרות החוב שהשלימה החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.4 לעיל. לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 31 בדצמבר 2022 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ- 5.1 מיליארד ש"ח, מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.4 שנים והריבית המשוקללת הינה כ- 1.58% אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה מאוד בין היתר נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 3.8 מיליארד ש"ח.

בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על אימוץ יעד פיננסי לפיו יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 55% ("יעד היחס הפיננסי"). יצוין, כי על-פי הדוחות כספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה היחס האמור הינו כ- 54.6%. כן נקבע, כי ככל שהחברה לא תעמוד ביעד היחס הפיננסי, היא תבחן ביצוע הפעולות הנדרשות לשם עמידה ביעד היחס הפיננסי ובכללן גיוס הון, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים על פי דין ובכפוף לקיומם של תנאי שוק מתאימים במועד הרלוונטי.

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



● אגח סדרה ה ● אגח סדרה ו ● אגח סדרה ז ● אגח סדרה ח ● אגח סדרה ט  
● הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים ● הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים - תשלומי בלון<sup>(א)</sup>

(א) לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות הליווי לפרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון ראו בסעיף 1.3.3.1 לעיל, סעיף 15.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה וביאורים 14 א' (2) ו-14 ב' (2) לדוחות הכספיים.

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

## הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר 2022



● אגרות חוב ● הלוואות מבנקים

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

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

# NOI

## Net Operating Income

ה- NOI של הקבוצה כולל את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי. נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז 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 הכוללים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "NOI").

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
280,424 (*)	306,328	323,530	NOI
15,051	8,542	9,596	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
295,475	314,870	333,126	NOI חלק הבעלים

(\*) לאחר עדכון לא מהותי של מספרי השוואה.

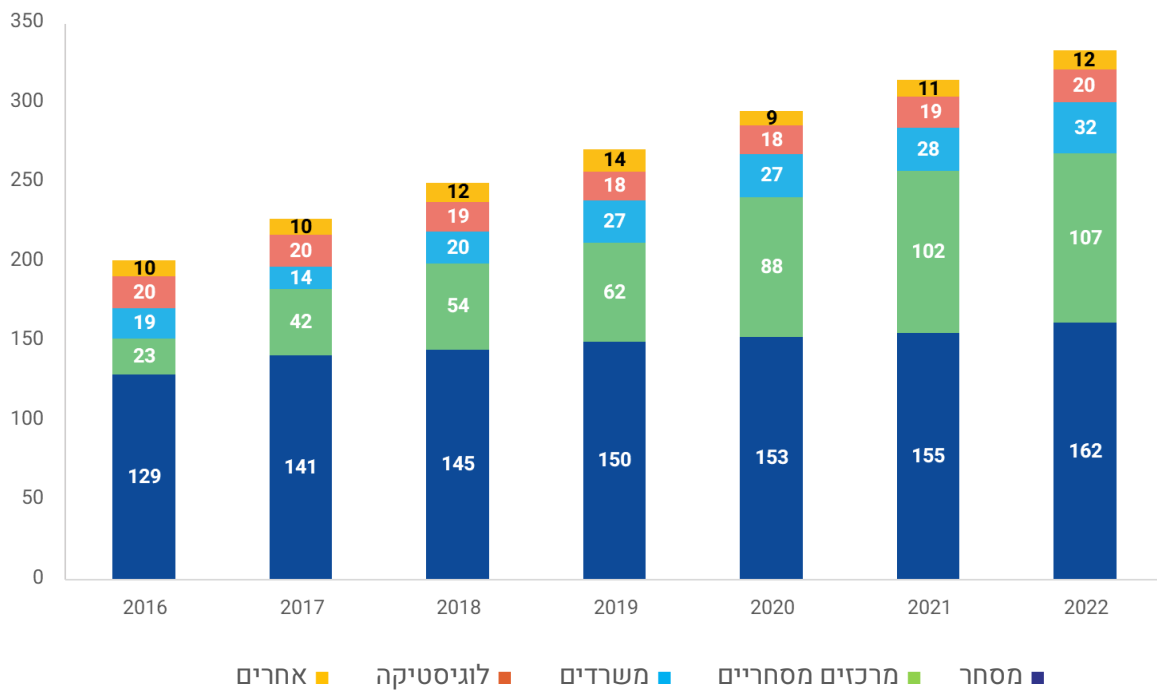
3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
68,674	78,666	80,874	NOI
2,546	2,048	2,267	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
71,220	80,714	83,141	NOI חלק הבעלים

### התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	NOI
75	79	80	81	82	84	84	83	NOI

NOI ברבעון הרביעי לשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 83 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת משיפור בתוצאות הסופרמרקטים ומרכזים מסחריים.

### פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



# CAP RATE

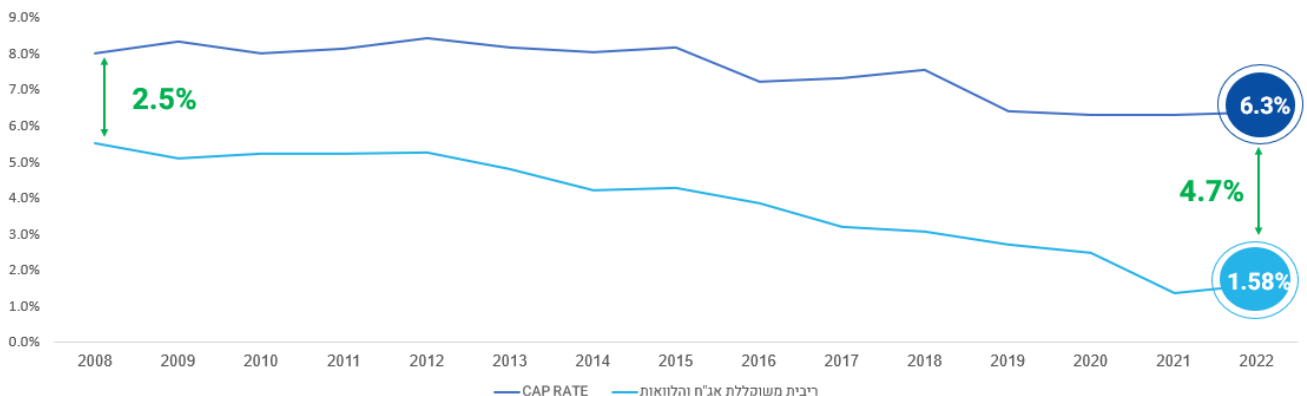
## תחשיב שיעור תשואה משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לשנת 2022
6,611,452	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי
75,855	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(1,058,822)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(422,735)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
5,205,750	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
333,126	NOI לשנת 2022
6.3%	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. לעניין הצגת FFO שנתי ראה סעיף 8.7.2 בפרק א' לדוח.

3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)			
78,168	150,821	95,141	<b>רווח נקי לתקופה (מאוחד)</b>
			התאמות
(19,879)	(114,848)	(110,769)	רווחי שיערוך
(24,478)	(37,879)	14,538	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,602	2,551	2,515	פחת והפחתות
8,716	53,424	24,098	נטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
(3,586)	(972)	(2,804)	נטרול הפסדי (רווחי) חברות בשליטה משותפת
1,454	2,286	1,938	נוסף - FFO של חברות בשליטה משותפת
(347)	(874)	(601)	ניכוי חלק המיעוט ב-FFO
<b>42,650</b>	<b>54,509</b>	<b>24,056</b>	<b>FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך</b>
19	9,306	36,443	בנטרול הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
(4)	(2,141)	2,816	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
<b>42,665</b>	<b>61,674</b>	<b>63,315</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה</b>
			התאמות נוספות
(8,985)	(4,942)	(6,222)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
1,807	-	-	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות, נטו
550	690	500	הוצאות שיווק
(758)	(763)	(2,083)	הוצאות מימון שהוצאו והווננו
659	1,011	3,676	התאמות אחרות
<b>35,938</b>	<b>57,670</b>	<b>59,186</b>	<b>FFO לפי גישת הנהלה<sup>(1)</sup></b>

(1) עליה ב-FFO של כ- 65% לעומת רבעון מקביל לשנת 2020 נובעת בעיקר עקב שיפור ב-NOI של הקבוצה, הכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ ועלייה בהכנסות מדיבידנד מהשקעות.



## European Public Real Estate Association

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

31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
2,678,286	3,030,003	הון עצמי איחוד יחסי
696,366	753,231	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
<b>3,374,652</b>	<b>3,783,234</b>	<b>EPRA NRV</b>
<b>288.58</b>	<b>310.12</b>	<b>EPRA NRV למניה (ש"ח)</b>

31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
2,678,286	3,030,003	הון עצמי איחוד יחסי
348,183	376,616	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
<b>3,026,469</b>	<b>3,406,619</b>	<b>EPRA NTA</b>
<b>258.80</b>	<b>279.25</b>	<b>EPRA NTA למניה (ש"ח)</b>

31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
2,678,286	3,030,003	הון עצמי איחוד יחסי
(299,179)	284,696	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
<b>2,379,107</b>	<b>3,314,699</b>	<b>EPRA NDV</b>
<b>203.44</b>	<b>271.72</b>	<b>EPRA NDV למניה (ש"ח)</b>

### 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.

### 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.

### מדד EPRA NDV

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

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר		
	2021	2022	
	אלפי ש"ח		
(א)	1,758,880	<b>2,074,383</b>	נכסים שוטפים
(ב)	5,795,488	<b>6,397,108</b>	נדל"ן להשקעה
(ג)	226,686	<b>145,617</b>	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(ד)	461,033	<b>416,923</b>	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	3,794,857	<b>4,461,077</b>	אגרות חוב
(ו)	2,676,809	<b>3,029,564</b>	סך הכל הון
	7,976,150	<b>8,902,016</b>	סך המאזן

(א) עיקר העלייה בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2021 נובעת מגידול במזומנים אשר התקבלו כתוצאה מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 1,013 מיליוני ש"ח, ממימוש אופציות למניות בתמורה לסך של כ- 125 מיליוני ש"ח. מנגד פרעה החברה במהלך שנת 2022 קרן בגין אגרות חוב (סדרה ה'), קרן בגין אגרות חוב (סדרה ח') וקרן בגין אגרות חוב (סדרה ט') וריביות מכלל סדרות אגרות החוב בסך כולל של כ- 628 מיליוני ש"ח, כמו כן מזומנים המוגבלים בסך של כ- 71 מיליוני ש"ח בגין פרויקט "תוצרת הארץ" שוחררו וכן קיטון במזומנים עקב השקעות בסך של כ- 102 מיליוני ש"ח בגין עסקת גלובל טאוורס, כ- 132 מיליוני ש"ח בגין רכישת בצלאל ועליה נטו של כ- 85 מיליוני ש"ח במלאי בעיקר עקב שינוי יעוד בפרויקט רחוב עודד.

(ב) העלייה בנדל"ן להשקעה נובעת בעיקר מעליית השווי בשנת 2022 בסך של כ- 386 מיליוני ש"ח, מהשלמת עסקת רכישת זכויות במתחם בצלאל אשר הגדילה את נכסי הנדל"ן בחברה והשקעות בגין פרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, בסך של כ- 102 מיליוני ש"ח, ומנגד חלה ירידה עקב שינוי ייעוד מנדל"ן להשקעה למלאי בגין פרויקט ברחוב עודד בתל אביב בסך של כ- 95 מיליוני ש"ח.

(ג) עיקר השינוי באשראי לזמן קצר ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2021 נובע מפרעון חלק מההלוואה בפרויקט המגורים בתוצרת הארץ.

(ד) עיקר השינוי בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משינוי שחל בעקבות קבלת הלוואות חדשות בשיעורי ריבית נמוכים יותר ומנגד מפירעון הלוואה למוסדות פיננסיים. לפרטים אודות היקף הלוואות הממוצע לזמן ארוך ולזמן קצר, ראה סעיף 15.6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

(ה) במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב, בדרך של הרחבות סדרה של סדרות אגרות חוב קיימות, בתמורה נטו בסך של כ- 1,013 מיליוני ש"ח. כמו כן, במהלך שנת 2022 פרעה החברה קרן בגין אגרות חוב (סדרה ה'), קרן בגין אגרות חוב (סדרה ח') וקרן בגין אגרות חוב (סדרה ט') בסך כולל של כ- 542 מיליוני ש"ח. לאור עליית המדד רשמה החברה בתקופת הדוח, הפרשי הצמדה על קרן אגרות החוב בסך כולל של כ- 229 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל וביאור 15 בדוחות הכספיים.

(ו) עיקר הגידול בהון העצמי נובע מתוספת בגין מימוש אופציות בתקופת הדוח בסך 125 מיליוני ש"ח מהרווח הכולל לתקופת הדוח בסך של כ- 308 מיליוני ש"ח וזאת כנגד קיטון הנובע מהכרזה ותשלום דיבידנד בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021	2022	
	(מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
				<b>הכנסות</b>
(א)	311,262	338,689	361,785	הכנסות משכירות
(ב)	-	43,952	63,864	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ג)	14,062	451,228	385,933	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	21,243	19,762	17,145	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	2,803	-	-	הכנסות אחרות, נטו
	<b>349,370</b>	<b>853,631</b>	<b>828,727</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
				<b>הוצאות ועלויות</b>
(ד)	27,483	43,385	51,889	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	2,144	35,703	46,299	עלות דירות שנמכרו
	3,495	4,747	8,870	מכירה ושיווק
	40,495	40,658	46,478	הנהלה וכלליות
	<b>73,617</b>	<b>124,493</b>	<b>153,536</b>	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
	<b>275,753</b>	<b>729,138</b>	<b>675,191</b>	<b>רווח מפעולות</b>
(ה)	(68,244)	(158,192)	(368,055)	הוצאות מימון
(ה)	25,034	131,929	25,175	הכנסות מימון
	<b>(43,210)</b>	<b>(26,263)</b>	<b>(342,880)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
	<b>232,543</b>	<b>702,875</b>	<b>332,311</b>	<b>רווח לפני מס</b>
(ו)	(44,852)	(146,202)	(35,621)	מסים על ההכנסה
	<b>187,691</b>	<b>556,673</b>	<b>296,690</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
	187,749	555,631	295,652	רווח המיוחס לבעלים
	(58)	1,042	1,038	רווח (הפסד) המיוחס למיעוט
	<b>187,691</b>	<b>556,673</b>	<b>296,690</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

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

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מהמרכזים המסחריים וחניון גבעון כתוצאה מעלייה בשיעורי התפוסה וגידול בדמי השכירות. יצוין, כי חלק מהעלייה בהכנסות כאמור, הושפעה גם מהעלייה במדד המחירים לצרכן, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.1.2 לעיל.
- (ב) החל מהרבעון הרביעי לשנת 2021 החברה מכירה בהכנסה מפרויקט תוצרת הארץ לאחר קבלת היתר בניה כולל. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2022 חתמה החברה על הסכמים למכירת 223 דירות בפרויקט.
- (ג) במהלך שנת 2022 ביצעו השמאים הערכות שווי לנכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ונרשמה עליית ערך בסך של כ- 386 מיליון ש"ח מתוכם כ- 111 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי, עיקר עליית הערך ברבעון הרביעי לשנת 2022 בשווי ההוגן נובעת מעליית השווי של קניון TLV וזאת כתוצאה מעלייה בדמי השכירות בחוזים החדשים שנחתמו והתקדמות באכלוס של השטחים בקניון ועליית השווי פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ כתוצאה מהתקדמות הבניה.
- (ד) עיקר העלייה בהוצאות אחזקת נכסים ומבנים לעומת התקופה המקבילה הינה בגין עלייה בפעילות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, שבחלקה הוטלו סגרים לאור מגפת הקורונה. בנוסף, החברה ביצעה עדכון הפרשות בסכומים לא מהותיים בהתאם להערכות המעודכנות של יועציה המשפטיים.
- (ה) הוצאות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקרן מעלייה בהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב בסך של כ-229 מיליוני ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-90 מיליוני ש"ח. כמו כן, החל ממועד הדוח ועד למועד אישורו עלה המדד בכ-1.1%. בנוסף, ברבעון הרביעי הציג תיק ניירות הערך שערך שלילי של כ-13 מיליוני ש"ח ובסה"כ בתקופה המצטברת נרשם שערך שלילי של כ-67 מיליוני ש"ח מול הרווח של 104 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשם שערך שלילי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-13 מיליוני ש"ח. כמו כן בתקופה המקבילה אשתקד הוכר רווח מפדיון מוקדם בגין פרעון הלוואת קניון TLV.
- (ו) המיסים על ההכנסה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהוצאות מסים בגין שנים קודמות אשר קוזזו בעיקר עקב הכנסות פטורות והשינויים במדד אשר השפיעו באופן משמעותי על הוצאות המס בגין השינויים בנדל"ן להשקעה.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021	2022	
	(מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
(א)	124,637	315,729	<b>305,037</b>	<b>תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת</b>
(ב)	(169,731)	(345,445)	<b>(277,308)</b>	<b>תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה</b>
(ג)	647,018	(393,869)	<b>561,046</b>	<b>תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>

(א) תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 305 מיליון ש"ח, לעומת כ-315 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, עיקר השינוי לעומת התקופה המקבילה נובע משיפור בתוצאות העסקיות של החברה, ומקבלת דיבידנדים ממכשירים פיננסיים.

(ב) השינוי בתזרימי המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 312 מיליון ש"ח, שעיקרם בגין השלמת רכישת זכויות בחטיבת קרקע ב"קמפוס בצלאל" בירושלים, וסך של כ- 120 מיליון ש"ח נטו בתיק ניירות הערך, ומנגד שוחררו כ-71 מיליון ש"ח מיתרות המזומנים המוגבלים, והוחזרו הלוואות לאחרים בסך של כ-37 מיליון ש"ח.

(ג) עיקר השינוי בתזרימי המזומנים מפעילות מימון נובע מקבלת תמורות בגין גיוס אגרות חוב בסך של כ- 1,284 מיליון ש"ח, הכולל שחרור פקדונות בנאמנות בגין אגרות חוב בסך של כ- 271 מיליון ש"ח, קבלת תמורה ממימוש אופציות בסך של כ- 125 מיליון ש"ח ומנגד מפירעונות של אגרות חוב בסך של כ- 542 מיליון ש"ח, וכן חלוקת דיבידנד בסך של כ- 80 מיליון ש"ח.

1.8.3.4. ניתוח תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי לפי הדוחות הכספיים המאוחדים

הערות והסברים	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
	2021	2022	
	(מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<b>הכנסות</b>
(א)	87,002	90,870	הכנסות משכירות
(ב)	39,093	24,260	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ג)	114,848	110,769	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	972	2,804	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	<b>241,915</b>	<b>228,703</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>הוצאות ועלויות</b>
	11,007	12,639	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	30,782	17,708	עלות דירות שנמכרו
	1,574	2,622	מכירה ושיווק
(ד)	10,742	13,733	הנהלה וכלליות
	<b>54,105</b>	<b>46,702</b>	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
	<b>187,810</b>	<b>182,001</b>	<b>רווח מפעולות</b>
(ה)	(29,268)	(69,023)	הוצאות מימון
(ו)	46,136	7,994	הכנסות מימון
	<b>16,868</b>	<b>(61,029)</b>	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
	<b>204,678</b>	<b>120,972</b>	<b>רווח לפני מס</b>
	(53,857)	(25,831)	מסים על ההכנסה
	<b>150,821</b>	<b>95,141</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
	150,419	95,018	רווח המיוחס לבעלים
	402	123	רווח המיוחס למיעוט
	<b>150,821</b>	<b>95,141</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>



### 1.8.3.5 . ניתוח תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי לפי דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מהמרכזים המסחריים וחניון גבעון כתוצאה מעלייה בשיעורי התפוסה וגידול בדמי השכירות. יצוין, כי חלק מהעלייה בהכנסות כאמור, הושפעה גם מהעלייה במדד המחירים לצרכן.
- (ב) החל מהרבעון הרביעי לשנת 2021 החברה מכירה בהכנסה מפרויקט תוצרת הארץ לאחר קבלת היתר בניה כולל. הקיטון ביחס לרבעון מקביל הינו בהתאם להתקדמות ההכרה בהכנסה מהפרויקט.
- (ג) ברבעון הרביעי לשנת 2022, שערכה החברה את נכסיה, עיקר השינוי הינו בגין שווי קניון TLV ופרויקט המשרדים בתוצרת הארץ, עיקר השערוך ברבעון המקביל אשתקד הינו בגין פרויקט המשרדים ברחוב תוצרת הארץ, בתל אביב.
- (ד) עיקר הגידול ברבעון הנוכחי נובע מעדכון ההפרשה לחובות מסופקים.
- (ה) הגידול בהוצאות המימון ברבעון, נובע בעיקרו מעליית מדד המחירים לצרכן אשר הגדיל את יתרת החוב הבלתי מסולקת לעומת השנה המקבילה אשתקד, שבה מדד המחירים לצרכן ירד. כמו כן, ברבעון הנוכחי היה שערוך שלילי של כ- 13 מיליון ש"ח בתיק ניירות הערך של החברה בהשוואה לשערוך חיובי בסך של כ-43 מיליון ש"ח רבעון מקביל.

## 2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

### 2.1. הדירקטוריון ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שני דירקטורים וזאת, בין השאר, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, היקף פעילותה ומורכבותה.

להערכת הדירקטוריון, לאחר שהובאו בפניו תצהירי הדירקטורים במסגרתם פירוט את השכלתם וניסיונם העסקי בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, חברי הדירקטוריון של החברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית למועד אישור הדוח הינם ה"ה יניב רוג, עודד נגר, אורי לזר, אלכס סורז'קו, ראובן אדלר וקובי נבון. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם ראה פירוט בתקנה 26 בפרק ד' לדוח (פרטים נוספים על התאגיד).

### 2.2. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים.

### 2.3. גילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דניאל שפירא, אשר החל לכהן כמבקר הפנימי של החברה ביום 16 באוגוסט 2016. המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ- 30 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות ומתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות").

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.

המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד בחברה נוסף על הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה, למעט כהונה כמבקר הפנימי של חברות נוספות בקבוצת אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה. אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה כאמור.

המבקר הפנימי נותן שירותים חיצוני לחברה.

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ביום 11 באוגוסט 2016 ועל ידי הדירקטוריון ביום 16 באוגוסט 2016. באישור המינוי הסתמכו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בין היתר, על כישוריו וניסיונו המקצועי כאמור לעיל.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי היא תכנית עבודה שנתית ורב שנתית לשלוש שנים. תכנית העבודה נערכת בהתאם להערכת המבקר הפנימי לגבי הסיכונים הפוטנציאליים הקיימים, נושאי ביקורת שוטפים ובקשות מיוחדות של ממלא מקום המנכ"ל או יו"ר הדירקטוריון. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה הנם המבקר הפנימי, מ"מ מנכ"ל החברה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אשר אליהם מוגשת התוכנית לאישור. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכניות העבודה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי מתייחסת גם לחברות מוחזקות מהותיות של החברה.

היקף העסקת המבקר הפנימי וצוותו בשנת 2022 היה 510 שעות עבודה, בתעריף שעת. היקף ההעסקה נקבע בהתאם לנדרש באופן סביר למימוש תוכנית הביקורת לשנת 2022, ובהתייחס למספר דוחות הביקורת אשר נערכו בשנה זו

ולמורכבותם. שכר הטרחה בגין ביקורת הפנים לשנת 2022 הסתכם לסך של כ-100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. להערכת הדירקטוריון, הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי לא מושפעת ממתכונת התגמול.

בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, הוא ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הניח את דעתו כי המבקר הפנימי ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים כאמור, על יסוד הצהרתו של המבקר הפנימי.

למבקר הפנימי גישה מלאה לכל מידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת למערכות המידע של החברה וחברות מוחזקות שלה, לרבות נתונים כספיים.

בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, הגיש המבקר הפנימי 4 דוחות בכתב בימים 3 בנובמבר 2022, 6 בנובמבר 2022, 29 בדצמבר 2022 ו-5 בפברואר 2023. דוחות המבקר הפנימי נמסרו להנהלת החברה, חברי ועדת הביקורת ויו"ר הדירקטוריון. דוחות המבקר הפנימי נדונו בדיונים בוועדת הביקורת שהתקיימו ביום 24 בנובמבר 2022, ביום 5 בינואר 2023 וביום 26 במרץ 2023.

להערכת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הנם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

#### 2.4 גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של החברה והחברות המאוחדות הינם זיו האפט (BDO).

להלן פירוט שכר הטרחה הכולל ששולם לרואה החשבון המבקר בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה, לפי עיתוי מתן השירות:

2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
660	708	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת
414	524	שירותים אחרים שהינם במהותם שירותי ייעוץ, מס ושונות
<b>1,074</b>	<b>1,232</b>	<b>סה"כ</b>

שכר טרחה נקבע בשיטה גלובלית (על סמך היקף שעות צפוי) ומאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצותיה של ועדת הביקורת.

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

#### 3.1. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

3.1.1. בהמשך לאמור בסעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוחות הכספיים של החברה לרבעון ליום 30 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-114537), פרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2023 תשקיף מדף לתאריך 28 בפברואר 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-018340).

3.1.2. לאחר תקופת הדוח, מונה מר ארתור לשינסקי כממלא מקום מנכ"ל ומשנה למנכ"ל החברה, בנוסף לתפקידו כסמנכ"ל הכספיים של החברה. לפרטים נוספים, ראה הדיווח המידי של החברה המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.1.3. לאירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

#### 3.2. תרומות החברה בתקופת הדוח

היקף תרומות החברה בתקופת הדוח עמד על 122 אלפי ש"ח, מתוכם נתרמו לעמותת "למענכם מפליא לעשות" סך של 111 אלפי ש"ח בשני תשלומים שונים. למיטב ידיעת החברה לא קיימים קשרים בינה ו/או דירקטור בחברה, מנכ"ל החברה, בעל השליטה בה ו/או קרוביהם לבין העמותה.

לאחר תקופת הדוח החברה תרמה סך של 1 מיליון ש"ח לעמותת "אשל חב"ד (ע"ר)" ("העמותה"). יצוין כי נכון למועד הדוח, מר מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, מכהן בהתנדבות כיו"ר חבר הנאמנים של מיזם, אשר פועל יחד עם העמותה ובשיתוף עם משרד הרווחה תחת השם 'המיזם הלאומי לביטחון תזונתי' ("המיזם"). כפי שנמסר לחברה, מר בן-משה אינו מקבל טובת הנאה מהמיזם או תגמולים כלשהם מהמיזם, ופעילותו הינה פילנתרופית בלבד. כמו כן, קיימים קשרים זניחים בין העמותה לבין חברות בבעלותו של מר בן-משה. בישיבתה מיום 26 במרץ 2023 אישרה וועדת הביקורת כי לא מתקיים עניין אישי של בעל השליטה באישור התרומה.

#### 3.3. אומדנים חשבונאים קריטיים

ראו ביאור 27' לדוחות הכספיים השנתיים.

#### 4. חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

4.1. אגרות החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

אגרות חוב (סדרה ט*)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	
מרץ 2021, ינואר 2022	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021, מרץ 2022	אוקטובר 2013, ינואר 2014, ספטמבר 2016	<b>מועד הנפקה</b>
204.777 (ה)	485 (ד)	137.665 (ג)	181.05 (ב)	121.724 (א)	<b>סך שווי נקוב במועד הנפקה</b>
459.8	962.8	387.7	1,961.3	227.0	<b>ע.נ. נומינלי</b>
495.2	1,038.0	423.8	2,144.1	244.3	<b>ע.נ. צמוד מדד</b>
519.3	1,054.5	415.5	2,227.3	244.4	<b>ערך בדוחות הכספיים</b>
2.8	2.5	0.6	3.9	0.7	<b>ריבית שנצברה</b>
406.6	1,012.3	420.5	2,107.8	246.9	<b>שווי בורסאי</b>
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	<b>סוג הריבית</b>
1.15% (י)	1.42% (ט)	1.6% (ח)	2.15% (ז)	3.3% (ו)	<b>ריבית נקובה</b>
0.52%	0.96%	2.38%	0.71%	3.18%	<b>ריבית אפקטיבית (יא)</b>
ראה פירוט בהערה (טז)	ראה פירוט בהערה (טו)	ראה פירוט בהערה (יד)	ראה פירוט בהערה (יג)	ראה פירוט בהערה (יב)	<b>מועדי תשלום הקרן</b>
מידי 6 חודשים ביום 30.6 בכל אחת מהשנים 2021 - 2035 וביום 31.12 בין השנים 2021 - 2034 (כולל)	מידי 6 חודשים ביום 31.10 ו- 30.4 בין השנים 2019 - 2028	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2017 - 2026	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2017 - 2026	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2014 - 2022 וביום 31.5.2023	<b>מועדי תשלום הריבית</b>
<b>קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן</b>					
בגין חודש פברואר 2021	בגין חודש פברואר 2019	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש ספטמבר 2013	<b>בסיס הצמדה</b>
לא	לא	לא	לא	לא	<b>המרה למניות</b>
ראה פירוט בהערה (כא)	ראה פירוט בהערה (כ)	ראה פירוט בהערה (יט)	ראה פירוט בהערה (יח)	ראה פירוט בהערה (יז)	<b>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה</b>
סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה לא מהותית	<b>מהותיות</b>
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	מעלות AA-	<b>דירוג עדכני</b>
אין	ראו סעיף 4.2.3 (ז) להלן	ראו סעיף 4.2.2 (ח) להלן	אין	אין	<b>נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב</b>
כמפורט בסעיף 4.2.4 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.3 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.2 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.2 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.1 להלן.	<b>אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים</b>

- (א) בחודש אוקטובר 2013 הונפקו 121.724 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה) של החברה, ובחודש ינואר 2014 הונפקו 265.5 מיליון ש"ח ע.נ. במסגרת הצעת רכש חליפין עם אגרות חוב (סדרה ב). בחודש ספטמבר 2016 הורחבה הסדרה ב-261.447 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש דצמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-433.684 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובחודש ינואר 2021 הורחבה הסדרה ב-348.3 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים. בחודש יוני 2021 הורחבה הסדרה ב-328.350 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש ספטמבר 2021 הורחבה הסדרה ב-466.776 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש מרץ 2022 הורחבה הסדרה ב-428.939 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ג) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, בחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.
- (ד) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.נ. וב-111.7 מיליון ש"ח ע.נ., בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים, בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב-150 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף ובחודש אוקטובר 2021 הורחבה הסדרה ב-261 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.
- (ה) בחודש מרץ 2021 הונפקו 204.777 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. בחודש ינואר 2022 הורחבה הסדרה ב-476.352 אלפי ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ו) בתנאי אגרות החוב (סדרה ה) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה) ו/או קיטון בהון העצמי. לעניין זה ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-125497).
- (ז) בתנאי אגרות החוב (סדרה ו) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ו) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.
- (ח) בתנאי אגרות החוב (סדרה ז) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ז) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.
- (ט) בתנאי אגרות החוב (סדרה ח) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.
- (י) בתנאי אגרות החוב (סדרה ט) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ט) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.
- (יא) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.
- (יב) 4 תשלומים בסך של 7.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2021 ו-2 תשלומים בסך של 35% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב-31 במאי של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023.
- (יג) תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו-2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2.1. אגרות חוב (סדרה ה) - 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 הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים:**

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022	אמות מידה פיננסיות
3,030 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 700 מיליון ש"ח
34.0%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.5	היחס בין החוב הפיננסי נטו <sup>(*)</sup> של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות -** לחברה אפשרות לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, בשעבוד ראשון בדרגה, "נכסים מותרים", כהגדרתם בשטר הנאמנות, חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

ג. **התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף -** החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה) או בתנאי שבד בבד תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה) באותה דרגה, פרי פסו.

ד. **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 ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 800 מיליון ש"ח. במקרה בו יצרה החברה שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף (ב) לעיל, לא תחול המגבלה האמורה לעיל.

ה. **מגבלות על הרחבת סדרה -** החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ה) אם הרחבת הסדרה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ה) כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה), בדרגה אחת או יותר.

ו. **עילות לפירעון מיידי -** שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה) כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) ירידה בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה, מתחת ל-20% מזכויות ההצבעה בחברה, ויש בעל מניות אחר שמחזיק שיעור גבוה יותר מזכויות ההצבעה בחברה, לתקופה העולה על שלושה חודשים ולמעט אם התקבלה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה); (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות.

ז. **מנגנון Cross Default -** בשטר הנאמנות נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה הועמדה לפירעון מיידי, ובלבד שהסכום הכולל שהועמד לפירעון מיידי כאמור הינו בהיקף העולה על 100 מיליון ש"ח; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות.



4.2.2. אגרות חוב (סדרה ו) ואגרות חוב (סדרה ז) - 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 הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022	אמות מידה פיננסיות
3,030 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%
10.5	היחס בין החוב הפיננסי נטו <sup>(א)</sup> של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם: 431 מיליון ש"ח השווי הבטוחות: 504 מיליון ש"ח	יחס הלוואה לבטוחה - <b>סדרה ז בלבד</b> - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה (" <b>הערך המתואם</b> "), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ז) כשהוא מוכפל ב- 0.85 (" <b>השווי הבטוחתי</b> "). <sup>(ב)</sup>

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 31 בדצמבר 2022 של הנכסים קריית השרון ובאר טוביה וכן הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2022 של יתר הנכסים המשועבדים ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2022, שהתקבלו ממעריך השווי

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

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** - לחברה אין אפשרות לשעבד נכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. יחד עם זאת, **ביחס לסדרה ז בלבד** - אם בחלוף שני רבעונים עוקבים רצופים וזאת עד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני מביניהם, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה, אזי החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, תוך שישים (60) ימים מועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, על פי סעיף 7.4 לשטר הנאמנות (סדרה ז), בשינויים המחויבים, באופן שלאחר ההוספה ו/או החלפה של הבטוחות, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה.

ג. **התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף - סדרה ו בלבד** - החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב

(סדרה ו) או בתנאי שבד בבד תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו) באותה דרגה, פרי פסו, או בתנאים אחרים כמפורט בסעיף 6.5.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ו).

ד. **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 ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1 מיליארד ש"ח.

ה. **מגבלות על הרחבת סדרה** - החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל שמתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור), בנוסף, הרחבת סדרת אגרות החוב תהא מותנית בכך שלא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר, ובהמצאת אישורים מהחברה לנאמן כאמור בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

**בסדרה ז בלבד** - בנוסף להגבלות על הרחבת סדרה כאמור, החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ז) אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה, ככל שיתווספו, לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). ובכפוף להוראות סעיף 7.4 ו-7.6 לשטר הנאמנות (סדרה ז).

ו. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות 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 (סדרות ו' ו-ז'); (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (סדרות ו' ו-ז).

ז. **מנגנון Cross Default** - בשטר הנאמנות 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.

ח. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה - סדרה ז בלבד** - להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז), משועבדים למועד פרסום הדוח 21 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).<sup>4</sup> הנכסים כוללים 50% מהזכויות במרכז המסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה, הנכס בבאר טוביה המשמש ללוגיסטיקה ו-19 נכסים שמרביתם מיועדים ומשמשים להפעלת סופרמרקטים ומושכרים לשוכרים, וחלקם למסחר/משרדים ומושכרים לשוכרים.

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס<sup>5</sup>, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ז) תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

לפרטים בדבר הוראות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות (סדרה ז) 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

<sup>4</sup> הנכסים הינם: (1) 50% מהזכויות במרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה, (2) נכס ברחוב ההסתדרות 104, שכונת נאות שושנים, חולון; (3) נכס בצומת הרחובות ירושלים וברודצקי, מרכז העיר, נתניה; (4) נכס בשדרות העצמאות 10, שכונת בית וגן, קרית אתא; (5) נכס ברחוב ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון; (6) נכס ברחוב הראל 2-4 פינת רח' מרכוס, רמת החייל, תל אביב; (7) נכס ברחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד (8) נכס ברחוב מבצע סיני 20, שכונת רמת יוסף, בת ים; (9) קרית אוננו, (10) שיכון ותיקים רעננה, (11) מרכז לוגיסטי בבאר טוביה (12) כפר שלם תל אביב, (13) קרית שלום תל אביב, (14) הר יונה נצרת עילית, (15) בית"ר עילית, (16) שכונה ג' אשדוד, (17) בית אליעזר חדרה, (18) תל אביב הדר יוסף, (19) בית הטיילת ירושלים, (20) פרס נובל ראשון לציון, (21) נווה עמל הרצליה.

<sup>5</sup> ביחס לנכס בבאר טוביה נרשמו השעבודים על זכויותיה של מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ובנכס האמור בס"ק (19) בהערת שוליים 4 לעיל - רשומים שעבודים אלה על זכויותיה בנכס של בעלת השליטה בחברה, אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בנוסף לשעבוד זכויותיה החוזיות של החברה בנכס כמפורט בשטר הנאמנות (סדרה ז) לרבות התוספות לו.

מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת 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). במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז).

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ז) לרבות התוספות לו, נספח ב' לדוח הדירקטוריון והערכות שווי לנכס בבאר טוביה ולנכס מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה, המצורפות לדוח זה.

#### 4.2.3. אגרות חוב (סדרה ח) - 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 הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022	אמות מידה פיננסיות
3,030 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%
10.5	המצטבר בארבעה הרבעונים NOI היחס בין החוב הפיננסי נטו <sup>(א)</sup> של החברה לבין ה- האחרונים, לא יעלה על 14

אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: מיליון ש"ח 1,055 השווי הבטוחתי: מיליון ש"ח 1,286	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"). <sup>(ב)</sup>

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** - לחברה אין אפשרות לשעבד לנכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. יחד עם זאת, אם בחלוף שני רבעונים עוקבים רצופים וזאת עד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני מבניהם, לא תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה במועד הבדיקה, אזי החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, תוך שישים (60) ימים ממועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, הכל על פי סעיף 7.4 לשטר הנאמנות (סדרה ח) באופן שלאחר ההוספה החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה.

ג. **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 ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1.05 מיליארד ש"ח ובכפוף לתנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח) לפירעון מיידי; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות

הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח); (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (סדרה ח).

ד. **מגבלות על הרחבת סדרה** - החברה תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל ש: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור); (2) הרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ח) כפי שיהא לפני מועד הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר; (3) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו ערב הרחבת הסדרה (לאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת) החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח); (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (סדרה ח). בנוסף, החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ח) אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה, ככל שיתווספו, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). ובכפוף להוראות סעיף 7.4 ו-7.6 לשטר הנאמנות (סדרה ח).

ה. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות (סדרה ח) 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 ח); (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ח).

ו. **מנגנון Cross Default** - בשטר הנאמנות (סדרה ח) 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 ח).

ז. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה** - להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח), משועבדים למועד פרסום הדוח 37 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח)<sup>6</sup>. הנכסים כוללים נכסים המשמשים לסופרמרקטים, מסחר, משרדים ותחנת תדלוק זעירה ומושכרים לשוכרים. על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס<sup>7</sup>, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. נכון למועד פרסום הדוח, השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ח) תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. בתקופת הדוח, הועבר סך של 54.8 מיליון ש"ח, המהווה את יתרת כספי תמורת הרחבות הסדרה מחודש

<sup>6</sup> הנכסים הינם: (1) נכס במפגש הרחובות הסיבים ודרנגר טובה ושמשון, "רמת סיב", פתח תקווה; (2) נכס ברחוב אהרון בקר 8, תל ברוך צפון, מיקדו סנטר, תל אביב; (3) נכס ברחוב לה גרדיה 76, תל אביב; (4) נכס ברחוב לסר אורי 12, סופר מרקט-מגדלי דוד, תל אביב; (5) נכס ברחוב שטמפפר 73, פינת רח' מכבים מס' 1 ורח' אביאל, פתח תקווה; (6) נכס ברחוב קהילת ציון פינת רח' מנחם בגין 1, עפולה; (7) נכס ברחוב דרך מנחם בגין 96, שכונת עמישב, פתח תקווה; (8) נכס ברחוב אבן גבירול 30, תל אביב; (9) נכס ברחוב עמק דותן 23, מליבו סנטר, מודיעין; (10) נכס בגני אביב, לוד; (11) נכס בשדרות יחזקאל 2, אחוזת ברכפלד, מודיעין עילית; (12) נכס בפינת רח' בשמת ו- רח' עמק איילון, שוהם; (13) נכס ברחוב עתיר ידע 2, סניף מגה יכון, כפר סבא; (14) נכס ברחוב עמק בית שאן 29, מודיעין; (15) נכס ברחוב הסביון 40, רכסים; (16) נכס ברחוב מעלה יותם דרך יותם פינת שד' ארגמן, אילת; (17) נכס ברחוב בן זכאי פינת רח' בן קיסמא, אלעד; (18) הנכס באופנהיימר תל אביב; (19) הנכס במרכז רעננה; (20) הנכס במתחם אדמירלטי חיפה; (21) בת גלים חיפה; (22) הנכס בקרית גת; (23) הנכס בגיבורי ישראל (24) רמת אביב ג' תל אביב, (25) שערי העיר רחובות, (26) הנכס בשטמפפר, מרכז העיר נתניה, (27) הנכס בזבולון, קרית אתא, (28) הנכס בצומת הרח' הרצל והרא"ה, רמת גן, (29) הנכס ברח' יוצמן בתל אביב, (30) הנכס במגדלי כרמל, חיפה (31) הנכס בנוף ים הרצליה, (32) הנכס בנס ציונה, (33) הנכס ברוך, כפר סבא, (34) הנכס בשרונה רחובות, (35) הנכס בנאות ח"ן, חדרה, (36) הנכס בנאות אפקה, תל אביב, (37) הנכס בנווה אביבים תל אביב.

<sup>7</sup> בנכס האמור בס"ק (16) בהערת שוליים 6 לעיל - נרשמו שעבודים אלה על זכויותיה בנכס של בעלת השליטה בחברה, אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בנוסף לשעבוד זכויותיה החוזיות של החברה בנכס כמפורט בשטר הנאמנות (סדרה ח).

אוקטובר 2020 וחודש אוקטובר 2021, מחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לחברה, וזאת לאחר שהושלם רישום השעבודים על נכסי מקרקעין כנדרש.

לפרטים בדבר הוראות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות (סדרה ח') 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 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). במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ח'), למעט הוספת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות. לעניין הבטוחות שנוספו ראו סעיף ז' לעיל וכן ה"ש 8 לעיל.

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ח') לרבות התוספות לו, ונספח ג' לדוח הדירקטוריון.

#### 4.2.4. אגרות חוב (סדרה ט) - 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 הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022	אמות מידה פיננסיות
3,030 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 (במיוחד) נטו <sup>(*)</sup> של החברה לבין ה-NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** - לחברה אין אפשרות לשעבד נכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

ג. **התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף** - החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט) או בתנאי שבד בבד תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט) באותה דרגה, פרי פסו, או בתנאים אחרים כמפורט בסעיף 6.5.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ט).

ד. **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 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ט), לא יפחת מסך של מיליארד ומאתיים מיליון ש"ח ובכפוף לקיום כל התנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ט) לפרעון מיידי ולא תתקיים עילת פרעון מיידי כאמור כתוצאה מהחלוקה; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ט), 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 ט).

ה. **מגבלות על הרחבת סדרה** - החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל שמתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי (לרבות כתוצאה מהרחבה כאמור). בנוסף, הרחבת סדרת אגרות החוב תהא

מותנית בכך שלא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר, ובהמצאת אישורים מהחברה לנאמן כאמור בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

1. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות (סדרה ט) כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) ירידה בשיעור ההחזקה של מר מוטי בן משה, מתחת ל-30% (ובמקרה של דבוקת שליטה, מר בן משה יחזיק מתחת ל-50% מדבוקת השליטה) ויש בעל מניות אחר שיחזיק בשיעור גבוה ממנו בהון המניות, אלא אם התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט); (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות.

2. **מנגנון Cross Default** - בשטר הנאמנות 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.

#### 4.3 פרטים בדבר הנאמנים לאגרות החוב

##### 4.3.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות ו', ז')

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	<b>שם חברת הנאמנות</b>
דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן	<b>שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות</b>
03-5544553	<b>טלפון</b>
03-5271451	<b>פקס</b>
hermetic@hermetic.co.il	<b>דוא"ל</b>
דרך ששת הימים 30 (מגדל צ'מפיון, קומה 13), בני ברק 5120261	<b>כתובת למשלוח דואר</b>

##### 4.3.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות ה', ח')

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

##### 4.3.3 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט')

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	<b>שם חברת הנאמנות</b>
רו"ח רמי סבטי	<b>שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות</b>
03-6374354	<b>טלפון</b>
03-6374344	<b>פקס</b>
office@mtrust.co.il	<b>דוא"ל</b>
דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001	<b>כתובת למשלוח דואר</b>

4.4. דירוג אגרות החוב של החברה – ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

לדוח הדירוג העדכני של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ה' עד ט'), ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בנובמבר 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-112104). דוחות הדירוג כלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

27 במרץ 2023

**מוטי בן-משה**  
יו"ר הדירקטוריון

**ארתור לשינסקי**  
ממלא מקום מנכ"ל  
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

**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		
2021	2022	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
		<b>נכסים שוטפים:</b>
254,988	845,199	מזומנים ושווי מזומנים
562,060	550,201	ניירות ערך
271,133	-	השקעות ופקדונות לזמן קצר
80,587	9,087	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
54,374	77,471	לקוחות והכנסות לקבל
55,431	38,115	חייבים ויתרות חובה
184,836	172,303	הלוואות לאחרים
8,136	8,468	מסי הכנסה לקבל
288,756	373,430	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
<b>1,760,301</b>	<b>2,074,274</b>	
		<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
12,413	-	הלוואות לאחרים
6,047	5,880	חייבים לזמן ארוך
149,816	163,402	מלאי מקרקעין
91,811	90,285	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
6,002,799	6,614,170	נדל"ן להשקעה
1,900	638	נכסי מסים נדחים
<b>6,264,786</b>	<b>6,874,375</b>	
<b>8,025,087</b>	<b>8,948,649</b>	<b>סך הנכסים</b>



ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
<b>התחייבויות שוטפות:</b>		
226,764	145,278	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
367,317	315,030	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,327	1,419	חלויות שוטפות בגין חכירות
23,813	4,290	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
33,340	41,228	ספקים ונותני שירותים
48,722	47,767	זכאים ויתרות זכות
28,921	53,320	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
422	269	הפרשות למס
31,154	25,758	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
<b>761,780</b>	<b>634,359</b>	
<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>		
488,528	444,755	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
3,427,540	4,146,047	אגרות חוב
6,839	5,782	התחייבויות בגין חכירות
2,319	2,139	התחייבויות אחרות
659,795	685,564	התחייבויות מסים נדחים
<b>4,585,021</b>	<b>5,284,287</b>	
<b>הון המיוחס לבעלים של החברה:</b>		
12,663	13,168	הון מניות
488,024	615,245	פרמיה על מניות
2,501	-	אופציות למניות
(12,054)	(1,214)	קרן הון מהפרשי תרגום
2,345,120	2,560,772	עודפים
(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
<b>2,678,286</b>	<b>3,030,003</b>	<b>סך ההון</b>
<b>8,025,087</b>	<b>8,948,649</b>	<b>סך התחייבויות והון</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			<b>הכנסות</b>
330,894	352,630	377,520	הכנסות משכירות
-	43,952	63,864	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
30,284	464,886	395,666	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,803	-	-	הכנסות אחרות, נטו
<b>363,981</b>	<b>861,468</b>	<b>837,050</b>	<b>סך ההכנסות</b>
			<b>הוצאות ועלויות</b>
35,762	46,914	56,279	אחזקת נכסים ומבנים
2,144	35,703	46,299	עלות דירות שנמכרו
3,495	5,408	9,371	מכירה ושיווק
41,132	41,875	48,254	הנהלה וכלליות
<b>82,533</b>	<b>129,900</b>	<b>160,203</b>	<b>סך ההוצאות ועלויות</b>
<b>281,448</b>	<b>731,568</b>	<b>676,847</b>	<b>רווח מפעולות</b>
(69,693)	(158,383)	(368,377)	הוצאות מימון
26,779	131,939	25,195	הכנסות מימון
<b>(42,914)</b>	<b>(26,444)</b>	<b>(343,182)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
<b>238,534</b>	<b>705,124</b>	<b>333,665</b>	<b>רווח לפני מס</b>
(50,785)	(149,493)	(38,013)	מסים על ההכנסה
<b>187,749</b>	<b>555,631</b>	<b>295,652</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

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

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

### פרטים בדבר נכס משועבד מהותי מאוד - הנכס בבאר טוביה:

#### 1. כללי

חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ (להלן בנספח זה: "חברת הבת") אשר בבעלות מלאה של החברה, הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקות 67 ו-70 בגוש 312 ברחוב קציר, אזור התעשייה באר טוביה (להלן בפרק זה: "המקרקעין"). המקרקעין הינם בשטח רשום של 74,401 מ"ר. על חלק מהמקרקעין בנוי מבנה לשימוש לוגיסטי בשטח של כ-24,249 מ"ר (להלן בפרק זה: "הנכס בבאר טוביה").

#### 2. הצגת הנכס

##### 2.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
הנכס בבאר טוביה	שם הנכס
רח' קציר, אזור התעשייה באר טוביה	מיקום הנכס
אחסנה - 23,695 מ"ר	שטחי הנכס [פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות]
קרקע פרטית בבעלות חברת הבת.	מבנה ההחזקה בנכס [תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס]
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס [אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס]
-	ציון שמות השותפים לנכס [אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטת התקנות]
2008	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס [בעלות, חכירה וכדומה]
בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות בניה לאחסנה - 14,203 מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
114,268 <sup>(א)</sup>	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	193,100	205,100	220,800	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2008	מועד הרכישה	193,100	205,100	220,800	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
ל"ר	שיעור תפוסה (%)	(90)	6,033	15,188	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
ל"ר	NOI (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		23,695	23,695	23,695	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		9,786	9,910	10,424	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		34	35	35	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
		9,663	9,824	10,328	NOI (אלפי ש"ח) <sup>(ב)</sup>
		9,663	9,824	10,328	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		5.0%	4.8%	4.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6%	5.7%	5.9%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(ג)</sup>
		1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

(א) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(ב) החל מהדוחות הכספיים של חברת הבת ליום 31 בדצמבר 2021, יוחסו הוצאות ביטוח בגין הנכס, בהתאם עודכן הנתון לשנת 2021.

(ג) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 44.7 מיליון ש"ח.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
<b>הכנסות (באלפי ש"ח):</b>			
9,786	9,910	10,424	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
<b>9,786</b>	<b>9,910</b>	<b>10,424</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות (באלפי ש"ח):</b>			
123	86	96	ניהול, אחזקה ותפעול <sup>(א)</sup>
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
<b>123</b>	<b>86</b>	<b>96</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>9,663</b>	<b>9,824</b>	<b>10,328</b>	<b>רווח (באלפי ש"ח):</b>
<b>9,663</b>	<b>9,824</b>	<b>10,328</b>	<b>NOI (באלפי ש"ח):</b>

(א) החל מהדוחות הכספיים של חברת הבת ליום 31 בדצמבר 2021, יוחסו הוצאות ביטוח בגין הנכס, בהתאם עודכן הנתון לשנת 2021.

2.4 שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכמי השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), נכון ליום 31.12.2022	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס (100%- בנכס)
	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתורה (שנים)					
שוכר יחיד בנכס כולו.	7 שטרי חוב בסך של 1 מיליון ש"ח כל אחד	מדד המחירים לצרכן	שתי תקופות אופציה, ובסך הכל 5 שנים נוספות <sup>(א)</sup>	התקופה המקורית: 12 שנים אך הוארכה ב-7 שנים עד ליום 1.4.2030 התקופה שנתורה: 7 שנים.	לוגיסטיקה	כן	ל"ר	100%	<b>בי מרכז לוגיסטיקה בע"מ<sup>(א)</sup></b>

(א) למיטב ידיעת החברה, השוכר הינו חברה בת בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. לפרטים בדבר הסכם השכירות ראו סעיף 9.1.7 לפרק ד' לדוח.

(ב) דמי השכירות החוזיים בתקופת האופציה נמוכים מדמי שכירות ראויים. לפירוט בדבר האופן שבו נלקח הדבר בחשבון במסגרת תחשיב הערכת השווי, ראו הערה (א) לטבלה בסעיף 2.9 להלן.

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
<b>אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)</b>					
84,040	10,701	10,701	10,701	10,701	<b>מרכיבים קבועים</b>
-	-	-	-	-	<b>מרכיבים משתנים (אומדן)</b>
84,040	10,701	10,701	10,701	10,701	<b>סך הכל</b>

כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי שכירות.

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח.

2.6 מימון מסוים לנכס

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

2.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
424,417 <sup>(א)</sup>	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חברת הבת בנכס בבאר טוביה אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין, ובמרשמי רשם החברות; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבאר טוביה; שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבאר טוביה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).	<b>דרגה ראשונה</b>	<b>שעבודים</b>
-	-	<b>דרגה שניה</b>	-
-	-	<b>אחר</b>	

(א) הסכום מהווה יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם ללא פרמיה ו/או ניכיון אגרות החוב (סדרה ז), ליום 31 בדצמבר 2022.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
193,100	205,100	220,800	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	תאריך התוקף של הערכת השווי:
היוון הכנסות למרכז הלוגיסטי. וגישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה	היוון הכנסות למרכז הלוגיסטי. וגישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה	היוון הכנסות למרכז הלוגיסטי. וגישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנת 2020 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 33 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 6%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 162 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 31.1 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2020 הינו כ- 193.1 מיליון ש"ח.	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנת 2021 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 34 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 5.75%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 171.6 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 33.5 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2021 הינו כ- 205.1 מיליון ש"ח.	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנת 2022 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 35 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 5.75%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 176.1 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 44.7 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2022 הינו כ- 220.8 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים (x)

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	עליה של X%	שיעור תפוסה <sup>(ב)</sup>
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ירידה של X%	
(12,800)	(14,000)	(14,100)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
15,300	16,700	16,800	ירידה של 0.5%	
1,900	4,300	4,600	עליה של 2.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(1,900)	(4,400)	(4,600)	ירידה של 2.5%	

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

(ב) הנכס מושכר לשוכר יחיד.



**1. כללי**

החברה מחזיקה במחצית מהמקרקעין (50,000/100,000 חלקים) הידועים כחלקה 6, בגוש 9901, בשד' טום לנטוס, קריית השרון, נתניה (להלן בנספח זה: "המקרקעין"). המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 18,851 מ"ר, ועל חלק מהם בנוי מבנה בשטח של כ-26,000 מ"ר (מתוכם כ-13,500 מ"ר הינם שטחים למסחר ומשרדים והיתרה לחנייות) (להלן בנספח זה: "הנכס בקריית השרון נתניה" או "המרכז המסחרי"). יתרת המקרקעין בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ ואי.אמ.איי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (חברה מקבוצת הראל) (להלן: ביחד יקראו: "הראל").

**2. הסכם השיתוף**

2.1. ביום 4.7.2011, נחתם הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל, בקשר למקרקעין ולמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה (להלן: "הסכם השיתוף").

2.2. הסכם השיתוף מסדיר את מערכת היחסים בין השותפים בכל הקשור לניהול, התפעול והשימוש במרכז המסחרי, לרבות ניהול באמצעות מנהלת, שיווק שטחי המרכז המסחרי, ניהול מערכת הכספים (לרבות גביית דמי שכירות, תשלומים והוצאות הקשורים למקרקעין) ולניהול ותפעול של המרכז המסחרי.

2.3. הצדדים יהיו בעלי זכויות משותפות במקרקעין ובפרויקט הקמת המרכז המסחרי על פי יחס ההחזקות (50% החברה; 50% הראל).

2.4. בהסכם השיתוף נקבע כי הצדדים לו יישאו בהתאם ליחס ההחזקות ביניהם בהוצאות כהגדרתן בהסכם השיתוף ובכל אחריות ו/או חבות הקשורה ו/או הנובעת מהמקרקעין ו/או המרכז המסחרי, לרבות תכנונו, הקמתו, שיווקו, ניהולו ותפעולו של המרכז המסחרי, בין אם עילתן בטרם החתימה על הסכם השיתוף או אחריה.

2.5. יחסי הצדדים הינם יחסים של שותפים במקרקעין וצד להסכם השיתוף לא יהיה רשאי לחייב את הצד האחר, ולא יציג עצמו ו/או יגרום לכל מצג כאילו הוא פועל ומייצג את הצד האחר, אלא במסגרת המותנה במפורש בהסכם השיתוף.

2.6. כל אחד מהצדדים רשאי לפעול בהווה ובעתיד, בכל עסק אחר שלא במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים, לרבות ובמיוחד בעסקי בניה, נדל"ן, ייזום וכד' ולרבות בתחום שיפוטה של העיר נתניה וזאת ללא כל צורך במתן הודעה ו/או בקבלת הסכמה של הצד השני לפעול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע ממחויבות הצדדים לפעול לטובת המרכז המסחרי ולהימנע מכל ניגוד אינטרסים ו/או פגיעה במרכז המסחרי, בגין עסקיהם ו/או פעילות אחרת. כמו כן, נקבע כי במקרה שיוטל עיקול על זכויותיה של צד במקרקעין או תוגש תביעה נגד זכות של אחד הצדדים במרכז המסחרי או בקשר אליו, מתחייב אותו צד לגרום על חשבוננו לכך שעיקול שכה יוסר ו/או טענה או תביעה כאמור תידחה בהקדם האפשרי ובכל מקרה שעד להסרת העיקול או דחייה התביעה או הטענה כאמור לא יגרמו לצד השני עקב העיקול, התביעה או הטענה כאמור כל נזק ו/או עיכוב ו/או הפרעה במימוש זכויותיו על פי הסכם השיתוף.

2.7. הצדדים יקימו מנהלת אשר תורכב מנציגי שני הצדדים, כאשר לשני הצדדים יהיה בה ייצוג שווה והחלטותיה יתקבלו פה אחד. למרות האמור לעיל, ככל שהחזקות מי מהצדדים תרדנה ל-25% ומטה, כי אז החל מאותו מועד ואילך אותו צד לא יהיה רשאי להשתתף בקבלת החלטות במינהלת.

2.8. זהות חברת הניהול תוסכם בין הצדדים. תפקידיה של חברת הניהול הוגדרו בהסכם הניהול ובכלל זה חברת הניהול תהיה אחראית לטפל בניהול השוטף של המרכז המסחרי, באחזקתו ובתחזוקתו, בטיפול השוטף בו וכן בהשכרה המשותפת של כל שטחי המרכז המסחרי בהתאם להנחיות המינהלת והסכם הניהול שייחתם על פי עקרונות התקשרות שנקבעו בהסכם השיתוף.

- 2.9. דמי השכירות מופקדים על ידי השוכרים לחשבון בנק בבעלות משותפת של הצדדים להסכם. דמי הניהול משולמים על ידי השוכרים ישירות לחברת הניהול.
- 2.10. הצדדים מתחייבים הדדית לבצע את כל ההשקעות ההוניות הנדרשות למרכז המסחרי כפי שיאושרו על ידי המנהלת בהתאם ליחס ההחזקות באותה העת. כל יתר ההוצאות יבוצעו על ידי חברת הניהול, בהתאם להסכם הניהול שייחתם ובכפוף להוראות הסכם השיתוף.
- 2.11. במקרה בו על פי החלטת המינהלת נדרשה העמדת הון עצמי ו/או בטחונות ו/או תשלום הוצאות (להלן: "**סכום המימון**") ומי מהצדדים לא העמיד את חלקו בסכום המימון (להלן: "**הצד המפר**"), כי אז הצד השני (להלן: "**הצד המשלם**") ראשי להעמיד את חלקו של הצד המפר בסכום המימון, וזאת לאחר מתן התראה לצד המפר והזדמנות לתיקון ההפרה, 30 יום מראש ובכתב. הועמד חלקו של הצד המפר בסכום המימון על ידי הצד המשלם (לאחר מתן התראה כאמור לעיל), כי אז יהא הצד המשלם זכאי להחזר אותו חלק מסכום המימון שהועמד על ידו עבור הצד המפר בתוספת 20% מהסכום האמור (להלן: "**החוב**"), וזאת מתוך חלקו של הצד המפר בתקבולי המרכז המסחרי. במקרה כאמור, לא יהיה הצד המפר זכאי לקבל כל תקבול מהמרכז המסחרי לפני השבת מלוא סכום החוב לצד המשלם.
- 2.12. לעניין העברת ו/או מכירת ו/או המחאת זכויותיו של צד להסכם השיתוף במקרקעין או במרכז המסחרי, כולן או חלקן, נקבעו בהסכם השיתוף ההוראות הבאות:
- 2.12.1. זכות סירוב ראשונה – במקרה בו צד להסכם השיתוף יבקש למכור את חלקו במקרקעין ובמרכז המסחרי, כולו או חלקו (להלן בסעיף זה: "**המוכר**") לצד שלישי כלשהוא, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה. במסגרת זו, הוא ימסור לצד השני להסכם השיתוף הודעה בכתב בה יפורטו מחיר המכירה, תנאי העסקה וזהות הצד השלישי (להלן בסעיף זה: "**ההודעה**"), והצד השני להסכם השיתוף יוכל להודיע בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על רצונו לרכוש את החלק המוצע למכירה בתנאים המפורטים בהודעה (להלן בסעיף זה: "**הודעת קניה**"). אם נמסרה הודעת קניה בתוך 30 הימים ממועד ההודעה, יהא חייב המוכר למכור את חלקו לצד השני להסכם השיתוף בתנאים ומחיר המפורטים בהודעה בתוך 30 ימי עסקים. החלק המוצע למכירה יימכר שהוא נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי. היה ולא תתקבל הודעת קניה או יודיע הצד השני לצד המוכר כי אינו מעוניין לרכוש את החלק המוצע למכירה, המוכר יהיה זכאי למכור את החלק המוצע למכירה לצד השלישי במחיר שלא יפחת מהמחיר שפורט בהודעה תוך 6 חודשים ממועד ההודעה. היה והמכירה לא תבוצע בתוך התקופה האמורה, יידרש המוכר לשוב ולהציע, בהתאם לאמור לעיל, את חלקו במקרקעין ובמרכז הצד לצד השני כתנאי למכירתו לצד שלישי, וחוזר חלילה.
- 2.12.2. זכות הצטרפות – מבלי לגרוע מזכויות הצדדים לפי סעיף 2.12.1 לעיל, בכל מקרה של העברת ו/או המחאת ו/או מכירת חלקו של מי מהצדדים להסכם השיתוף לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**המוכר**", ו"**הרוכש**", בהתאמה), תהא לצד השני להסכם השיתוף (להלן בסעיף זה: "**הניצע**") הזכות לדרוש לכלול במסגרת מכירה כאמור את חלקו של הניצע (להלן בסעיף זה: "**הזכות להשתתפות**"). במסגרת זו, המוכר ימסור לניצע הודעה בכתב ובה יצהיר על כוונתו למכור או להעביר את החלק הנמכר, ובה יפורטו תנאי המכירה וזהות הרוכש. הניצע יוכל להודיע על מימוש הזכות להשתתפות בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה מהמוכר, ואם נמסרה מהניצע הודעת מימוש כאמור, יועבר חלקו של הניצע במקרקעין ובמרכז המסחרי לרוכש במועד בו תושלם העברת החלק הנמכר מהמוכר לרוכש, באותו מחיר ובאותם תנאים החלים על מכירת החלק הנמכר של המוכר לרוכש. היה ולא תתקבל הודעה על מימוש זכות להשתתפות תוך 30 יום (להלן: "**התקופה הקובעת**"), יוכל המוכר להעביר את חלקו לרוכש תוך 6 חודשים מתום התקופה הקובעת, ובלבד שהמחיר ותנאי המכירה לא יעלו, מבחינת המוכר, על אלו שפורטו בהודעת המוכר. לאחר תקופה זו, תהיה כפופה העברה כאמור לזכות ההשתתפות של הניצע.
- 2.13. הזכויות המפורטות בסעיפים 2.12.1 ו-2.12.2 לעיל לא יחולו על העברת זכויות במקרקעין ו/או במרכז המסחרי ל: (א) תאגיד בשליטתו הישירה ו/או העקיפה של הצד המעביר; (ב) תאגיד בשליטת בעל השליטה בצד המעביר; או ל- (ג) תאגיד השולט, ישירות או בעקיפין, בצד המעביר (כל אחד מהתאגידים המפורטים בס"ק (א)-(ג), להלן: "**תאגיד קשור**") ובלבד שתאגיד קשור כאמור יחתום על הסכם השיתוף ויתחייב לקיים את הוראותיו. "**שליטה**" לעניין סעיף זה, כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

2.14. עוד נקבע במסגרת הסכם השיתוף, שכל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו במרכז המסחרי ו/או במקרקעין לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת הצד השני להסכם השיתוף, ובלבד שיתקבל אישור בעל השעבוד, כי מימושו של השעבוד יהיה כפוף להוראות הסכם השיתוף (ובכלל זה הוראות לענין זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות כאמור בסעיפים 2.12.1 ו-2.12.2 לעיל).

### 3. הצגת הנכס

#### 3.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
מרכז מסחרי "אלון קריית השרון"	שם הנכס
שד' טום לנטוס, קריית השרון, נתניה	מיקום הנכס
מסחר - 5,084 מ"ר (כולל 369 מ"ר מחסנים) משרדים - 7,573 מ"ר חניון מקורה - 12,000 מ"ר	שטח הנכס
החזקה במושע, עם הסכם שיתוף בין השותפים.	מבנה ההחזקה בנכס
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס
חברות מקבוצת הראל (כהגדרתה בסעיף 1 לעיל) אשר למיטב ידיעת החברה שייכות לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה.	ציון שמות השותפים לנכס
2008	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות רשומה	מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות בנייה למסחר ולמשרדים - 29,283 מ"ר ברוטו	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
פעילות משותפת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
-	פרטים על נכס שנמכר

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
155,646 <sup>(א)</sup>	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	227,800	236,740	255,300	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2008	מועד הרכישה	227,800	236,740	255,300	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	שיעור תפוסה (%)	(9,622)	8,580	14,524	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		92% <sup>(א)</sup>	93% <sup>(א)</sup>	99% <sup>(א)</sup>	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		9,839	10,860	11,649	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		13,028	13,512	15,280	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>
		מסחר - 149 משרדים - 81	מסחר - 160 משרדים - 66	מסחר - 182 משרדים - 72	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		מסחר - 205 משרדים - 71	מסחר - 203 משרדים - 61	מסחר - 189 משרדים - 59	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
		12,804	13,482	15,124	NOI (אלפי ש"ח)
		13,711	14,179	15,540	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		5.6%	5.7%	5.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.4%	7.1%	7.18%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(ד)</sup>
		47	45	47	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
		1,550	1,605	1,655	לגבי מרכז מסחרי מניב הפדיון הממוצע למ"ר (לחודש) <sup>(ה)</sup>
		-	-	-	שער חליפין

(א) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 הינם 151,610 אלפי ש"ח ו-143,991 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ב) 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.

(ג) נתון ההכנסות המוצג לשנים 2020 ו-2021, כולל את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו, בהתאם עודכנו מספרי השוואה.

(ד) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה ושטחים פנויים וכולל דמי שכירות מייצגים לשנה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-19 מיליון ש"ח, שווי זכויות בניה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינו בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

(ה) הנתונים הם למיטב ידיעת התאגיד, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים ואין ביכולתו של התאגיד לוודא כי מידע זה אכן נכון.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -50%)
<b>הכנסות (באלפי ש"ח):</b>			
12,564	12,974	14,932	מדמי שכירות - קבועות (*)
464	538	348	מדמי שכירות - משתנות (*)
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
<b>13,028</b>	<b>13,512</b>	<b>15,280</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות (באלפי ש"ח):</b>			
224	29	156	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
<b>224</b>	<b>29</b>	<b>156</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>12,804</b>	<b>13,482</b>	<b>15,124</b>	<b>רווח (באלפי ש"ח):</b>
<b>12,804</b>	<b>13,482</b>	<b>15,124</b>	<b>NOI (באלפי ש"ח):</b>

(\*) החברה בחנה בסיווגה באופן שונה את הפיצול בין ההוצאות הקבועות למשתנות, ובהתאם תוקנו מספרי ההשוואה לשנים 2020-2021.

3.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, אין לחברה שוכר שההכנסה ממנו מניבה 20% לפחות מהכנסות הנכס.

3.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים<sup>(\*)</sup>

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -50%)
<b>אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)</b>				
130,554	14,011	14,494	14,714	<b>מרכיבים קבועים</b>
-	-	-	-	<b>מרכיבים משתנים (אומדן)</b>
<b>130,554</b>	<b>14,011</b>	<b>14,494</b>	<b>14,714</b>	<b>סך הכל</b>

כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי שכירות.

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, בין היתר, עקב התפתחות משבר הקורונה והשלכותיו כמפורט סעיף 7.1 לפרק א'

וסעיף 1.3.1 לעיל, ומבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

3.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד זה לא מתוכננות השבחות ושינויים בנכס שחלק מהותי מהם צפוי להתחיל עד לתום שנת 2023. עם זאת, החברה יוזמת שינוי תב"ע לצורך תוספת זכויות בנייה של מסחר ומשרדים בהיקף של כ- 29,000 מ"ר ברוטו. אין כל וודאות כי שינוי תב"ע כאמור יאושר במלואו או בחלקו.

3.7 מימון מסוים לנכס

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

3.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
424,417 <sup>(א)</sup>	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לרבות זכויותיה מכח הסכם השיתוף אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין ומרשמי רשם החברות; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס; שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).		
	<p>א. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 12689/2009/1002 מיום 24/6/2009.</p> <p>ב. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 1662/2011/1 מיום 24/1/2011.</p> <p>ג. הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה, בהתאם לשטר מס' 1030/2014/1 מיום 22/1/2014, בגין הסכם השיתוף במקרקעין.</p> <p>ד. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/1 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות.</p> <p>ה. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/2 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות.</p>		אחר

(א) הסכום מהווה יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם ללא פרמיה ו/או ניכיון אגרות החוב (סדרה ז), ליום 31 בדצמבר 2022.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
227,800	236,740	255,300	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי <sup>(א)</sup>
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	תאריך התוקף של הערכת השווי:
לא רלוונטי	230,000	249,920	שווי נושא הערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה בהתאם להערכת שווי ליום 30 בספטמבר 2022
עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות. ליתרת זכויות הבנייה - שיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות. ליתרת זכויות הבנייה - שיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות. ליתרת זכויות הבנייה - שיטת החילוץ.	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.75% משרדים 6.5% - 7% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.5% משרדים 6.5% - 7% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.5% משרדים 6.5% - 7% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)</b>
1,216	5,274	2,986	עליה של 15%
(1,168)	3,187	1,003	ירידה של 15%
(14,400)	(15,840)	(18,160)	עליה של 0.5%
17,000	18,880	21,760	ירידה של 0.5%
4,461	5,006	5,342	עליה של 2.5%
(4,461)	(5,006)	(5,342)	ירידה של 2.5%
			שיעור תפוסה <sup>(ב)</sup>
			שיעור היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

(א) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

(ב) גידול / קיטון בשטחים פנויים.

פרטים בדבר 8 נכסי מקרקעין אחרים (א)

שם הנכס ומאפייניו <sup>(ב)</sup>	תקופה	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם <sup>(א)</sup> (%)	שיעור על תשואה העלות <sup>(ד)</sup> (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) <sup>(ה)</sup> (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף התקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור המטבע המסחרי	2022	72,620	72,620	2,742	2,720	2,720	3.7%	4.8%	5.6%	17%	11,892	100%	86
		48,867	60,124	2,678	2,658	2,658	4.4%	5.6%	5.5%	15%	4,501	100%	84
שימוש עיקרי עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	2020	55,909	55,909	2,577	2,563	2,563	4.6%	5.9%	5.7%	14%	2,757	100%	80
חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר]		100%	2,671										

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

ביחס ל-7 נכסים הכלולים בטבלה זו לעיל, אשר שווים הוערך על ידי מעריך השווי מר עודד האושר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ (להלן: "עודד האושר") שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 7% לעניין שיטת ההערכה בגין הנכסים - הנכס נווה עמל בהרצליה, נערך בגישת היוון ההכנסות, היוון הכנסות בתקופת השכירות ושיטת החילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס בקריית אונו, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת ההשוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס קריית שלום בתל אביב, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת ההשוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה ו-4 הנכסים הנותרים נערכו בשיטת היוון ההכנסות. ביחס לנכס נוסף (הדר יוסף בתל אביב) ששווי הוערך על ידי מעריך השווי מר זהר שלפמן שמאי מקרקעין, בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין (להלן: "זהר שלפמן") שיעור ההיוון הינו 5.5% הנכס הוערך כנכס בנוי בשילוב של גישת היוון ההכנסות עם גישת ההשוואה. כאשר השווי התקבל מהיוון דמי שכירות כפי שמתקבלים בהסכמי השכירות ו/או דמי השכירות הראויים להתקבל בנכס. לצורך בחינת הסכם השכירות הקיים ומציאת דמי השכירות הראויים, נעזר השמאי בגישת ההשוואה וביצע ניתוח נתוני עסקאות ומחירי ביקוש בנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות לנכס.

(ב) בטבלה מוצגים 8 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רמת יוסף בת ים (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב ירושלים, נתניה (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), רמת החייל, תל אביב (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), רעננה ותיקים (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), תל אביב קריית שלום (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות), קריית אונו (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), תל אביב הדר יוסף (סעיף 7.1.1.1.30 לשטר הנאמנות), ונווה עמל הרצליה (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 6 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה), ליום 31 בדצמבר 2022 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-16.2 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינו כ-13 מיליון ש"ח וכ-12 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

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



פרטים בדבר 11 נכסי מקרקעין אחרים<sup>(א)</sup>

פריט מידע												תקופה	שם הנכס ומאפייניו <sup>(ב)</sup>	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף תקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) <sup>(ג)</sup> (%)	שיעור על תשואה <sup>(א)</sup> (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
81	100%	7,407	40%	9.6%	6.1%	6.1%	10,385	10,385	10,572	171,340	171,340	2022	ישראל	אזור
														ש"ח
77	100%	13,593	41%	9.1%	6.0%	6.0%	9,823	9,823	10,047	163,620	163,620	2021	מסחרי	שימוש עיקרי
														108,508
75	100%	380	37%	9.0%	6.4%	6.4%	9,598	9,575	9,664	149,690	149,690	2020	100%	חלק התאגיד [%]
														10,833

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

ביחס ל-11 נכסים המפורטים בטבלה זו, יצוין כי שוויים הוערך על ידי עודד האושנר, שיעור ההיוון בטווח של בין 5.5% - 7%. הנכסים הוערכו לפי שיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 11 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: נאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), בית וגן, קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), רחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), תל-מונד (סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות), נצרת עילית (סעיף 7.1.1.1.22 לשטר הנאמנות), בית"ר עילית (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות), אשדוד פלמה (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות), כפר שלם תל אביב (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), בית אליעזר חדרה (סעיף 7.1.1.1.29 לשטר הנאמנות), בית הטיילת ירושלים (סעיף 7.1.1.1.32 לשטר הנאמנות), ופרס נובל ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.34 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 6 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2022 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

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

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

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

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

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף התקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%) <sup>(א)</sup>	שיעור על תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
87	100%	1,661	4%	12.0%	6.6%	6.6%	2,477	2,477	2,539	37,800	37,800	2022	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
79	100%	2,284	3%	11.2%	6.4%	6.4%	2,300	2,300	2,312	36,100	36,100	2021	משרדים	שימוש עיקרי
													20,659	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
74	100%	600	3%	10.5%	6.4%	6.4%	2,154	2,154	2,159	33,800	33,800	2020	100%	חלק התאגיד [%]
													2,439	שטח [מ"ר]

רחוב הסיבים פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1.1 לשטר הנאמנות)

(א) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, היה 3%-4%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים. לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עודד האושנר כששיעור ההיוון הינו בטווח של בין 6.75% - 7.25%. הנכס הוערך לפי שיטת היוון הנכסות.

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו		
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסיוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%) <sup>(2)</sup>	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)				
120	100%	1,905	4.1%	14.3%	8.1%	7.9%	3,348	3,348	3,356	42,250	42,250	2022	ישראל	אזור	מקרקעי רכסים (סעיף 7.1.1.1.15 לשטר הנאמנות)
														ש"ח	
117	100%	3,488	3.8%	13.9%	8.3%	8.1%	3,274	3,274	3,284	40,340	40,340	2021	משרדים ומסחרי <sup>(א)</sup>	שימוש עיקרי	
														23,479	
106	100%	(640)	3.5%	12.5%	8.1%	7.9%	2,922	2,922	2,982	36,840	36,840	2020	100%	חלק התאגיד [%]	
														2,339	

לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך על ידי זהר שלפמן שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 6.25% - 7.25%. הנכס הוערך כנכס בנוי בשילוב של גישת היוון ההכנסות עם גישת ההשוואה. כאשר השווי התקבל מהיוון דמי שכירות כפי שמתקבלים בהסכמי השכירות ו/או דמי השכירות הראויים להתקבל בנכס. לצורך בחינת הסכמי השכירות הקיימים ומציאת דמי השכירות הראויים, נעזר השמאי בגישת ההשוואה וביצע ניתוח נתוני עסקאות ומחירי ביקוש בנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן. בנוסף, לצורך הערכת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס, התבסס השמאי על גישת העלות וביצע חילוף שווי רכיב הקרקע משווי נכס בנוי.

(א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במקרקעי רכסים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיטות תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיטות תקנות נדל"ן להשקעה"). בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 0.68 מיליון ש"ח.

(ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, היה 3.8% ו-5%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים.

פרטים בדבר 3 נכסי מקרקעין אחרים<sup>(א)</sup>

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו <sup>(ב)</sup>	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לוסף שנה (%)	רווחי שערורך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב <sup>(ד)</sup> (%)	שיעור תשואה על העלות <sup>(ה)</sup> (%)	שיעור תשואה מותאם <sup>(ז)</sup> (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
193	100%	7,725	5%	8.9%	6.7%	4.7%	2,570	2,570	2,578	54,550	54,550	2022	ישראל	אזור
														ש"ח
184	100%	4,341	4%	8.5%	7.1%	5.3%	2,459	2,459	2,464	46,720	46,720	2021	מסחרי	שימוש עיקרי
														29,015
174	100%	260	4%	8.1%	7.9%	5.5%	2,390	2,325	2,331	42,310	42,310	2020	100%	חלק התאגיד [%]
														1,114

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) נכון למועד פרסום דוח זה. הנכס נווה אביבים בתל אביב, הוערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות ובשקלול גישות השוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנכה, הנכסים רחוב ויצמן תל אביב, ונוף ים הרצליה, הוערכו בגישת היוון ההכנסות. לגבי הנכסים כמפורט בטבלה זו לעיל, יצוין כי שווים הוערך על ידי עורך האושר שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 6%.

(ב) בטבלה מוצגים 3 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רחוב ויצמן תל אביב (סעיף 7.1.1.1.29 לשטר הנאמנות), נוף ים הרצליה (סעיף 7.1.1.1.31 לשטר הנאמנות), נווה אביבים תל אביב (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 2 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2022 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2022.

(ד) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-16.3 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינו כ-12 מיליון ש"ח.

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

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

פרטים בדבר 32 נכסי מקרקעין אחרים<sup>(א)</sup>

שם הנכס ומאפייניו <sup>(ב)</sup>	שנה	פריט מידע										
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(ג)</sup>	שיעור תשואה על העלות <sup>(ד)</sup> (%)	יחס שווי הנכס לחוב <sup>(ה)</sup> (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור המטבע המסחרי	2022	1,378,202	1,378,202	74,402	72,766	72,766	5.3%	11.2%	132%	162,663	100%	98
		מסחרי <sup>(ו)</sup>										
שימוש עיקרי עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	2021	1,091,406	1,091,406	64,837	63,513	63,513	5.8%	11.1%	103%	80,396	100%	95
		652,220										
חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר]	2020	1,011,168	1,011,168	61,454	60,452	61,561	6.0%	11.0%	96%	(417)	100%	90
		63,041										

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) נכון למועד פרסום דוח זה. לגבי הנכסים כמפורט בטבלה זו לעיל, יצוין כי שווים הוערך על ידי עורך האושר, שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 7.5%. שיטת הערכה: הנכס נווה אביבים בתל אביב, הוערך בשיטת היוון הכנסות בתקופת השכירות ובשקלול גישות ההשוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבחה, הנכס בעפולה, הוערך בשיטת היוון הכנסות לנכס הבנוי ושיטת החילוץ בשילוב גישת ההשוואה לקרקע (יתרת זכויות בניה) עם מקדם הפחתה למימוש לאור השימוש הקיים לחניה למבנה המסחרי, הנכס בקריית גת, סופרמרקט - בשיטת היוון הכנסות לצמיתות. קרקע - שימוש ביניים לפי גישת היוון הכנסות ולאחר מכן קביעת השווי בגישת ההשוואה. קרקע פנויה (עם בינוי להריסה) - גישת ההשוואה. ו-29 הנכסים הנתרים הוערכו בשיטת היוון הכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 32 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: תל ברוך תל אביב (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב לה גרדיה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), מגדלי דוד תל אביב (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), פתח תקווה מכבים (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), עפולה (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), עמישב פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות), אבן גבירול (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות), מליבו סנטר מודיעין (סעיף 7.1.1.1.9 לשטר הנאמנות), לוד (סעיף 7.1.1.1.10 לשטר הנאמנות), מודיעין עילית (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), שוהם (סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות), יכין כפר סבא (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), מודיעין המגנים (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), אילת (סעיף 7.1.1.1.16 לשטר הנאמנות), אלעד (סעיף 7.1.1.1.17 לשטר הנאמנות), אופנהיימר תל אביב (סעיף 7.1.1.1.18 לשטר הנאמנות), מרכז רעננה (סעיף 7.1.1.1.19 לשטר הנאמנות), אדמירלטי חיפה (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), בת גלים, חיפה (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות), קריית גת (סעיף 7.1.1.1.22 לשטר הנאמנות), גיבורי ישראל (סעיף 7.1.1.1.23 לשטר הנאמנות), רמת אביב ג', תל אביב (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות), שערי העיר רחובות (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות), רחוב שטמפפר, נתניה (סעיף 7.1.1.1.26 לשטר הנאמנות), רחוב זבולון, קריית אתא (סעיף 7.1.1.1.27 לשטר הנאמנות), רחוב הרוא"ה, רמת גן (סעיף 7.1.1.1.28 לשטר הנאמנות), מגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.1.30 לשטר הנאמנות), נס ציונה (סעיף 7.1.1.1.32 לשטר הנאמנות), רון כפר סבא (סעיף 7.1.1.1.33 לשטר הנאמנות), רחובות שרונה (סעיף 7.1.1.1.34 לשטר הנאמנות), נאות ח"ן חדרה (סעיף 7.1.1.1.35 לשטר הנאמנות), נאות אפקה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.36 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 23 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2022 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

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

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

(ה) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-136.7 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2021, הינו כ-87 מיליון ש"ח.

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

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

## נספח ד - דירוג אגרות החוב

אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ה)	
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	מעלות AA-	דירוג עדכני
מידרוג A1 stable מעלות A+	מעלות AA-	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה
					<b>היסטורית דירוגים</b>
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	מעלות AA-	22/11/2022
			מעלות AA-		22/3/2022
			מעלות AA-		20/3/2022
מעלות AA-					6/1/2022
מידרוג A1 stable					6/1/2022
מידרוג A1 stable					5/1/2022
מעלות AA-					5/1/2022
מידרוג A1 stable		מידרוג Aa3 stable	מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable	28/12/2021
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	מעלות AA-	15/11/2021
	מעלות AA-				28/10/2021
			מידרוג A1 Stable		5/9/2021
			מעלות A+		5/9/2021
			מידרוג A1 Stable		2/9/2021
			מעלות A+		2/9/2021
			מידרוג A1 Stable		1/6/2021
			מעלות A+		1/6/2021
			מעלות A+		31/5/2021
			מידרוג A1 Stable		31/5/2021
מידרוג A1 stable מעלות A+					24/3/2021
מידרוג A1 stable מעלות A+					7/3/2021
			מידרוג A1 stable		20/1/2021
			מעלות A+		20/1/2021
		מידרוג Aa3 stable	מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable	29/12/2020

אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	
			מעלות A+		9/12/2020
			מידרוג A1 negative		9/12/2020
			מידרוג A1 negative		8/12/2020
			מעלות A+		7/12/2020
	מעלות AA-	מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	1/12/2020
	מעלות AA-				20/10/2020
	מעלות AA-				23/9/2020
	מעלות AA-	מעלות AA-			16/4/2020
		מידרוג Aa3 negative			16/4/2020
		מעלות AA-			6/4/2020
		מעלות AA-			5/4/2020
		מידרוג Aa3 negative			5/4/2020
		מידרוג Aa3 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	5/4/2020
		מידרוג Aa3 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	31/12/2019
	מעלות AA-	מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	25/11/2019
	מעלות AA-				21/3/2019
		מעלות AA-			8/11/2018
		מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	8/11/2018
		מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	7/11/2018
		מעלות AA-	מעלות A+	מעלות A+	29/3/2018
			מידרוג A1 stable		9/1/2018
			מעלות A+		9/1/2018
			מידרוג A1 stable		7/1/2018
			מעלות A+		7/1/2018
		מעלות A+	מעלות A+	מעלות A+	9/11/2017
		מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable		5/4/2017
		מעלות A+	מעלות A+		5/4/2017
		מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable		13/3/2017
		מעלות A+	מעלות A+		13/3/2017
				מידרוג A1 stable	1/3/2017
				מעלות A+	8/11/2016
				מידרוג A2 stable	21/9/2016
				מידרוג A2 stable	19/9/2016



אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	
				מידרוג A2 stable	18/9/2016
				מידרוג A3 credit review עם השלכות שליליות	21/3/2016
				מידרוג A3 credit review עם השלכות שליליות	10/11/2015
				מידרוג A3 credit review עם השלכות שליליות	7/7/2015
				מידרוג A2 credit review עם השלכות שליליות	14/5/2015
				מידרוג A1 credit review עם השלכות שליליות	18/2/2014
				מידרוג A1 stable	26/12/2013
				מידרוג A1 stable	15/10/2013

פרק ג

דוחות כספיים



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2022**

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2022**

**תוכן עניינים**

**עמוד**

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3 - 4	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים
5	הסכמה מראש להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף
	<b>הדוחות הכספיים המאוחדים:</b>
6 - 7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8 - 9	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
10 - 11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12 - 14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15 - 106	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן: "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות מדמי שכירות (3) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 27 במרץ 2023 ככל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו.

ירושלים, 27 במרץ 2023

זיו האפט

רואי חשבון

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### הערכת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים למסחר, לוגיסטיקה ולמשרדים המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 6,397 מיליון ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לכ- 386 מיליון ש"ח.

כפי שמתואר בביאורים 1ד2, 2יא, 2יב ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דוח כספי בינלאומי מספר 13 - מדידת שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בעיקר ב"שיטת הוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוונים בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתוני נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על נסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בבקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נדל"ן להשקעה, ביקרנו את היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.

- (2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
- קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף נדל"ן להשקעה.
  - בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי
  - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
  - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ודמי הניהול, הוצאות התפעול והשקעות נדרשות ומתוכננות.
  - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 27 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט

ירושלים, 27 במרץ 2023

רואי חשבון

27 במרץ 2023

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

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

זיו האפט

רואי חשבון



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

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח		ביאור	
			<b>נכסים שוטפים</b>
253,317	<b>843,772</b>		מזומנים ושווי מזומנים
562,060	<b>550,201</b>	3	ניירות ערך
271,133	-		השקעות ופקדונות לזמן קצר
81,638	<b>10,912</b>		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
53,904	<b>76,571</b>	4	לקוחות והכנסות לקבל
55,100	<b>38,872</b>	5	חייבים ויתרות חובה
8,136	<b>8,322</b>		מס הכנסה לקבל
184,836	<b>172,303</b>	6	הלוואות לאחרים
288,756	<b>373,430</b>	7	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
<b>1,758,880</b>	<b>2,074,383</b>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
12,413	-	6	הלוואות לאחרים
7,112	<b>7,130</b>		חייבים לזמן ארוך
137,614	<b>151,305</b>	8	השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
112,927	<b>108,050</b>	9	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
149,816	<b>163,402</b>	7	מלאי מקרקעין
5,795,488	<b>6,397,108</b>	10	נדל"ן להשקעה
1,900	<b>638</b>	26	נכסי מסים נדחים
<b>6,217,270</b>	<b>6,827,633</b>		
<b>7,976,150</b>	<b>8,902,016</b>		

27 במרץ, 2023

אורי לזר דירקטור (*)	ארתור לשינסקי ממלא מקום מנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים	מוטי בן-משה יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	--	---------------------------------	----------------------------

(\*) בישיבת דירקטוריון החברה מיום 27 במרץ 2023 הוסמך מר אורי לזר לחתום על דוחות כספיים של החברה.

**הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
226,686	<b>145,617</b>	14	אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
367,317	<b>315,030</b>	15	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,327	<b>1,419</b>		חלויות שוטפות בגין חכירות
23,813	<b>4,290</b>	3	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
30,432	<b>39,530</b>	11	ספקים ונותני שירותים
47,517	<b>47,307</b>	12	זכאים ויתרות זכות
28,918	<b>53,320</b>		מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
161	<b>232</b>		הפרשות למס
31,154	<b>25,758</b>	13	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
<b>757,325</b>	<b>632,503</b>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
461,033	<b>416,923</b>	14	הלוואות לזמן ארוך מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
3,427,540	<b>4,146,047</b>	15	אגרות חוב
6,839	<b>5,782</b>		התחייבויות בגין חכירות
9,215	<b>9,560</b>	16	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,181	<b>1,997</b>		התחייבויות אחרות
635,208	<b>659,640</b>	26	התחייבויות מסיים נדחים
<b>4,542,016</b>	<b>5,239,949</b>		
		18	<b>התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות</b>
		19	<b>הון</b>
			<b>הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
12,663	<b>13,168</b>		הון מניות
2,501	-		אופציות למניות
488,024	<b>615,245</b>		פרמיה על מניות
(12,054)	<b>(1,214)</b>		קרן הון מהפרשי תרגום
2,345,120	<b>2,560,772</b>		עודפים
(157,968)	<b>(157,968)</b>		מניות באוצר
2,678,286	<b>3,030,003</b>		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,477)	<b>(439)</b>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>2,676,809</b>	<b>3,029,564</b>		סה"כ הון
<b>7,976,150</b>	<b>8,902,016</b>		

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח			ביאור	
				<b>הכנסות:</b>
311,262	338,689	<b>361,785</b>	21	הכנסות משכירות
-	43,952	<b>63,864</b>		הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
14,062	451,228	<b>385,933</b>		עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
21,243	19,762	<b>17,145</b>		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
2,803	-	-		הכנסות אחרות, נטו
<b>349,370</b>	<b>853,631</b>	<b>828,727</b>		<b>סה"כ הכנסות</b>
				<b>הוצאות ועלויות:</b>
27,483	43,385	<b>51,889</b>	22	אחזקת נכסים
2,144	35,703	<b>46,299</b>		עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
3,495	4,747	<b>8,870</b>		מכירה ושיווק
40,495	40,658	<b>46,478</b>	23	הנהלה וכלליות
<b>73,617</b>	<b>124,493</b>	<b>153,536</b>		<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
<b>275,753</b>	<b>729,138</b>	<b>675,191</b>		<b>רווח מפעולות</b>
(68,244)	(158,192)	<b>(368,055)</b>	24	הוצאות מימון
25,034	131,929	<b>25,175</b>	25	הכנסות מימון
<b>(43,210)</b>	<b>(26,263)</b>	<b>(342,880)</b>		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
232,543	702,875	<b>332,311</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(44,852)	(146,202)	<b>(35,621)</b>	26	מסים על ההכנסה
<b>187,691</b>	<b>556,673</b>	<b>296,690</b>		<b>רווח נקי לשנה</b>

הביאורים לדוחות הנספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
<u>187,691</u>	<u>556,673</u>	<u>296,690</u>	<b>רווח נקי לשנה</b>
<b>רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח</b>			
<b>והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:</b>			
<u>(4,724)</u>	<u>(1,945)</u>	<u>10,840</u>	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
<u>182,967</u>	<u>554,728</u>	<u>307,530</u>	<b>סך רווח כולל לשנה</b>
<b>סך רווח (הפסד) נקי לשנה מיוחס כדלהלן:</b>			
187,749	555,631	<b>295,652</b>	לבעלים של החברה
<u>(58)</u>	<u>1,042</u>	<u>1,038</u>	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>187,691</u>	<u>556,673</u>	<u>296,690</u>	
<b>סך רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס כדלהלן:</b>			
183,025	553,686	<b>306,492</b>	לבעלים של החברה
<u>(58)</u>	<u>1,042</u>	<u>1,038</u>	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>182,967</u>	<u>554,728</u>	<u>307,530</u>	
ש"ח			
<u>16.21</u>	<u>47.94</u>	<u>24.24</u>	20 <b>רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:</b> רווח בסיסי ומדולל למניה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**הון המיוחס לבעלי המניות של החברה**

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	אלפי ש"ח				אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר	מניות רגילות	
			מניות באוצר	עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות							
2,170,726	-	2,170,726	(157,968)	1,861,740	(5,385)	459,785	-	-	-	-	-	12,554	יתרה ליום 1 בינואר 2020
182,967	(58)	183,025	-	187,749	(4,724)	-	-	-	-	-	-	-	<b>תנועה במהלך השנה:</b> רווח (הפסד) כולל לשנה
(2,461)	(2,461)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	איחוד לראשונה
(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>2,231,232</u>	<u>(2,519)</u>	<u>2,233,751</u>	<u>(157,968)</u>	<u>1,929,489</u>	<u>(10,109)</u>	<u>459,785</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,554</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
554,728	1,042	553,686	-	555,631	(1,945)	-	-	-	-	-	-	-	<b>תנועה במהלך השנה:</b> רווח (הפסד) כולל לשנה
3,041	-	3,041	-	-	-	-	3,041	-	-	-	-	-	הנפקת אופציות למניות
27,808	-	27,808	-	-	-	28,239	(540)	-	-	-	109	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(140,000)	-	(140,000)	-	(140,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>2,676,809</u>	<u>(1,477)</u>	<u>2,678,286</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,345,120</u>	<u>(12,054)</u>	<u>488,024</u>	<u>2,501</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,663</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

**הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות	אופציות למניות	מניות רגילות	
2,676,809	(1,477)	2,678,286	(157,968)	2,345,120	(12,054)	488,024	2,501	12,663	יתרה ליום 1 בינואר 2022
<b>307,530</b>	<b>1,038</b>	<b>306,492</b>	-	<b>295,652</b>	<b>10,840</b>	-	-	-	<b>תנועה במהלך השנה:</b>
(80,000)	-	(80,000)	-	(80,000)	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
125,225	-	125,225	-	-	-	127,221	(2,501)	505	דיבידנד שחולק
<b>3,029,564</b>	<b>(439)</b>	<b>3,030,003</b>	<b>(157,968)</b>	<b>2,560,772</b>	<b>(1,214)</b>	<b>615,245</b>	-	<b>13,168</b>	מימוש ופקיעת כתבי אופציות למניות
									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
190,869	329,305	<b>310,604</b>
(48,621)	-	-
(17,611)	(13,576)	<b>(5,567)</b>
124,637	315,729	<b>305,037</b>
4,055	3,116	<b>2,546</b>
428	-	-
(35,887)	(100,760)	<b>(312,105)</b>
-	9,938	<b>44,916</b>
-	(12,045)	-
2,253	(75,838)	<b>70,726</b>
(28,588)	(56,103)	<b>37,076</b>
(142,915)	(181,328)	<b>(165,020)</b>
28,923	60,720	<b>44,553</b>
2,000	6,855	-
(169,731)	(345,445)	<b>(277,308)</b>
(75,203)	(87,325)	<b>(100,061)</b>
-	3,041	-
-	27,808	<b>125,225</b>
(60,000)	(200,000)	<b>(80,000)</b>
1,042,548	1,599,281	<b>1,284,440</b>
(264,893)	(920,550)	<b>(541,762)</b>
95,853	(54,431)	<b>(76,693)</b>
-	235,862	<b>42,133</b>
(89,873)	(996,117)	<b>(90,769)</b>
(1,414)	(1,438)	<b>(1,467)</b>
647,018	(393,869)	<b>561,046</b>
601,924	(423,585)	<b>588,775</b>
74,915	676,902	<b>253,317</b>
63	-	<b>1,680</b>
676,902	253,317	<b>843,772</b>

**תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:**

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א')  
 מס רכישה ששולם בגין רכישת השליטה בחברת הקניון  
 מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:**

ריבית שהתקבלה  
 רכישת השליטה בחברות שאוחדו לראשונה (ראה נספח ב')  
 השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
 מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה  
 שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו  
 פרעון (מתן) הלוואות לאחרים  
 השקעה בניירות ערך סחירים  
 תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים  
 פרעון הלוואות מחברות מוחזקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:**

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

**שינוי במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
 הפרשי שער בגין מזומנים

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

**הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
	אלפי ש"ח	

**נספח לדוח תזרים מזומנים**

**(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:**

232,543	702,875	<b>332,311</b>	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(14,062)	(451,228)	<b>(385,933)</b>	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(18,543)	(3,718)	<b>(12,945)</b>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנדים שהתקבלו, נטו
(10,935)	(96,812)	<b>110,257</b>	שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
54,735	84,582	<b>94,884</b>	הוצאות ריבית
(37,829)	60,348	<b>184,201</b>	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
-	(16,897)	-	רווח מפדיון מוקדם של הלוואות
3,676	10,235	<b>10,181</b>	פחת והפחתות
(506)	(133)	-	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
<b>209,079</b>	<b>289,252</b>	<b>332,956</b>	
(24,029)	(14,460)	<b>(22,667)</b>	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
14,482	7,591	<b>(24,133)</b>	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
(17,069)	7,748	<b>10,430</b>	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
3,845	3,958	<b>8,037</b>	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
-	28,918	<b>24,402</b>	עלייה בספקים ונותני שירותים
4,561	6,298	<b>(18,421)</b>	עלייה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(18,210)	40,053	<b>(22,352)</b>	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
<b>190,869</b>	<b>329,305</b>	<b>310,604</b>	

**מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים ששולמו**

**(ב) רכישת השליטה בחברות שאוחדו לראשונה:**

5,028	-	-	הון חוזר, נטו (בניכוי מזומן ושווה מזומן)
108,368	-	-	רכוש קבוע - חניון גבעון
3,279	-	-	נכסים לא שוטפים אחרים
(97,730)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(8,921)	-	-	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,461	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
12,485	-	-	
(12,913)	-	-	בניכוי - יתרת שווי מאזני והלוואות בעלים קודם לרכישה
<b>(428)</b>	-	-	

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

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

2,252	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	18,410	<b>95,310</b>	סווג מנדל"ן להשקעה למלאי, נטו
-	-	<b>1,061</b>	השקעה ברכוש קבוע
52,934	-	-	סווג ממלאי לנדל"ן להשקעה, נטו
-	39,628	-	חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
60,000	-	-	דיבידנד שהוכרז
136,222	222,693	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

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

(29,202)	70,717	<b>198,065</b>	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון
----------	--------	----------------	---

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 1 - כללי:**

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה**

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

הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני (להלן - "הקבוצה"). תוצאות הפעולות לשנת 2021, כוללות לראשונה את תוצאות הפעולות של חניוני תל אביב בע"מ המפעילה את חניון גבעון, שהשליטה בה נרכשה לראשונה בסוף שנת 2020.

למועד הדוחות הכספיים, החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע"), שהינה תאגיד מדווח, בשליטה של מר מוטי בן משה (ראה גם ביאור 29 ג' (3)), 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 ב- 1.77% מהון המניות של החברה במישרין. מר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ויו"ר הדירקטוריון.

לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) בנייה למגורים, באשר למידע לפי מגזרי פעילות - ראה ביאור 27. בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה משכירה שטחי מסחר (במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק משמעותי מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח (ראה גם ביאור 21).

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 1 - כללי (המשך):**

**ב. הגדרות:**

החברה -	רבע כחול נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת.
החברה האם -	אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון רבע" או "החברה האם").
קבוצת אלון רבע -	אלון רבע וחברות הבת שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות בשליטה משותפת -	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות -	חברות בנות או ישויות בשליטה משותפת.
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
חברות השוק הסיטונאי -	קניון העיר תל אביב בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ.
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.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

**ב. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, בכפוף להתאמות בגין שיערוך נכסים והתחייבויות פיננסיות (לרבות מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן ונדל"ן להשקעה, המוצג בשווי הוגן. עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה. בסעיף ד' להלן ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

**ג. דוחות כספיים מאוחדים**

**חברות בנות**

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית. מימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון. בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן כרווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

##### ד. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי שחושבו על ידי הקבוצה, כאשר שינוי מהותי בהם עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלו או בשנת הדיווח הבאה.

##### (1) הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בחירת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מבוססת על גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות. גישה ההשוואה מבוססת על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. בהעדר מידע כאמור, הקבוצה קובעת את שווי הנדל"ן להשקעה לפי גישת היוון ההכנסות. בהפעלת שיקול דעת לוקחת הקבוצה בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים ביניהם: תחזיות בגין תזרימי המזומנים אשר צפויים להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס, זאת בהתאם לתנאי חוזה השכירות בתקופת החוזה ולאחר מכן בהתבסס על דמי השכירות הראויים הנקבעים תוך התבססות על סקר מחירי שוק בגין נכסים דומים באותו מיקום ובאותם תנאים, ותוך שימוש בהתאמות ובשיעורי היוון המשקפים את ההערכות הקיימות בשוק באותה עת לגבי אי הוודאות בכל הנוגע לסכום של תזרימי המזומנים והעיתוי שלהם (גישת היוון ההכנסות). ראה גם ביאור 10ד'. במקרים בהם בא לידי ביטוי שווי בגין זכויות בנייה וקיים קושי באיתור נתוני השוואה, בפרויקטים בהקמה, משתמשת החברה בגישת הערך השיורי (residual value) הנשענת בעיקרה על גישת העלות, בגישה זו מאומדן שווי הנכס כבנוי מופחת רווח יזמי ואומדן עלויות הבנייה, היתרה מיוחסת לזכויות הנוספות. חישובי השווי ההוגן המבוססים על גישת היוון ההכנסות, רגישים בעיקר לשיעור היוון המשמש בבסיס החישוב. כאשר שיעור היוון בו משתמשים בניתוח תזרים המזומנים שונה ב- 0.5 (בנקודות אחוז) מהערכות ההנהלה, הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 יהיה נמוך יותר בכ- 445 מיליון ש"ח או גבוה יותר בכ- 396 מיליון ש"ח. ההשפעה על הרווח לאחר מס תהיה קיטון ברווח הנקי של כ- 343 מיליון ש"ח וגידול ברווח הנקי של כ- 305 מיליון ש"ח, בהתאמה.

##### (2) מסים על ההכנסה

הקבוצה מכירה בהתחייבויות מסים נדחים ובנכסי מסים נדחים על בסיס הפרשים בין הסכומים בספרי החברה של הנכסים וההתחייבויות לבין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות המובאים בחשבון לצורכי מס. בעת חישוב המסים הנדחים ההנהלה נדרשת להנחות ואומדנים באשר לנסיבות ואירועים לגביהם נדרשת החברה להחלטה באם ליצור עתודה למס. ביחס להנחות ששימשו בבסיס חישוב המסים הנדחים ראה בסעיף כא', להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית** (המשך):

ד. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים (המשך)

(3) מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

(4) מלאי מקרקעין

מלאי המקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות או שווי המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות הישירות המזוהות בגין רכישת המלאי ועלויות אשראי שהווננו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל ובניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הנדרשות לביצוע המכירה.

(5) הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה ביחס לבניינים בהקמה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל בהתאם לקצב ההתקדמות. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות הביצוע לתאריך הדוחות הכספיים (ראה גם ביאור 2כד' (1)).

(6) תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט או בהסכמה בין הצדדים, עלולות התוצאות להיות שונות מהערכות אלה.

ה. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, למעט שותפות מאוחדת בארה"ב (ראה ביאור 8א'), נמדדים בש"ח שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלות כל אחת מחברות אלו (להלן - מטבע הפעילות). מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים הינו ש"ח.

(2) עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום התקופה, נזקפים לדוח רווח והפסד בסעיף "הוצאות מימון" או "הכנסות מימון" לפי העניין.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. מטבע הפעילות ומטבע חוץ (המשך)

#### 3) תרגום דוחות כספיים של שותפות בארצות הברית

התוצאות והמצב הכספי של השותפות אשר מטבע הפעילות שלה שונה ממטבע ההצגה, מתורגמים למטבע ההצגה כדלקמן:

- (א) נכסים והתחייבויות מתורגמים לפי שער הסגירה במועד הדוח על המצב הכספי.
  - (ב) הכנסות והוצאות לכל דוח רווח והפסד מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה.
  - (ג) כל הפרשי השער הנוצרים מוכרים כרכיב נפרד במסגרת רווח כולל אחר. בעת איחוד הדוחות הכספיים, נזקפים לרווח כולל אחר הפרשי שער הנובעים מתרגום ההשקעה נטו בפעילות חוץ ומהלוואות מיועדות המשמשות לביצוע ההשקעה האמורה.
- לפרטים נוספים בדבר שינוי בשערי החליפין של הדולר לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ראה בביאור ח' (7) להלן.

#### 1. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הנדל"ן המניב הינה כשנה ובפעילות הבניה למגורים הינה כ- 5 שנים. נכסים והתחייבויות של החברה (לרבות אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים) המיוחסים לפעילות הבניה למגורים מסווגים בדוח על המצב הכספי בהתאם למשך המחזור התפעולי כאמור לעיל.

#### 2. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שניזלותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד ללא פקדונות לזמן קצר אשר מופקדים אצל נאמן אגרות החוב, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או בתקופה העולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה תוך שלושה חודשים ממועד מתן הוראת המשיכה, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**ח. מכשירים פיננסיים**

המדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה בטיפול במכשירים פיננסיים הינה כלהלן:

**(1) נכסים פיננסיים**

הנהלת הקבוצה קובעת את סיווג הנכסים הפיננסיים בעת ההכרה בהם לראשונה. סווג הנכסים לצורך מדידה עוקבת יכול להעשות באחת מהקטגוריות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח והפסד.

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת.

הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי הפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך).

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה המסווגים למסגרת קטגוריה זו כוללים "חייבים ויתרות חובה", "הלוואות לחברות מוחזקות" ו"הלוואות לאחרים".

הנכסים הפיננסיים האחרים של הקבוצה, לרבות מכשירי חוב המוחזקים במסגרת תיק למסחר, מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים אלה כוללים ניירות ערך סחירים המוחזקים במסגרת תיק השקעות למסחר והשקעות במניות שאינן סחירות.

**(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים**

הקבוצה מיישמת מודל לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). בהתאם למודל זה מעריכה הקבוצה מראש את הפסדי האשראי הצפויים המתחייבים למכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשירי חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד.

לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

**(3) התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישורין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, כל ההתחייבויות הפיננסיות נמדדות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח והפסד על פני תקופת ההלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

חישוב הריבית האפקטיבית הגלומה באגרות חוב והלוואות, מבוצע נכון למועד קבלתן, בהתאם לתזרימי המזומנים הנומינליים החזויים בגינן (ללא התחשבות בתחזית לגבי שינויים עתידיים במדד המחירים לצרכן), כאשר לתאריך כל דוח על המצב הכספי מוצמדת היתרה הנומינלית של סכום העלות המופחתת של ההלוואה האמורה ושל אגרות החוב למדד המחירים לצרכן לתאריך הדוח על המצב הכספי.

עמלות המשלמות בגין קבלת מסגרת הלוואה מוכרות כעלויות עסקה המיוחסות להלוואה הרלוונטית, וזאת במידה שצפוי (probable) כי חלק או כל מסגרת הלוואה תנוצל. במקרה כזה, ההכרה בעמלה נדחית עד לביצוע משיכת הכספים בפועל ממסגרת הלוואה. במידה שאין ראייה לכך שצפוי שחלק או כל מסגרת הלוואה תנוצל, העמלה מהוונת כתשלום מראש בגין שירותי מימון, ומופחתת על-פני תקופת מסגרת הלוואה המתייחסת.

**(4) שינויים בתנאי התחייבות קיימת**

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה לפי שווי ההוגן. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח או הפסד.

שינוי תנאים או החלפה של התחייבות פיננסית, שאינם מטופלים כגריעה, מטופלים בדומה לטיפול בעדכון אומדנים לגבי תשלומים של התחייבות פיננסית, כלומר חישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות על ידי היוון תזרימי המזומנים המעודכנים בריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפער בין העלות המופחתת המעודכנת ובין הערך בספרים טרם השינוי מוכר באופן מיידי ברווח או הפסד.

**(5) קיזוז נכסים והתחייבויות פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכומים נטו מוצגים בדוח על המצב הכספי כאשר קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

**6) מכשירים פיננסיים נגזרים**

המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה מסווגים כנכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מאחר שאלו מכשירים נגזרים אשר אינם כשירים לחשבונאות גידור. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים נגזרים אלה מוכרים באופן שוטף בדוח רווח והפסד במסגרת "הוצאות מימון" או "הכנסות מימון" לפי העניין.

**7) להלן נתוני שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן, מדד תשומה בבניה ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב:**

שער החליפין של \$1 ארה"ב לש"ח	מדד תשומה ולמשרדים(*)	מדד תשומה למגורים(*)	מדד המחירים לצרכן(*)
<b>13.15</b>	<b>5.43</b>	<b>5.03</b>	<b>5.28</b>
(3.27)	9.18	5.76	2.40
(6.97)	0.56	0.26	(0.60)

**שיעור השינוי:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

(\*) המדד הידוע

**ט. מלאי בניינים בהקמה**

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בניה ישירות מזהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

**י. רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש**

נכסים אלה מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם. ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך נכסים, ראה סעיף טז' להלן. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יא. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליות ערך הוניות או שניהם ואינו משמש את הקבוצה. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. העלות של נדל"ן להשקעה שנרכש כוללת את מחיר רכישתו וכן כל יציאה שניתן לייחס במישרין, לרבות שכר טרחה של יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים, מסי רכישה של נדל"ן ועלויות עסקה אחרות. במדידה עוקבת, הנדל"ן להשקעה, כולל נדל"ן להשקעה בשלבי הקמה, נמדד בשווי ההוגן, אשר נקבע על ידי מעריכי שווי. שינויים בשווי ההוגן מוכרים בדוח רווח והפסד בסעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו" (ראה סעיף ד'2(1) לעיל). מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה מוצגות על בסיס עלות. סעיף נדל"ן להשקעה כולל גם נדל"ן שנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה.

**יב. מדידת שווי הוגן**

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר (most advantageous). השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפות בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפות בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה: רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין. רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

**יג. עלויות אשראי**

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לחברה יציאות בגין הנכס; (ב) מתהוות לחברה עלויות אשראי; וכן (ג) היא מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. בפרויקטים של נדל"ן יזמי, היוון עלויות אשראי מופסק כאשר המכירה עומדת בתנאים להכרה בהכנסה על פני זמן והנכס מוכן לשיווק במצבו הנוכחי. עלויות אשראי שניתן ליחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הן אותן עלויות אשראי אשר היו מנעות אילו הוצאה בגין הנכס הכשיר לא הייתה מבוצעת. עלויות אשראי אחרות נזקפות כהוצאה בדוח רווח והפסד בתקופה בה התהוו.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

#### יד. צירופי עסקים

הטיפול החשבונאי של הקבוצה בצירופי עסקים מתבצע תוך שימוש בשיטת הרכישה. התמורה שמועברת בגין רכישת חברה בת (להלן - החברה הנרכשת), מחושבת כסיכום של ערכי השווי ההוגן של הנכסים שמועברים על ידי הקבוצה, ההתחייבויות שמתהוות לקבוצה מול הבעלים הקודמים של החברה הנרכשת והזכויות ההוניות שמונפקות על ידי הקבוצה. התמורה שמועברת כוללת את השווי ההוגן של כל נכס או התחייבות, שנובעים כתוצאה מהסדר תמורה מותנית. עלויות הקשורות לרכישה מוכרות ברווח או הפסד עם התהוותן. נכסים מזוהים שנרכשים וכן התחייבויות והתחייבויות תלויות שנוטלת הקבוצה על עצמה במסגרת צירוף עסקים (למעט חריגים מסוימים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים") נמדדים לראשונה בשווים ההוגן במועד הרכישה.

בצירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכויות ההוניות שהוחזקו בחברה הנרכשת על ידי הקבוצה טרם צירוף העסקים נמדדות בשוויין ההוגן למועד צירוף העסקים, ורווח או הפסד שנוצר כתוצאה מכך נזקף לרווח או הפסד.

במקרה של רכישה במחיר הזדמנותי, שבה הסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו, עולה על הסכום הכולל של התמורה המועברת, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת, והשווי ההוגן ליום הרכישה של זכויות קודמות כלשהן בהון החברה הנרכשת, כדלעיל, מוכר ההפרש ישירות ברווח או הפסד במועד הרכישה.

החל מיום 1 בינואר 2020, בהתאם לתיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3: "צירופי עסקים" מיישמת הקבוצה בבחינת המאפיינים הנדרשים של "עסק" גם את "מבחן הריכוזיות", אשר מאפשר לקבוע כי נכסים שנרכשו אינם מהווים "עסק", כאשר במהות כל השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מרוכז בנכס יחיד או בקבוצה של נכסים דומים. קביעה זו שימשה את הקבוצה בבחינת רכישת השליטה בחניוני תל אביב.

#### רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה (ראה גם לעיל). בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים, או מיישמת את "מבחן הריכוזיות", לפי העניין (ראה גם לעיל). עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, מטופלות כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה זה, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**טו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

**1. שיטת השווי המאזני**

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך שהקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה.

חלק הקבוצה ברווח או ההפסד הכולל של חברות כלולות ועסקאות משותפות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח או ההפסד הכולל של הקבוצה, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה; חלק הקבוצה כאמור מוצג תוך הפרדה בין חלקה בתוצאות של החברות וחלקה בתנועות בסעיפי רווח כולל אחר. כאשר חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה או העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

הקבוצה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. במידה שמתקיים סימן כלשהו כאמור, הקבוצה מחשבת את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר השבה של ההשקעה בחברה הכלולה (ראה גם טז' להלן) לערכה בספרים ומכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד.

רווחים או הפסדים שנבעו מעסקות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מוכרים בדוחות הקבוצה רק בגובה חלקם בחברה הכלולה או העסקה המשותפת של המשקיעים הלא קשורים לקבוצה. חלקה של הקבוצה ברווחים או בהפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקות אלה מבוטל. המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות או העסקות המשותפות שונתה לפי הצורך, על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שמיושמת על ידי הקבוצה.

כאשר זכויות הבעלות של הקבוצה בחברה כלולה או בעסקה משותפת קטנות (כתוצאה מדילול או מכירת זכויות), אך ההשפעה המהותית נשמרת, הקבוצה מכירה ברווח או הפסד, על בסיס השווי המאזני של החלק הנמכר וכן מסווגת מחדש לרווח והפסד חלק יחסי מהסכומים המצטברים שנוקפו להון במסגרת רווח כולל אחר שמקורם בפריטים שמסווגים מחדש לרווח והפסד בעת מימושם.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

#### 2. הסדרים משותפים

השקעות בהסדרים משותפים, בהם יש לקבוצה שליטה משותפת עם צדדים שלישיים, מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות כתלות בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר. עסקאות משותפות, הכלולות בעיקר חברות בשליטה משותפת, מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה סעיף 1 לעיל). הפעילויות המשותפות של הקבוצה (קניון הדר ופרויקט למגורים תוצרת הארץ) נכללות בדוחות הכספיים של הקבוצה לפי חלקה של הקבוצה בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של אותן פעילויות, מכוח ההסכם בין הצדדים.

#### טז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (ובכלל זה רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש והשקעות המטופלות על בסיס השווי המאזני) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספיציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יז. חכירות**

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("IFRS 16"). בהתאם לתקן הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הקודם בחכירות תפעוליות).

על פי התקן, חוזה הוא חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

לאחר מועד ההכרה לראשונה, החברה מציגה את נכס זכות השימוש בעלותו כלעיל, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו, ולרבות התאמה בגין מדידה מחדש כלשהי של התחייבות החכירה כאמור לעיל; התחייבות החכירה מתעדכנת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה והקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

נכס זכות השימוש מוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים של הקבוצה; ההתחייבות מוצגת במסגרת התחייבויות אחרות (תוך סווגן לזמן ארוך ולחלויות שוטפות המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות).

עבור החכירות שהוחרגו במסגרת ההקלות בתקן כלעיל, החברה ממשיכה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

הסכמי חכירה שבהן הקבוצה משמשת כמחכיר (נדל"ן להשקעה - ראה גם יא' לעיל) מטופלים כחכירות תפעוליות.

**יח. הפרשות**

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת כתוצאה מאירועים בעבר וצפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הפרשות נמדדות בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים שידרשו ליישוב המחויבות, המחושב באמצעות שימוש בשיעור היוון לפני מס, המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים למחויבות. הגידול בהפרשה עקב חלוף הזמן מוכר כהוצאת ריבית.

**יט. ספקים**

יתרות הספקים כוללות התחייבויות של הקבוצה לשלם עבור טובין או שירותים שנרכשו מספקים במהלך העסקים הרגיל.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**כ. התחייבויות בשל הטבות לעובדים**

**1. התחייבות לפיצויי פרישה ופנסיה**

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל, מחויבת הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות וכן בהפקדות לתשלומי פנסיה בעת פרישה. התחייבות החברה לגבי העובדים שהמחויבות בגינם הינה לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים התשכ"ג 1963 מטופלת כתוכנית להפקדה מוגדרת.

התוכנית להפקדה מוגדרת ממומנת בדרך כלל באמצעות תשלומים שוטפים, המועברים לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה המנוהלות בנאמנות. לקבוצה אין כל מחויבות, משפטית או משתמעת, לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסי הקרן כדי לשלם לכל העובדים את ההטבות בגין שירותי העבודה בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

**2. דמי חופשה והבראה**

במסגרת החוק, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הזכאות מתבססת על משך תקופת ההעסקה. הקבוצה זוקפת התחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

**3. תכניות מענקים**

החברה מכירה בהתחייבות ובהוצאה בגין מענקים כאשר קיימת מחויבות משפטית או כאשר הנוהג יצר בעבר מחויבות משתמעת לבצע תשלומים כאלה וכן ניתן לאמוד באופן מהימן את ההתחייבות.

**כא. מסים על ההכנסה**

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

**(1) מסים שוטפים**

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות. הנהלת הקבוצה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצרכי מס, בהתאם לדיני המס הרלוונטיים ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית** (המשך):

כא. מסים על ההכנסה (המשך)

**(2) מסים נדחים**

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצרכי מס.

עם זאת, מסים נדחים אינם מוכרים, אם הפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבויות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (all substantially) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים, אם ורק אם קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפות וכאשר המסים הנדחים מתייחסים למסים על ההכנסה, המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כסעיף שאינו שוטף, גם אם מועד היפוכם צפוי בשניים עשר החודשים הקרובים.

**כב. הון מניות**

מניות רגילות של החברה מסווגות כהון מניות. עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין להנפקת מניות חדשות מוצגות בהון כניכוי מתקבולי ההנפקה.

**כג. מניות באוצר**

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**כד. הכרה בהכנסות**

הקבוצה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות בדרך המשקפת את העברת השליטה בסחורות או בשירותים המסופקים ללקוחות במסגרת החוזים, בסכומים המשקפים את התמורה אשר הישות צופה כי תהיה זכאית לקבל בגין אותם סחורות או שירותים בהתאם לתנאי החוזה. סכום ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן בדוח על הרווח או הפסד נקבע על פי מודל חמשת השלבים המוצג בהוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

**(1) הכנסות ממכירת דירות למגורים**

מחויבות הביצוע היחידה המזוהה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים, כאשר ההכנסה מכל חוזה למכירת דירה מוכרת בנפרד לאורך זמן, בהתאם להתקדמות הביצועים והעברת השליטה לקונה.

ההכרה בהכנסה מההקמה והמכירה של דירות למגורים נעשית לאורך זמן החל ממועד קבלת היתר, מאחר וביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש, החל מאותו מועד, זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת הקבוצה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט, למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. עלויות הקרקע ועלויות הבניה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בניה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד, מוצגות כמלאי דירות למכירה.

הקבוצה מספקת לרוכשי דירות אחריות לבדק מכח חוק. אחריות זו אינה מספקת שירות נוסף, ולכן אינה מטופלת כמחויבות ביצוע נוספת, אלא כהפרשה, במקביל להכרה בהכנסה ממכירת דירות.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

כד. הכרה בהכנסות (המשך)

(1) **הכנסות ממכירת דירות למגורים (המשך)**

**קביעת מחירי העסקה**

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations) תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

**קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה**

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי

**אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות**

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות, והינה למעשה הכנסה נדחית.

(2) **הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול**

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול נכללות בדוחות הכספיים בהתאם לתקופה אליה הן מתייחסות. ההכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך תקופת השכירות לפי שיטת הקו הישר, הכנסות מותנות (כגון הכנסות המבוססות על מחזור) מוכרות כאשר צפוי שיתקבלו. הסכמי השכירות של הקבוצה הינם בעיקר מסוג "שכירות-נטו" - המטילים את כל חובות התשלום למיניהן על השוכרים.

(3) **הכנסות ממכירת מקרקעין**

ההכנסות ממכירת מקרקעין מוכרות כאשר השליטה בנכס עברה לרוכש.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**כה. חלוקת דיבידנד**

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוח על המצב הכספי של החברה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

**כו. רווח למניה**

חישוב הרווח הבסיסי למניה מבוסס ככלל על הרווח הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, בניכוי מניות החברה בהחזקה עצמית (מניות באוצר).

בחישוב הרווח המדולל למניה, מתווסף לממוצע המניות הרגילות, ששימש לחישוב הבסיסי, גם הממוצע המשוקלל של מספר המניות שיונפקו, בהנחה שכל המניות הפוטנציאליות המדוללות יומרו למניות. המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה).

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 3 - השקעה בניירות ערך**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
411,699	<b>448,655</b>	השקעות במניות ובתעודות סל
8,721	<b>8,495</b>	אגרות חוב ממשלתיות
141,640	<b>84,586</b>	אגרות חוב קונצרניות
-	<b>8,465</b>	נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
<b>562,060</b>	<b>550,201</b>	סך הכל - מוצג במסגרת נכסים שוטפים
<b>23,813</b>	<b>4,290</b>	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בגין השקעה בנגזרים/פוזיציות (*)

(\*) ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 151 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 140 מיליון ש"ח) ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 141 מיליון ש"ח.

לעניין אשראי בנקאי המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, ראה ביאור 14 א'(1) להלן. יצוין כי לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשם שערך שלילי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 12.6 מיליון ש"ח.

**ביאור 4 - לקוחות והכנסות לקבל**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
19,183	<b>19,653</b>	חובות פתוחים
32,773	<b>29,049</b>	הכנסות לקבל
1,415	<b>28,696</b>	חייבים בגין חוזים עם לקוחות נדל"ן יזמי
2,431	<b>1,686</b>	כרטיסי אשראי והמחאות לגביה
<b>55,802</b>	<b>79,084</b>	
(1,898)	<b>(2,513)</b>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<b>53,904</b>	<b>76,571</b>	

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,466	<b>1,927</b>	הוצאות מראש
40,378	-	הכנסות לקבל (*)
-	<b>1,337</b>	צדדים קשורים
-	<b>20,901</b>	מוסדות
9,800	<b>9,800</b>	נכס שיפוי (ראה גם ביאור 13(1))
3,456	<b>4,907</b>	אחרים
<b>55,100</b>	<b>38,872</b>	

(\*) ליום 31 בדצמבר 2021 היתרה נובעת בעיקר מסכומים לקבל בעסקת יהודה מכבי, לפרטים נוספים בדבר מכירת זכויות המגורים ביהודה מכבי, ראה ביאור 10א'(2).

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 6 - הלוואות לאחרים**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
157,372	<b>157,904</b>
27,464	-
-	<b>14,399</b>
<b>184,836</b>	<b>172,303</b>
12,413	-
<b>12,413</b>	-

**מוצג במסגרת נכסים שוטפים:**

- (1) הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ
- (2) הלוואה כנגד רכישת נכס
- (3) אחרים
- (4) סך הכל

**מוצג במסגרת נכסים שאינם שוטפים:**

- (3) אחרים

**מידע נוסף:**

(1) בהתאם להסכם השיתוף במקרקעין בחלק המיועד למכירה בפרויקט המגורים תוצרת הארץ, מימנה החברה את ההון העצמי שנדרש על ידי המוסד הפיננסי המלווה של הפרוייקט לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין וכן כל תשלום שעל השותפים היה לשלם בקשר לפרוייקט (עד לקבלת מימון מהמוסד הפיננסי). תשלומים אלה הועמדו על ידי החברה לשותפים כהלוואות, בריבית שנתית (דריבית) של 6.75% כאשר פירעונו, בהתאם לקביעות ההסכם, הינו בקדימות מסוימת מתוך מקדמות ורווחים ניתנים לחלוקה של הפרוייקט ובכל מקרה פרעונו של מלוא הלוואות יהיה עד למועד של 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים שיבנו. סכומי הלוואות לעיל כוללים ריבית שנצברה. כמו כן נקבע, כי כל סכום שלו יהיו זכאים השותפים מתוך רווחי הפרוייקט, ישמש ראשית לפירעון הלוואות הבעלים האמורה לחברה. לפרטים נוספים והרחבה בדבר הסכם הליווי בתוצרת הארץ ראה ביאורים 14 ו-18א' (1) להלן. הלוואות מוצגות במסגרת הרכוש השוטף, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של הפרוייקט.

(2) לפרטים נוספים ראה ביאור 18א' (2) להלן.

(3) הלוואה לשותף בפרוייקט התחדשות עירונית בסך של 10 מיליון ש"ח לשלוש שנים, הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 16%. הלוואה מובטחת בשעבוד קבוע על הון המניות, הכספים ועודפי פרויקט הנדל"ן של חברה אחרת שבבעלותו של השותף ושעבוד צף על כלל זכויותיה ונכסיה של אותה חברה.

(4) להערכת הנהלת החברה, הסכומים אשר חזויים כי יושבו תוך 12 חודשים ממועד הדוחות הכספיים לשנת 2022 ו-2021 הינם 14,399 ו-38,798 אלפי ש"ח, בהתאמה.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 7 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה**

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
240,473	<b>229,859</b>	תוצרת הארץ (1)
29,873	<b>29,681</b>	השוק הסיטונאי (2)
-	<b>95,310</b>	פרויקט עודד בתל אביב (3)
18,410	<b>18,580</b>	רעננה (4)
<b>288,756</b>	<b>373,430</b>	סך הכל - מוצג במסגרת נכסים שוטפים (6)
<b>149,816</b>	<b>163,402</b>	מקרקעין סיאטל ארה"ב (5) - מוצג במסגרת נכסים לזמן ארוך

ב. הרכב המלאי לפי מהות המוצג במסגרת הנכסים השוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
218,724	<b>262,059</b>	עלות הקרקע
10,834	<b>8,562</b>	עלויות פיתוח מסים ואגרות
42,821	<b>89,138</b>	עלויות תכנון ובניה
16,377	<b>13,671</b>	מימון שהוון
<b>288,756</b>	<b>373,430</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. התנועה במלאי המוצג במסגרת הנכסים השוטפים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
277,221	<b>288,756</b>	יתרה ליום 1 בינואר
28,828	<b>35,663</b>	השקעות
(35,703)	<b>(46,299)</b>	בניכוי עלויות שנזקפו לעלות ההכנסות
18,410	<b>95,310</b>	שינוי סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי (3) ו-(4)
<b>288,756</b>	<b>373,430</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 7 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה (המשך)**

**מידע נוסף:**

(1) תוצרת הארץ - מיוחס לחלק החברה הבת - רבע נדל"ן היצירה - בזכויות במקרקעין שנרכשו מעיריית תל אביב במסגרת הסכם חכירה לדורות (עד 31 באוגוסט 2108) בפרויקט משולב של בניה למגורים, שטחים לתעסוקה ושטחים למסחר, המוקם על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ. חלק הזכויות במקרקעין שנזקף למלאי לעיל מתייחס לדירות מגורים (לרבות דיור בהישג יד), שטחי מסחר מסוימים ושטחי החניה המתייחסים אליהן, המוקמים בפרויקט במסגרת הסכם שיתוף במקרקעין עם צד שלישי. החלק המשותף כלעיל כולל כ-390 יחידות דיור (לרבות 60 דירות לדיור בהישג יד, שבכוונת החברה לפעול למכירתן בהתאם לתנאי הסכם החכירה) בשטח לשיווק של כ-37,878 מ"ר ושטח מסחרי של כ-443 מ"ר (מהם חלק החברה הבת הינו 50%).

עלות חלק החברה הבת בזכויות במקרקעין הינה כ-223 מיליון ש"ח (סך של כ-219 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021) והיתרה מיוחסת לעלויות פיתוח והוון עלויות אשראי. בסוף שנת 2019 החל שיווק דירות המגורים, ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר להקמת כלל הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, נחתמו חוזה מכר של 223 דירות, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נחתמו חוזה מכר של 4 דירות. באשר להתקשרויות החברה והשותף להקמה ומימון הפרויקט - ראה ביאור 18א' (1).

(2) השוק הסיטונאי - מייצג את העלות שיוחסה ליתרת המלאי בחברת המגורים, בעיקר שטחי חניה ואחסון.

(3) לחברה זכויות לדירות מגורים ברחוב עודד בתל אביב. בחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. על-פי ההיתר, הפרויקט המתוכנן הינו למגורים ומסחר במסגרתו ניתן לבנות 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ושטחי מסחר. לאור האמור לעיל, סיווגה החברה את הזכויות למגורים מנדל"ן להשקעה למלאי ואת יתרת הזכויות בנכס לנדל"ן להשקעה בהקמה.

(4) לחברה זכויות לדירות מגורים ברעננה, ביום 31 בדצמבר 2021 סיווגה החברה את הזכויות מנדל"ן להשקעה למלאי לאור התחלת עבודות והתקדמות הפרויקט.

**(5) מלאי מקרקעין סיאטל, ארה"ב**

החברה מחזיקה באמצעות תאגיד ייעודי בבעלותה המלאה ("BSRE PW") חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, סיאטל וושינגטון, ארה"ב ("הקרקע בסיאטל"). BSRE PW התקשרה בהסכם לרכישת זכויות בקרקע בסיאטל מבעלת הקרקע חברת Paramount Of Washington LLC ("POW"), וכן בהסכם ביחס לפיתוח הקרקע בסיאטל מול חברת Paramount Petroleum Corporation ("PPC") ("הסכם הפיתוח" יחד עם הסכם הרכישה, "הסכמי סיאטל").

בהתאם להסכם הפיתוח, יזמה BSRE PW תוכנית מפורטת הכוללת עירוב שימושים, לרבות מגורים, שהוגשה לוועדה, אשר דחתה את התוכנית.

ברבעון הרביעי לשנת 2019 הגיש התאגיד מחדש את התוכנית המפורטת, תוך התייחסות לסוגיות שהעלתה הוועדה המקומית ביחס לתוכנית המקורית. יצוין, כי במקביל להגשת התוכנית המפורטת מחדש כאמור לעיל, התנהל דיון בערכאות לגבי הבהרות שביקש התאגיד מבית המשפט לסוגיית מגבלות הבניה.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 7 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה (המשך)**

(5) **מלאי מקרקעין סיאטל, ארה"ב (המשך)**

התכנית המפורטת נדחתה על ידי הועדה המחוזית ובהמשך הוגשה בקשה להגשת תוכנית מעודכנת אשר נדחתה בינואר 2022.

BSRE PW ערערה על החלטת הועדה המחוזית ובחודש פברואר 2022, קבע בית המשפט כי הועדה המחוזית פעלה בחוסר תום לב בבחינת הבקשה לשינוי ייעוד ואפשר ל- BSRE PW להגיש בקשה מתוקנת לשינוי ייעוד עד ליום 22 באוגוסט 2022. בחודש מרץ 2022 הגישו הצדדים בקשה לערער על החלטת בית המשפט וערעור BSRE PW נדחה ולאחר תאריך הדוח הגישה BSRE PW עתירה לבית המשפט העליון, במדינת וושינגטון.

הקרקע בסיאטל מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי לפי עלות של כ-46 מיליון דולר ארה"ב (כ-163 מיליון ש"ח).

לפרטים נוספים בדבר היבטי איכות סביבה בקרקע ותביעות תלויות, ראה ביאור 18 ב' (4) להלן.

(6) להערכת הנהלת החברה הסכומים אשר חזויים כי יושבו תוך 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הבגין המלאי 249,430 ו-67,953 אלפי ש"ח, בהתאמה ובגין מקדמות מלקוחות ומרוכשי דירות בסך של 1,034 ו-26,566 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 8 - השקעות בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני וחברות בנות**

א. מידע כללי בגין חברות בנות מאוחדות וחברות עיקריות אחרות המוחזקות על ידי החברה:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		מדינת התאגדות	שם החברה המוחזקת
זכויות בעלות	זכויות הצבעה	זכויות בעלות	זכויות הצבעה		
<b>חברות מאוחדות:</b>					
100%	100%	100%	100%	ארה"ב	(1) BSRE Point Wells, LP
100%	100%	100%	100%	ישראל	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ
100%	100%	100%	100%	ישראל	רבוע נדל"ן היצירה בע"מ (2)
100%	100%	100%	100%	ישראל	קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון")
100%	100%	100%	100%	ישראל	מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים")
75%	75%	75%	75%	ישראל	חניוני תל אביב בע"מ ("חברת החניון")
<b>חברות בשליטה משותפת (המטופלות על בסיס השווי המאזני):</b>					
50%	50%	50%	50%	ישראל	איל בריבוע בע"מ
50%	50%	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
50%	50%	50%	50%	ישראל	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

**פרטים נוספים:**

- (1) לפרטים נוספים ראה ביאור 7(5) לעיל.  
 (2) לפרטים נוספים ראה ביאור 7(1) לעיל.

ב. הרכב ההשקעה בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		שם החברה המוחזקת
2021	2022	
אלפי ש"ח		
58,104	<b>64,753</b>	איל ברבוע בע"מ
47,965	<b>52,171</b>	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
31,144	<b>33,898</b>	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
401	<b>483</b>	אחרים
<b>137,614</b>	<b>151,305</b>	סך הכל

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 8 - חברות בנות והשקעות בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני (המשך)**

ג. התנועה בחשבון ההשקעה בחברות בשליטה משותפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31		
בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
140,756	<b>137,614</b>	יתרה ליום 1 בינואר
-	<b>746</b>	תוספות בתקופה
(6,860)	-	פרעון שטר הון ואחרות
19,762	<b>17,145</b>	חלק החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו
(16,044)	<b>(4,200)</b>	דיבידנדים
<b>137,614</b>	<b>151,305</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ד. פרטים נוספים:

איל בריבוע

איל בריבוע בע"מ (להלן - "איל בריבוע"), חברה בשליטה משותפת, הינה בעלת הזכויות במקרקעין בתחומי קיבוץ אייל עליו הוקם מרכז לוגיסטי אשר מושכר לצד ג', בתוקף מיום 1 בדצמבר 2020, לתקופה של חמש שנים ותשעה חודשים ואופציות להארכה של עד שנתיים נוספות, שבסיומן תעמוד למגה קמעונאות הזכות לחזור ולשכור את המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל (אשר היה מושכר לה עד ליום 1 בדצמבר 2020), לתקופות שונות ועד לא יאוחר מיום 30 ביוני 2038 ובתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים.

לעניין הלוואה שהועמדה לחברה מאיל בריבוע ראה ביאור 14ב'(5) להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 9 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו**

להלן ההרכב והתנועה בסעיף זה:

סך הכל	נכסי זכות שימוש (3)	רכוש קבוע (2)	חניון גבעון (1)	
אלפי ש"ח				
119,914	9,146	4,283	106,485	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
3,248	-	3,248	-	השקעות במהלך השנה
(10,235)	(1,323)	(911)	(8,001)	פחת והפחתות
<b>112,927</b>	<b>7,823</b>	<b>6,620</b>	<b>98,484</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
5,295	-	5,177	118	השקעות במהלך השנה
(10,172)	(1,322)	(846)	(8,004)	פחת והפחתות
<b>108,050</b>	<b>6,501</b>	<b>10,951</b>	<b>90,598</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

פרטים נוספים:

(1) חניון גבעון הכולל כ-1,000 מקומות חניה הוקם במסגרת הסכם עם עיריית ת"א-יפו מתאריך 1 בספטמבר 2010 (להלן: "העירייה"), אשר העניקה לחברת החניון, זיכיון להקמה, הפעלה, ומסירה של החניון בסוף תקופת החכירה (2034). על פי ההסכם זכאית הקבוצה לתפעל ולגבות דמי שימוש בגין החניות במתחם (במחיר שתקבע) למשך יתרת תקופת החכירה. החניון מופחת על פני יתרת תקופת החכירה החל ממועד הפעלתו (אפריל 2015). החניון משועבד לטובת הלוואה בנקאית, ראה גם ביאור 14 ב'3).

(2) כולל בעיקר שיפורים במושכר, מחשוב והשקעות במערכות סולאריות.

(3) נכס זכות השימוש מתייחס להסכם השכירות של משרדי החברה. הנכס הוכר לראשונה ביום 1 בינואר 2019 עם היישום לראשונה של IFRS 16 (ראה ביאור 2'ז') בהתאם לחלופות המעבר שנקבעו בתקן, בסכום זהה להתחייבות החכירה שהוכרה במקביל, ואשר חושבה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה בהתייחס ליתרת תקופת החכירה למועד המעבר. יתרת תקופת השכירות שנלקחה בחשבון לצורך ההפחתה של הנכס הינה של כ-9 שנים ואינה כוללת את האופציה להארכה שלהערכת החברה מימושה אינו ודאי באופן סביר.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 10 - נדל"ן להשקעה**

א. התנועה במהלך השנה:

נדל"ן מניב	בהקמה	להשקעה	קרקות		סך הכל
			ונדל"ן	מקדמות על	
		חשבון נדל"ן	חשבון נדל"ן	להשקעה	סך הכל
ליום 31 בדצמבר					
2021	2022				
אלפי ש"ח					
5,339,018	5,795,488	184	396,703	5,398,601	יתרה לתחילת השנה
		-			שינויים במהלך השנה:
73,219	208,646	-	163,997	44,649	רכישות, השקעות ופיתוח (1)
(49,567)	-	-	-	-	מימוש נכסים (2)
					מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
-	102,351	102,351	-	-	(4)
(18,410)	(95,310)	-	-	(95,310)	סווג מנדל"ן להשקעה למלאי (3)
					סווג מנדל"ן להשקעה לנדל"ן
-	-	-	11,390	(11,390)	להשקעה בהקמה (3)
451,228	385,933	-	55,882	330,051	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה 10ד' להלן)
5,795,488	6,397,108	102,535	627,972	5,666,601	יתרה לתום השנה

**(1) רכישות, השקעות ופיתוח**

בתקופת הדוח רכשה החברה את מתחם בצלאל בירושלים בתמורה לסך של כ-132 מיליון ש"ח לפרטים נוספים ראה ביאור 18א' (2). בנוסף הושקעו עלויות בנכס המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ.

**(2) מימוש נכסים**

בשנת 2021, החברה התקשרה בהסכם למכירת זכויות הבניה למגורים בנכס ברחוב יהודה המכבי בתל אביב בתמורה לסך של כ-49,567 אלפי ש"ח וקבלת שירותי בניה לבניית קומת המסחר בנכס, שתישאר בבעלות החברה לאחר השלמת הפרויקט. בתקופת הדוח התקבלה מלוא התמורה.

(3) לעניין סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי ראה ביאורים 7(3) ו-7(4) לעיל.

(4) היתרה כוללת תשלומים בגין נדל"ן להשקעה בעיקר עסקת גלובל טאוורס בסך של כ-102 מיליוני ש"ח, המוצגים לפי עלות. לפרטים נוספים בגין עסקת גלובל טאוורס ראה ביאור 18א' (3) להלן.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

##### ב. נדל"ן להשקעה בהקמה

כולל בעיקר את זכויות החברה בחכירה לדורות מעיריית תל אביב בשטחי המסחר והתעסוקה וכן שטחים יחסיים בחניון של הפרוייקט המוקם ברחוב תוצרת הארץ (ראה ביאור 7(1)), שירשמו על שם החברה בנפרד מהזכויות הכלולות בהסכם השיתוף. זכויות החברה כוללות שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 29,000 מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של כ- 484 מ"ר. באשר להתקשרות להקמת הפרוייקט אשר בנייתו החלה - ראה ביאור 18 א'(1).

##### ג. הערכות השווי ההוגן של הנכסים

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים, להם ניסיון עשיר בהערכת נכסי נדל"ן להשקעה. בשנת 2022 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המניבים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מהשבחת נכסי החברה, בין היתר, כתוצאה מפעולות ותהליכים תכנוניים ו/או משפטיים שנקטה החברה ומתוספת זכויות הבניה, מעלייה בדמי השכירות וטיוב שוכרים בנכסיה השונים של החברה.

##### ד. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

הערכות השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, הינן ברמה 3 של היררכיית השווי ההוגן. השווי ההוגן של נכסים מניבים נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות (DCF): מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומים השכירות בתום תקופת החוזה. כמו כן, מרכיב השווי ההוגן של זכויות בניה וקרקות נערך לפי שיטת ההשוואה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים. לטווח שיעורי ההיוון ראה להלן. אומדן השווי ההוגן יגדל אם שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל או אם שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן. באשר להערכת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בשלב ההקמה וזכויות במקרקעין - ראה להלן.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

ד. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)  
 הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק עליהן התבססו הערכות השווי, לרבות בנכסים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, מתייחסים לגורמים הבאים:

שטחים מסחריים (כולל סניפי סופרמרקטים)

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
2,633,802	<b>2,776,519</b>	שווי הוגן באלפי ש"ח
		<u>תיאור הנתונים שאינם נצפים:</u>
5.5% - 7.0%	<b>5.5% - 7.5%</b>	שיעור ההיוון העיקרי
31 - 395	<b>32 - 415</b>	טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
82	<b>85</b>	ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר
98%	<b>96%</b>	תפוסה

מרכזים מסחריים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
2,153,598	<b>2,239,913</b>	שווי הוגן באלפי ש"ח
		<u>תיאור הנתונים שאינם נצפים:</u>
6.5% - 8.3%	<b>6.5% - 8.5%</b>	שיעור ההיוון העיקרי
67 - 620	<b>67 - 644</b>	טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
195	<b>198</b>	ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר
87%	<b>92%</b>	תפוסה

משרדים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
406,285	<b>429,370</b>	שווי הוגן באלפי ש"ח
		<u>תיאור הנתונים שאינם נצפים:</u>
6.25% - 7.75%	<b>6.25% - 7.75%</b>	שיעור ההיוון העיקרי
39 - 131	<b>41 - 136</b>	טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
69	<b>67</b>	ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר
93%	<b>94%</b>	תפוסה

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

ד. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)  
 הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק עליהן התבססו הערכות השווי, לרבות בנכסים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, מתייחסים לגורמים הבאים: (המשך)

לוגיטיקה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
205,100	<b>220,800</b>	שווי הוגן באלפי ש"ח
		<u>תיאור הנתונים שאינם נצפים:</u>
5.75%	<b>5.75%</b>	שיעור ההיוון העיקרי
30 - 44	<b>32 - 44</b>	טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
37	<b>37</b>	ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר
100%	<b>100%</b>	תפוסה

נדל"ן להשקעה בהקמה (\*)

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
304,700	<b>548,445</b>	שווי הוגן באלפי ש"ח
		<u>תיאור הנתונים שאינם נצפים:</u>
6.75%	<b>6.75%</b>	שיעור ההיוון העיקרי
105 - 150	<b>105 - 150</b>	טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
105	<b>105</b>	ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר

(\*) ליום 31 בדצמבר 2022 היתרה כוללת את ההשקעה בפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ, בגלובל טאוורס ובמתחם בצלאל בירושלים. ליום 31 בדצמבר 2021 היתרה הינה בגין פרויקט תוצרת הארץ בלבד. ההשקעה בגלובל טאוורס מוצגת לפי עלות.

לפרטים נוספים בדבר אומדני שווי הוגן, הגדרות הרמות השונות, וניתוח רגישות - ראה גם ביאור ד' (1) ו-2 י"ב.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ה. שוכרים מהותיים**

לפרטים נוספים ראה ביאור 21 להלן.

**ו. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:**

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים, בהתאם לחוזי החכירה הקיימים לתאריכי הדוח על המצב הכספי, ובהתייחס ליתרת תקופות ההסכמים, לא כולל אופציות הארכה ולא כולל אחוז מפדיון; הסכומים להלן כוללים הכנסות מרכיבים קבועים של דמי שכירות, דמי ניהול וחניה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
262,518	<b>285,185</b>	שנה ראשונה
598,821	<b>638,453</b>	שנה שניה עד רביעית
728,360	<b>621,563</b>	שנה חמישית ואילך
<b>1,589,699</b>	<b>1,545,201</b>	

**ז. זכויות בנכסים**

הזכויות במקרקעין הינם בחלקם במסגרת חכירה לדורות וחלקם מבעלות במקרקעין. הזכויות בחלק מהמקרקעין של הנכסים הועברו לחברה מאלון רבוע, ביום 31 בדצמבר 2005, בהתאם להחלטת המיסוי ואישורים להעברת הנכסים שניתנו על ידי שלטונות מס הכנסה ביום 4 במאי 2006. רישום חלק מהזכויות במקרקעין אלה על שם החברה טרם הסתיים.

**ביאור 11 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
23,034	<b>23,960</b>	חובות פתוחים
6,120	<b>13,958</b>	הוצאות לשלם
1,278	<b>1,612</b>	המחאות לפירעון
<b>30,432</b>	<b>39,530</b>	

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
6,063	<b>4,027</b>	עובדים ומוסדות בגין שכר
8,850	<b>13,112</b>	ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב
8,112	<b>13,342</b>	מקדמות משוכרים והכנסות מראש
10,455	<b>7,423</b>	הוצאות לשלם
8,064	-	מוסדות
-	<b>2,718</b>	מוסדות בגין זכויות נדל"ן
5,973	<b>6,685</b>	זכאים אחרים
<b>47,517</b>	<b>47,307</b>	

להערכת הנהלת החברה, הסכום שחזוי כי יסולק לאחר 12 חודשים ממועד הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 4,858 אלפי ש"ח.

**ביאור 13 - הפרשות בגין התחייבויות אחרות**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
29,158	<b>23,762</b>	התחייבויות תלויות בגין תביעות משפטיות (1)
1,996	<b>1,996</b>	הפרשות אחרות
<b>31,154</b>	<b>25,758</b>	

(1) בעיקר סכומים שהוכרו עם האיחוד לראשונה של חברות השוק הסיטונאי. מייצג את השווי ההוגן שיוחס להתחייבויות התלויות במועד רכישת השליטה, בהתאם להוראות IFRS 3 (בהתעלם מסף ההכרה של more likely than not שנקבע בתקן בינלאומי 37). הערכת השווי ההוגן נעשתה בהתאם להערכות הנהלה בהתבסס על חוות דעת של היועצים המשפטיים לגבי כלל התביעות התלויות כנגד חברת הקניון וחברת המגורים. במסגרת הסכם המכירה התחייבה המוכרת (להלן - "גינדי") לשפות את החברה בגין חלקה (50%) בתביעות מסוימות, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח. נכס השיפוי נקבע בהתאם להתחייבות גינדי לשפות את החברה בגין תביעות אלה ובהתחשב בגובה ההתחייבויות שהוכרו על ידי החברה. להערכת הנהלת החברה, הסכום שחזוי כי יסולק תוך 12 חודשים ממועד הדוחות הכספיים לשנים 2021 ו-2022 הינו 15,758 ו-21,154 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 14 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים**

א. ההרכב לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
41,418	<b>39,788</b>	אשראי לזמן קצר (1)
150,062	<b>75,000</b>	הלוואות לזמן קצר (2)
28,185	<b>29,853</b>	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,045	-	חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים
976	<b>976</b>	חלויות שוטפות של הלוואה מחברה בשליטה משותפת
<b>226,686</b>	<b>145,617</b>	

פרטים נוספים על אשראי לזמן קצר

(1) האשראי הועמד על ידי תאגידים בנקאיים לטובת השקעות בניירות ערך. האשראי נושא ריבית הפריים בניכוי 0.45%-0.7%. לחברה מסגרות אשראי בהיקף של 200 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד תיק ניירות ערך סחירים והתחייבויות הפיננסיות בגינן.

(2) חלק ההלוואה על פי הסכם הליווי של פרויקט תוצרת הארץ, המשמש להקמת בתי המגורים; האשראי הועמד כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט, דהיינו בחודש מאי 2026. תנאי מסגרת המימון ביחס לשטחי הדיור הינם תנאים נהוגים בהסכמי מימון מסוג זה. האשראי נושא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.4%, אשר לא תפחת משיעור של 1.9%. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות והסכם המימון ראה ביאור 18 א' (1) להלן. להערכת הנהלת החברה הסכום שחזוי כי יושב תוך 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הינו 70,617 ו-76,624 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 14 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)**

ב. ההרכב לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2022 (*)	
2021	2022		
אלפי ש"ח		%	
211,514	<b>191,263</b>	פריים + 0.55	הלוואות מתאגיד בנקאי (1)
108,876	<b>151,000</b>	פריים + 0.4	הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (2)
90,084	<b>82,309</b>	פריים + 1	הלוואות מתאגיד בנקאי (3)
61,609	-	פריים + 1.2	הלוואות ממוסד פיננסי (4)
24,156	<b>23,180</b>	פריים + 0.25	הלוואה מחברה בשליטה משותפת (5)
496,239	<b>447,752</b>		סך הכל הלוואות לזמן ארוך
(35,206)	<b>(30,829)</b>		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים ומחברה בשליטה משותפת
<b>461,033</b>	<b>416,923</b>		

(\*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2022 - 4.75% (ליום 31 בדצמבר 2021 - 1.6%).

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 14 - אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

ב. ההרכב לזמן ארוך (המשך)

#### פרטים נוספים על אשראי לזמן ארוך

(1) בתחילת שנת 2021 נכנסה לתוקף תוספת להסכם בנוגע לתנאי מימון מחדש של הלוואה קיימת מתאידי בנקאי משנת 2014 (שבאותו מועד יתרתה עמדה על כ-123 מיליון ש"ח), לפיהם הוגדלה מסגרת האשראי לסך של עד 222 מיליון ש"ח, בריבית של פריים בתוספת 0.55% אשר תיפרע לשיעורין עד ליום 31 בינואר 2026. בהתאם לשינוי מהותי בתנאים ובאופי הבטוחות שהועמדו, רשמה החברה פירעון של מלוא סכום הלוואה הקודמת וקבלה של הלוואה החדשה. עם החתימה על הסכם המימון החדש, התחייבה החברה להשלים את רישום השעבודים על זכויותיה ב-9 נכסים והמלווה סילק שעבודים הרשומים על זכויות החברה ב-4 נכסים מבין הנכסים ששועבדו להבטחת הלוואות מהשנים 2009 ו-2014.

(2) חלק הלוואה על פי הסכם הליווי של פרויקט תוצרת הארץ המשמש למימון הקמת החלק המסחרי (נדל"ן להשקעה). מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט דהיינו בחודש מאי 2026. תנאי מסגרת המימון הינם תנאים הנהוגים בהסכמי מימון מסוג זה. האשראי נושא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.4%, אשר לא פוחתת משיעור של 1.9%. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות והסכם המימון ראה ביאור 18א' (1) להלן.

(3) הלוואה לזמן ארוך ששימשה למימון ההקמה של חניון גבעון. הלוואה נפרעת לשיעורין, כאשר מועד פרעונה הסופי חל ב-31 בדצמבר 2030, עם אפשרות לפדיון מוקדם. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%. לטובת הבטחת הלוואה, שועבדו מניית חברת חניוני תל אביב בע"מ.

(4) במסגרת מימון ההקמה של מבנה משרדים להשכרה ברעננה, בו שותפות חברות בקבוצת הראל, התקשרה החברה ביום 31 במרץ 2014, בהסכם עם חברות בקבוצת הראל, לקבלת מסגרת אשראי בגין חלקה במבנה האמור, וזאת בהתאם לעלויות הפרויקט שהושקעו בפועל על ידי החברה.

האשראי נושא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים ועומד לפירעון על פני תקופה של 15 שנה. האשראי מובטח בשיעבוד על חלק החברה במקרקעין עליהם נבנה הפרויקט וכן על זכויותיה במבנה המשרדים כולל זכויות נלוות (כגון זכויות החברה בהסכמי שכירות ושעבוד זכויות החברה בפוליסת ביטוח). בנוסף, החברה שעבדה לטובת המלווים בשעבוד צף גם את זכויותיה בחשבון ייעודי בו יופקדו תקבולי דמי השכירות (חלק החברה). בהסכם נקבעו תנאים המאפשרים למלווים להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי, הכוללים עמידה בתניות פיננסיות ביחס לפרויקט מבנה המשרדים (יחס LTV ויחס כיסוי חוב) ותנאים נוספים כמקובל בהלוואות מסוג זה. בתקופת הדוח החברה פרעה בפירעון מוקדם את הלוואה.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 14 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים** (המשך)

ב. ההרכב לזמן ארוך (המשך)

פרטים נוספים על אשראי לזמן ארוך (המשך)

(5) במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021, העמידה איל ברבוע הלוואה לחברה בסך 24,400 אלפי ש"ח בתנאי מימון זהים לתנאים שהתקבלו מהתאגיד הפיננסי (BTB) בגין הלוואה שקיבלה איל ברבוע. הלוואה זהה הועמדה גם לבעל המניות הנוסף באיל ברבוע. הלוואה תעמוד לפרעון בספטמבר 2029, פרעונות הקרן הרבעוניים הינם בשיעור של 1% מקרן הלוואה ותשלום אחרון בשיעור 69% מקרן הלוואה. החברה ערבה ל-15% מיתרת חוב הלוואה של איל ברבוע אשר נכון למועד זה כלולה כהתחייבות בדוחות הכספיים במסגרת הלוואות לזמן ארוך מחברה בת אשר משקפים כ - 16.3% מסך הלוואה (ובהתאם לא נכללה בביאור ערבויות ג'5) ו-8) להלן). השותף באיל בריבוע, שאינו מעמיד ערבות כאמור, שיעבד לטובת החברה חלק ממניותיו באיל בריבוע בהתאם לחלקו היחסי בערבות.

ג. בדבר מועדי פרעון הלוואות לפי שנים - ראה ביאור 17ב'7).

ד. הלוואות מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות הלוואות. הלוואות אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות כהתחייבויות שוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 15 - אגרות חוב**

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר					
2021		2022			
עלות מופחתת	ערך נקוב	עלות מופחתת	ערך נקוב	שיעור ריבית אפקטיבית משוקללת (*)	
אלפי ש"ח				%	
464,025	454,070	<b>244,259</b>	<b>227,035</b>	3.18	אגרות חוב (סדרה ה')
1,591,213	1,532,360	<b>2,144,131</b>	<b>1,961,299</b>	0.71	אגרות חוב (סדרה ו')
402,590	387,699	<b>423,841</b>	<b>387,699</b>	2.38	אגרות חוב (סדרה ז')
1,053,148	1,028,444	<b>1,037,969</b>	<b>962,799</b>	0.96	אגרות חוב (סדרה ח')
209,487	204,777	<b>495,164</b>	<b>459,762</b>	0.52	אגרות חוב (סדרה ט')
3,720,463	3,607,350	<b>4,345,364</b>	<b>3,998,594</b>		סך הכל
74,394		<b>115,713</b>		1.05	בתוספת פרמיה ובניכוי הוצאות הנפקה, נטו
3,794,857		<b>4,461,077</b>			
(367,317)		<b>(315,030)</b>			בניכוי חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
<u>3,427,540</u>		<u><b>4,146,047</b></u>			

(\*) ריבית צמודה למדד.

באשר לשווי ההוגן של אגרות החוב לתאריכי הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 17ה'.

ב. אגרות חוב אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות כהתחייבויות שוטפות ללא תלות בנכס אותן הן ממונות.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)**

ג. פרטים נוספים

1. אגרות חוב (סדרה ה')

במסגרת דוח הצעת מדף מיום 30 באוקטובר 2013 שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2013, הנפיקה החברה לציבור 121,724 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, בתמורה נטו לסך של כ-120,003 אלפי ש"ח; בחודש ינואר 2014 הונפקו 265,500 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת הצעת רכש חליפין עם אגרות חוב (סדרה ב), ובחודש ספטמבר 2016 הורחבה הסדרה בסך של 261,447 אלפי ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בספטמבר 2016, בתמורה נטו לסך של כ-270,923 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדות לפירעון בשישה תשלומים שנתיים, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים אשר שולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2021 (כולל) עמד על 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום נוסף בשיעור של 35% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ה') שולם ביום 31 במאי 2022, ותשלום שישי אשר ישולם ביום 31 במאי 2023 בשיעור של 35% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ה').

אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2013 ונושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 3.3% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד ליום 31 במאי 2023.

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

כאמור, ביום 31 במאי 2022 בוצע פרעון חלקי של קרן אגרות החוב בהיקף של כ-227,035 אלפי ש"ח ע.נ..

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)**

ג. פרטים נוספים (המשך)

2. **אגרות חוב (סדרה ו')**

במסגרת דוח הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 הנפיקה החברה 181,050 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בתמורה לסך של כ- 178,789 אלפי ש"ח. ביום 11 בינואר 2018, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 9 בינואר 2018, השלימה החברה הנפקה לציבור של 430,970 אלפי ש"ח ערך נקוב נוספים בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. התמורה נטו שהתקבלה בהנפקה עמדה על סך של כ- 448,364 אלפי ש"ח. הצעות המדף מיום 5 באפריל 2017 ומיום 11 בינואר 2018 פורסמו מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2016. במסגרת דוח הצעת מדף מיום 11 בדצמבר 2020, שפורסם מכוח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020, הורחבה הסדרה בדרך של הצעה לציבור בהיקף של 433,684 אלפי ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה נטו בסך של כ- 450,745 אלפי ש"ח.

ביום 24 בינואר 2021 השלימה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה ו') בסך של 348,256 אלפי ש"ח ע.נ., בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים, בתמורה נטו של כ- 367,105 אלפי ש"ח. ביום 3 ביוני 2021 הושלמה הרחבה נוספת, בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 2 ביוני 2021, שפורסם מכוח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020, בסך של 328,350 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ- 358,946 אלפי ש"ח. ביום 12 בספטמבר 2021 הושלמה הרחבה נוספת, בדרך של הצעה לציבור, על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בספטמבר 2021 שפורסם מכוח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020, בסך של כ- 466,776 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה נטו של כ- 516,354 אלפי ש"ח.

ביום 23 במרץ 2022, השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה ו'), על דרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 22 במרץ 2022 (שפורסם על פי תשקיף המדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, אשר תוקפו הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2022), בסך של 428,939 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ- 492,099 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפרעון בארבעה תשלומים לא שווים ולא רציפים, שהראשון שבהם נפרע ביום 30 בנובמבר 2021 בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב, התשלום השני ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 בשיעור של 20% מקרן אגרת החוב, והתשלומים השלישי והרביעי ישולמו ביום 30 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026 בשיעור של 25% מהקרן.

אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2017, ונושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 2.15%, המשולמת ב- 31 במאי וב- 30 בנובמבר של כל שנה בין השנים 2017 - 2026.

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

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)**

ג. פרטים נוספים (המשך)

3. אגרות חוב (סדרה ז')

במסגרת דוח הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי 2016, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז') של 137,665 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה נטו בסך של כ-135,755 אלפי ש"ח. בחודש נובמבר 2018, הורחבה הסדרה במסגרת הנפקה פרטית למשקיע מוסדי בערך נקוב של 27,900 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה נטו בסך 28,481 אלפי ש"ח.

במסגרת דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2020, שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, הנפיקה החברה בדרך של הצעה לציבור, אגרות חוב נוספות מסדרה ז' במסגרת הרחבה נוספת של הסדרה, בערך נקוב כולל של 300,000 אלפי ש"ח. התמורה נטו שהתקבלה בהנפקה, בסך של כ-294,228 אלפי ש"ח. ביום 21 באפריל 2020 השלימה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, על סך 120,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בתמורה לסך 117,880 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב נפרעת בשמונה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד מארבעה התשלומים הראשונים - בשיעור של 1.5% מקרן אגרות החוב - שולם ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020; התשלום החמישי שולם ביום 30 בנובמבר 2021, בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב; התשלומים השישי והשביעי ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, בשיעור של 21% מקרן אגרות החוב כל אחד; והתשלום השמיני ישולם ביום 30 בנובמבר 2026 בשיעור של 22% מהקרן.

אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2017, ונושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 1.6%, העומדת לתשלום ב-31 במאי וב-30 בנובמבר של כל שנה בין השנים 2017-2026.

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

אגרות חוב (סדרה ז') הובטחו בשעבודים שנרשמו ביחס ל-21 נכסי נדל"ן של החברה (להלן - "הבטחות").

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלק עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)**

ג. פרטים נוספים (המשך)

4. אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 15 באפריל 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, וזאת על פי תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2016, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל של 485,000 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה נטו בסך של כ-479,837 אלפי ש"ח.

בחודשים אפריל וספטמבר 2020, השלימה החברה שתי הקצאות פרטיות של אגרות חוב, בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, על סך 55,000 אלפי ש"ח ע.ג. ו-111,700 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה נטו לסך של 50,085 אלפי ש"ח ו-111,909 אלפי ש"ח בהתאמה.

בחודש אוקטובר 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור של 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבה נוספת של הסדרה הקיימת. על פי דוח הצעת מדף מיום 22 באוקטובר 2020 שפורסם מכוח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של 151,923 אלפי ש"ח.

ביום 31 באוקטובר 2021, השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה ח') בסך של 261,000 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים בתמורה כוללת נטו בסך של כ-293,915 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בתשעה תשלומים שנתיים לא שווים ולא רציפים, באופן ששני תשלומים בסך של 3% מסכום הקרן שולמו בכל אחת מהשנים 2019 ו-2020, תשלום אחד בסך של 6% שולם בחודש אוקטובר לשנת 2022, תשלום נוסף בסך של 6% ישולם בשנת 2023, תשלום בסך של 16% ישולם בשנת 2024, 2 תשלומים בסך של 12% ישולמו בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026 ושני תשלומים בסך של 21% ישולמו בכל אחת מהשנים 2027 ו-2028.

אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2019, נושאות ריבית שנתית צמודה, בשיעור של 1.42%. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 באוקטובר וביום 30 באפריל בכל שנה בין השנים 2019-2028.

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

להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, שעבדה החברה 17 נכסי מקרקעין. בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2020, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, ובמסגרת זו שעבדה החברה 8 נכסי מקרקעין נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). בחודש אוקטובר 2021, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, ובמסגרת זו שעבדה החברה 12 נכסי מקרקעין נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). עם השלמת רישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') הועברו לחברה במהלך הרבעונים הראשון והשני לשנת 2022 סך של כ-271.5 מיליון ש"ח מכספי חשבון הנאמנות.

ביום 31 באוקטובר 2022 בוצע פרעון חלקי של קרן אגרות החוב בהיקף של 65,645 אלפי ש"ח ע.ג..

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלק עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)**

ג. פרטים נוספים (המשך)

**5. אגרות חוב (סדרה ט') וכתבי אופציה**

ביום 29 במרץ 2021 השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24 במרץ 2021 שפורסם מכוח תשקיף מדף מתאריך 1 בינואר 2020, במסגרתה הקצתה החברה 204,777 אלפי ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ט') ו-614,331 כתבי אופציה (סדרה 1), בתמורה נטו של כ-200,913 אלפי ש"ח. התמורה נטו שיוחסה לכתבי האופציה לפי שווין ההוגן הינה בסך של כ-3,041 אלפי ש"ח והיתרה בסך של כ-197,872 אלפי ש"ח יוחסה לאגרות החוב. עלויות ההנפקה יוחסו לפי השווי היחסי של אגרות החוב וכתבי האופציה. באשר לכתבי האופציה (סדרה 1) ראה ביאור 19ב'. במסגרת ההנפקה, רכשה החברה האם אגרות חוב (סדרה ט') בע.נ. של 33.3 מיליון ש"ח ו-99,900 כתבי אופציה (סדרה 1), במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2021 מכרה החברה האם את אגרות החוב של החברה ומימשה את כתבי האופציה למניות החברה בתמורה לסך של כ-25.5 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2022, במסגרת דוח הצעת מדף מיום 10 בינואר 2022 (שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, אשר תוקפו הוארך ביום 26 בדצמבר 2021 עד ליום 31 בדצמבר 2022), השלימה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה ט') בסך של 476,352 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ-521,193 אלפי ש"ח. הערך הנקוב הכולל של סדרה ט' לאחר ההנפקה האמורה עמד על 681,129 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בעשרה תשלומים לא שווים, באופן שהתשלום הראשון בשיעור של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, שולם ביום 30 ביוני 2022, ותשעת התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל) ויהיו בשיעור של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

אגרות החוב (סדרה ט') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2021, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.15%, העומדת לתשלום בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה, החל ב-30 ביוני 2021 ועד ליום 30 ביוני 2034.

בתנאי אגרות החוב (סדרה ט) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ט) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI. ביום 30 ביוני 2022 בוצע פרעון חלקי של קרן אגרות החוב בהיקף של כ-221,367 אלפי ש"ח ע.נ.

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלק עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)**

**ד. אמת מידה פיננסיות ועילות לפרעון מיידי**

במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ה'ט', התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלהלן:

אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח <sup>(1)</sup> )	אגרות חוב (סדרה ז <sup>(1)</sup> )	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אמת המידה הפיננסית
1.150 מיליארד ש"ח	1 מיליארד ש"ח	900 מיליון ש"ח	900 מיליון ש"ח	700 מיליון ש"ח	מינימום "הון עצמי מתואם" <sup>(2)</sup>
לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	יחס "הון עצמי מתואם" <sup>(2)</sup> לסך מאזן
לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	יחס חוב פיננסי נטו <sup>(2)</sup> לבין NOI מצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים
יש (לגבי חוב מהותי) סיום כל רבעון	יש (לגבי חוב מהותי) סיום כל רבעון	יש (לגבי חוב מהותי) סיום כל רבעון	יש (לגבי חוב מהותי) סיום כל רבעון	יש (לגבי חוב מהותי) סיום כל רבעון	מנגנון Cross default מועדי בחינה <sup>(3)</sup>
לא	לא	לא	לא	כן	שעבוד נכסים חלף ההתחייבות לעמוד באמת מידה פיננסית
אין	נדרש <sup>(4)</sup>	נדרש <sup>(4)</sup>	אין	אין	יחס בטוחה להלוואה

(1) סדרה מובטחת בשעבוד על נכסים - ראה לעיל;

(2) כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

(3) הפרה תחשב רק במקרה של אי עמידה באמת המידה הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.

(4) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים כפול 0.85 צריך להיות שווה לפחות לערך המתואם של אגרות החוב כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

בנוסף, כוללים שטרי הנאמנות של הסדרות עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה:

(1) שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה; (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ו-(4) הרעה משמעותית בעסקי החברה וכן מגבלות שונות, והכל בכפוף למפורט בשטרי הנאמנות.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

**ה. דירוג**

לתאריך הדוח על המצב הכספי מדורגות אגרות החוב המובטחות של החברה (סדרות ז' ו-ח') בדירוג "ilAA" והסדרות שאינן מובטחות (סדרות ה', ו' ו-ט') בדירוג "ilAA" (בהתאם לפרסום של מעלות Standards & Poor's) (Maalot) מתאריך 15 בנובמבר 2021). דירוג החברה כפי שאושרר לאחרונה ב-22 בנובמבר 2022, הוא "ilAA" עם אופק יציב.

1. בדבר מועדי פירעון אגרות החוב לפי שנים - ראה ביאור 17ב'(7).

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 16 - הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**

היתרה מייצגת את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (25%) בהלוואות הבעלים שניתנה לחברת החניון. ההלוואה נושאת ריבית שנתית לפי הגבוה מבין ריבית הפריים בתוספת 1% או ריבית 3' לפקודת מס הכנסה טרם נקבע מועד פירעון הלוואה זו. לאחר תקופת הדוח פרעה חברת החניון חלק מיתרת הלוואות הבעלים.

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים**

א. מכשירים פיננסיים:

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	

**נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

610,348	<b>859,684</b>	(*) מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופקדונות לזמן קצר ומזומנים מוגבלים
---------	----------------	--

312,051	<b>295,441</b>	לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו
---------	----------------	---

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

562,060	<b>550,201</b>	השקעות בניירות ערך
---------	----------------	--------------------

**התחייבויות פיננסיות**

810,785	<b>685,247</b>	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
---------	----------------	--

3,794,857	<b>4,461,077</b>	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות, הנמדדות בעלות מופחתת
-----------	------------------	--

23,813	<b>4,290</b>	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
--------	--------------	---

(\*) כולל מזומנים מוגבלים אשר נכללו בנכסים שאינם שוטפים



## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

##### ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע, סיכונים מדד, סיכון תזרימי מזומנים, שווי הוגן בגין שיעורי ריבית וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה בוחנת מעת לעת שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכונים כאמור. ניהול הסיכונים של הקבוצה מתבצע בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות כתובה המטפלת בתחומים ממוקדים יותר.

##### (1) סיכונים אשראי

סיכון אשראי נובע ממזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים. הנהלת החברה מעריכה ומאמינה כי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימלי. דירקטוריון החברה אחראי לקביעת מדיניות ההשקעות בחברה. מדיניות ההשקעה מתנהלת בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה מחודש יולי 2017, וכוללת כללים והנחיות בדבר אופן ההשקעה והסכום המירבי של עודפי הנזילות של החברה במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. כמו-כן מינה דירקטוריון החברה ועדת השקעות שעל חבריה נמנים חברי דירקטוריון בלבד, וביניהם יו"ר הדירקטוריון ודירקטור חיצוני. בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה, דירקטוריון החברה ו/או ועדת השקעות, יקבלו סקירה על ידי מנהל ההשקעות, לפחות אחת לרבעון ולפי מידת הצורך, על מצב תיק ההשקעות. בשנת הדוח, דירקטוריון החברה קיבל סקירה כאמור מדי רבעון, וועדת ההשקעות לא נדרשה להתכנס. מדיניות ההשקעות כוללת כללי פיזור שמגבילים את חשיפות החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחול"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment Grade) ומטה), שיעורי חשיפה למניות בישראל ובחול"ל וכיו"ב. באותו מועד קבע דירקטוריון החברה את הסכום המירבי של עודפי הנזילות שיושקע בהתאם למדיניות בהתחשב בצרכי המזומנים של החברה. ניהול עודפי הנזילות על-פי מדיניות ההשקעות המעודכנת יבוצע בעיקרו בניהול עצמאי. ניהול יתרת עודפי הנזילות על-ידי גופים חיצוניים יבוצע, כבעבר, על-פי מדיניות ההשקעות. לחברה סיכון אשראי בגין חובות לקוחות והיא מכירה בהכנסות בהתאם לצפי לגבייתן, להערכת הנהלת החברה יתרות חובות הלקוחות אשר הוכרו תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם. בתחום הנדל"ן המניב, בגין הסכמי שכירות לצדדים שלישיים, החברה מקבלת בטחונות שוטפים. ההלוואות לחברות בשליטה משותפת מתייחסות בעיקר לחברות המחזיקות בנכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) אשר לדעת החברה ישרתו את החוב. בנוסף, וכמוסבר בביאור 6, החברה נתנה הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל ריבית לקבל) לתאריך הדוח על המצב הכספי מגיעה ל- 157,904 אלפי ש"ח; ההלוואות אינן מובטחות אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד לא נפרעו. במהלך התקופה המדווחת לא נרשמו חריגות ממגבלות אשראי שנקבעו על ידי מוסדות פיננסיים, כמו כן הנהלת החברה אינה צופה הפסדים כתוצאה מאי תשלום מצד גורמים אלו.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים** (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(2) סיכוני מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך ובמכשירים פיננסיים נגזרים המסווגים כנכסים והתחייבויות פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגינם החברה חשופה לסיכון בשל תנודות בשוק. היתרות של נכסים אלה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, הינן 550,201 אלפי ש"ח והתחייבויות בסך 4,290 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2021 - נכסים בסך 562,060 אלפי ש"ח והתחייבויות בסך 23,813 אלפי ש"ח.

(3) סיכוני מדד

לחברה קיימת חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים צמודי מדד (בעיקר התחייבות בגין אגרות חוב). סכומי ההתחייבויות נטו הצמודות למדד לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 הינם 4,418,851 אלפי ש"ח ו-3,749,901 אלפי ש"ח, בהתאמה. מנגד, עיקר הכנסותיה של החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת מדמי שכירות הן צמודות למדד המחירים לצרכן, כך שהן יוצרות בטווח הארוך הגנה טבעית כנגד החשיפה לעיל.

(4) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה נובע בעיקר מהלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית משתנים. הלוואות ואשראי כאמור חושפים את החברות לסיכון תזרימי מזומנים ואילו הלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית קבועים חושפים את החברות לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. היתרות של הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 הינן 572,100 אלפי ש"ח ו-696,934 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באשר להלוואות ואגרות החוב שהינן צמודות למדד - ראה סעיף 3 לעיל.

לחברה פקדונות נושאי ריבית משתנה, אשר חושפים את החברה לסיכון תזרימי מזומנים הנובע משינויים בשערי הריבית השקלית.

(5) סיכוני שערי חליפין

לחברה השקעה בפעילות חוץ, ראה ביאור 8א' (1) לעיל, שהנכסים נטו, שלה (ובעיקר מימון ההשקעה במקרקעין) חשופים לסיכון בגין תרגום מטבע חוץ (דולר). כמו כן, חלק מן התשלומים בהם מחויבת החברה לנותני שירותים, הינם צמודים לשער החליפין של הדולר.

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים** (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(6) אשראי לקוחות

בתחום הבנייה למגורים תקבולים בגין מכירת הדירות מתקבלים החל ממועד חתימת הסכם המכר ועד למועד המסירה של הדירה לרוכש. בכל מקרה, לא נמסרת החזקה בדירה לידי הרוכש עד שמשולמת מלוא התמורה.

(7) סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות נזילות ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות.

הנהלת הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של עודפי נזילות המורכבים, כאמור לעיל, ממזומנים ושווי מזומנים, השקעות נזילות (ניירות ערך סחירים ופקדונות) ומסגרות אשראי לא מנוצלות.

הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת בדרך כלל ברמת החברות הפעילות בקבוצה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על ידי הקבוצה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של הקבוצה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו, בהשוואה בין יחסי הנזילות המאזניים לבין דרישות גורמי פיקוח חיצוניים ובקיום תוכניות למימון באמצעות חוב.

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה והחברות המאוחדות שלה (למעט מכשירי התחייבות נגזרים מסוימים המסולקים בנטו במועד מימוש השקעות בניירות ערך), כשהם מסווגים לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעונם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים.

יתרות שיעמדו לפירעון בתוך 12 חודשים אינן שונות משוויין בספרים כיוון שהשפעת ההיוון בטווח זמן שכזה אינה מהותית.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים** (המשך)

ב. **גורמי סיכון פיננסיים** (המשך)

(7) **סיכון נזילות** (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית) (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2022						
סה"כ	שנה	שנה	שנה	שנה	עד שנה	
תזרים	חמישית	רביעית	שלישית	שנייה		
מזומנים	ואילך	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
צפוי						
616,488	67,451	373,997	43,947	45,121	85,972	אשראי מתאגידים בנקאיים
4,618,955	1,026,731	1,086,531	1,100,607	1,012,712	392,374	אגרות חוב התחייבויות בגין חכירות
7,492	1,396	1,524	1,524	1,524	1,524	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
9,560	9,560	-	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
39,530	-	-	-	-	39,530	זכאים ויתרות זכות
23,205	-	-	1,258	3,600	18,347	
<b>5,315,230</b>	<b>1,105,138</b>	<b>1,462,052</b>	<b>1,147,336</b>	<b>1,062,957</b>	<b>537,747</b>	

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(7) סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית) (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח				עד שנה	
		שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה		
749,324	509,833	49,309	49,650	49,968	90,564	אשראי מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	
3,987,885	1,495,075	875,724	821,317	359,342	436,427	אגרות חוב התחייבויות בגין חכירות הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות	
8,567	2,775	1,448	1,448	1,448	1,448		
9,215	9,215	-	-	-	-		
30,432	-	-	-	-	30,432		
38,703	-	-	-	-	38,703		
<u>4,824,126</u>	<u>2,016,898</u>	<u>926,481</u>	<u>872,415</u>	<u>410,758</u>	<u>597,574</u>		

ג. ניהול סיכוני הון

יעדי ניהול סיכוני הון של הקבוצה הם שמירה על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון אשר יבטיחו תמיכה בפעילויות העסקיות ויעניקו לבעלי המניות תשואה על השקעתם, והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות החוב.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות שינוי סכומי הדיבידנדים המשולמים לבעלי המניות, הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך פירעון חובות.

בדומה לגופים אחרים בענף, עוקבת הקבוצה אחר מצב ההון תוך שימוש ביחס המינוף שלה. יחס זה מחושב באמצעות חלוקת גובה החוב הפיננסי בסך אמצעי המימון (הון עצמי וחוב פיננסי).

הבחינה הנעשית על ידי החברה נעשית בהתחשב במדדים שנקבעו על ידי חברות דירוג האשראי, תוך נטרול השפעות חד פעמיות.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ד. אומדני שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנימדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- \* מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות זהים (רמה 1).
- \* נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- \* נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם ניתנים לצפיה) (unobservable inputs) (רמה 3).

הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	31 בדצמבר 2022		
	אלפי ש"ח		
<b>540,578</b>	<b>3,519</b>	-	<b>537,059</b>
<b>1,158</b>	<b>1,158</b>	-	-
<b>8,465</b>	-	<b>8,465</b>	-
<b>550,201</b>	<b>4,677</b>	<b>8,465</b>	<b>537,059</b>
<b>4,290</b>	-	<b>4,290</b>	-

**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 (\*)**

(\*) לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לעיל.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ד. אומדני שווי הוגן (המשך)

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
31 בדצמבר 2021				
אלפי ש"ח				
560,963	-	8,027	552,936	<b>נכסים</b>
1,097	1,097	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :
562,060	1,097	8,027	552,936	ניירות ערך סחירים
				השקעה במניות לא סחירות
				<b>סך נכסים</b>
23,813	-	23,813	-	<b>סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)</b>

(\*) במהלך שנת 2021 מימשה החברה התחייבויות פיננסיות בגין עסקאות הגנה בסכומים לא מהותיים.

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשווקים פעילים מבוסס על מחיר הסגירה המצוטט נכון לתאריך הדוח על מצב הכספי. מכשירים אלו נכללים ברמה 1.

שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים שאינם נסחרים בשווקים פעילים נקבע באמצעות שיטות הערכת שווי. שיטות אלו מתבססות עד כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של הישות עצמה. אם כל הנתונים המשמעותיים הנדרשים לביצוע הערכות שווי הוגן ניתנים לצפייה, המכשיר נכלל ברמה 2. אם אחד או יותר מהנתונים אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים, המכשיר נכלל ברמה 3.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ה. שווי הוגן :

(1) הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים המאוחדים ושווים ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים שלא על פי שווים ההוגן (הסכומים להלן כוללים חלויות שוטפות וריבית לשלם שנצברה לתאריך הדוח על המצב הכספי):

שווי הוגן		ערך בספרים		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח				
				התחייבויות
				הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
497,859	<b>446,412</b>	497,866	<b>450,402</b>	
483,630	<b>246,855</b>	465,930	<b>245,085</b>	(סדרה ה')
1,769,110	<b>2,107,808</b>	1,664,032	<b>2,231,214</b>	אגרות חוב (סדרה ו')
446,048	<b>420,460</b>	392,175	<b>416,089</b>	אגרות חוב (סדרה ז')
1,177,363	<b>1,012,287</b>	1,076,685	<b>1,056,990</b>	אגרות חוב (סדרה ח')
224,866	<b>406,568</b>	203,278	<b>522,185</b>	אגרות חוב (סדרה ט')
<b>4,598,876</b>	<b>4,640,390</b>	4,299,966	<b>4,921,965</b>	סה"כ

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים:  
 השווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי. לצורך הקבלה, כולל הערך בספרים שבטבלה יתרות ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות החוב, לימים ה- 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בסך של 10,486 ו- 8,850 אלפי ש"ח, בהתאמה, הכלולות בסעיף "זכאים ויתרות זכות".  
 הערכת השווי ההוגן של הלוואות החברה הינה ברמה 2 להיררכיית השווי ההוגן, ומבוססת על עקום היוון שנאמד לכל אחת מהלוואות, בתוספת מרווח סיכון אשראי של החברה. בניית עקום ההיוון התבססה על ציטוטים עדכניים לתאריך הדוח על המצב הכספי של הגופים המלווים.

למעט האמור לעיל, הערך הכספי של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

1. דוח בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	צמוד לדולר			ללא הצמדה	
	פריט לא כספי	ארה"ב	צמוד למדד		
		אלפי ש"ח			
<b>843,772</b>	-	<b>5,319</b>	<b>2,579</b>	<b>835,874</b>	<b>נכסים:</b>
<b>550,201</b>	-	<b>1,175</b>	<b>48,671</b>	<b>500,355</b>	מזומנים ושווי מזומנים
					ניירות ערך
<b>10,912</b>	-	-	-	<b>10,912</b>	מזומנים ופקדונות מוגבלים
<b>76,571</b>	-	-	-	<b>76,571</b>	ומיועדים (***)
<b>47,194</b>	<b>2,561</b>	<b>176</b>	<b>8,322</b>	<b>36,135</b>	לקוחות והכנסות לקבל
<b>536,832</b>	<b>536,832</b>	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
<b>172,303</b>	-	-	-	<b>172,303</b>	מלאי מקרקעין
<b>7,130</b>	<b>2,130</b>	-	-	<b>5,000</b>	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
					הלוואות וחייבים לזמן ארוך
					השקעות בחברות המטופלות לפי
<b>151,305</b>	<b>151,305</b>	-	-	-	שיטת השווי המאזני
<b>108,050</b>	<b>108,050</b>	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
<b>6,397,108</b>	<b>6,397,108</b>	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
<b>638</b>	<b>638</b>	-	-	-	נכסי מסים נדחים
<b>8,902,016</b>	<b>7,198,624</b>	<b>6,670</b>	<b>59,572</b>	<b>1,637,150</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
					<b>התחייבויות:</b>
<b>114,788</b>	-	-	-	<b>114,788</b>	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
<b>39,530</b>	-	<b>45</b>	-	<b>39,485</b>	ומוסדות פיננסיים
<b>47,539</b>	<b>13,342</b>	<b>346</b>	<b>11,012</b>	<b>22,839</b>	ספקים ונותני שירותים
<b>4,290</b>	-	-	-	<b>4,290</b>	זכאים אחרים ויתרות זכות
<b>88,276</b>	<b>50,968</b>	-	<b>8,266</b>	<b>29,042</b>	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
<b>447,752</b>	-	-	-	<b>447,752</b>	הפרשות והתחייבויות אחרות
<b>4,461,077</b>	-	-	<b>4,461,077</b>	-	הלוואות לזמן ארוך (*)
					אגרות חוב (*)
<b>9,560</b>	-	-	-	<b>9,560</b>	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>659,640</b>	<b>659,640</b>	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
<b>5,872,452</b>	<b>723,950</b>	<b>391</b>	<b>4,480,355</b>	<b>667,756</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>3,029,564</b>	<b>6,474,674</b>	<b>6,279</b>	<b>(4,420,783)</b>	<b>969,394</b>	<b>יתרות מאזניות, נטו</b>

(\*) כולל חלויות שוטפות

(\*\*) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 6,397,108 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

(\*\*\*) להערכת הנהלת החברה הסכומים אשר חזויים כי יושבו תוך 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 7,301 אלפי ש"ח.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

1. דוח בסיסי הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר		ללא הצמדה	
		צמוד למדד	צמוד לרה"ב אלפי ש"ח		
253,317	-	4,651	2,211	246,455	<b>נכסים:</b> מזומנים ושווי מזומנים
562,060	-	49,004	40,932	472,124	ניירות ערך
271,133	-	-	-	271,133	השקעות ופקדונות לזמן קצר מזומנים ופקדונות מוגבלים
81,638	-	-	-	81,638	ומיועדים (***)
53,904	-	-	-	53,904	לקוחות והכנסות לקבל
63,236	2,338	8,176	156	52,566	חייבים ויתרות חובה
438,572	438,572	-	-	-	מלאי מקרקעין
184,836	-	-	-	184,836	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
19,525	2,852	-	-	16,673	הלוואות וחייבים לזמן ארוך השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
137,614	137,614	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
112,927	112,927	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
5,795,488	5,795,488	-	-	-	נכסי מסים נדחים
1,900	1,900	-	-	-	
<b>7,976,150</b>	<b>6,491,691</b>	<b>43,299</b>	<b>61,831</b>	<b>1,379,329</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
					<b>התחייבויות:</b>
191,480	-	-	-	191,480	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
30,432	-	58	-	30,374	ספקים ונותני שירותים
47,678	8,112	336	7,576	31,654	זכאים אחרים ויתרות זכות
23,813	-	-	-	23,813	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
70,419	26,566	-	9,299	34,554	הפרשות והתחייבויות אחרות
496,239	-	-	-	496,239	הלוואות לזמן ארוך (*)
3,794,857	-	-	3,794,857	-	אגרות חוב (*)
9,215	-	-	-	9,215	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
635,208	635,208	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
<b>5,299,341</b>	<b>669,886</b>	<b>394</b>	<b>3,811,732</b>	<b>817,329</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>2,676,809</b>	<b>5,821,805</b>	<b>42,905</b>	<b>(3,749,901)</b>	<b>562,000</b>	<b>יתרות מאזניות, נטו</b>

(\*) כולל חלויות שוטפות

(\*\*) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 5,795,488 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

(\*\*\*) להערכת הנהלת החברה הסכומים אשר חזויים כי יושבו תוך 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- 4,655 אלפי ש"ח.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**2. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק**

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לאחר מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים:

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים	
רווח (הפסד) מהשינוי נטו ממס	
עליית שערים של 5%	ירידת שערים של 5%
אלפי ש"ח	

**ליום 31 בדצמבר 2022**

3,257	(3,257)
327	(327)
<b>17,434</b>	<b>(17,434)</b>
<b>21,018</b>	<b>(21,018)</b>

השקעה באג"ח קונצרניות  
השקעה באג"ח ממשלתיות  
השקעה במניות ובתעודות סל

**ליום 31 בדצמבר 2021**

5,453	(5,453)
336	(336)
<b>14,934</b>	<b>(14,934)</b>
<b>20,723</b>	<b>(20,723)</b>

השקעה באג"ח קונצרניות  
השקעה באג"ח ממשלתיות  
השקעה במניות ובתעודות סל

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחני רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

מבחן רגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן (*)		
רווח (הפסד) מהשינוי נטו ממס		
עליית מדד של 3%	ירידת מדד של 3%	
אלפי ש"ח		
<b>104,054</b>	<b>(104,054)</b>	ליום 31 בדצמבר 2022
57,741	(57,741)	ליום 31 בדצמבר 2021 (**)

(\*) הרגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן מתייחסת בעיקר לאגרות החוב.

(\*\*) הנתונים ליום 31 בדצמבר 2021 חושבו לפי עליית (ירידת) מדד של 2%.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית:

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית (*)		
רווח (הפסד) מהשינוי נטו ממס		
עליית ריבית של 5%	ירידת ריבית של 5%	
אלפי ש"ח		
<b>758</b>	<b>(758)</b>	ליום 31 בדצמבר 2022
145	(145)	ליום 31 בדצמבר 2021

(\*) הרגישות לשינויים בשערי הריבית השקליים בשנים 2022 ו-2021 מתייחסת בעיקר להלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

א. התקשרויות

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ:

א. כללי

ביום 9 באוגוסט 2017, התקשרו החברה וחברה בת בשליטה ובבעלות מלאה שלה שהוקמה לצורך זה - רבע נדל"ן היצירה בע"מ (להלן: "רבע נדל"ן היצירה"), בהסכם שיתוף במקרקעין ובעסקה משותפת עם צדדים שלישיים (להלן: "השותף") להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), שטחים לתעסוקה ושטחים למסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 105 בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, בשטח מגרש כולל של כ-6,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין"). לצדדים זכויות חכירה במקרקעין לתקופה שעד ליום 31 באוגוסט 2108.

הפרויקט מורכב מחניון משותף עליו ניתן להקים שני מגדלים: (א) המגדל הצפוני - בו ניתן לבנות כ-348 יחידות דיור למגורים (כולל תוספת יחידות נוספות, שאושרו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שבס") אשר חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים פועלים בימים אלה להשלמת הסדרת הזכויות בהן מול העירייה), מהן כ-60 יחידות דיור להשכרה, בשטח לשיווק של כ-32,300 מ"ר (מהם כ-25,000 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-400 מ"ר (שטח עיקרי); (ב) המגדל הדרומי - בו ניתן לבנות שטחי תעסוקה בהיקף של כ-29,000 מ"ר, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיווק, שטחי מגורים בהיקף של כ-42 יח"ד בשטח לשיווק של כ-5,500 מ"ר (מהם כ-5,300 מ"ר עיקרי).

החברה, רבע נדל"ן היצירה והשותף התקשרו עם העירייה בהסכם הקמה לבניית מבנה לעירייה, בחוזה להקמת הדיור בהישג יד והתפעול שלהן.

בחודש נובמבר 2021, התקבל היתר בניה מלא להקמת הפרוייקט ובמועד דוח זה מצוי הפרוייקט בשלבי הביצוע, לאחר השלמת שלב החפירה והדיפון והחלו עבודות הבניה. בחודש אוקטובר 2019 החל שיווק דירות המגורים.

ב. הסכם שיתוף

לפי הסכם השיתוף ייחדו לחברה שטחי התעסוקה, שטחי המסחר במגדל הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרוייקט. שאר השטחים, לרבות יחידות הדיור להשכרה, ייחדו לרבע נדל"ן היצירה ולשותף, בחלקים שווים. זכויות החכירה במקרקעין (ראה להלן) ירשמו על שם החברות בהתאם לייחוס האמור.

לפרטים אודות הסכם המימון שנחתם ביום 22 באוגוסט 2021 בקשר לפרוייקט זה, ראה ביאור 18 א' (1) ג להלן. בהסכם השיתוף התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולהקמתו של הפרוייקט וכן כל תשלום שעל השותף לשלם בקשר לפרוייקט (עד לקבלת מימון ממוסד פיננסי), יועמדו על ידי החברה לשותף כהלוואה, בריבית שנתית (דריבית) של 6.75% כאשר פירעון של מלוא ההלוואות יהיה מתוך חלקו של השותף במקדמות וברווחים מהפרוייקט ובכל מקרה לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים שיבנו. הלוואות אלו כולל ריבית שנצברה מוצגות בדוח על המצב הכספי כהלוואות לאחרים במסגרת הרכוש השותף.

## **רבע כחול נדל"ן בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

#### **ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

א. התקשרויות (המשך)

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

ב. הסכם השיתוף (המשך)

בהתאם להסכם השיתוף, החברה מעניקה שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לחברה מאת העסקה המשותפת בחמישה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן סוכם כי השותף יעניק לעסקה המשותפת שירותי שיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיוור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לשותף מאת העסקה המשותפת, באותם תנאי תשלום.

הסכם השיתוף כולל מנגנון חלוקה של רווחי העסקה המשותפת בין הצדדים וכן מנגנון למשיכת הרווחים כדלקמן:

ההפסדים והרווחים ממכירת/השכרת שטחי המגורים בשני הבניינים ושטחי המסחר בבניין הצפוני, יתחלקו בין רבע נדל"ן היצירה לשותף באופן שווה, אולם כל סכום מתוך רווחי העסקה המשותפת עד לסך של 50 מיליון ש"ח ייוחס תחילה לרבע נדל"ן היצירה ובין סך של 50 מיליון ש"ח ועד ל-100 מיליון ש"ח ייוחס לשותף ומעל סך של 100 מיליון ש"ח ייוחס לצדדים לעסקה המשותפת בחלקים שווים. לצורכי חישוב רווחי העסקה המשותפת יילקחו בחשבון גם דמי הניהול המשולמים לצדדים.

לאחר מכירת 50% משטחי המגורים וככל שהמוסד הפיננסי יאשר זאת, יחולקו לרבע נדל"ן היצירה ולשותף מקדמות על חשבון רווחים בהתאם לאמור לעיל, כאשר כספים שיחולקו לשותף יפרעו את הלוואת הבעלים של רבע נדל"ן היצירה (קרן וריבית).

בהתאם להסכם הניהול מתקיימת שליטה משותפת של רבע נדל"ן היצירה והשותף בעסקה המשותפת (שותפות לא רשומה), המהווה פעילות משותפת כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי 11, ובהתאם לכך כל אחד מהצדדים לעסקה רושם את חלקו בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של העסקה.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

ג. מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ

ביום 1 בדצמבר 2021 נכנסה לתוקף התקשרות החברה ביחד עם רבע נדל"ן היצירה והשותף ("הלווים") בהסכם ליווי פיננסי עם מספר תאגידים פיננסיים ("המלווים"), לפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב (להלן - "הפרויקט").

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם:

(1) סכום מסגרת המימון הכולל שיוקצה על ידי המלווים למימון ההקמה של הפרויקט, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, מסגרת ערבויות מכר וערבויות אחרות הינו 1,500 מיליון ש"ח, מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי הדיור בפרויקט וסך של 320 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי המשרדים ("האשראי" או "המימון"). המימון כולל סך של כ-409 מיליון ש"ח שהועמד לצורך פרעון האשראי שהיה קיים במועד ההתקשרות, אשר הועמד בקשר עם הפרויקט בראשיתו.

(2) לפרטים אודות תנאי הפרעון של האשראי והריבית - ראה ביאור 14 ב' לעיל.

(3) בטוחות וערבויות - הלווים יעמידו בטוחות נהוגות בהסכמי מימון מסוג זה, ובכללן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על זכויות החכירה של הלווים בפרויקט; (2) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כלל הנכסים וזכויות בפרויקט וכדומה. בנוסף, הועמדה על-ידי החברה ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל חובות והתחייבויות רבע נדל"ן היצירה בע"מ. החברה ואחד השותפים יהיו ערבים ביחד ולחוד על מחצית מהחלק היחסי בחוב הבלתי מסולק של השותף הנוסף, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות להבטחת חובות והתחייבויות השותפים מצד בעלי שליטה בשותפים ("הערבויות").

כמו-כן, על-פי ההסכם התחייבה החברה שלא ליצור שעבודים צפים על נכסיה וזכויותיה הקשורים לפרויקט וניתנה התחייבות לפיה פרעון האשראי (על פי ההסכם) קודם ועדיף לפרעון הלוואות הבעלים שהועמדו לרבע נדל"ן היצירה ולשותפים. למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הלוואות הבעלים האמורה שהועמדה על ידי החברה הינה כ-302 מיליון ש"ח.

**רבוע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

א. התקשרויות (המשך)

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

ג. מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ (המשך)

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם (המשך):

- (4) בהסכם נקבעו תנאים מוקדמים להעמדת המימון ולמשיכת כספים, מקובלים בהסכמים מסוג זה וכן נקבעו תנאים מוקדמים שעליהם להמשיך ולהתקיים בכל עת לאחר מכן ("התנאים המוקדמים").
- (5) ההסכם כולל הסדרים, הצהרות והתחייבויות המקובלים בהסכמי ליווי פיננסי ובכלל זה לעניין עמידה בדוח האפס של הפרויקט, בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, בתקציב הפרויקט וכו'.
- (6) ההסכם כולל הוראות המאפשרות למלווים להעמיד את האשראי לפרעון מיידי, בקרות אירועים מסוימים, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, ובהם: (1) אי עמידה בקצב מכירות/השכרות מאושרות שהוסכם עם המלווים; (2) ביטול הסכם השיתוף בין הלווים ו/או ביטול ו/או שינוי של הסכמי החכירה; (3) חריגה מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבניה; (4) הליכי חדלות פרעון נגד מי מהלווים ו/או הטלת עיקולים על מי מהלווים; (5) העמדת חוב של החברה לפרעון מיידי בסכום השווה ל-10% לפחות מההון העצמי של החברה; (6) ביטול הסכם הקבלן הראשי; (7) שינוי שליטה או שינוי בשיעור האחזקות (בעקיפין או במישרין) במי מהלווים, למעט החברה. ביחס לחברה - שינוי בעקבותיו אלון רבוע כחול ישראל בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בה; (8) אם ניירות הערך של החברה תחדלנה להסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ; או החברה תועבר לרשימת שימור; או החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

ההלוואות מובטחות בשעבודים ובערבויות - ראה גם ביאור 18 ג' (6) וכן כוללות עילות לפירעון מיידי הקשורות בהפרת התחייבויות הלוות לפי הסכמי ההלוואה, הרעה במצבן הפיננסי ו/או ביחסיהן הפיננסיים ו/או במצב עסקיהן של הלוות, שינויים בשליטה בלוות וכן עילות מקובלות נוספות. ההלוואה האמורה מוצגת בזמן הארוך בהתאמה לסיווג הנדל"ן אותו היא מממנת.



## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

#### (2) התקשרות בהסכם לרכישת זכויות בחטיבת קרקע בירושלים

ביום 14 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאינו צד קשור ("המוכרת"), המחזיק בזכות לחכירת משנה על-פי "הסכם המוכרת" (כהגדרתו להלן) בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם, הידועה כ"קמפוס בצלאל". במתחם בנויים שני מבנים (המהווים את קמפוס בצלאל) בשטח בנוי כולל של כ-20 אלפי מ"ר ("הממכר"). רשות מקרקעי ישראל החכירה בחכירה לדורות את המקרקעין לאוניברסיטה העברית ("האוניברסיטה"), אשר במסגרת הסכם בינה לבין בצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב ירושלים ("בצלאל") החכירה את המקרקעין בחכירת משנה לבצלאל ("הסכם בצלאל") ובצלאל מכרה את זכויותיה וחובותיה מכוח חוזה חכירת המשנה שנחתם בין האוניברסיטה, המועצה להשכלה גבוהה ובינה למוכרת ("הסכם המוכרת").

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

בין בצלאל, אשר אמורה הייתה לפנות את הממכר ב-31.12.2022, ובין החברה נחתמה תוספת להסכם לפיה יידחה מועד מסירת החזקה בממכר לידי החברה מיום 31.12.2022 ליום 31.3.2023 (בכפוף לתשלום בגין הדחייה). החברה רשמה ההתחייבות לרישום משכנתה לטובתה בספרי רשות מקרקעי ישראל, המוגבלת לסכום שלא יעלה על 121.5 מיליוני ש"ח.

נכון למועד הדוח, העלות המצטברת של הנכס הכלולה במסגרת הנדל"ן להשקעה מסתכמת לסך של כ-132 מיליוני ש"ח.

#### (3) עסקת גלובל טאוורס

בחודש מאי 2022, התקשרה החברה בהסכם מחייב לרכישת 24 קומות משרדים בשטח של כ-37,000 מ"ר (ברוטו) ו-161 מקומות חניה בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, האמור לעיל כולל תוספת 2 קומות משרדים לבניין במסגרת תכנית שיזם המוכר, הכפופה לקבלת היתר נוסף לצורך כך ("העסקה המשלימה").

בתמורה לרכישת הממכר, תשלם החברה למוכר סך של כ-377 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובתוספת מע"מ. ככל שלא תתקיים העסקה המשלימה, במהלך תקופה של 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, תרכוש החברה רק 22 קומות משרדים בבניין (כ-34,000 מ"ר ברוטו) וסכום התמורה יעודכן לסך של כ-347 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובתוספת מע"מ. בחודש ספטמבר 2022, התקיימו התנאים המתלים שבהסכם והתקבל היתר בניה לפרויקט (לתאריך אישור הדוחות טרם התקיים התנאי לעסקה המשלימה).

התמורה תשולם במספר תשלומים - הראשון שבהם, בסך של כ-58.2 מיליון ש"ח שולם בחודש ספטמבר 2022, עם התקיימות התנאים המתלים (מהווה 15% מהתמורה), תשולם נוסף בסך של כ-18.6 מיליון ש"ח שולם בחודש דצמבר 2022, והאחרון שבהם עומד לתשלום 14 ימים לפני מועד המסירה הצפוי או המסירה בפועל של הממכר, המוקדם מבין השניים. כמו כן, בתקופת הדוח, שילמה החברה מס רכישה בסך של כ-22.6 מיליון ש"ח. תשלומים אלה מוצגים במסגרת מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה. הסכומים המשולמים מגובים בערבות בנקאית אשר התקבלה בתקופת הדוח.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

##### ב. התחייבויות תלויות

##### (1) בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת

ביום 25 בפברואר 2019, התקבלה בחברה בקשה לאישור תביעה נגזרת, במסגרתה מבוקש לאשר הגשת תביעה בשם החברה ובשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון"), חברה אחת של החברה, נגד מר שרגא בירן, משרד ש. בירן, מנכ"ל החברה לשעבר, דירקטורים לשעבר בחברה ואחרים, להשבת סכום כולל של כ- 30.6 מיליון ש"ח (על פי הבקשה, חלק החברה מהסכום האמור הינו כ- 12.5 מיליון ש"ח), אשר על פי הנטען בבקשה, שולמו למשרד ש. בירן כשכר טרחה על ידי החברה ועל ידי דור אלון בין השנים 2008 ל- 2016 בניגוד לדין ומבלי שניתנו לכך האישורים המתחייבים לפי חוק החברות.

בתקופת הדוח, ניתן פסק דין המאשר את הסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים, וזאת לאחר שעיקריו פורסמו לציבור. על פי פסק הדין, תקבל החברה מאת המשיבים סך של 369,000 ש"ח (מסכום זה ינוכה גמול שישולם למבקש בשיעור של 7.5% בתוספת מע"מ והחזר הוצאות שהיו למבקש במסגרת ניהול הליכים בסכום זניח, וכן ישולם לבא-כוח המבקש שכר טרחה בשיעור של 25% בתוספת מע"מ מהסכום שיתקבל אצל החברה בניכוי החזר הוצאות מימון לרשות ני"ע). בהתאם להסכם הפשרה, אשר כאמור קיבל תוקף של פסק דין, התשלום האמור לעיל יהווה סילוק מלא, סופי ומוחלט של כל טענות המבקש בעניין זה.

##### (2) אישור הסדר בגין תובענה ייצוגית

ביום 4 בדצמבר 2016, הוגשה בקשה לאישור תובענה כייצוגית ותביעה ייצוגית נגד חברת המגורים, חברת הקניון ונתבעות נוספות. בבקשת האישור נטען כי בין חודש יוני 2015 ועד חודש יולי 2016, הנתבעות הפרו את הוראות החוק ו/או היתרי העבודה באתר הבנייה בפרויקט "גינדי תל אביב" הן במשך היום, והן בשעות הלילה תוך הפרה של הנורמות, ההיתרים והדין - וכי בהתנהלותן זו הם יצרו מפגע רעש המקיים לקבוצה עילות תביעה לרבות בהפרת חובה חקוקה, רשלנות, מטרד, עשיית עושר ולא במשפט. לפי הנטען בבקשת האישור, הקבוצה מונה כ- 16,000 איש, והתביעה נוקבת בסכומי נזק שבין 100 ש"ח לבין 2,500 ש"ח לכל חודש של מפגע רעש.

במהלך השנים 2017 עד שנת 2020 התקיימו הליכים מקדמיים בתיק. בשנת 2021 ניהלו הצדדים הליך גישור אשר בסיומו גובש הסדר פשרה אשר הוגש לאישור בית המשפט ופורסם להתנגדויות. במסגרת הסדר הפשרה יוקצו לטובת תושבי האזור נשוא מטרד הרעש הנטען, 300 מקומות חניה לחניית לילה, ללא תשלום, למשך תקופה של 30 חודשים, באחד משני חניונים הסמוכים לאזור האמור בהתאם לקריטריונים שנקבעו לזכאות להטבה. כמו כן הסדר הפשרה קובע כי בית הכנסת הסמוך לאזור האמור, ישופץ. ביום 6 ביוני 2022 ניתן פסק דין המאשר את הסדר הפשרה שהוגש על ידי הצדדים. ביום 7 ביולי 2022 פורסמה בעיתונות מודעה בדבר פסק הדין ודרך מתן הטבת החניה לחברי הקבוצה. בסוף חודש יולי 2022 הגישו המבקשים בקשה למתן הוראות לבית המשפט שיורה לנתבעות להפקיד את כל הסכומים שנפסקו בסכומים שאינם מהותיים לחברה, במסגרת הפשרה בחשבון נאמנות. הנתבעות הגישו תשובתן לבית המשפט ביום 10 באוגוסט 2022. בהמשך לכך, ביום 2 בנובמבר 2022 הוגשה בקשה משותפת של הצדדים במסגרתה התבקש בית המשפט לאשר את הסכמות הצדדים לפיהן, בין היתר, האחריות לניהול השיפוץ של בית הכנסת תועבר לצד שלישי, בכפוף להפקדת הסכומים הרלוונטיים בחשבון הנאמנות, ותוארך התקופה לרישום להטבת החניה עד ליום 31 בדצמבר 2022, זאת מבלי לדחות את מועד הסיום של הטבת החניה (30 חודשים מיום 6 בנובמבר 2022). במסגרת דיון שקבע בית המשפט בבקשה המשותפת האמורה אושרו הסכמות הצדדים הנ"ל.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. התחייבויות תלויות (המשך)

(3) קבלן שביצע עבודות בפרויקט של חברת המגורים הגיש תביעה במסגרת הליך בוררות, בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בקשר לתשלום בגין עבודות שביצע בפרויקט זה. חברת המגורים הגישה תביעה שכנגד לנזקים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח. הצדדים הגישו כתבי הגנה ביום 8 ביוני 2020. במהלך שנת הדוח התקיימו מספר ישיבות בוררות ונקבעו ישיבות נוספות. החברה רשמה הפרשה בספרים בהתאם להערכתה לגבי הסכומים שנדרש לשלם.

(4) מלאי מקרקעין ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

בהמשך לאמור בביאור 7(5) לעיל, במסגרת הסכמי סיאטל נקבע, בין השאר, כי פעולות פירוק המחברים וניקוי הקרקע בסיאטל מזיהומים בתום השימוש, ככל שיידרש לרמת ניקוי המתאימה למגורים, תבוצענה באחריות PPC ו- POW ועל חשבונן. כן נקבע כי POW ו- PPC תשפינה את BSRE POINT WELLS בגין נזקים שייגרמו לו בקשר עם פעולות הפירוק והניקוי. בנוגע לסיום הסכם הפיתוח בין BSRE POINT WELLS לבין POW ו- PPC, לאור מחלוקות בקשר למחויבות POW ו- PPC לפירוק מחברים וליקוי הקרקע בקרקע בסיאטל, הגישה BSRE POINT WELLS ביום 24 בפברואר 2020 תביעה נגד PPC ו- POW במסגרתה ביקשה BSRE POINT WELLS, בין השאר, צוויים הצהרתיים וצווי עשה לפירוק המחברים וליקוי הקרקע בסיאטל לרמה הראויה למגורים וכן תבעה פיצוי בגין הפרת התחייבויותיהן החוזיות, לרבות בגין נזקים שנגרמו בשל העיכוב בביצוע הפירוק והנקיון של הקרקע בסיאטל. ביום ה-13 בדצמבר 2021 קבע בית המשפט כי PPC ו- POW מנועות מלטעון כי BSRE POINT WELLS לא קיימה את התחייבויותיה השונות על פי הסכם הפיתוח (לקידום תכנון, רישוי וקבלת היתרים לבניית שכונת מגורים), ומשכך PPC ו- POW מנועות מלטעון שמסיבה זו אין להן חובה לפעול לפירוק המחברים וליקוי הקרקע. נכון למועד דוח זה, הצדדים מנהלים ביניהם הליכים משפטיים במסגרתם הליך גילוי המסמכים עדיין מתנהל. בשלב זה, על פי עמדת יועציה המשפטיים החיצוניים של LP BSRE POINT WELLS לא ניתן להעריך את סיכויי התביעות המפורטות לעיל. הערכת מצב נוכחי של רמת זיהום הקרקע (Baseline Environmental Assessment) שהוזמנה על ידי BSRE POINT WELLS, איששה קיומם של חומרים מזוהמים בחלק מהקידוחים שנבדקו בנכס בסיאטל, בריכוזים העולים על התקן הסטטוטורי בושינגטון המחייב בניקוי לצרכי מגורים. למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי היועצים המשפטיים בארה"ב, על פי הדין המקומי האחריות לניקוי קרקע מזוהמת מוטלת על בעלי הקרקע או המפעיל על פי החלק היחסי של זמן האחזקה/זיהום (לרבות בעלים ומפעילים היסטוריים). בהתאם, הרשויות עשויות להטיל את חובת ניקוי הקרקע בסיאטל על כל אחד מבין BSRE POINT WELLS, POW ו- PPC וחברת Chevron (שהייתה היסטורית בעלת הקרקע בסיאטל לפני BSRE POINT WELLS). עם זאת הדין מאפשר לצדדים לחלק ביניהם את האחריות לניקוי הקרקע באופן חוזי, כפי שנעשה בפועל במסגרת הסכמי סיאטל וכמפורט לעיל. בנוסף, הרשויות במדינת וושינגטון עשויות לדרוש את ניקוי הקרקע בנסיבות מסוימות, כגון גילוי זיהום חדש בקרקע, החמרה של זיהום קיים וכדומה. נכון למועד דוח זה, ובהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים החיצוניים בארה"ב, במהלך התקופה החברה לא קיבלה פניה או אינדיקציה בנוגע לשינוי במצב או לדרישה מהרשויות בנוגע לזיהום הקרקע.

(5) ביום 13 ביולי 2022, התקבלה במשרדי החברה תביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדירות בפרויקט "השוק הסיטונאי" כנגד חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון במסגרתה טענו התובעים לאי התאמות, ליקויי בנייה בשטחים המשותפים שבמתחם המגורים והפרות של הסכמי המכר עם רוכשי הדירות בפרויקט בכל הנוגע לחלקים המצויים ברכוש המשותף של מתחם המגורים. בשלב זה, היועצים המשפטיים אינם יכולים להעריך את סיכויי ההליך להתקבל. נכון למועד פרסום הדוח, המועד להגשת כתב ההגנה מטעם הנתבעות הינו 31 במרץ 2023.

(6) לתיאור עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 29ג' להלן.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

##### ג. שעבודים וערבויות

(1) בקשר לשעבודים על נכסים במסגרת הסכמי הלוואות לזמן ארוך ראה ביאור 14. כמו כן במסגרת הלוואה מתאגיד בנקאי, המפורטת בביאור 14ב'(1), התחייבה החברה כי במידה ותיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ייווצר בד בבד לטובת הבנק שעבוד שוטף, פארי פאסו, ולחלופין, לפי בחירת הבנק, תעמיד החברה את היחס בין השווי לביטחון של הנכסים המשועבדים לבין יתרת האשראי באותה עת על שיעור של 0.85 לפחות.

(2) לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד, מתוך נכסי החברה, שהועברו במסגרת הפיצול מאלון רבוע (בשנת 2006) עם הקמת החברה, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל לאלון רבוע, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). כמו כן, על שני נכסים נוספים רשומים שעבודים כנ"ל אך לאלון רבוע מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים הנ"ל (להלן - "מכתבי החרגה המותנים"). אלון רבוע אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי החרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה.

(3) לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד מתוך נכסי המקרקעין, שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה קמעונאות בע"מ, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל למגה קמעונאות, כלפי צדדים שלישיים.

(4) בקשר לשעבודים על נכסים אשר שועבדו במסגרת שטרי נאמנות של סדרות אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') שהנפיקה החברה ראה ביאור 15 לעיל. כמו כן, החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב האמורות, או שתיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות באותה דרגה, פארי פאסו.

(5) לחברה הלוואה בשיעור העולה על ערבות החברה בגין הלוואה של איל בריבוע, לפרטים נוספים ראה ביאור 14ב'(5) לעיל.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

ג. שעבודים וערבויות (המשך)

(6) להבטחת ההלוואות שהתקבלו בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ (ראה ביאור 18א'(1)), העמידו הלוות לבנק את הבטחונות הבאים:

משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך של 650 מיליון ש"ח, הרשומה על זכויות החוכרים הקיימים במקרקעין, וכן משכנתא על זכויות הלוות במקרקעין לאחר השלמת רישום הזכויות במקרקעין על שמו, בגינה נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות במקרקעין.

שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על כלל הנכסים של חברת רבוע היצירה ושל כל אחד מהשותפים וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום בגין סכומים שיגיעו מרשויות המס.

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על חשבון הבנק המשותף ללוות, על מניות חברת רבוע היצירה והשותפים, על הזכויות החוזיות של הסכם השיתוף והעסקה המשותפת אשר נערך בין החברה חברת רבוע היצירה והשותפים בפרויקט, הסכם החכירה בין עיריית תל אביב לבין החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים.

שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים על פי הסכמי שכירות קיימים עם שוכרים במקרקעין והתחייבות לשעבד הסכמי שכירות נוספים שייחתמו בעתיד בקשר עם המקרקעין.

בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות לבנקים המלווים ללא הגבלה בסכום להבטחת כל התחייבויות חברת רבוע היצירה עד לגובה חלקה בפרויקט (36.69%).

(7) לעניין שעבוד תיק ניירות ערך, ראה ביאור 14א'(1) לעיל.

(8) ערבויות:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
128,066	<b>264,185</b>	ערבויות חוק מכר (*)
33,157	<b>34,901</b>	ערבויות חברות השוק הסיטונאי
154,455	<b>83,576</b>	ערבויות אחרות
<b>315,678</b>	<b>382,662</b>	

(\*) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 כוללים את ערבויות חוק מכר בגין פרויקט המגורים בתוצרת הארץ לרבות חלק השותפים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 19 - הון, קרנות ועודפים**

א. הון המניות:

(1) הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
כמות המניות				
12,663,289	60,000,000	13,168,291	60,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א (*)

(\*) נסחרות בבורסה בניירות ערך בתל-אביב לפי 208 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

(2) הזכויות הנלוות למניות

- (א) המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה
- (ב) מתוך סך מניות החברה לתאריכי הדוח על המצב הכספי סך של 969,128 מניות רגילות מוחזקות בידי החברה כמניות באוצר.
- המניות, שנרכשו מידי הציבור, נחשבות מניות רדומות, כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, ובהתאם אינן מקנות זכויות בהון ובהצבעה כל עוד הן בבעלות החברה. מניות אלה מוצגות בדוח על המצב הכספי של החברה לפי עלותן לחברה כ"מניות באוצר", בניכוי מקבוצת ההון, קרנות ועודפים.
- המניות האמורות נרכשו במסגרת הצעת רכש לציבור מחודש פברואר 2014.

ב. כתבי אופציה (סדרה 1)

בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 24 במרץ 2021, החברה הנפיקה 614,331 כתבי אופציה (סדרה 1) (ראה גם ביאור 15ג'5), הניתנים למימוש, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 25 במרץ 2022 (ועד בכלל), למניות רגילות של החברה, תמורת מחיר מימוש של 260 ש"ח למניה רגילה אחת (כפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד). בשנת 2021 מומשו 109,191 כתבי אופציה (סדרה 1) ל - 109,191 מניות רגילות, תמורת סך כולל של כ - 27,808 אלפי ש"ח (לאחר התאמת מחיר המימוש בגין חלוקת דיבידנד שבוצעו בשנת 2021).

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 19 - הון, קרנות ועודפים (המשך)**

ג. ניהול ההון בחברה

- (1) מדיניות הקבוצה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- (2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
- (3) לשמור על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ד. חלוקת דיבידנד

(1) להלן פרטים בדבר חלוקת דיבידנדים בשנים המדווחות:

דיבידנד ששולם במזומן	דיבידנד למניה	מועד התשלום	מועד ההכרזה
מיליוני ש"ח	ש"ח		
80	6.56	18 באפריל 2022	3 באפריל 2022
80	6.90	30 בדצמבר 2021	8 בדצמבר 2021
60	5.18	22 ביולי 2021	30 ביוני 2021
60	5.18	18 בינואר 2021	31 בדצמבר 2020
60	5.18	14 ביוני 2020	26 במאי 2020

(2) ביום 15 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה להאריך את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כך שבגין כל אחת מהשנים 2021 ו-2022, תחלק החברה דיבידנד בסכום שלא יפחת מ-25% מהרווח הנקי של החברה לאותה שנה אך לא יעלה על 75% מהרווח הנקי לאותה שנה בנטרול רכיב הרווח הנקי בגין "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו". מובהר, כי חלוקת הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים האמורות, תבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים, לרבות לאחר השנה הרלוונטית (בכפוף לאמור לעיל ולהלן). מדיניות זו כפופה לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים, למגבלות החלוקה בסעיף ה' להלן, וכן להחלטות החברה מעת לעת לרבות קביעת ייעוד אחר לרווחי החברה ו/או שינוי מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל.

לפרטים נוספים לעניין מדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2023 וחלוקת דיבידנד לאחר תקופת הדוח, ראה ביאור 30' להלן.

ה. מגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה, קיימות לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, בהתאם לתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות. ראה גם ביאור 15.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 20 - רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה מחושב על-ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, בניכוי מניות רגילות שנרכשו על ידי החברה ומוצגות כמניות באוצר. הממוצע המשוקלל ששימש לצרכי החישוב הינו:

מספר מניות באלפים		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
11,585	11,694	<b>12,199</b>

ממוצע משוקלל של מספר המניות

#### ביאור 21 - הכנסות

##### שוכרים מהותיים

מגה קמעונאות בשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - "מגה קמעונאות") הינה שוכרת מהותית של נכסי החברה בתקופת הדוח. הכנסות החברה מנכסים המושכרים למגה קמעונאות, מהוות בשנת 2022 כ- 17% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה כמוצג בדוחות כספיים אלה (בשנים 2021 ו- 2020 - 19% ו- 23%, בהתאמה).

להלן תמצית הסכמי השכירות החלים על הנכסים המשמשים את מגה קמעונאות לרבות השינויים וההתאמות שחלים לגבי 56 מתוך 59 הנכסים שמגה קמעונאות שוכרת מהחברה לתאריך הדוח על המצב הכספי, כפי שנקבעו בהסדר עם מגה קמעונאות:

- (1) הסכמי השכירות הינם מסוג של שכירות נטו- "NET LEASE" באופן שכל התשלומים והחייבויים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על מגה קמעונאות, למעט אם הוסכם אחרת.
- (2) דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. בתקופה שמיום 1 ליולי 2016 ועד ליום 30 ביוני 2018 חלה הנחה של 9% מדמי השכירות הבסיסיים; תקופת השכירות ותקופת האופציה על פי הסכם השכירות, הוארכו כך שתסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 ביוני 2031, בהתאמה; תקופת האופציה מומשה, ובהתאם תוקפו של הסכם השכירות הוארך עד ליום 30 ביוני 2031. בתקופת האופציה תחול תוספת של 7.5% לדמי השכירות הבסיסיים;
- (3) דמי השכירות כוללים גם השלמה ל- 2.5% מהפדיון של כל חנות בכל שנה רלוונטית, הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה;
- (4) דמי השכירות משולמים על בסיס חודשי וקיימים בגינם בטחונות כנדרש בהסכם.
- (5) ההסכם כולל הוראות לגבי סניפים ביחס אליהם תהיה לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם. במסגרת הוראות אלו נקבעו הוראות לעניין האפשרות של מגה קמעונאות לשוב ולשכור חלק מאותם הנכסים שפוננו כאמור, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה קמעונאות. עוד נקבע, כי למגה קמעונאות לא תעמוד הזכות לסיים את השכירות לגבי איזה מהסניפים.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 22 - אחזקת נכסים ומבנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
5,019	7,926	<b>9,313</b>	מסים ואגרות
9,255	16,189	<b>21,935</b>	אחזקה וניהול
1,585	1,825	<b>1,781</b>	ביטוח
9,878	9,444	<b>10,855</b>	חשמל
1,746	8,001	<b>8,005</b>	פחת
<b>27,483</b>	<b>43,385</b>	<b>51,889</b>	

**ביאור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
19,435	21,427	<b>23,328</b>	שכר ונלוות
15,519	12,310	<b>12,116</b>	שכר טרחה מקצועי
2,788	3,615	<b>3,526</b>	שכירות ואחזקת משרדים
2,013	2,233	<b>2,176</b>	פחת והפחתות
77	131	<b>4,046</b>	חובות מסופקים ואבודים
663	942	<b>1,286</b>	אחרות
<b>40,495</b>	<b>40,658</b>	<b>46,478</b>	

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 24 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
42,438	145,801	<b>281,604</b>	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
29,759	15,733	<b>19,674</b>	הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	90	<b>709</b>	הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה בת
-	234	<b>345</b>	הוצאות מימון בגין הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	<b>67,368</b>	הוצאות מימון ממכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
1,349	3,247	<b>4,147</b>	אחרות
73,546	165,105	<b>373,847</b>	
(5,302)	(6,913)	<b>(5,792)</b>	בניכוי היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים
68,244	158,192	<b>368,055</b>	

ביאור 25 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
377	-	-	הכנסות מימון מצדדים קשורים
16,268	104,446	-	הכנסות מימון ממכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
8,250	10,369	<b>12,168</b>	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו
-	-	<b>8,991</b>	הכנסות ריבית מפקדונות
-	16,897	-	רווח מפדיון מוקדם של הלוואה
139	217	<b>4,016</b>	אחרות
25,034	131,929	<b>25,175</b>	

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 26 - מסים על ההכנסה**

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת יינתן בגין נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2007.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל הינו 23%. שיעור מס רווחי הון בישראל תואם לשיעור מס החברות.
2. היישויות המאוגדות בארה"ב נישומות לפי חוקי המס ושיעורי המס במקום מושבן אשר החל משנת 2019 עומדים על שיעור של 21%.
3. מיסוי מקרקעין - במסגרת תחום הפעילות, צפויה החברה להתקשר בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

ג. הפסדים מועברים

למועד הדוח על המצב הכספי לקבוצה הפסדים להעברה לצרכי מס המסתכמים לסך של כ- 341,751 אלפי ש"ח.

ד. שומות מס סופיות

לחברה שומת מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לחברות המאוגדות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2016. ביום 29 בדצמבר 2022, חתמה החברה על הסכם שומות בגין השנים 2017-2020. להסכם השפעה זניחה על תוצאות המסים בתקופת הדוח.

ה. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
(21,079)	(11,038)	<b>(1,783)</b>	מסים שוטפים
(26,203)	(133,040)	<b>(23,154)</b>	מסים נדחים
2,430	(2,124)	<b>(10,684)</b>	מסים בגין שנים קודמות
<b>(44,852)</b>	<b>(146,202)</b>	<b>(35,621)</b>	מסים על ההכנסה
989	395	<b>(2,540)</b>	מסים על הכנסה שנזקפו לרווח כולל אחר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

**ביאור 26 - מסים על ההכנסה** (המשך)

1. המס התיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
232,543	702,875	<b>332,311</b>	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	<b>23%</b>	שיעור המס
(53,485)	(161,661)	<b>(76,432)</b>	המס התיאורטי
2,430	(2,124)	<b>(10,684)</b>	מסים בגין שנים קודמות
			מס מחושב בגין חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
4,886	4,545	<b>3,943</b>	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,847	2,279	<b>6,695</b>	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
423	2,082	<b>9,629</b>	הכנסות פטורות
(953)	8,677	<b>31,228</b>	הפרשים בבסיס המדידה ואחרות נטו
<b>(44,852)</b>	<b>(146,202)</b>	<b>(35,621)</b>	מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

**ביאור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ז. התנועה במסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
(500,663)	<b>(633,308)</b>	יתרה לתחילת השנה
(132,645)	<b>(25,694)</b>	שינויים במשך השנה
<b>(633,308)</b>	<b>(659,002)</b>	סה"כ מסים נדחים

ח. הרכב המסים הנדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
(671,779)	<b>(727,307)</b>	בגין נדל"ן להשקעה (*)
57,796	<b>74,279</b>	בגין הפסדים להעברה
(19,325)	<b>(5,974)</b>	אחרים
<b>(633,308)</b>	<b>(659,002)</b>	סה"כ מסים נדחים המוצגים ביתרות בלתי שוטפות

(\*) החברה לא יצרה מסים נדחים, שסכומם ליום 31 בדצמבר 2022 מגיע לכ- 32 מיליון ש"ח, בגין הפרשים זמניים שנוצרו בעת ההכרה לראשונה בנכסים שנרכשו ממגה קמעונאות בשנת 2009, והמתייחסים לפער שבין הערך שהוכר בספרים לבין ערכם המועבר לצרכי מס כפי שנקבע באישור רשות המסים להעברת הנכסים שנתקבל בשעתו.

ט. הצגת מסים נדחים בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,900	<b>638</b>	נכסי מסים נדחים
(635,208)	<b>(659,640)</b>	התחייבויות מסים נדחים
<b>(633,308)</b>	<b>(659,002)</b>	

**ביאור 27 - מגזרי פעילות**

א. כללי -

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

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

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

(2) מגזר בנייה למגורים - הפעילות כוללת את חברת המגורים, שהקימה פרויקט מגורים במתחם השוק הסיטונאי ואת הפעילות המשותפת של החברה (באמצעות חברה בת) עם צד שלישי בפרויקט תוצרת הארץ (ראה גם ביאור 18א'1).

ב. דיווח על מגזרי הפעילות -

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה, רווחי המגזר, הנכסים וההתחייבויות הינם בהתאם למידע שנכלל בדוחות הנסקרים על ידי מקבל החלטות 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 החלטות 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 המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 27 - מגזרי פעילות (המשך)**

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	בניה למגורים	נדל"ן מניב
<b>425,649</b>	<b>(15,735)</b>	-	<b>63,864</b>	<b>377,520</b>
<b>327,461</b>	<b>(11,345)</b>	-	<b>17,565</b>	<b>321,241</b>
<b>385,933</b>	<b>(9,733)</b>	-	-	<b>395,666</b>
<b>666,452</b>	<b>(18,801)</b>	-	<b>11,837</b>	<b>673,416</b>
<b>(8,406)</b>				
<b>17,145</b>				
<b>(342,880)</b>				
<b>(35,621)</b>				
<b>296,690</b>				

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 2022

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

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 27 - מגזרי פעילות** (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

הכנסות

רווח (הפסד) גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר 2021

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

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 27 - מגזרי פעילות (המשך)**

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	בניה למגורים	נדל"ן מניב
311,262	(19,632)	-	-	330,894
281,635	(11,353)	-	(2,144)	295,132
14,062	(16,222)	-	-	30,284
258,767	(33,825)	-	(6,524)	299,116
2,803				
(7,060)				
21,243				
(43,210)				
(44,852)				
187,691				

ליום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	בניה למגורים	נדל"ן מניב
7,375,620	(26,506)	1,152,053	421,252	5,828,821
5,144,388	(23,987)	3,102,879	199,673	1,865,823

הכנסות

רווח (הפסד) גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הכנסות אחרות, נטו

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 28 - גילוי בהתאם ל-1 IAS לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב**

**הנספי**

כמפורט בביאור 20', תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הנדל"ן המניב הינה 12 חודש ותקופת המחזור התפעולי בגין הבניה למגורים עולה על שנה ויכולה להימשך כ-5 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות הבניה למגורים אשר יכולה להימשך כ-5 שנים.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר תוך 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
		<b><u>נכסים</u></b>
		נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר תוך 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
1,315,056	<b>1,788,868</b>	
6,661,094	<b>7,113,148</b>	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
<b>7,976,150</b>	<b>8,902,016</b>	סה"כ נכסים
		<b><u>התחייבויות</u></b>
		התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר תוך 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
594,911	<b>490,359</b>	
4,704,430	<b>5,382,093</b>	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
<b>5,299,341</b>	<b>5,872,452</b>	סה"כ התחייבויות

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

**ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים**

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
60	15	לקוחות והכנסות לקבל
-	1,337	חייבים ויתרות חובה
47	50	ספקים ונותני שירותים
4,604	3,116	זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
13,927	14,674	17,828	הכנסות
1,208	1,232	1,232	הוצאות ביטוח נכסים
-	154	253	הוצאות מכירה ושיווק
6,894	8,763	6,803	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(215)	(382)	השתתפות צדדים קשורים בהוצאות הנהלה וכלליות
(2,890)	(2,895)	(2,919)	השתתפות בהוצאות דמי ניהול
-	90	709	הוצאות מימון
377	-	-	הכנסות מימון

(\* לגבי עמלות ששולמו לחברת חיתום שבבעלות בעלת השליטה, ראו בפרטים נוספים בביאור זה בסעיף 29ד'(13) להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ג. בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
1,236	1,032	<b>879</b>	שכר דירקטורים
8	8	8	מספר דירקטורים

ד. פרטים נוספים:

(1) שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות מר מוטי בן משה

במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 בנובמבר 2020, ולאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אושרה התקשרות החברה עם חברה בבעלות מלאה של מר בן משה ("חברת הניהול"), החל מיום 1 בינואר 2020, למשך 3 שנים ממועד אישור האסיפה לעיל, בתנאים ובהיקף כלהלן:

שירותי יו"ר הדירקטוריון יוענקו לחברה באמצעות מר בן משה, בהיקף של 80% משרה. שינוי בשיעור היקף השירותים בטווח שבין 75% ועד ל- 100% יהא בסמכות ועדת התגמול והתמורה בגינו תותאם בהתאם להיקף שיקבע. בתמורה תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול קבועים בסך של כ- 152 אלפי ש"ח לחודש (כולל החזר הוצאות רכב בגילום מלא). חברת הניהול תהא זכאית גם למענק במזומן, בהתאם ובכפוף לקבוע במדיניות התגמול, בגין עמידה ביעד FFO, שעיקריו יתוארו בתמצית להלן:

(1) מענק שנתי המבוסס על מכפלת דמי הניהול שלעיל בתחום שבין 3 ל-12 (בין 457 אלפי ש"ח ל- 1,829 אלפי ש"ח לשנה) - ככל שתשואת ה-FFO השנתית (ביחס להון העצמי ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת) תעלה על 6%, ועד לשיעור שנתי של 9% (חישוב סכום המענק יהיה ליניארי בתחום זה).

(2) מענק נדחה, לפי בחינה רב שנתית - סמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים בגין שנת 2022, יחושב הממוצע של תשואת ה-FFO לשנים 2020, 2021 ו-2022. ככל ששיעור הממוצע עלה על שיעור התשואה השנתי באחת מהשנים האמורות, ישולם מענק משלים בגין אותה שנה כך ששיעור המענק יהיה מבוסס על שיעור התשואה הממוצע.

מר בן משה יהיה זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לתנאים שיאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיאושרו מעת לעת. ההסכם ניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 3 חודשים לצד האחר.

בהתאם, כללה החברה במסגרת הוצאות ההנהלה את עלות דמי הניהול בגין שירותי יו"ר הדירקטוריון, בסכום כולל של 2,002 אלפי ש"ח (כולל 188 אלפי ש"ח בגין הוצאות לשכת יו"ר) ו-2,170 אלפי ש"ח, לשנים 2022 ו-2021, בהתאמה. בנוסף, כללה החברה במסגרת הוצאות ההנהלה הפרשה למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול שאושרה בסך של 1,628 אלפי ש"ח ו-1,687 אלפי ש"ח לשנים 2022 ו-2021, בהתאמה. וכן הפרשה לתגמול בגין מענק משתנה בסך 773 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית התגמול. המענק בגין שנת 2022 והמענק בגין עמידה ביעדים תלת שנתיים, אושרו על ידי ועדת התגמול של החברה.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

#### (2) התקשרות לקבלת שירותי מ"מ מנכ"ל באמצעות מר מיכאל זיסמן

מר מיכאל (מיקי) זיסמן החל את כהונתו כממלא מקום מנכ"ל החברה ביום 5 בספטמבר 2019 (מינויו של מר זיסמן לתפקיד ממלא מקום מנכ"ל החברה אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 ביוני 2019) וכהונתו הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

כפי שנמסר לחברה, בחודש יוני 2019, התקשרה א.ר. רבע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבע, בעלת השליטה בחברה ("א.ר."), עם מר זיסמן בהסכם למינויו כמנכ"ל פעילות ייזום וביצוע בנדל"ן ב-א.ר. ולהענקת שירותים כאמור גם לחברות אחרות בקבוצת אלון רבע ובכללן החברה.

ביום 27 באוגוסט 2020 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה כי ההתקשרות להענקת שירותי מ"מ מנכ"ל לחברה, באמצעות מר זיסמן תהא בין החברה לבינו, ולא באמצעות א.ר. וזאת בתוקף ממועד מינויו של מר זיסמן כמ"מ מנכ"ל כאמור לעיל. עד ליום 5 בנובמבר 2020 נשאה א.ר. בעלויות הגמול בגין שירותי מר זיסמן שהוענקו לחברה. בגין השירותים האמורים, ובהתאם לאישור האסיפה, נערכה התחשבות בין החברה לבין א.ר. בגין התקופה שקדמה למועד אישור האסיפה.

תנאי כהונתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה, אושרו במסגרת אסיפה של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 בנובמבר 2020, ולאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, וכוללים כלהלן:  
ההתקשרות כללה מתן שירותים לחברה בהיקף של 90% משרה (10% הנותרים הינם לבעלת השליטה בחברה וחברות בשליטה). בין הצדדים לא יתקיימו יחסי עבודה מכל סוג שהוא.

התמורה שמשלמת החברה כוללת דמי ניהול קבועים בסך של כ-128 אלפי ש"ח לחודש (הכוללים החזר הוצאות רכב בגילום מלא), בנוסף, נושאת החברה בהוצאות הכרוכות בשירותים המוענקים לה ובכלל זה אש"ל בחו"ל, עלויות טיסה וכיו"ב וכן שיפוי וביטוח בהתאם למקובל בחברה ובהתאם למדיניות התגמול שלה כפי שתאושר מעת לעת. בגין השירותים מר זיסמן עשוי להיות זכאי (בכפוף לעמידה ביעדים, כמפורט להלן) למענק שנתי בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם, בהתאם למדיניות התגמול ועל פי תכנית המענקים השנתית או תכנית העבודה השנתית שתיקבע מדי שנה בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה.

ביחס למענק בגין שנת 2022, יצוין כי על-פי השיעור המשוקלל של עמידה ביעדי חברה שהוגדרו למר זיסמן בגין שנת 2022 זכאי מר זיסמן למענק בסך של כ-753 אלפי ש"ח בגין שנת 2022. על אף האמור, מסכום המענק יקוזז סך של כ-622 אלפי ש"ח ששולם ביתר בגין מענק שנת 2021 (אשר בטעות חושב כמכפלת שיעור העמידה ביעדים בגובה דמי הניהול החודשיים המלאים, חלף מכפלת שיעור העמידה ביעדים בדמי הניהול החודשיים בניכוי רכיבים נלווים) (כגון עלות הרכב וגילומו)).

ההתקשרות הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

לאחר תקופת הדוח, קיבל מר מיקי זיסמן פדיון בגין ימי היעדרות שלא נוצלו.

לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראה ביאורים 29ד' (3) ו-29ד' (4) להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(3) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה המשותף לחברה, לבעלת השליטה בחברה ולחברה בת של בעלת השליטה ביום 27 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה, לרבות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (פוליסת ביטוח בסיסית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה וכן לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של אלון רבוע ושל דור אלון) לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1 במאי 2021 וסיומה ביום 30 באפריל 2022 ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיקבעו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. ביום 5 בנובמבר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הכללת פוליסות הביטוח בתנאי כהונתם של הדירקטורים בחברה, כאמור לעיל. התקשרות המשכית לתקופה מ-1 במאי 2022 ועד ל-31 במאי 2022, והכללתה בתנאי כהונתם של הדירקטורים בחברה, אושרה על ידי הדירקטוריון של החברה ביום 25 במאי 2022 לאחר שקיבל לכך את אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה ועל ידי האסיפה השנתית המיוחדת של בעלי המניות מיום 5 בנובמבר 2020. התקשרות נוספת לתקופה שמיום 1 ביוני 2022 ועד ל-31 במאי 2023, והכללתה בתנאי כהונתם של הדירקטורים בחברה, אושרה על ידי הדירקטוריון של החברה ביום 15 באוגוסט 2022 לאחר שקיבל לכך את אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה ועל ידי האסיפה השנתית המיוחדת של בעלי המניות מיום 5 בנובמבר 2020. בנוסף, התקשרה הקבוצה בפוליסת ביטוח קבוצתית מסוג Run off לתקופה של 6 שנים החל מ-1 בינואר 2018, כאשר מתוך זה חלק החברה הינו כ- 54.2 אלפי דולר. חלק החברה בפוליסת הביטוח השוטפת ובפוליסת הביטוח הקבוצתית העודפת (לרבות התקשרויות קודמות שאושרו בנוהל זה במהלך השנים המדווחות), הינו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר			
79.8	141.5	<b>178.8</b>	ביטוח שוטף
29	47.7	<b>59.6</b>	ביטוח קבוצתי עודף
9	9	<b>9</b>	פוליסת Run off

## רבוע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(4) גמול דירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבוע כחול או בעלי שליטה בתקופת הדוח ולמועד הדוח מכהנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה (בעל שליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול), יניב רוג (דירקטור באלון רבוע כחול) ואלכס סורז'קו (סמנכ"ל באלון רבוע כחול) כדירקטורים בחברה. הגב' לימור עטר רזנבוך, המכהנת בתקופת הדוח ולמועד הדוח כדירקטורית בחברה, כיהנה עד לחודש מאי 2022 כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה באלון רבוע כחול. מר שי באב"ד, סיים את כהונתו כדירקטור בחברה וכמנכ"ל אלון רבוע כחול ביום 20 בפברואר 2022. ביום 6 בנובמבר 2019 אישר מחדש דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול מיום 27 באוקטובר 2019), בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים האמורים. גמול הדירקטורים שאושר לדירקטורים כאמור הינו בסכום הקבוע כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), לפי העניין, בהתאם לדרגת הונה העצמי של החברה (כפי שתהא מדורגת מעת לעת), אשר לא יעלה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה (קרי, לדירקטור שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) ולא יעלה על הסכום המרבי לפי תקנות 4, 5 ו-7 לתקנות הגמול. יצוין, כי בהתאם לתנאי כהונתו של מר בן-משה, אשר אושרו באסיפת בעלי המניות של החברה ב 5 בנובמבר 2020, הופסק הגמול ששולם לו כדירקטור.

#### (5) התקשרות בהסכם שכירות - מרכז לוגיסטי בי

חברת בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ ("בי לוגיסטיקה"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע, שוכרת את המרכז הלוגיסטי שבבעלות החברה (באמצעות חברה בת). הסכם השכירות הינו לתקופה של 12 שנים המסתיימת בשנת 2023, שבסיומה לבי לוגיסטיקה אופציה להאריך את תקופת השכירות בהודעה בת 12 חודשים מראש, לתקופות של 3 שנים כל אחת ובלבד שתקופת השכירות המקסימלית לא תעלה על 24 שנים. זאת תמורת דמי שכירות שנתיים בשיעור של 9% מסך עלות ההשקעה בנכס. ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את ההתקשרות בתוספת להסכם השכירות, כעסקה שאינה חריגה, במסגרתו מימשה חברת בי לוגיסטיקה את זכותה להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתיים ביום 1 באפריל 2030 (הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד הנ"ל נשארו בתוקף) תוך ביצוע תיקונים שונים במבנה לשביעות רצונה של בי לוגיסטיקה ומסירת גג המושכר לשימוש בי לוגיסטיקה ללא תוספת דמי שכירות. במועד הדוח, ובשלב זה, המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

## רבוע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

#### (6) הסכמים לרכישת נכסי מקרקעין של אלון רבוע כחול והסכמי שכירות

החברה התקשרה עם אלון רבוע כחול בהסכם פיצול מיום 2 באפריל 2006 ובהסכם העברה מיום 21 ביוני 2006, במסגרתם הועברו לחברה פעילות הנדל"ן ונכסי הנדל"ן של אלון רבוע כחול. היות ולמועד אישור הדוח טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים שהועברו לחברה מאלון רבוע כחול במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה, אשר החברה ורבוע כחול פועלות לשם השלמת רישום הזכויות בהם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה מספר התקשרויות כמפורט להלן, כעסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי אך אינן עולות כדי עסקאות חריגות: (1) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם נכסי עסקת הפיצול משנת 2006, כעסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה שאינה עסקה חריגה בנוסח שסוכם בין החברה לבין רבוע כחול; (2) סיווג ואישור מתן כתב שיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם הארכתן או חילוטן מעת לעת של ערבויות שניתנו לאלון רבוע כחול ביחס לנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכמי פיצול משנת 2006 וטרם הוסבו על שם החברה; (3) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם ניהול הליך משפטי מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם נכס אשר הועבר מאלון רבוע כחול לחברה במסגרת הסכמי הפיצול אך הליך רישומו טרם הושלם; (4) סיווג ואישור התחייבות החברה לאלון רבוע כחול, לשפות ולפצות את אלון רבוע כחול ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לרישום זכויות בנכס. סך השיפוי ששולם לאלון רבוע כחול בתקופת הדוח הינו בסכום שאינו מהותי.

#### (7) חלוקה בין החברה לאלון רבוע כחול בנשיאה בשכירות לשכת יו"ר הדירקטוריון

משרדי החברה, אלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה) ויו"ר הדירקטוריון של שתי החברות ממוקמים במגדלי עזריאלי בתל אביב. ועדת הביקורת של החברה אישרה ביום 20 במרץ 2019, את חלוקת הוצאות השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון של שתי החברות ושטחים נוספים שבשימוש שתי החברות.

#### (8) אישור התקשרות חברת הקניון עם חברות קשורות בהסכם שכירות להשכרת יחידות ושטחים בקניון TLV

בהמשך לאישור ועדת הביקורת מהימים 19 באוגוסט 2021 ו-29 בנובמבר 2021 את התקשרות חברת הקניון עם דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ שבשליטת אלון רבוע כחול, להשכרת יחידה ושטחים בקניון TLV, אישרה ועדת הביקורת ביום 11 באוגוסט 2022 את התקשרות חברת הקניון בתוספת להסכם השכירות שעניינה השכרת שטחים בחניון הקניון והוספת שטח ישיבה, וכן כי התקשרות זו אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות.



## רבוע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(9) אישור התקשרות החברה עם אקסטרה מייל ומיילסטון גרופ (אי.אר.ג'י.אס) בע"מ (להלן: "מיילסטון גרופ") בהסכם שכירות משנה להשכרת חלקים משטח משרדים אותו שוכרת החברה בקומה 17, המגדל העגול, מגדלי עזריאלי, תל אביב (להלן: "קומה 17")

ביום 24 בנובמבר 2022 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם אקסטרה מייל ומיילסטון גרופ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות בשליטת מר מוטי בן-משה, בהסכם שכירות משנה להשכרת חלק משטח משרדים אותו שוכרת החברה בקומה 17 בתנאים שבעיקרם זהים לתנאים על פיהם שוכרת החברה את השטחים בקומה 17, ולתקופה שתחילתה ביום 24 בספטמבר 2020 וסיומה ביום 30 ביוני 2022 ("תקופת שכירות המשנה"). כמו כן, אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות זו אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. בנוסף, נשאו אקסטרה מייל ומיילסטון גרופ בחלקם היחסי מתוך עלות ביצוע ההתאמות בקומה 17 ביחס למשך תקופת שכירות המשנה והשטח שהושכר על ידן.

(10) אישור התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול בהסכם שכירות משנה להשכרת חלקים משטח משרדים אותו שוכרת החברה בקומה 17, המגדל העגול, עזריאלי, תל אביב

לאחר תאריך הדוח, ביום 5 בינואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, בהסכם שכירות משנה להשכרת חלק מהשטחים אותם שוכרת החברה בקומה 17, לתקופה שתחל ביום 1 ביולי 2022, בתנאי "גב אל גב" לתנאי הסכם השכירות של החברה עם המשכירה. כמו כן, אישרה ועדת הביקורת כי ההתקשרות האמורה אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. כמו כן, בהתאם לתנאי ההתקשרות, תישא אלון רבוע כחול בהוצאות ציוד שנרכש ועבודות התאמה שבוצעו בקומה 17, בהתאם לחלקה היחסי של תקופת השכירות הנותרת ובשטח המושכר על ידה. עלות ההשקעה המיוחסת לאקסטרה מייל ומיילסטון, חברות בשליטתו, בעקיפין, של מר בן-משה ואלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה), שהינן חברות בשליטתו של בעל השליטה הסתכמה לסך 191 אלפי ש"ח.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים** (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

**(11) כתבי שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים**

ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 27 באוגוסט 2020, את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה והענקת כתב שיפוי למר מוטי בן משה, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה אם מונו מטעם החברה, אשר הם בעלי שליטה ו/או קרובו של בעל שליטה ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי.

**(12) הכנסות שכירות**

לחברה עסקאות שכירות להשכרת נכסים מסחריים ומשרדים, על חברות בבעלות בעלת השליטה בחברה, אשר אושרו כעסקאות שאינן חריגות או כעסקאות זניחות, אשר לבעלת השליטה יש בהן עניין אישי.

**(13) התקשרות עם חברה בשליטת מר בן-משה, כמפיצה בהנפקות**

אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.ג'י.אס) בע"מ ("אקסטרה מייל"), חברה בשליטתו, בעקיפין, של מר בן-משה שימשה מעת לעת בתקופת הדוח כמפיצה מובילה בהנפקות לציבור של החברה וכרכזת ההנפקה. התקשרויות החברה עם אקסטרה מייל לקבלת שירותי הפצה ו/או ריכוז הנפקה, אושרו על ידי ועדת הביקורת כעסקאות שאינן חריגות. סך העמלות ודמי השירותים ששולמו לאקסטרה מייל בגין שירותיה כמפיצה וכרכזת הנפקה בשנת 2022 הסתכמו בסך של כ- 2,088 אלפי ש"ח (בשנת 2021 הסתכמו בסך של כ- 3,442 אלפי ש"ח).

להלן פירוט בדבר עלויות הנפקה שקוזזו מתמורת אגרות החוב במועד ההנפקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
-	525	<b>1,075</b>	אגרות חוב - סדרה ט'
-	602	-	אגרות חוב - סדרה ח'
-	2,315	<b>1,013</b>	אגרות חוב - סדרה ו'
-	3,442	<b>2,088</b>	

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(14) ועדת הביקורת של החברה אישרה ביום 10 במרץ 2022 וביום 26 במרץ 2023, נוהל אמות מידה וכללים מנחים לסיווגן של עסקאות של החברה עם בעל עניין בה, כעסקאות זניחות בהתאם להוראות סעיף 7(א2) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים, העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין של החברה, שאינה עסקה חריגה, תיחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

(1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל;

(2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו, בין היתר, ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות בעל עניין וכן ביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות במשק, והכל ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין;

(3) השפעתה על הפרמטר הכספי הרלוונטי (כמפורט להלן) הינה בשיעור של פחות מ- 1% (אחוז אחד), וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כששכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע בגין חודש פברואר 2020).

בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות, יערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שקדמה למועד העסקה.

ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את אמות המידה ואת הצורך בעדכון הוראות נוהל העסקאות הזניחות בשים לב לעסקאות בעלי עניין בהן מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ- 1% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

ביחס לעסקאות בעל עניין רב שנתיים, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים:

(1) אישור פשרה בהליך משפטי שהתנהל כנגד החברה וכנגד דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וכן את שכ"ט המגשר בהליך; (2) התקשרות לרכישת שירותי מחשוב ותוכנה; (3) התקשרות עם ספק מידוף בקשר עם רכיב התכנון בלבד מתוך הסכם כולל של אספקת והתקנת מידוף אוטומטי למבנה נוסף שיוקדם בצמוד למבנה המרלו"ג בבאר טוביה, יצוין כי בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו. המושכר לחברה בשליטת אלון רבוע כחול; (4) השכרת חנויות (ושטחים נלווים) לחברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (5) רכישת מתנות ותווי קנייה מחברות מקבוצת אלון רבוע כחול.

**ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים** (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

**(15) נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך**

בחברה קיימת מדיניות השקעות המאושרת מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה, אשר נועדה ליצור תשתית לביצוע פעולות מסחר בניירות ערך עבור החברה, עבור אלון רבוע, ועבור דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (חברה בשליטת אלון רבוע) ("חברות הקבוצה") וכן במקרים בהם בעלת השליטה באלון רבוע, אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, או חברות אחרות בשליטתה, יבצעו עסקאות באותם ניירות ערך, בד בבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה. בהתאם לנוהל, השקעת היתרות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למדיניות ההשקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחיר שינוהל על ידי גורם מקצועי אחד, ובהתאם להסדרים שנקבעו בנוהל, הכוללים בין היתר הוראות אלה: (1) עסקה תתבצע לאחר החלטה המבוססת על שיקולים מקצועיים של האחראי על המסחר, וקבלת אישור מחברות הקבוצה; (2) עסקה תתבצע במחיר זהה ובכמות פרו-רטה להיקף התיק המנוהל של כל חברה (לא תתבצע עסקה עבור חברה שלא אישרה את העסקה); (3) היקף העסקה לא יהיה מהותי לאף אחת מחברות הקבוצה ותבוצע בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה. לאחר בחינת ההסדרים אותם קובע הנוהל, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי הנוהל כשלעצמו אינו מהווה עסקה עם בעל שליטה, ושלמען הזהירות - גם אם עשוי להיחשב כעסקה עם בעל שליטה, הרי שהעסקה אינה עסקה חריגה ובכל מקרה היא עסקה זניחה.

(16) החברה מתקשרת מעת לעת ובמהלך עסקיה הרגיל, בפוליסות ביטוח שונות לשם ביטוח נכסיה, ביטוחי עבודות קבלניות בפרויקטים השונים וביטוחי אחריות נושאי משרה, לרבות עם חברות ביטוח שהן בעלות עניין בחברה.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

#### ביאור 30 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

##### א. פרסום תשקיף מדף של החברה

ביום 27 בפברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף לתאריך 28 בפברואר 2023.

##### ב. חלוקת דיבידנד

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

##### ג. מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023

לאחר תקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023 כדלהלן: בגין רווחי שנת 2023 תחלק החברה דיבידנד בסך של 180 מיליון ש"ח, כשהחלוקה תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים.

יובהר, כי החלטת הדירקטוריון האמורה הינה בגדר הצהרת מדיניות בלבד. מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר יעוד אחר לרווחי החברה. עוד יובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל או לבטלה, בכל עת. אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו, וכל חלוקה ספציפית תיבחן לגופה כאמור ואין בה כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לבחון ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד ו/או לבטלה ו/או להחליט על חלוקות פרטניות נוספות ו/או לא לחלק דיבידנד והכל כפי שימצא לנכון דירקטוריון החברה.

**רבוע כחול נדל"ן בע"מ**

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**ליום 31 בדצמבר 2022**

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**ליום 31 בדצמבר 2022**

**תוכן עניינים**

**עמוד**

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
	<b>מידע כספי נפרד:</b>
3 - 4	מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר המיחסים
5	לחברה
6 - 7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיחסים לחברה
8 - 19	ביאורים ומידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2022

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

זיו האפט

ירושלים, 27 במרץ 2023

רואי חשבון



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
206,306	<b>804,497</b>	2	מזומנים ושווי מזומנים
562,060	<b>550,201</b>	3	ניירות ערך
271,133	-		פקדונות והשקעות לזמן קצר
671	<b>1,180</b>		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
14,338	<b>16,369</b>		לקוחות והכנסות לקבל
43,593	<b>26,703</b>		חייבים ויתרות חובה
8,136	<b>8,322</b>		מס הכנסה לקבל
184,836	<b>172,303</b>		הלוואות לאחרים
18,410	<b>114,264</b>		מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,344	<b>2,668</b>	א'4	הלוואות לחברות מוחזקות
<b>1,311,827</b>	<b>1,696,507</b>		
			<b><u>נכסים לא שוטפים</u></b>
12,413	-		הלוואות לאחרים
838	<b>476</b>		חייבים לזמן ארוך
506,448	<b>656,695</b>		השקעות בחברות מוחזקות
1,959,060	<b>1,903,936</b>	ב'4	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
13,624	<b>16,672</b>		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
3,742,722	<b>4,255,140</b>	5	נדל"ן להשקעה
<b>6,235,105</b>	<b>6,832,919</b>		
<b>7,546,932</b>	<b>8,529,426</b>		

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
68,839	<b>61,164</b>	א'6	אשראי לזמן קצר מתאימים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
367,317	<b>315,030</b>	ד'6	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,327	<b>1,419</b>		חלויות שוטפות בגין חכירות
23,813	<b>4,290</b>		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,049	<b>9,488</b>		ספקים ונותני שירותים
29,543	<b>33,252</b>		זכאים ויתרות זכות
1,996	<b>5,600</b>		הפרשות בגין התחייבויות אחרות
<b>497,884</b>	<b>430,243</b>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
378,734	<b>344,067</b>	ב'6	הלוואות לזמן ארוך מתאימים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
3,427,540	<b>4,146,047</b>	ד'6	אגרות חוב
6,839	<b>5,782</b>		התחייבויות בגין חכירות
1,727	<b>1,686</b>		התחייבויות אחרות
555,922	<b>571,598</b>	8	התחייבויות מסים נדחים
<b>4,370,762</b>	<b>5,069,180</b>		
<b>2,678,286</b>	<b>3,030,003</b>		<b>הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<b>7,546,932</b>	<b>8,529,426</b>		

27 במרץ, 2023

אורי לזר דירקטור (*)	ארתור לשינסקי ממלא מקום מנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים	מוטי בן-משה יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	--	---------------------------------	----------------------------

(\*) בישיבת דירקטוריון החברה מיום 27 במרץ 2023 הוסמך מר אורי לזר לחתום על דוחות כספיים של החברה.

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר המיחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
206,414	208,301	<b>223,889</b>		<b>הכנסות:</b>
11,867	291,676	<b>299,954</b>	5	הכנסות משכירות עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
218,281	499,977	<b>523,843</b>		<b>סה"כ הכנסות</b>
7,697	7,536	<b>11,010</b>		<b>הוצאות ועלויות:</b>
29,679	29,099	<b>33,333</b>		אחזקת נכסים הנהלה וכלליות
37,376	36,635	<b>44,343</b>		<b>סה"כ הוצאות ועלויות:</b>
180,905	463,342	<b>479,500</b>		<b>רווח מפעולות</b>
(47,981)	(154,200)	<b>(360,944)</b>		הוצאות מימון
32,811	144,470	<b>50,600</b>		הכנסות מימון
(15,170)	(9,730)	<b>(310,344)</b>		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
165,735	453,612	<b>169,156</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(35,651)	(101,449)	<b>(22,942)</b>	8	מסים על ההכנסה
130,084	352,163	<b>146,214</b>		<b>רווח לאחר מסים על ההכנסה</b>
57,665	203,468	<b>149,438</b>		<b>חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו</b>
187,749	555,631	<b>295,652</b>		<b>רווח נקי לשנה המיוחס לחברה עצמה</b>
(4,724)	(1,945)	<b>10,840</b>		<b>רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:</b>
				זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
183,025	553,686	<b>306,492</b>		<b>סך רווח כולל לשנה</b>

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
176,204	201,801	<b>201,364</b>
(48,621)	-	-
(15,556)	(11,348)	<b>(5,567)</b>
112,027	190,453	<b>195,797</b>
4,055	3,116	<b>2,546</b>
(20,210)	(94,214)	<b>(308,597)</b>
-	(671)	<b>(509)</b>
-	9,938	<b>44,916</b>
-	(12,045)	-
(28,588)	(56,103)	<b>37,076</b>
(106,506)	(875,153)	<b>88,260</b>
2,000	33,155	-
(142,915)	(181,328)	<b>(165,020)</b>
28,923	60,720	<b>44,553</b>
(263,241)	(1,112,585)	<b>(256,775)</b>
(58,138)	(78,119)	<b>(86,464)</b>
-	3,041	-
-	27,808	<b>125,225</b>
(60,000)	(200,000)	<b>(80,000)</b>
1,042,548	1,599,281	<b>1,284,440</b>
(264,893)	(920,550)	<b>(541,762)</b>
95,853	(54,431)	<b>(1,630)</b>
-	235,862	<b>42,133</b>
(17,045)	(129,050)	<b>(82,986)</b>
(1,414)	(1,438)	<b>(1,467)</b>
736,911	482,404	<b>657,489</b>
585,697	(439,728)	596,511
60,337	646,034	206,306
-	-	1,680
646,034	206,306	<b>804,497</b>

**תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:**

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')  
 מס רכישה בגין רכישת השליטה בחברת הקניון  
 מס הכנסה ששולם, נטו  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה :**

ריבית שהתקבלה  
 השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
 השקעה בפקדונות מוגבלים ומיועדים נטו  
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
 מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה  
 הלוואות לאחרים  
 הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות  
 פרעון הלוואות מחברות מוחזקות  
 השקעה בניירות ערך  
 תמורה ממכירת ניירות ערך  
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:**

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

**שינוי במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
 הפרשי שער בגין מזומנים

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
	אלפי ש"ח	

**נספח לדוח תזרים מזומנים**

**(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:**

187,749	555,631	<b>295,652</b>	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה התאמות בגין: מסים על ההכנסה
35,651	101,449	<b>22,942</b>	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(11,867)	(291,676)	<b>(299,954)</b>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנדים שהתקבלו, נטו
(53,887)	(176,069)	<b>(145,238)</b>	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(10,935)	(96,812)	<b>110,257</b>	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(28,534)	30,760	<b>158,725</b>	הוצאות ריבית, נטו
54,674	81,099	<b>91,298</b>	פחת והפחתות
1,592	2,058	<b>1,972</b>	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
(529)	(66)	-	
<b>173,914</b>	<b>206,374</b>	<b>235,654</b>	
240	(2,839)	<b>(2,031)</b>	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(2,055)	2,170	<b>(21,950)</b>	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
-	-	<b>(544)</b>	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,542	2,012	<b>3,378</b>	עלייה במלאי בניינים בהקמה
2,563	(5,916)	<b>(13,143)</b>	עלייה בספקים ונותני שירותים
			עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
<b>2,290</b>	<b>(4,573)</b>	<b>(34,290)</b>	
<b>176,204</b>	<b>201,801</b>	<b>201,364</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה עצמה, לפני מסים ששולמו</b>

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

3,232	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	18,410	<b>95,310</b>	סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי
-	-	<b>1,061</b>	השקעה ברכוש קבוע
-	39,628	-	חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
60,000	-	-	דיבידנד שהוכרז
<b>136,222</b>	<b>222,693</b>	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

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

(12,075)	70,717	<b>198,065</b>	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון
----------	--------	----------------	---

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),  
התש"ל-1970:**

א. הגדרות

"החברה" - רבע כחול נדל"ן בע"מ  
"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),  
התש"ל-1970.  
"הדוחות המאוחדים" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.  
למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה  
במסגרת הדוחות המאוחדים.  
"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.  
"עסקאות בינחברתיות" - עסקאות של החברה עם חברות בנות.  
"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות,  
ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקאות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן -  
תקנה 9'ג') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות  
האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר  
2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).  
המידע הכספי 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. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות  
החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע  
הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.  
במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים גם גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות  
בתקנה 9'ג' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן  
המתייחס במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות  
בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים  
וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים  
וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט  
סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות  
שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי,  
המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי  
מידע כספי בגין חברות מוחזקות. ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס  
הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

**ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (המשך):**

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך):

**2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה**

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל/ בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

**3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

להלן הרכב יתרות מזומנים ושווי מזומנים הכלולות בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
96,487	<b>66,606</b>	מזומנים
109,819	<b>737,891</b>	פקדונות לזמן קצר
206,306	<b>804,497</b>	

**ביאור 3 - נכסים פיננסיים אחרים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

נכסים פיננסיים, הלוואות לאחרים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים מיוחסים כולם לחברה עצמה - ראה פרטים בביאור 17 בדוחות המאוחדים.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 4 - חברות מוחזקות**

א. הלוואות לחברות מוחזקות:

היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 כוללת בעיקר הלוואה לזמן קצר במטבע חוץ (דולר) לחברה מוחזקת בארה"ב בסך 2,013 אלפי ש"ח ו-1,039 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ב. הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות:

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
802,891	<b>894,551</b>	הלוואות ושטרי הון (א)
82,998	-	הלוואות במטבע חוץ (דולר) (ב)
1,073,171	<b>1,009,385</b>	הלוואות בשקלים (ג)
1,959,060	<b>1,903,936</b>	

(א) הלוואות ושטרי הון

ההלוואות ושטרי ההון של החברות הבנות אינם צמודים למדד ואינם נושאים ריבית ומועד פירעונן יהיה בשליטת הנהלת החברות הבנות אך לא לפני תום 5 שנים מיום הנפקתם. לאחר תקופת הדוח פרעה חברת הקניון שטר הון בסך של 64,980 אלפי ש"ח, ראה גם סעיף ג להלן.

(ב) הלוואות במטבע חוץ

ההלוואות במטבע חוץ נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3%-4.6%. ביום 31 בדצמבר 2021, החברה המירה הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך בהתאם להסכמות עם החברה הבת בארה"ב, על סך של 9 מיליון דולר. בשנת 2022 הומרו הלוואות בסך 27 מיליון דולר לשטרי הון.

(ג) הלוואות בשקלים

ההלוואות בשקלים נושאות ריבית המתעדכנת מעת לעת, בשיעור שלא יפחת מהשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה. לאחר תקופת הדוח העמידה החברה הלוואה לחברת הקניון בסך של 65 מיליון ש"ח.

(2) באשר לערבויות החברה לחברות מוחזקות, לרבות ערבות של 30 מיליון ש"ח שהעמידה החברה למגדלי לב תל

אביב להבטחת התחייבויותיה (חברה בבעלות מלאה של החברה, שהקימה את פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי), ראה ביאור 18'ג(8) לדוחות המאוחדים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 5 - נדל"ן להשקעה**

סך הכל	סך הכל	קרקות		נדל"ן מניב	
		מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	ונדל"ן להשקעה בהקמה		
		ליום 31 בדצמבר			
2021	2022				
אלפי ש"ח					
3,452,159	<b>3,742,722</b>	<b>184</b>	<b>333,003</b>	<b>3,409,535</b>	יתרה לתחילת השנה
					<u>שינויים במהלך השנה:</u>
66,864	<b>205,423</b>	-	<b>163,997</b>	<b>41,426</b>	רכישות, השקעות ופיתוח מימוש נכסים
(49,567)	-	-	-	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
-	<b>102,351</b>	<b>102,351</b>	-	-	סוג מנדל"ן להשקעה למלאי
(18,410)	<b>(95,310)</b>	-	-	<b>(95,310)</b>	סוג מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	<b>11,390</b>	<b>(11,390)</b>	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
291,676	<b>299,954</b>	-	<b>40,982</b>	<b>258,972</b>	
<b>3,742,722</b>	<b>4,255,140</b>	<b>102,535</b>	<b>549,372</b>	<b>3,603,233</b>	יתרה לתום השנה

ראה גם ביאורים 10 ו-18א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 6 - הרכב התחייבויות פיננסיות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (למעט מכשירים פיננסיים נגזרים)**

א. ההרכב לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
41,418	<b>39,788</b>	אשראי לזמן קצר (1)
20,400	<b>20,400</b>	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,045	-	חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים
976	<b>976</b>	חלויות שוטפות של הלוואה מחברה בשליטה משותפת
<b>68,839</b>	<b>61,164</b>	

(1) האשראי הועמד על ידי תאגידים בנקאיים לטובת השקעות בניירות ערך. האשראי נושא ריבית הפריים בניכוי 0.45%-0.7%.

ב. ההרכב לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח		%	
211,514	<b>191,263</b>	פריים + 0.55	הלוואות מתאגיד בנקאי
108,876	<b>151,000</b>	פריים + 0.4	הלוואה מתאגיד בנקאי
61,609	-	פריים + 1.2	הלוואות ממוסד פיננסי
24,156	<b>23,180</b>	פריים + 0.25	הלוואה מחברה בשליטה משותפת(*)
<b>406,155</b>	<b>365,443</b>		סך הכל
(27,421)	<b>(21,376)</b>		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים מוסדות פיננסיים וחברה בשליטה משותפת
<b>378,734</b>	<b>344,067</b>		

(\*) לעניין הלוואות מחברה מוחזקת ראה ביאור 14 ב'5) בדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. לפרטים נוספים בדבר תנאי הלוואות ראה באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. אגרות חוב - ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים**

- א. באשר לניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה - ראה ביאור 17 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.  
 ב. להלן טבלת פרעונות של ההתחייבויות הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2022, כפי שהם מתייחסים לחברה עצמה (הסכומים מייצגים תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים):

ליום 31 בדצמבר 2022						
סה"כ	שנה	שנה	שנה	שנה	עד שנה	
תזרים	חמישית	רביעית	שלישית	שנה שנייה		
מזומנים	ואילך					
צפוי						
						אלפי ש"ח
						אשראי מתאגידים
440,002	21,759	285,112	29,999	31,140	71,992	בנקאיים
						אגרות חוב
4,618,955	1,026,731	1,086,531	1,100,607	1,012,712	392,374	התחייבויות בגין
						חכירות
7,492	1,396	1,524	1,524	1,524	1,524	ספקים ונותני
						שירותים
9,488	-	-	-	-	9,488	זכאים ויתרות זכות
15,558	-	-	-	-	15,558	
<b>5,091,495</b>	<b>1,049,886</b>	<b>1,373,167</b>	<b>1,132,130</b>	<b>1,045,376</b>	<b>490,936</b>	

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

ב. להלן טבלת פרעונות של ההתחייבויות הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2021, כפי שהם מתייחסים לחברה עצמה (הסכומים מייצגים תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים) (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2021						
סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח				
		שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	עד שנה	
						אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
484,984	302,948	34,214	34,845	35,466	77,511	
3,987,885	1,495,075	875,724	821,317	359,342	436,427	אגרות חוב התחייבויות בגין חכירות
8,567	2,775	1,448	1,448	1,448	1,448	ספקים ונותני שירותים
5,049	-	-	-	-	5,049	
20,985	-	-	-	-	20,985	זכאים ויתרות זכות
<b>4,507,470</b>	<b>1,800,798</b>	<b>911,386</b>	<b>857,610</b>	<b>396,256</b>	<b>541,420</b>	

ג. אמדני שווי הוגן ושווי הוגן של מכשירים פיננסיים - ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות המתייחסות לחברה:

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב אלפי ש"ח	צמוד למדד	ללא הצמדה	
<b>נכסים:</b>					
804,497	-	5,040	-	799,457	מזומנים ושווי מזומנים
550,201	-	1,175	48,671	500,355	ניירות ערך
1,180	-	-	-	1,180	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
16,369	-	-	-	16,369	לקוחות והכנסות לקבל
26,703	1,330	-	-	25,373	חייבים ויתרות חובה
172,303	-	-	-	172,303	הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים
114,264	114,264	-	-	-	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
8,322	-	-	8,322	-	נכסי מס לקבל
					השקעות הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,563,299	1,551,246	-	-	1,012,053	
476	476	-	-	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
16,672	16,672	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
4,255,140	4,255,140	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
<b>8,529,426</b>	<b>5,939,128</b>	<b>6,215</b>	<b>56,993</b>	<b>2,527,090</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות:</b>					
39,788	-	-	-	39,788	אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים
4,290	-	-	-	4,290	התחייבויות פיננסיות
9,488	-	-	-	9,488	ספקים ונותני שירותים
33,252	4,884	-	10,780	17,588	זכאים אחרים ויתרות זכות
5,600	-	-	-	5,600	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
365,443	-	-	-	365,443	הלוואות לזמן ארוך (*)
4,461,077	-	-	4,461,077	-	אגרות חוב (*)
7,201	-	-	7,201	-	התחייבויות בגין חכירות (*)
1,686	-	-	1,065	621	התחייבויות אחרות
571,598	571,598	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
<b>5,499,423</b>	<b>576,482</b>	<b>-</b>	<b>4,480,123</b>	<b>442,818</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>3,030,003</b>	<b>5,362,646</b>	<b>6,215</b>	<b>(4,423,130)</b>	<b>2,084,272</b>	<b>יתרות מאזניות, נטו</b>

(\*) כולל חלויות שוטפות

(\*\*) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 4,255,140 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות המתייחסות לחברה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2021					
ס"ח כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב אלפי ש"ח	צמוד למדד	ללא הצמדה	
					<b>נכסים:</b>
206,306	-	1,753	-	204,553	מזומנים ושווי מזומנים
562,060	-	40,932	49,004	472,124	ניירות ערך
271,133	-	-	-	271,133	פקדונות והשקעות לזמן קצר
671	-	-	-	671	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
14,338	-	-	-	14,338	לקוחות והכנסות לקבל
43,593	1,267	-	-	42,326	חייבים ויתרות חובה
187,180	-	-	-	187,180	הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים
18,410	18,410	-	-	-	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
8,136	-	-	8,136	-	נכסי מס לקבל
					השקעות הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,465,508	1,309,339	82,998	-	1,073,171	
13,251	838	-	-	12,413	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
13,624	13,624	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
3,742,722	3,742,722	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
<u>7,546,932</u>	<u>5,086,200</u>	<u>125,683</u>	<u>57,140</u>	<u>2,277,909</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
					<b>התחייבויות:</b>
41,418	-	-	-	41,418	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
23,813	-	-	-	23,813	התחייבויות פיננסיות
5,049	-	-	-	5,049	ספקים ונותני שירותים
29,543	7,947	-	7,415	14,181	זכאים אחרים ויתרות זכות
1,996	-	-	-	1,996	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
406,155	-	-	-	406,155	הלוואות לזמן ארוך (*)
3,794,857	-	-	3,794,857	-	אגרות חוב (*)
8,166	-	-	8,166	-	התחייבויות בגין חכירות (*)
1,727	-	-	1,133	594	התחייבויות אחרות
555,922	555,922	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
<u>4,868,646</u>	<u>563,869</u>	<u>-</u>	<u>3,811,571</u>	<u>493,206</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>2,678,286</u>	<u>4,522,331</u>	<u>125,683</u>	<u>(3,754,431)</u>	<u>1,784,703</u>	<b>יתרות מאזניות, נטו</b>

(\*) כולל חלויות שוטפות

(\*\*) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 3,742,722 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 8 - מסים על ההכנסה**

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס ושומות מס שלה  
 באשר לפירוט בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וכן בדבר שומות מס ואישורי מס הכנסה המתייחסים לחברה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד והמיוחסים לחברה עצמה לתקופות המוצגות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
19,520	9,402	-	מסים שוטפים
17,186	89,926	<b>13,136</b>	מסים נדחים
(1,055)	2,121	<b>9,806</b>	מסים בגין שנים קודמות
<b>35,651</b>	<b>101,449</b>	<b>22,942</b>	מסים על ההכנסה

המסים השוטפים והנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

**ביאור 9 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות**

- א. **התקשרויות** - באשר להתקשרויות המתייחסות לחברה עצמה - ראה ביאור 18 א' לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. **תביעות משפטיות ותלויות** - ראה ביאור 18 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. **שעבודים וערבויות** - ראה ביאור 18 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022**

**ביאור 10 - פירוטים נוספים למידע כספי נפרד ("סולו")**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
8,209	29,588	<b>25,515</b>
<b>הכנסות מימון מחברות מוחזקות</b>		
-	90	<b>709</b>
<b>הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה בשליטה משותפת</b>		

**ביאור 11 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

לפרטים נוספים ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאור 12 - הון, קרנות ועודפים**

לפרטים נוספים ראה דוח על השינויים בהון וביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאור 13 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לפרטים נוספים ראה ביאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק ד

**פרטים נוספים על  
התאגיד**



## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

- 2 .1 תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א)
- 3 .2 שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)
- 3 .3 רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2022 (תקנה 11)
- 4 .4 שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2022 (באלפי ש"ח) (תקנה 12)
- 5 .5 הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן בשנת 2022 (באלפי ש"ח) (תקנה 13)
- 5 .6 מסחר בבורסה (תקנה 20)
- 7 .7 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)
- 12 .8 השליטה בחברה (תקנה 21א)
- 12 .9 עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22)
- 19 .10 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)
- 20 .11 הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א)
- 20 .12 מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)
- 20 .13 מען רשום (תקנה 25א)
- 21 .14 הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26)
- 26 .15 נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א)
- 28 .16 מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב)
- 28 .17 רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27)
- 28 .18 שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28)
- 28 .19 החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א)
- 28 .20 החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג)
- 29 .21 פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א4)

## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

בפרק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים המשמעות המפורטת בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

### 1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א)

2022				
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
				<b>הכנסות</b>
90,870	92,203	90,335	88,377	הכנסות מדמי שכירות
24,260	21,387	8,570	9,647	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
110,769	26,437	244,115	4,612	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2,804	3,731	7,502	3,108	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, נטו
<b>228,703</b>	<b>143,758</b>	<b>350,522</b>	<b>105,744</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
				<b>הוצאות ועלויות</b>
17,708	15,251	6,160	7,180	עלות דירות שנמכרו
12,639	13,435	12,593	13,222	אחזקת נכסים
2,622	2,288	1,976	1,984	מכירה שיווק
13,733	10,091	11,577	11,077	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>46,702</b>	<b>41,065</b>	<b>32,306</b>	<b>33,463</b>	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
<b>182,001</b>	<b>102,693</b>	<b>318,216</b>	<b>72,281</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(69,023)	(104,560)	(170,011)	(24,461)	הוצאות מימון
7,994	7,718	6,279	3,184	הכנסות מימון
<b>(61,029)</b>	<b>(96,842)</b>	<b>(163,732)</b>	<b>(21,277)</b>	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
<b>120,972</b>	<b>5,851</b>	<b>154,484</b>	<b>51,004</b>	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(25,831)	11,455	(15,901)	(5,344)	מיסים על הכנסה
<b>95,141</b>	<b>17,306</b>	<b>138,583</b>	<b>45,660</b>	<b>רווח נקי</b>
				<b>מרכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר</b>
(704)	1,166	8,609	1,769	קרן מהפרשי תרגום מטבע
(704)	1,166	8,609	1,769	סך רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממס
<b>94,437</b>	<b>18,472</b>	<b>147,192</b>	<b>47,429</b>	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
95,018	17,085	138,181	45,368	רווח המיוחס לבעלי מניות המקנות שליטה
123	221	402	292	רווח המיוחס לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
<b>95,141</b>	<b>17,306</b>	<b>138,583</b>	<b>45,660</b>	<b>סך הרווח הנקי</b>

## 2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

בתקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב על דרך של הרחבה של סדרות אגרות חוב שהיו רשומות למסחר בבורסה, וזאת מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, כפי שפורסם ביום 31 בדצמבר 2019.<sup>1</sup> לפרטים אודות ההנפקות האמורות שהושלמו במהלך תקופת הדוח ראו סעיף 6 להלן וכן סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

התמורה שהתקבלה בידי החברה מההנפקות כאמור שימשה ומשמשת את החברה לפעילותה העסקית השוטפת, ולמחזור חובות, הכל לפי החלטות הדירקטוריון מעת לעת.

## 3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות<sup>2</sup> ליום 31 בדצמבר 2022 (תקנה 11)

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מונפק ונפרע המוחזק (חלק החברה)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות מנהלים (ב-%) <sup>(ב)</sup>	יתרת הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי הלוואה	
							ריבית (ב-%)	מועד פירעון
איל בריבוע בע"מ	רגילות	200	200	64,753	50	-	-	-
חניוני תל אביב בע"מ	רגילות	100	100	4,660	75	28,666 <sup>(ד)</sup>	3.75%	טרם נקבע
מגדלי לב תל אביב בע"מ	רגילות	102	102	151,151	100	-	-	-
קניון העיר תל אביב בע"מ	רגילות	100	100	921,574	100	790,000	2.42%	טרם נקבע
BSRE Point Wells, LP. <sup>(ג)</sup>	-	-	-	161,421	100	-	-	-
רבע נדל"ן היצירה בע"מ	רגילות	100	100	(15,111)	100	144,244	2.42%	טרם נקבע

(א) כולל שטרי הון, כמפורט בביאור 4 לדוח הכספי הנפרד של החברה.

(ב) שיעור ההחזקה במישרין ו/או בעקיפין, ראו תרשים החזקות של החברה בסעיף 2.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

(ג) שותפות רשומה במדינת דלוואר בארה"ב, כולל יתרות של השקעות ומימון שהווננו לנכס.

(ד) קרן הלוואה נושאת ריבית בשיעור זהה לשיעור הריבית הבנקאית בגין הלוואת הבנקאית של הקמת החניון ולא תפחת משיעור ריבית הנקובה לפי סעיף 3' לתקנות מס הכנסה. נכון למועד הדוח הריבית הינה ריבית הפריים בתוספת 1%.

לפרטים נוספים בדבר יתרת הלוואות כאמור, ראו ביאור 4ב' לדוח הכספי הנפרד של החברה.

<sup>1</sup> אסמכתא מספר 2019-01-126571; התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף הוארכה במהלך שנת 2021 בשנה נוספת, עד ליום 31 בדצמבר 2022, כמפורט בדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 26 בדצמבר 2021 (אסמכתא מספר 2021-01-113974).

<sup>2</sup> הרשימה אינה כוללת חברות לא מהותיות וחברות ללא פעילות. מניות החברות אינן נסחרות בבורסה ומוצגות לפי ערךן בדוח הכספי הנפרד של החברה.

## שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2022 (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	הלוואות / שטרי הון (באלפי ש"ח)
קניון העיר תל אביב בע"מ	2022	פירעון הלוואה	הלוואת בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	50,000
קניון העיר תל אביב בע"מ	2022	פירעון ריבית הלוואה	הלוואת בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	19,670
BSRE Point wells, LP.	1/2022	המרת הלוואה לשטרי הון	המרת 27 מיליון דולר מהלוואות לשטרי הון	-
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	2022	פירעון הלוואה וריבית	הלוואת בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	10,600
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ	3/2022	פרעון ריבית הלוואה	הלוואת בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	9,612

הכנסות של חברות בת וחברות כלולות<sup>3</sup> והכנסות מהן בשנת 2022 (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)		דמי ניהול ושכר דירקטורים		דיבידנד		הרווח הכולל		שם החברה
לאחר יום 31.12.2022 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2022 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	עד ליום 31.12.2022 עבור שנת 2022	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2022 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2022 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	שהתקבלו עד ליום 31.12.2022 עבור שנת 2022	שנתקבל לאחר יום 31.12.2022 או שזכאית החברה לקבלו, בגין שנת 2022 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבל עד ליום 31.12.2022 עבור שנת 2022	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד)	
-	-	125	500	-	1,500	8,149	8,149	איל בריבוע בע"מ
-	-	-	-	-	-	15,647	15,647	מגדלי לב תל אביב בע"מ
4,295	19,670	-	-	-	-	88,359	88,359	קניון העיר תל אביב בע"מ
460	1,035	-	-	-	-	3,115	3,115	חניוני תל אביב בע"מ
-	-	-	-	-	-	(2,053)	(2,053)	BSRE Point wells, LP.
866	3,465	-	2,000	-	-	4,094	4,094	רבוע נדל"ן היצירה בע"מ

<sup>3</sup> הרשימה אינה כוללת חברות לא מהותיות וחברות ללא פעילות.

## 6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

- 6.1 במהלך שנת 2022 נרשמו למסחר 505,002 מניות רגילות של החברה בעקבות מימוש כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה, שהונפקו על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2021<sup>4</sup>, בתמורה נוספת לסך כולל של כ- 125,225 אלפי ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 1) פקעו ביום 27 במרץ 2022.<sup>5</sup>
- 6.2 בתקופת הדוח נרשמו למסחר, על דרך של הרחבת סדרות שהיו רשומות למסחר, אגרות החוב כדלהלן:
- א. 476,352,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ט') של החברה שהונפקו על-פי דוח הצעת מדף מיום 10 בינואר 2022.<sup>6</sup>
- ב. 428,939,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2022.<sup>7</sup>
- לפרטים נוספים בקשר עם סדרות אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון, פרק ב" לדוח זה.
- 6.3 במהלך תקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה, למעט הפסקת מסחר קצובה בשל פרסום דוחות כספיים.

---

<sup>4</sup> אסמכתא מספר: 2021-01-045054 (דיווח מתקן).

<sup>5</sup> בהתאם לתנאי כתבי האופציה (סדרה 1) מועד פקיעתם היה ביום 25 במרץ 2022. מאחר שיום 25 במרץ 2022 לא היה יום מסחר, נדחה מועד פקיעת כתבי האופציה (סדרה 1) שהינו מועד המימוש האחרון של כתבי האופציה (סדרה 1) ליום 27 במרץ 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-020787).

<sup>6</sup> אסמכתא מספר: 2022-01-005419.

<sup>7</sup> אסמכתא מספר: 2022-01-033142.



## 7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1. להלן פירוט התגמולים<sup>8</sup> שניתנו בשנת 2022, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2022, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים בקשר עם הנתונים המופיעים בטבלה שלהלן ואודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה ראו סעיפים 7.1.2 עד 7.1.5 להלן):

סה"כ	תגמולים אחרים (ריבית, דמ"ש, אחר)	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
		אחר <sup>(א)</sup>	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק <sup>(ב)</sup>	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
4,226	-	-	1,824	-	2,402	-	56.30% <sup>(א)</sup> 1.77%	80%	יו"ר הדירקטוריון	מוטי בן משה
1,843	-	-	1,712 <sup>(ד)</sup>	-	130	-	-	90%	ממלא מקום מנכ"ל <sup>(ד)</sup>	מיכאל (מיקי) זיסמן
1,339	-	66	-	-	360	913	-	100%	סמנכ"ל הכספים <sup>(ה)</sup>	ארתור לשינסקי
1,127	-	63	-	-	250	813	-	100%	סמנכ"לית נכסים	מירית אסף
1,004	-	55	-	-	225	723	-	100%	אדריכלית חברה ראשית, סמנכ"לית	נטע להב

(א) ראו סעיף 8 להלן.

(ב) המענקים הנקובים בטבלה הינם מענקים בגין שנת 2022.

(ג) עלות אחזקת רכב ודלק.

(ד) כהונתו של ממלא מקום המנכ"ל הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, הסכום כולל פדיון ימי היעדרות שלא נוצלו, ששולמו לאחר תקופת הדוח.

(ה) לאחר תקופת הדוח, מונה מר ארתור לשינסקי כממלא מקום מנכ"ל ומשנה למנכ"ל החברה, בנוסף לתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה.

### 7.1.1 מדיניות תגמול

ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ("אסיפת נובמבר 2020"), בין היתר, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר תעמוד בתוקפה למשך שלוש שנים ממועד אישורה. מדיניות התגמול כאמור צורפה לדיווח מיידי מתקן של החברה מיום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-118614) ("זימון אסיפת נובמבר 2020" ו-"מדיניות התגמול", בהתאמה).

יצוין, כי על-פי מדיניות התגמול תשלום מענקים לנושאי המשרה יהיה מותנה בעמידה בשני תנאי הסף שלהלן במצטבר (להלן: "תנאי הסף למענקים"):

א. ה-NOI השנתי של החברה בתוספת חלק החברה ב-NOI של חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, בשנה הרלוונטית לא יפחת מ-75% מה-NOI הממוצע ב-3 השנים הקודמות;

השיעור האמור בשנת 2022 הינו 113% ובהתאם מתקיים ביחס לשנת 2022 תנאי סף זה.

ב. ה-FFO השנתי של החברה בתוספת חלק החברה ב-FFO של חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, בשנה הרלוונטית, לא יפחת מ-75% מה-FFO הממוצע ב-3 השנים הקודמות.

השיעור האמור בשנת 2022 הינו כ-133% ובהתאם מתקיים תנאי סף זה.

<sup>8</sup> הנתונים בטבלה הינם במונחי עלות לחברה, על בסיס שנתי.

מר מוטי בן-משה ("מר בן-משה"), מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 19 בספטמבר 2016.

בשנת 2020 התקשרה החברה עם חברה בבעלות מלאה ובשליטתו של מר בן-משה (בס"ק זה: "**חברת הניהול**"), בהסכם לפיו יוענקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות מר בן-משה, בהיקף של 80% משרה, החל מיום 1 בינואר 2020 ולתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית (5 בנובמבר 2020). ההתקשרות ניתנת לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 3 חודשים לצד האחר.

התקשרות החברה לקבלת שירותי יו"ר הדירקטוריון ממר בן-משה (בס"ק זה: "**הסכם השירותים**") ותנאי כהונתו של מר בן-משה, אושרו בוועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2020 ובאסיפת נובמבר 2020. לפרטים אודות עיקרי תנאי הכהונה של מר בן משה, ראו סעיף 6 לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

שירותי היו"ר יוענקו בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-152 אלפי ש"ח, הכולל החזר הוצאות רכב כמקובל לנושא משרה בדרגתו (לרבות שווי רכב ודלק) בגילום מלא (בס"ק זה: "**דמי הניהול**" או "**התגמול החודשי**"), כאשר לדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול, יתווסף מע"מ כדיון, כנגד המצאת חשבונית.

חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות שיידרשו לשם מתן שירותי יו"ר הדירקטוריון, לרבות הוצאות לשכר, אשר יושבו לחברת הניהול כנגד המצאת אסמכתאות כנהוג בחברה. לא נקבעה תקרה להוצאות כאמור.<sup>9</sup> חברת הניהול היתה זכאית להחזר הוצאות בסך של כ-188 אלפי ש"ח וכ-178 אלפי ש"ח בגין השנים 2021 ו-2022, בהתאמה.

מר בן-משה זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לתנאים שיאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיאושרו מעת לעת.

בנוסף, חברת הניהול זכאית למענק שנתי במזומן, בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם, בהתאם ובכפוף לקבוע במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (לרבות עמידה בתנאי הסף למענקים כהגדרתם לעיל אשר התקיימו ביחס לשנת 2021, כמפורט לעיל), בגין עמידה ביעד FFO כדלהלן:

א. מענק שנתי (בחינה שנתי): אם בשנה מסוימת תשואת FFO (ביחס להון העצמי ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת) ("**תשואת ה-FFO השנתית**"), עלתה על 6%, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום שבין 457 אלפי ש"ח (דמי הניהול החודשיים במכפלת 3) ועד לסך של 1,829 אלפי ש"ח (דמי הניהול החודשיים במכפלת 12) שיחושב באופן ליניארי, כאשר תשואת FFO שנתי בשיעור 6% תזכה במענק שנתי בסך של 457 אלפי ש"ח ותשואת FFO שנתי בשיעור של 9% ומעלה תזכה בתקרת המענק השנתי בסך של 1,829 אלפי ש"ח.

ב. זכאות למענק נדחה, לפי בחינה רב-שנתית: בנוסף לאמור לעיל, סמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים בגין שנת 2022 יחושב הממוצע השנתי של תשואת ה-FFO של השנים 2020, 2021 ו-2022 ("**ממוצע התשואה התלת-שנתית**"). ככל ששיעור ממוצע התשואה התלת-שנתית עלה על שיעור תשואת ה-FFO השנתית של איזו מבין השנים הרלוונטיות (2020 ו/או 2021 ו/או 2022), ישולם בגין אותה השנה מענק נוסף בגובה הפרש (תוצאת החיסור) שבין - סכום המענק השנתי אשר לו היתה זכאית חברת הניהול אילו היה מחושב על פי ממוצע התשואה התלת-שנתית; לבין- סכום המענק השנתי ששולם לחברת הניהול על פי הבחינה השנתית כמפורט לעיל (אם וככל ששולם). יצוין, כי בדוחות הכספיים של החברה נעשתה הפרשה בסך של 774 אלפי ש"ח בגין מענק נדחה זה.

<sup>9</sup> היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון אינו פוחת מ-35 שעות שבועיות, המשקפות היקף משרה של לפחות 80% ביחס למשרה מלאה לעובד שכיר במשק (43 שעות שבועיות). שינוי בשיעור היקף השירותים שיוענקו לחברה על ידי מר בן-משה בטווח שבין 75% (שבעים וחמישה אחוזים) ועד ל-100% (מאה אחוזים), יאה בסמכות ועדת התגמול.

<sup>10</sup> יצוין כי כמפורט בסעיף 9.2.1 להלן החברה ואלון רבוע כחול נושאות, בחלקים שווים, בהוצאות דמי השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון.

בהתאם, והואיל ותשואת ה-FFO לשנת 2022 לצרכי חישוב המענק (ביחס להון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021) הינה 8.57% חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום של 1,628 אלפי ש"ח.

### 7.1.3. מר מיכאל (מיקי) זיסמן, ממלא מקום מנכ"ל החברה

ביום 23 ביוני 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מיכאל (מיקי) זיסמן ("מר זיסמן") כממלא מקום מנכ"ל החברה לתקופה שלא נקצבה וביום 5 בספטמבר 2019 החל מר זיסמן לכהן כממלא מקום מנכ"ל החברה. ביום 31 בדצמבר 2022 הסתיימה כהונתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה.<sup>11</sup>

כפי שנמסר לחברה, בחודש יוני 2019, התקשרה א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה ("א.ר.") עם מר זיסמן בהסכם למינויו כמנכ"ל פעילות ייזום וביצוע הנדל"ן בא.ר. ולהענקת שירותים כאמור גם לחברות אחרות בקבוצת אלון רבוע כחול, ובכלל זה לחברה.

ביום 27 באוגוסט 2020 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה כי ההתקשרות להענקת שירותי מ"מ מנכ"ל לחברה, באמצעות מר זיסמן תהא בין החברה לבינו, ולא באמצעות א.ר. במסגרת אסיפת נובמבר 2020 אושרה, בין היתר, ההתחשבות בין החברה לבין א.ר. בגין נשיאת א.ר. בעלויות הענקת שירותי מ"מ מנכ"ל על ידי מר זיסמן לחברה החל מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד אסיפת נובמבר 2020 (לפרטים נוספים ראו זימון אסיפת נובמבר 2020).

התקשרות החברה לקבלת השירותים ממר זיסמן ותנאי כהונתו של מר זיסמן כממלא מקום מנכ"ל החברה, אושרו בוועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2020 ובאסיפת נובמבר 2020. לפרטים אודות עיקרי תנאי הכהונה של מר מיכאל (מיקי) זיסמן ראו סעיף 5 לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

בהתאם להתקשרות להענקת השירותים מר זיסמן יעניק לחברה ולתאגידים המצויים בשליטתה, שירותי ממלא מקום מנכ"ל (בס"ק זה: "השירותים"). השירותים יוענקו לחברה באמצעות מר זיסמן בלבד. לא יתקיימו בין מר זיסמן לבין החברה או מי מטעמה יחסי עבודה מכל סוג שהוא.

השירותים יינתנו בהיקף של 90% משרה<sup>12</sup> (ובמקביל המשיך מר זיסמן להעניק שירותים לרבוע כחול, לא.ר. ולחברות פרטיות נוספות בשליטת רבוע כחול בהיקף של 10% משרה).

ההתקשרות הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

בהתאם לתנאי ההתקשרות, מר זיסמן זכאי לכיסוי ביטוחי במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן לכתב שיפוי, והכל בהתאם למקובל בחברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת. לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיפים 21, 9.1.5 ו-9.2.2 להלן.

בגין העמדת השירותים, החברה שילמה למר זיסמן תמורה חודשית בסך של כ-128 אלפי ש"ח, הכוללת החזר הוצאות רכב כמקובל לנושא משרה בדרגתו (לרבות שווי רכב ודלק) בגילום מלא (בס"ק זה: "התמורה" או "דמי הניהול").

בנוסף, החברה נשאה בהוצאות הכרוכות בשירותים המוענקים לחברה ובכלל זה אש"ל בחו"ל, עלויות טיסה, וכיו"ב.

בנוסף, על פי ההתקשרות כפי שאושרה באסיפת נובמבר 2020 בגין השירותים מר זיסמן עשוי להיות זכאי (בכפוף לעמידה ביעדים, כמפורט להלן) למענק שנתי בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם, בהתאם לקבוע בסעיף 8

<sup>11</sup> אסמכתא מספר: 2022-01-071733.

<sup>12</sup> היקף המשרה של מ"מ המנכ"ל אינו פוחת מ-39 שעות שבועיות, המשקפות היקף משרה של לפחות 90% ביחס למשרה מלאה לעובד שכיר במשק (43 שעות שבועיות). שינוי בשיעור היקף השירותים שיוענקו לחברה על ידי מר זיסמן בטווח שבין 75% (שבעים וחמישה אחוזים) ועד ל-100% (מאה אחוזים), יהא בסמכות ועדת התגמול.

למדיניות התגמול שאושרה באסיפת נובמבר 2020, על-פי תכנית המענקים השנתית או תכנית העבודה השנתית שתקבע מדי שנה בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה.

בישיבות מיום 22 בדצמבר 2021 במסגרת קביעת תכנית המענקים לנושאי המשרה לשנים 2021 ו-2022 אישרו ועדת התגמול (בשבתה גם כוועדת הביקורת) ודירקטוריון החברה את היעדים, לרבות המשקל שיינתן לכל יעד וטווח הביצוע בעבורו ישולם המענק, למר זיסמן, על פי תכנית העבודה השנתית לנושאי משרה לשנת 2021 ו-2022.

לפרטים נוספים אודות ההחלטה האמורה שסווגה, למען הזהירות, כעסקה שאינה "עסקה חריגה" כהגדרתה המונח בחוק החברות ראו האמור בסעיפים 9.1.4 ו-9.2.9 לפרק ד', בדוח התקופתי לשנת 2021.

על-פי השיעור המשוקלל של עמידה ביעדי חברה שהוגדרו למר זיסמן בגין שנת 2022 זכאי מר זיסמן למענק בסך של כ-753 אלפי ש"ח בגין שנת 2022. על אף האמור, המענק למר זיסמן, כמפורט בטבלה בסעיף 7.1 לעיל בגין שנת 2022, מוצג בקיזוז סך של כ-622 אלפי ש"ח ששולם ביתר בגין מענק שנת 2021 (אשר בטעות חושב כמכפלת שיעור העמידה ביעדים בגובה דמי הניהול החודשיים המלאים, חלף מכפלת שיעור העמידה ביעדים בדמי הניהול החודשיים בניכוי רכיבים נלווים (כגון עלות הרכב וגילומים)).

#### 7.1.4 מר ארתור לשינסקי, ממלא מקום מנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

מר לשינסקי מועסק בחברה החל מחודש יוני 2020, על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתו זכאי מר לשינסקי לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, גילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון. במהלך חודש ספטמבר 2022 עודכן שכרו החודשי, באופן שלאחריו עלות שכרו החודשית הינה כ-80 אלפי ש"ח בתוספת רכב כמקובל בחברה.

החברה ומר לשינסקי רשאים להביא את העסקתו של מר לשינסקי לידי סיום בהודעה מראש ובכתב של 3 חודשים. סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק למר לשינסקי בגין שנת 2022 הכלול בטבלה לעיל.

לאחר תקופת הדוח, מונה מר ארתור לשינסקי כממלא מקום מנכ"ל ומשנה למנכ"ל החברה, בנוסף לתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה.

#### 7.1.5 גב' נטע להב, אדריכלית חברה ראשית, סמנכ"לית

גב' להב מועסקת בחברה החל מחודש דצמבר 2020, על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתה זכאית גב' להב לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, גילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות חופשה שנתית וטלפון. במהלך חודש מרץ 2022 עודכן שכרה החודשי, באופן שלאחריו עלות שכרה החודשית הינה כ-61 אלפי ש"ח בתוספת רכב כמקובל בחברה.

החברה וגב' להב רשאים להביא את העסקתה של גב' להב לידי סיום בהודעה מראש ובכתב של 3 חודשים. סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק לגב' להב בגין שנת 2022 הכלול בטבלה לעיל.

גב' אסף מועסקת בחברה החל מחודש ספטמבר 2021, על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתה זכאית גב' אסף לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, גילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות חופשה שנתית וטלפון.

החברה וגב' אסף רשאים להביא את העסקתה לידי סיום בהודעה מראש ובכתב של 6 חודשים.

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק לגב' אסף בגין שנת 2022 הכלול בטבלה לעיל.

## 7.2. פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה:

**גמול דירקטורים** - סך התגמולים, כולל הוצאות נלוות אשר אינן חורגות מהמקובל, ששילמה החברה לדירקטורים בחברה בשנת 2022, הינו כ- 879 אלפי ש"ח. יצוין, כי חלק מהדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ממחים את הגמול לו הם זכאים בעבור כהונתם כדירקטורים בחברה לבעלת שליטה בחברה, אלון רבוע כחול או לבעלת השליטה בה (ראו פירוט בסעיף 9.1.5 להלן). לפרטים נוספים בדבר גמול דירקטורים, ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-077208), וכן דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 6 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-108838) ו-29 בנובמבר 2021 (אסמכתא: 2021-01-104011).<sup>13</sup>

<sup>13</sup> יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, החל ממצצית חודש מאי, גב' לימור עטר רוזנבוך אינה ממחה את הגמול לו היא זכאית לאלון רבוע כחול.

## 8. השליטה בחברה (תקנה 21א)

בעלת השליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, אשר מחזיקה, למועד פרסום דוח זה, במניות החברה המהוות כ- 56.30% (לרבות בדילול מלא), מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.

למיטב ידיעת החברה, אלון רבוע כחול הינה חברה פרטית ותאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), בבעלות ובשליטה מלאה של אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ("אקסטרה"), חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה (100%) של מר מוטי בן-משה. מר מוטי בן-משה מחזיק (באמצעות אקסטרה במישרין) במניות החברה המהוות כ-1.77% (לרבות בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.

## 9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22)

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה (לרבות תאגיד בשליטה או חברה קשורה) התקשרה בהן במהלך שנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

9.1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

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

לעניין התקשרות שאושרה באסיפת נובמבר 2020, לעניין הענקת שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות מר בן-משה, ראו האמור בסעיף 7.1.2 לעיל וכן האמור בסעיף 6 לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020.

9.1.2. אישור הענקת כתב שיפוי למר בן-משה

באסיפת נובמבר 2020, אושרה, בין היתר, ולאחר שהתקבלו החלטות ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הענקת כתב שיפוי למר בן-משה, בעל השליטה בחברה, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה.

כתב השיפוי האמור צורף כנספח ג' לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020.

9.1.3. לפרטים אודות התקשרות החברה עם מר זיסמן להענקת שירותי מר זיסמן כמ"מ מנכ"ל החברה ראו סעיף 7.1.3 לעיל.

9.1.4. פוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה המשותפות לחברה, לבעלת השליטה בחברה ולחברה בת של בעלת השליטה

פוליסת ביטוח לתקופה שמיום 1 במאי 2021 ועד ליום 30 באפריל 2022

(1) ביום 27 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, ואת הכללתן בתנאי הכהונה וההעסקה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מ"מ מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. הכללתן של פוליסות הביטוח כאמור בתנאי כהונתם של הדירקטורים של החברה אושרה במסגרת מדיניות התגמול שאושרה באסיפת נובמבר 2020.

(2) לפרטים בדבר תנאי פוליסות הביטוח האמורות בסעיף קטן (3) לעיל, הפרמיה ששולמה על-ידי החברה בגינן, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו האמור הדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 27 במאי 2021 (אסמכתא מספר: 031858-01-2021).

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

- (1) ביום 25 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את הארכת התקשרות החברה בפוליסת ביטוח בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לתקופה של חודש, ואת הכללתן בתנאי הכהונה וההעסקה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מ"מ מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם.
- (2) לפרטים בדבר תנאי פוליסות הביטוח האמורות בסעיף קטן (1) לעיל, הפרמיה ששולמה על-ידי החברה בגינן, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו האמור הדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-052224).

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

- (1) ביום 15 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ואת הכללתן בתנאי הכהונה וההעסקה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מ"מ מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם.
- (2) לפרטים בדבר תנאי פוליסות הביטוח האמורות בסעיף קטן (1) לעיל, הפרמיה ששולמה על-ידי החברה בגינן, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו האמור הדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-083841).

### פוליסת Run-off לתקופה שמיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023

- (3) ביום 27 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), התקשרות של החברה בפוליסת ביטוח מסוג Run off לחבות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, חברות בנות של החברה, וכן כלל הדירקטורים ונושאי המשרה של אלון רבוע כחול ושל דור אלון והחברות הבנות שלהן לתקופה שמיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, חבות כלל הדירקטורים ונושאי המשרה כמפורט לעיל, בגבול אחריות של 50 מיליון דולר, לתביעה ובמצטבר, ובתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות. הכללתן של פוליסות הביטוח כאמור בתנאי כהונתם של הדירקטורים של החברה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 24 באפריל 2018, כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 24 באפריל 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-032925) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.
- (4) לפרטים בדבר תנאי פוליסת ה-Run-off כאמור בסעיף קטן (5) לעיל, הפרמיה ששולמה על ידי החברה בגינה, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה מהימים 28 ו-29 במרץ 2018 (אסמכתאות מספר 2018-01-031090 ו-2018-01-026922) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.
- (5) בנוסף ובהתאם לתקנות ההקלות, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את ההתקשרות והחלוקה בתשלום הפרמיה בגין פוליסות הביטוח הקבוצתיות וה-Run off, בין החברה, אלון רבוע כחול ודור אלון. לפרטים ראו הדיווחים המידיים המפורטים בסעיפים (3), (5) ו-(7) לעיל, אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

#### 9.1.5. גמול דירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבוע כחול או בעלי שליטה

בתקופת הדוח ולמועד הדוח מכהנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה (בעל שליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול), יניב רוג (דירקטור באלון רבוע כחול), אלכס סורז'קו (סמנכ"ל באלון רבוע כחול) כדירקטורים בחברה. גב' לימור עטר רוזנבוך, אשר נכון למועד זה מכהנת כדירקטורית בחברה, כיהנה כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה באלון רבוע כחול עד לחודש מאי 2022.<sup>14</sup> מר שי באב"ד סיים את כהונתו כדירקטור בחברה וכמנכ"ל אלון רבוע כחול במהלך תקופת הדוח.<sup>15</sup> ביום 6 בנובמבר 2019 אישר מחדש דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול מיום 27 באוקטובר 2019), בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**"), תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים האמורים. גמול הדירקטורים שאושר לדירקטורים כאמור הינו בסכום הקבוע כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), לפי העניין, בהתאם לדרגת הונה העצמי של החברה (כפי שתהא מדורגת מעת לעת), אשר לא יעלה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה (קרי, לדירקטור שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) ולא יעלה על הסכום המרבי לפי תקנות 4, 5 ו-7 לתקנות הגמול.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, הגמול לו זכאי מר רוג משולם לו ישירות; מר סורז'קו ממחה את הגמול לו הוא זכאי לאלון רבוע כחול; מר באב"ד המחח את הגמול לו היה זכאי לאלון רבוע כחול; למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, עד אמצע חודש מאי 2022 גב' לימור עטר רוזנבוך המחחה לאלון רבוע כחול את הגמול לו היא הייתה זכאית ומאמצע חודש מאי 2022 ואילך חדלה מהמחאת הגמול כאמור.

יצוין, כי בהתאם לתנאי כהונתו של מר בן-משה, אשר אושרו באסיפת נובמבר 2020 כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל, הופסק הגמול ששולם לו כדירקטור.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים, 6 בנובמבר 2019, 29 בנובמבר 2020, 25 במאי 2021 ו-29 בנובמבר 2021 (אסמכתאות: 108838-01-2019, ו-128535-01-2020, 031846-01-2021 ו-104011-01-2021, בהתאמה).

#### 9.1.6. הסכם שכירות מרכז לוגיסטי באר טוביה

ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("**המשכירה**"), בתוספת להסכם שכירות עם בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול ("**השוכרת**"), בקשר עם השכרת מבנים ושטחי תפעול, המשמשים כמרכז לוגיסטי ("**התוספת להסכם השכירות**"). התקשרות זו אושרה כעסקה שאינה חריגה.

התקשרות זו מהווה תוספת להסכם שכירות שנחתם בין המשכירה, לבין קבוצת בי קמעונאות בע"מ<sup>16</sup> בשנת 2008 ("**קבוצת בי**" ו-"**הסכם השכירות המקורי**"), וכוללת מספר תיקונים להסכם השכירות המקורי (ראו להלן), וכן תוספת להסכם השכרת ציוד מידוף ומערכות בקרה ("**הסכם השכרת הציוד**") שנחתם בין המשכירה לבין קבוצת בי, לפיו השכירה המשכירה לקבוצת בי ציוד מידוף ומערכות בקרת מבנה, לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי בבאר טוביה. הסכם השכירות המקורי אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 בינואר 2008 (לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת

<sup>14</sup> יצוין כי תנאי כהונתה גב' לימור עטר רוזנבוך כדירקטורית בחברה, אושרו בדירקטוריון החברה גם ביום 24 באוקטובר 2021, בכפוף לאישור ועדת התגמול של החברה שהתכנסה ביום 29 בנובמבר 2021, בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות. עוד יצוין, כי החל ממועד סיום כהונתה באלון רבוע כחול, חדלה גב' עטר רוזנבוך מלהמחות את הגמול לו זכאית כדירקטורית בחברה לאלון רבוע כחול.

<sup>15</sup> יצוין כי תנאי כהונתו של מר שי באב"ד כדירקטור בחברה, אושרו בדירקטוריון החברה גם ביום 27 במאי 2021, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות.

<sup>16</sup> קבוצת בי הייתה בעת ההתקשרות חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה.



ביקורת והדירקטוריון של החברה). ביום 8 במרץ 2010 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות הצדדים בהסכם השכרת הציוד כעסקה זניחה.

תקופת השכירות של הסכם השכירות המקורי עמדה על 12 שנים מיום 1 באפריל 2011, כאשר לקבוצת בי ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות, לתקופות נוספת בנות 3 שנים כל אחת, ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים. דמי השכירות השנתיים עמדו על סך של 9% מסכום ההשקעה של חברת מרכז לוגיסטי ברכישת והקמת הנכסים שהושכרו, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד הידוע במועד כל השקעה בבניית המבנה הרלוונטי בפרויקט, בתוספת מע"מ. כן יצוין, כי בהסכם השכירות המקורי נקבע, כי המשכירה תהא אחראית לתיקון פגמים וקלקולים הקשורים לקונסטרוקציית המושכר ככל שאלו לא נגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של השוכרת.

ביום 28 בדצמבר 2015 הוסב הסכם השכירות, לרבות התוספות לו, והסכם השכרת הציוד מקבוצת בי לשוכרת, אשר הייתה במועד הנ"ל בבעלותה המלאה של קבוצת בי וכיום הינה בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה.

בשל תיקונים שונים שנדרשו במושכר, הגיעו הצדדים להבנות שונות שעניינן ביישום הסכם השכירות המקורי, ובהמשך לכך, כאמור לעיל, ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של המשכירה בתוספת להסכם השכירות עם השוכרת, שעיקרה הם: (1) השוכרת מימשה את זכותה לפי הסכם השכירות המקורי להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתיים ביום 1 באפריל 2030. הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד הנ"ל נותרו בתוקף; (2) המשכירה התחייבה לתקן ליקויים שנמצאו בבגג וברצפת המושכר וכן פיצתה את השוכרת בגין הנזק והפסד שנגרמו לה עקב ובמהלך ביצוע התיקונים; (3) הצדדים להסכם הגיעו להסכמות שונות וזאת בין היתר לעניין מכירת ציוד מידוף שהיה במושכר, פירעון חוב שהיה לשוכרת כלפי המשכירה בקשר עם הסכם השכירות והמחלוקות בעניין התיקונים במושכר; (4) המשכירה ויתרה על דמי שכירות בסך חמישה חודשי שכירות (גרייס) לשוכרת.

במסגרת הדיון בהתקשרות בתוספת להסכם השכירות עם השוכרת כמפורט לעיל, נקבע על-ידי ועדת הביקורת, בין היתר, כי מדובר במתווה שהוא המשכו של הסכם השכירות וכי ההתקשרות אינה בגדר 'עסקה חריגה', כהגדרת מונח זה בחוק החברות. כאשר נמצא כי מדובר בהתקשרות במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, אשר לא היו כרוכים בשינויים בדמי השכירות השוטפים. גם לעניין הוויתור על חודשי השכירות בגין תיקון הליקויים והארכת תקופת השכירות קבעה ועדת הביקורת, כי מדובר בויתור (גרייס) מקובל ביחס לעסקאות ונסיבות דומות. החלטת ועדת הביקורת בנדון התבססה גם על בחינת מהותיות שהעלתה שאין מדובר בעסקה מהותית לחברה.

דמי השכירות בגין שנת 2022, שהוכרו בדוחות הכספיים הסתכמו לסך של כ- 10,424 אלפי ש"ח.

בהמשך לאמור בסעיף 9.1.7 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021, בדבר פרויקט הרחבה של המרכז הלוגיסטי הקיים, יצוין כי בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

**יצוין כי המידע דלעיל אודות פרויקט הרחבת המרכז הלוגיסטי ואודות המשא ומתן אשר מתקיים עם השוכרת, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. בהתאם, למועד פרסום הדוח, אין וודאות לגבי מועד השלמת הקמת פרויקט הרחבת המרכז הלוגיסטי (אם וככל שישולם) והיקף הרחבת המרכז הלוגיסטי כפי שיבוצע בפועל, והדבר כרוך, בין השאר, בקבלת אישורים נוספים לרבות מגורמים רגולטורים שונים, שמטבע הדברים אינה בשליטת החברה. כמו-כן, יובהר כי למועד פרסום הדוח אין כל וודאות שהמשא ומתן עם השוכרת ישתכלל לכדי הסכם מחייב.**

9.1.7. הסכמים לרכישת נכסי מקרקעין של אלון רבוע כחול והסכמי שכירות

החברה התקשרה עם אלון רבוע כחול בהסכם פיצול מיום 2 באפריל 2006 ובהסכם העברה מיום 21 ביוני 2006, במסגרתם הועברו לחברה פעילות הנדל"ן ונכסי הנדל"ן של אלון רבוע כחול. לפרטים ראו סעיף 17.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

9.2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושאין זניחות

9.2.1 חלוקה בין החברה לאלון רבוע כחול בנשיאה בשכירות לשכת יו"ר הדירקטוריון

משרדי החברה, אלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה) ויו"ר הדירקטוריון של שתי החברות ממוקמים במגדלי עזריאלי בתל אביב. ועדת הביקורת של החברה אישרה ביום 20 במרץ 2019, את חלוקת הוצאות השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון של שתי החברות ושטחים נוספים שבשימוש שתי החברות.

9.2.2 הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקתם השיפוי להם

בישיבת ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) מיום 27 באוגוסט 2020, התקבלה החלטה על סיווג הענקת כתב שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה, אם מונו מטעם החברה, אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה, כעסקה שאינה חריגה. כן, קבעה ועדת הביקורת כי כפוף לאישור מדיניות התגמול (שאושרה באסיפת נובמבר 2020), לא יידרש כל אישור נוסף לשם הענקת כתב השיפוי כאמור וכי בעתיד אישורים שיתקבלו באורגני החברה ביחס ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה יחולו גם לגבי דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקת השיפוי להם.

9.2.3 התקשרות עם חברה בשליטת מר בן-משה, כמפיצה וכרכזת הנפקה בהנפקות החברה

אקסטרה מייל חיתום (אי.א.ר.ג'י.אס) בע"מ ("אקסטרה מייל"), שהינה חברה בשליטתו, בעקיפין, של מר בן-משה נמנתה עם המפיצים בהנפקות של אגרות החוב של החברה שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה וכן כרכזת הנפקה, כמפורט בטבלה להלן:

אגרות החוב	סוג הנפקה	מועד אישור ועדת הביקורת	אחוז עמלת הפצה	עמלת הפצה (באלפי ש"ח)	עמלת ריכוז (באלפי ש"ח)	עמלת ייעוץ (באלפי ש"ח)
סדרה ט' <sup>17</sup>	הנפקה ציבורית	5.1.2022	0.2%	1,053	22.5	-
סדרה ו' <sup>18</sup>	הנפקה ציבורית	21.3.2022	0.2%	991	22.5	-
סה"כ				2,044	45	-

ועדת הביקורת אישרה כי ההתקשרויות עם המפיצים וההתקשרויות עם אקסטרה מייל כרכזת הנפקה בהנפקות כאמור אינן בגדר "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, תוך שקבעה כי מעבר לאישור הדירקטוריון להתקשרויות האמורות לא יידרש אישור נוסף.

לפרטים אודות התקשרויות דומות של החברה עם אקסטרה מייל במהלך שנת 2021, ראו פרק ד' בדוח התקופתי השנתי 2021.

9.2.4 אישור התקשרות בהסכם עם נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ להשכרת משרדים בנכס החברה בראש העין

בימים 4 בפברואר ו-12 באוגוסט 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקה עם נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ ("נעמן"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, להשכרת משרדים בשטח של כ-2,359 מ"ר וחניית בנכס החברה בראש העין כעסקה שאינה חריגה.

תקופת השכירות הינה 120 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר - ביום 15 באפריל 2018. התקופה שבגינה משולמים דמי השכירות, החלה ביום 15 ביוני 2018. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים הינם בסך של כ-90 אלפי ש"ח בחודש, אשר משולמים בתשלום חודשי מראש.

<sup>17</sup> לפרטים נוספים אודות הנפקה לציבור האמורה, ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-033142).

<sup>18</sup> לפרטים נוספים אודות הנפקה לציבור האמורה, ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-033142).

במשך כל תקופת השכירות תישא נעמן, בנוסף לדמי השכירות, בכל התשלומים החלים כדין על מחזיקי נכסים, וכן בתשלומים ו/או הוצאות בקשר עם האחזקה ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות דמי ניהול.

החברה העמידה לרשות נעמן תקציב להתאמות המושכר בסך של 2.35 מיליון ש"ח.

נעמן העמידה לטובת החברה בטוחות להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, הכוללים ערבות בנקאית ושטר חוב, כל אחד בסכום השווה לדמי השכירות ודמי ניהול בתוספת מע"מ כדין בגינם, בגין שלושה חודשי שכירות.

#### 9.2.5 התקשרויות הקשורות להסכמי הפיצול וההעברה (ראו סעיף 17.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד)

כמפורט בסעיף 17.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, היות ולמועד אישור הדוח טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים שהועברו לחברה מאלון רבוע כחול במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה, אשר החברה ורבוע כחול פועלות לשם השלמת רישום הזכויות בהם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה מספר התקשרויות כמפורט להלן, כעסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי אך אינן עולות כדי עסקאות חריגות: (1) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם נכסי עסקת הפיצול משנת 2006, כעסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה שאינה עסקה חריגה בנוסח שסוכם בין החברה לבין רבוע כחול; (2) סיווג ואישור מתן כתב שיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם הארכתן או חילוטן מעת לעת של ערבויות שניתנו לאלון רבוע כחול ביחס לנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכמי פיצול משנת 2006 וטרם הוסבו על שם החברה; (3) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם ניהול הליך משפטי מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם נכס אשר הועבר מאלון רבוע כחול לחברה במסגרת הסכמי הפיצול אך הליך רישומו טרם הושלם; (4) סיווג ואישור התחייבות החברה לאלון רבוע כחול, לשפות ולפצות את אלון רבוע כחול ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לרישום זכויות בנכס. סך השיפוי ששולם לאלון רבוע כחול בגין השנים 2019-2021 הינו בסכום שאינו מהותי.

#### 9.2.6 אישור התקשרות חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון") עם חברות קשורות בהסכם שכירות להשכרת יחידות ושטחים בקניון TLV

בהמשך לאישור ועדת הביקורת מהימים 19 באוגוסט 2021 ו-29 בנובמבר 2021 את התקשרות חברת קניון (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) עם דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ שבשליטת אלון רבוע כחול, להשכרת יחידה ושטחים בקניון TLV, אישרה ועדת הביקורת ביום 11 באוגוסט 2022 את התקשרות חברת קניון בתוספת להסכם השכירות שעניינה השכרת שטחים בחניון הקניון והוספת שטח ישיבה, וכן כי התקשרות זו אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות.

#### 9.2.7 אישור התקשרות החברה עם אקסטרה מייל ומיילסטון גרופ (אי.אר.ג'י.אס) בע"מ (להלן: "מיילסטון גרופ") בהסכם שכירות משנה להשכרת חלקים משטח משרדים אותו שוכרת החברה בקומה 17, המגדל העגול, מגדלי עזריאלי, תל אביב (להלן: "קומה 17")

ביום 24 בנובמבר 2022 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם אקסטרה מייל ומיילסטון גרופ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות בשליטת מר מוטי בן-משה, בהסכם שכירות משנה להשכרת חלק משטח משרדים אותו שוכרת החברה בקומה 17 בתנאים שבעיקרם זהים לתנאים על פיהם שוכרת החברה את השטחים בקומה 17, ולתקופה שתחילתה ביום 24 בספטמבר 2020 וסיומה ביום 30 ביוני 2022 ("תקופת שכירות המשנה"). כמו כן, אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות זו אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. בנוסף, נשאו אקסטרה מייל ומיילסטון גרופ בחלקם היחסי מתוך עלות ביצוע ההתאמות בקומה 17 ביחס למשך תקופת שכירות המשנה והשטח שהושכר על ידן.

9.2.8. אישור התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול בהסכם שכירות משנה להשכרת חלקים משטח משרדים אותו שוכרת החברה בקומה 17, המגדל העגול, עזריאלי, תל אביב

לאחר תאריך הדוח, ביום 5 בינואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, בהסכם שכירות משנה להשכרת חלק מהשטחים אותם שוכרת החברה בקומה 17, לתקופה שתחל ביום 1 ביולי 2022, בתנאי "גב אל גב" לתנאי הסכם השכירות של החברה עם המשכירה. כמו כן, אישרה ועדת הביקורת כי ההתקשרות האמורה אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. כמו כן, בהתאם לתנאי ההתקשרות, תשא אלון רבוע כחול בהוצאות ציוד שנרכש ועבודות התאמה שבוצעו בקומה 17, בהתאם לחלקה היחסי של תקופת השכירות הנותרת ובשטח המושכר על ידה.

9.2.9. אישור המשך העמדת ערבות בנקאית למשכירה בגין שטחים אשר החברה שוכרת מקניית השלום השקעות בע"מ (להלן: "המשכירה") בקומה 18 במגדל העגול, במגדלי עזריאלי, תל אביב (להלן: "קומה 18")

לאחר תאריך הדוח, ביום 5 בינואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה כי הערבות הבנקאית שמעמידה החברה למשכירה בגין שטחי המשרדים אותם שוכרת החברה בקומה 18 תחול גם ביחס למ"ק בשטח של 30 מ"ר הממוקם בקומה 18 אשר הועבר לשימוש אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, ואשר שוכרת אותו ישירות מהמשכירה. ועדת הביקורת אישרה כי התקשרות זו אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות.

9.3. עסקאות זניחות

9.3.1. בשנת הדיווח לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) אישור פשרה בהליך משפטי שהתנהל כנגד החברה וכנגד דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וכן את שכ"ט המגשר בהליך; (2) התקשרות לרכישת שירותי מחשוב ותוכנה; (3) התקשרות עם ספק מידוף בקשר עם רכיב התכנון בלבד מתוך הסכם כולל של אספקת והתקנת מידוף אוטומטי למבנה נוסף שיוקדם בצמוד למבנה המרלוג בבאר טוביה,<sup>19</sup> המושכר לחברה בשליטת אלון רבוע כחול; (4) השכרת חנויות (ושטחים נלווים) לחברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (5) רכישת מתנות ותווי קניה מחברות מקבוצת אלון רבוע כחול.

9.3.2. ביום 10 במרץ 2022 וביום 26 במרץ 2023 אישרה ועדת הביקורת של החברה נוהל אמות מידה וכללים מנחים לסיווגן של עסקאות של החברה (בסעיף זה- "עסקה של החברה"- לרבות עסקה של חברה בשליטתה וחברה קשורה שלה) עם בעל עניין בה כעסקאות זניחות בהתאם להוראות סעיף 117(א2) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("נוהל עסקאות זניחות"). נוהל זה משמש לבחינת היקף הגילוי הנדרש בהתאם לדיני ניירות ערך ולקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין זניחות כאמור.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין של החברה, שאינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תיחשב כעסקה זניחה, אם היא ממלאת אחר כל התנאים להלן: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל; (2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו, בין היתר, ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות בעל עניין וכן ביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות במשק, והכל ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין; וכן- (3) אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-1% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בחודש פברואר 2020).

בכל עסקת בעל עניין, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת כפי שנקבע בנוהל הזניחות על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה (כלומר הנוהל קובע אילו אמות מידה יחושבו בעסקת רכישת ומכירת נכס קבוע, בקבלת התחייבות כספית, ברכישת/מכירת מוצרים או שירותים ובעסקת השכרת נכסים). במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן

<sup>19</sup> יצוין כי בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

ביחס לעסקאות בעל עניין רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

בעסקה משותפת של החברה יחד עם אלון רבוע כחול ו/או חברות בקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול עם צדדים שלישיים בתחומים המפורטים בנוהל הזניחות, תיחשב העסקה כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל הכללים הקבועים על פי נוהל הזניחות המתוארים לעיל, ובנוסף, אם תנאי ההתקשרות בעסקה המשותפת של החברה אינם שונים באופן מהותי מתנאי ביחס לגורמים מקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול, לפי המקרה, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה הרלוונטית.

על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל).

ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את אמות המידה ואת הצורך בעדכון הוראות נוהל העסקאות הזניחות בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות.

9.4 נוהל מסחר מרוכז בקבוצת רבוע כחול - לפרטים בדבר נוהל מסחר מרוכז בקבוצת רבוע כחול שאושר על-ידי ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה, ראו ביאור 29ג(4) לדוחות הכספיים.

9.5 יצוין, כי למועד פרסום הדוח החברה מנהלת משא ומתן עם דור אלון, חברה בשליטת אלון רבוע כחול בנוגע להענקת שירותים לדור אלון בקשר עם פרויקט יזמי בהרצליה ("אלוני ים"), ועם פרויקט יזמי בכפר סבא ("אלוני כפר סבא"), אשר לדור אלון זכויות בהם, הכולל בין היתר, שירותי תכנון, ניהול הליך הרישוי, ניהול הביצוע, ניהול השיווק וכו' ("הסכם השירותים לדור אלון"). יצוין, כי אין וודאות שהמשא ומתן יתגבש לכדי הסכם מחייב וכי ההתקשרות בהסכם השירותים לדור אלון, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, בין היתר, בהיותה עסקה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי.

## 10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-003406).

## 11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א)

11.1. מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות")

11.1.1. הון רשום: 60,000,000 מניות רגילות.

11.1.2. הון מונפק: 13,168,291 מניות רגילות, מתוכן 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308(א) לחוק החברות ("המניות הרדומות").

11.2. הון מונפק בניכוי המניות הרדומות: 12,199,163 מניות רגילות.

11.3. כל המניות בחברה הן מניות רגילות ומקנות זכויות הצבעה, למעט המניות הרדומות אשר אינן מקנות זכויות כלשהן.

## 12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)

שם נייר הערך	סוג הנייר	מס' נייר בבורסה	המחזיק	כמות	מספרי הניירות
רבע נדלן	מניה	1098565	החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	13,168,291 (*)	1-13,168,291

(א) כולל 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308 (א) לחוק החברות.

## 13. מען רשום (תקנה 25א)

כתובת:	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב 6701101
כתובת דואר אלקטרוני:	hagarg@bsre.co.il
טלפון:	03-9282649, 03-9282526
פקס:	03-9282402

14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26)<sup>20</sup>

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבוך	ראובן אדלר	קובי נבון
<b>מספר ת.ז.:</b>	032140121	031812282	023708738	025478041	309095826	029284320	67639740	056080344
<b>תאריך לידה:</b>	9.4.1975	14.10.1974	11.7.1968	24.9.1973	21.11.1975	3.7.1972	7.5.1949	9.10.1959
<b>מען להמצאת כתבי בי דין:</b>	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	אחלמה 3, מבשרת ציון	יגאל אלון 94, תל אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב
<b>נתינות:</b>	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
<b>חברות בוועדות דירקטוריון:</b>	ועדת נכסים וועדת השקעות	ועדת נכסים	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות	-	-	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות
			הכספיים, ועדת תגמול הכספיים, ועדת תגמול, ועדת נכסים, ועדת השקעות, ועדה בלתי תלויה לבחינת עסקה עם דור אלון				הכספיים, ועדת תגמול, ועדה בלתי תלויה לבחינת עסקה עם דור אלון	הכספיים, ועדת תגמול
<b>דירקטור חיצוני:</b>	לא	לא	לא	כן	לא	לא	כן	כן
<b>דירקטור בלתי- תלוי:</b>	לא	לא	לא	כן	לא	לא	כן	כן
<b>דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
<b>עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:</b>	מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ	לא	לא	לא	סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ	עד מאי 2022 - סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה באלון רבוע כחול ישראל בע"מ	לא	לא

<sup>20</sup> יצוין כי כהונתו של מר שי באב"ד הסתיימה ביום 20 בפברואר 2022.

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבוך	ראובן אדלר	קובי נבון
<b>תחילת כהונה:</b>	11.9.2016	11.9.2016	11.9.2016	16.11.2016	27.3.2018	24.10.2021	29.11.2021	23.11.2022
<b>השכלה:</b>	לימודי כלכלה וחשבונאות (ללא השלמת תואר), אוניברסיטת בר אילן	בוגר משפטים - המכללה למנהל ראשון לציון; מוסמך חשבונאות ומנהל עסקים-המכללה למנהל ראשון לציון	בוגר חשבונאות וכלכלה - האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך מנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע - האוניברסיטה העברית בירושלים; רואה חשבון	תואר ראשון במנהל עסקים חשבונאות - המכללה למנהל; רו"ח; תואר ראשון במשפטים - המרכז הבינתחומי; עו"ד; תואר שני במנהל עסקים (MBA) - אוניברסיטת תל אביב	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך מנהל עסקים ומימון, אוניברסיטת בן גוריון	בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל אביב, בוגר בקרימינולוגיה ומדעי המדינה מאוניברסיטת בר אילן; עורכת-דין	מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר אילן; בוגר בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב; רואה חשבון	מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר אילן; בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית; רואה חשבון
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	2009 ואילך - מנהל עסקים ראשי בקבוצת ExtraHolding GmbH; מנהל עסקים ראשי ExtraEnergie GmbH; 2013-2018 מנהל עסקים וחברות בנות שלה; ודירקטור בנובו אנרג'י בע"מ; מנהל עסקים ב-Extra Energy Supply Ltd; 2013 ואילך - מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ;	2012 ואילך - בעלים של יניב רוג חברת עו"ד; 2012 ואילך - בעלים של יניב רוג ייעוץ והשקעות בע"מ וחברות בנות שלה;	2003 ואילך - בעלים/ מנכ"ל ב-ABC Advanced Business Consulting Ltd; 2019 ואילך - דירקטור מנהל בשוהם ח.נ השקעות ונכסים בע"מ; דירקטור ובעלים Shoham AT GmbH; ודירקטור Tamar Investments 2 Limited; גמאטרוניק תעשיות אלקטרוניות בע"מ (עד 2018); דירקטור אקס טי אל ביופרמסוטיקלס בע"מ (עד 2019).	2003 ואילך - שותף בכיר במשרד רו"ח שטראוס לזר ושות'; מנכ"ל ודירקטור בשטראוס לזר חברה .	החל מחודש יוני 2017 ואילך - סגן מנהל כללי סמנכ"ל, יועצת כחול רבוע כחול ישראל בע"מ;	מאי 2022 - 2017 החברה כחול רבוע בע"מ;	2018 - 2021 לישראל בע"מ; מערך בנקאות ופיננסים בפירמת רו"ח PWC; 2009 - 2018 לענייני חשבונאות - בנק דקסיה ישראל; 2012 - היום - חבר מועצת הנאמנים של אוניברסיטת בר אילן (חבר ועדת הקבע, יו"ר ועדת הכספים, יו"ר ועדת מאזן, חבר ועדת השקעות, וחבר ועדה לשכר בכירים) (בהתנדבות); 2009 - היום - בעלים ומנכ"ל חברת ראובן אדלר ייעוץ כלכלי בע"מ.	* ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - במסגרת עיסוקו כמבקר פנימי של גופים ציבוריים, מבצע ביקורות פנימיות בתחומי אבטחת מידע וסייבר, בסיוע צוות מומחה לנושא.





שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבוך	ראובן אדלר	קובי נבון
	<p>אקסטרה ליבינג בע"מ (לשעבר א.ר. רבוע פיתוח וייזום בע"מ), אלון רבוע תקשורת, אלון רבוע טלקום בע"מ, אקסטרה אנרגיה מתחדשת בע"מ, אקסטרה א.ר.צ טרייד סחר וליסינג בע"מ, אקסטרה פלוס בע"מ, רבוע כחול גנרציה בע"מ, רבוע כחול גנרציה הקמה תפעול ותחזוקה בע"מ, רבוע כחול גנרציה לוד בע"מ, רבוע כחול גנרציה יסכא בע"מ, רבוע כחול גנרציה גט"י 1 בע"מ, כר אקו אחזקות בע"מ, אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ, אקסטרה לוג'יסטיקס (א.ל.) 2004 בע"מ, אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.) בע"מ, Extra Energy Holdings (Cyprus) Ltd., ExtraEnergie GmbH, ExtraHolding GmbH, Jalemon Ltd., Extra Energy Supply Limited, וחברות נוספות זרות.</p>							

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	יניב רוג	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבוך	ראובן אדלר	קובי נבון
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון:	לא	כן	כן	כן	כן	לא	כן	כן

15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א)<sup>22</sup>

שם:	אתור לשינסקי	הגר גורי גרינבוים	יוסי איזנקרפט	מירית אסף	יוסף בן שלמה	נטע להב	דניאל שפירא
מספר ת.ז.:	317845139	034395160	034810945	035674910	066262338	034305557	052755998
תאריך לידה:	10.8.1982	9.1.1978	9.6.1978	30.11.1978	26.11.1982	18.12.1977	21.7.1954
תחילת כהונה:	1.7.2020	1.6.2022	26.12.2010	1.9.2021	6.12.2020	1.12.2020	16.8.2016
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	ממלא מקום מנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים. אחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה. דירקטור בחברות בנות של החברה. <sup>23</sup>	סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה.	סמנכ"ל הנדסה. דירקטור בחברות בנות: מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, שלום ברבוע בע"מ.	סמנכ"לית נכסים, דירקטורית בחברות בנות של החברה. <sup>24</sup>	חשב ראשי	אדריכלית חברה ראשית, סמנכ"לית	מבקר פנים בחברה. בנוסף, מכהן כמבקר פנים באלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות הבת שלה, אקסטרה ריטייל בע"מ; אקסטרה לוגיסטיקס (א.ל.) 2004 בע"מ.
האם בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

<sup>22</sup> יצוין, כי כהונתו של מר מיכאל (מיקי) זיסמן כממלא מקום מנהל כללי הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

<sup>23</sup> כמפורט להלן: חניוני תל אביב בע"מ, חברה לניהול בית רבוע-הדר (2001) בע"מ, מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, אזדרכת חברה להשקעות בע"מ, היפר לוד סנטר בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, רבוע נדל"ן חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ ורבוע כחול התחדשות 1 בע"מ.

<sup>24</sup> כמפורט להלן: אזדרכת חברה להשקעות בע"מ, שלום ברבוע בע"מ, חברת הרכוש המשותף במרכז אופנהיימר בנו אביבים בע"מ, החברה לניהול בית רבוע - הדר (2001) בע"מ

שם:	אתור לשינסקי	הגר גורי גרינבוים	יוסי איזנקרפט	מירית אסף	יוסף בן שלמה	נטע להב	דניאל שפירא
<b>השכלה:</b>	רואה חשבון. בוגר מינהל עסקים וחשבונאות (B.A) מכללה למינהל, בוגר משפטים (LLB) קריה אקדמית אונו	בוגרת תואר במשפטים (LL.B.), המסלול האקדמי המכללה למנהל.	בוגר הנדסה אזרחית, הטכניון בחיפה ומוסמך במנהל עסקים (EMBA), אוניברסיטת תל אביב	בוגרת תואר במשפטים (LL.B.), המסלול האקדמי, המכללה למינהל	ר"ח מוסמך, בוגר תואר ראשון (B.A) במינהל עסקים והתמחות בחשבונאות, הקריה האקדמית אונו, קורס דירקטורים של לשכת רואי חשבון	בוגרת תואר אדריכלות, B.ARCH, אוניברסיטת אריאל	ר"ח מוסמך. תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן
<b>עיסוק ב-5 שנים האחרונות:</b>	מכהן כממלא מקום מנכ"ל ומשנה למנכ"ל החברה החל מחודש מרץ 2023, בנוסף לתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה. מכהן כסמנכ"ל כספים החל מחודש יולי 2020. כיהן כסמנכ"ל כספים של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.	שותפה במשרד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות עם המבורגר עברון.	מכהן כסמנכ"ל הנדסה החל מחודש אפריל 2015. כיהן כמהנדס החברה החל מחודש דצמבר 2010.	מכהנת כסמנכ"לית נכסים החל מחודש ספטמבר 2021. נובמבר 2020 ואילך - דירקטורית בלתי תלויה בחברת מהדרין בע"מ. יולי 2019 - ספטמבר 2021 - מנכ"לית מתחם יורופארק יקום, מטעם קרן JTLV; נובמבר 2019 ואילך - דירקטורית בלתי תלויה בגילת טלקום גלובל בע"מ. 2016-2019 - ריאליטי ניהול ארנה בע"מ - מנכ"לית מטעם קרן Reality Investment Fund במתחם ארנה הרצליה.	מכהן כחשב הראשי של החברה החל משנת 2020, 2019-2020 - חשב קבוצת חברות פרטיות, 2019-2017 - חשב קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ	מכהנת כאדריכלית חברה ראשית, סמנכ"לית החל מיום 1.12.2020. עד דצמבר 2020 - כיהנה כאדריכלית חברה בחברת ג'י אפ ישראל יזמות נדל"ן בע"מ	בעל משרד לראיית חשבון, מבקר פנים. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - המשרד ביצע דוחות ביקורת פנימית בנושא אבטחת מידע וסייבר.

## 16. מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב)

אין.

## 17. רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27)

משרד רואה החשבון זיו האפט (BDO), רח' כנפי נשרים 62 ירושלים.

## 18. שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28)

אין.

## 19. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א))

19.1. ביום 3 באפריל 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח (כ-6.56 ש"ח למניה), אשר מועד תשלומו חל ביום ה-18 באפריל 2022.

## 20. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג))

20.1. ביום 23 בנובמבר 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטות כדלהלן:<sup>25</sup>

- מינויו של מר קובי נבון כדירקטור חיצוני בדירקטוריון חברה, לתקופה כהונה בת שלוש שנים, שהחלה החל ממועד אישור האסיפה הכללית.
- מינויו של מר אורי לזר, כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה שלישית, שתחל במועד אישור האסיפה הכללית, ועד ליום 15 בנובמבר 2025.

---

<sup>25</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מידי בדבר זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 18 באוקטובר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-103323), וכן דיווח מידי בדבר תוצאות האסיפה שפרסמה החברה מיום 23 בנובמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-141139).

## 21. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א(4))

ביום 15 בפברואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון לנוסח כתב השיפוי<sup>26</sup> בקשר לאירועים צפויים, והענקתו לדירקטורים ולנושאי משרה כפי שמכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות מוחזקות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם קרובו של בעל שליטה ו/או שבעל השליטה בחברה עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהענקתו להם. לעניין זה, ראו האמור בסעיף 9.2.2 לעיל, לעניין החלטת ועדת הביקורת (בשבתה גם כועדת תגמול) בנוגע להענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם וכן האמור בסעיף 9.1.2 לעיל, לעניין הענקת כתב השיפוי למר בן-משה.

לפרטים בנוגע להתקשרות החברה בפוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיף 9.1.3 לעיל.

27 במרץ 2023

תאריך	רבוע כחול נדל"ן בע"מ
תאריך	מאורי בן-משה יו"ר הדירקטוריון
תאריך	ארתור לשינסקי ממלא מקום מנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

<sup>26</sup> לנוסח כתב השיפוי המתוקן ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-060738). יצוין כי נוסח כתב השיפוי צורף גם כנספח ג' לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020, אשר האמור בו מובא כאן על דרך של הפניה.

פרק ה

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





# פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## לפי תקנה 9(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. ארתור לשינסקי, ממלא מקום מנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
2. הגר גורי גרינבוים, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה;
3. יוסף בן שלמה, חשב ראשי.

יצוין, כי מר מיכאל (מיקי) זיסמן סיים את כהונתו כמ"מ מנכ"ל החברה בחברה ביום 31 בדצמבר 2022. חלף חתימתו של מר זיסמן, גב' הגר גורי גרינבוים, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, הוסמכה על-ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית, לרבות רכיבי המעטפת, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים, בקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC), תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הכנסות מדמי שכירות ותהליך נדל"ן להשקעה;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2022 היא אפקטיבית;

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9(ב) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

# הצהרת מנהלים

## הצהרת נושא משרה חלף הצהרת מנהל כללי<sup>1</sup>

אני, הגר גורי גרינבוים, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2022 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

27 במרץ, 2023

תאריך

הגר גורי גרינבוים, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית  
ומזכירת החברה (חלף חתימת מ"מ מנכ"ל החברה)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> בהתאם לדוח מידי שפרסמה החברה מיום 7 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-071733), מ"מ מנכ"ל החברה, מר מיכאל (מיקי) זיסמן, חדל מלכהן בתפקידו בחברה החל מיום 31 בדצמבר 2022. לאור האמור, דירקטוריון החברה הסמיך את גב' הגר גורי גרינבוים, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, לחתום על הצהרת המנהל הכללי חלף מ"מ מנכ"ל החברה.  
<sup>2</sup> ראו ה"ש 1 לעיל.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2022 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

27 במרץ, 2023

תאריך

ארתור לשינסקי

ממלא מקום מנכ"ל, משנה למנכ"ל

וסמנכ"ל כספיים