

3.....	פרק ראשון – תיאור החברה ופעילותה.....	
3.....	1.1 כללי.....	
4.....	1.2 בעלי מניות וניהול.....	
4.....	1.3 תחומי פעילות של החברה.....	
6.....	2 פרק שני – הסביבה העסקית וניתוח האסטרטגיה של החברה.....	
6.....	2.1 אסטרטגיה עסקית של החברה.....	
7.....	2.2 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים.....	
9.....	2.3 תחרות בתחום הנדל"ן המניב.....	
10.....	2.4 ניתוח חברה לפי מודל Porter (Five Force Analysis).....	
11.....	2.5 ניתוח SWOT.....	
11.....	2.5.1 חוזקות (Strengths)	
11.....	2.5.2 חולשות (Weaknesses)	
12.....	2.5.3 הזדמנויות (Opportunities)	
12.....	2.5.4 איומים (Threats)	
13.....	2.5.5 חוות דעת	
13.....	3 פרק שלישי – ניתוח פיננסי.....	
13.....	3.1 הכנסות ורווחיות – מבנה הכנסות, הוצאות ופרמטרים המשפיעים על הרווחיות.....	
17.....	3.2 ניתוח רווחיות ותשואה.....	
18.....	3.3 ניתוח המינוף, המבנה המימוני, והוצאות המימון.....	
20.....	3.4 ניתוח ההון החוזר בפעילות וניתוח הנזילות של הפירמה.....	
21.....	3.5 ניתוח תזרימי מזומנים מהפעילות, לרבות דוח תזרים המזומנים.....	
23.....	3.6 ניתוח של מכפילים ביחס למחיר המניה בבורסה, מדיניות ותשואת דבידנד.....	

פרק ראשון – תיאור החברה ופעילותה

כללי

חברת רבוע כחול בע"מ התאגדה והוקמה כחברה פרטית בחודש דצמבר 2005 ע"י אלון רבוע כחול. בחודש אוגוסט 2006 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב והפכה מאותה עת לחברה ציבורית. החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום זה כולל השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום, והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב לרבות נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. החל משנת 2010, החברה עוסקת בתחום של בנייה למגורים בעקבות רכישת זכויות בחלק מן המקרקעין הידועים כמתחם השוק הסיטונאי בתל אביב ואשר מיועדים לשטחי מסחר, ויעוד של מגורים. שני תחומי הפעילות כאמור (תחום הנדל"ן המניב ותחום הבנייה למגורים) מדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה כשני מגזרים עסקיים נפרדים.

בעלי מניות וניהול

בעל השליטה בחברה הינה חברת אלון רבוע כחול בע"מ, המחזיקה בחברה בכ- 57.41% מההון המונפק והנפרע של החברה. ביום 11 ספטמבר 2016, הועברו כל מניותיה המונפקות של אלון רבוע כחול לאקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה אשר נמצאת בבעלותו ובשליטתו של מר מוטי בן-משה ולמעשה חברת אקסטרה אחזקות הפכה לבעלת המניות היחידה של אלון רבוע כחול ואלון רבוע כחול הפכה לחברה פרטית שינה תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך. נכון לסוף שנת 2017, הועסקו בחברה 23 עובדים כמפורט להלן: מנכ"ל, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"לית כספים, יועצת משפטית, ומזכירת החברה, סמנכ"ל הנדסה, חשב ו- 17 בעלי פקידים הכפופים להם.

תחומי פעילות של החברה

לחברת רבוע כחול בע"מ שני תחומי פעילות עיקריים – תחום הנדל"ן המניב ותחום הבנייה למגורים.

תחום הנדל"ן המניב – פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, אשר נחשב לתחום הפעילות העיקרי של החברה, כוללת בעיקר פעילות השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי נדל"ן המניב של החברה וכן איתור וייזום השקעות להקמת פרויקטים של הנדל"ן המניב. מרבית נכסי החברה בתחום פעילות של הנדל"ן המניב, מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים ושטחים לשימוש של לוגיסטיקה ומשרדים. בשנת 2017, השלימה החברה את בניית קניון TLV במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב, שנפתח לקהל בחודש מרץ 2017. כמו כן, בכוונת

החברה להקים פרויקט של משרדים ושטחי מסחר להשכרה שיוקם על קרקע ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן המניב¹:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
באלפי ש"ח			
245,470	213,334	254,009	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(17,941)	150,971	84,479	רווחים / הפסדים משערוכים (מאוחד)
190,093	321,259	329,828	רווחי הפעילות (מאוחד)
238,211	200,440	210,020	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד/חלק התאגיד)
239,743	200,440	228,132	סה"כ NOI (מאוחד/חלק התאגיד)

תחום הבנייה למגורים – תחום הפעילות השני של החברה מתמקד בתחום הבניה למגורים, אשר נחשב לתחום חדש יחסית שהחברה נכנסה אליו בשנת 2010. הכניסה לתחום הבניה למגורים באה בעקבות התקשרות החברה יחד עם גינדי בעסקת השוק הסיטונאי באמצעות חברת המגורים בשוק הסיטונאי. בנוסף, רכשה החברה במהלך תקופת הדוח, ביחד עם השותף, זכויות חכירה במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שעליהם בכוונת החברה להקים בין היתר פרויקט של דירות למגורים. יצוין בהקשר זה כי החברה אינה מבצעת את הבנייה בעצמה אלא מתקשרת עם חברות בנייה לביצוע עבודות הבנייה.

איזורים עיקריים – החברה רואה במדינת ישראל כאיזור פעילות אחד ובבעלותה נכסים בכל רחבי הארץ. נכסי הנדל"ן המניב של החברה ממוקמים באזורי ביקוש לפעילות של קמעונאות, מסחר, משרדים ולוגיסטיקה בכל רחבי הארץ. להלן נתונים אודות הפריסה הארצית של נכסי הנדל"ן המניב של החברה (במ"ר)²:

¹ רבוע כחול נדל"ן בע"מ – דוח תקופתי לשנת 2017, פרק א' – תיאור עסקי התאגיד.

² רבוע כחול נדל"ן בע"מ – דוח תקופתי לשנת 2017, פרק א' – תיאור עסקי התאגיד.