

ישראל קנדה

20

דוחות כספיים

ליום 30 ביוני | 2020



דוחות כספיים ביניים מאוחרים

חלק א'

דוח הדירקטוריון של החברה

חלק ב'

דוחות כספיים של החברה

דוח כספי של חברה כלולה כמפורט להלן:

(1) Morgal Investments Ltd

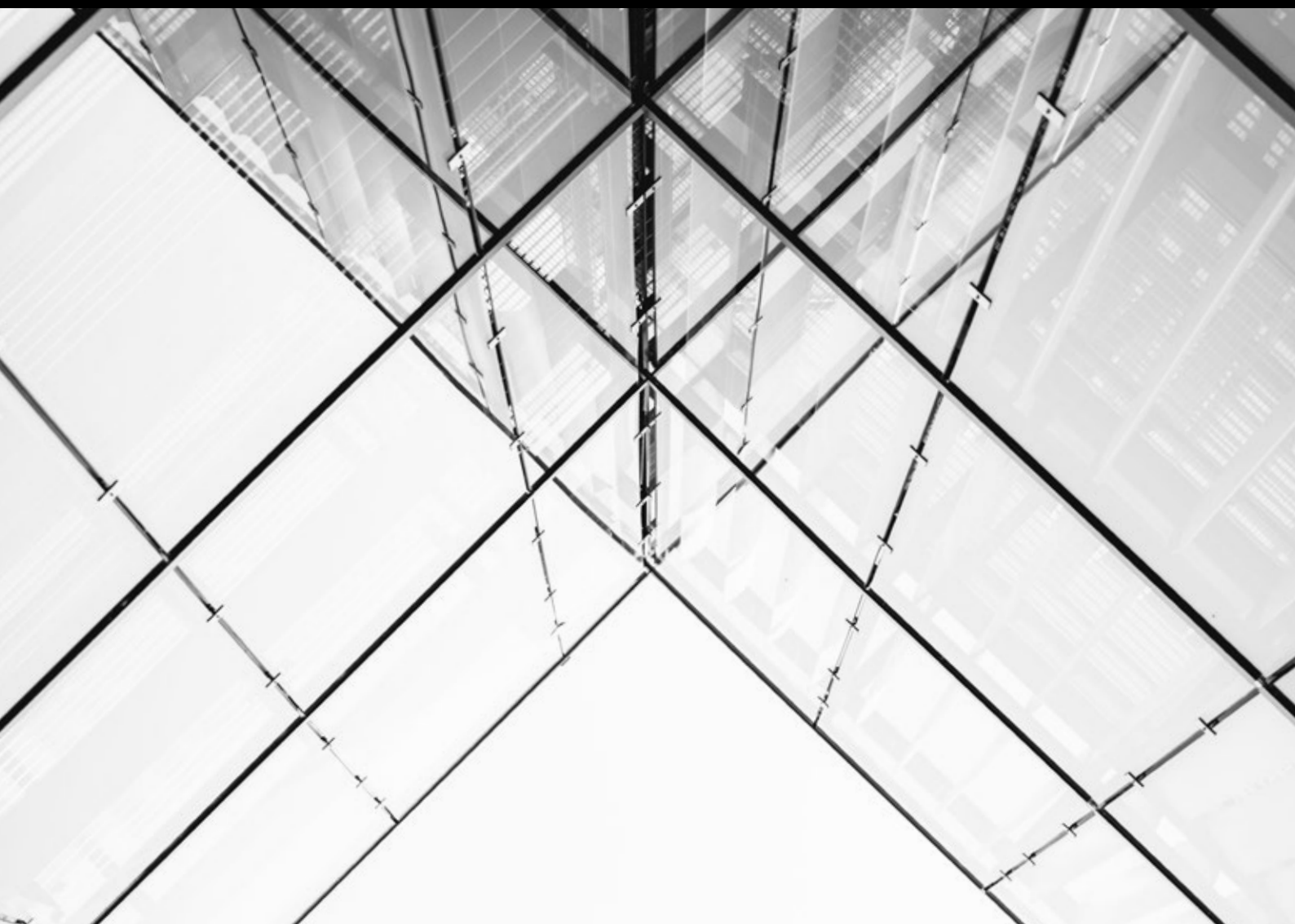
חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי והגילוי

חלק א'

דוח הדירקטוריון של החברה



ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון

לתקופה של שלושה וששה חודשים

שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- סך המאזן של החברה ליום 30 ביוני 2020, הסתכם לכ- 3,180 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,012 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2020 הסתכם לכ- 1,166 מיליון ש"ח, לעומת כ- 992 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכם לסך של כ- 851 מיליון ש"ח לעומת כ- 677 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.
- הכנסות החברה (לא כולל שיערוכים) לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו בתקופות הדוח לסך של כ- 101 מיליון ש"ח וכ- 26 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ- 120 מיליון ש"ח וכ- 55 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 הסתכם לסך של כ- 26 מיליון ש"ח וכ- 21 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח נקי בסך של כ- 61 מיליון ש"ח וכ- 23 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 הינו כ- 36.7% לעומת כ- 33% ליום 31 בדצמבר 2019.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 הינו כ- 26.8% לעומת כ- 22.5% ליום 31 בדצמבר 2019.
- ליום 30 ביוני 2020 לחברה (כולל חברות בנות) יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 192 מיליון ש"ח.
- נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 127 מיליון ש"ח.
- מדיניות חלוקת דיבידנד: החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (בכפוף למגבלות הדין, לרבות מבחני חלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999). בהתאם לאמור, ביום 11 ביוני 2020, חילקה החברה על דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של 29 מיליון ש"ח.
- שווי השוק של החברה למועד פרסום הדוח הסתכם לסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.
- ביום 15 ביולי 2020 השלימה חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור סופי) ועל ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ את רכישת איי סי אר ישראל קנדה ראם בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) והכל כמפורט בבאור 5 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, הכולל את דוח תיאור עסקי החברה לשנת 2019 ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוח התקופתי", "דוח ברנע 2019" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2020, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 6 תחומי פעילות כמפורט להלן:

פרויקטים	תחום
- פרויקט אחד העם בתל-אביב (להלן: "פרויקט אחד העם"). - פרויקט קנדה אקרו בסיטי (הסניף המרכזי של בנק לאומי) (להלן: "פרויקט קנדה אקרו בסיטי"). - פרויקט הרכבת 72, תל אביב (להלן: "פרויקט הרכבת 72"), זכויות המגורים בפרויקט.	תחום הקמת פרויקטים בישראל:
- פרויקט רום תל-אביב ב"פארק צמרת" בתל-אביב (להלן: "פרויקט רום"). - פרויקט דה-וינצי בתל-אביב (להלן: "פרויקט דה-וינצי"). - לעניין זה יצוין, כי בפרויקטים רוטשילד דה-וינצי החברה (בשרשרת סופי) נמנית על חברי קבוצת הרכישה.	תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, פרויקטים פעילים:
- קרקע בקדימה צורן (להלן: "פרויקט קדימה צורן"). - קרקע בעתלית (להלן: "הפרויקט בעתלית"). - קרקע מתחם 3700 בתל-אביב (להלן: "הצוק הצפוני"). - קרקע מתחם 3700, צפון מערב תל-אביב (להלן: "סאנסטי"). - קרקע ברמת השרון (להלן: "פרויקט רמת השרון החדשה"). - קרקע בהוד השרון (להלן: "פרויקט שביל התפוזים"). - קרקע בדרום מערב הוד השרון (להלן: "פרויקט הוד השרון מערב"). - קרקע בפי גלילות, רמת השרון והשקעה בחברת פינת גלילות (להלן: "פרויקט פי גלילות"). - קרקע ברחוב אילת בתל-אביב (להלן: "פרויקט לפיד"). - קרקע ברמת אביב תל-אביב (להלן: "פרויקט טורקיז"). - פרויקט למד בתל-אביב (להלן: "פרויקט למד"). - קרקע בתל-אביב 6609 - קרקע בכיכר המדינה, תל-אביב - קרקע באזור התעשייה הצפוני בנתניה (להלן: "פרויקט נתניה").	תחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) בישראל, פרויקטים פעילים:
לחברה קרקע בסנט פטרסבורג, רוסיה (להלן: "הקרקע ברוסיה")	תחום נדל"ן יזמי ברוסיה:
- מבנה בהרצליה פיתוח (פרויקט SeaTower) ("מיקרוסופט") - קומות משרדים בפרויקט סי וי, הרצליה - קומות משרדים בפרויקט החושלים, הרצליה - קומות משרדים בפרויקט אליפלס, תל-אביב - שטח מסחרי, פרויקט לייב, תל-אביב - קומות משרדים ושטחי מסחר וחניון בפרויקט מידטאון, תל-אביב (להלן: "פרויקט מידטאון") 31% מזכויות המשרדים וזכויות המסחר בקרקע בפרויקט דה-וינצי, לבניה והשכרה עתידית (חלק החברה כ-46% מהזכויות, בשרשרת סופי), תל-אביב - שטח מסחרי, פרויקט למד, תל אביב - בנין בנק לאומי יהודה הלוי, פרויקט קנדה ואקרו בסיטי, תל-אביב - קרקעות בהרצליה פיתוח - בית יורקום ברמת גן - פרויקט הרכבת 72, תל אביב (להלן: "פרויקט הרכבת 72"), זכויות תעסוקה ומסחר - בית אמריקה בתל אביב	תחום נדל"ן מניב בישראל:
- מלון Play בפרויקט מידטאון, תל אביב- ניהול ובעלות - מלון גלי כנרת, טבריה- ניהול ושכירות - מלון סוליי, אילת- ניהול ושכירות - מלון לייק האוס, טבריה- ניהול - מלון הרלינטון, אשקלון- ליווי מקצועי	תחום ניהול מלונות בישראל:

להלן עדכון אודות סטאטוס הפרויקטים העיקריים של החברה בישראל (ככל שחלו שינויים מהותיים):

תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
פרויקט דה-וינצ'י, תל-אביב	1. נכון ליום 30 ביוני 2020 שווקו 333 יחידות מזכויות הקרקע המיועדות למגורים (כ-99% מהיחידות) וקרקע למשרדים בשטח של כ-22,000 מ"ר (100% מהשטחים המיועדים לשיווק) וכן 38 יח"ד שנוספו מכח תקנות "שבס - כחלון". 2. בתקופת הדוח הוכר רווח גולמי בסך כ-18 מיליון (חלק החברה) בגין 36 יח"ד כחלון (מתוך 38 יח"ד) ובגין יחידה מזכויות הקרקע המיועדות למגורים.

תחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
פרויקט רמת השרון החדשה	קרקע בשטח של 62 דונם הממוקמת בחלקה המזרחי של רמת השרון. החברה פועלת לשינויי ייעוד הקרקע למגורים משרדים ומסחר. לפרטים אודות סטאטוס הליכי שינוי ייעוד הקרקע ראה סעיף 6.3.3.2 לדוח ברנע 2019. נכון למועד פרסום דוח זה החברה מכרה: א. 596 יחידות קרקע בייעוד מגורים (ככל ששינוי הייעוד יאושר). החברה טרם הכירה בהכנסות ממכירות אלה בדוחותיה הכספיים (ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019). ב. 198 יחידות קרקע בייעוד משרדים במחיר ממוצע של 591 אלף ש"ח ליחידה. כל יחידה משקפת זכות ל-250 מ"ר משרדים (ככל ששינוי הייעוד יאושר). סך הרווח הגולמי שהוכר עד 30 ביוני 2020 (חלק החברה): כ-77.6 מיליון ש"ח, כולל סך של כ-10.1 מיליון ש"ח שהוכרו בתקופת הדוח. להערכת החברה, בהנחת מכירת מלוא המלאי במחירי המכירה בפועל וקבלת מלוא דמי הניהול (לעניין דמי הניהול בפרויקט ראה טבלה להלן, לרבות התנאים לקבלת דמי הניהול כאמור) הרווח הגולמי (חלק החברה) שטרם הוכר מסתכם לכ-760 מיליון ש"ח (מהם כ-197 מיליון ש"ח בגין מכירות יחידות המגורים בפועל שההכנסה בגין טרם הוכרה).
מתחם פי גלילות (נתונים ברמת הפרויקט, 100%)	קרקע פרטית בשטח של כ-34 דונם ומניות בחברת פי גלילות בע"מ המשקפות בשרשור שטח של כ-18 דונם בהתאם להסכם פירוק אשר נחתם בין הבעלים בפי גלילות עליהם נמנית החברה כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-029086) המובא בדוח זה בדרך של הפניה נכון למועד פרסום הדוח נמכרו כ-23.6 דונם מהקרקע הפרטית שבבעלות החברה בתמורה לסך של כ-217 מיליון ש"ח. להערכת החברה בהנחת מכירת יתרת המלאי במחירי מכירה לפי ההסכמים שנחתמו בפועל וקבלת מלוא דמי ניהול בגין מלוא המלאי (לעניין דמי הניהול בפרויקט ראה טבלה להלן, לרבות התנאים לקבלת דמי הניהול כאמור) הרווח הגולמי (חלק החברה) שטרם הוכר מסתכם לכ-39 מיליון ש"ח.
פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-11.5 דונם מהקרקע בתמורה לסך כולל של כ-80.1 מיליון ש"ח. סך הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 30 ביוני 2020 הסתכם לסך של כ-28.8 מיליון ש"ח (חלק החברה), כולל סך של כ-4 מיליון ש"ח שהוכרו בתקופת הדוח. להערכת החברה בהנחת מכירת יתרת המלאי במחירי מכירה לפי ההסכמים שנחתמו בפועל הרווח הגולמי (חלק החברה) שטרם הוכר מסתכם לסך של כ-114 מיליון ש"ח.

תחום ניהול מלונות בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
מלונות בישראל	לפרטים בדבר שינויים בתחום המלונאות בישראל ראה סעיף א.3 להלן.

דמי ניהול עתידיים עיקריים צפויים (באלפי ש"ח), בהנחת מכירת מלוא המלאי:

פרויקט	דמי ניהול		מועד זכאות
	100%	חלק החברה	
דה וינצי	106,800	10,000	לפי אבני דרך ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה ועד קבלת טופס 4
רמת השרון החדשה	121,600	121,600	14 יום מקבלת היתר הבניה הראשון לבניין בו מצויה יחידתו של השותף הרלוונטי
צמרות הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית
כחול עתלית	4,700	4,700	מיידית
טורקייז	8,320	8,320	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
רום, תל אביב	42,002	7,900	לפי אבני דרך ממועד קבלת היתר ועד קבלת טופס 4
פי גלילות מתחם גלילות 3700	28,000	28,000	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
תכלת הרצליה	14,000	15,700	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
סאנסט	7,680	14,000	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
סה"כ		241,900	

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30.06.2020	היקף למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	מלאי (חלק החברה) 30.06.2020	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט ליום 30.06.2020	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס ⁽⁴⁾
באלפי ש"ח										
1 דה וינצי מגורים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	99.7%	99.7%	עד 2023	4,813	-	10,817	24,804
דה וינצי משרדים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2025	153,514	-	759,128	632,156
רמה"ש החדשה זכויות מגורים ⁽⁵⁾	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	75%	75%	עד 2025	17,311	-	29,540	26,299
צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	81%	81%	עד 2024	49,695	-	15,700	65,395
העק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	עד 2024	9,009	-	1,791	10,800
עתלית כחול	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	91%	91%	עד 2023	-	-	6,500	6,500
רום, תל אביב	50%	קבוצת רכישה	בתכנון	100%	100%	עד 2022	11,498	7,000	8,320	16,818
טורקייז	100%	קבוצת רכישה	בבניה	92%	92%	עד 2024	58,034	16,006	39,228	70,233
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	60%	60%	עד 2024	7,031	-	6,830	13,861
הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	74%	66%	עד 2024	-	-	-	39,384
מתחם לפיד, יפו ⁽⁶⁾	50%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	-	136,720	39,384	-	85,729
אחד העם 13	95%	יזמי	בתכנון	57%	52%	עד 2023	96,099	29,204	56,525	78,957
פריקט סאנסט (תל אביב צפון)	75%	השקעה בקרקעות	בתכנון	36%	35%	עד 2024	62,261	46,876	29,058	132,817
ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	21%	21%	עד 2024	68,666	12,593	114,468	14,000
תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	-	-	-	-	37,619
זכויות המגורים יהודה הלוי פריקט קנדה ואקרן בסיטי, ת"א ⁽⁶⁾	50%	יזמי	בתכנון	0%	0%	-	113,412	37,619	-	25,551
זכויות מגורים הרכבת 72, ת"א ⁽⁶⁾	95%	יזמי	בתכנון	0%	0%	-	113,129	25,551	-	1,280,922
סה"כ							901,192	214,233	1,091,904	

פרויקט מידטאון מופיע בשקף נדל"ן להשקעה ולפיכך לא כלול בטבלה זו.

(1) בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.

(2) המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.

(3) דה וינצי הוא פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.

(4) סולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא סולל הוצאות מטה, מימון פרוסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחייבים ובניכוי הלוואות סולל שתזרים הפרויקט מיוחס לטובתו.

(5) זכויות המשרדים מחושב לפי מחיר מכירה של כ-2,360 ש"ח למ"ר מבנה.

(6) אומדן תזרים לקבל סולל החזר הון עצמי שהושקע בפרויקט בלבד.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר קבלת שינוי יעוד לקרקע ו/או היקף זכויות הבנייה בקרקע ו/או קבלת היתרי בניה, לוחות הזמנים להתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, לרבות מועד צפוי למשיכת תזרים מהפרויקט, סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת

ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות משבר נגיף הקורונה כמפורט בסעיף א.3 להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות משבר נגיף הקורונה, אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה וכן לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

1.1. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 30 ביוני 2020 מסתכם לסך של כ-3,178 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,012 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2020 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ליום			
	31.12.2019	30.6.2019	30.06.2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	122,441	199,892	192,012	ראה סעיף א.5. נזילות להלן.
מזומן מוגבל בשימוש	-	303	-	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,055	972	886	
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין	81,036	87,720	67,143	הקיטון ביתרה ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מירידה בחייבים בפרויקט רמת השרון (כ-31 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ-26 מיליון ש"ח וכ-22 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט ביזנס וילאג' נתניה (כ-12.5 מיליון ש"ח ו-9 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט סאנסט (כ-5 מיליון ש"ח וכ-3 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד קיים גידול בחייבים בפרויקט רוטשילד (כ-5 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח, בהתאמה).
חייבים ויתרות חובה	120,967	83,331	87,493	הקיטון ביתרה ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקיטון בסכומים לקבל מרשויות המע"מ (יתרה של כ-2.7 מיליון ש"ח וכ-24.8 מיליון ש"ח, בהתאמה), קיטון בהכנסות לקבל בגין קרקעות בהרצליה (יתרה של כ-5 מיליון ש"ח וכ-15.8 מיליון ש"ח, בהתאמה) וקיטון בהכנסות לקבל בגין שיווק פרויקט וומבלי (יתרה של כ-0.6 מיליון ש"ח וכ-4.6 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד קיים גידול של כ-5 מיליון בגין הלוואה לשותף.
מלאי מקרקעין	1,062,066	966,003	1,033,757	הקיטון ביתרה ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר ממכירת מלאי בפרויקט רוטשילד (כ-26.5 מיליון ש"ח), בפרויקט אפטאון (כ-5 מיליון ש"ח), בפרויקט נתניה (כ-2.6 מיליון ש"ח), פרויקט רמת השרון (כ-2 מיליון ש"ח) ופרויקט סאנסט (כ-1.3 מיליון ש"ח) ומנגד עלויות שהוונו למלאי בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	3,561	3,561	6,356	
סה"כ נכסים שוטפים	1,391,126	1,341,782	1,387,647	
נכסים לא שוטפים				
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	431,208	378,334	443,878	עיקר הקיטון ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מהחזר הלוואה בפרויקט דה וינצ'י בסך כ-29 מיליון ש"ח, מהפסדי אקוויטי בחברת מורגל ברוסיה, כהגדרתה בדוח התקופתי בסך של כ-20 מיליון ש"ח כתוצאה משחיקת הרובל דולר, מנגד גידול ביתרת חשבון ההשקעה בחברת פינת גלילות אגב הליכי פירוק חברת פי גלילות והעלאת זכויות המקרקעין לפינת גלילות בשווי הוגן וגידול בגין אי.סי.אר ישראל קנדה ראם בע"מ (לשעבר מנרב פרוייקטים בע"מ). ראה באור 5 ג' בדוחות הכספיים ליום 30.06.2020
נדל"ן להשקעה	1,078,322	985,354	1,106,414	עיקר הגידול ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מרכישת זכויות משרדים נוספות בפרויקט דה-וינצ'י בסך כ-7 מיליון ש"ח, מיון ממקדמות בגין נדלן להשקעה בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח וגידול בנכס סי טאוור בסך של כ-18 מיליון ש"ח הנובע מהשקעות נוספות בסך של כ-14 מיליון ועלית ערך בסך של כ-4 מיליון ש"ח, השקעות נוספות במידטאון מסחר בסך של כ-4 מיליון ש"ח ומנגד ירידת ערך של כ-8 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	5,795	512	8	
רכוש קבוע	86,725	17,470	101,990	עיקר הגידול ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מגידול ברכוש קבוע של חברת המלונאות בעקבות השקעות הקשורות להקמת מלון Play מידטאון (כ-14.5 מיליון ש"ח).
נכס זכות שימוש	-	-	102,008	נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוללי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
חייבים ויתרות חובה	6,192	6,543	14,650	
חייבים בגין מכירות מקרקעין	3,871	3,469	11,126	הגידול ביתרה ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מעליה בחייבים בפרויקט רמת השרון בסך של כ-8 מיליון ש"ח.
נכסי מסים נדחים	7,416	3,251	10,915	ראה הסבר עתודה למיסים נדחים בהתחייבויות לז"א.
נכסים אחרים	1,093	1,093	1,093	
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,620,622	1,396,026	1,792,082	
סה"כ נכסים	3,011,748	2,737,808	3,179,729	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים	463,108	452,402	436,461	הקיטון באשראי ליום 30.6.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מפירעון הלוואה בגין מלאי בפרויקט רוטשילד בסך של כ-16 מיליון ש"ח, מפירעון הלוואה בגין פרויקט הרכבת בסך של כ-21.5 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואה בפרויקט סאנסט בסך של כ-4 מיליון ש"ח. מנגד, קבלת הלוואה לחברת המלונאות שיתרתה כ-14.5 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	49,556	49,485	63,782	היתרה ליום 30.6.20 נובעת מחלויות לז"ק של אג"ח סדרה ה' של החברה (כ-50 מיליון ש"ח) ומחלויות לז"ק של אג"ח סדרה ו' של החברה (כ-14 מיליון ש"ח).
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים	156,506	21,645	166,968	היתרה ליום 30.6.20 נובעת בעיקר מחלות שוטפות בגין הלוואה לזמן ארוך שנלקחה בפרויקט סי טאוור בסך כ-152 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 כ-133 מיליון ש"ח) בקשר להלוואה זו החברה ביחד עם שותפה בפרויקט נמצאים במשא ומתן למימון מחדש של ההלוואה, וחלויות שוטפות בסך כ-15 מיליון ש"ח בגין הלוואות כנגד נכסים מניבים אליפלס, סי ויו, החושלים ומידטאון מסחר (ליום 31 בדצמבר 2019 כ-23 מיליון ש"ח)
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	--	-	2,461	נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוללי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
ספקים	5,745	12,498	5,693	
זכאים ויתרות זכות	55,583	24,469	31,137	הקיטון ביתרה ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקיטון במס רכישה לשלם בסך כ-5.9 מיליון ש"ח, מקיטון בהתחייבות לרשויות המע"מ בסך כ-5 מיליון ש"ח, מקיטון

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ליום			
	31.12.2019	30.6.2019	30.06.2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
בהפרשה לתגמול יו"ר, מנכ"ל ונושאי משרה בסך של כ-8 מיליון ש"ח, מקיטון בהוצאות לשלם בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח ומקיטון בהתחייבות למוכר קרקע בסך כ-3.5 מיליון ש"ח.				
	19,879	26,322	19,329	מס הכנסה
הגידול ביתרה ליום 30.6.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מתשלומים של רוכשים בפרויקט רמת השרון.	318,050	306,193	321,997	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
הקיטון ביתרה ליום 30.6.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מפירעון הלוואה לשותפים בפרויקט אחד העם בסך כ-8.3 מיליון ש"ח ובפרויקט דה וינצ'י בסך כ-9 מיליון ש"ח.	28,567	39,517	11,177	הלוואות מאחרים
	1,096,994	932,531	1,059,005	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מלקיחת הלוואה כנגד נכס מניב בפרויקט סיו ויו בסך של כ-13.8 מיליון ש"ח, מחידוש הלוואה כנגד נכס מניב בפרויקט אליפלט בסך של כ-5 מיליון ש"ח, ומנגד מפירעון הלוואה כנגד עודפים מפרויקט מידטאון בסך כ-2.5 מיליון ש"ח ומיון כ-5.4 מיליון ש"ח מהלוואות מידטאון מסחר לחלות שוטפת.	450,700	457,059	461,865	הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים
הקיטון ביתרה ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מהמחאת הלוואות בחברת מורגל ברוסיה, כהגדרתה בדוח התקופתי בסך של כ-17 מיליון ש"ח	99,419	87,374	83,097	הלוואות מאחרים
הקיטון ביתרה ליום 30.6.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מפירעון קרן וריבית של אג"ח ה' בסך של כ-50 מיליון ש"ח ומיון לחלויות שוטפות לראשונה בגין אג"ח ו'.	323,700	323,210	260,010	אגרות חוב
נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוללי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	--	--	104,238	התחייבות בגין חכירה
-	781	781	781	התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
-	169	169	169	התחייבויות לא שוטפות אחרות
הקיטון ביתרה ליום 30.06.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקיטון בעתודה למיסים נדחים בגין נכסי הנדל"ן להשקעה (כ-35 מיליון ש"ח וכ-42.3 מיליון ש"ח בהתאמה) וקיטון בגין יצירת מס נדחה בחובה בגין הפסדים מועברים (כ-7.2 מיליון ש"ח וכ-7.5 מיליון ש"ח בהתאמה).	47,514	26,216	44,177	מסים נדחים
	922,283	894,809	954,337	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 30.6.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך כ-190 מיליון ש"ח.	992,471	910,468	1,166,387	סה"כ הון (כולל המיעוט)
	3,011,748	2,737,808	3,179,729	סה"כ התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 ביוני 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ-851 מיליון ש"ח וכ-677 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 30 ביוני 2020 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-329 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-294 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים בקיזוז גידול מהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל.

2. תוצאות הפעילות

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		
	2019	2020	2019	2020	
הכנסות:					
הגידול אל מול ששה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.20 נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בקומת משרדים מידטאון בסך כ-2 מיליון ש"ח ומהכנסות שכירות ממידטאון מסחר בסך כ-4.5 מיליון ש"ח.	3,265	5,485	4,554	10,687	השכרת נדל"ן להשקעה
הכנסות בתקופות של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.20 ו- 30.6.19 : בפרויקט הוד השרון מערב (כ- 8.5 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (כ- 1.5 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (כ-15 מיליון ש"ח וכ-7 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ- 10 מיליון ש"ח וכ- 47 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ- 10 מיליון ש"ח וכ-31 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט סאנסט (כ-1.9 מיליון ש"ח וכ-4.7 מיליון ש"ח, בהתאמה).	37,073	11,403	89,828	47,296	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
הכנסות בתקופות של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.20 ו- 30.6.19 : הכנסות ממכירה ומסירת דירות בפרויקט רוטשילד (כ- 24.5 מיליון ש"ח וכ- 6.7 מיליון ש"ח, בהתאמה), נכון ליום 30.6.2020 נמכרו כלל היחידות בפרוייקט זה והכנסות ממכירה ומסירת דירות בפרויקט מידטאון (כ- 0 מיליון ש"ח וכ-2.6 מיליון ש"ח, בהתאמה).	9,403	--	9,403	24,527	הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
הכנסות בתקופות של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.20 ו- 30.6.19 : בפרויקט אפטאון (כ- 2.1 מיליון ש"ח וכ-1.9 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (כ- 1.7 מיליון ש"ח וכ- 1.7 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ- 2.3 מיליון ש"ח וכ-2.5 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט הרכבת (כ-0.4 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט לפיד (כ- 0.4 מיליון ש"ח וכ-0.4 מיליון ש"ח, בהתאמה).	3,748	3,554	7,569	7,243	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
	---	1,064	---	1,905	הכנסות מדמי ניהול
	--	3,522	--	4,135	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
הכנסות בתקופות של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.20 ו- 30.6.19 : הכנסות שיווק בפרויקט דה וינצי (כ-2.3 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות שיווק בפרויקט וומבלי (כ-1 מיליון ש"ח וכ- 2.8 מיליון ש"ח), הכנסות בגין יזום ותיווך פרויקט חוף התכלת (כ-1.2 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות בגין סיחור אופציה בהוד השרון 1202 (כ-0 מיליון ש"ח וכ-4.8 מיליון ש"ח, בהתאמה) והכנסות שיווק מכירות יד שניה (כ-0.3 מיליון ש"ח וכ- 0.5 מיליון ש"ח, בהתאמה).	1,910	1,323	8,540	4,941	הכנסות שיווק ותיווך
עליית ערך בתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6.20 נובעת מעליית ערך בפרויקט סי טאוור בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח.	22,598	3,432	53,046	3,432	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
	--	60	--	60	הכנסות אחרות
	77,997	29,843	172,940	104,226	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות:					
	1,992	2,764	2,407	5,380	עלות השכירות
עלות המכר בתקופות של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.20 וביום 30.6.19 : בפרויקט אפטאון (כ-5.3 מיליון ש"ח וכ-25.3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-3.7 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט סאנסט (כ-1.3 מיליון ש"ח וכ-2.8 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (כ-2.7 מיליון ש"ח וכ-1.3 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רום (כ-0.1 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (כ-0.7 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח בהתאמה) ובפרויקט הוד השרון מערב (כ-2.7 מיליון ש"ח ו-0, בהתאמה).	18,131	4,141	45,091	16,768	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות המכר בתקופות של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.20 וביום 30.6.19 : עלות משרדים ומסחר שנמכרו ושנמסרו פרויקט רוטשילד (כ-26 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח בהתאמה), עלות דירות שנמכרו ושנמסרו פרויקט מידטאון (כ-0.5 מיליון ש"ח וכ-2.9 מיליון ש"ח בהתאמה).	8,864	655	9,014	27,536	עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
	---	3,411	---	4,543	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידת ערך בתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2020 נובעת בעיקר מירידת ערך בסך של כ-8 מיליון ש"ח בגין מידטאון מסחר, מירידת ערך בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח נובעת מעלויות מס רכישה במגדל צומת ערים שהופחתו לדוח רווח והפסד ומירידת ערך בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח הנובעת מעלויות מס רכישה ועלויות מימון בפרויקט הרכבת שהופחתו לדוח רווח והפסד	---	5,614	1,704	11,400	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
עיקר הקיטון נובע מקיטון בהוצאות שירותים מקצועיים של כ-0.6 מיליון ש"ח וקיטון בדמי ניהול יו"ר ומנכ"ל של כ-0.4 מיליון ש"ח.	6,062	5,098	12,877	11,733	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הקיטון נובע מעלויות סיחור אופציה בהוד השרון מערב ועלויות סיחור אופציה ברחוב הירקון תל אביב, מנגד קיים גידול בהוצאות שיווק בפרויקט הוד השרון מערב ובפרויקט לונדון עקב גידול במכירות.	8,046	3,449	13,031	9,879	הוצאות שיווק ומכירה
	31,545	25,132	84,124	87,239	סה"כ הוצאות ועלויות
	34,550	4,711	88,816	16,987	רווח תפעולי
עיקר ההכנסות בחציון ראשון לשנת 2020 נבעו בעיקר מריבית בגין הלואה לפינת גלילות בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח.	2,595	3,562	5,566	6,206	הכנסות מימון

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		
	2019	2020	2019	2020	
הוצאות מימון	(6,497)	(9,349)	(18,351)	(18,538)	הוצאות מימון
רווח (הפסד) לאחר מימון	31,071	(1,076)	76,031	4,655	רווח (הפסד) לאחר מימון
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(1,963)	23,873	1,935	20,364	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
רווח לפני מסים על ההכנסה	29,108	22,797	77,966	25,019	רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה	(5,620)	(1,860)	(16,590)	1,354	מסים על ההכנסה
רווח לתקופה	23,488	20,937	61,376	26,373	רווח לתקופה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	252	764	(1,413)	1,743	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממש	---	(1,483)	---	1,017	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממש
סה"כ רווח כולל	23,740	20,218	59,963	29,133	סה"כ רווח כולל

3.א. משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בעולם מגפת נגיף קורונה (Covid 19) (לעיל ולהלן: "משבר הקורונה" או "משבר נגיף הקורונה"). נגיף הקורונה התפרץ לראשונה בחודש דצמבר 2019 בעיר ווהאן, בירת מחוז חוביי שבסין. מאז התפשט הווירוס ליותר מ-80 מדינות בעולם. עד למועד פרסום הדוח, מיליוני בני אדם נדבקו בנגיף ברחבי העולם, ומניין המתים עומד על מאות אלפים¹. קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצו לפעול לבידוד אזרחים, ולקבוע תקנות וכללים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה. כחלק מההתמודדות הלאומית בנגיף הקורונה, ממשלת ישראל נקטה בצעדים חסרי תקדים כדי לבלום את התפשטות הקורונה, אשר השתנו באופן תדיר והביאו לשיתוק כמעט מוחלט של הפעילות העסקית בישראל. לצד זאת, גורם המשבר הנוכחי להפסדים בפועל לחברות ולעסקים רבים, בעיקר בענף התעופה, תיירות וכן תעשיות הנשענות על מפעלי הייצור בסין כתוצאה ממחסור בחלפים, בחלקי ייצור ובמוצרים מוגמרים. בחודש מאי 2020, לאחר ירידה בקצב התפשטות הנגיף בישראל, ממשלת ישראל החלה לנקוט בצעדים לחזרה לשגרה, לרבות חזרה הדרגתית של המשק לפעילות ופתיחת מרכזי מסחר וקניונים, מערכת החינוך, שוק העבודה וכדומה והכל תחת מגבלות של שמירת מרחק, עטיית מסכה וכדומה. בחודש יולי 2020, לאחר שחלה עליה בנתוני התחלואה בישראל, מה שהסתמן כגל השני של מגפת הקורונה, ממשלת ישראל החלה לנקוט בצעדים המגבילים התכנסויות לרבות סגירה של מקומות בילוי, ביטול אירועים וכדומה ואף מינתה פרויקטור שיהיה אחראי על משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, קיימות עדיין הגבלות על התכנסויות, יחד עם זאת, ממשלת ישראל קיבלה החלטה על פתיחת השמיים וחזרת הטיסות ונכון למועד זה טרם ברור לאן מועדות פניה של ישראל בכל הקשור למגפת הקורונה. לפרטים נוספים אודות משבר נגיף הקורונה ראו דוח ברנע 2019.

פעילות החברה מתחילת המשבר ועד היום המשיכה כסדרה תוך שמירה על ההנחיות והמגבלות שהטילה הממשלה, ובריאות כלל המועסקים על ידה.

השפעות על תוצאות הפעילות של החברה

בחציון הראשון לשנת 2020 לא חלה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה.

- בתחום הנדל"ן המניב - במהלך תקופת הדיווח חלה ירידה בהיקף הפעילות במשק עד לסגירה מוחלטת של מרכזי מסחר וקניונים. שוכרים מסוימים טענו לקושי בתשלום דמי השכירות במלואן, והחברה טיפלה בכל מקרה לגופו של עניין, כאשר בנוסף בפרויקט מידטאון מסחר היו גם עיכובים בשיפורים במושכר הנעשים על ידי שוכרים לצורך פתיחת עסקים חדשים, בהתאם לכך להערכת החברה עלול להיות עיכוב בפתיחות עסקים חדשים בפרויקט מידטאון לפרק זמן שמוערך על ידי החברה בעוד 3 חודשים. להערכת החברה העיכוב אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על הכנסות החברה. נכון למועד פרסום דוח זה עבודות השיפורים במושכרים חזרו לשגרה.

בנוסף, ביחס לפרויקט מידטאון מסחר, יצוין כי בעקבות משבר הקורונה קבוצת נכסי אריאל הודיעה על דחיית פתיחת ציר מנחם בגין בתל אביב לחודש נובמבר 2020, דבר אשר משפיע על התנועה לפרויקט מידטאון.

¹ על פי סקירת ארגון הבריאות העולמי על נגיף הקורונה בכתובת: <https://www.who.int/health-topics/coronavirus>

נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה.

החברה רשמה ירידת ערך בסך כולל של כ-8 מיליון ש"ח בגין מידטאון מסחר, בעיקר בגין הכרה בהשקעות והשתתפות בעבודות גמר וכן, בגין דחייה מינורית באיכלוס.

מלבד זאת, ליום 30 ביוני 2020, להערכת החברה בהתבסס על אישורים ממעריכי השווי של נכסי הנדל"ן המניב המהותיים של החברה, לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המהותיים במגזר הנדל"ן המניב.

- בתחום הנדל"ן למגורים - לא נראתה השפעה מהותית על מחירי הדירות, תקציבי בניה ושיעור הרווח הגולמי. כמו כן, לא חלה האטה בקצב מכירת הדירות.
- בתחום הקרקעות - החל מחודש אפריל הייתה ירידה במכירת קרקעות, בשלב זה קשה להעיד לגבי העתיד. לצד קיטון במכירות ברמת השרון ובאפטאון חל גידול יחסי בהיקף המכירות והעסקאות בפרויקט הוד השרון מערב.
- בתחום המלונאות - התפשטות נגיף הקורונה השפיעה באופן נרחב על ענף המלונאות בעולם בכלל, ובישראל בפרט. בהתאם לאסטרטגיית החברה, בתאריך 15 במרץ 2020 בית המלון סוללי אילת נסגר ועובדיו הוצאו לחל"ת. במהלך יוני 2020 המלון חידש את פעילותו והחברה מעריכה כי התפוסה תעלה באופן הדרגתי עד סוף השנה.
- בנוסף, נחתם הסכם דמי ניהול חדש עם משרד הביטחון בנוגע למלון הרלינגטון, אשר הוכרז כמלון קורונה. במלונות מידטאון PLAY תל אביב אשר נמצא בשיפוץ נפגעו העבודות. עקב כך הפתיחה של מלון מידטאון PLAY תל אביב נדחתה בכחודשיים לחודש דצמבר 2020.
- במלון גלי כנרת, אשר נמצא בשיפוץ, הפתיחה נדחתה לתחילת שנת 2021.
- על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ב-20%, לפגיעה במענק לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות החברה.
- בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, נחלש שער החליפין של הרובל דולר מתחילת השנה. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בשישה חודשים הראשונים של 2020 בסך של כ-6 מיליון ש"ח.
- במהלך תקופות מסוימות הוטל סגר בחלקים רבים של רוסיה ועל כן במהלך חודשים אפריל ומאי הייתה השפעה שלילית של הקורונה על המכירות אשר הסתכמו לכ-110 יחידות בממוצע בכל אחד מהחודשים. החל מחודש יוני קצב המכירות חזר לקצב הרגיל של ואף עלה מעבר לקצב המכירות שהיה טרום הקורונה והגיע לממוצע של כ-230 דירות בחודש בכל אחד מהחודשים יוני ויולי (סה"כ כ-460 דירות בחודשים אלו). יודגש כי הפרויקט לרבות שיווקו מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת תמורות כמפורט בסעיף 7.4 לדוח ברנע (2019).

אסטרטגיית החברה

החברה נערכה עוד בטרם המשבר עם יתרת מזומנים גבוהה, אשר להערכתה תאפשר לה להתמודד עם השלכות המשבר בצורה מיטבית.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לא אמורים להיות קשיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשיים תזרימיים שיש בהם לגרום לחברה לאי עמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. כמו כן, לעניין נזילות החברה ראה סעיף 4.א. להלן.

- ענף הבנייה הוגדר כחיוני במהלך משבר הקורונה, ולפיכך לא עלול להיות שינוי מהותי בצפי של החברה בנוגע למועדי השלמה של פרויקטים (דה וינצ'י, רום ואחד העם).
- במהלך תקופת הדיווח, בעיקר בחודשים אפריל ומאי, לאור הנחיות הממשלה לצמצום כוח אדם, מרבית עובדי החברה עבדו מהבית. יצוין כי עצם העבודה מהבית לא היה בה כדי לפגוע בפעילותה השוטפת של החברה. נכון למועד פרסום הדוח מרביתם של עובדי החברה עובדים ממשרדי החברה.
- על מנת להיערך למצב אפשרי של קיטון בהכנסות, הופחת שכרם של עובדי החברה (לרבות נושאי משרה) החל מאמצע חודש מרץ 2020 ועד לסוף חודש מאי 2020, בוצעה הפחתה בשיעור של כ-25% לעובדים אשר שכרם הינו גבוה מ-15 אלפי ש"ח.
- כמו כן, ראה דיווח מיידי מיום 10 במאי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-041503), בנוגע למדיניות התגמול המוצעת למנכ"ל ודירקטור ויו"ר הדירקטוריון של החברה, אשר כוללת הפחתה בשיעור של כ-25% מעבר לשכר של 15 אלפי ש"ח החל מחודש מרץ 2020 ועד לחודש אוקטובר 2020.
- לאחר תאריך הדוח, החברה חתמה עם בנק ישראלי על הסכם לקבלת ליווי בנקאי להקמת פרויקט אחד העם בתל אביב, בהיקף של כ-277 מיליון ש"ח, כולל מסגרת אשראי כספי ומסגרת ערבויות חוק מכר.
- פירעון הלוואה שהחברה נטלה בפרויקט לפיד בסך של כ-105 מיליון ש"ח הוארך במהלך חודש יוני 2020 בשנתיים נוספות (עד ליוני 2022).
- ביום 19 במאי 2020 נחתם הסכם לתיקון הסכם רכישת מניות מנרב פרויקטים. עיקרי השינויים הינם הפחתת התמורה (בכ-30 מיליון ש"ח) לסך של כ-563 מיליון ש"ח, העמדת הלוואת מוכר בסך של 70 מיליון ש"ח והסכמה כי המקרקעין באשדוד והמקרקעין בגבעה בצרפתית בירושלים לא יוצעו למכרז מכח ההסכם

ויישארו בבעלות החברה הנרכשת. ביום 15 ביולי 2020 הושלמה עסקת המיזוג. תמורת המיזוג הסופית הינה כ-574 מיליון ש"ח.

- במהלך חודשים אפריל ומאי חלה עלייה בתשואות לפידיון בהם נסחרות אגרות חוב סדרה ה' וסדרה ו' של החברה. נכון למועד פרסום הדוח חלה ירידה בתשואות לפידיון אך הן עדיין גבוהות מהתשואות שהיו טרום משבר הקורונה.
- נכון למועד הסמך לפרסום דוח זה, לחברה יש יתרת מזומנים בסך של כ-127 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, ככל ותימשך התפשטות נגיף הקורונה לאורך זמן, עלולות להיות לכך השפעות על הכלכלה העולמית בכלל ובמדינת ישראל ורוסיה בפרט ומשכך גם, על תחום פעילותה ותוצאותיה של החברה. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית והאסטרטגיה העסקית שלה, תסייע לה בהתמודדות בצורה נאותה עם השלכות המשבר.

4. להלן פרטים בנוגע לשינויים בשווי ההון של נכסי הנדל"ן המניב המהותיים והמהותיים מאוד של החברה:

לאור משבר הקורונה, החברה פנתה למעריכי שווי על מנת שיבחנו את השווי ההון של נכסי הנדל"ן המניב של החברה (לרבות המהותיים והמהותיים מאוד). ביחס לפרויקט מידטאון (נדל"ן מניב מהותי מאוד כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה), מעריך השווי בחן את השווי ההון של פרויקט מידטאון. להלן פרטים בהתאם לתקנה 6ב(ט) לתקנות הדוחות:

שם הפרויקט	תיאור	חלק החברה בשרשור סופי	שווי הנכס ליום 31.12.19	שווי הנכס ליום 31.3.2020	שווי הנכס ליום 30.06.20	הסבר לשינוי בשווי הנכס בשווי הנכס שנרשם בדוח רווח והפסד לתקופה
פרויקט מידטאון משחר וחניון	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון בהיקף של כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 629 חניות	81%	392,161	389,176	387,737	השינוי בשווי הנכס נובע בעיקרו מחידוש הסכם השכירות מול מפעיל החניון ומדחייה מינורית באיכלוס וקבלת זרם הכנסות משוכרים חדשים/ שטחים פנויים לשיווק. יובהר כי שיעורי ההיוון (בטווח שבין 6.25%-7.25%) ויתר ההנחות אשר נכללו בהערכת השווי האמור נותרו ללא שינוי בהתייחס להערכת השווי מיום 31/12/19 אשר צורפה לדוח התקופתי לשנת 2019 ואשר ניתן לגביה גילוי בסעיף 10.12.1.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי הקודמת שעל בסיסה הסתמך מעריך השווי ראה סעיף 10.12.1.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019 המובא בדוח זה בדרך של הפניה. עוד יצוין כי ההפחתה לתקופה כוללת גם הפחתה של כ-3 מיליון ש"ח שנרשמה כנגד גידול בנכס מיצוע הכנסות שכירות בנכס.

הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה והשפעות הצעדים שנקטה החברה אשר יאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת בין היתר בעקבות התמשכות הגל השני של משבר נגיף הקורונה והחמרתו אשר יוביל להחלטות ממשלה נוספות לרבות הגבלות חדשות על המשק. לאור האמור, יודגש כי כלל המידע הצופה פני עתיד (להלן: "מצפ"ע") המובא במסגרת דוח זה (לרבות המידע אודות משך הפרויקטים הצפוי, עלותם, ההכנסות (לרבות הכנסות מדמי ניהול) הרווחיות הצפויה מהם, בכלל תחומי פעילותה השונים של החברה) הינו כפוף, בנוסף להסתייגויות המפורטות בכל פסקאות המצפ"ע שפורטו בדוח זה לעיל ולהלן, להשפעות מגפת הקורונה על תחומי פעילותה השונים של החברה. המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה (וזאת עקב העובדה שמשרדי הממשלה והעיריות השונים עובדים במתכונת חירום); להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי הגלם וכוח האדם – בד"כ עובדים מהשטחים - הנדרשים לבניית הפרויקטים השונים); להתארכות הליכי המכירה (עקב פגיעה בביקושים) וירידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה הריאלית והן בשל הירידות בשווקים); לאפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה (לחברה תשקיף מדף בתוקף); לפגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול

החברה (לבדה או יחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) עקב עליית ברמת הסיכון במשק; לפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה; לעלייה בשער הרובל (לחברה פרויקט ברוסיה המושפע משער הרובל); השפעה על תחום המלונאות של החברה (אשר נמצא בתחילת דרכו) ועוד.

5.א. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכמה לסך של כ-192 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-122.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 – עלייה של כ-69.6 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות השוטפת הסתכם לסך של כ-50 מיליון ש"ח:

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מירידה במלאי מקרקעין בסך של כ-42 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט רוטשילד), עלייה בשיעור הלוואות מאחרים בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-8 מיליון ש"ח, ומאידך עלייה בחייבים בגין מכירת מקרקעין בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח, עלייה בנכסי מיסים נדחים נטו בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח, ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-16 מיליון ש"ח, ירידה בזכאים בסך של כ-25 מיליון ש"ח, רווח נקי של כ-26 מיליון ש"ח, עליה במקדמות בגין מכירת מלאי בסך של כ-4 מיליון ש"ח ורווחי אקוויטי בסך של כ-10.6 מיליון ש"ח.

סך המזומנים ששימשו לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-54 מיליון ש"ח:

התזרים מפעילות השקעה נבע בעיקר מהחזר הלוואות מחברות מוחזקות כ-39.6 מיליון ש"ח (בעיקר מפרויקט דה וינצ'י), מהחזר מע"מ בגין רכישת נדל"ן להשקעה; ומנגד, שימש לרכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-30 מיליון ש"ח (חלקים נוספים במגדל צומת ערים והשקעות בפרויקט סי טאוור), לתשלום מקדמות על חשבון רכישת חברה כלולה בסך של כ-56 מיליון ש"ח ולרכישת רכוש קבוע ונכסים אחרים בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-72.9 מיליון ש"ח:

התזרים נבע בעיקר מהנפקת מניות של החברה בסך של כ-190 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"א בסך של כ-40.5 מיליון ש"ח. ובקיצו פרעון אג"ח בסך של כ-50 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-30.5 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-14 מיליון ש"ח, פירעון הלוואה משותפים באחד העם ובדה וינצ'י בסך של כ-17 מיליון ש"ח, חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-12.8 מיליון ש"ח ומדיבידנד ששולם בסך של כ-29 מיליון ש"ח.

6.א.

מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואה בפרויקט הרכבת, מידטאון ופרויקט סי טאוור, ראה להלן.
4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-688 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-839 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-5.7 מיליון ש"ח.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואות מהותיות של החברה² בנוסף לאגרת חוב סדרה ה' של החברה שתנאיה מפורטים בסעיף ד' להלן:

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2020
1.	בנק מקומי	685,000 (לפי 100%)	631,213 (לפי 100%) חלק החברה במאוחד (לפי 24.134%): 152,337	לא יחול שינוי שליטה בשותפים; לעניין זה לא יחול שינוי שליטה בחברת הצלחת השרון בע"מ (חברת בלוח) 100% של החברה המחזיקה	ל.ר

² הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 104-15: אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 14.2 לדוח ברנע 2018.

	הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינוי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2020
2.	בנק מקומי	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%	מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה	551,724	(א) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת מ- 20%.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.06.20 הוא כ-26.8% - תקין.
					(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ- 30%.	(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.20 הוא כ- 69.3% - תקין.
					(ג) סכום ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לפי מאזן מאוחד בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת בכל עת שהיא מ- 170 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגיו חודש נובמבר 2017.	(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.20 עומד על כ-851 מיליון ש"ח - תקין
					(ד) לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסוף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 35%.	(ד) לא חל שינוי כאמור
3.	בנק מקומי	חברות בנות המוחזקות בשיעור של 95%	186,000 אלפי ש"ח (לפי 100%)	165,069	(א) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך מאזן מאוחד לא יפחת מ- 20%.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.06.20 הוא כ-26.8% - תקין.
					(ב) שיעור ההון העצמי מסך המאזן בדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ-30%.	(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.20 הוא כ- 69.3% - תקין.
					(ג) ההון העצמי בדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ- 170 מיליון ש"ח.	(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.20 עומד על כ-851 מיליון ש"ח - תקין
4.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 81% המוחזקה בפרויקט מידטאון	270 מיליון ש"ח (לפי 100%)	270,000	(א) התנאים המפורטים בס"ק 2 בטבלה זו לעיל.	(א) ראה סעיף 2 לעיל.
					(ב) התחייבות להכנסה התפעולית נטו (NOI)³ מהסכמי מאשרים - החל מיום 1.10.2019 ועד ליום 28.2.2021 - 20 מיליון ש"ח;	(ב) תפעולית נטו ליום 30.06.20 הייתה מעל 22 מיליון ש"ח - תקין.
					(ג) התחייבות לעמידה ביחס LTV (Loan To value) - בכל התקופה שהחל מיום 8.3.2020 ועד לפירעון מלוא האשראי הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על 70% משווי הנכס, כפי שישתקף בדוחות שמאי שיומצאו לבנק כאמור (לא כולל מע"מ)	(ג) יחס ה-LTV ליום 30.6.20 עומד על כ-59% - תקין

³ "NOI" לעניין זה משמעו - ההכנסות וההקבולים המגיעים ללקוחות מהשכרת יחידות ושטחים בנכס, בניכוי הוצאות הפעלה, הוצאות הנהלה והוצאות כלליות בגין הנכס, ללא פחת, בחישוב שנתי.

7. א. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד על תאגיד מדווח, שתעודות התחייבות שהנפיק הוחזקו בידי הציבור בתאריך פרסום הדוח הכספי ואשר קיימים בנתוניו הכספיים סימני אזהרה שמפורטים בתקנה האמורה, לפרסם פירוט של התחייבויותיו ושל המקורות הכספיים מהם הוא צופה פירעון של התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי") במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי. יודגש, כי בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 בדבר הגילוי נדרש בדוח תזרים מזומנים חזוי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוסס על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9ג' לתקנות הדוחות.

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.06.2020 (במיליון ש"ח)		דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.06.2020 (במיליון ש"ח)	
174	329	הון חוזר	הון חוזר
124	218	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	
(18)	50	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	

נכון ליום 30 ביוני 2020, לחברה תזרים מזומנים שלילי במידע כספי נפרד (סולו) של החברה ולפיכך מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הנפרדים של החברה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה, לאור ההון החוזר החיובי (הון בדוחות הנפרדים והון בדוחות המאוחדים) ולאור סקירה של הנהלת החברה של הפרויקטים של החברה והרווחים הצפויים לחברה (לרבות מדמי ניהול) מהפרויקטים השונים. בנוסף קבע דירקטוריון החברה כי לחברה זמינות ונגישות למקורות אשראי ומימון ובכלל זה הלוואות מבנקים, גיוס אפשרי נוסף של אגרות חוב (בין בדרך של הנפקה חדשה ו/או בין בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') ו- (סדרה ו')) והלוואות מאחרים. בנוסף לחברה יכולת מימוש נכסי נדל"ן בעת הצורך. יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים והתמורות הצפויות לנבוע מכך, להערכת דירקטוריון החברה (כשאינן כל ודאות לכך) לא אמורה להיות בעיית נזילות כאמור. האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת המצפ"ע הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב משבר הקורונה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

ב. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

בהמשך לאמור בסעיף 7 (תקנה 21) לדוח פרטים נוספים אשר צורף בחלק ד' לדוח תקופתי 2019 בקשר עם כוונת החברה להביא לדיון ואישור מענקים לנושאי משרה (שאינם יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה) וזאת לאחר אישור מדיניות התגמול החדשה של החברה במוסדות החברה, ביום 16 ביוני 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מענקים לנושאי המשרה המפורטים להלן בגין שנת 2019: (א) מענק בגובה 10 משכורות לגב' מירב סגל, המכהנת כמשנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות, היינו בסך כולל של 770 אלפי ש"ח; (ב) מענק בגובה 5 משכורות למר נועם גרייף, המכהן כסמנכ"ל הנדסה, היינו בסך של 225 אלפי ש"ח; (ג) מענק בגובה 5 משכורות למר גיא קנדה, המכהן כסמנכ"ל כספים, היינו בסך של 253.5 אלפי ש"ח. **המענקים לנושאי המשרה כמפורט לעיל תואמים את מדיניות התגמול שהייתה בתוקף עד ליום 4 במרץ 2020 ותואמים את מדיניות התגמול החדשה אשר אושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 10 במאי 2020 ועל ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 15 ביוני 2020.**

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

2. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

ג. גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

ג.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.06.2020:

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')
שווי נקוב במועד ההנפקה	163,354,000 ש"ח ע.נ שהונפקו במועד ההנפקה (פברואר 2017)	196,587,000 ש"ח ע.נ שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)
שווי נקוב ליום 30.06.2020	129,999,350 ₪	196,587,000 ₪
סכום הריבית שנצברה	1,490,897 ₪	759,418 ₪
יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.06.2020	129,363,224 ₪	195,188,021 ₪
שווי בבורסה ליום 30.06.2020	126,801,365 ₪	185,774,715 ₪
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%
התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.6.2020	אין	אין
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במרץ של כל אחד מהשנים 2019-2023, כדלקמן: ביום 31.3.2019 שולם 10% מסכום הקרן בכל אחד מהשנים 2020-2022 שולם 25% מסכום הקרן הכולל. ביום 31.3.2023 שולם 15% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 שולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 שולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 שולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 שולם 10% מסכום הקרן הכולל.
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במרץ ו-30 לספטמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בספטמבר 2017 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במרץ 2023.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין הצמדה.	אין הצמדה.
האם ניתנות להמרה	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	כן	כן
החברה המדרגת	---	---
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	---	---
פרטים בדבר הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: רוי"ח יוסי רזניק, דוא"ל: trust@rpn.co.il.	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il.

ג.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 30 ביוני 2020 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות לתיחום פעילות לפיה פעילותה של החברה יהיה בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד (להלן: "ההתחייבות לתיחום פעילות"). לפרטים אודות שיווק יחידות דיור בלונדון על ידי החברה וויתור הנאמן בהתאם לסעיף 25.1 לשטר הנאמנות של אג"ח ה' ראה דוח מיידי מיום 23 ביולי 2018 (מס' אסמכתא 069340-01-2018) המובא בדוח זה בדרך של הפנייה. יובהר כי אין בהתחייבות לתיחום פעילות כדי לגרוע מהמשך פעילותה הנוכחית של החברה ברוסיה ובפולין.

לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') ראה להלן:

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2020		אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח
					בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	ללא IFRS 15	
אגרות חוב (סדרה 'ה')	החברה (פברואר ויוני 2017)	199,900	129,999	• יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 30%. • ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ה'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין). החברה התחייבה כי החל מהמועד בו הדוחות הכספיים ייערכו לפי תקן דיווח IFRS-15, החברה תכלול גילוי נוסף בדבר עמידתה באמות המידה על בסיס הנתונים הכספיים תחת ההנחה שהתקן טרם הוחל.	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 851 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל: כ- 1,229 מיליון ש"ח לפיכך הינו כ- 69.3% (לא יורד משיעור של 30%).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 851 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל: כ- 1,229 מיליון ש"ח לפיכך הינו כ- 69.3% (לא יורד משיעור של 30%).	ליום 30.06.20 סך ההון העצמי של החברה בהנחה שתקן IFRS 15 טרם הוחל זהה להון העצמי לאחר אימוץ תקן 15 IFRS
אגרות חוב (סדרה 'ו')	החברה (יוני 2019)	196,587	196,587	• יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. • ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 851 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל: כ- 1,229 מיליון ש"ח לפיכך הינו כ- 69.3% (לא יורד משיעור של 30%).	ל.ר.	ל.ר.

תאריך החתימה על הדוח:

18 באוגוסט 2020

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2019 (להלן: "דוח ברנע 2019"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים במטבע הפעילות				
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)				
168.7	168.7	168.7	168.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39	39.3	39.3	39.3	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)
(10.3)	(16.4)	(18.4)	(18.7)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
197.4	191.6	189.6	189.3	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיועור השלמה				
0	0	0	0	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
44	17	3	---	היחידות הנמכרות (מגורים) ¹
112	61	25	---	היחידות הנמכרות (משרדים) ²
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):				
584	590	610	---	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
590	590	611.6	---	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
577	594	597	597	היחידות הנמכרות מגורים
112	173	198	198	היחידות הנמכרות משרדים
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):				
1,088,448	1,089,713	1,089,827	1,089,827	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*
374,698	420,454	436,758	436,758	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
72%	74%	75%	75%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
10%	15%	18%	18%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:				
223	206	203	203	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)
1,008	947	922	922	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (#)

¹ "היחידות הנמכרות מגורים" - הזכויות העתידיות לרכיב הקרקע של יחידת דיור ממוצעת במקרקעין (ככל שתהיינה) לאחר אישור שינוי היעוד המוצע כאמור בסעיף 6.3.3.2 לדוח ברנע 2019. מסך החוזים המצטבר של הרבעון הראשון נוכח ההסכמים שבוטלו במהלך הרבעון הראשון.

² "היחידות הנמכרות משרדים" - יחידות קרקע בשטח של 27.78 כ"א, שכל אחת מהן עתידה להצמיח, על פי תחזיות החברה ביחס לשינוי היעוד כמתואר בס"ק 6.3.3.2 לדוח ברנע 2019, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 250 מ"ר ברוטו.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		
		רבעון 1	רבעון 2	
	נתונים כספיים באלפי ש"ח			
121,983	114,502	111,882	111,882	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) ³
***	***	***	***	***
מגורים: 0 משרדים: 1	מגורים: 2 משרדים: 24	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
מגורים: -- משרדים: 590	מגורים: 690 משרדים: 710.8	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)

2. פרויקט ביזנס וילאג', נתניה א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2018*	שנת 2019	שנת 2020		פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%
		רבעון 1	רבעון 2	
	נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)			
-	134	134	134	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	8	9	9	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
-	1.2	1.2	1.2	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	(26)	(29.5)	(29.8)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
-	117.2	114.7	114.4	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה				
-	-	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

* עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2019.

לעניין אופן שיווק הפרויקט ודמי הניהול בפרויקט ראה סעיף 6.3.4.4 לדוח ברנע לשנת 2019.

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%				
שנת 2018*	שנת 2019	שנת 2020		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
<u>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</u>				
-	84	6	1	היחידות הנמכרות ⁴
<u>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):</u>				
-	878	800	970	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)
<u>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</u>				
-	84	90	91	היחידות הנמכרות
<u>שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):</u>				
-	74,330	79,130	80,100	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
-	20%	21%	21%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות הנמכרות (%)
<u>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</u>				
-	348	342	341	יחידות שטרם נמכרו הנמכרות (#)
-	115,150 (*)	113,918	113,039	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)**

3 כאמור, החברה טרם רשמה הכנסות בגין יחידות הנמכרות מגורים.

4 "היחידות הנמכרות" – יחידת קרקע בשטח של 125 מ"ר כל אחת.

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%				
שנת 2018*	שנת 2019	שנת 2020		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
***	***	***	***	***
ל.ר.	5	1	1	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
ל.ר.	960	970	1,000	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)

(*) סווג מחדש
* עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2019.

לעניין צורת שיווק הפרויקט ודמי הניהול בפרויקט ראה בסעיף 6.3.4.4 לדוח ברנע לשנת 2019.

3. פרויקט אחד העם בתל אביב

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		פרויקט אחד העם בתל אביב נתונים לפי 100% חלק החברה 95%
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים במטבע הפעילות				
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)				
77	77	77	77	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4.6	4.6	4.6	4.6	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
1.3	1.4	1.7	2	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
11	14	15	16	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
-	-	-	-	עלויות אחרות
93.9	97	98.3	99.6	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה				
ל.ר.	2.2	2.2	2.2	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	121.6	121.6	121.6	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	10.7	10.7	10.7	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	30/6/2023	30/6/2023	30/6/2023	מועד השלמה צפוי

לעניין צורת שיווק הפרויקט ודמי הניהול בפרויקט ראה בסעיף 8.9.4 לדוח ברנע לשנת 2019.

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%	
		רבעון 1	רבעון 2	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6	5	--	2	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לא כולל מע"מ)
363	306	--	153	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
59	58	--	58	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לא כולל מע"מ)
33	38	38	37	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
1,879	2,184	2,184	2,156	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
60	60	60	60	יחידות דיור (מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר
277,800	277,800	277,800	277,000	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לא כולל מע"מ)
112,934	130,823	130,823	130,454	יחידות דיור (מ"ר)	
48%	55%	55%	54%	יחידות דיור (מ"ר)	
36	31	31	32	יחידות דיור (מ"ר)	
3,229	2,924	2,924	2,953	יחידות דיור (מ"ר)	
309	309	309	309	יחידות דיור (מ"ר)	
49,024	43,619	44,160	45,816	יחידות דיור (מ"ר)	
2	---	1	2	יחידות דיור (מ"ר)	
49	---	66	59	יחידות דיור (מ"ר)	

לעניין צורת שיווק הפרויקט ודמי הניהול בפרויקט ראה בסעיף 8.9.4 לדוח ברנע לשנת 2019.

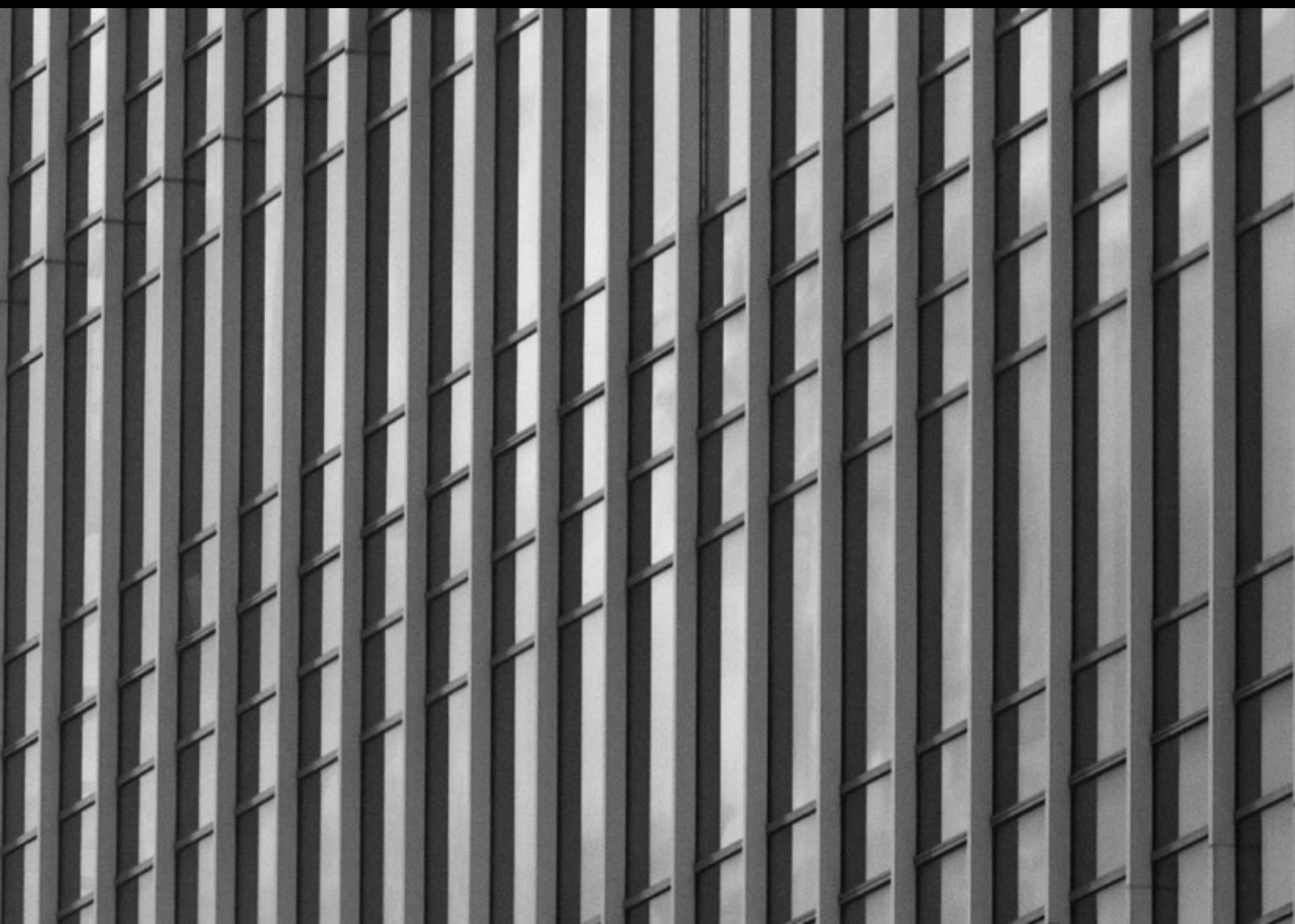
עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות שהושקעו (אלפי רובל)				
2,578,535	2,547,324	2,578,535	2,578,535	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
914,712	381,651	914,712	914,712	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
				סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
5,066,753	5,841,446	5,066,753	5,066,753	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו בדוחות חברת הבת מורגל, לעניין דרך היוון עלויות מימון בדוחותיה המאוחדים של החברה ראה באור 2 בדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018)
8,560,000	8,770,421	8,770,421	8,770,421	סה"כ עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)
461,819	489,625	402,233	434,563	סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה באלפי ש"ח)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁵				
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מועד השלמה צפוי

⁵ נכון למועד דוח זה, ולאור היקף העצום של הפרויקט, ולאור אי הודאות הקיימת ברוסיה לא ידוע לחברה מה סדר גודל העלויות שטרם הושקעו וכן שיעור ההשלמה.

חלק ב'

דוחות כספיים



ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2020**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-14

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

15-37

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן – "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חלק מההשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר עודף ההתחייבויות על הנכסים בהן הינה כ-45,625 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה להפסד של כ-8,735 אלפי ש"ח ורווח של כ-7,971 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 18 באוגוסט, 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
122,441	199,892	192,012
-	303	-
1,055	972	886
81,036	87,720	67,143
120,967	83,331	87,493
1,062,066	966,003	1,033,757
3,561	3,561	6,356
<u>1,391,126</u>	<u>1,341,782</u>	<u>1,387,647</u>
431,208	378,334	443,878
1,078,322	985,354	1,106,414
5,795	512	8
86,725	17,470	101,990
-	-	102,008
6,192	6,543	14,650
7,416	3,251	10,915
3,871	3,469	11,126
1,093	1,093	1,093
<u>1,620,622</u>	<u>1,396,026</u>	<u>1,792,082</u>
<u>3,011,748</u>	<u>2,737,808</u>	<u>3,179,729</u>

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 מזומן מוגבל בשימוש
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי מקרקעין
 מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים
 השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
 נדל"ן להשקעה
 מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
 רכוש קבוע
 נכסי זכות שימוש
 חייבים ויתרות חובה
 נכסי מסים נדחים
 חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
 נכסים אחרים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
463,108	452,402	436,461
49,556	49,485	63,782
156,506	21,645	166,968
-	-	2,461
5,745	12,498	5,693
55,583	24,469	31,137
19,879	26,322	19,329
318,050	306,193	321,997
28,567	39,517	11,177
1,096,994	932,531	1,059,005
450,700	457,059	461,865
99,419	87,374	83,097
323,700	323,210	260,010
-	-	104,238
781	781	781
169	169	169
47,514	26,216	44,177
922,283	894,809	954,337
(*) 2,419	(*) 2,419	2,665
(*) 314,850	(*) 314,850	504,752
659	659	659
30,491	30,491	30,491
402,559	338,993	389,028
(73,575)	(73,924)	(73,021)
77	4,746	(3,544)
677,480	618,234	851,030
314,991	292,234	315,357
992,471	910,468	1,166,387
3,011,748	2,737,808	3,179,729

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
 ספקים
 זכאים ויתרות זכות
 מס הכנסה
 מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
 הלוואות מאחרים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 הלוואות מאחרים
 אגרות חוב
 התחייבות בגין חכירה
 התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
 התחייבויות לא שוטפות אחרות
 מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות של החברה

הון מניות
 פרמיה על מניות
 תקבולים על חשבון כתבי אופציה
 קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
 עודפים
 קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
 קרנות הון אחרות

זכויות שאין מקנות שליטה

סה"כ הון

(*) סווג מחדש

18 באוגוסט, 2020

גיא קנדה סמנכ"ל כספים	ברק רוזן סמנכ"ל ודירקטור	אסף טוכמאיר יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	-----------------------------	---------------------------------	----------------------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
15,156	3,265	5,485	4,554	10,687	הכנסות:
178,431	37,073	11,403	89,828	47,296	השכרת נדל"ן להשקעה
12,408	9,403	-	9,403	24,527	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
13,856	3,748	3,554	7,569	7,243	הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
1,628	-	1,064	-	1,905	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
1,635	-	3,522	-	4,135	הכנסות מדמי ניהול
16,273	1,910	1,323	8,540	4,941	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
98,921	22,598	3,432	53,046	3,432	הכנסות שיווק ותיאור
382	-	60	-	60	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
338,690	77,997	29,843	172,940	104,226	הכנסות אחרות
					סה"כ הכנסות
8,545	1,992	2,764	2,407	5,380	הוצאות ועלויות:
74,062	18,131	4,141	45,091	16,768	עלות השכירות
12,485	8,864	655	9,014	27,536	עלות מכירת מלאי מקרקעין
1,743	-	3,411	-	4,543	עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
17,308	571	5,614	1,704	11,400	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
32,604	5,711	5,098	12,877	11,733	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
27,579	7,755	3,449	13,031	9,879	הוצאות הנהלה וכלליות
174,326	43,024	25,132	84,124	87,239	הוצאות שיווק ומכירה
					סה"כ הוצאות ועלויות
164,364	34,973	4,711	88,816	16,987	רווח תפעולי
13,197	2,595	3,562	5,566	6,206	הכנסות מימון
(35,413)	(6,497)	(9,349)	(18,351)	(18,538)	הוצאות מימון
142,148	31,071	(1,076)	76,031	4,655	רווח (הפסד) לאחר מימון
63,399	(1,963)	23,873	1,935	20,364	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
205,547	29,108	22,797	77,966	25,019	רווח לפני מסים על ההכנסה
(44,801)	(5,620)	(1,860)	(16,590)	1,354	מס על ההכנסה
160,746	23,488	20,937	61,376	26,373	רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו
(1,032)	252	764	(1,413)	1,743	בעתיד לרווח או הפסד:
					הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
					רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו
					בעתיד לרווח או הפסד:
(9,535)	-	(1,483)	-	1,017	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של
					התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח
					או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו
150,179	23,740	20,218	59,963	29,133	סה"כ רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

114,986	17,244	12,723	41,420	15,469
45,760	6,244	8,214	19,956	10,904
<u>160,746</u>	<u>23,488</u>	<u>20,937</u>	<u>61,376</u>	<u>26,373</u>

רווח נקי מיוחס ל:
 בעלי מניות החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

109,450	17,193	12,522	40,204	14,738
40,729	6,547	7,696	19,759	14,395
<u>150,179</u>	<u>23,740</u>	<u>20,218</u>	<u>59,963</u>	<u>29,133</u>

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
 בעלי מניות החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של
 החברה (בש"ח):**

0.4754	0.0713	0.0477	0.1716	0.0581
--------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי בסיסי:
 רווח נקי בסיסי למניה

0.4724	0.0709	0.0475	0.1703	0.0577
--------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי מדולל:
 רווח נקי מדולל למניה

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
 בחישוב הרווח למניה:**

241,868	241,868	266,474	241,443	266,474
<u>243,393</u>	<u>243,272</u>	<u>268,088</u>	<u>243,199</u>	<u>268,147</u>

בסיסי

מדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאין מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	77	(73,575)	677,480	314,991	992,471
-	-	-	-	-	-	15,469	10,904	26,373
-	-	-	-	-	554	-	1,189	1,743
-	-	-	-	(1,285)	-	(1,285)	2,302	1,017
-	-	-	-	(1,285)	554	14,738	14,395	29,133
246	189,902	-	-	-	-	190,148	-	190,148
-	-	-	-	-	-	(29,000)	-	(29,000)
-	-	-	-	(2,336)	-	(2,336)	(308)	(2,644)
-	-	-	-	-	-	-	(13,721)	(13,721)
2,665	504,752	659	30,491	(3,544)	(73,021)	851,030	315,357	1,166,387

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

רווח לתקופה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ נטו
ממס
רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של
התחייבות פנינסית שיועדה בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים
בסיכון אשראי נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות

דיבידנד שחולק

רכישת בעלי זכויות שאין מקנות שליטה
בחברה מאוחדת- ראה באור 5 ד'.

חלוקות לזכויות שאין מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2020

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	אופציה כתבי	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,411 (*)	313,727 (*)	659	30,491	11,493	(72,708)	322,573	608,646	222,944	831,590
-	-	-	-	-	-	41,420	41,420	19,956	61,376
-	-	-	-	-	(1,216)	-	(1,216)	(197)	(1,413)
-	-	-	-	-	(1,216)	41,420	40,204	19,759	59,963
8 (*)	1,123 (*)	-	-	(440)	-	-	691	-	691
-	-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	17,570	17,570
-	-	-	-	(6,307)	-	-	(6,307)	(17,081)	(23,388)
-	-	-	-	-	-	-	-	67,892	67,892
-	-	-	-	-	-	-	-	(18,850)	(18,850)
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	4,746	(73,924)	338,993	618,234	292,234	910,468

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

רווח לתקופה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

מימוש אופציות

דיבידנד שחולק

רכישת נכסים וחברות מאוחדות -
ראה ביאור 5ג'

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת - ראה ביאור 5ד'

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2019

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,665	504,752	659	30,491	(2,061)	(74,303)	405,305	318,313	1,185,821
-	-	-	-	-	-	12,723	8,214	20,937
-	-	-	-	-	1,282	-	(518)	764
-	-	-	-	(1,483)	-	-	-	(1,483)
-	-	-	-	(1,483)	1,282	12,723	7,696	20,218
-	-	-	-	-	-	(29,000)	-	(29,000)
-	-	-	-	-	-	-	(10,652)	(10,652)
2,665	504,752	659	30,491	(3,544)	(73,021)	389,028	315,357	1,166,387

יתרה ליום 1 באפריל, 2020

רווח לתקופה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ נטו
ממס
הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של
התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים
בסיכון אשראי נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד שחולק

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יטרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
(*) 2,411	313,727 (*)	659	30,491	11,493	(73,873)	321,749	606,657	306,424	913,081
-	-	-	-	-	-	17,244	17,244	6,244	23,488
-	-	-	-	-	(51)	-	(51)	303	252
-	-	-	-	-	(51)	17,244	17,193	6,547	23,740
8 (*)	1,123 (*)	-	-	(440)	-	-	691	-	691
-	-	-	-	(6,307)	-	-	(6,307)	(17,081)	(23,388)
-	-	-	-	-	-	-	-	2,403	2,403
-	-	-	-	-	-	-	-	(6,059)	(6,059)
(*) 2,419	314,850 (*)	659	30,491	4,746	(73,924)	338,993	618,234	292,234	910,468

יתרה ליום 1 באפריל, 2019

רווח לתקופה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

מימוש אופציות

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת - ראה ביאור 5ד'

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2019

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,411 (*)	313,727 (*)	659	30,491	11,493	(72,708)	322,573	608,646	222,944	831,590
-	-	-	-	-	-	114,986	114,986	45,760	160,746
-	-	-	-	-	(867)	-	(867)	(165)	(1,032)
-	-	-	-	(4,669)	-	-	(4,669)	(4,866)	(9,535)
-	-	-	-	(4,669)	(867)	114,986	109,450	40,729	150,179
8 (*)	1,123 (*)	-	-	(440)	-	-	691	-	691
-	-	-	-	-	-	(35,000)	(35,000)	-	(35,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	17,570	17,570
-	-	-	-	(6,307)	-	-	(6,307)	(17,081)	(23,388)
-	-	-	-	-	-	-	-	89,661	89,661
-	-	-	-	-	-	-	-	(38,832)	(38,832)
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	77	(73,575)	402,559	677,480	314,991	992,471

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

רווח לשנה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ נטו ממס
הפסד בגין שינויים בשווי ההון של התחייבות
פיננסית שיועדה בשווי הון דרך רווח או
הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

מימוש אופציות

דיבידנד שחולק

רכישת נכסים וחברות מאוחדות (ראה ביאור
ג'15)

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת (ראה ביאור ג'15)

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות)
שנבעו מפעילות שוטפת (נספח א')

(183,907)	497	36,261	(121,700)	50,651
-----------	-----	--------	-----------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות לחברות כלולות
החזר הלוואות מחברות כלולות
רכישת נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
בהקמה)
רכישת נכסים וחברות מאוחדות - ראה נספח ד'
תשלום מקדמות ע"ח רכישת חברה כלולה
הלוואות לשוכרים, נטו
מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים אחרים
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הגון דרך רווח
והפסד, נטו
שינוי במזומן מוגבל בשימוש

(17,563)	(9,883)	(90)	(10,883)	(1,869)
106,722	-	10,077	84,293	39,577
(170,798)	(15,854)	(11,693)	(36,633)	(30,274)
(33,352)	-	-	(33,352)	-
-	-	(55,981)	-	(55,981)
(4,672)	130	(1,231)	(4,870)	(2,356)
3,647	-	202	15,135	11,050
(4,277)	(552)	(5,965)	(601)	(14,152)
(572)	(125)	-	(572)	-
(5,795)	-	-	-	(2)
(175)	(13)	(10)	(13)	(10)
85	(126)	-	(218)	-

מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) השקעה

(126,750)	(26,423)	(64,691)	12,286	(54,017)
-----------	----------	----------	--------	----------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

65,338	(24,476)	9,728	55,274	(30,591)
193,847	193,847	-	193,847	-
(19,999)	-	-	(19,999)	(49,999)
-	-	-	-	190,148
691	691	-	691	-
(7,029)	-	(586)	(2,714)	(881)
(25,437)	(5,407)	(10,066)	(12,115)	(12,840)
1,401	262		933	
(35,000)	(25,000)	(29,000)	(25,000)	(29,000)
(71,105)	-	(8,262)	(62,105)	(17,262)
-	-	(129)	-	(129)
-	-	-	-	(2,644)
89,661	2,403	-	67,892	-
164,179	9,152	29,278	19,961	40,507
(24,865)	(4,458)	(6,684)	(8,879)	(14,368)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
הנפקת מניות של החברה
מימוש אופציות, נטו
חלוקת רווחים לשותפים
חלוקות לזכויות שאין מקנות שליטה
קבלת הלוואה מאחרים
דיבידנד ששולם
פירעון הלוואה לזמן ארוך לאחרים
פירעון התחייבות בגין חכירה
רכישת מניות מבעלי הזכויות שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאין מקנות שליטה
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) מימון**

331,682	147,014	(15,721)	207,786	72,941
(15)	310	21	89	(4)
21,010	121,398	(44,130)	98,461	69,571
101,431	78,494	236,142	101,431	122,441
122,441	199,892	192,012	199,892	192,012

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
160,746	23,488	20,937	61,376	26,373	רווח נקי
(75,758)	(861)	(10,776)	(7,916)	(10,654)	התאמות לסעיפי רווח והפסד:
9,000	-		9,000		רווחי חברות מוחזקות
(81,613)	(22,027)	2,201	(51,342)	7,987	דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
					ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
					הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים
(33)	(44)	(7)	(112)	179	פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
815	114	238	252	535	שערוך אגרות חוב
371	(34)	(2,779)	(542)	(567)	שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
1,222	304	576	600	1,057	פחת והפחתות רכוש קבוע
2,594	1,311	(742)	2,503	2,555	שערוך הלוואה מאחרים
		1,336		2,650	שערוך התחייבות בגין חכירה
17,910	825	1,117	777	(6,836)	מסים נדחים, נטו
(125,492)	(20,412)	(8,836)	(46,780)	(3,094)	
17,577	2,931	1,339	5,720	3,947	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(2,701)	1,790	20,153	9,775	16,322	עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
(30,854)	(10,520)	18,813	(37,136)	6,638	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,702)	1,299	(3,065)	4,052	(52)	ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין
					עליה (ירידה) בספקים
1,455	(19,300)	(10,636)	(23,216)	(24,997)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס
					הכנסה
83,585	27,513	3,482	64,323	41,758	ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי
66,360	3,713	30,086	23,518	43,616	מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
101,614	6,789	42,187	38,114	66,895	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(285,521)	(6,292)	(5,926)	(159,814)	(16,244)	(לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
					רכישות והשקעות בקרקעות
(183,907)	497	36,261	(121,700)	50,651	מזומנים נטו שנבעו מפעילות
					(ששמשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
46,551	4,615	11,520	22,508	23,930
33,341	9,383	199	11,884	6,607
612	89	234	246	565

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
ריבית

נספח ג' - רכישת אחזקות נוספות בחברה כלולה ומעבר לאיחוד מלא:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
32,502	-	-	32,502	-
(429,128)	-	-	(429,128)	-
(27,642)	-	-	(27,642)	-
(278)	-	-	(278)	-
60	-	-	60	-
270,000	-	-	270,000	-
30,680	-	-	30,680	-
72,885	-	-	72,885	-
17,570	-	-	17,570	-
(33,351)	-	-	(33,351)	-

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
רכוש קבוע
מסים נדחים
הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים
הלוואות מאחרים (לזכויות שאינן מקנות שליטה)
גרעית השקעה מהשקעות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	104,178
54,115	54,115	-	54,115	-

הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין
הכרה
רכישת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה
וההלוואה שלהן חברה מאוחדת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

חברת ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה" או "הקבוצה") עוסקת באמצעות חברות מאוחדות בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בתחום הנדל"ן בארץ ובחו"ל. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה, מוצג בביאור 8.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, פרט לתקנים חדשים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה או במועד ההכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח הביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח הביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח הביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו.

ליום 30 ביוני 2020 בחנה החברה, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2019. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, הכירה החברה בירידת ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-8 מיליון ש"ח.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתירות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד מחירים לצרכן ידוע (נקודות)	שער החליפין היציג של			
	הדולר	הירור	הרובל	
	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 רובל)	
100	3.466	3.8828	0.049	תאריך הדוחות הכספיים:
101.7	3.566	4.0616	0.056	ליום 30 ביוני 2020
101.09	3.456	3.8782	0.056	ליום 30 ביוני 2019
				ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:
(1.08)	0.29	0.12	(12.5)	ביום 30 ביוני 2020
1.5	(2.3)	(4.55)	(3.45)	ביום 30 ביוני 2019
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
(0.3)	(2.8)	(0.45)	(0.9)	ביום 30 ביוני 2020
1.6	(1.82)	(0.41)	-	ביום 30 ביוני 2019
				לשנה שהסתיימה:
0.11	(7.8)	(9.6)	3.7	ביום 31 בדצמבר 2019

ה. חכירות:

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החוכרים.

כהקלה מעשית, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 16 לתיק של חכירות של מלונות בעלות מאפיינים דומים מאחר והקבוצה מצפה באופן סביר כי ההשפעות על הדוחות הכספיים של יישום התקן לתיק לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר יישום תקן זה לחכירות הבודדות הכלולות בתיק.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. חכירות: (המשך)

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לוקחת בחשבון אופציות הארכה למועד תחילת החכירה ודאי באופן סביר שימושו על ידיה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החכור והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. ראה ביאור 7 בדבר שיעורי ההיוון ששימשו במועד היישום לראשונה.

שיעור הריבית התוספתי של החוכר מוגדר כשיעור הריבית שחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייר;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו. הפרשי שער בגין התחייבות חכירה הנקובה במטבע חוץ נזקפים להוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בעת התהוותם.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.
- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעת תשלומים אלה (לדוגמה, תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן) או כאשר חל שינוי בסכומים החזויים לעמוד לתשלום בהתאם לערבות לערך שייר. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי (אלא אם כן השינוי בתשלומי החכירה נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים, במקרה זה, נעשה שימוש בשיעור היוון מעודכן)
- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. חכירות: (המשך)

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. אם החכירה מעבירה לקבוצה בעלות על נכס הבסיס או אם העלות של נכס זכות השימוש משקפת מימוש של אופציית רכישה על ידי הקבוצה, נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כ- % מפידיון או מתפוקה), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחרות" בדוח על הרווח או הפסד/בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

(1) פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי הוגן:

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
181,209	180,913	130,854
194,919	194,530	195,188
<u>376,128</u>	<u>375,443</u>	<u>326,042</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם (א)
 אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (א)

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
186,803	183,995	126,801
205,040	195,958	185,775
<u>391,843</u>	<u>379,953</u>	<u>312,576</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם (א)
 אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (א)

(א) השינוי בערך בספרים וכן בשווי הוגן של אגרות החוב נובע מתשלומי קרן של אגרות החוב ומהנפקת אגרות חוב חדשות ואינו נובע משינויים משמעותיים בסיכון האשראי של החברה בתקופת הדיווח.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

א. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

• תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק"):

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי הוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה אינה מהותית.

ב. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

• תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

- נוספה הבהרה לסעיפים 69 ו-73 לתקן שמדגישה שעל מנת שניתן יהיה לסווג התחייבות כלא שוטפת, הזכות לדחות את הסילוק צריכה להתקיים לתום תקופת הדיווח.
- המילים "בלתי מותנית" הוסרו מסעיף 69 לתקן ונוספה פסקה חדשה שמבהירה שאם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר.
- הובהר כי בחינת סיווג ההתחייבות כלא שוטפת תבוצע בהתייחס לזכות שיש לישות ולא בהתאם לצפי שלה האם תממש זכות זו.
- נוספה הגדרה למונח "סילוק". בהתאם להגדרה, "לצורך סיווג התחייבות כשוטפת או כלא שוטפת, סילוק מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה מחיקת (extinguishment) ההתחייבות". העברה יכולה להיות מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הקצאה פרטית למשקיעים:

ביום 8 בינואר 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למנורה מבטחים החזקות בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה ול-10 משקיעים (להלן ביחד: "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה תקצה למנורה ולמשקיעים 11,613,420 מניות של החברה במחיר של 7.75 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-90 מיליון ש"ח.

ביום 9 בינואר 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיע פרטי בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה תקצה למשקיע 1,250,000 מניות של החברה במחיר של 8 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-10 מיליון ש"ח.

ביום 19 בפברואר 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיע בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה תקצה למשקיע 7,741,935 מניות של החברה במחיר של 8 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-60 מיליון ש"ח.

ב. הקצאה לבעלי המניות של החברה:

ביום 8 בינואר 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הקצאה של 4,000,000 מניות החברה המהוות כ-1.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-1.64% בדילול מלא), לבעלי השליטה בחברה, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה ולמר אברהם בן דודי אוהיון בתמורה למחיר למניה שהינו זהה למחיר למניה בהקצאה למנורה ולמשקיעים, היינו 7.75 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-31 מיליון ש"ח (להלן - "הקצאה פרטית לטוכמאיר, רוזן ואוהיון").

ביום 20 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את ההקצאה לטוכמאיר, רוזן ואוהיון. בסמוך לאחר מכן, הוקצו המניות כאמור כנגד קבלת התמורה.

ג. התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת מנרב פרויקטים בע"מ:

ביום 13 בפברואר 2020 ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("הרוכשת"), חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשרת) ועל ידי ראם פרויקטים, וכן ישראל קנדה ראם פרויקטים (ייעודית) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של הרוכשת (להלן: "חברת היעד"), התקשרו בהסכם מיזוג עם מנרב פרויקטים (להלן - "הסכם המיזוג").

כל המניות הרגילות של מנרב פרויקטים (לרבות מניות רגילות שתוקצינה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה (סדרה 2) של מנרב פרויקטים (להלן - "כתבי האופציה") בתקופה שבין מועד חתימת הסכם המיזוג למועד ההשלמה) תועברנה, במועד ההשלמה, כשהן חופשיות, לרוכשת, וזאת בתמורה כוללת של 596 מיליון ש"ח.

תוך פרקי הזמן הקבועים לכך בהסכם המיזוג, תפרסם מנרב פרויקטים לציבור הזמנות להציע הצעות בהליך תחרותי לרכישת זכויות מנרב פרויקטים במקרקעי אשדוד ריוויירה ובמקרקעי הגבעה הצרפתית בירושלים בתמורה למחירים מינימאליים שנקבעו בהסכם המיזוג ביחס לכל אחד מהנכסים. ככל שעד ליום 31 בדצמבר 2020, תוגש על ידי צד ג' הצעה מחייבת לרכישת זכויות מנרב פרויקטים במקרקעי אשדוד ריוויירה ו/או במקרקעי הגבעה הצרפתית בתמורה שלא תפחת מהמחיר המינימאלי הרלוונטי (כאשר אין כל ודאות ביחס לכך שתתקבל הצעה כזו או הצעה כלל), אזי בכפוף לתשלום בפועל של מלוא התמורה בגין הנכס הנמכר המדובר (תמורה אשר עליה להתקבל בידי מנרב פרויקטים לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד השלמת עסקת המיזוג), תשלם הרוכשת לבעלי המניות הזכאים תמורה נוספת. התמורה הנוספת ביחס לגבעה הצרפתית תהיה שווה ל-80% מההפרש בין תמורת המכירה של הנכס, ללא מע"מ, לבין מחיר המינימום הרלוונטי, וביחס לריוויירה תהיה שווה ל-50% מההפרש בין תמורת המכירה של הנכס, ללא מע"מ, בניכוי פקדון מס השבח שייקבע לגביו בהתאם להוראות הסכם המיזוג, לבין מחיר המינימום הרלוונטי (להלן - "התמורה הנוספת").

השלמת המיזוג וביצועו על פי הסכם המיזוג מותנית בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים, הכוללים, בין היתר, קבלת אישור הממונה על התחרות; קבלת אישור גורמים מממנים של מנרב פרויקטים והחברות המוחזקות על ידה; קבלת אישור בעלי מניות מנרב פרויקטים (אישור שהתקבל ביום 18 במאי 2020); ביטול ערבויות שהועמדו ע"י מנרב אחזקות בע"מ (להלן - "מנרב אחזקות"), בעלת השליטה במנרב פרויקטים, להבטחת התחייבויות מנרב פרויקטים וחברות המוחזקות על ידה; מימוש או פקיעת כל כתבי האופציה; העדר שינוי מהותי לרעה במנרב פרויקטים; השלמת מכירת הזכויות במט"ש בארבע שנים; ורכישת ביטוח מצגים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת מנרב פרויקטים בע"מ: (המשך)

בהתאם להסכם המיזוג, עד למועד ההשלמה, ייפרעו הלוואות הבעלים ויתר חובות מנרב פרויקטים כלפי מנרב אחזקות וכן יבוא לידי סיום ההסכמים הבין-חברתיים למעט אלו שפורטו בהסכם המיזוג.

בהסכם המיזוג קיימות הוראות מקובלות להסכמים מסוג זה, בין היתר, לגבי איסור שידול וניהול משא ומתן לעסקה נוגדת, ואופן ההתייחסות להצעת עסקה עדיפה הנוגדת את הסכם המיזוג, לרבות אפשרות לשינוי החלטת דירקטוריון מנרב פרויקטים לתמוך במיזוג ולבטל את הסכם המיזוג במקרה של הצעה עדיפה על פני תנאי הסכם המיזוג, בכפוף לחובת תשלום פיצוי לרוכשת.

הסכם המיזוג כולל מצגים מסוימים ביחס למנרב פרויקטים, כגון: התאגדות, דוחות כספיים, העדר שינוי מהותי לרעה כיוצ"ב; מגבלות בנוגע לפעילות מנרב פרויקטים במהלך תקופת הביניים; זכות להמשיך לעשות שימוש בשם מנרב ביחס לשלושה פרויקטים המפורטים בהסכם המיזוג.

כן כולל הסכם המיזוג הוראות בדבר רכישת פוליסת ביטוח לטובת הרוכשת, אשר תשפה את הרוכשת ככל שיתברר כי איזה ממצי מנרב פרויקטים המפורטים בהסכם המיזוג אינו נכון, שלם או מדויק (להלן: "ביטוח מצגים"). רכישת ביטוח המצגים הינה תנאי מתלה להשלמת המיזוג, אשר הרוכשת רשאית לוותר עליו.

לצד חתימת הסכם המיזוג, חתמה מנרב אחזקות על כתב התחייבות, הכולל את ההתחייבויות העיקריות הבאות: (א) לא לקדם ולא להציע כל הצעה לעסקת רכישה הנוגדת את העסקה; (ב) להצביע באסיפת בעלי מניות מנרב פרויקטים בעד אישור המיזוג, מכוח כל מניות מנרב פרויקטים המוחזקות על ידה; (ג) לא לשדל עובדים של מנרב פרויקטים עד לתום 48 חודשים ממועד ההשלמה (למעט מנכ"ל מנרב פרויקטים אשר העסקתו תבוא לידי סיום במועד ההשלמה); (ד) לא למכור את מניות מנרב פרויקטים המוחזקות על ידה על למועד ההשלמה; ו- (ה) לשפות את מנרב פרויקטים בגין הוצאות מסוימות המפורטות בהסכם המיזוג שתידרש לשלם. כמו כן, החברה, ראם פרויקטים וא.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ ערבות ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום, לקיום התחייבויות הרוכשת לתשלום תמורת המיזוג, לביטול ערבויות שהועמדו על ידי מנרב אחזקות בע"מ ולשיפוי מנרב אחזקות במקרה של מימוש איזה מהערבויות שהעמידה.

כן כולל הסכם המיזוג הוראות בדבר רכישת פוליסת ביטוח מסוג "Run-Off", עובר למועד ההשלמה, שתכסה את אחריותם של כל הדירקטורים ו/או נושאי המשרה במנרב פרויקטים ("הזכאים") לאחר מועד ההשלמה לתקופה של לפחות 7 שנים ממועד ההשלמה, בתנאים שאינם נופלים מתנאי הביטוח הקיים לזכאים נכון למועד חתימת הסכם המיזוג, ואשר לא תהא ניתנת לביטול או לצמצום.

ביום 6 במאי 2020, התקשרו הצדדים בתיקון להסכם המיזוג, הכולל בעיקר את השינויים שלהלן:

(1) שווי מנרב פרויקטים לצורך עסקת המיזוג (כולל התמורה הנוספת עקב מימוש כתבי האופציה (סדרה 2) שהנפיקה מנרב; להלן: "כתבי האופציה") הופחת לסך של 563 מיליון ש"ח חלף 596 מיליון ש"ח ("תמורת המיזוג"), כפוף להתאמות. תמורת המיזוג תשולם במלואה לבעלי מניות מנרב פרויקטים במועד השלמת המיזוג.

(2) מנרב אחזקות התחייבה להעמיד לרוכשת, או לחברה ולראם פרויקטים בחלקים שווים, 'הלוואת מוכר' בסך של 70,000,000 ש"ח, אשר תשמש לתשלום חלק מתמורת המיזוג ("הלוואת מנרב אחזקות ללווה"). הלוואות מנרב אחזקות ללווה תיפרע בתשלום אחד בתום 24 חודשים ממועד השלמה המיזוג, תישא ריבית בשיעור שלא יעלה על השיעור שנקבע בתיקון להסכם המיזוג ותיהיה בתנאים Bach to Back לתנאי ההלוואה שתיטול מנרב אחזקות מגוף מממן לצורך העמדת הלוואות מנרב אחזקות לרוכשת. הלוואות מנרב אחזקות ללווה תובטח בערבות, ביחד ולחוד, של החברה, ראם פרויקטים וא.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ ("ראם החזקות").

(3) מנגנון התמורה הנוספת, בגין מכירה מתוכננת של הפרויקטים במקרקעי אשדוד ריווריה ובמקרקעי הגבעה הצרפתית בירושלים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), כמפורט לעיל, התבטל. לפיכך המקרקעין הנ"ל לא יוצעו למכירה מכוח הסכם המיזוג, וכל עוד לא יוחלט אחרת, יישארו בבעלות מנרב פרויקטים.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת מנרב פרוייקטים בע"מ: (המשך)

(4) התנאי המתלה הנוגע לביטוח המצגים לטובת הרוכשת התבטל. מנגד, התווסף תנאי מתלה לטובת הרוכשת לפיו עד 4 ימי עסקים לפני מועד ההשלמה יתקבל אישור הארכת תקופת הפיתוח של מקרקעי "אשדוד ריווירה" לתקופה מינימלית שהוסכמה על הצדדים.

(5) המועד האחרון להשלמת המיזוג נדחה מיום 13 במאי 2020 ליום 15 ביולי 2020. בהתאם נדחה גם המועד האחרון להתקיימות חלק מהתנאים המתלים.

(6) בנוסף כולל התיקון להסכם המיזוג הצהרה של כל אחד מהצדדים ומנרב אחזקות כי הוא מוותר בשמו בשם כל מי מטעמו, באופן מלא, סופי, מוחלט ובלתי מותנה, על כל הטענות, הדרישות והתביעות בכל הנוגע למחלוקות שהתגלו בין הצדדים בנוגע להסכם המיזוג וכי התיקון להסכם המיזוג, מהווה סילוק מלא, סופי ומוחלט של כל טענותיו, דרישותיו ותביעותיו בכל הנוגע למחלוקות בנוגע להסכם המיזוג כאמור.

החברה מימנה את הרכישה באמצעות הלוואת מנרב אחזקות ללווה (בסך של 70 מיליון ש"ח), אשראי בנקאי (בסך של כ-393 מיליון ש"ח) והיתרה באמצעות הון עצמי שיועמד לה על ידי בעלי מניותיה.

ביום 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של מנרב פרוייקטים את הסכם המיזוג.

הסכם מייסדים: כאמור לעיל, הרוכשת, אשר תחזיק במניות מנרב פרוייקטים הינה חברה המוחזקת בחלקים שווים (50%;50%) על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה ועל ידי ראם פרוייקטים, אשר התקשרו בהסכם המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות הרוכשת ומנרב פרוייקטים (להלן - "הסכם המייסדים"). בהתאם להוראות הסכם המייסדים כל עוד החברה וראם פרוייקטים מחזיקות, כל אחת, 50% מהון הרוכשת כל החלטה ביחס לרוכשת תתקבל בהסכמה משותפת. כל עוד כל אחת מבין החברה ו/או ראם פרוייקטים מחזיקה בלפחות 37% מזכויות ההצבעה ברוכשת, תעמוד לחברה ו/או לראם פרוייקטים ו/או לשתייהן (מי מביניהן שמחזיקה ב-37% כאמור, ואם שתיהן מחזיקות כל אחת בנפרד, אז לשתייהן) זכות וטו ביחס להחלטות בעניינים מהותיים המפורטים בהסכם המייסדים; בנוסף, כולל הסכם המייסדים התחייבות של כל אחת מהחברה וראם פרוייקטים לפעול להוצאתו לפועל של הסכם המיזוג והתקיימות התנאים התלויים בכל אחת מהן.

ד. פירוק מרצון של חברת פי גלילות:

בהמשך לאמור בביאור 15 ח' בדוחות השנתיים לשנת 2019, ביום 30 במרץ 2020 התקשרו בעלי המניות בפי גלילות בהסכם פירוק (להלן - "ההסכם") לפיו זכויות החכירה במקרקעין המוחזקים על ידי פי גלילות, כ-163 דונם שבמתחם פי גלילות (להלן "המקרקעין"), תועברנה לבעלי המניות בפי גלילות בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, בתנאים המפורטים להלן.

במהלך תקופת הדוח בעלי המניות בפי גלילות העמידו למפרק סכומים בגובה הסכומים המקסימאליים שצפויים להידרש מפי גלילות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה והדרושים לפי גלילות לצורך פירוקה בהתאם לדוח חשיפות שהוכן על ידי המפרק (להלן - "דו"ח החשיפות"). בהתאם לחלקם היחסי בשווי המקרקעין (לחוד ולא ביחד ולחוד).

חלקה של פינת גלילות בסכום האמור מסתכם לסך של כ-76 מיליון ש"ח (חלק החברה בשרשור סופי מסתכם לסך של כ-21 מיליון ש"ח), סכום זה נובע בעיקר מסך של כ-49 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה שמומן במלואו מהמימון הבנקאי.

בעלי המניות חתמו על: הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") והסכם לניהול משותף של הסכמי שכירות קיימים ועתידיים הקיימים על המקרקעין. ככל שיתקבלו סכומים כהחזר או ככל שחלק מהחשיפות שהוגדרו יסגרו בסכום הנמוך מהסכום שנקב המפרק בדו"ח החשיפות תיוותרנה בתוקף עד למועד המוקדם מבין חיסול פי גלילות או 7 שנים או ככל ויוחלט אחרת על ידי ועדה שתורכב מהמפרק ונציגים של בעלי המניות ובכלל זה גם של פינת גלילות.

(1) ממועד העברת הזכויות במקרקעין לבעלי המניות יהיו בעלי המניות אחראים לפי חלקם היחסי לכל תשלום, הוצאה, מס, היטל וכיוצ"ב בקשר למקרקעין ו/או בגינם שעילתם לאחר מועד העברת הזכויות במקרקעין, ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה כספית מפי גלילות בכל הקשור למקרקעיו והזכויות בהם.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. פירוק מרצון של חברת פי גלילות: (המשך)

(2) בהתאם להסכם, חברות האם של בעלי המניות שאינם המדינה, עליהם נמנית החברה, יערבו, ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם לקיום כל התחייבויותיה של פינת גלילות כלפי פי גלילות, מדינת ישראל והמפרק.

ביום 3 במאי 2020 הועברו הזכויות במקרקעין מחברת פי גלילות לבעלי מניותיה ובהתבסס על הערכת שווי שבוצעה ע"י שמאי חיצוני נמדדו המקרקעין במועד העברת הזכויות לפי שווי הוגן. חלק החברה בתוצאות הצגת הקרקע בשווי הוגן נטו לאחר מס מסתכם לסך של כ-10 מיליון ש"ח ונכלל במסגרת סעיף חלק החברה ברווחי חברות כלולות.

כאמור, לאחר העברת הזכויות, חלק חברת פינת גלילות במקרקעין הינו כ-65 דונם המוחזקים ישירות על ידי פינת גלילות חלק אחזקה ישירה במניות פי גלילות, כאשר חלק שותפות אפטאון בשרשור סופי מסתכם לכ-18 דונם.

חברת פינת גלילות מימנה את כל הסכומים שהתחייבה להעביר לנאמן כמפורט לעיל (להלן - "הסכומים לתשלום"), באמצעות מימון בנקאי, ללא השקעת הון עצמי. עם העמדת המימון הבנקאי נותר בחברת פינת גלילות, לאחר ניכוי הסכומים לתשלום, יתרה בסך של כ-92 מיליון ש"ח שישמשו את חברת פינת גלילות לפירעון הלוואות בעלים כאשר שותפות אפטאון צפויה לקבל בגין פירעון הלוואות הבעלים כאמור סך של כ-26 מיליון ש"ח.

ה. העברת כלל נכסיה המניבים של החברה וריכוזם תחת חברת הבת:

ביום 22 באוקטובר 2019, אישר דירקטוריון החברה את איחוד הנכסים המניבים של החברה תחת חברת הבת פאנגאיה ישראל, המוחזקת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (100%) (להלן - "חברת הבת"), ובכפוף לאישור רשות המיסים לפרה-רולינג שהגישה החברה לרשויות המס בנוגע להעברת הנכסים. ביום 27 בנובמבר התקבל האישור מרשות המיסים ובמסגרתו נקבע כי חברת הבת תשלם מס רכישה של כ-0.5% בגין קבלת הנכסים.

ביום 27 בפברואר 2020 חתמה החברה על הסכמים להעברת הנכסים כאמור.

להלן פירוט הנכסים המניבים אשר יועברו לחברת הבת (בכפוף להתקיימות תנאי מתלה בחלק מההסכמים הנ"ל) בתמורה להקצאת מניות לחברה:

- מניות חברת ב.ו.ב. מדף 13 (להלן - "בוב 13") המחזיקה ב-37.5% ממניות חברת מידטאון. למועד העברת הנכסים מוחזקת בוב 13 ע"י החברה בשיעור אחזקה של 80%.
- מניות חברת ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ (להלן - "בוב 56") שעיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט סי טאואר בהרצליה פיתוח. למועד העברת הנכסים מוחזקת בוב 56 בשיעור אחזקה של 73.3% על ידי חברת בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.
- מלוא הזכויות המוחזקות במישרין על ידי החברה במקרקעין המצויים בהרצליה והידועים כמגרשים (בחלק) 4001, 1002 ו-4006.
- מלוא הזכויות המוחזקות במישרין ע"י החברה בבניין ברחוב האוזנר 3 בתל אביב.

ו. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה:

בהמשך לאמור בביאור 15 ה' בדוחות השנתיים לשנת 2019, בהתייחס לחתימה על הסכמי המכר של חלקות הגוש השני בפרויקט הכולל 7 חלקות שהוגדרו בביאור השנתי כ- "חלקות הגוש השני" ו-"הסכמי מכר הגוש השני" (בהתאמה), בתקופת הדיווח הועברה הבעלות בחלקה הראשונה (חלקה שמספרה 64) מתוך 7 חלקות הגוש השני (להלן: "חלקה 64") על שם הרוכש ובמקביל נרשמה משכנתא לטובת המוכר (מורגל) על אותה חלקה. לאחר תקופת הדיווח נמחקה המשכנתא הנ"ל לטובת מורגל בחלקה 64 ונרשמה במקומה משכנתא לטובת הבנק הרוסי SBERBANK, כתב האשראי שנערך על ידי הבנק הנ"ל נפתח והתשלום הראשון לפי כתב האשראי (מדובר בתשלום הראשון מבין 16 תשלומים רבעוניים) שולם כתשלום ראשון על חשבון התמורה עבור חלקה 64. כמו כן, לאחר תקופת הדיווח קיבל הרוכש (כהגדרתו בביאור השנתי) אישור איכלוס ביחס ל-1,500 דירות שנבנו בחלקת המגורים הראשונה בגוש הראשון של העסקה (חלקה 57).

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. אישור מדיניות תגמול

ביום 10 במאי 2020 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר אסף טוכמאיר, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כיו"ר דירקטוריון החברה (לעיל ולהלן: "**טוכמאיר**", "**הסכם הניהול עם טוכמאיר**" ו-"**חברת טוכמאיר**", בהתאמה), להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות טוכמאיר בלבד (להלן: "**שירותי יו"ר דירקטוריון**"). בהתאם להסכם הניהול עם טוכמאיר אשר יחול מיום 1 בינואר 2020, טוכמאיר יכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מינימלי של 75% ויהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע ותגמול שנתי משתנה כדלקמן: (**א**) **תגמול קבוע (עלות)** – החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 15.3.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-118 אלפי ש"ח; החל מיום 16.3.2020 ועד ליום 15.6.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-110 אלפי ש"ח; החל מיום 16.6.2020 ועד ליום 31.10.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-121 אלפי ש"ח; החל מיום 1.11.2020 ועד לתום תקופת ההסכם (3 שנים ממועד כניסתו לתוקף), היינו 31.12.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-173 אלפי ש"ח; (**ב**) **תגמול משתנה** – חברת טוכמאיר תהיה זכאית, בכפוף להתקיימות תנאי הסף הקבועים במדיניות התגמול של החברה (מבחן רווח ומבחן יכולת פירעון) וכן בעמידה ברווח מינימלי לפני מס של 50 מיליון ש"ח, למענק שנתי שייגזר משיעור מדורג מרווח לפני מס (כהגדרת המונח במדיניות התגמול של החברה) שייחשב באופן פרוגרסיבי. בכל מקרה, המענק השנתי של חברת טוכמאיר לא יעלה על סך של כ-3,245 אלפי ש"ח. בנוסף ההסכם כולל הוראות בדבר החזר הוצאות (לא נקבעה תקרה לעניין החזר ההוצאות), הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד.

ביום 10 במאי 2020 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "**רוזן**", "**הסכם הניהול עם רוזן**" ו-"**חברת רוזן**", בהתאמה), להעמדת שירותי מנכ"ל לחברה באמצעות רוזן בלבד (להלן: "**שירותי מנכ"ל חברה**"). בהתאם להסכם הניהול עם רוזן אשר יחול מיום 1 במרץ 2020, רוזן יכהן כמנכ"ל החברה בהיקף משרה מינימלי של 95% ויהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע ותגמול שנתי משתנה כדלקמן: (**א**) **תגמול קבוע (עלות)** – החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 15.3.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-150 אלפי ש"ח; החל מיום 16.3.2020 ועד ליום 15.6.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-139 אלפי ש"ח; החל מיום 16.6.2020 ועד ליום 31.10.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-153 אלפי ש"ח; החל מיום 1.11.2020 ועד לתום תקופת ההסכם (3 שנים ממועד כניסתו לתוקף), היינו 28/9.2.2023 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-219 אלפי ש"ח; (**ב**) **תגמול משתנה** – חברת רוזן תהיה זכאית, בכפוף להתקיימות תנאי הסף הקבועים במדיניות התגמול של החברה (מבחן רווח ומבחן יכולת פירעון) וכן בעמידה ברווח מינימלי לפני מס של 50 מיליון ש"ח, למענק שנתי שייגזר משיעור מדורג מרווח לפני מס (כהגדרת המונח במדיניות התגמול של החברה) שייחשב באופן פרוגרסיבי. בכל מקרה, המענק השנתי של חברת רוזן לא יעלה על סך של כ-3,245 אלפי ש"ח. בנוסף ההסכם כולל הוראות בדבר החזר הוצאות (לא נקבעה תקרה לעניין החזר ההוצאות), הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד.

יצוין כי הסכמי הניהול עם חברת טוכמאיר וחברת רוזן הינם בתנאים זהים להתקשרויות הקודמות עם טוכמאיר ורוזן למעט היקף המשרה ביחס לטוכמאיר בלבד (השתנה מ-95% ל-75%); התגמול הקבוע (התשנה מסך של 150 אלפי ש"ח לשיעור מדורג כאמור לעיל); סף הרווח לפני מס המינימלי לצורך זכאות המענק השנתי (עלה מסך של 35 מיליון ש"ח לסך של 50 מיליון ש"ח); ותקרת התגמול המשתנה (עלתה מסך של 3 מיליון ש"ח לסך של 3.245 מיליון ש"ח).

ח. התפרצות נגיף הקורונה בישראל

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בעולם מגפת נגיף קורונה (Covid 19) (לעיל ולהלן: "משבר הקורונה" או "משבר נגיף הקורונה"). נגיף הקורונה התפרץ לראשונה בחודש דצמבר 2019 בעיר ווהאן, בירת מחוז חוביי שבסין. מאז התפשט הווירוס ליותר מ-80 מדינות בעולם. נכון למועד פרסום הדוח, מיליוני בני אדם נדבקו בנגיף ברחבי העולם, ומניין המתים עומד על מאות אלפים. קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצו לפעול לבידוד אזרחים, ולקבוע תקנות וכללים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העוללות להגביר את ההדבקה. כחלק מההתמודדות הלאומית בנגיף הקורונה, ממשלת ישראל נקטה בצעדים חסרי תקדים כדי לבלום את התפשטות הקורונה, אשר השתנו באופן תדיר והביאו לשיתוק כמעט מוחלט של הפעילות העסקית בישראל. לצד זאת, גורם המשבר הנוכחי להפסדים בפועל לחברות ולעסקים רבים, בעיקר בענף התעופה, תיירות וכן תעשיות הנשענות על מפעלי הייצור בסין כתוצאה ממחסור בחלפים, בחלקי ייצור ובמוצרים מוגמרים. בחודש מאי 2020, לאחר ירידה בקצב התפשטות הנגיף בישראל, ממשלת ישראל החלה לנקוט בצעדים לחזרה לשגרה, לרבות חזרה הדרגתית של המשק לפעילות ופתיחת מרכזי מסחר וקניונים, מערכת החינוך, שוק העבודה וכדומה והכל תחת מגבלות של שמירת מרחק, עטיית מסכה

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. התפרצות נגיף הקורונה בישראל (המשך):

וכדומה. בחודש יולי 2020, לאחר שחלה עליה בנתוני התחלואה בישראל, מה שהסתמן כגל השני של מגפת הקורונה, החלה ממשלת ישראל לנקוט בצעדים המגבילים התכנסויות לרבות סגירה של מקומות בילוי, ביטול אירועים וכדומה ואף מינתה פרויקטור שיהיה אחראי על משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, קיימות עדיין הגבלות על התכנסויות, יחד עם זאת, ממשלת ישראל קיבלה החלטה על פתיחת השמיים וחזרת הטיסות ונכון למועד זה טרם ברור לאן מועדות פניה של ישראל בכל הקשור למגפת הקורונה.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם, ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. בשלב זה, לאמור לעיל השלכות על פעילות החברה, כמפורט להלן:

- **בתחום הנדל"ן המניב -** במהלך תקופת הדיווח חלה ירידה בהיקף הפעילות במשק עד לסגירה מוחלטת של מרכזי מסחר וקניונים. שוכרים מסוימים טענו לקושי בתשלום דמי השכירות במלואן, והחברה טיפלה בכל מקרה לגופו של עניין, כאשר בנוסף בפרויקט מידטאון מסחר היו גם עיכובים בשיפורים במושכר הנעשים על ידי שוכרים לצורך פתיחת עסקים חדשים, בהתאם לכך להערכת החברה עלול להיות עיכוב בפתיחות עסקים חדשים בפרויקט מידטאון לפרק זמן שמוערך על ידי החברה עד 3 חודשים. להערכת החברה העיכוב אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על הכנסות החברה. יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה עבודות השיפורים במושכרים חזרו לשגרה.
- בתוסף, ביחס לפרויקט מידטאון מסחר, יצוין כי בעקבות משבר הקורונה נדחתה פתיחת ציר מנחם בגין בתל אביב בכ-3 חודשים, דבר אשר משפיע על התנועה לפרויקט מידטאון. נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה.
- **בתחום הנדל"ן למגורים -** לא נראתה השפעה מהותית על מחירי הדירות, תקציבי בניה ושיעור הרווח הגולמי. כמו כן, לא חלה האטה בקצב מכירת הדירות.
- **בתחום הקרקעות -** החל מחודש אפריל הייתה ירידה במכירת קרקעות, בשלב זה קשה להעיד לגבי העתיד. לצד קיטון במכירות ברמת השרון ובאפטאון חל גידול יחסי בהיקף המכירות והעסקאות בפרויקט הוד השרון מערב.
- **תחום המלונאות -** התפשטות נגיף הקורונה השפיעה באופן נרחב על ענף המלונאות בעולם בכלל, ובישראל בפרט. בהתאם לאסטרטגיית החברה, בתאריך 15 במרץ 2020 בית המלון סוליי אילת נסגר ועובדיו הוצאו לחל"ת. במהלך יוני 2020 המלון חידש את פעילותו והחברה מעריכה כי התפוסה תעלה באופן הדרגתי עד סוף השנה. בנוסף, נחתם הסכם דמי ניהול חדש עם משרד הביטחון בנוגע למלון הרלינגטון, אשר הוכרז כמלון קורונה. במלונות הנמצאים תחת שיפוף נפגעו העבודות. עקב כך הפתיחה של המלונות תדחה בכחודשיים. על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ב-20%, לפגיעה במענק לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות החברה.
- בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, נחלש שער החליפין של הרובל דולר מתחילת השנה. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בשישה חודשים הראשונים של 2020 בסך של כ-6 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך תקופות מסוימות הוטל סגר בחלקים רבים של רוסיה ועל כן במהלך חודשים אפריל ומאי הייתה השפעה שלילית של הקורונה על המכירות אשר הסתכמו לכ-110 יחידות בממוצע בכל אחד מהחודשים. החל מחודש יוני קצב המכירות חזר לקצב הרגיל של ואף עלה מעבר לקצב המכירות שהיה טרום הקורונה והגיע לממוצע של כ-230 דירות בחודש בכל אחד מהחודשים יוני ויולי (סה"כ כ-460 דירות בחודשים אלו). יודגש כי הפרויקט לרבות שיווקו מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת תמורות כמפורט בביאור 15 ה' בדוחות השנתיים לשנת 2019).
- החברה נערכה עוד בטרם המשבר עם יתרת מזומנים גבוהה, אשר להערכתה תאפשר לה להתמודד עם השלכות המשבר בצורה מיטבית. להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, לא צפויים להיות קשיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשיים תזרימיים שיש בהם לגרום לחברה לאי עמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. השלמת עסקת המיזוג לרכישת מנרב פרוייקטים בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 5 לעיל, ביום 14 ביולי 2020 התקיימו מלוא התנאים להשלמת עסקת המיזוג או שניתן ויתור לגביהם והמיזוג נרשם ברשם החברות, בעקבות כך הופסק המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב במניות חברת מנרב פרוייקטים. ביום 15 ביולי 2020 הושלמה עסקת המיזוג. תמורת המיזוג הסופית הינה כ-574 מיליון ש"ח.

במסגרת השלמת עסקת המיזוג מונו מר ברק רוזן (בעל שליטה בחברה המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה) ומר רז עווד ליו"ר דירקטוריון משותפים בחברה הרוכשת (להלן: "הצדדים"). בתמורה לשירות זה ולשירותים נוספים, יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם לסך של כ-75 אלפי ש"ח בחודש. כמו כן יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם ל-2% מהרווח הנקי השנתי של החברה, וזאת בכפוף לתזרים החברה ולאפשרותה לעמוד בתשלומים ובהתחייבויות החלים. יצוין כי מר ברק רוזן המחיה את הזכות לקבלת דמי הניהול לחברה.

ב. פרויקט פינוי בינוי- שכונת קריית היובל ירושלים

ביום 22 ביולי 2020, הושלמו 80% מהחתימות של בעלי יחידות בפרויקט פינוי בינוי של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרוייקטים בע"מ), חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (להלן: "איי סי אר ישראל קנדה ראם"), במתחם הידוע כחלקות 32-35 בגוש 30399 בבניינים ברח' הנטקה 78-84 (זוגיים) בשכונת קריית היובל, ירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים (להלן: "המתחם") אשר במסגרתו יוזמת איי סי אר ישראל קנדה ראם תב"ע חדשה בסמכות וועדה מחוזית להקמת 4 בנייני מגורים אשר עתידים לכלול כ-480 יחידות דיור ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "הדיירים") על הסכם עם איי סי אר ישראל קנדה ראם, כאשר נכון למועד דוח מידי זה נחתמו הסכמים עם 111 בעלי זכויות המהווים כאמור כ-80% מכלל היחידות במתחם; אישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית והוצאת היתרי בניה על פיה, כאשר ביום 3 ביולי 2020 התוכנית פורסמה להפקדה; פינוי הדיירים מיחידותיהן הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת הבניינים החדשים תחתם, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניינים החדשים שיוקמו ויתרת הדירות החדשות (כ-340) תימכרנה על-ידי איי סי אר ישראל קנדה ראם לצדדים שלישיים.

בהתאם להערכה ראשונית, עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט הינה כ-633 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט הינו כ-754 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר טרם התקיימו, לרבות הכרזת הפרויקט כ"מתחם" פינוי בינוי במסלול מיסוי (החלטה מקדמית לגבי האישור התקבלה ביום 25 בפברואר 2016 והיא בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025), אישור תב"ע חדשה (כאמור לעיל התוכנית פורסמה להפקדה), התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט, קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית. התקיימותם של התנאים המתלים הנ"ל עשויה להתארך תקופה ממושכת ואין כל ודאות כי תנאים אלו יתקיימו.

ג. מכרז שערי צדק

ביום 8 ביולי 2020, החברה קיבלה הודעה רשמית, כי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח כולל של כ-17 דונם המצוי בירושלים, במתחם הידוע בשם "שערי צדק הישן" בין הרחובות שמואל ברוך, ורח' יפו (להלן: "המכרז", "המתחם" או "מתחם שערי צדק"), בסכום של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-25.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י ומבנה לשימור כמפורט להלן.

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם רמ"י:

(1) רכישת מתחם שערי צדק

א. החברה תרכוש מרמ"י את זכויות החכירה במתחם שערי צדק לתקופה של 98 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ג. מכרז שערי צדק (המשך)

ב. תמורת רכישת זכויות החכירה תשלם החברה לרמ"י סך של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה עבור הקרקע"). בנוסף לתשלום התמורה, תשלם החברה לרמ"י דמי פיתוח בסך של כ-11 מיליון ש"ח (להלן: "דמי פיתוח"). בנוסף תשלם החברה סך של כ-14.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין המבנה לשימור הקיים במתחם (להלן: "תמורת המבנה לשימור"). כחלק מתנאי המכרז הזוכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים.

ג. התמורה עבור רכישת המתחם, לרבות דמי הפיתוח ותמורת המבנה לשימור (להלן יחד: "התמורה") תשולם במועדים המפורטים להלן:

1. סך השווה לכ-63 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) הופקד כערבות פיקדון במועד ההשתתפות במכרז על ידי החברה (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות תחולט מיד עם אישור זכיית החברה במכרז.

2. יתרת התמורה בסך השווה לכ-484 מיליון ש"ח (להלן: "יתרת התמורה") בתוספת מע"מ תשולם בתוך 90 ימים ממועד הודעת רמ"י על הזכייה במכרז.

(2) מימון עלויות החברה על פי המכרז

הערבות תשולם מתוך מקורותיה העצמיים של החברה ויתרת התמורה תשולם על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או מאשראי ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

(3) תוכניות החברה בקשר עם מתחם שערי צדק

זכויות הבנייה הקיימות בנכס הינה זכויות ל-240 יח"ד בשני מגדלים בני 24 קומות ובשטח כולל של כ-37,000 מ"ר, שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-70,000 מ"ר בשני מגדלים של 24 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ-4,830 מ"ר.

בכוונת החברה לקדם תכנית בנין עיר חדשה למתחם (להלן: "התב"ע החדשה") באופן שזכויות הבנייה הקיימות בנכס תוגדלנה כך שזכויות הבנייה על פי התב"ע החדשה תהיינה בהיקף כולל של כ-1,200% בניה ובסה"כ כ-150,000 מ"ר לבניית מגדלי מגורים, מגדלי משרדים, מלונאות ומסחר.

כאמור, נכון למועד דוח זה, החברה טרם קיבלה את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט וכאמור בכוונתה לקדם על המתחם תב"ע חדשה. לאור זאת, אין ביכולת החברה להעריך את מועד סיום הפרויקט בשלמותו ואת אומדן העלויות הצפויות בפרויקט אשר תלויים, בין היתר, בזכויות הבניה שיתקבלו בפועל למתחם. כן יצוין, החברה בוחנת אפשרות לפעול לשיווק המקרקעין בין כיחידות קרקע, במצבן Is-As, בין בדרך של בנייה של יחידות מבונות ומכירתן כזם ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה. בנוסף החברה בוחנת אפשרות להשאיר בבעלותה חלקים מהמתחם כנכס מניב וכן בוחנת להשאיר את המבנה לשימור במטרה להפעיל את המלון.

ד. הסכם מימון אחד העם תל אביב

בהמשך לאמור בביאור 15 יא' בדוחות השנתיים לשנת 2019, ביום 12 באוגוסט 2020 התקשרה חברה בשליטת החברה, בשרשור סופי (95%) (להלן: "הלווה" או "חברת הפרוייקט"), עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מסגרת מימון בסך כולל של כ-277 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי כספי למימון מחדש להקמת פרויקט "אחד העם" בתל-אביב, ומסגרת ערבויות לפי חוק מכר עבור רוכשי יחידות בפרוייקט, כמפורט להלן:

- (1) אשראי כספי למימון מחדש לרכישת המקרקעין בסכום כולל של כ-75 מיליון ש"ח.
- (2) אשראי כספי למימון הוצאות בניית הפרוייקט ו/או הוצאות ערבויות חוק מכר בסכום כולל של כ-33 מיליון ש"ח.
- (3) אשראי להוצאת ערבויות חוק מכר, שישמשו בין היתר להקמת הפרוייקט בסכום כולל של כ-169 מיליון ש"ח.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

א. כללי:

הקבוצה התקשרה בהסכמים לחכירת מלונות לתקופות של עשר שנים כל אחד, עם אפשרות להארכת ההסכמים כאמור לתקופות של 10-14 שנים נוספות. התחייבות הקבוצה לתשלומי החכירה מובטחת על-ידי הבעלות המשפטית של המחכיר על הנכסים. שיעור הריבית התוספתי שנקבע על ידי החברה בסיוע מעריך שווי חיצוני למועד ההכרה בהתחייבויות החכירה עמד על בין 6%-7%.

(2) נכסי זכות שימוש:

מלונות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
104,178	104,178
<u>104,178</u>	<u>104,178</u>
-	-
2,170	2,170
<u>2,170</u>	<u>2,170</u>
<u>102,008</u>	<u>102,008</u>

עלות:
 ליום 1 בינואר 2020
 תוספות
ליום 30 ביוני 2020

פחת שנצבר:
 ליום 1 בינואר 2020
 הוצאות פחת
ליום 30 ביוני 2020

עלות מופחתת ליום 30 ביוני 2020

(3) סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

לתקופה של	לתקופה של
שלושה	שישה חודשים
חודשים	שהסתיימה
ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני
2020	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
287	481
<u>1,079</u>	<u>2,650</u>
<u>-</u>	<u>-</u>

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים אשר לא נכללו במדידה של התחייבויות החכירה

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות רכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים השונים מתבססת על אזורי גיאוגרפיים, על אופן שיווק הפרויקטים וכן על אופן הפקת ההכנסות מהפרויקט. לגבי פרויקטים המנוהלים בחברה מוחזקת בה שותפה החברה ואשר מוצגים בדוחות בשיטת השווי המאזני, נסקרים נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בפרויקט.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

מגזר א' - הקמת פרויקטים בישראל:	מפיק הכנסותיו מפרויקטים בישראל בהם הקבוצה מקימה ומוכרת ללקוחותיה שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות במסגרת חוק ערבות מכר.
--	---

מגזר ב' - ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל:	מפיק הכנסותיו ממכירת שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות בישראל במסגרת קבוצות רכישה, וכן מניהול קבוצות הרכישה.
--	---

מגזר ג' - מקרקעין ברוסיה:	מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.
----------------------------------	---------------------------------------

מגזר ד' - מקרקעין בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל.
----------------------------------	---

מגזר ה' - נדלן להשקעה בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.
--------------------------------------	---

מגזר ו' – מגזר מלונות:	מייצג את פעילות החברה בתחום המלונות.
-------------------------------	--------------------------------------

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)								
הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	73,724	1,559	55,224	14,023	4,135	-	(44,439)	104,226
(588)	15,554	919	56,697	1,469	(445)	(56)	(41,704)	31,846
הוצאות שאינן מיוחסות רווחי חברות מוחזקות הוצאות מימון הכנסות מימון								(14,859) 20,364 (18,538) 6,206
רווח לפני מסים על ההכנסה								25,019
נכסי המגזר	245,257	12,008	201,621	1,092,757	185,138	12,037	138,096	3,179,729
התחייבויות המגזר	(176,710)	(21,499)	(84,179)	(610,748)	(828,495)	(47)	(174,791)	(2,013,342)

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בפולין אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
172,940	54,001	7,239	100,589	-	-	7,710	3,401	הכנסות
106,952	4,462	54,462	48,063	(49)	(492)	144	362	תוצאות המגזר
(18,136)								הוצאות שאינן מיוחסות
1,935								רווחי חברות מוחזקות
(18,351)								הוצאות מימון
5,566								הכנסות מימון
77,966								רווח לפני מסים על ההכנסה
2,737,808	186,751	1,086,438	1,012,356	12,184	234,510	81,178	124,391	נכסי המגזר
(1,827,340)	(279,877)	(669,514)	(619,806)	(23)	(93,698)	(82,985)	(81,437)	התחייבויות המגזר

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
-	6,480	728	15,838	7,094	3,521	-	(3,818)	29,843	הכנסות
(318)	1,341	437	34,030	2,537	110	26	(27,191)	10,972	תוצאות המגזר
								(6,261)	הוצאות שאינן מיוחסות
								23,873	רווחי חברות מוחזקות
								(9,349)	הוצאות מימון
								3,562	הכנסות מימון
								22,797	רווח לפני מסים על ההכנסה

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בפולין אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
77,997	23,767	4,127	40,332	-	-	6,745	3,026	הכנסות
44,975	3,408	24,403	17,093	(44)	(306)	406	15	תוצאות המגזר
(10,002)								הוצאות שאינן מיוחסות
(1,963)								רווחי חברות מוחזקות
(6,497)								הוצאות מימון
2,595								הכנסות מימון
29,108								רווח לפני מסים על ההכנסה

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
6,464	58,012	34,167	197,780	20,632	1,635	-	20,000	338,690
474	36,158	16,879	104,989	92,374	(108)	(53)	(46,292)	204,527
							(40,163)	(40,163)
							63,399	63,399
							13,197	13,197
							(35,413)	(35,413)
							205,547	205,547
239,892	75,041	242,741	998,616	1,275,296	68,396	12,022	99,744	3,011,748
(165,656)	(71,654)	(102,167)	(572,864)	(828,139)	(3,421)	(4)	(275,329)	(2,019,277)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2019:
הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית - א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
194,098	203,106	101,063	נכסים שוטפים
175,000	126,720	183,682	נכסים לא שוטפים
(103,992)	(116,120)	(48,300)	התחייבויות שוטפות
(28,468)	(71,943)	-	התחייבות בלתי שוטפות
(236,638)	(141,763)	(236,445)	הון המיוחס לשותפים
118,319	70,882	118,222	חלק החברה בנכסים, נטו
14,073	35,578	(166)	התאמות
132,392	106,460	118,056	ערך בספרים של השקעה בעסקה משותפת

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
ביום 31 דצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
97,291	-	13,080	-	92,252	הכנסות
73,051	-	4,066	-	36,523	רווח גולמי
87,745	(996)	3,332	1,669	31,279	רווח תפעולי
82,343	(2,564)	3,354	(1,533)	30,561	רווח (הפסד) לאחר מס
82,343	(2,564)	3,354	(1,533)	30,561	רווח (הפסד) השייך לשותפים
41,171	(1,282)	1,677	(767)	15,280	חלק החברה ברווח (הפסד)

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - חברת מורגל בע"מ:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
22,904	11,125	32,673	נכסים שוטפים
534,909	495,011	460,412	נכסים לא שוטפים
(715)	(1,583)	(1,976)	התחייבויות שוטפות
(404,140)	(321,891)	(332,928)	התחייבות בלתי שוטפות
(152,958)	(182,662)	(158,181)	הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות
76,479	91,331	79,090	חלק החברה בנכסים נטו
69,063	37,903	45,415	התאמות
145,542	129,234	124,505	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
65,647	-	-	-	-	הכנסות
32,296	-	-	-	-	רווח (הפסד) גולמי
37,363	(9,701)	(4,533)	(21,541)	(12,198)	רווח (הפסד) תפעולי
56,062	(5,158)	12,410	(2,701)	(26,449)	רווח (הפסד) לאחר מס
56,062	(5,158)	12,410	(2,701)	(26,449)	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
28,020	(2,579)	6,205	(1,351)	(13,224)	חלק החברה ברווח (הפסד)

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית - קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
224,045	221,166	226,941	נכסים שוטפים
101,978	98,794	101,978	נכסים לא שוטפים
(199,464)	(140,241)	(140,386)	התחייבויות שוטפות
(359)	(59,490)	(50,491)	התחייבות בלתי שוטפות
(126,200)	(120,229)	(129,042)	הון המיוחס לשותפים
63,100	60,114	64,521	חלק החברה בנכסים נטו
230	230	230	התאמות
63,330	60,344	64,751	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
6,093	1,513	1,514	3,031	3,037	הכנסות
6,093	1,513	1,514	3,031	3,037	רווח גולמי
5,898	1,373	1,483	2,683	2,978	רווח תפעולי
6,719	815	919	1,747	1,782	רווח לאחר מס
6,719	815	919	1,747	1,782	רווח השייך לשותפים
3,360	407	891	874	891	חלק החברה ברווח

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שדוחותיהן צורפו / לא צורפו לדוחות החברה:

שמות השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה	שמות השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה	הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של ההשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1. א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת	השקעת החברה בשותפות א.ק.מ. דה וינצ'י אינה עומדת בתנאים לצירוף כפי שנקבעו בתקנה 44 בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.	
2. Morgal Investments Limited		
3. קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת	השקעת החברה בשותפות קנדה ואקרו בסיטי אינה עומדת בתנאים לצירוף כפי שנקבעו בתקנה 44 בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.	
4. אביב באלילפלט בע"מ	השקעת החברה בחברת אביב באלילפלט אינה עומדת בתנאים לצירוף כפי שנקבעו בתקנה 44 בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.	
5. פינת גלילות בע"מ	השקעת החברה בחברת פינת גלילות אינה עומדת בתנאים לצירוף כפי שנקבעו בתקנה 44 בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.	
6. ראם קנדה בית אמריקה בע"מ	השקעת החברה בחברת ראם קנדה בית אמריקה אינה עומדת בתנאים לצירוף כפי שנקבעו בתקנה 44 בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.	

ביאור 10 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 18 באוגוסט, 2020 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח הכולל/רווח והפסד
6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ
ר"ח המנופים 2
הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2020, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 6,840 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 18 באוגוסט, 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
97,689	182,101	149,086
1,055	972	886
23,013	15,815	26,216
57,325	68,468	56,903
3,561	3,561	6,355
12,855	480	12,666
195,498	271,397	252,112
1,875	617	2,751
34,857	54,463	-
893,977	742,883	969,603
4,260	4,468	4,046
934,969	802,431	976,400
1,130,467	1,073,828	1,228,512

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות

נכסים לא שוטפים

רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
חייבים ויתרות חובה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

3,382	3,859	2,641
-	12,058	-
12,266	-	5,104
49,556	49,485	63,782
17,334	10,277	6,249
-	-	312
-	1,700	-
<u>82,538</u>	<u>77,379</u>	<u>78,088</u>

התחייבויות שוטפות

ספקים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות
מקדמות מלקוחות
הלוואות מאחרים

התחייבויות לא שוטפות

זכאים
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
אגרות חוב
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
הלוואות מאחרים
מסים נדחים

84	117	50
32,500	46,964	30,000
323,700	323,210	260,010
153	153	153
1,700	-	1,700
12,312	7,771	7,481
<u>370,499</u>	<u>378,215</u>	<u>299,394</u>

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות אחרות
קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
יתרת רווח
קרן מתרגום דוחות כספיים

20,437	20,437	2,665
296,832	296,832	504,752
736	5,405	(2,885)
30,491	30,491	30,491
402,559	338,993	389,028
(73,575)	(73,924)	(73,021)

<u>677,480</u>	<u>618,234</u>	<u>851,030</u>
<u>1,130,467</u>	<u>1,073,828</u>	<u>1,228,512</u>

סה"כ הון

גיא קנדה סמנכ"ל כספים	ברק רוזן סמנכ"ל ודירקטור	אסף טוכמאיר יו"ר הדירקטוריון	18 באוגוסט, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	-----------------------------	---------------------------------	--

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,494	369	453	738	836	הכנסות:
1,628	-	1,065	-	1,906	מדמי ניהול מחברה מוחזקת
1,433	-	9	83	216	מדמי ניהול קבוצות רכישה
13,341	1,927	118	8,250	1,325	משיווק מחברה מוחזקת
323	83	17	164	46	משיווק ותיווך
15,529	15,550	-	15,550	-	מהשכרת נדל"ן להשקעה
-	-	3	-	3	הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה
2,995	-	5,208	966	8,795	מהשכרת מלאי מקרקעין
					ממכירת מלאי מקרקעין
36,743	17,929	6,873	25,751	13,127	סה"כ הכנסות
(2,789)	(331)	(1,640)	(1,476)	(2,971)	עלות מכירת מקרקעין
(42)	(11)	(7)	(21)	(40)	עלות השכירות
-	-	(476)	-	(804)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(33,598)	(9,665)	(5,144)	(16,380)	(12,344)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
314	7,922	(394)	7,874	(3,032)	רווח (הפסד) תפעולי
564	475	156	475	301	הכנסות מימון
(9,021)	(1,697)	(2,584)	(2,564)	(5,364)	הוצאות מימון
41,778	9,039	6,270	25,772	11,443	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
33,635	15,739	3,448	31,557	3,348	רווח לפני הפסדי חברות מוחזקות
100,801	5,633	11,433	22,170	7,492	רווח מחברות מוחזקות
134,436	21,372	14,881	53,727	10,840	רווח לפני מסים על ההכנסה
(19,450)	(4,128)	(2,158)	(12,307)	4,629	הטבת מס / (הוצאות) מסים
114,986	17,244	12,723	41,420	15,469	רווח לתקופה
(867)	(51)	1,282	(1,216)	554	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(4,669)	-	(1,483)	-	(1,285)	הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות
					פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
					המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
109,450	17,193	12,522	40,204	14,738	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

114,986	17,244	12,723	41,420	15,469
---------	--------	--------	--------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

815	114	237	254	535
(33)	(44)	(13)	(112)	179
(100,801)	(5,633)	(11,432)	(22,170)	(7,492)
(41,778)	(9,030)	(6,269)	(25,773)	(11,442)
(782)	1,017	(12)	942	(277)
(15,529)	(15,550)	804	(15,550)	804
(2,458)	524	6,575	(401)	5,393
269	67	52	125	104
(160,297)	(28,535)	(10,057)	(62,685)	(12,196)

שערך אגרות חוב

הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך

רווח והפסד

רווח בגין חברות מוחזקות

שערך הלוואות לחברות מוחזקות

שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים

ירידה (עלייה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

הכנסות לקבל מחברה מוחזקת

פחת והפחותות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

5,076	3,637	745	181	(2,785)
(1,851)	(3,566)	1,511	(2,612)	-
613	176	(251)	1,090	(741)
5,474	917	(1,968)	(1,550)	(11,119)
		(23)		312
5,604	1,064	1,956	1,064	(4,831)
14,916	2,228	1,970	(1,827)	(21,536)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין ובמקדמות על

חשבון מלאי מקרקעין

עליה (ירידה) בספקים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות

מסים נדחים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

(ששמשו לפעילות) שוטפת של החברה

(30,395)	(9,063)	24,686	(23,092)	(18,263)
----------	---------	--------	----------	----------

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(1,741)	(338)	(316)	(338)	(980)
(2,926)	(1,923)	(804)	(2,003)	(804)
18,125	-	-	-	-
(175)	(13)	(4)	(13)	(10)
(65,376)	(7,342)	7,652	5,720	21,645
(4,672)	130	(102)	(4,870)	(204)
-	-	(55,981)	-	(55,981)
-	-	-	(682)	-
(56,765)	(9,486)	(49,556)	(2,186)	(36,334)
193,847	-	-	-	-
(19,999)	-	-	(19,999)	(49,999)
-	-	-	-	190,148
-	193,847	-	193,847	-
691	691	-	691	-
(10,000)	-	-	(10,000)	-
38,750	-	-	-	-
(58,841)	(3,798)	(1,250)	(7,561)	(5,154)
(35,000)	(25,000)	(29,000)	(25,000)	(29,000)
109,488	165,740	(30,250)	131,978	105,995
22,288	147,191	(55,118)	106,700	51,398
75,401	34,910	204,205	75,401	97,689
97,689	182,101	149,087	182,101	149,087
10,382	-	-	-	-
-	-	-	-	150,348

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע
רכישת והשקעות בנדל"ן להשקעה
מכירת נדל"ן להשקעה
רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד, נטו
החזר השקעה (השקעה) בחברות מוחזקות, נטו
הלוואה לשוכר בחברה מוחזקת
תשלום מקדמות ע"ח רכישת חברה מוחזקת
תשלום על חשבון נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששמשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
הנפקת מניות, נטו
הנפקת אג"ח סדרה ו'
מימוש אופציות, נטו
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
תשלום דיבידנד לבעלי המניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

שינוי סיווג ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה
העברת נכסים לחברת בת כנגד הנפקת מניות
חברת בת

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו ואליהם.

(2) הגדרות:

ה ח ב ר ה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

חברות מוחזקות - כהגדרתן בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 5 ו-6 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020.

MORGAL INVESTMENTS LIMITED

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

AS OF JUNE 30, 2020

UNAUDITED

CONTENTS

	Page
Board of Directors and Other Officers	1
Report of the Board of Directors	2
Independent Auditor's Report	3
Consolidated Statements of Financial Position	4
Consolidated Statements of Comprehensive Income / (Loss)	5
Consolidated Statements of Changes in Equity	6
Consolidated Statements of Cash Flows	7
Notes to Interim Consolidated Financial Statements	8 - 15

BOARD OF DIRECTORS AND OTHER OFFICERS

Board of Directors: Ekavi Directors Limited
Ekavi Secretarial Services Limited

Company Secretary: Ekavi Secretarial Services Limited

Independent Auditor: Kost Forer Gabbay & Kasierer
144 Menachem Begin Road, Building A
Tel-Aviv 6492102, Israel
Tel: +972-3-6232525
Fax: +972-3-5622555
ey.com

Legal Advisors: Kachkin & Partners
Borenus Russia attorneys LTD

Bankers: Hellenic Bank Public Company Ltd
Rosbank, OJSC

Registered Office: Florinis 7
Greg Tower, 2nd floor
1065 Nicosia
Cyprus

Registration number: HE192961

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors presents its report and unaudited consolidated financial statements of Morgal Investments Limited and its subsidiaries (the Group) for the period from January 1, 2020 to June 30, 2020.

Incorporation

The Company Morgal Investments Limited was incorporated in Cyprus on February 24, 2007 as a private company with limited liability under the Companies Law, Cap. 113.

Principal activities

The principal activity of the Company, which is unchanged from last year, is to act as a financing and holding company.

The principal activity of the Group, which is unchanged from last year, is the acquisition of land in St. Petersburg Russia, for development into commercial and residential property.

Branches

No operations of the Group are carried out through any branch.

Review of current position, future developments and significant risks

The Group's development to date, financial results and position as presented in the consolidated financial statements are considered not satisfactory and the Board of Directors is making an effort to increase the Group profits.

The most significant risks faced by the Group and the steps taken to manage these risks, have not changed significantly during the interim period and remain as described in the last consolidated financial statements.

Results

The Group's results for the period are set out on page 5. The net profit for the period is retained.

Share capital

There were no changes in the share capital of the Company during the period.

Board of Directors

The members of the Board of Directors of the Company as at June 30, 2020 and as at the date of this report are shown on page 1.

Events after the end of the reporting period See Note 10.

By order of the Board of Directors,

Ekavi Secretarial Services Limited

Secretary

Nicosia, Cyprus, July 30, 2020

REVIEW REPORT OF THE AUDITORS

To the Shareholders of

MORGAL INVESTMENTS LIMITED

Introduction

We have reviewed the accompanying condensed consolidated financial information of Morgal Investments Limited, and its subsidiaries (hereinafter: the “Group”), which includes the condensed consolidated statement of financial position as of June 30, 2020, and the condensed consolidated statements of comprehensive profit, changes in equity and cash flows for the six months period then ended. The board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with International Accounting Standard No. 34 (“IAS 34”), *Interim Financial Reporting*, as adopted by the European Union (EU). Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with Review Standard (Israel) No. 2410 of the Institute of Certified Public Accountants in Israel, Review of Interim Financial Information Conducted by the Auditor of the Entity. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard No. 34, as adopted by the European Union (EU).

Tel-Aviv, Israel
July 30, 2020

KOST FORER GABBAY & KASIERER
A Member of Ernst & Young Global

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

		June 30 2020	December 31 2019
		Unaudited	Audited
	Note	NIS in thousands	
ASSETS			
NON-CURRENT ASSETS:			
Property, plant and equipment		-	1
Inventories	5	434,563	489,625
Trade and other receivables		25,849	45,283
		460,412	534,909
CURRENT ASSETS:			
Trade and other receivables		16,451	18,356
Cash in route		14,491	-
Cash and cash equivalents		1,731	4,548
		32,673	22,904
Total assets		493,085	557,813
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity:			
Share capital		10	10
Other reserve		(15,591)	(3,817)
Capital reserve		166,101	122,655
Retained earnings		7,661	34,110
Total equity		158,181	152,958
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Borrowings	6	294,467	359,510
Trade and other payables		38,461	44,630
		332,928	404,140
CURRENT LIABILITIES:			
Trade and other payables		1,791	589
Current tax liabilities		185	126
		1,976	715
Total liabilities		334,904	404,855
Total equity and liabilities		493,085	557,813

On July 30, 2020 the Board of Directors of Morgal Investments Limited authorized these interim consolidated financial statements for issue.

Ekavi Directors Limited
Director

Ekavi Secretarial Services Limited
Director

The notes on pages 8 to 15 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME / (LOSS)

	Note	Six months ended June 30		Year ended December 31
		2020	2019	2019
		Unaudited		Audited
		NIS in thousands		
Revenue		-	-	65,647
Value of land sold		-	-	(33,351)
Net revenue from sale of land		-	-	32,296
Other income (expenses), net		(228)	17	34
Impairment of inventories	5	(11,100)	(20,574)	(8,385)
Reversal of impairment of inventories prior period	5	-	-	15,505
Administration expenses		(870)	(984)	(2,087)
Operating (loss) / profit		(12,198)	(21,541)	37,363
Fair value income /(loss) of loans		3,040	-	(1,141)
Net Finance (expenses) / income		(17,232)	18,901 *)	19,963 *)
(Loss) / Profit before tax		(26,390)	(2,640)	56,185
Taxation expense		(59)	(61)	(123)
Net profit/ (loss) for the period		(26,449)	(2,701)	56,062
Other comprehensive income / (loss):				
Amounts that will not be reclassified subsequently to profit or loss:				
Other reserves adjustments from translation of financial statements from operation to presentation currency		(11,774)	8,446	7,538
Fair value gain on financial liabilities designated as at FVTPL attributable to changes in credit risk		43,446	-	(87,559)
Other comprehensive income / (loss) for the period		31,672	8,446	(80,021)
Total comprehensive income / (loss) for the period		5,223	5,745	(23,959)
Attributable to the owners of the company for the period		5,223	5,745	(23,959)

*) Reclassified

The notes on pages 8 to 15 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital	Other reserve	Capital reserve	Retained earnings	Total
	NIS in thousands				
<u>Balance at January 1, 2020</u> (audited)	10	(3,817)	122,655	34,110	153,958
Loss for the period	-	-	-	(26,449)	(26,449)
Other comprehensive income / (loss)	-	(11,774)	43,446	-	31,672
Total Comprehensive income / (loss)	-	(11,774)	43,446	(26,446)	5,223
<u>Balance at June 30, 2020</u> (unaudited)	10	(15,591)	166,101	7,661	158,181

	Share capital	Other reserve	Capital reserve	Accumulated losses	Total
	NIS in thousands				
<u>Balance at January 1, 2019</u> (audited)	10	(11,355)	210,214	(21,952)	176,917
Loss for the period	-	-	-	(2,701)	(2,701)
Other comprehensive income	-	8,446	-	-	8,446
Total Comprehensive income / (loss)	-	8,446	-	(2,701)	5,745
<u>Balance at June 30, 2019</u> (unaudited)	10	(2,909)	210,214	(24,653)	182,662

	Share capital	Other reserve	Capital reserve	Accumulated (losses) /Retained earnings	Total
	NIS in thousands				
<u>Balance at January 1, 2019</u> (audited)	10	(11,355)	210,214	(21,952)	176,917
Net profit for the year	-	-	-	56,062	56,062
Other comprehensive income / (loss)	-	7,538	(87,559)	-	(80,021)
Total Comprehensive income / (loss)	-	7,538	(87,559)	56,062	(23,959)
<u>Balance at December 31, 2019</u> (audited)	10	(3,817)	122,655	34,110	152,958

The notes on pages 8 to 15 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Six months ended June 30		Year ended December 31
	2020	2019	2019
	Unaudited		Audited
	NIS in thousands		
<u>Operating activities</u>			
(Loss) / profit before tax	(26,390)	(2,640)	56,185
Adjustments for:			
Depreciation of property, plant and equipment	1	1	2
Impairment of inventories	11,100	20,574	8,385
Reversal of impairment of inventories prior year	-	-	(15,505)
Fair value (income) / expense on loans	(3,040)	-	1,141
Interest and currency exchange difference not capitalized	1,307	64	738
Borrowing expenses not capitalized	-	(18,013)	-
Cash flows used in operations before working capital changes	(17,022)	(14)	50,946
Decrease / (increase) in inventory	18,843	(694)	13,388
Increase in cash route	(14,491)	(4,217)	-
Increase / (decrease) in trade and other receivables and tax asset	14,490	9,137	(41,403)
Increase / (decrease) in trade and other payables	119	17	(1,300)
Cash flows from operations	1,939	4,229	21,631
Tax paid	-	-	(111)
Net cash flows from operating activities	1,939	4,229	21,520
<u>Cash flows used in investing activities</u>	-	-	-
<u>Cash flows from financing activities</u>			
Additional / (repayment) of borrowings	(4,072)	719	(16,862)
Net cash flows from / (used in) financing activities	(4,072)	719	(16,862)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(2,133)	4,948	4,658
<u>Cash and cash equivalents</u>			
At beginning of the period	4,548	995	995
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	(684)	120	(1,105)
At end of the period	1,731	6,063	4,548

The notes on pages 8 to 15 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1: - GENERAL

These financial statements have been prepared in a condensed format as of June 30, 2020 and for the six months period then ended ("interim consolidated financial statements"). These financial statements should be read in conjunction with the Company's annual financial statements as of December 31, 2019 and for the year then ended and the accompanying notes ("annual consolidated financial statements").

The Company's and the Group's functional currency is the Russian Ruble (RUB). The present set of unaudited interim condensed consolidated financial statements has been prepared for the purpose to be included in the financial statements of Israel Canada (T.R) Ltd only, using as presentation currency the Israeli Shekel (NIS).

The following table shows the USD/ RUB, NIS/RUB and NIS/USD rates for closing and average rates for June 30, 2020, June 30, 2019 and December 31, 2019:

	As of June 30, 2020 (Closing rate)	As of December 31, 2019 (Closing rate)	From January 1, 2020 to June 30, 2020 (Average rate)	From January 1, 2019 to June 30, 2019 (Average rate)	From January 1, 2019 to December 31, 2019 (Average rate)
USD/ RUB Rate	69.9513	61.9057	69.33709	65.12182	64.61843
NIS / RUB Rate	20.1821408	17.1925	19.785724	17.9475	18.509564
NIS / USD Rate	3.465999	3.456006	3.5044	3.62846	3.4910833

NOTE 2: - INCORPORATION AND PRINCIPAL ACTIVITIES

The Company Morgal Investments Limited (hereinafter: the "Company") was incorporated in Cyprus on February 24, 2007 as a private limited liability company under the Cyprus Companies Law, Cap. 113. Its registered office is at Florinis 7, Greg Tower, 2nd floor, P.C 1065, Nicosia, Cyprus.

The principal activity of the company and its subsidiaries (hereinafter: the "Group"), which is unchanged from last years, is the acquisition of land in St. Petersburg Russia, for development into commercial and residential property (see Note 13 and Note 19 in the annual report).

NOTE 3: - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The principal accounting policies adopted in the preparation of these interim condensed consolidated financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all years presented in these consolidated financial statements.

3.1 Basis of preparation

The interim condensed consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (EU). The interim condensed consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention (except for financial liabilities measured at fair value through profit or loss).

3.2 The operation cycle

The group has one operating cycle which is one year.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 4: - FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

a. Carrying amount:

The carrying amount of each class of financial assets and liabilities included in the interim condensed consolidated financial statements is as follows:

		June 30 2020	December 31 2019
	Note	Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
<u>Financial assets:</u>			
Cash in route		14,491	-
Cash and cash equivalents		1,731	4,548
Long-term Trade receivables		25,849	45,283
Short-term Trade receivables		16,451	18,356
		58,522	67,831
<u>Financial liabilities:</u>			
Borrowing and Trade and other payables- at amortized cost	6	334,710	404,636

Financial liabilities do not include other taxes.

b. Fair value for disclosure objective

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities measured at fair value or for which fair value is disclosed are categorized into levels within the fair value hierarchy based on the lowest level input that is significant to the entire fair value measurement:

- Level 1 - Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 - Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable directly or indirectly.
- Level 3 - Inputs that are not based on observable market data (valuation techniques which use inputs that are not based on observable market data).

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 4: - FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (Cont.)

The cost/amortized cost for financial assets and liabilities with a maturity of less than one year are assumed to approximate their fair values. The fair value of financial liabilities for disclosure purposes is estimated by discounting the future contractual cash flows at the current market interest rate available to the Group for similar financial instruments.

According to Note 19 in the annual report in relation to the proceeds-based transaction agreement and in view of the uncertainty that exists in the projected cash flows, both in relation to the amounts and relative to the maturity dates of the loans that are contingent, inter alia, on the completion of the proceeds-based transactions, sales prices which may be higher than the minimum price as stated in Note 19 in the annual report and permits, the company included a sensitivity analysis to the fair value of loans from related parties according to the anticipated maturity date (subject to proceeds-based transactions changes) and relative to the discount rate.

The following tables detail the sensitivity analysis of the Group's loan fair value financial liabilities according to the loan valuation based on the repayment dates and discount rates as for June 30, 2020 (according the level 3):

	Book value	In 1 year	In 3 years	In 5 years	In 7 years	In 10 years
Interest rate	4.3%	5.7%	6.7%	7.4%	8.4%	9.2%
Thousands of NIS	155,828	99,027	69,786	64,539	57,046	47,215

The following tables detail the sensitivity analysis of the Group's loan fair value financial liabilities according to the loan valuation based on the repayment dates and discount rates as for December 31, 2019 (according the level 3):

	Book value	In 1 year	In 3 years	In 5 years	In 7 years	In 10 years
Interest rate	5.9%	5.0%	5.5%	6.0%	6.8%	7.5%
Thousands of NIS	155,351	122,233 *)	82,852	87,255	88,578	92,416

*) Restated.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5: - INVENTORIES

The inventories comprise of property under development and the changes since last year end are as follows:

	June 30 2020	December 31 2019
	Unaudited	Audited
	NIS in thousands	
<u>At 1 January</u>	489,625	461,819
Cost of land disposed	-	(1,742)
Other fees recognized upon land disposal	-	(31,246)
Borrowing costs capitalized	11,385	35,521
Other Capitalized amounts	289	1,487
Reversal of impairment of inventories prior year, net	-	7,120
Impairment of inventories during the period/year	(11,100)	-
Translation reserve	(55,636)	16,666
	<u>434,563</u>	<u>489,625</u>

Inventories comprise of the land and expenses incurred for the development of this land under the project (the "Planetograd project") and are stated at lower of cost and net realisable value.

Direct expenses capitalized are included in the Property under development.

The methodology that is used to capitalize interest on loans denominated in RUB received from shareholders (Note 6) is in accordance with the terms agreed by the parties (the contractual interest).

The methodology that is used to capitalize financial expenses (both interest and exchange differences) on loans denominated in USD received from related parties (Note 6) is the lower between:

- 14% for year in an accumulated approach (i.e. 14% as a compound interest for the project).
- The contractual interest and exchange differences (in net).

The borrowing costs capitalized during the period ended June 30, 2020 amounted to NIS 11,385 thousand (2019: NIS 35,521 thousand) represent loans interest of NIS 10,634 thousand (2019: NIS 35,764 thousand) and foreign exchange difference income of NIS 17,514 thousand (2019: NIS 18,357 thousand foreign exchange difference loss) arising on loan denominated in USD. Capitalization limitation of NIS 16,763 thousand adjusted to finance expense (2019: NIS 18,113 thousand adjusted to finance expense).

Based on the last independent valuation appraisal of the property wholly owned by Morgal Investments LLC, located at Saint-Petersburg, Pulkovskoye Shosse, that was performed at September 30, 2019 by the independent appraiser the indication of the net realizable value of this property amounted to a rounded figure of RUB 9,022,000 thousand // NIS 487,686 thousand.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5: - INVENTORIES (Cont.)

As at December 31, 2019, a reversal of impairment of the value of the property amounted to NIS 15,505 thousand that was made on December 31, 2018, was recorded as at December 31, 2019 as well as an additional impairment recorded for the amount of NIS 8,385 thousand.

As at June 30, 2020, an impairment recorded amounted to a rounded figure of RUB 235,610 thousand //NIS 11,674 thousand to end up to net realizable value rounded to RUB 8,770,000 thousand // NIS 434,563 thousand.

NOTE 6: - BORROWINGS

		June 30 2020	December 31 2019
	Note	Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
Non-current borrowings			
Loans from related companies	8	227,540	260,953
Loans from shareholders	8	66,927	98,557
		<u>283,422</u>	<u>359,510</u>

The change of the loans fair value recorded during 2020 amounted to NIS 46,486 thousand divided between profit and loss 3,040 thousand of NIS (income) and capital reserve 43,446 thousand of NIS (income).

NOTE 7: - NET FINANCE INCOME / (EXPENSE)

		Six months ended June 30	Year ended December 31
	Note	2020	2019
		Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
Finance (expense)/income		(19,029)	18,013
Net exchange (loss) / profit		84	(120)
Interest and exchange differences on loans		(1,292)	(68)
Guarantee fees		(49)	(44)
Bank charges		(49)	(26)
Other financial income	9	<u>3,103</u>	<u>1,146</u>
Net Finance (expenses) / income		<u>(17,232)</u>	<u>18,901</u>
			<u>19,963</u>

NOTE 8: - RELATED PARTIES

The Group is controlled equally between Glotir Trading B.V and Plantograd Ltd, incorporated in Holland and Israel respectively, each owning 50% of the share capital of the Company.

The ultimate shareholders are Israel Canada (T.R) Ltd and Electra Ltd.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 8: - RELATED PARTIES (Cont.)

The following transactions were carried out with related parties:

a. Directors' and key management compensation:

The remuneration of directors and other members of key management were as follows:

	Six months ended June 30		Year ended December 31
	2020	2019	2019
	Unaudited		Audited
	NIS in thousands		
Directors' fees	-	80	10
Key management personnel	499	561	1,147
	499	641	1,157

b. Loans from related parties:

		June 30 2020	December 31 2019
		Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
<u>Controlling parties</u>			
Galita Ltd. & Israel-Canada (T.R) Ltd. *)	Loan from shareholders	66,927	98,557
<u>Other related parties</u>			
Electra Investments Holland B. V	Loan from other related party	71,712	105,602
Electech Holding B. V	Loan from other related party	155,828	155,351
		227,540	260,953

*) see Note 9

Further to Note 18 in the annual report in relation to loans from related parties, below are the changes that occurred during the reporting period:

The interest capitalized on the above loans during the period June 30, 2020 amounted to NIS 10,634 thousand (2019: NIS 35,764 thousand) and the foreign currency exchange difference income arising on the loan denominated in USD capitalized amounted to NIS 17,514 thousand (2019: NIS 18,357 thousand foreign currency exchange difference loss). Currency exchange differences of NIS 16,763 thousand were adjusted to finance income (2019: NIS 18,113 thousand were adjusted to finance income) which were lower than the capitalization limit of 14% as mentioned in Note 4.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 8: - RELATED PARTIES (Cont.)

During the period June 30, 2020 an amount of USD 1,200 thousand // RUB 76,490 thousand // NIS 4,072 thousand was paid back as partially loan repayment to Electech Holding B.V.

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD

Further to Note 19 in the annual report in relation to the proceeds-based transaction agreement with Setl-City, below are the changed that occurred during the reporting period:

1. Regarding the signing of the purchase agreements of the plots in the second lot of the project, which includes 7 plots defined in the Annual Report as "Plots of the Second Lot" and "Second Lot Purchase Agreements" (respectively), the ownership of the first plot (plot number 64) out of the 7 plots in the second lot (hereinafter : "Plot 64") was transferred to the Purchaser's name during the reporting period, and simultaneously a mortgage on that plot was registered in favor of the Seller (Morgal).

After the reporting period the above mortgage in favor of Morgal in plot 64 was removed and in its place a new mortgage was registered in favor of the Russian bank SBERBANK, the letter of credit prepared by the above bank was opened and the first payment according to the letter of credit (that is the first payment out of 16 quarterly payments) was paid as the first payment of the consideration for plot 64.

2. Assignment of Plantogard's loans

As of January 1, 2020, the loan that was extended by Plantograd Ltd. to Morgal Investments Ltd. (hereinafter "Morgal") according to the loan agreements between Plantograd Ltd. and Morgal dated September 3, 2007 has been assigned by Plantograd Ltd. to Israel-Canada (T.R) Ltd. and Galita Ltd. (hereinafter "Plantogard's shareholders") as lenders. Accordingly, Plantogard's shareholders are and shall be, as of the Effective date, responsible for all of Plantograd's obligations and be entitled to all of Plantograd's rights and remedies regarding the Morgal loans, including the repayment of those, as agreed between Morgal and Plantograd and/or as shall be agreed in the future. Other than the assignment, no change was made to the terms of the Morgal Loans.

NOTE 10: - EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING PERIOD

1. For information regarding Legal Proceedings after the balance sheet date, see Note 9
2. After the balance sheet date and until the approval of the financial statements, a decrease was recorded on behalf of the NIS: RUB currency exchange of approximately 5%.
3. During the first quarter of 2020, the Corona Virus (COVID-19), which was designated by the World Health Organization as a global epidemic (hereinafter "the Corona Crisis" and/or "Corona Virus", respectively), began to spread throughout the world. As a result, a picture of a significant slowdown in global economic activity becomes clear. In early March 2020, the OECD cut its global growth forecast for 2020 by half a percentage point to 2.4%, the lowest growth rate since the global financial crisis of 2008.

The Company's management closely monitors developments around the world in connection with the Corona Crisis.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

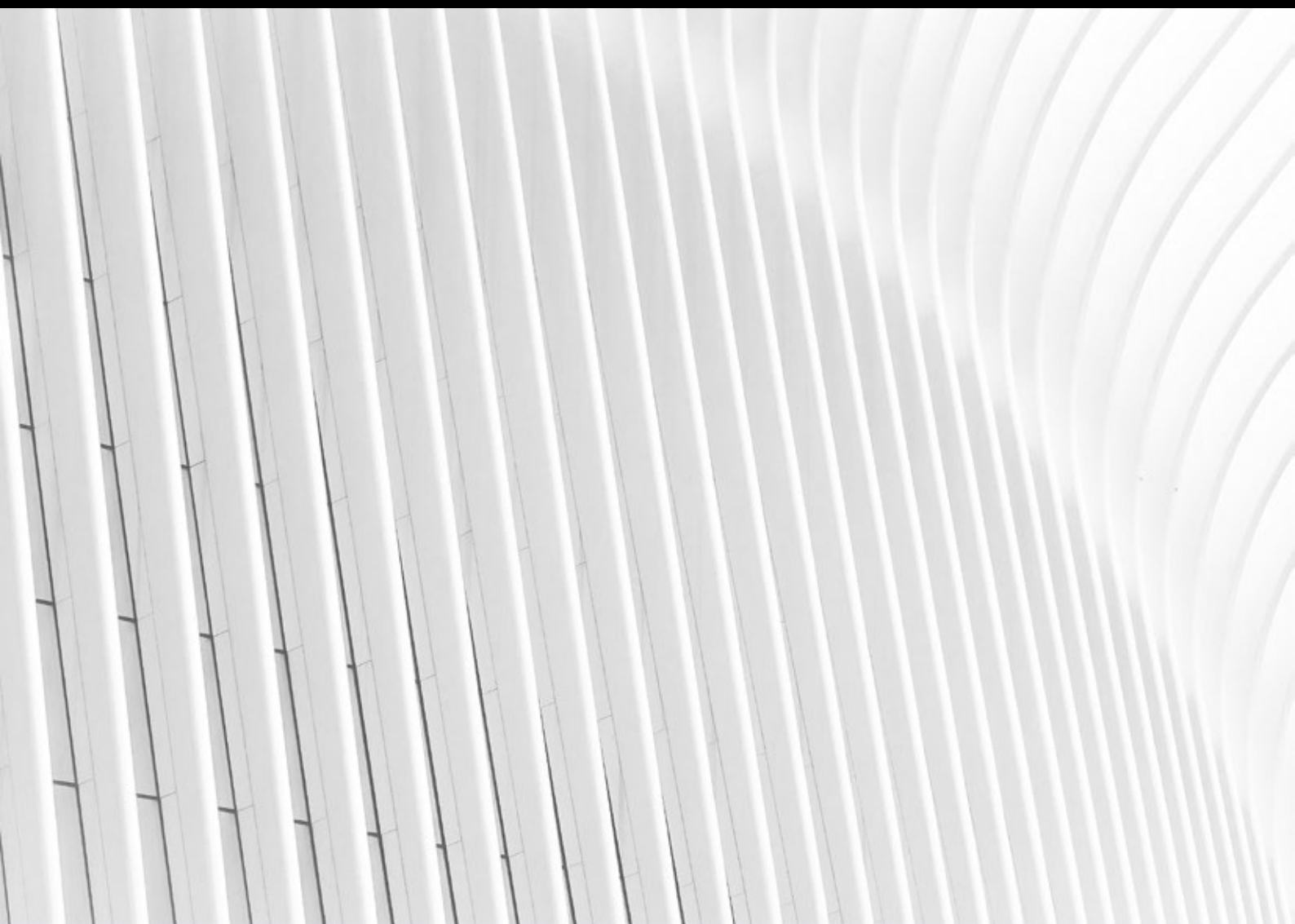
NOTE 10: - EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING PERIOD (Cont.)

Following the above and the world guidelines for restricting traffic and crossings between states, restrictions on movement within the country and cities and prohibiting exits from homes, the Company is adjusting its operations to cope with the decline in activity and sales attributed to the said developments.

As of the date of approval of the financial statements, the Purchaser continues the construction and execution of the Project. The Company's management believes that the spread of the Corona Virus doesn't have a material adverse effect on the group's operations and results. However, the Company cannot assess the adverse effect on the Company's operations and results if the Corona Virus continues to spread and / or spread is not faded.

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי



**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי
(לפי תקנה 38 ג (א))**

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
(לשעבר: פאנגאיה נדל"ן בע"מ)
(**"החברה"**)

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 לרבעון השני של שנת 2020

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי הנהלה הם:

1. מר אסף טוכמאיר, יו"ר הדירקטוריון.
2. מר ברק רוזן, מנכ"ל החברה.
3. מר גיא קנדה, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2019 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 ביוני 2020 היא אפקטיבית.

עד למועד לדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (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 ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

18 באוגוסט, 2020

ברק רוזן, מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא קנדה, סמנכ"ל כספים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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