



דוחות כספיים ליום
30 ביוני 2021



חלק א' דוח הדירקטוריון של החברה

חלק ב' דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
והגילוי

דוחות כספיים פנייים מאוחדים

ישראל קנדה



זוח הדירקטוריון
של החברה

חלקן א'

* הדמיה להמחשה בלבד

מידטאון ירושלים

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון

לתקופה של שלושה וששה חודשים

שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021

דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- ליום 30 ביוני 2021 לחברה (כולל חברות בנות) יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 384.6 מיליון ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 30 ביוני 2021, הסתכם לכ- 5,703 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 4,297 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2021 הסתכם לכ- 1,747 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 1,361 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2021 הסתכם לסך של כ- 1,176 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 961 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.
- הכנסות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 הסתכמו לסך של כ- 236 מיליון ש"ח וכ- 124 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לכ- 104 מיליון ש"ח וכ- 30 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 הסתכם לכ- 113 מיליון ש"ח וכ- 42 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לכ- 17 מיליון ש"ח וכ- 5 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 הסתכם לסך של כ- 131 מיליון ש"ח וכ- 85 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח נקי בסך של כ- 26 מיליון ש"ח וכ- 21 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 הינו כ- 30.6% בהשוואה לכ- 31.7% ליום 31 בדצמבר 2020.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 הינו כ- 20.6% בהשוואה לכ- 22.4% ליום 31 בדצמבר 2020.
- נכון למועד פרסום הדוח לחברה (כולל חברות בנות) יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 273 מיליון ש"ח.
- ביום 17 באוגוסט 2021, הכריזה החברה על כוונתה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של 20 מיליון ש"ח.
- שווי השוק של החברה למועד פרסום הדוח הסתכם לסך של כ- 3.7 מיליארד ש"ח.
- דירות שנמכרו בפרויקטים שונים של החברה:

פרויקט	יחידות שנמכרו במהלך		שיעור שיווק
	ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	יחידות שנמכרו מתאריך המאזן	
	ועד למועד פרסום הדוח	ועד למועד פרסום הדוח	למועד פרסום הדוח
מנרב ים, בת ים	36	8	93%
הגפן, הרצליה	60	8	93%
אושן, נתניה	26	3	43%
נווה גן, רמת השרון	--	14	3%
אחד העם, תל אביב	11	--	77%
רוסיה*	1,078	187	--
סה"כ	1,212	214	

(*) לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 7.3 בדוח התקופתי לשנת 2020.

ב. 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 2021 (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 2020, הכולל את דוח תיאור עסקי החברה לשנת 2020 ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "הדוח התקופתי", "דוח ברנע 2020" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2021, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 6 תחומי פעילות כמפורט להלן:

1. תחום הנדל"ן היוזמי (השקעה בקרקעות)
2. תחום הנדל"ן היוזמי ברוסיה
3. תחום הקמת פרויקטים בישראל
4. תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל
5. תחום הנדל"ן המניב בישראל
6. תחום ניהול מלונות בישראל

לפרטים נוספים בדבר פילוח תחומי הפעילות של הקבוצה ראו סעיף 1 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

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

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
פרויקט אחד העם, תל-אביב	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו 53 יח"ד בפרויקט (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 232 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-19.5 דונם מהקרקע בתמורה לסך כולל של כ-137 מיליון ש"ח. סך הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 30 ביוני 2021 הסתכם לסך של כ-48.2 מיליון ש"ח (חלק החברה), כולל סך של כ-17 מיליון ש"ח שהוכרו בתקופת הדוח.
מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ)	פרויקט פינוי בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכן 164 לשיווק וכ- 300 מ"ר למסחר. ביום 24 במאי 2021, קיבלה חברה המוחזקת 100% ע"י איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) (להלן: "איי סי אר"), הודעה רשמית מאגף תכנון ובנייה של עיריית בת ים כי התקבל היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כ-153 יח"ד בפרויקט (מתוך 165 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ-431 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב א' (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ)	פרויקט פינוי ובינוי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. בשלב א' יוקמו 6 בניינים הכוללים 264 יח"ד (מתוכן 180 לשיווק). ביום 25 במאי התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת שלב א בפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד כ- 678 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-145 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 167 יח"ד (כ-93% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ- 505 מיליון ש"ח כולל מע"מ והחל שיווק שלב ב'. נכון למועד הדוח, בגין שלב ב' נחתמו 7 כתבי הצטרפות וכ-6 הסכמי מכר.
תחום ניהול מלונות בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
מלונות בישראל	במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של פרייד ים המלח ומלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של טמרס נופש. ההון העצמי ששולם בעסקה מסתכם בסך של לכ- 35 מיליון ש"ח, מהם סך של כ- 30 מיליון ש"ח שולם במועד ההשלמה.

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

פרויקט	דמי ניהול	מועד זכאות
	100%	יתרת חלק החברה ברישום הכנסה לקבל מדמי ניהול
דה וינצי	106,800	לפי אבני דרך ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה ועד קבלת טופס 4
רמת השרון החדשה	76,800	14 יום מקבלת היתר הבניה הראשון לבניין בו מצויה יחידתו של השותף הרלוונטי
צמרות הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית
כחול עתלית	13,400	מיידי, ייגבה בפועל עם התנעת הליווי הבנקאי
טורקזי	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	לפי אבני דרך ממועד קבלת היתר ועד קבלת טופס 4
פי גלילות מתחם גלילות	28,000	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
3700	15,700	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
תכלת הרצליה	9,600	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	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
סה"כ	188,626	

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

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30.06.2021	היקף למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	מועד חזוי למשיכת תזרים	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט ליום 30.06.2021	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס ⁽⁴⁾
1 דה וינצי מגורים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100.0%	100%	עד 2023	-	6,039	14,655
דה וינצי משרדים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2023	-	6,039	14,655
רמ"ש החדשה זכויות מגורים	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	75%	75%	עד 2025	-	713,692	583,988
רמ"ש החדשה זכויות משרדים ⁽⁵⁾	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	18%	18%	עד 2025	-	713,692	583,988
3 צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	89%	90%	עד 2025	-	33,128	32,909
4 הצוק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	עד 2025	-	15,700	65,445
5 עתלית כחול	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	96%	96%	עד 2023	-	672	9,000
6 רו"מ, תל-אביב	50%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2022	-	3,600	3,600
7 טורקזי	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	92%	92%	עד 2025	10,000	8,320	24,903
8 מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	61%	61%	עד 2025	8,642	38,051	54,279
9 הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	77%	79%	עד 2025	-	10,668	21,748
10 מתחם לפיד, יפו ⁽⁶⁾	50%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	-	41,908	-	41,908
11 אחד העם 13	95%	יזמי	בבניה	77%	77%	עד 2025	45,052	56,750	101,802
12 פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	75%	השקעה בקרקעות	בתכנון	43%	43%	עד 2025	48,336	26,192	80,471
13 ישראל קנדה ביוזם וילאנ' טנינה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	36%	37%	עד 2025	18,773	71,684	99,249
14 תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	-	-	14,000	14,000
15 זכויות המגורים יהודה הלוי פרויקט קנדה ואקרו	81%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	-	15,827	-	15,827
16 זכויות מגורים הרקבת 72, ת"א ⁽⁶⁾	95%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	-	31,152	-	31,152
17 זכויות מגורים מידטאון (שערי צדק), ירושלים ⁽⁶⁾	73%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	-	-	-	-
18 מתחם בית הנערה הוד השרון	100%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	-	10,635	-	10,635
סה"כ							230,325	998,496	1,205,570

(1) בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתיב 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) כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחיובים ובניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט מיוחס לטובתו.

(5) במסגרת דיונים שנערכו בין החברה לבין הועדה המחוזית ועיריית רמת השרון ובהתבסס על מידע מיועציה המקצועיים של החברה, תוכן תכנית לשינוי ייעוד שתחולק לשני שלבים. שלב א' של התכנית יכלול זכויות

ההיקף צפוי של כ-500 יח"ד וכ-112 אלפי מ"ר משרדים ומסחר ובשלב ב' העצמת זכויות בכפוף לתרונות תחבורתיים. לכשיוסדרו תרונות תחבורתיים תוגש תכנית מפורטת לשלב ב' של הפרויקט כך שבסה"כ יכלול

היקף סופי צפוי של כ-800 יח"ד וכ-280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר.

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

(7) לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה בטבלאות הבאות.

איי סי אר1- ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (באלפי ש"ח):

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת בניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 30.06.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 30.06.2021	רווח גולמי צפוי מזירות במלאי ²	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ³
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
ירושלים Tower J	50%	2013	2019	125	100%	100%	0	0	17,600
סה"כ פרויקטים שהקמתם הסתיימה							0	0	17,600
מנרב ים, בת ים	100%	לא רלוונטי	2024	165	88%	93%	138,038	123,073	147,500
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א	100%	לא רלוונטי	2024	180	90%	94%	131,842	151,281	167,600
שדרות ירושלים, יפו	100%	2018	2024	117	100%	100%	104,551	49,961	78,900
נתניה 1013	100%	2019	2024	63	41%	46%	25,670	46,430	62,986
נווה גן - רמת השרון - שלב א'	50%	2021	2026	378	0%	4%	174,353	199,601	230,700
סה"כ פרויקטים בהקמה							400,101	370,745	456,986

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד השלמה משוער	יחידות לשיווק בפרויקט	שטחי מסחר במ"ר	היקף שיווק נכון ליום 30.06.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	עלות בספרים ליום 30.06.2021	רווח גולמי צפוי מזירות במלאי ²	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ³
(חלק ICR)											
באלפי ש"ח											
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב	100%	פינוי בינוי	2021	2025	96	0	0%	6%	4,900	112,706	106,400
המסילה, הרצליה	100%	2018	2021	2024	26	0	0%	0%	4,500	24,629	22,385
נתניה 1009	100%	2020	2021	2024	60	0	0%	0%	2,430	31,264	27,486
נווה גן - רמת השרון - שלב ב' ⁴	100%	2021	2023	2027	827	0	0%	0%	14,798	603,905	455,024
סה"כ פרויקטים בתכנון									26,628	772,504	611,295

¹ חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. לאחר רכישת ICR יוחסו הקצאת עלות רכישה בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות ביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%).

² הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.

³ יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.

⁴ חלקה של ICR בפרויקט 100% למעט מגרש אחד מתוך חמישה מגרשים בו החברה מחזיקה ב-75%.

איי סי אר- ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (באלפי ש"ח): (המשך)

עתודות קרקע

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים ליום 30.06.2021	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט
			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש	(חלק ICR) באלפי ש"ח	
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	כ- 12,000 מ"ר למגורים מסחר ומלונאות	-	21,000
תל השומר, רמת גן ⁵	100%	2017	58 יח"ד	-	15,500	1,330
ריביירה, אשדוד	100%	1998	21,200 מ"ר לתיירות ונופש	300 יח"ד למגורים וכ- 350 חדרי מלון	-	24,876
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יח"ד	400 יח"ד	239,380	41,600
הירקון, תל אביב ⁶	50%	2019	78 יח"ד, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	-	0	25,184
קריית שחקים, הרצליה ^{7 6}	25% אם תמומש האופציה	טרם מומשה האופציה	-	-	-	-
סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	טרם נקבע	24,623	טרם נקבע
סה"כ עתודות קרקע					254,880	113,990
					319,086	

התחדשות עירונית

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
			מ"ר מסחר	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט				
הרב קוקיס, בת ים	149	92	200	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	94%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית	-	טרם נקבע	טרם נקבע
אידמית, גבעתיים	118	76	-		93%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המקומית	-	223,350	45,404
מתחם גאפנוב, אשדוד	825	657	2,000		82%	בשלב תכנון תב"ע חדשה	-	טרם נקבע	טרם נקבע
הנטקה, קריית יובל, ירושלים	410	264	1,000		86%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית, טרם אושר בועדה המקומית	-	690,319	170,068
ההסתדרות, גבעתיים	333	216	1,000		91%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית, טרם אושר בועדה המקומית	-	613,700	130,000
סה"כ התחדשות עירונית								1,527,369	345,472

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

⁵ עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%

⁶ הירקון 33-37 בת"א וקריית שחקים בהרצליה הינם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של ICR תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות

⁷ ל- ICR ושותפיה קיימת אופציה לרכישת הקרקע בתמורה ל- 91% משוויה. האופציה טרם מומשה

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 3. להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין ודאות 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. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 30 ביוני 2021 מסתכם לסך של כ-5,703 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4,297 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2021 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2020	ליום		30.06.2021 אלפי ש"ח	
	31.12.2020 אלפי ש"ח	30.06.2020 אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	160,862	192,012	384,666	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
מזומן מוגבל בשימוש	44,214	-	11,576	הקטיון ביתרה נובע בעיקר בירידה במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט בהקמה אחד העם (כ-6 מיליון ש"ח וכ-54 מיליון ש"ח בהתאמה)
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	991	886	461,525	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה בכ-13.2% מסך ההון המניות של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ.
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה	73,786	67,143	66,645	הקטיון ביתרה נובע בעיקר מיירידה בחייבים בפרויקט אפטאון (כ-11.7 מיליון ש"ח וכ-16.6 מיליון ש"ח, בהתאמה), ירידה בחייבים בפרויקט רוטשילד (כ-0 מיליון ש"ח וכ-4.4 מיליון ש"ח, בהתאמה), ירידה בחייבים בפרויקט מידטאון מגורים (כ-0 מיליון ש"ח וכ-3.6 מיליון ש"ח, בהתאמה), ירידה בחייבים בפרויקט אחד העם (כ-2 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה) וירידה בחייבים בפרויקט רמת השרון (כ-11.4 מיליון ש"ח וכ-14.8 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד, בעיקר עלייה בחייבים בפרויקט נתניה (כ-15 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח, בהתאמה).
חייבים ויתרות חובה	92,952	87,493	149,474	הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול בסכומים לקבל מרשויות המע"מ בגין עסקת "בית הנערה" בהוד השרון (כ-47 מיליון ש"ח) ומעלייה ביתרת לקוחות המלונאות כתוצאה מחזרת פעילות המלונות ומרכישת מלונות טמרס (כ-17 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה).
מלאי מקרקעין	973,140	1,033,757	953,368	הקטיון ביתרה נובע בעיקר ממכירת מלאי בפרויקט נתניה (בסך כ-19 מיליון ש"ח), סאנסט (בסך כ-4 מיליון ש"ח), עתלית (בסך כ-4 מיליון ש"ח) ושביל התפוזים (בסך כ-7.7 מיליון ש"ח); מנגד עליה בהיוון עלויות ישירות ומימון בסך כ-4 מיליון ש"ח.
מלאי בניינים למכירה	102,025	-	100,001	---
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	8,026	6,356	11,411	---
סה"כ נכסים שוטפים	1,455,996	1,387,647	2,138,666	
נכסים לא שוטפים				
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	429,243	443,878	481,404	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט בבלי בסך כ-13 מיליון ש"ח, השקעה באי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בסך כ-29 מיליון ש"ח ומרווחי חברות מוחזקות בסך כ-9.3 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	612,828	-	622,108	---
מקדמות ע"ח מקרקעין לזמן ארוך	-	-	290,065	הגידול ביתרה נובע מתשלום מקדמות בסך של כ-290 מיליון ש"ח במסגרת זכייה במכרז מתחם "בית הנערה" בהוד השרון.
נדל"ן להשקעה	1,525,558	1,106,414	1,602,889	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרישום עלית ערך בסך של כ-53 מיליון ש"ח בפרויקט בית יורקום ומהשקעות בפרויקט מידטאון מסחר בסך של כ-13 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	508	8	2,616	---
רכוש קבוע	130,749	101,990	348,985	הגידול ביתרה נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של יתרות מלונות טמרס ופרייד ים המלח לאור השלמת עסקת הרכישה וכן מהשקעות נוספות במלונות גלי כנרת, מידטאון ופרייד ים המלח.
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	5,000	-	-	---
נכסי זכות שימוש	104,478	102,008	162,502	נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
חייבים בגין מכירות מקרקעין	8,119	11,126	8,787	---
חייבים ויתרות חובה	15,725	14,650	17,111	הגידול ביתרה נובע בעיקר מנכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים בפעילות המלונאות אשר הוכר במסגרת השלמת רכישת טמרס.
נכסי מסים נדחים	8,122	10,915	22,048	---
נכסים אחרים	1,093	1,093	6,109	---
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,841,423	1,792,082	3,564,624	
סה"כ נכסים	4,297,419	3,179,729	5,703,290	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים	490,919	436,461	495,848	הגידול באשראי נובע בעיקר ממעבר מזמן ארוך לזמן קצר של הלוואה בפרויקט לפיד בסך של כ-105 מיליון ש"ח, ממעבר מזמן ארוך לזמן קצר בגין הלוואה בפרויקט הרכבת בסך של כ-83 מיליון ש"ח, מחלות שוטפת בגין הלוואה שנלקחה לצורך רכישת מתחם "בית הנערה" בהוד השרון בסך של כ-44 מיליון ש"ח, מגידול בהלוואה בפרויקט קנדה אקרו בסיטי (בניין בנק לאומי) בסך של כ-28 מיליון ש"ח ומחלות שוטפת בגין הלוואה שנלקחה לצורך רכישת מניות אלרוב בסך של כ-25 מיליון ש"ח; ובקיצו פרעון הלוואה בפרויקט אחד העם בסך כ-44 מיליון ש"ח ופרעון הלוואה בפרויקט נתניה בסך של כ-32 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	86,960	63,782	131,082	היתרה נובעת בעיקר מאג"ח סדרה ה' של החברה בסך של כ-118 מיליון ש"ח (שנפרעו לאחר תאריך הדוח) ואג"ח סדרה ו' של החברה בסך של כ-14 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים	29,013	166,968	246,463	ראו הסבר להלן בסעיף הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2020	ליום		30.06.2021	
	31.12.2020	30.06.2020	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	2,784	2,461	9,600	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
	17,013	5,693	23,779	ספקים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול בסכומים לשלם לרשויות המע"מ בגין פרויקטים נתניה, אחד העם וחברת המלונאות (כ-11 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בהתאמה) וגידול בהוצאות לשלם (כ-27 מיליון ש"ח וכ-20 מיליון ש"ח, בהתאמה).	52,074	31,137	78,535	זכאים ויתרות זכות
---	10,702	19,329	6,485	מס הכנסה
---	347,596	321,997	359,242	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
---	56,284	11,177	56,403	הלוואות מאחרים
	1,093,345	1,059,005	1,407,437	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר מהלוואה שנלקחה לצורך פרויקט "בית הנערה" בסך של כ-256 מיליון ש"ח, מגידול בסך של כ-105 מיליון ש"ח שנבע מאיחוד לראשונה של נתוני מלונות טמרס לאור השלמת העסקה ומקבלת הלוואה לצורך רכישת מניות אלרוב בסך של כ-200 מיליון ש"ח.	1,276,741	461,865	1,662,300	הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים
הקטון ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר מפרעון בסך כ-30 מיליון ש"ח מתוך הלוואה מהמוכר של מניות מיטדאון וממיון הלוואה בסך של כ-23 מיליון ש"ח לזכויות מיעוט בפרויקט מידטאון ירושלים.	100,921	83,097	57,708	הלוואות מאחרים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהנפקת אג"ח סדרה ז' של החברה בסך של כ-407 מיליון ש"ח. מנגד, מיון מזמן ארוך לזמן קצר של אג"ח ה' בסך של כ-118 מיליון ש"ח.	297,362	260,010	568,497	אגרות חוב
הגידול ביתרה נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של נתוני מלונות טמרס לאור השלמת עסקת הרכישה ברבעון הראשון לשנת 2021.	108,847	104,238	162,002	התחייבות בגין חכירה
	-	781	-	התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהכרה בהתחייבות נדחית במסגרת רכישת מלונות טמרס.	-	169	9,172	התחייבויות לא שוטפות אחרות
הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול בעתודה למיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה ובגין השקעה במניות חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ.	59,696	44,177	88,626	מסים נדחים
	1,843,567	954,337	2,548,305	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווח כולל של כ-130 מיליון ש"ח ומהשקעות הוניות של המיעוט בסך כ-162 מיליון ש"ח (בפרויקט מידטאון ירושלים); מהנפקת מניות בסך של כ-100 מיליון ש"ח; ומנגד קיטון בגין חלוקה לזכויות מיעוט בסך של כ-4 מיליון ש"ח.	1,360,507	1,166,387	1,747,548	סה"כ הון (כולל המיעוט)
	4,297,419	3,179,729	5,703,290	סה"כ התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 ביוני 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של כ-1,176 מיליון ש"ח וכ-961 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 ביוני 2021 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-731 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-363 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים בקיזוז גידול נמוך יותר בהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל.

ב.2. תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31.12	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		הכנסות נדל"ן להשקעה
	2020	2021	2020	2021	
הסברים לשינויים מהותיים שחלו					
הכנסות בתקופות של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.21 ו-31.6.20 : הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות בפרויקט סי טאוור (כ-7 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה)					
הכנסות בתקופות של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.21 ו-31.6.20 : בעיקר בפרויקט נתניה (כ- 48 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (כ-20 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט כחול עתלית (כ-7 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה); ומגד, בפרויקט אפטאון (כ- 1 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט רמת השרון (הוצאה של כ-0.5 מיליון ש"ח וכ-15.3 מיליון ש"ח בהתאמה).					
הכנסות בתקופות של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.21 ו-31.6.20 : בעיקר הכנסות ממכירת דירות בהתאם להתקדמות הבנייה בפרויקט אחד העם (כ-16.5 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) והכנסות ממכירה ומסירת דירות בפרויקט רוטשילד (כ- 0 מיליון ש"ח וכ-24.5 מיליון ש"ח, בהתאמה).					
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין					
הכנסות מדמי ניהול					
הכנסות בתקופות של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.21 ו-31.6.20 : בעיקר הכנסות מהפעלת מלון סוליי אילת (כ-5 מיליון ש"ח וכ-1.6 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות מהפעלת מלון נופי גוגן (כ-3 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות מהפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-23 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).					
הכנסות שיווק ותיווך					
הכנסות בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.21 ונובעות בעיקר מעלית ערך בפרויקט בית יורקום בסך של כ-53.3 מיליון ש"ח עקב קידום תוכנית להגדלת זכויות הבנייה למשרדים בפרויקט בחיקף זכויות בניה של כ-60,000 מ"ר , קידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס ובאזורי הביקוש תל אביב/הרצליה.					
הכנסות אחרות					
סה"כ הכנסות					
הוצאות ועלויות:					
עלות השכירות					
עלות מכירת מלאי מקרקעין					
עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר					
עלות הפעלה וניהול בתי מלון					
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה					
הוצאות הנהלה וכלליות					
הוצאות שיווק ומכירה					
סה"כ הוצאות ועלויות					
רווח תפעולי					

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	לשנה שהסתיימה ביום 31.12	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		
	2020	2020	2021	2020	2021	
הכנסות מימון	12,112	3,562	70,596	6,206	72,691	הכנסות מימון
הוצאות מימון	(33,458)	(9,349)	(21,141)	(18,538)	(32,280)	הוצאות מימון
רווח לאחר מימון	73,795	(1,076)	91,590	4,655	153,671	רווח לאחר מימון
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	43,240	23,873	16,627	20,364	9,292	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
רווח לפני מסים על ההכנסה	117,035	22,797	108,217	25,019	162,963	רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה	(21,562)	(1,860)	(22,825)	1,354	(31,986)	מסים על ההכנסה
רווח לתקופה	95,473	20,937	85,392	26,373	130,977	רווח לתקופה
הפרישי שער בגין תרגום פעילות חוץ	---	764	(1,912)	1,743	(2,033)	הפרישי שער בגין תרגום פעילות חוץ
שינויים בשווי ההגון של התחייבות פיננסית, נטו ממש	(1,864)	(1,483)	--	1,017	--	שינויים בשווי ההגון של התחייבות פיננסית, נטו ממש
סה"כ רווח כולל	97,326	20,218	83,480	29,133	128,944	סה"כ רווח כולל

3.ב. משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית

ראה סעיף 5.1 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2020 המצורף לדוח זה בדרך של הפניה.

השפעות על תוצאות הפעילות של החברה

משבר הקורונה אשר החל בשנת 2020 נמשך גם לרבעונים הראשון והשני של שנת 2021. בחודש פברואר 2021 הסתיים הסגר השלישי, שארך כחודש, והמשק נפתח בהדרגה תחת מגבלות שונות אשר נקבעו על-ידי ממשלת ישראל במקביל לסגר האמור, מדינת ישראל החלה במבצע לחיסון כל תושבי מדינת ישראל מעל גיל 12. החל מחודש מאי ולאור הצלחת מבצע החיסונים האמור, הירידה המשמעותית בתחלואה וחזרת המשק לשגרה, משרד הבריאות החליט להסיר את כל המגבלות החל מיום 1 ביוני 2021 למעט עטיית מסיכה במקומות סגורים) אשר בוטלה ביום 15 ביוני 2021. יחד עם זאת, במהלך יולי 2021 ונכון למועד פרסום הדוח, חלה הרעה במצב התחלואה בישראל ובעולם בעקבות התפשטותו של זן הדלתא של הנגיף וקיים סיכון להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב. עקב חוסר הוודאות שהתעורר בנוגע ליעילות החיסון בקרב מגזרי אוכלוסייה שונים, הוחלט לאחרונה לחסן מגזרים מסוימים בסיכון באוכלוסייה במנה שלישית של החיסון. החרפה מחודשת, ככל שתקרה והטלה מחודשת של מגבלות על הפעילות העסקית ככל שיהיו, עלולות לבוא לידי ביטוי שוב בהאטה ו/או ירידה בביקושים ופגיעה בשוכרים שונים.

להלן ההשפעות של משבר הקורונה על פעילות החברה במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 :

- בתחום הנדל"ן המניב** - במהלך תקופת הדיווח חלה עליה בהיקף הפעילות במשק לאחר סיום הסגר השלישי וחיסון מרבית אזרחי מדינת ישראל ומרכזי מסחר וקניונים שבו אט אט לפעילות. בהתייחס לשטחי המסחר במידטאון חלה דחייה בהיקף אכלוס המסחר במהלך שנת 2020 וכן בחתימה על הסכמי שכירות במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021. ברבעון השני עם היציאה מהסגרים המסחר חזר לפעול כשגרה והתחדשו משאים ומתנים על שכירויות.
- נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח שיעור התפוסה במידטאון מסחר הינו 83% (כולל המלון המוצג כרכוש קבוע של החברה), עד מועד פרסום דוח זה שיעור התפוסה לא השתנה באופן מהותי.

• **בתחום המלונאות** - התפשטות נגיף הקורונה השפיעה באופן נרחב על ענף המלונאות בעולם, ובישראל בפרט. על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות בשנת 2020 הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ושכר עובדי חברת המלונות ב- 20% ובנוסף הוצאו רוב עובדי המלונות לחל"ת. נכון למועד זה בוטלה ההפחתה למנכ"ל ולעובדים ועם סיום הסגר השלישי, בסוף חודש מרץ 2021, ולאחר השלמת עסקת טמרס, הוחזרו כל עובדי המלונות לעבודה מלאה.

מלונות בשיפוץ והקמה: כתוצאה מהמשבר חל עיכוב בפתיחת מלונות מידטאון Play תל אביב וגלי כנרת. למועד פרסום דוח זה ולאחר תקופת הרצה הצפויה להסתיים תוך כשבועיים, בחודש ספטמבר 2021 עתיד להיפתח מלון גלי כנרת לפעילות מלאה. מלון Play, תל-אביב צפוי להתחיל פעילות עד סוף הרבעון השלישי.

במהלך שנת 2020, בעקבות המצב, הוצאו עובדי מלון סוליי אילת לחל"ת. המלון פעל לסירוגין בהתאם לשינוי במצב התחלואה ותקנות משרד הבריאות. נכון ליום 30 ביוני 2021 ולמועד פרסום הדוח, המלון פועל כרגיל ובתפוסה גבוה.

מלון הרלינגטון באשקלון חדל לפעול כמלון במשבר וחלף זאת נחתם הסכם דמי ניהול עם משרד הבטחון והמלון הוכרז כמלון קורונה. נכון למועד פרסום הדוח המלון נפתח לפעילות מלונאית רגילה באוגוסט 2021 לאחר שבוצע שיפוץ.

מלון נופי גונן הפועל תחת הסכם ניהול החל מיום 1.11.20, בו 55 יחידות מגורים (צימרים), חזר לפעילות מלאה החל מפברואר 2021, עם ההקלות הראשונות שניתנו לאחר הסגר השלישי, וזאת לאחר שיפוץ שבוצע עם תחילת הסכם הניהול.

במהלך תקופת הקורונה נחתמה עסקה לרכישת מלונות טמרס אשר הושלמה בחודש פברואר 2021. להערכת החברה עסקת רכישת מלונות טמרס הייתה במחיר הזדמנותי אשר הושפע ממשבר הקורונה.

במסגרת העסקה החברה רכשה את מלון דניאל ים המלח וקיבלה לידיה את ניהול המלונות WEST

אשדוד ו-WEST ת"א. מלון דניאל ים המלח שופץ לאחר הרכישה ונפתח לפעילות החל מה-1.5.21.

מלון WEST אשדוד פעל כרגיל לאורך התקופה, מיום קבלת המלון, ולא הושפע ממשבר הקורונה בין השאר היות והמלון משמש עובדים בחברות האנרגיה הבינלאומיות ועובדים חיוניים הקשורים לפעילות נמל אשדוד. מלון WEST ת"א משמש גם אורחים לתקופות ארוכות ולכן לא הושפע מהותית מהקורונה ועבד כרגיל לאורך המחצית הראשונה של 2021.

לסיכום, נכון למועד פרסום דוח זה, להוציא 2 מלונות הנמצאים בשיפוץ והקמה וצפויים להיפתח בקרוב (ראה פרוט לעיל), כל שבעת המלונות בבעלות ובניהול החברה פעילים. התפוסות בחודשים יולי ואוגוסט (ועד בסמוך למועד פרסום הדוח) גבוהות אף יותר משהיו בעבר בתקופה שלפני הקורונה, הגידול מוסבר במגבלות הקיימות על יעדי תיירות בחו"ל.

יובהר, כי לאור עלייה בתחלואה של נגיף זן הדלתא של הקורונה, אין ביכולת החברה להעריך את השפעות משבר הקורונה על ענף המלונאות וכי החרפת התחלואה והטלת מגבלות שונות על ידי ממשלת ישראל עלולה להשפיע אף באופן מהותי על תחום המלונאות של החברה.

אסטרטגיית החברה

החברה מעריכה כי נכון למועד דוח זה איתנותה הפיננסית והאסטרטגיה העסקית שלה, הבאות לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, בפריסה הגיאוגרפית והסקטוראלית של נכסי החברה, מיצובם ומיקומם, מפחיתות היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וכי ברשותה האמצעים אשר יסייעו לה בהתמודדות נאותה בעתות משבר. החברה מעריכה כי כל האמור לעיל יאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. כמו כן, לעניין נזילות החברה ראה סעיף 4.ב. להלן.

נכון למועד הסמוך לפרסום דוח זה, לחברה יש יתרת מזומנים בסך של כ-273 מיליון ש"ח.

4.ב. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2021 הסתכמה לסך של כ- 384.6 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 160.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 – עלייה של כ- 223.8 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות השוטפת הסתכם לסך של כ-257 מיליון ש"ח:

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרכישה והשקעות במלאי קרקעות בסך של כ-310 מיליון ש"ח, רווח מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-69 מיליון ש"ח (בגין השקעה במניות אלרוב), עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-50 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט בית ישראל קנדה (יורוקום לשעבר) ופרויקט דה וינצ'י), עלייה בחיובים בסך של כ-46 מיליון ש"ח, מהכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח (בעיקר בגין רכישת מלונות

טמרים) ומרווחי אקוויטי בסך של כ-11 מיליון ש"ח. מנגד, רווח נקי בסך של כ-131 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) של כ-47 מיליון ש"ח, שינוי במיסים נדחים נטו בסך של כ-25 מיליון ש"ח ועלייה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

סך המזומנים ששימשו לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-523 מיליון ש"ח:

התזרים מפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-392 מיליון ש"ח (בעיקר להשקעה במניות אלרוב), לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-41 מיליון ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך של כ-50 מיליון ש"ח, למתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ-43 מיליון ש"ח ולרכישת מלוונות טמרים בסך של כ-26.5 מיליון ש"ח. מנגד, לשינוי במזומן מוגבל בשימוש בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-1,004 מיליון ש"ח:

התזרים נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ז' של החברה בסך של כ-402 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה), מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-502 מיליון ש"ח, מהשקעות הונניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-139 מיליון ש"ח, ומהנפקת מניות של החברה בסך של כ-100 מיליון ש"ח. ובקיצור, פרעון אג"ח בסך של כ-88 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך לאחרים בסך של כ-42 מיליון ש"ח ופירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

5.2. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף ד' להלן (נפרעו בפירעון מוקדם לאחר תאריך הדוח).
2. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
4. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מידטאון תל אביב ומידטאון ירושלים ראה להלן.
5. 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-796 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-1,982 מיליון ש"ח.
7. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-20 מיליון ש"ח.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואות מהותיות של החברה⁸ בנוסף לאגרות חוב (סדרה ה'), אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז') של החברה שתנאיה מפורטים בסעיף ד' להלן:

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2021 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2021
1.	בנק מקומי ⁹	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%	1,507,302	(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים) (ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%. (ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן ליום 30.06.21 הוא כ-20.6% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.21 הוא כ-59.1% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.21 עומד על כ-1,176 מיליון ש"ח - תקין

⁸ 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 ברע 2018.

⁹ ביום 29 ביוני 2021 התקשרה החברה עם הבנק המקומי במכתב התניות חדש. ההתניות הפיננסיות המפורטות בטבלה הינן בהתאם למכתב ההתניות החדש. לעיקרי השינויים בהשוואה לאמות המידה שהיו קיימות טרם החתימה ראו פירוט להלן.

	הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2021 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2021
					שאינו מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח. (ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל זכויות כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ- 28.7% - תקין (ה) לא חל שינוי כאמור (ה) 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 החזקותם במניות החברה עולה על 35%.	(ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לסך המאזן הוא כ- 28.7% - תקין (ה) לא חל שינוי כאמור
2.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 81% המחזיקה בפרויקט מידטאון	270 מיליון ש"ח (לפי 100%)	280,000	(א) התנאים המפורטים בס"ק בטבלה זו לעיל. (ב) התחייבות להכנסה התפעולית נטו (NOI) - החל מיום 1.10.2019 ועד ליום 28.2.2021 – 20 מיליון ש"ח; - החל מיום 1.3.2021 ועד ליום 28.2.2022 – 20 מיליון ש"ח; - החל מיום 1.3.2022 ועד ליום 28.2.2023 – 24 מיליון ש"ח; (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)	(א) ראה סעיף 1 לעיל. (ב) התחייבות להכנסה תפעולית נטו ליום 30.6.21 הייתה מעל 24 מיליון ש"ח - תקין. (ג) יחס ה-LTV ליום 30.6.21 עומד על כ- 59% - תקין
3.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 80% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	549,000	458,077	לא יחול שינוי שליטה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות החזקה ביחד עם אחרים. על אף האמור, מוסכם כי: ירידה בהחזקות של אסף טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 35.01% מאמצעי השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך. ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ- 70% מאמצעי השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.	תקין.

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

התקשרות במכתב אמות מידה פיננסיות עם הבנק

בהמשך לאמור בסעיף 4.15 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2020 בקשר עם התחייבות החברה כלפי בנק מקומי אשר העמיד הלוואות לחברה ולחברות מוחזקות של החברה לעמידה בהתחייבויות אשר עיקריהן מפורטות בסעיף 4.15 לדוח ברנע 2020, ביום 29 ביוני 2021, התקשרו החברה והבנק האמור בהסכם המעדכן את התחייבויות החברה כלפיו (להלן: "**מכתב התניות החדש**") כאשר עיקר השינויים בהשוואה לאמות המידה שהיו קיימות טרם החתימה מפורטים להלן:

הערות	ההתחייבויות הפיננסיות/התחייבויות אחרות החדשות (קרי, בהתאם להתקשרות במכתב התניות החדש)	התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות הישנות (קרי, עובר להתקשרות במכתב התניות החדש)
הבדיקה תעשה על בסיס הדוחות הרבעוניים/שנתיים, סולו או מאוחד (לפי העניין); אי עמידה באמות המידה המפורטות במשך 2 רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי	סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה לפי המידע הכספי הנפרד של החברה (סולו) לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2017
	ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)	יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן מאוחד של החברה לא יפחת מ-20%
	ללא שינוי	יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-30%
	ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).	---

6. 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 בנתוני 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 9' לתקנות הדוחות.

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.06.2021 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.06.2021 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים
198	731		
148	474		
(27)	(257)		

נכון ליום 30 ביוני 2021, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובמידע 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 כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה, לאור ההון החוזר החיובי (הן בדוחות הנפרדים והן בדוחות המאוחדים) ולאור סקירה של הנהלת החברה של הפרויקטים של החברה והרווחים הצפויים לחברה (לרבות מדמי ניהול) מהפרויקטים השונים וכן לאור העובדה שתזרים המזומנים המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים כולל בין השאר גם רכישות והשקעות במלאי קרקעות (בעיקר פרויקט "בית הנערה") בסך של כ-310 מיליון ש"ח, כאשר בנטרול סכום ההשקעה כאמור התזרים מפעילות שוטפת הינו חיובי.

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 ו') ו- (סדרה ז')) 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.

ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

ג.1. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ג.2. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ד. גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.06.2021:

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')
פברואר ויוני 2017	יוני 2019	ינואר 2021 אפריל 2021	
שווי נקוב במועד ההנפקה	163,354,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (פברואר 2017) 36,645,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההרחבה (יוני 2017) 60,000,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההרחבה (אוקטובר 2020)	196,587,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	200,000,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.ג. (אפריל 2021)
שווי נקוב ליום 30.06.2021	116,922,677 ₪	181,842,975 ₪	406,754,000 ₪
סכום הריבית שנצברה	4,468,803 ₪	702,462 ₪	---
יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.06.2021	118,263,604 ₪	180,994,940 ₪	402,363,310 ₪
שווי בבורסה ליום 30.06.2021	121,705,000 ₪	192,262,577 ₪	408,218,314 ₪
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%
התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.06.2021	אין	אין	---
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בחמישה (5) ביום 31 במרץ של כל אחד מהשנים 2019-2023, כדלקמן: ביום 31.12.2019 שולם 10% מסכום הקרן בכל אחד מהשנים 2020-2022 שולם 25% מסכום הקרן הכולל. ביום 31.3.2023 שולם 15% מסכום הקרן הכולל. ביום 22 ביולי 2021 נפרעו אגרות החוב (סדרה ה') בפירעון מוקדם מלא על ידי החברה.	קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחד 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.	קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון ב-שלושה (3) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027.
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.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין הצמדה.	אין הצמדה.	אין הצמדה.
האם ניתנות להמרה	לא	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	כן	כן	כן
החברה המדרגת	---	---	---
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	---	---	---
פרטים בדבר הנאמן	רזניק פז נבו נאמנות 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 נאמנות 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.	רזניק פז נבו נאמנות 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.

2.ד. פדיון מוקדם של אג"ח ה'

ביום 22 ביוני 2021, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא סופי ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') אשר הונפקו במסגרת דוח הצעת מדף, אשר בוצע ביום 22 ביולי 2021 והכל כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 23 ביוני 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-042511) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

3.ד. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 30 ביוני 2021 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), (סדרה ו') ו-(סדרה ז') ראה להלן.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות לתיחום פעילות לפיה פעילותה של החברה יהיה בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד והכל בכפוף לחריגים אשר נקבעו בשטר הנאמנות¹¹ ובתיקון לשטר הנאמנות מיום 13 באפריל 2021 לפיו מההתחייבות לתיחום פעילות הוחרגה אלוורנדל"ן ומלונאות בע"מ אשר מניותיה מוחזקות על ידי החברה (בשרשור סופי)¹².

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2021 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2021 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח
אגרות חוב (סדרה ו')	החברה (יוני 2019)	196,587	181,843	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: - יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 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 בתנאייהן 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-1,176 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-1,988 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 59.2% (לא יורד משיעור של 40% או 35% לעניין התאמת הריבית).	ל.ר.

11 מההתחייבות לתיחום פעילות הוחרגה הפעילות הקיימת של החברה במועד חתימה על שטר הנאמנות ברוסיה ובפולין.

12 לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה ושל הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מימים 22 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-041766) ו-8 באפריל 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-060450) המובאים בדוח זה על דרך של הפניה.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2021 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2021 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח
אגרות חוב (סדרה ז')	החברה (ינואר 2021)	200,000	406,754	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 44%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 525 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: - יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 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-1,176 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-1,988 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 59.2% (לא יורד משיעור של 44% או 42% לעניין התאמת הריבית).	ל.ר.

תאריך החתימה על הדוח:

17 באוגוסט 2021

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2020 (להלן: "דוח ברנע 2020"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. מנרב ים (סוקולוב), בת ים

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
		רבעון 1	רבעון 2	
5,980	16,069	16,119	31,502	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,076	2,658	2,818	11,350	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
0	18,527	24,169	24,934	עלויות מצטברות בגין בניה
2,121	3,551	5,060	5,071	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
6,331	9,053	14,897	14,008	עלויות מצטברות אחרות
15,508	49,858	63,063	86,865	סה"כ עלות מצטברת
---	---	---	(26,606)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד
87,369	87,392	82,077	77,779	התחייבות למתן שירותי בנייה
102,877	137,250	145,140	138,038	סה"כ עלות מצטברת בספרים כולל התחייבות לשירותי בניה
33,072	20,088	22,933	4,835	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
10,482	8,900	8,740	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
214,348	203,055	198,645	201,820	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
8,989	5,510	4,001	3,990	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
36,988	33,314	25,095	24,266	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
303,879	270,867	259,414	234,911	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
3%	12%	17%	19%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
		רבעון 1	רבעון 2	
36	45	14	21	יחידות דיור (#)
3,661	4,844	1,655	2,450	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
21.2	21.1	22.2	25.4	יחידות דיור
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר
65	110	124	145	יחידות דיור (#)
6,901	11,745	13,400	15,850	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
20.7	20.9	21.0	21.0	יחידות דיור
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר
415,000	424,500	437,000	437,480	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
148,010	245,424	285,100	328,942	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
40%	67%	76%	88%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
99	54	40	20	יחידות דיור (#)	
11,383	6,539	4,884	2,512	יחידות דיור (מ"ר)	
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
110,566	137,250	145,140	138,038	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
***	***	16	8	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2021 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
***	***	23.4	27.7	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2021 ועד למועד פרסום הדוח	

2. פרויקט הגפן, הרצליה

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
---	132	6,067	8,058	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זמינות
---	278	411	2,026	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	0	1,889	עלויות מצטברות בגין בניה	
---	---	0	2,654	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
3,847	6,665	*7,856	7,972	עלויות מצטברות אחרות	
3,847	7,075	*14,334	22,599	סה"כ עלות מצטברת	
3,847	7,075	14,334	131,842	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שיושקעו
20,766	20,634	15,652	12,009	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
15,184	14,906	14,773	13,158	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
250,744	250,744	253,555	256,639	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
*10,098	*10,098	*10,098	7,444	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
*46,568	*43,750	*37,755	35,140	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
343,360	340,132	*331,833	324,390	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
1%	2%	4%	4%	שיעור השלמה [הנדסה/כספי] לא כולל קרקע	

(*) סווג מחדש

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021		פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	
	רבעון 1	רבעון 2		
101	35	25	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
11,146	4,175	3,304	יחידות דיור (מ"ר)	
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
22	22.3	22.3	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר	
101	136	161	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
11,146	15,321	18,625	יחידות דיור (מ"ר)	

שנת 2020	שנת 2021		פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
22.0	22.1	22.2	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר
477,500	492,000	492,155	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
247,037	340,000	414,435	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
56%	76%	89%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
79	44	19	יחידות דיור (#)
9,894	5,851	2,409	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
7,075	20,566	131,825	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
32	18	8	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2021 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
22.2	23	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2021 ועד למועד פרסום הדוח

3. פרויקט אחד העם בתל אביב

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020 (*)	שנת 2021		פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%	
		רבעון 1	רבעון 2		
77,000	77,335	77,335	77,335	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות
4,632	6,497	6,497	6,497	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
1,398	7,460	8,585	16,796	עלויות מצטברות בגין בנייה	
14,058	17,577	17,656	17,656	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
---	---	---	---	עלויות אחרות	
97,087	108,869	110,073	118,284	סה"כ עלות מצטברת	
---	(*) (5,443)	(6,334)	(18,283)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
97,087	103,426	103,653	100,001	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,200	(*) ---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
---	---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות צפויות
121,560	115,424	114,299	109,862	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
10,710	10,752	10,752	10,752	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
134,470	126,176	125,051	120,614	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
ל/ר	6.6%	7.52%	14.43%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	
---	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) סווג מחדש

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%	
		רבעון 1	רבעון 2		
5	10	1	11	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
306	609.4	52	762	יחידות דיור (מ"ר)	
58	60	68	69	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
38	41	42	53	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
2,184	2,510	2,562	3,273	יחידות דיור (מ"ר)	
60	58	58	61	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
277,800	277,000	303,408	305,620	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) - כולל שטחי מסחר	שיעור השיווק של הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%
		רבעון 1	רבעון 2	
130,823	144,935	148,884	198,253	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
55%	59%	60%	77%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
31	28	27	16	יחידות דיור (#)
2,924	2,078	2,026	1,243	יחידות דיור (מ"ר)
309	309	309	309	שטחי מסחר (מ"ר)
41,986	44,636	44,029	23,540	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	1	9	---	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
---	68	70	---	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

לעניין צורת שיווק הפרויקט ודמי הניהול בפרויקט ראה בסעיף 8.10.4 לדוח ברנע לשנת 2020.

4. פרויקט ביזנס וילאג', נתניה

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		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	134	
8	8	8	8	
1.2	1.2	1.2	1.2	
-	---	-	-	
(26)	(32)	(33.7)	(51.3)	
117.2	111	109.5	91.9	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה				
-	-	ל.ר	ל.ר	
-	-	ל.ר	ל.ר	
-	-	ל.ר	ל.ר	
-	-	ל.ר	ל.ר	
-	-	ל.ר	ל.ר	
-	-	ל.ר	ל.ר	

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%				
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
<u>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</u>				
84	13	4	54	היחידות הנמכרות ¹
<u>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):</u>				
878	971	1,000	813	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)
<u>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</u>				
84	98	102	156	היחידות הנמכרות
<u>שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):</u>				
74,330	85,950	89,950	133,840	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
20%	23%	23.6%	36%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות הנמכרות(%)
<u>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</u>				
348	334	330	276	יחידות שטרם נמכרו הנמכרות (#)
115,150(*)	110,720	109,409	91,515	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)**
***	***	***	***	***
5	4	3	3	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח

¹ "היחידות הנמכרות" – יחידת קרקע בשטח של 125 מ"ר כל אחת.

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%				
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
960	1,000	983	1,000	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)

לעניין צורת שיווק הפרויקט ודמי הניהול בפרויקט ראה בסעיף 6.3.4.4 לדוח ברנע לשנת 2020.

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		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	
39.3	39.3	39.3	39.3	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
(16.4)	(19)	(19)	(18)	
191.6	189	189	190	
עלויות שטרם הושקעו ושיועור השלמה				
0	0	0	0	
0	0	0	0	
0	0	0	0	
0	0	0	0	
0	0	0	0	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
17	5	--	--	היחידות הנמכרות (מגורים) ²
61	25	--	--	היחידות הנמכרות (משרדים)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):				
590	626	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
590	611.6	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
594	599	598	592	היחידות הנמכרות מגורים
173	198	197	197	היחידות הנמכרות משרדים
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):				
1,089,713	1,089,827	1,089,827	1,089,827	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*
420,454	438,343	437,163	435,097	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
74%	75%	75%	74%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
15%	18%	18%	18%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:				
206	201	202	208	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)
947	922	923	923	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (#)
114,502	110,487	110,780	112,104	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים

לפרטים ראו גם את הפניה המקדמית של החברה ואת תגובת הרשות בקישור שלהלן:
[https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/Corporations/Attitudes%20and%20decisions%20regarding%20accounting%20and%20auditing/Staff Positions/Preliminary Inquiries/hakara/Pages/default.aspx](https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/Corporations/Attitudes%20and%20decisions%20regarding%20accounting%20and%20auditing/Staff%20Positions/Preliminary%20Inquiries/hakara/Pages/default.aspx)

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
				מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
***	***	***	***	***
מגורים: 2 משרדים: 24	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
מגורים: 690 משרדים: 710.8	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)

6. קרקע ברוסיה

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		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)		
2,547,324	2,547,324	2,547,324	2,547,324	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
381,651	401,087	401,087	401,087	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
5,841,446	6,415,982	6,415,982	6,415,982	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)
8,770,421	9,364,393	9,364,393	9,364,393	סה"כ עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)
489,625	407,530	412,417	421,818	סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה באלפי ש"ח)
עלויות שטרם הושקעו ושיועור השלמה ³				
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.	שיועור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

³ 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.



דוחות כספיים

חלק ב'

* הדמיה להמחשה בלבד

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2021**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

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
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-30	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 2021 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 לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 8.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 19.7% וכ- 20.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חלק מההשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 61,969 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה להפסד של כ- 7,443 וכ- 1,529 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות 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 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 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 זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 17 באוגוסט, 2021

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	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
160,862	192,012	384,666
44,214	-	11,576
991	886	461,525
73,786	67,143	66,645
92,952	87,493	149,474
973,140	1,033,757	953,368
102,025	-	100,001
8,026	6,356	11,411
1,455,996	1,387,647	2,138,666

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
מלאי בניינים למכירה
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

429,243	443,878	481,404
612,828	-	622,108
-	-	290,065
1,525,558	1,106,414	1,602,889
508	8	2,616
130,749	101,990	348,985
5,000	-	-
104,478	102,008	162,502
8,119	11,126	8,787
15,725	14,650	17,111
8,122	10,915	22,048
1,093	1,093	6,109
2,841,423	1,792,082	3,564,624
4,297,419	3,179,729	5,703,290

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
490,919	436,461	495,848	התחייבויות שוטפות
86,960	63,782	131,082	אשראי מתאגידים בנקאיים
29,013	166,968	246,463	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,784	2,461	9,600	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
17,013	5,693	23,779	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
52,074	31,137	78,535	ספקים
10,702	19,329	6,485	זכאים ויתרות זכות
347,596	321,997	359,242	מס הכנסה
56,284	11,177	56,403	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
			הלוואות מאחרים
1,093,345	1,059,005	1,407,437	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,276,741	461,865	1,662,300	התחייבויות לא שוטפות
100,921	83,097	57,708	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
297,362	260,010	568,497	הלוואות מאחרים
108,847	104,238	162,002	אגרות חוב
-	781	-	התחייבות בגין חכירה
-	169	9,172	התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
59,696	44,177	88,626	התחייבויות לא שוטפות אחרות
			מסים נדחים
1,843,567	954,337	2,548,305	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,728	2,665	2,824	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
554,659	504,752	657,101	הון מניות
659	659	-	פרמיה על מניות
30,491	30,491	30,491	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
450,090	389,028	565,831	קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(72,302)	(73,021)	(74,072)	עודפים
(5,039)	(3,544)	(6,137)	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			קרנות הון אחרות
961,286	851,030	1,176,038	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
399,221	315,357	571,510	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,360,507	1,166,387	1,747,548	סה"כ הון
4,297,419	3,179,729	5,703,290	סה"כ התחייבויות והון

17 באוגוסט, 2021			
גיא קנדה	ברק רוזן	אסף טוכמאיר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	27,339	5,485	10,137	10,687	19,774
	85,181	11,403	59,685	47,296	82,425
	39,957	-	15,353	24,527	16,627
	13,655	3,554	3,445	7,243	6,847
	883	1,064	970	1,905	1,475
	11,888	3,522	25,399	4,135	31,666
	13,850	1,323	736	4,941	6,022
	35,393	3,432	7,655	3,432	56,163
	41,409	60	127	60	14,991
	269,555	29,843	123,507	104,226	235,990
					הכנסות:
					השכרת נדל"ן להשקעה
					הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
					הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
					הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
					הכנסות מדמי ניהול
					הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
					הכנסות שיווק ותיאור
					עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
					הכנסות אחרות
					סה"כ הכנסות
	15,683	2,764	3,154	5,380	6,286
	32,825	4,141	25,533	16,768	35,917
	39,593	655	10,843	27,536	12,226
	11,765	3,411	24,876	4,543	32,246
	30,010	5,614	1,857	11,400	6,020
	25,531	5,098	9,231	11,733	16,522
	19,007	3,449	5,878	9,879	13,513
	174,414	25,132	81,372	87,239	122,730
					הוצאות ועלויות:
					עלות השכירות
					עלות מכירת מלאי מקרקעין
					עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
					עלות הפעלה וניהול בתי מלון
					ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות שיווק ומכירה
					סה"כ הוצאות ועלויות
	95,141	4,711	42,135	16,987	113,260
	12,112	3,562	70,596	6,206	72,691
	(33,458)	(9,349)	(21,141)	(18,538)	(32,280)
	73,795	(1,076)	91,590	4,655	153,671
	43,240	23,873	16,627	20,364	9,292
	117,035	22,797	108,217	25,019	162,963
	(21,562)	(1,860)	(22,825)	1,354	(31,986)
	95,473	20,937	85,392	26,373	130,977
					רווח תפעולי
					הכנסות מימון
					הוצאות מימון
	73,795	(1,076)	91,590	4,655	153,671
	43,240	23,873	16,627	20,364	9,292
					רווח לאחר מימון
					חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	117,035	22,797	108,217	25,019	162,963
	(21,562)	(1,860)	(22,825)	1,354	(31,986)
					רווח לפני מסים על ההכנסה
					מס על ההכנסה
	95,473	20,937	85,392	26,373	130,977
					רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
	3,717	764	(1,912)	1,743	(2,033)
					הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
					רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
					רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של
					התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח
					או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו
	(1,864)	(1,483)	-	1,017	-
	97,326	20,218	83,480	29,133	128,944
					סה"כ רווח כולל

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

76,531	12,723	74,224	15,469	115,741
18,942	8,214	11,168	10,904	15,236
<u>95,473</u>	<u>20,937</u>	<u>85,392</u>	<u>26,373</u>	<u>130,977</u>

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

75,024	12,522	72,540	14,738	113,971
22,302	7,696	10,940	14,395	14,973
<u>97,326</u>	<u>20,218</u>	<u>83,480</u>	<u>29,133</u>	<u>128,944</u>

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

רווח נקי בסיסי:
רווח נקי בסיסי למניה

<u>0.2786</u>	<u>0.0477</u>	<u>0.2677</u>	<u>0.0581</u>	<u>0.4194</u>
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

רווח נקי מדולל:
רווח נקי מדולל למניה

<u>0.2770</u>	<u>0.0475</u>	<u>0.2677</u>	<u>0.0577</u>	<u>0.4194</u>
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח למניה

<u>(*) 272,724</u>	<u>266,474</u>	<u>277,228</u>	<u>266,474</u>	<u>275,945</u>
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח למניה מדולל

<u>(*) 274,382</u>	<u>268,088</u>	<u>277,228</u>	<u>268,147</u>	<u>275,945</u>
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

(*) סווג מחדש

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (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	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
2,728	554,659	659	30,491	(5,039)	(72,302)	450,090	961,286	399,221	1,360,507
-	-	-	-	-	-	115,741	115,741	15,236	130,977
-	-	-	-	-	(1,770)	-	(1,770)	(263)	(2,033)
-	-	-	-	-	(1,770)	115,741	113,971	14,973	128,944
77	99,480	-	-	-	-	-	99,557	-	99,557
19	2,962	(659)	-	(1,032)	-	-	1,290	-	1,290
-	-	-	-	(66)	-	-	(66)	(14)	(80)
-	-	-	-	-	-	-	-	162,210	162,210
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,880)	(4,880)
2,824	657,101	-	30,491	(6,137)	(74,072)	565,831	1,176,038	571,510	1,747,548

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח לתקופה

רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות

מימוש אופציות

רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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 אלפי ש"ח	זכויות שאינן 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
מס

רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההון של
התחייבות פנינסית שיועדה בשווי הון
דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים
בסיכון אשראי נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות

דיבידנד שחולק

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

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2020

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (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	יתרת רווח 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
2,747	557,621	-	30,491	(6,137)	(72,388)	491,607	1,003,941	562,024	1,565,965
-	-	-	-	-	(1,684)	74,224	74,224	11,168 (228)	85,392 (1,912)
-	-	-	-	-	(1,684)	74,224	72,540	10,940	83,480
77	99,480	-	-	-	-	-	99,557	-	99,557
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,454)	(1,454)
2,824	657,101	-	30,491	(6,137)	(74,072)	565,831	1,176,038	571,510	1,747,548

יתרה ליום 1 באפריל, 2021

רווח לתקופה
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות

חלוקות לזכויות שאין מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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)	867,508	318,313	1,185,821
-	-	-	-	-	-	12,723	8,214	20,937
-	-	-	-	-	1,282	1,282	(518)	764
-	-	-	-	(1,483)	-	(1,483)	-	(1,483)
-	-	-	-	(1,483)	1,282	12,522	7,696	20,218
-	-	-	-	-	-	(29,000)	-	(29,000)
-	-	-	-	-	-	-	(10,652)	(10,652)
2,665	504,752	659	30,491	(3,544)	(73,021)	851,030	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 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (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
2,419	314,850	659	30,491	77	(73,575)	402,559	677,480	314,991	992,471
-	-	-	-	-	-	76,531	76,531	18,942	95,473
-	-	-	-	-	1,273	-	1,273	2,444	3,717
-	-	-	-	(2,780)	-	-	(2,780)	916	(1,864)
-	-	-	-	(2,780)	1,273	76,531	75,024	22,302	97,326
309	239,809	-	-	-	-	-	240,118	-	240,118
-	-	-	-	-	-	(29,000)	(29,000)	-	(29,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	81,207	81,207
-	-	-	-	(2,336)	-	-	(2,336)	(308)	(2,644)
-	-	-	-	-	-	-	-	462	462
-	-	-	-	-	-	-	-	(19,433)	(19,433)
2,728	554,659	659	30,491	(5,039)	(72,302)	450,090	961,286	399,221	1,360,507

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

רווח (הפסד) לשנה
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
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 לשנה

הנפקת מניות

דיבידנד שחולק

רכישת נכסים וחברות מאוחדות

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2 0 2 0	2 0 2 0	2 0 2 1	2 0 2 0	2 0 2 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

(249,169)	36,261	(262,494)	50,651	(257,515)
-----------	--------	-----------	--------	-----------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

(93,572)	(90)	(18,214)	(1,869)	(43,050)
48,456	10,077	-	39,577	-
(317,936)	(11,693)	(14,489)	(30,274)	(40,815)
(37,360)	-	-	-	(26,515)
-	(55,981)	-	(55,981)	-
(1,979)	(1,231)	235	(2,356)	469
11,488	202	-	11,050	-
(37,828)	(5,965)	(25,074)	(14,152)	(50,017)
(5,000)	-	-	-	-
(503)	-	(1,268)	(2)	(2,608)
-	(10)	(373,177)	(10)	(391,630)
-	-	(5,016)	-	(5,016)
(44,214)	-	47,904	-	36,640

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
פירעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב
הנפקת מניות של החברה
מימוש אופציות, נטו
חלוקת רווחים לשותפים
חלוקת זכויות שאין מקנות שליטה
קבלת הלוואה מאחרים
דיבידנד ששולם
פירעון הלוואות מאחרים
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

(9,492)	9,728	(26,180)	(30,591)	(1,256)
(49,999)	-	(14,744)	(49,999)	(87,820)
60,031	-	204,637	-	402,057
240,118	-	99,557	190,148	99,557
-	-	-	-	1,290
(1,410)	(586)	-	(881)	-
(18,023)	(10,066)	(1,454)	(12,840)	(4,880)
66,581	-	108	-	8,588
(29,000)	(29,000)	-	(29,000)	-
(22,823)	(8,262)	-	(17,262)	(41,947)
(1,541)	(129)	(2,301)	(129)	(4,025)
(2,644)	-	-	(2,644)	(80)
-	-	-	-	139,110
709,724	29,278	467,654	40,507	501,770
(175,469)	(6,684)	(4,808)	(14,368)	(8,523)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) מימון

766,053	(15,721)	722,469	72,941	1,003,841
---------	----------	---------	--------	-----------

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(15)	21	12	(4)	20
------	----	----	-----	----

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

38,421	(44,130)	70,888	69,571	223,804
--------	----------	--------	--------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

122,441	236,142	313,778	122,441	160,862
---------	---------	---------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

160,862	192,012	384,666	192,012	384,666
---------	---------	---------	---------	---------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
95,473	20,937	85,392	26,373	130,977	רווח נקי
(40,792)	(10,776)	(16,992)	(10,654)	(10,956)	התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(5,383)	2,201	(5,798)	7,987	(50,143)	רווחי חברות מוחזקות
64	(7)	(68,832)	179	(68,904)	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(41,378)	-	-	-	(14,816)	רווח מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים
1,034	238	710	535	1,020	בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
520	(2,779)	3,739	(567)	4,090	הכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות
2,498	576	6,623	1,057	8,788	מאוחדות
3,742	(742)	739	2,555	1,617	שערוך אגרות חוב
2,724	1,336	-	2,650	-	שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
11,476	1,117	16,826	(6,836)	25,185	פחת והפחותות רכוש קבוע
(68,219)	(8,836)	(62,985)	(3,094)	(104,119)	שערוך הלוואה מאחרים
29,546	1,339	4,858	3,947	11,646	שערוך התחייבות בגין חכירה
10,639	20,153	(58,727)	16,322	(46,449)	מסים נדחים, נטו
3,002	18,813	(2,043)	6,638	6,473	
9,576	(3,065)	7,680	(52)	(44)	
(24,336)	(10,636)	15,100	(24,997)	7,550	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
69,024	3,482	35,881	41,758	46,940	עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
97,451	30,086	2,749	43,616	26,116	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
					ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין
					עליה (ירידה) בספקים
					עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס
					הכנסה
					ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי
					מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
124,705	42,187	25,156	66,895	52,974	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(373,874)	(5,926)	(287,650)	(16,244)	(310,489)	רכישות והשקעות במלאי קרקעות
(249,169)	36,261	(262,494)	50,651	(257,515)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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		
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
49,757	11,520	24,987	23,930	39,351
26,338	199	7,400	6,607	15,171
764	234	533	565	710

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

נספח ג' - רכישת נכסים וחברות מאוחדות :

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(755)	-	-	-	14,491
(112,500)	-	-	-	-
(327,500)	-	-	-	-
-	-	-	-	(171,035)
-	-	-	-	(63,996)
-	-	-	-	(10,181)
201,076	-	-	-	111,857
60,521	-	-	-	-
-	-	-	-	8,537
-	-	-	-	63,996
121,112	-	-	-	-
20,686	-	-	-	-
-	-	-	-	14,816
-	-	-	-	5,000
(37,360)	-	-	-	(26,515)

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נדל"ן להשקעה

מלאי מקרקעין

רכוש קבוע

נכס זכות שימוש

מסים נדחים

הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

הלוואות מאחרים (לזכויות שאינן מקנות שליטה)

הלוואות מאחרים והתחייבויות לא שוטפות אחרות

התחייבות בגין חכירה

גריעת השקעה מהשקעות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח מרכישה הזדמנותית

גריעת מקדמה ששולמה ע"ח רכישה

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		
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
109,164	-	-	104,178	-
-	-	-	-	23,100

הכרה בנכסי זכות שימוש

המרת הלוואות מאחרים לזכויות שאינן מקנות

שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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 2020 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 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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 2021 בחנה החברה האם, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2020. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, הכירה החברה בעלית ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 50.1 מיליון ש"ח אשר נבעה בעיקר מעלית ערך בפרויקט מגדל צומת ערים (בית יורקום) עקב קידום תוכנית להגדלת זכויות הבנייה למשרדים בפרויקט בהיקף זכויות בניה של כ-60,000 מ"ר, קידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס ובאזורי הביקוש תל אביב/הרצליה ולאור מו"מ שהתקיימו ביחס לנכס במהלך הרבעון השני. לפרטים נוספים בדבר העסקה שבוצעה לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 6ג'.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות 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			תאריך הדוחות הכספיים:
	הדולר	הירור	הרובל	
	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 רובל)	
101.49	3.26	3.8748	0.045	ליום 30 ביוני 2021
99.99	3.466	3.8828	0.049	ליום 30 ביוני 2020
100.08	3.215	3.9441	0.043	ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:				
1.4	1.3	(1.7)	4.6	ליום 30 ביוני 2021
(1.08)	0.29	0.12	(12.5)	ליום 30 ביוני 2020
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:				
1.2	(2.2)	(0.97)	2.2	ליום 30 ביוני 2021
(0.3)	(2.8)	(0.45)	(0.9)	ליום 30 ביוני 2020
לשנה שהסתיימה:				
(0.29)	(6.9)	1.6	(23.21)	ביום 31 בדצמבר 2020

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

התיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה" (בדבר מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה). התיקון מבהיר כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות הנובעים מהן, גורמות הן להפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים אלו. התיקון חל לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע לגבי עסקאות שהתרחשו החל מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים.

בנוסף, בתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים, ישות תכיר בנכס מס נדחה ובהתחייבות מסים נדחים הנובעים מ:

- נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה וכן
- התחייבות בגין פירוק ושיקום והתחייבויות דומות והסכומים המקבילים להן שהוכרו כחלק מעלות הנכס הקשור.

ההשפעה המצטברת של יישום התיקון לתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת תוכר כנגד התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון לפי הצורך) לאותו מועד.

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
191,792	130,854	118,264
195,518	195,188	180,995
-	-	402,363
<u>387,310</u>	<u>326,042</u>	<u>701,622</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם
 אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם
 אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
196,288	126,801	121,705
205,551	185,775	192,262
-	-	408,218
<u>401,839</u>	<u>312,576</u>	<u>722,185</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם
 אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם
 אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. אגרות חוב סדרה ז':

ביום 4 בינואר 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בשיעור ריבית שנתית של 3.95%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 4.21%.

200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן - "אגרות החוב (סדרה ז')"), המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, אשר תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה ז' וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה ז'.

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2021 בגין התקופה המתחילה ביום 5 בינואר 2021 שהינו יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ז') והמסתיימת ביום 29 ביוני 2021.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5% ש"ח.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח.

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. אגרות חוב סדרה ז': (המשך)

אל מתחת ל- 525 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) יפחת מ- 44%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפרעון מיידי.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, בהחלטה מיוחדת.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן (סולו) שלא יפחת משיעור של 42% והון עצמי שלא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוחות, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ביום 19 באפריל 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ז' וגייסה כ-209.2 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 206,754 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 1,012 ש"ח.

ב. אגרות חוב סדרה ה':

ביום 22 ביוני 2021, התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא סופי ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ה')") של החברה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') אשר הונפקו במסגרת דוח הצעת מדף, אשר יבוצע ביום 22 ביולי 2021 (להלן: "מועד הפדיון המוקדם"), אשר יתרתן נכון למועד המאזן הינו 116,922,667 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ה').

בהתאם להוראות סעיף 2.9 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'), הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה שווה ליתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא בתוספת 2% לשנה; היוון אגרות החוב (סדרה ה') מהוות לפי תשואת האג"ח הממשלתי העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם מלא, שחל ביום 31 במרץ 2022.

עם ביצוע הפדיון המוקדם של אגרות החוב, ימחקו אגרות החוב (סדרה ה') ממסחר ותסתיימנה מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לא יהיו זכאים לתשלום כלשהו מהחברה.

כאמור, לאחר תאריך המאזן, ביום 22 ביולי 2021 בוצע פדיון מוקדם מלא.

ג. זכייה במכרז בנווה גן ברמת השרון (מגרש 29) והסכם שיתוף למגרשים בפרויקט:

ביום 26 בינואר 2021 קיבלה חברה בת של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה (להלן - "איי סי אר") הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן - "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) לרכישת זכויות החכירה במגרש 29 על פי תב"ע רש/1010 המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ- 2.4 דונם וממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המקרקעין") בסכום של כ-136 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. זכייה במכרז בנווה גן ברמת השרון והסכם שיתוף למגרשים בפרויקט: (המשך)

א"י סי' אר תרכוש מרמ"י את זכויות החכירה במקרקעין לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.

ביום 1 בפברואר 2021, התקשרו א"י סי' אר ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן - "צמח המרמן", וביחד עם א"י סי' אר ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז כאמור, להקמת 299 יח"ד בשטח של כ-9.5 דונם (בתמורה לסך של כ-563 מיליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י) במזכר עקרונות למשא ומתן, ביחס לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בין הצדדים שעל בסיסו ביום 20 באפריל 2021 נחתם הסכם מפורט (בכפוף לקבלת אישור רמ"י מפורט להלן) (להלן: "הסכם מפורט") שעיקריו להלן:

(1) הצדדים יבצעו איחוד וחלוקה ביחס לכל שלושת המגרשים הנ"ל הכוללים 378 יח"ד ו-740 מ"ר עיקרי מסחר על מנת לאזן את אחזקותיהם במגרשים ואת התמורה המשולמת על ידם, באופן שלאחר ביצוע האיזון כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של מחצית (50%), בלתי מסוימת של מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים (להלן - "האיחוד והחלוקה").

(2) הצדדים יקדמו ביניהם עסקה משותפת לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט, שיכלול את מלוא יחידות הדיוור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו (לעיל ולהלן: "הפרויקט" ו- "העסקה המשותפת").

(3) ההתקשרות בהסכם המפורט כפוף להתקיימות תנאים מתלים המפורטים להלן:

א. השלמת רכישת מגרש 29 על ידי א"י סי' אר וחתימת הסכם חכירה עם רמ"י ביחס אליו והשלמת רכישת מגרשים 28 ו-30 על ידי צמח המרמן וחתימת הסכמי חכירה עם רמ"י ביחס אליהם וזאת בתוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, לרבות תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות פיתוח נוספות, ככל שיהיו. ביום 20 באפריל 2021 הושלמה עסקת הרכישה ונחתמו הסכמי החכירה על ידי א"י סי' אר וצמח המרמן.

ב. קבלת אישור רמ"י לביצוע האיחוד והחלוקה כך שלאחר השלמתו יהיו הצדדים חוכרים במושע במשותף (כל אחד 50%) ביחס לכל אחד מהמגרשים הנ"ל בתוך 180 ימים ממועד השלמת רכישת המגרשים מרמ"י. לאחר תאריך המאזן, ביום 3 באוגוסט 2021 התקבל האישור מרמ"י.

(4) תשלום התמורה לרמ"י (כולל הוצאות פיתוח ואחרות כאמור לעיל) וכן תשלום מס רכישה, יבוצע על ידי כל אחד מהצדדים, ביחס למגרש בו זכה במכרז. כל עלויות מס הרכישה בגין רכישת המגרשים; ובגין האיחוד והחלוקה ייחשבו כעלויות העסקה המשותפת. נכון למועד החתימה על הדוח הכספי שילמו הצדדים את התמורה לרמ"י ואת מס הרכישה לרבות המס בגין האיחוד והחלוקה.

(5) הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים, כאשר א"י סי' אר תהיה אחראית על מיתוג, שיווק והמכירות בפרויקט וצמח המרמן תהיה אחראית על תאום תכנון וביצוע של הפרויקט לרבות בנייתו (במסגרת הסכם פאוסלי) ברמת גמר מלא ביחס ליחידות המגורים וברמת מעטפת ליחידות המסחר. החברה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של 1.5% בתוספת מע"מ משווי כל יח"ד שתמכר על ידי החברה ללא מע"מ.

אם וככל ויתקיימו התנאים המתלים, חלקה של א"י סי' אר בעסקה המשותפת (לרבות ההלוואה העודפת) יסתכם לסך של כ-357 מיליון ש"ח ובכוונת א"י סי' אר לממן את חלקה ממקורות עצמיים (לרבות הלוואות בעלים) ומימון חיצוני.

על אף האמור בסעיף 4 לעיל א"י סי' אר העמידה לצמח המרמן הלוואה בגובה ההפרש בין מחצית מההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת כל המגרשים, לבין ההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת מגרש 29 (כאשר לעניין זה פעלו הצדדים מול הגורם המממן לאחידות בתנאי המימון של כל אחד מהמגרשים) (להלן - "ההלוואה העודפת") בסך של כ-20 מיליון ש"ח. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, סכום ההלוואה העודפת, יחשב כחלק מהתמורה שעל א"י סי' אר להעמיד לצורך רכישת הזכויות מצמח. במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים, תשיב צמח המרמן לא"י סי' אר את ההלוואה העודפת בצירוף ריבית ובהתאם לתנאי

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. זכייה במכרז בנווה גן ברמת השרון והסכם שיתוף למגרשים בפרויקט: (המשך)

ההלוואה של הצדדים מהגורם המממן. כבטוחה העמידה צמח המרמן ערבות בנקאית מוגבלת בסכום האמור לטובת איי סי אר.

לצורך מימון הרכישה התקשרו איי סי אר וצמח עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואות בסך של כ-321.6 מיליוני ש"ח לכל אחת מהחברות. מתוך האשראי הנ"ל סך של 185 מיליוני ש"ח הינו בגין תשלום לרמ"י בקשר עם המגרשים בהם זכתה צמח (וזאת על מנת לאזן את התחייבויות הצדדים בקשר לרכישת כלל מגרשי הפרויקט על פי הסכם השיתוף בין הצדדים). בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי, האשראי שהועמד לצדדים נושא ריבית בשיעור שנתי שלא יעלה על פריים+0.5%. מסגרת האשראי תהא בתוקף עד ליום 20 באפריל 2023.

לצורך מימון ההון העצמי של איי סי אר ברכישה הזרימו החברה והשותף הלוואות בעלים בחלקים שווים בהיקף כולל של כ-60 מיליוני ש"ח.

ד. זכייה במכרז בנווה גן ברמת השרון (מתחמים ב' ו') והסכם שיתוף למגרשים בפרויקט:

ביום 30 ביוני 2021 פרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") הודעה כי חברה בת של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה (להלן - "איי סי אר") זכתה במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב' – ו' המיועדים להקמת 827 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ-29.7 דונם וממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (בסמוך למגרשים שאיי סי אר זכתה בהם כמפורט בביאור 4ג' לעיל). מתחמים ב'–ה' יוחזקו במלואם (100%) ע"י איי סי אר ואילו מתחם ו' הכולל 170 יח"ד זכתה איי סי אר ביחד עם חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – "צמח המרמן") – חלק איי סי אר במתחם 75%.

להלן עיקרי ההסכם עם רמ"י:

(1) זכויות החכירה במקרקעין נרכשות לתקופה של 98 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.

(2) תמורת רכישת זכויות החכירה ישלמו לרמ"י סך של כ-1.9 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ (חלק איי סי אר כ-1.8 מיליארד ש"ח) סכום זה כולל הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-167 מיליון ש"ח.

(3) התמורה בגין המקרקעין לרבות דמי הפיתוח (להלן יחד: "התמורה") ישולמו במועדים המפורטים להלן: סך השווה לכ-85 מיליוני ש"ח (חלק איי סי אר הסתכם לסך של כ-81 מיליוני ש"ח) הועמדו כחלק מתנאי המכרז כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). ערבויות אלו חולטו עם אישור הזכייה במכרז. יצוין כי באותו מועד התקבלה הלוואה ממוסד בנקאי בסך של כ-45 מיליוני ש"ח. יתרת התמורה תשולם בתוך 90 ימים ממועד אישור ועדת מכרזים, דהיינו עד ליום 29 בספטמבר 2021.

חלקה של איי סי אר ביתרת התמורה, היינו סך של כ-1.8 מיליארד ש"ח, תשולם על-ידי איי סי אר ממקורותיה העצמיים ו/או הלוואות בעלים ו/או ממימון חיצוני ו/או מצירוף משקיעים. חלקה של החברה בהלוואות בעלים שיועמדו על ידה לאיי סי אר, היינו 50% מההון העצמי שיידרש מאיי סי אר ימומן ממקורותיה העצמיים של החברה ו/או ממימון חיצוני ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס הון/חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

בכוונת איי סי אר לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין (להלן: "המקרקעין") ובהתאם לתוכניות בנין עיר שמקודמת ע"י עיריית רמת השרון ביחס למתחם (להלן: "התב"ע"). נכון למועד הדוח, טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט. כן יצוין, כי בכוונת איי סי אר לפעול לשיווק המקרקעין, לרבות באמצעות החברה, בין בדרך של בנייה של יחידות מבונות ומכירתן כיזם ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. רכישה של כ-13% ממניות חברת אלרוב נדל"ן:

ביום 18 במרץ 2021, התקשרה החברה עם כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית ועתודות קרן פנסיה לשכירים ולעצמאים בע"מ (להלן יחד: "המוכרות" ו-"כלל", לפי העניין), אשר מחזיקות יחד ב-2,983,435 מניות רגילות של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "המניות הנמכרות" ו-"אלרוב", בהתאמה) המהוות כ-12.9% מסך ההון המונפק והנפרע של אלרוב ומזכויות ההצבעה בה, בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיהן של המוכרות בחברת אלרוב בתמורה לסך של כ-382 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 128 ש"ח (להלן: "ההסכם", "התמורה" ו-"המחיר למניה", בהתאמה), במצבן As-Is ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים.

העסקה הייתה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לעסקה (להלן: "אישור אסיפת אג"ח ה'") אשר התקבל ביום 8 באפריל 2021.

ביום 22 באפריל 2021 הושלמה העסקה לרכישת המניות אם קיום התנאים המתלים. החברה מימנה את התמורה על פי ההסכם ממקורותיה העצמאיים ובאמצעות מימון בנקאי כמפורט להלן.

ביום 22 באפריל 2021 נטלה החברה, באמצעות שותפות בת המוחזקת בבעלות מלאה של החברה, הלוואה מבנק מקומי בסכום של 200 מיליון ש"ח. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.85% והועמדה לתקופה של ארבע שנים החל מיום 22 באפריל 2021 ועד ליום 22 באפריל 2025. קרן הלוואה תיפרע בסכומים שונים בתשלומים שנתיים. הריבית בגין הלוואה תיפרע בתשלומים חצי שנתיים.

כמו כן, במהלך חודשים מרץ-יוני 2021 רכשה החברה בבורסה כ-63,768 מניות רגילות של חברת אלרוב בתמורה לסך של כ-9.6 מיליון ש"ח ונכון ליום המאזן מחזיקה החברה בכ-13.2% מסך ההון המונפק ונפרע של אלרוב.

החברה בחרה להציג את ההשקעה במניות אלרוב כהשקעה בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורשמה ליום המאזן רווח בגין שערור ההשקעה בסך של כ-69 מיליון ש"ח (לפני מס) המוצג בסעיף הכנסות מימון.

ו. רכישת פרייד ים המלח וטמרס נופש:

בהמשך לאמור בביאור 15 כח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, ביום 1 בפברואר 2021 לאחר התקיימות כל התנאים המתלים (להלן - "מועד ההשלמה"), השלימה הרוכשת את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של פרייד ים המלח ומלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של טמרס נופש (להלן - "המניות הנרכשות").

ההון העצמי ששולם בעסקה מסתכם בסך של כ-35 מיליון ש"ח. בנוסף התחייבה הרוכשת לשלם למוכרת בעתיד סכומים נוספים כתמורה נוספת הנגזרת בהתאם לביצועי מלון ווסט תל אביב ומלון ווסט אשדוד, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם כמפורט לעיל.

עם השלמת המיזוג, פנתה החברה למערכי שווי חיצוניים לצורך ביצוע הקצאה של עלות צירוף עסקים בגין רכישת המניות ובהתאם להערכת השווי שהתקבלה רשמה החברה הרוכשת רווח מרכישה הזדמנותית בסך כ-16.2 מיליון ש"ח. הרווח מרכישה הזדמנותי כאמור נובע בעיקר משערור מלון פרייד ים המלח.

להלן ריכוז חישוב השפעת צירוף העסקים וחישוב הרווח בדוחות החברה הרוכשת כתוצאה מהשלמת עסקת המיזוג:

מיליוני ש"ח	
(34.7)	תמורה שהועברה מהחברה הרוכשת
3.9	בניכוי התאמות הון חוזר
(30.8)	תמורה נטו שהועברה מהחברה הרוכשת
(7.2)	תמורה מותנית
52.8	נכסים מזוהים, נטו שנרכשו
14.8	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ו. רכישת פרייד ים המלח וטמרס נופש: (המשך)

להלן פירוט הסכומים שהוכרו במועד הרכישה מפורטים בנספח ג' לתזרים המזומנים:

אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	זרימת מזומנים נטו ברכישה
155,000	סה"כ עלות הרכישה בניכוי
(127,879)	הלוואות בנקאיות ופרעון הלוואות מוכר
(606)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
<u>26,515</u>	סה"כ

הקצאת עלות הרכישה הינה ארעית בשלב זה.

עם השלמת העסקה, סך חדרי המלון שבבעלות ובניהול הרוכשת עומד על כ- 1,330 חדרים.

ז. התחדשות עירונית - פרויקט בבלי:

ביום 1 בפברואר 2021 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת המוחזקת בשליטה מלאה ע"י החברה) יחד עם ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן ביחד: "הרוכשות") בהסכם לרכישת 100% מהון מניות (חלק החברה 50%) של חברה (להלן "חברת פרויקט בבלי") המחזיקה בכ- 83% ממתחם המצוי בשכונת בבלי בתל-אביב (ממתחם הנמצא בגוש 6101, חלקה 301, בין הרחובות הכנסת הגדולה 2-6, תוספא 13-3, בבלי 28-36 וירושלמי 5-1 בשכונת בבלי בת"א) ("הפרויקט"). תמורת המניות הנרכשות התחייבו הרוכשות לשלם לאורבן נדל"ן סך של 8 מיליון ש"ח וכן לשאת בהחזר הלוואות בעלים שהועמדה על ידי אורבן נדל"ן לאורבן בבלי לשם תשלום הוצאות, בסך שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח נוספים, בתוספת מע"מ ככל שיחול.

רכישת 51% מהמניות הנרכשות מותנית בתנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת יותר מ- 75% מבעלי הדירות החתומים על ההסכמים עם אורבן בבלי במועד חתימת הסכם רכישת המניות (מחושבים ביחס לבנייני בבלי, בנייני הכנסת הגדולה ובנייני תוספתא בנפרד), להעברת המניות לרוכשות, וזאת תוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם רכישת המניות. לרוכשות זכות להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה בתקופה של עד 3 חודשים נוספים, או עד למועד קבלת חשבון תשלום אגרות להיתר הבניה שיוצא לכלל הפרויקט, לפי המאוחר.

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2, במסגרתו ייבנו 299 יח"ד (יח"ד לשיווק על-ידי חברת פרויקט בבלי: כ- 145) ב-9 בנייני מגורים בעלי 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות. בהתאם לתכנית, סך שטחי הבנייה העיליים יסתכם לכ- 37,200 מ"ר וכ- 14,500 מ"ר שטחי בנייה תת קרקעיים.

בנוסף, חברת פרויקט בבלי חתמה על הסכם עקרונות לתכנון משותף עם חברת הכשרת היישוב (להלן: "הכשרת היישוב"), אשר מתקשרת בהסכמי תמ"א 38/2 עם בעלי דירות בבניינים ברחוב ירושלמי. בין הרוכשות והכשרת היישוב קיימת הסכמה עקרונית להקמת הפרויקט בשיתוף פעולה באמצעות התקשרות עם קבלן ביצוע אחד לכלל הפרויקט ונטילת מימון משותף להקמתו.

ח. זכייה במכרז מתחם "בית הנערה" בהוד השרון:

ביום 3 במאי 2021 נודע לחברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה כי זכתה במכרז בקשר עם כל המגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בסך של כ- 511 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). המכרז פורסם על ידי עיריית תל-אביב יפו (להלן - "המכרז" ו-"העירייה", בהתאמה) לרכישת זכויות הבעלות ב-6 מגרשים בשטח כולל של כ- 34 דונם (להלן יחד: "המגרשים") המיועדים להקמת כ- 450 יחידות דיור במתחם "בית הנערה" בהוד השרון.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. זכייה במכרז מתחם "בית הנערה" בהוד השרון: (המשך)

חברת הבת תרכוש מהעירייה את זכויות הבעלות במקרקעין והתמורה תשולם בשני (2) תשלומים שווים 50% כ"א), במועדים כדלקמן: תשלום ראשון בסך של ישרלים כ-256 מיליון ש"ח עד ליום 23 ביוני 2021; תשלום שני בסך של כ-255 מיליון ש"ח עד ליום 21 בספטמבר 2021.

ביום 30 ביוני 2021 (להלן: "מועד החתימה") חתמה חברת הבת עם עיריית תל אביב על ההסכם לרכישת מתחם בית הנערה וכן שילמה את התשלום הראשון בסך של כ-256 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה עבור מתחם בית הנערה והכל בהתאם לתנאי המכרז. בסמוך לפני מועד החתימה, התקשרה חברת הבת עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולצרכים הנלווים, בהיקף אובליגו כולל של עד כ-598 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם ההלוואה" ו-"ההלוואה", לפי העניין) כמפורט להלן: מתוכו סך של כ-511 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום התמורה בגין המקרקעין ואשר יועמד לחברה, וסך נוסף של כ-87 מיליון ש"ח אשר ישמש לצורך תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין.

להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של ההלוואה:

(א) מסגרת אשראי כוללת בהיקף כספי שלא יעלה על סך של כ-511 מיליון ש"ח (להלן "מסגרת האשראי") אשר ישמש לצורך תשלום התמורה בגין המקרקעין ואשר תועמד בשני חלקים שווים במועדים כדלקמן: (1) סך שלא יעלה על 255.5 מיליון ש"ח שיועמד לחברה עד ליום 30 ביוני 2021 וישמש לצורך ביצוע התשלום ראשון בגין המקרקעין (להלן: "האשראי הראשון"); (2) סך שלא יעלה על 255.5 מיליון ש"ח שיועמד לחברה עד יום 29 בספטמבר 2021 וישמש לצורך ביצוע התשלום השני בגין המקרקעין (להלן: "האשראי השני").

(ב) סך של 87 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואת המע"מ") ישמש לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין ויועמד בשתי הלוואות במועדים המפורטים לעיל.

(ג) מסגרת האשראי תפרע ביום 30 ביוני 2023; הלוואות המע"מ ייפרעו עד ליום 21 בספטמבר 2021 ועד ליום 27 בדצמבר 2021, בהתאמה.

(ד) ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.3%.

(ה) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק.

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 4 יד' להלן.

בכוונת החברה, באמצעות חברת הבת, לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים בהתאם לתכנית בנין עיר המאושרת במקרקעין ובהתאם לתוכנית בנין עיר שמקודמת ע"י עיריית הוד השרון ביחס למתחם אשר כוללת כ-450 יח"ד עם פוטנציאל להגדלה ל-14 יח"ד נוספות לפחות (להלן - "התב"ע המאושרת", "התב"ע המקודמת" ו-"העירייה", בהתאמה). בנוסף, בכוונת החברה לפעול להגדלת מספר יח"ד במקרקעין כך שסה"כ יח"ד במקרקעין יסתכמו ל-500 יח"ד. התב"ע המקודמת טרם אושרה ונכון למועד פרסום דוח זה הומלצה להפקדה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתנאים.

בכוונת חברת הבת לפעול לשיווק המקרקעין, לרבות באמצעות החברה, בין בדרך של בנייה של יחידות מבונות ומכירתן כיזם ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה.

ט. אישור ועדה מקומית לתוכנית מתחם לפיד:

ביום 7 באפריל 2021, אישרה הוועדה המקומית תל-אביב את התוכנית לפיה היקף הזכויות במתחם המשתרע על שטח של 20 דונם בסמוך לשכונת נווה צדק וטיילת הרברט סמואל בתל אביב (להלן - "המתחם") יעמוד על כ-120 אלפי מ"ר, מתוכם חלק חברת לפיד (חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור 50%) הינו כ-33 אלפי מ"ר, בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות (להלן - "התוכנית"). יצוין כי חברת לפיד מחזיקה כ-7.5 דונם במתחם. ויתרת השטח מוחזקת על ידי צדדים שלישיים (להלן ביחד - "היזמים").

היות שהתוכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית, בכוונת היזמים להפקדת התוכנית ואישורה על ידי הועדה המחוזית.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

י. השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן:

ביום 27 באפריל 2021 אישר דירקטוריון החברה את עדכון האסטרטגיה של החברה באופן שהחברה, באמצעות תאגיד ייעודי שיוקם על ידה, תשקיע בתאגידים הפועלים בחדשנות עם זיקה לנדל"ן ובכלל זה בתחומי האנרגיה המתחדשת וה-Technology Property וכדומה (להלן - "תאגיד ההשקעות" ו"ההשקעה בחדשנות", בהתאמה), בדומה לחברות מובילות אחרות בישראל ובעולם, וזאת בנוסף לאסטרטגיה הנוכחית של החברה שהינה בתחום הנדל"ן בישראל בלבד.

לאחר שהתקיים דיון בדירקטוריון החברה, חברי הדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי השקעה בחדשנות משתלבת וסינרגטית לפעילות החברה וכחברה מובילה בתחום הנדל"ן בישראל שלה ניסיון רב שנים, השקעה בחדשנות הינה נכונה ולטובת החברה ובכך למעשה אישר את עדכון האסטרטגיה של החברה וכן את ההשקעה המיידית. התקשרויות החברה בעסקאות השקעה בחדשנות תבוצענה על ידי תאגיד ההשקעות ובאופן שהחברה תשקיע (באמצעות תאגיד ההשקעות) בתאגידי חדשנות בהשקעה כוללת שלא תעלה על סך של 2% מסך הנכסים של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו טרם ביצוע ההשקעה (להלן - "תקרת ההשקעה").

יא. קבלת היתר בניה מלא בפרויקט מנרב-ים, בבת-ים:

ביום 24 במאי 2021 קיבלה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה (להלן - "איי סי אר") הודעה רשמית מאגף תכנון ובניה של עיריית בת ים כי התקבל היתר בניה לפרויקט הידוע בשם "מנרב ים", פרויקט פינוי בינוי שמקדמת איי סי אר בעיר בת ים להקמת שני מגדלי מגורים שיקללו 220 יח"ד מתוכן 165 לשיווק וכ- 300 מ"ר למסחר. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 140 דירות (כ-86% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ- 384 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

יב. התקשרות איי סי אר בהסכם ליווי לפרויקט הגפן בהרצליה:

ביום 25 במאי התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת פרויקט הגפן-שלב א', פרויקט פינוי-בינוי במתחם בר כוכבא בהרצליה, עליו יוקמו 6 בניינים הכוללים 264 יחידות דיור, מתוכם 180 יח"ד לשיווק, וכ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר, בהיקף אובליגו כולל של עד כ-678 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-145 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות נכון למועד פרסום דוח זה, נמכרו 154 יח"ד (כ-86% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-459 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

יג. הקצאה פרטית למשקיעים:

ביום 28 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיעים מגדל סל מניות ישראל בע"מ, מור קופות גמל בע"מ וספרה מסטר פאנד שותפות מוגבלת, וגוף מוסדי נוסף (להלן ביחד - "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה תקצה למשקיעים 7,696,715 מניות של החברה במחיר של 13 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יד. עדכון אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי:

בהמשך לאמור בביאור 12 ג' בדוחות השנתיים לשנת 2020, ביום 29 ביוני 2021, התקשרו החברה והבנק האמור בהסכם המעדכן את התחייבויות החברה כלפיו (להלן: "מכתב התניות החדש"). להלן עיקר העדכון באמות המידה הפיננסיות בהשוואה לאמות המידה שהיו קיימות טרם החתימה:

- סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח.
- ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).
- ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה בכל דרישות הבנק המפורטות לעיל בהתאם למכתב ההתחייבות מול הבנק.

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. התקשרות בעסקה לרכישת 50% בפרויקט פינוי בינוי להקמת 560 דירות, שטחי מלונאות ומסחר בבת ים:

ביום 7 ביולי 2021 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של אי.סי.אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (להלן: "איי סי אר"), עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "מצלאוי") בהסכם עסקה משותפת (להלן ובהתאמה: "הסכם העסקה המשותפת" או "ההסכם" ו-"העסקה המשותפת") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאי מתלה, איי סי אר תצטרף למצלאוי כשותפה בפרויקט פינוי בינוי המקודם על ידי מצלאוי בבת ים במסגרתו ייבנו 560 יח"ד (כ-397 יח"ד לשינוק), כ-1,600 מ"ר מסחר ו-15,000 מ"ר מלונאות (ברוטו) או תעסוקה ב-3 מגדלים בני 30 קומות כל אחד ומגדל אחד בן 10 קומות (להלן: "הפרויקט"), באופן שחלקם של איי סי אר ומצלאוי בעסקה המשותפת יהיה 50% כ"א. יצוין כי הפרויקט מצוי בסמוך לפרויקט נוסף של איי סי אר בבת-ים: פרויקט YAM.

כניסתו לתוקף של הסכם העסקה המשותפת מותנית בכך כי מצלאוי תמסור לאיי סי אר אישור של נציגות בעלי הזכויות ו/או בא כוח בעלי הזכויות בתוך 120 ימים ממועד החתימה על הסכם העסקה המשותפת בדבר הסכמתם להעברת הזכויות לאיי סי אר (להלן: "התנאי המתלה"). לאחר התקיימות התנאי המתלה האמור לעיל, ובתמורה לשילובה של איי סי אר בעסקה המשותפת, תשלם איי סי אר למצלאוי סך של 16 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. 10 מיליון ש"ח ישולמו עד לתום שנת 2021 ו-6 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בהתאם לאבני דרך ותנאים המפורטים בהסכם בין השאר: רישום הערות אזהרה לטובת איי סי אר במתחם נשוא הפרויקט, חתימת הסכם ליווי לפרויקט וקבלת היתר בניה עילי ראשון לפרויקט.

ההסכם קובע בין השאר גם הוראות בדבר ניהול הפרויקט, שיווקו וכן מימון הפרויקט והשקעת השותפים בו. כמו כן, הוסכם כי הצדדים יערכו הליך תחרותי לבחירת הקבלן המבצע, וכי מצלאוי תהא רשאית להשתתף בהליך זה כחלק מהמתחרים, ובמידה ולא תשמש כקבלן המבצע תהא זכאית לדמי ניהול בגובה 2% מסך התשלומים לקבלן המבצע שייבחר. יצוין כי בין הצדדים הוסכם כי ככל שיידרש מהצדדים להעמיד הון עצמי לטובת הפרויקט, ההון העצמי שיועמד יהיה באופן שאיי סי אר תעמיד 90% מההון העצמי הנדרש ומצלאוי תעמיד 10% מההון העצמי הנדרש. המימון העודף שיועמד על ידי איי סי אר (40%) יישא ריבית שנתית פריים+2.4% אך לא פחות מ-4% לשנה, כאשר למעט במקרה בו חלו נסיבות שבהן הפרויקט לא יוצא לפועל, ההלוואה הינה נון ריקורס לחלקה של מצלאוי בעודפי הפרויקט בלבד. בהסכם נקבע בין היתר שיעור תשואה מובטחת על ההון העצמי הכולל שיושקע על ידי איי סי אר, כמו כן נקבע מפל חלוקת רווחים שלוקח בחשבון את שיעור התשואה המובטחת ואת החזר ההון העצמי העודף לאיי סי אר. להבטחת ההון העצמי העודף (היינו, 40%) שיועמד על ידי איי סי אר תשעבד מצלאוי לטובת איי סי אר את כל זכויותיה בפרויקט לרבות חלקה בעודפי הפרויקט; ההסכם קובע הוראות נוספות בין היתר: אופציה לאיי סי אר לרכוש את חלקה של מצלאוי בשטחי המלונאות בפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה עילי לפרויקט במחיר שייקבע על ידי שמאי מוסכם.

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

א. התקשרות בעסקה לרכישת 50% בפרויקט פינוי בינוי להקמת 560 דירות, שטחי מלונאות ומסחר בבת ים: (המשך)

בכוונת איי סי אר לממן את התמורה על פי הסכם העסקה המשותפת ממקורותיה העצמיים ו/או הלוואות בעלים ו/או מימון חיצוני.

נכון למועד חתימת ההסכם, 84% מתוך כלל הדירות הקיימות במתחם חתמו על הסכם פינוי בינוי עם מצלאוי המהווים 85% מהמחזיקים ברכוש המשותף שבמתחם (למעט בנין אחד) ו-66% מקרב בעלי הדירות בכל בנין משותף (למעט בנין אחד). שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט הינו 80% מתוך כלל הדירות הקיימות במתחם, בעלי 75% מהרכוש המשותף במתחם ו-66% בכל בנין משותף שבמתחם.

בכוונת העסקה המשותפת לקדם את החתימות הנדרשות עם בעלי הזכויות שטרם חתמו על ההסכמים וכן לקדם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להכרזת הפרויקט כמתחם "פינוי בינוי" וקבלת היתרי בנייה בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין ובהתאם לתוכניות בנין עיר שמקודמת ע"י עיריית בית ים ביחס למתחם (להלן: "התב"ע"). להערכת העסקה המשותפת תחילת העבודות בפרויקט יחלו ברבעון השלישי של שנת 2023 ובניית הפרויקט תסתיים בשנת 2028.

נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט.

ב. זכייה במכרז מתחם "בית הנערה" בהוד השרון:

בהמשך לאמור בביאור 4 ז', בדבר זכייתה של חברת בת במכרז לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כמתחם "בית הנערה" בהוד השרון המיועדים להקמת 450 יחידות דיור והתקשרות חברת הבת עם בנק מקומי בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין, ביום 19 ביולי 2021, שילמה חברת הבת את התשלום השני בגין המקרקעין בסך של כ-256 מיליון ש"ח, ובכך השלימה את תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין וזאת כנגד מסירת החזקה במקרקעין לחברת הבת.

ג. בית ישראל קנדה ברמת גן - מכירת כ-20% ממניות חברת הפרויקט למור קופות גמל בע"מ

ביום 11 באוגוסט 2021, התקשרה חברת בת (100%) של החברה (להלן: "המוכרת"), עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "הקונה"), בהסכם למכירת 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה נכדה (100%) של החברה (להלן: "ההסכם", "המניות הנמכרות" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה), המחזיקה בנכס הידוע בשם בית ישראל קנדה הממוקם ברחוב דב פרידמן 2 ו-4 ברמת-גן (לשעבר בית יורקום) (להלן: "הפרויקט" או "קרקע"), במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה לסך של כ-55 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), אשר לפי ההסכם ישולם למוכרת במועד ההתקשרות כנגד העברת המניות הנמכרות. התמורה כוללת תשלום בסך של כ-42 מיליון ש"ח בגין המניות הנמכרות וכן סך של כ-13 מיליון ש"ח עבור רכישת כ-19.9% מהלוואות הבעלים אשר העמידה המוכרת לחברת הפרויקט כך שהלוואות הבעלים לחברת הפרויקט, בעקבות ההסכם, הינו פרו-רטה לשיעור אחזקות החברה (בשרשור) והקונה בחברת הפרויקט. יצוין, כי התמורה בגין המניות הנמכרות משקפת לקרקע שווי של כ-390 מיליון ש"ח.

ד. הכרזה על חלוקת דיבידנד

ביום 17 באוגוסט 2021, הכריזה החברה על כוונתה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של 20 מיליון ש"ח.

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

ביאור 7 - 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 והרווח התפעולי. לגבי פרויקטים המנוהלים בחברה מוחזקת בה שותפה החברה ואשר מוצגים בדוחות בשיטת השווי המאזני, נסקרים נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בפרויקט. הוצאות הנהלה וכלליות אינן מיוחסות למגזרי החברה ולכן מופיעות בסעיף הוצאות שאינן מיוחסות.

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.
מגזר ו' - אחרים:	מייצג בעיקר את פעילות החברה בפרויקט בפולין

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך) (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (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	
40,959	6,675	1,770	89,482	21,511	31,667	-	43,926	235,990	הכנסות
2,200	5,560	1,212	44,311	65,414	14,056	(53)	1,621	134,321	תוצאות המגזר
								(21,061)	הוצאות שאינן מיוחסות
								9,292	רווחי חברות מוחזקות
								(32,280)	הוצאות מימון
								72,691	הכנסות מימון
								162,963	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,629,658	12,175	204,042	960,795	1,796,809	491,812	11,624	596,375	5,703,290	נכסי המגזר
(1,352,934)	(337)	(84,179)	(482,513)	(1,150,757)	(365,612)	-	(519,410)	(3,955,742)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)								
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח
104,226	(44,439)	-	4,135	14,023	55,224	1,559	73,724	-
31,846	(41,704)	(56)	(445)	1,469	56,697	919	15,554	(588)
(14,859)								
20,364								
(18,538)								
6,206								
25,019								
3,179,729	138,096	12,037	185,138	1,292,815	1,092,757	201,621	12,008	245,257
(2,013,342)	(174,791)	(47)	(116,873)	(828,495)	(610,748)	(84,179)	(21,499)	(176,710)

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות
הוצאות מימון
הכנסות מימון

**רווח לפני מסים על
ההכנסה**

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (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	
35,753	6,141	1,022	62,275	11,049	25,400	-	(22,935)	118,705	הכנסות
4,505	6,148	720	31,808	13,550	369	(35)	(4,993)	52,072	תוצאות המגזר
								(9,937)	הוצאות שאינן מיוחסות
								16,627	רווחי חברות מוחזקות
								(21,141)	הוצאות מימון
								70,596	הכנסות מימון
								108,217	רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
29,843	(3,818)	-	3,521	7,094	15,838	728	6,480	-	הכנסות
10,972	(27,191)	26	110	2,537	34,030	437	1,341	(318)	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 7 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
269,555	8,518	-	11,888	32,607	103,704	8,331	73,895	30,612	הכנסות
127,960	(74,144)	(570)	90	44,128	81,804	7,304	14,365	54,983	תוצאות המגזר
(32,819)									הוצאות שאינן מיוחסות
43,240									רווחי חברות מוחזקות
12,112									הכנסות מימון
(33,458)									הוצאות מימון
117,035									רווח לפני מסים על ההכנסה
4,297,418	(47,919)	11,832	220,669	1,692,294	982,515	201,734	10,287	1,226,006	נכסי המגזר
(2,936,912)	(96,418)	-	(153,515)	(1,160,903)	(518,109)	(84,179)	(1,130)	(922,658)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 8 - 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 2020	ליום 30 ביוני 2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
56,074	101,063	52,401	נכסים שוטפים
244,371	183,682	288,484	נכסים לא שוטפים
(9,245)	(48,300)	(10,804)	התחייבויות שוטפות
(62,829)	-	(73,105)	התחייבות בלתי שוטפות
(228,371)	(236,445)	(256,977)	הון המיוחס לשותפים
114,185	118,222	128,488	חלק החברה בנכסים, נטו
(253)	(166)	(343)	התאמות
113,932	118,056	128,145	ערך בספרים של השקעה בעסקה משותפת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
94,684	13,080	10,126	92,252	10,182	הכנסות
37,159	4,066	10,126	36,523	10,182	רווח גולמי
33,066	3,332	32,945	31,279	30,454	רווח (הפסד) תפעולי
31,542	3,354	31,588	30,561	28,785	רווח (הפסד) לאחר מס
31,542	3,354	31,588	30,561	28,785	רווח (הפסד) השייך לשותפים
15,771	1,677	15,794	15,280	14,393	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

ביאור 8 - 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		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
14,332	32,673	17,330	נכסים שוטפים
407,530	460,412	424,585	נכסים לא שוטפים
(5,136)	(1,976)	(35,587)	התחייבויות שוטפות
(288,730)	(332,928)	(279,970)	התחייבויות בלתי שוטפות
(127,996)	(158,181)	(126,358)	הון המיוחס לבעלי המניות
63,998	79,090	63,179	חלק החברה בהון
59,959	45,415	60,836	התאמות
123,957	124,505	124,015	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		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
11,766	-	2,042	-	2,490	הכנסות
11,766	-	2,042	-	2,490	רווח (הפסד) גולמי
16,231	(4,533)	1,444	(12,198)	1,387	רווח (הפסד) תפעולי
(11,905)	12,410	103	(26,449)	(5,978)	רווח (הפסד) לאחר מס
(11,905)	12,410	103	(26,449)	(5,978)	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(5,952)	6,205	51	(13,224)	(2,989)	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

ביאור 8 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
787,567	-	1,332,625	נכסים שוטפים
163,433	-	141,243	נכסים לא שוטפים
(592,903)	-	(1,069,218)	התחייבויות שוטפות
(153,334)	-	(205,154)	התחייבות בלתי שוטפות
(204,763)	-	(199,496)	הון המיוחס לשותפים
102,382	-	(99,748)	חלק החברה בהון
366	-	29,473	התאמות
102,748	-	129,122	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לתקופה מיום 15 ועד 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
30,348	-	41,071	-	48,935	הכנסות
(2,397)	-	6,324	-	6,600	רווח גולמי
2,582	-	4,415	-	255	רווח תפעולי
23,397	-	499	-	(5,267)	רווח לאחר מס
23,397	-	499	-	(5,267)	רווח השייך לשותפים
11,699	-	249	-	(2,634)	חלק החברה ברווח

ביאור 9 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 17 באוגוסט 2021 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

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
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ
רח' המנופים 2
תל אביב

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2021, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. 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- 62,509 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 10,224 ולהפסד של כ- 1,565 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. 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 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 שניוודע 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריתמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 17 באוגוסט, 2021

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
78,160	149,086	228,166
991	886	10,729
31,100	26,216	22,955
53,412	56,903	52,974
8,026	6,355	10,821
14,634	12,666	20,420
<u>186,323</u>	<u>252,112</u>	<u>346,065</u>
3,598	2,751	3,396
1,267,150	969,603	1,630,191
3,826	4,046	3,602
		5,016
<u>1,274,574</u>	<u>976,400</u>	<u>1,642,205</u>
<u>1,460,897</u>	<u>1,228,512</u>	<u>1,988,270</u>

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
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
חייבים ויתרות חובה
נכסים אחרים

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	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

11,679	2,641	2,513
5,100	5,104	5,089
86,960	63,782	131,082
15,883	6,249	8,956
-	312	386
<u>119,622</u>	<u>78,088</u>	<u>148,026</u>

התחייבויות שוטפות

ספקים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות
מקדמות מלקוחות

התחייבויות לא שוטפות

17	50	-
27,500	30,000	25,000
297,362	260,010	568,497
153	153	153
36,700	1,700	36,700
18,257	7,481	33,856
<u>379,989</u>	<u>299,394</u>	<u>664,206</u>

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

הון המיוחד לבעלי מניות החברה

2,728	2,665	2,824
554,659	504,752	657,101
(4,380)	(2,885)	(6,137)
30,491	30,491	30,491
450,090	389,028	565,831
(72,302)	(73,021)	(74,072)

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

<u>961,286</u>	<u>851,030</u>	<u>1,176,038</u>
<u>1,460,897</u>	<u>1,228,512</u>	<u>1,988,270</u>

סה"כ הון

17 באוגוסט, 2021

גיא קנדה סמנכ"ל כספים	ברק רוזן סמנכ"ל ודירקטור	אסף טוכמאיר יו"ר הדירקטוריון	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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,013	453	575	836	1,164	הכנסות: מדמי ניהול מחברה מוחזקת מדמי ניהול קבוצות רכישה משיווק מחברה מוחזקת משיווק ותיווך מהשכרת נדל"ן להשקעה מהשכרת מלאי מקרקעין ממכירת מלאי מקרקעין
511	1,065	942	1,906	1,448	
425	9	(*) 546	216	3,208	
7,867	118	(*) 1,866	1,325	3,664	
63	17	-	46	-	
-	3	-	3	-	
17,858	5,208	593	8,795	1,666	
28,737	6,873	4,522	13,127	11,150	סה"כ הכנסות
(6,433)	(1,640)	(222)	(2,971)	(705)	עלות מכירת מקרקעין עלות השכירות ירידת ערך נדל"ן להשקעה הוצאות אחרות הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(40)	(7)	-	(40)	-	
(804)	(476)	-	(804)	-	
-	-	(55)	-	(55)	
(28,170)	(5,144)	(8,762)	(12,344)	(17,816)	
(6,710)	(394)	(4,517)	(3,032)	(7,426)	הפסד תפעולי
570	156	214	301	460	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(11,752)	(2,584)	(10,710)	(5,364)	(16,133)	
27,854	6,270	12,774	11,443	20,568	
9,962	3,448	(2,239)	3,348	(2,531)	רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות
74,425	11,433	92,226	7,492	134,415	רווח מחברות מוחזקות
84,387	14,881	89,987	10,840	131,884	רווח לפני מסים על ההכנסה
(7,856)	(2,158)	(15,763)	4,629	(16,143)	הטבת מס/ (הוצאות) מסים
76,531	12,723	74,224	15,469	115,741	רווח לתקופה
1,273	1,282	(1,684)	554	(1,770)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
(2,780)	(1,483)	-	(1,285)	-	
75,024	12,522	72,540	14,738	113,971	
					סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(*) סווג מחדש

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	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)

76,531	12,723	74,224	15,469	115,741
--------	--------	--------	--------	---------

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:

1,034	237	710	535	1,020	שערך אגרות חוב
64	(13)	(256)	179	(328)	הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
(74,425)	(11,432)	(92,226)	(7,492)	(134,415)	רווח והפסד
(27,854)	(6,269)	(12,834)	(11,442)	(20,568)	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
(56)	(12)	(8)	(277)	(11)	שערך הלוואות לחברות מוחזקות
(3,489)	6,575	(1,794)	5,393	(2,813)	שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים
804	804	-	804	-	הכנסות לקבל מחברה מוחזקת
207	52	541	104	588	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(103,714)	(10,057)	(105,867)	(12,196)	(156,527)	פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(8,065)	745	1,937	(2,785)	8,155	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(552)	1,511	160	(2,372)	(2,357)	ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובמקדמות על
8,297	(251)	(669)	(741)	(9,166)	חשבון מלאי מקרקעין
-	(23)	(884)	312	(859)	עליה (ירידה) בספקים
-	20,050	-	-	-	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות
(9,702)	(1,968)	4,904	(11,119)	2,485	עליה בפקדונות בנאמנות
5,945	1,956	15,599	(4,831)	15,599	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(4,077)	22,020	21,047	(21,536)	13,857	מסים נדחים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(31,260)	24,686	(10,596)	(18,263)	(26,929)
----------	--------	----------	----------	----------

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	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

(1,930)	(316)	(55)	(980)	(386)
-	(804)	-	(804)	-
-	(4)	(8,957)	(10)	(9,410)
(233,971)	7,652	(188,218)	21,645	(221,051)
412	(102)	108	(204)	214
-	(55,981)	-	(55,981)	-
-	-	(5,016)	-	(5,016)
(235,489)	(49,556)	(202,138)	(36,334)	(235,649)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

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

מזומנים נטו ששמשו לפעילות השקעה של החברה

60,031	-	204,637	-	402,057
(49,999)	-	(14,744)	(49,999)	(87,820)
240,118	-	-	190,148	-
-	-	99,557	-	100,847
35,000	-	-	-	-
(8,930)	(1,250)	(1,250)	(5,154)	(2,500)
(29,000)	(29,000)	-	(29,000)	-

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
הנפקת מניות, נטו
מימוש אופציות, נטו
קבלת הלוואה מאחרים
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
תשלום דיבידנד לבעלי המניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

247,220	(30,250)	288,200	105,995	412,584
(19,529)	(55,118)	75,466	51,398	150,006
97,689	204,205	152,700	97,689	78,160
78,160	149,087	228,166	149,087	228,166

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

150,348	-	-	150,348	-
---------	---	---	---------	---

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 2020 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 2020.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, 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, 2021.



דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי והגילוי

חלק ג'

**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 2021

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 2020 (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 2021 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 2021 (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 והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

17 באוגוסט, 2021

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 2021 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים"). 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 והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

17 באוגוסט, 2021

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים