



דוחות כספיים ליום  
30 בספטמבר 2021



חלק א' דוח הדירקטוריון של החברה

חלק ב' דוחות כספיים של החברה

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

# דוחות כספיים ביניים מאוחדים



דוח הדירקטוריון  
של החברה

# חלק א'

\* הדמיה להמחשה בלבד

# ISRAELCANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה ותשעה חודשים

שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021



# דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

## א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה (כולל חברות בנות) יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 380 מיליון ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, הסתכם לכ- 6,355 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 בספטמבר 2021 הסתכם לכ- 1,985 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 1,361 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לסך של כ- 1,339 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 961 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.
- הכנסות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו לסך של כ- 540 מיליון ש"ח וכ- 304 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לכ- 153 מיליון ש"ח וכ- 49 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לכ- 348 מיליון ש"ח וכ- 235 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לכ- 29 מיליון ש"ח וכ- 12 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לסך של כ- 335 מיליון ש"ח וכ- 204 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח נקי בסך של כ- 31 מיליון ש"ח וכ- 4 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 הינו כ- 31.2% בהשוואה לכ- 31.7% ליום 31 בדצמבר 2020.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 הינו כ- 21.1% בהשוואה לכ- 22.4% ליום 31 בדצמבר 2020.
- שווי השוק של החברה למועד פרסום הדוח הסתכם לסך של כ- 5 מיליארד ש"ח.
- דירות שנמכרו בפרויקטים שונים של החברה בישראל:

פרויקט	יחידות שנמכרו במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	יחידות שנמכרו מתאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח	שיעור שיווק למועד פרסום הדוח
מנרב ים, בת ים	44	1	94%
הגפן, הרצליה (שלב א')	68	7	98%
אושן, נתניה	34	11	67%
נווה גן, רמת השרון (שלב א')	49	52	27%
אחד העם, תל אביב	11	4	81%
סה"כ	206	75	

- מכירות בפרויקט ברוסיה:

במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 נמכרו בפרויקט ברוסיה 1,722 יחידות דיור ולאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוחות 188 יחידות דיור נוספות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2020.

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 בנייים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, אלא אם צוין אחרת.

**רקע כללי אודות החברה**

- נכון למועד הדוח, לחברה 7 תחומי פעילות כמפורט להלן:
1. תחום הנדליין היזמי (השקעה בקרקעות)
  2. תחום הנדליין היזמי ברוסיה
  3. תחום הקמת פרויקטים בישראל
  4. תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל
  5. תחום הנדליין המניב בישראל
  6. תחום ניהול מלוונות בישראל
  7. השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדליין (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים) – לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 28 באפריל 2021 (מס' אסמכתא 072525-01-2021) המובא בדוח זה בדרך של הפניה).

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):**

<b>תחום הקמת פרויקטים בישראל</b>	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
<b><u>פרויקט אחד העם, תל-אביב</u></b>	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו 56 יח"ד בפרויקט (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 253 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
<b><u>פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'</u></b>	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-19.8 דונם מהקרקע בתמורה לסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח כולל מע"מ. סך הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לסך של כ-49.7 מיליון ש"ח (חלק החברה), כולל סך של כ-18.7 מיליון ש"ח שהוכרו בתקופת הדוח.
<b><u>מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</u></b>	פרויקט פינני 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-155 יח"ד בפרויקט (מתוך 165 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ-450 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

<p>פרויקט פינני 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 2021 התקשרה איי סי אר 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 176 יח"ד (כ-98% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-561 מיליון ש"ח כולל מע"מ והחל שיווק שלב ב'. נכון למועד הדוח, בגין שלב ב' נחתמו 2 כתבי הצטרפות וכ-7 הסכמי מכר.</p>	<p><b><u>הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב א' (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</u></b></p>
<p>פרויקט לבניית מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (67 לשיווק). ביום 24 במאי התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד כ-290 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-50 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 45 יח"ד (כ-67% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-193 מיליון ש"ח כולל מע"מ והחל שיווק שלב ב'. נכון למועד הדוח, בגין שלב ב' נחתמו 5 כתבי הצטרפות וכ-11 הסכמי מכר.</p>	<p><b><u>אושן נתניה בניין 1 (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</u></b></p>
<p>פרויקט מגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון המבוצע בשני שלבים וכולל 1,205 יחידות דיור. שלב א' משותף עם חברת צמח המרמן וכולל בניית 10 מבני מגורים שיכללו 378 דירות. בחודש אפריל 2021 התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי לרכישת חלקה בקרקע של שלב א' בהיקף כולל של כ-349 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 101 יח"ד (כ-27% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-477 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ב' כולל בניית כ-35 מבני מגורים שיכללו כ-827 דירות. בחודש ספטמבר 2021 התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי לרכישת חלקה בקרקע של שלב ב' ותשלום המע"מ בגינה בהיקף כולל של כ-2 מיליארד ש"ח.</p>	<p><b><u>פארק צפון (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</u></b></p>
<p><b>תחום ניהול מלונות בישראל</b></p>	
<p><b>עדכון סטטוס</b></p>	<p><b>שם הפרויקט</b></p>
<p>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.</p> <p>כמו כן, לאחר תאריך המאזן התקשרה חברת פרייד ים המלח בהסכם לרכישת 52 דירות נופש במלון ווסט תל אביב בתמורה לסך של כ-82 מיליון ש"ח. השלמת העסקה מותנית באישור משרד התיירות בתוך 60 ימים ממועד החתימה על ההסכם (לפרטים ראה דוח מיידי מיום 4.11.2021 (מס' אסמכתא 094282-01-2021)).</p>	<p><b><u>מלונות בישראל</u></b></p>

פרויקט	דמי ניהול		מועד זכאות
	100%	יתרת חלק החברה ברישום הכנסה לקבל מדמי ניהול	
דה וינצ'י	106,800	5,000	לפי אבני דרך ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה ועד קבלת טופס 4
רמת השרון החדשה	76,800	76,800	14 יום מקבלת היתר הבניה הראשון לבניין בו מצויה יחידתו של השותף הרלוונטי
צמרות הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית
כחול עתלית	13,400	9,800	מיידית, ייגבה בפועל עם התנעת הליווי הבנקאי
טורקיז	8,320	8,320	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
רום, תל אביב	42,002	3,542	לפי אבני דרך ממועד קבלת היתר ועד קבלת טופס 4
פי גלילות מתחם גלילות	28,000	28,000	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
3700	15,700	15,700	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול
תכלת הרצליה	14,000	14,000	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול
סאנסט	7,680	7,680	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול
סה"כ		<b>192,842</b>	



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

שם הפרויקט <sup>1</sup>	חלק החברה בפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף השיווק נכון ליום 30.09.2021	היקף השיווק נכון להיום	מועד חזוג למשיכת תזרים מהפרויקט <sup>2</sup>	מלאי (חלק החברה) 30.09.2021	השקעה/ הלוואות בעלים למימון הפרויקט ליום 30.09.2021	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) <sup>3</sup>	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס <sup>4</sup>
דה וינצי מגורים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100 %	100%	עד 2022	2,218	-	5,006	18,477
דה וינצי משרדים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%					
רמה"ש החדשה זכויות מגורים	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	74%	74%	עד 2025	153,941	-	714,089	582,532
רמה"ש החדשה זכויות משרדים <sup>5</sup>	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	18%	18%	עד 2025				
צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	91%	92%	עד 2025	9,776	-	32,393	33,911
הצוק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	עד 2025	49,745	-	15,700	65,445
עתלית כחול	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	96%	99%	עד 2023	8,317	-	683	9,000
רום, תל-אביב	50%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2022	-	-	3,500	3,500
טורקזו	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	92%	92%	עד 2025	16,583	10,000	8,320	24,903
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	61%	61%	עד 2025	57,096	4,762	82,494	94,181
הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	80%	80%	עד 2025	2,674	-	8,782	18,773
מתחם לפיד, יפ"י <sup>6</sup>	50%	יוזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	-	141,586	42,613	-	42,613
אחד העם 13	95%	יוזמי	בבניה	75%	81%	עד 2024	93,916	45,509	53,110	102,849
פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	75%	השקעה בקרקעות	בתכנון	43%	43%	עד 2025	56,234	48,718	26,192	80,552
ישראל קנדה ביזנס וילאג'י נתניה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	37%	37%	עד 2025	54,392	10,831	72,701	87,296
תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	-	-	-	14,000	14,000
זכויות המגורים יהודה הלוי פרויקט ישראל קנדה בסיטי, ת"א <sup>7</sup>	81%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	268,663	24,510	333,045	357,555
זכויות מגורים הרכבת 72, ת"א <sup>8</sup>	95%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	118,339	31,392	181,094	212,486
זכויות מגורים מידטאון (שערי צדק), ירושלים <sup>9</sup>	73%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2029	249,260	-	597,382	597,382
מתחם בית הנערה הוד השרון <sup>10</sup>	100%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2026	549,485	32,529	504,503	537,032
שדה דב, ת"א <sup>11</sup>	100%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2027	59,365	59,365	702,753	762,118
<b>סה"כ</b>							<b>1,891,590</b>	<b>310,229</b>	<b>3,355,745</b>	<b>3,644,605</b>

<sup>1</sup> דה וינצי הוא פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.

<sup>2</sup> המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.

<sup>3</sup> בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.

<sup>4</sup> כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החור "חור עצמי" שהושקע וחיובים ובניכוי הלוואות סולו תזרים הפרויקט מיוחס לטובתו.

<sup>5</sup> במסגרת דיונים שערכו בין החברה לבין הועדה המחוזית ועיריית רמת השרון ובהתבסס על מידע מיועצה המקצועיים של החברה, תוכן תכנית השינוי ייעוד שתחולק לשני שלבים. שלב א' התכנית יכלול זכויות בחיפק צפוי של כ-500 יחידים ו-112 אלפי מ"ר משרדים ומסחר ובשלב ב' העצמת זכויות בכפוף לפתרונות תחבורתיים. לכשיוסדרו פתרונות

תחבורתיים תוגש תכנית מפורטת לשלב ב' של הפרויקט כך שבסה"כ יכלול היקף סופי צפוי של כ-800 יחידים ו-280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר.

<sup>6</sup> אומדן תזרים לקבל כולל החור הוצאות עיני שהושקע בפרויקט בלבד.

<sup>7</sup> יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים העיקריים הם: מחיר מכירה של 100 אלף ש"ח כולל מע"מ למ"ר מגורים, מחיר של 20 אלף ש"ח למ"ר משרדים ושוי של כ-2.1 מיליון ש"ח לחדר מלון. יצוין כי זכויות המשרדים מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.

<sup>8</sup> הרכבת 72 תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים הם: מחיר מכירה של 47 אלפי ש"ח כולל מע"מ למגורים ומחיר של 18 אלף ש"ח למ"ר משרדים. יצוין כי זכויות המשרדים מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.

<sup>9</sup> מידטאון ירושלים, הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים הם: מחיר מכירה של 45 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים ומחיר של 17 אלף ש"ח למ"ר משרדים. יצוין כי זכויות המשרדים מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.

<sup>10</sup> בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 33.5 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים.

<sup>11</sup> שדה דב, ת"א - יתרת תמורה להשלמת רכישת הקרקע 1,323 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה), הרווח חושב בהנחת מחיר מכירה של 70 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ.

<sup>12</sup> לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה בטבלאות הבאות.

<sup>13</sup> הנתונים בטבלה אינם כוללים את פרויקט משולב הבורסה ברמת גן.

**פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה**

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת בניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 30.09.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 30.09.2021	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי <sup>2</sup>	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע <sup>3</sup>
<b>(חלק ICR)</b>									
<b>באלפי ש"ח</b>									
ירושלים Tower J	50%	2013	2019	125	100%	100%	0	0	8,600
<b>סה"כ פרויקטים שהקמתם הסתיימה</b>							<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8,600</b>

**פרויקטים בהקמה/בשיווק**

מנרב ים, בת ים*	100%	פינוי בינוי	2024	165	94%	94%	141,223	122,000	146,000
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א*	100%	פינוי בינוי	2024	180	98%	94%	152,022	131,670	152,000
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב	100%	פינוי בינוי	2026	96	47%	11%	4,900	108,500	102,000
שדרות ירושלים, יפו	100%	2018	2024	117	100%	100%	99,281	49,700	75,600
נתניה 1013	100%	2019	2024	67	67%	51%	66,065	45,800	79,000
נווה גן - רמת השרון - שלב א'	50%	2021	2026	378	27%	13%	381,572	196,300	204,300
<b>סה"כ פרויקטים בהקמה</b>							<b>845,063</b>	<b>653,970</b>	<b>758,900</b>

\* פרויקט מהותי מאוד (כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן יזמי). לפרטים נוספים ראה עדכון לדוח ברנע המצ"ב כנספח א' לדוח זה.

**פרויקטים בתכנון**

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד השלמה משוער	יחידות לשיווק בפרויקט	שטח מסחר במ"ר	היקף שיווק נכון ליום 30.09.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	עלות בספרים ליום 30.09.2021	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי <sup>13</sup>	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע <sup>14</sup>
<b>(חלק ICR)</b>											
<b>באלפי ש"ח</b>											
המסילה, הרצליה	100%	2018	2021	2024	26	0	0%	8%	4,821	24,629	24,776
נתניה 1009	100%	2020	2021	2024	60	0	0%	0%	2,747	31,264	27,803
נווה גן - רמת השרון - שלב ב' <sup>4</sup>	100%	2021	2023	2027	827	0	0%	0%	1,855,128	592,900	575,200
<b>סה"כ פרויקטים בתכנון</b>									<b>1,862,696</b>	<b>648,793</b>	<b>627,779</b>

1 חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשרת 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%). ליום 30 בספטמבר 2021 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-75 מיליון ש"ח (לאחר הפחתות).

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 ששוחזרו ונמשכו מחשבון הליזוי.

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

**עתודות קרקע**

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים ליום 30.09.2021	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט
<b>(חלק ICR)</b>						
<b>באלפי ש"ח</b>						
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	61,600	-	21,600
תל השומר, רמת גן <sup>16</sup>	100%	2017	58 יח"ד	1,453	15,500	1,453
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יח"ד	137,774	239,380	32,774
הירקון, תל אביב <sup>17</sup>	50%	2019	78 יח"ד, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	71,188	-	25,184
סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	24,885	טרם נקבע	טרם נקבע
<b>סה"כ עתודות קרקע</b>				<b>321,973</b>	<b>254,880</b>	<b>106,084</b>

**התחדשות עירונית**

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס טכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי <sup>2</sup>
	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר					
<b>(חלק ICR)</b>								
<b>באלפי ש"ח</b>								
אידמית, גבעתיים	118	76	-	93%	התבי"ע פורסמה להתנגדויות	-	223,350	45,404
מתחם גאפונוב, אשדוד	825	657	2,000	82%	בשלב תכנון תבי"ע חדשה	-	טרם נקבע	טרם נקבע
הנטקה, קריית יובל, ירושלים	410	264	1,000	86%	התבי"ע פורסמה ולקראת מתן תוקף	-	690,320	170,068
ההסתדרות, גבעתיים	333	216	1,000	92%	התבי"ע פורסמה ולקראת מתן תוקף	-	613,700	130,000
רוטשילד, בת ים	560	397	1,200	89%	תבי"ע בתוקף, הוגשה תכנית איחוד וחלוקה לעירייה.	-	621,000	109,800
מתחם הצופים, לוד	48	262	500	80%	המתחם נכלל במסגרת תכנית המקודמת בותמ"ל. צפוי דיון בתכנית לפני פרסום להתנגדויות	-	404,290	75,135
<b>סה"כ התחדשות עירונית</b>							<b>2,552,660</b>	<b>530,407</b>

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 ההכנסות הצפויות, 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) ולרבות שינוי תבי"ע ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית, בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי 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

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

17 הירקון 33-37 בתיא הינו פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של ICR תחת הסעיף השקעה בחברות כולות

החברה, המתבססת על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על פרויקטי התחדשות עירונית 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 3.3 להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה ו/או שינוי תב"ע 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.

סך הנכסים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 מסתכם לסך של כ-6,355 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4,297 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2021 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2020	ליום			
	31.12.2020 אלפי ש"ח	30.09.2020 אלפי ש"ח	30.09.2021 אלפי ש"ח	
<b>נכסים שוטפים</b>				
מזומנים ושווי מזומנים	160,862	109,828	380,372	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
מזומן מוגבל בשימוש	44,214	490	7,676	הקיטון ביתרה נובע בעיקר בירידה במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט בהקמה אחד העם (כ-2 מיליון ש"ח וכ-44 מיליון ש"ח בהתאמה)
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	991	996	486,151	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה בכ-13.5% מסך ההון המניות של חברת ארוב נדל"ן ומלונאות בע"מ.
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה	73,786	68,126	59,712	הקיטון ביתרה נובע בעיקר מירידה ביתרת חייבים בפרויקט אפטאון (כ-10.7 מיליון ש"ח וכ-16.6 מיליון ש"ח, בהתאמה), ירידה ביתרת חייבים בפרויקט רוטשילד 17 (כ-0 מיליון ש"ח וכ-4.4 מיליון ש"ח, בהתאמה), ירידה ביתרת חייבים בפרויקט מידטאון מגורים (כ-0 מיליון ש"ח וכ-3.6 מיליון ש"ח, בהתאמה) וירידה ביתרת חייבים בפרויקט רמת השרון (כ-9.7 מיליון ש"ח וכ-14.8 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד, בעיקר עלייה ביתרת חייבים בפרויקט שביל התפוזים (כ-11.4 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה).
חייבים ויתרות חובה	92,952	89,684	127,475	הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול בסכומים לקבל מרשויות המע"מ בגין פרויקט "שדה דב" (כ-10 מיליון ש"ח) ומעלייה ביתרת לקוחות המלונאות כתוצאה מגידול פעילות המלונות ומרכישת מלונות טמרס (כ-24 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה).
מלאי מקרקעין	973,140	1,036,522	960,807	הקיטון ביתרה נובע בעיקר ממכירת מלאי בפרויקט נתניה (בסך כ-20.5 מיליון ש"ח), סאנסט (בסך כ-4 מיליון ש"ח), עתלית (בסך כ-4 מיליון ש"ח) ושביל התפוזים (בסך כ-9.3 מיליון ש"ח); מנגד רכישות מלאי, היוון עלויות ישירות ומימון בסך כ-25 מיליון ש"ח.
מלאי בניינים למכירה	102,025	-	98,859	---
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	8,026	34,330	10,821	---
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>1,455,996</b>	<b>1,339,976</b>	<b>2,131,873</b>	
<b>נכסים לא שוטפים</b>				
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	429,243	478,769	546,294	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה באיי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בסך כ-70 מיליון ש"ח, מרווחי חברות מוחזקות בסך כ-37 מיליון ש"ח ומהשקעה בפרויקט בבלי בסך כ-12 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	612,828	-	1,174,107	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת מקרקעין בפרויקט "בית הנערה" בסך כ-550 מיליון ש"ח.
מקדמות ע"ח מקרקעין לזמן ארוך	-	-	59,366	היתרה נובעת ממקדמות ששולמו בגין עסקת "שדה דב".
נדל"ן להשקעה	1,525,558	1,146,003	1,854,727	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרישום עלית ערך בסך של כ-210 מיליון ש"ח בפרויקט בית יורוקום בעקבות מכירה של כ-29% ממניות חברת הפרויקט לפי שווי נכס של כ-390 מיליון ש"ח, רישום עליית ערך בסך של כ-54 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים, רישום עליית ערך בזכויות המשרדים של החברה בדה וינצ'י בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח, מהשקעה בקרקעות בהרצליה בסך של כ-13 מיליון ש"ח ומהשקעות בפרויקט מידטאון מסחר בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	508	27,197	2,052	---
רכוש קבוע	130,749	108,065	375,370	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	100,875	160,731	נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
חייבים בגין מכירות מקרקעין	8,119	9,664	7,271	---
חייבים ויתרות חובה	15,725	15,318	15,083	---
נכסי מסים נדחים	8,122	12,152	20,191	הגידול ביתרה נובע בעיקר מנכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים בפעילות המלונאות אשר הוכר במסגרת השלמת רכישת טמרס.
נכסים אחרים	1,093	1,093	8,354	---
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>2,841,423</b>	<b>1,899,136</b>	<b>4,223,546</b>	
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>4,297,419</b>	<b>3,239,112</b>	<b>6,355,419</b>	
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
אשראי מתאגידים בנקאיים	490,919	452,421	437,389	הקיטון באשראי נובע בעיקר מפירעון הלוואה בפרויקט אחד העם בסך כ-60 מיליון ש"ח, פירעון הלוואה בפרויקט נתניה בסך של כ-32 מיליון ש"ח ופירעון הלוואה בפרויקט סאנסט בסך כ-6 מיליון ש"ח, ומנגד גידול בהלוואה בפרויקט ישראל קנדה בסיטי (בגין בנק לאומי) בסך כ-28 מיליון ש"ח וגידול בהלוואות בקבוצת המלונות בסך כ-15 מיליון ש"ח.
חלויים שוטפות של אגרות חוב	86,960	63,835	14,165	היתרה נובעת בעיקר מאג"ח סדרה ו' של החברה בסך של כ-14 מיליון ש"ח. היתרה ליום 31.12.20 נובעת גם מחלות שוטפת בגין אג"ח סדרה ה' של החברה אשר נפרע בפירעון מוקדם במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2020	ליום			
	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ראו הסבר להלן בסעיף הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים.	29,013	174,826	277,499	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	2,784	2,906	9,777	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
---	17,013	6,906	34,706	ספקים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול ביתרת הוצאות לשלם (כ-32 מיליון ש"ח וכ-20 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומגידול ביתרת ריבית לשלם בגין אגרות חוב (כ-10 מיליון ש"ח וכ-3 מיליון ש"ח, בהתאמה).	52,074	33,603	71,259	זכאים ויתרות זכות
---	10,702	17,096	4,063	מס הכנסה
---	347,596	323,433	373,567	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
---	56,284	6,302	70,931	הלוואות מאחרים
	<b>1,093,345</b>	<b>1,081,328</b>	<b>1,293,356</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>				
הגידול ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר מהלוואה שנלקחה לצורך פרויקט "בית הנערה" בסך של כ-511 מיליון ש"ח, מגידול בסך של כ-105 מיליון ש"ח שנבע מאיחוד לראשונה של נתוני מלונות טמרס לאור השלמת העסקה, גידול בהלוואה בפרויקט ישראל קנדה בסיטי (בנין בנק לאומי) בסך כ-11 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואה לצורך רכישת מניות אלרוב בסך של כ-200 מיליון ש"ח.	1,276,741	461,798	1,896,656	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, פרעון הלוואה משותף בפרויקט סי טאוור בסך כ-20 מיליון ש"ח וכן ממיון הלוואה בסך של כ-23 מיליון ש"ח לזכויות מיעוט בפרויקט מיטדאון ירושלים; ומנגד, גידול בהלוואה מאחרים במלון גלי כנרת בסך כ-8 מיליון ש"ח.	100,921	118,947	24,214	הלוואות מאחרים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהנפקת אג"ח סדרה ז' של החברה בסך של כ-674 מיליון ש"ח. מנגד, פרעון מוקדם של אג"ח ה' בסך של כ-116 מיליון ש"ח ופרעון שוטף של אג"ח ו' בסך כ-14 מיליון ש"ח.	297,362	260,218	841,523	אגרות חוב
הגידול ביתרה נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של נתוני מלונות טמרס לאור השלמת עסקת הרכישה ברבעון הראשון לשנת 2021.	108,847	105,070	161,176	התחייבות בגין חכירה
	-	781	-	התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהכרה בהתחייבות נדחית במסגרת רכישת מלונות טמרס.	-	169	9,291	התחייבויות לא שוטפות אחרות
הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול בעתודה למיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (בעיקר בגין בית ירוקום) ובגין השקעה במניות חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ.	59,696	45,207	143,981	מסים נדחים
	<b>1,843,567</b>	<b>992,190</b>	<b>3,076,841</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווח כולל של כ-335 מיליון ש"ח, מהשקעות הוניות של המיעוט בסך כ-181 מיליון ש"ח (בפרויקט מיטדאון ירושלים וצומת ערים) ומעסקאות עם המיעוט בסך כ-48 מיליון ש"ח; מהנפקת מניות בסך של כ-100 מיליון ש"ח; ומנגד קיטון חלוקת דיבידנד בסך כ-20 מיליון ש"ח ובגין חלוקה לזכויות מיעוט בסך של כ-13 מיליון ש"ח.	1,360,507	1,165,594	1,985,222	סה"כ הון (כולל המיעוט)
	<b>4,297,419</b>	<b>3,239,112</b>	<b>6,355,419</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

#### הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 בספטמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של כ-1,339 מיליון ש"ח וכ-961 מיליון ש"ח, בהתאמה.

#### הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-839 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.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09			
	לשנה שהסתיימה ביום 31.12	2020	2021	2020		2021
<b>הכנסות:</b>						
הכנסות בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 ו- 30.9.20: הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות בפרויקט סי טאוור (כ-10 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה)	27,339	6,970	10,755	17,657	30,529	השכרת נדל"ן להשקעה
הכנסות בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 ו- 30.9.20: בעיקר בפרויקט נתניה (כ- 52 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (כ-24 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט כחול עתלית (כ-7 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה); ומנגד, בפרויקט אפטאון (כ-1 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט רמת השרון (הוצאה של כ-0.5 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח בהתאמה).	85,181	20,806	9,777	68,102	92,202	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
הכנסות בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 ו- 30.9.20: בעיקר הכנסות ממכירת דירות בהתאם להתקדמות הבנייה בפרויקט אחד העם (כ-24 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומנגד, הכנסות ממכירה ומסירת דירות בפרויקט רוטשילד (כ-0 מיליון ש"ח וכ-24.5 מיליון ש"ח, בהתאמה).	39,957	--	7,968	24,527	24,595	הכנסות ממכירת דירות מגורים
---	13,655	3,652	3,919	10,895	10,766	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	883	463	346	2,368	1,821	הכנסות מדמי ניהול
הכנסות בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 ו- 30.9.20: בעיקר הכנסות מהפעלת מלון סוליי אילת (כ-9.6 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות מהפעלה לראשונה של מלון נופי גונן (כ-8 מיליון ש"ח) והכנסות מהפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח לראשונה (כ-58.6 מיליון ש"ח).	11,888	5,353	48,107	9,488	79,773	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	13,850	2,005	4,930	6,946	10,952	הכנסות שיווק ותיווך
הכנסות בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.21 נובעות בעיקר מעלית ערך בפרויקט בית יורקום בסך של כ-210 מיליון ש"ח עקב מכירת כ-29% מהזכויות בפרויקט לפי שווי נכס של 390 מיליון ש"ח ומעלית ערך בסך של כ-54 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים הנובעת מקידום התוכנית להגדלת זכויות הבנייה למשרדים ותוספת דירות מגורים להשכרה בפרויקט וקידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס.	35,393	9,749	218,481	13,181	274,644	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.21 נובעות בעיקר מרווח ממחר הזדמנותי מרכישת מלונות טמרס בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח.	41,409	---	6	60	14,997	הכנסות אחרות
	<b>269,555</b>	<b>48,998</b>	<b>304,289</b>	<b>153,224</b>	<b>540,279</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>הוצאות ועלויות:</b>						
---	15,683	5,787	4,061	11,167	10,347	עלות השכירות
עלות המכר בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 וביום 30.9.20: בעיקר בפרויקט כחול עתלית (כ-3.7 מיליון ש"ח וכ-1.7 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (כ-9.3 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-20.6 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט סאנסט (כ-4 מיליון ש"ח וכ-1.3 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ-0.5 מיליון ש"ח וכ-7 מיליון ש"ח, בהתאמה).	32,825	7,399	3,563	24,167	39,480	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות המכר בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 וביום 30.9.20: בעיקר עלות דירות מגורים שנמכרו בפרויקט אחד העם בהתאם לשיעור השלמה (כ-17 מיליון ש"ח וכ-0 בהתאמה) ועלות יח"ד שנמכרו ושנמסרו פרויקט רוטשילד (כ-0 מיליון ש"ח וכ-27 בהתאמה).	39,593	210	5,432	27,746	17,658	עלות מכירת דירות מגורים
עלות הפעלה וניהול בתי מלון בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 וביום 30.9.20: בעיקר עלות הפעלת מלונות טמרס לראשונה (כ-41 מיליון ש"ח).	11,765	4,260	36,414	8,803	68,660	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידת ערך בתקופה שהסתיימה ביום 30.09.2021 נובעת בעיקר מירידת ערך בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח בגין מידטאון מסחר, מירידת ערך בפרויקט הרכבת בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח ומירידת ערך הנובעת ממס רכישה בקרקע בהרצליה בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	30,010	8,586	1,672	19,986	7,692	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	25,531	6,708	12,953	18,441	29,475	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הגידול נובע מעלויות שיווק בפרויקט שביל התפוזים עקב הגידול במכירות בפרויקט.	19,007	3,968	5,137	13,847	18,650	הוצאות שיווק ומכירה

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	לשנה שהסתיימה ביום 31.12	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		
	2020	2020	2021	2020	2021	
---	---	---	414	---	414	הוצאות אחרות
	<b>174,414</b>	<b>36,918</b>	<b>69,646</b>	<b>124,157</b>	<b>192,376</b>	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
	<b>95,141</b>	<b>12,080</b>	<b>234,643</b>	<b>29,067</b>	<b>347,903</b>	<b>רווח תפעולי</b>
הכנסות מימון בתקופות של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 ו-30.9.20: בעיקר רווח מניירות ערך בשווי הוגן דרך והפסד בגין השקעה במניות אלרוב נדליין ומלונאות בע"מ (סך של כ-81 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).	12,112	1,899	13,106	8,105	85,797	הכנסות מימון
הוצאות המימון בתקופות של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 ו-30.9.20: בעיקר עלויות מימון בגין אגרות חוב של החברה (סך של כ-22 מיליון ש"ח וכ-6.5 מיליון ש"ח, בהתאמה) והוצאות בגין ריבית על הלואות בנקאיות (סך של כ-22 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה).	(33,458)	(9,759)	(18,331)	(28,297)	(50,611)	הוצאות מימון
	<b>73,795</b>	<b>4,220</b>	<b>229,418</b>	<b>8,875</b>	<b>383,089</b>	<b>רווח לאחר מימון</b>
רווחי חברות מוחזקות בתקופות של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.21 ו-30.9.20: בעיקר רווחי אקוויטי בפרויקט דה וינצ'י (סך של כ-38 מיליון ש"ח וכ-15 מיליון ש"ח, בהתאמה) ורווחי אקוויטי בחברת איי סי אר (סך של כ-5 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה), מנגד הפסדי אקוויטי מחברת פינת גלילות בעיקר בגין הוצאות מימון (הפסד של כ-6 מיליון ש"ח ורווח של כ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה)	43,240	2,333	28,503	22,697	37,795	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	<b>117,035</b>	<b>6,553</b>	<b>257,921</b>	<b>31,572</b>	<b>420,884</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
ראה הסבר בסעיפים מס הכנסה ומיסים נדחים במאזן.	(21,562)	(2,179)	(53,945)	(825)	(85,931)	מסים על ההכנסה
	<b>95,473</b>	<b>4,374</b>	<b>203,976</b>	<b>30,747</b>	<b>334,953</b>	<b>רווח לתקופה</b>
	---	3,717	845	737	(1,296)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
	---	(1,864)	(368)	(5,819)	(5,819)	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממש
	<b>97,326</b>	<b>4,851</b>	<b>198,894</b>	<b>33,984</b>	<b>327,838</b>	<b>סה"כ רווח כולל</b>



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

### השפעות הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

בחודש פברואר 2021 הסתיים הסגר השלישי בגין מגפת הקורונה, 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 2021 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. במהלך יולי 2021, הוחלט לחסן במנה שלישית של החיסון ("בוסטר"). במהלך החודשים אוגוסט-ספטמבר 2021 התחסנו בישראל בחיסון השלישי למעלה מ-3 מיליון תושבים, כך שנכון לחודש נובמבר 2021 מספר המאומתים היומי עמד על כמה מאות בודדות בממוצע<sup>18</sup>. לאור מבצע ה-"בוסטר", למועד זה, מסתמן כי מדינת ישראל הצליחה לפחות זמנית בבלימת גל התחלואה הנוסף. 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 תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 לפעילות. בהתייחס לשטחי המסחר במידטאון חלה דחייה בהיקף אכלוס המסחר במהלך שנת 2020 וכן בחתימה על הסכמי שכירות במהלך תחילת הרבעון הראשון לשנת 2021. לאחר היציאה מהסגר השלישי המסחר חזר לפעול כשגרה והתחדשו משאים ומתנים על שכירויות. נכון למועד פרסום הדוח, הכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינם מושפעים מהקורונה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח ועד למועד פרסום דוח זה שיעור התפוסה במידטאון מסחר הינו כ-86% (כולל המלון המוצג כרכוש קבוע של החברה).

- **בתחום המלונאות** - בסוף חודש מרץ 2021, עם סיום הסגר השלישי ולאחר השלמת עסקת טמרס בוטלה הפחתת דמי הניהול למנכ"ל וכל עובדי המלונות הוחזרו לעבודה מלאה.

מלונות מידטאון Play תל אביב וגלי כנרת נפתחו להרצה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021, זאת לאחר שהפתיחה התעכבה בעקבות משבר הקורונה.

מלון נופי גונן (55 חדרים) הפועל תחת הסכם ניהול החל מיום 1 בנובמבר 2020 חזר לפעילות מלאה החל מפברואר 2021, עם סיום הסגר השלישי.

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 במאי 2021. מלון WEST אשדוד פעל כרגיל לאורך התקופה 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 תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 התקשרה חברת פרייד ים המלח בהסכם לרכישת 52 דירות נופש במלון ווסט תל אביב. השלמת העסקה מותנית באישור משרד התיירות בתוך 60 ימים ממועד החתימה על ההסכם.

נכון למועד פרסום דוח זה כלל המלונות בבעלות ובניהול החברה פעילים או בהרצה. התפוסות ברבעון השלישי לשנת 2021 (ועד בסמוך למועד פרסום הדוח) גבוהות אף יותר משהיו בעבר בתקופה שלפני הקורונה, הגידול מוסבר במגבלות הקיימות על יעדי תיירות בחו"ל.

<sup>18</sup> <https://datadashboard.health.gov.il/COVID-19/general> מתוך משרד הבריאות, נגיף הקורונה בישראל - תמונת מצב כללית בלינק: 18

## 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.

### 4.ב. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכמה לסך של כ- 380 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 160.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 – עלייה של כ- 219.2 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות השוטפת הסתכם לסך של כ-543 מיליון ש"ח:  
עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרכישה והשקעות במלאי קרקעות בסך של כ-664 מיליון ש"ח, עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-267 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט בית ישראל קנדה (יורוקום לשעבר), פרויקט מידטאון ירושלים ופרויקט דה וינצ'י), רווח מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-81 מיליון ש"ח (בגין השקעה במניות אלרוב), רווחי אקוויטי בסך של כ-40 מיליון ש"ח, עלייה בחייבים בסך של כ-23 מיליון ש"ח ומהכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות בסך של כ-14.4 מיליון ש"ח (בעיקר בגין רכישת מלונות טמרס). מנגד, רווח נקי בסך של כ-335 מיליון ש"ח, שינוי במיסים נדחים נטו בסך של כ-82 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) של כ-55 מיליון ש"ח, ועלייה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין בסך של כ-26 מיליון ש"ח.

סך המזומנים ששימשו לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-636 מיליון ש"ח:  
התזרים מפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-404 מיליון ש"ח (בעיקר להשקעה במניות אלרוב), למתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ-84 מיליון ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך של כ-77 מיליון ש"ח, לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-76 מיליון ש"ח, ולרכישת מלונות טמרס בסך של כ-27 מיליון ש"ח. מנגד, ולשינוי במזומן מוגבל בשימוש בסך של כ-40 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-1,400 מיליון ש"ח:  
התזרים נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-768 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב סדרה ז' של החברה בסך של כ-675 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה), מהשקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-158 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות של החברה בסך של כ-100 מיליון ש"ח וממכירת אחזקות במניות בית ישראל קנדה (יורוקום לשעבר) בסך של כ-66 מיליון ש"ח. ובקיצוץ, פרעון אג"ח בסך כ-204 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות מאחריים בסך של כ-63 מיליון ש"ח ופירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-60 מיליון ש"ח.

### 5.ב. מקורות מימון

- מקורות המימון העיקריים של התאגיד:
1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
  2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
  3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מידטאון תל אביב ומידטאון ירושלים ראה להלן ולרבות בפרויקטים חדשים כגון "מתחם הבורסה" כמפורט בדיווח המיידית של החברה מיום 16 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא 098026-01-2021).
  4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחריים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-731.6 מיליון ש"ח.
  5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחריים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-2,219 מיליון ש"ח.
  6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-26 מיליון ש"ח.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואות מהותיות של החברה<sup>19</sup> בנוסף לאגרות 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 30.09.2021 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2021
1.	בנק מקומי <sup>20</sup>	מתייחס לכלל הלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה	1,720,507	(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 שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23). (ד) 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). (ה) לא יחול שינוי בעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 32%.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.09.21 הוא כ-21.1% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.21 הוא כ-57.6% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.21 עומד על כ-1,339 מיליון ש"ח - תקין (ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ-28.5% - תקין (ה) לא חל שינוי כאמור
2.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 81% המחזיקה בפרויקט מיידטאון	280,000	(א) התנאים המפורטים בס"ק בטבלה זו לעיל. (ב) <b>התחייבות להכנסה התפעולית נטו (NOI)<sup>21</sup> מהסכמי שכירות מאושרים</b> - 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) <b>התחייבות לעמידה ביחס LTV (Loan To Value) -</b> 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 שימצאו לבנק כאמור (לא כולל מע"מ)	(א) ראה סעיף 1 לעיל. (ב) התחייבות להכנסה תפעולית נטו ליום 30.9.21 הייתה מעל 24 מיליון ש"ח - תקין. (ג) יחס ה-LTV ליום 30.9.21 עומד על כ-59% - תקין

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> "NOI" לעניין זה משמעו - ההכנסות והתקבולים המגיעים ללקוחות מהשכרת יחידות ושטחים בנכס, בניכוי הוצאות הפעלה, הוצאות הנהלה והוצאות כלליות בגין הנכס, ללא פחת, בחישוב שנתי.

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2021 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2021
3.	בנק מקומי	549,000	458,027	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.

### 6.ב 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<sup>22</sup>, 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 (להלן: "ההון העצמי המינימלי") <sup>23</sup> .	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).	---

<sup>22</sup> ראה גם דיווח מיידי מיום 30 ביוני 2021 (מס' אסמכתא 045568-01-2021) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>23</sup> לאחר תאריך המאזן, נחתם עדכון למכתב התניות החדש, במסגרתו עודכן ההון העצמי המינימלי לו מחויבת החברה ל-700 מיליון ש"ח.

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

**להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת**

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.09.2021 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.09.2021 (במיליון ש"ח)		
333	838.5	הון חוזר	הון חוזר
283	557	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	
(28)	(544)	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	

נכון ליום 30 בספטמבר 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 ומיידים), 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- 664 מיליון ש"ח, כאשר בנטרול סכום ההשקעה כאמור התזרים מפעילות שוטפת הינו חיובי. בנוסף, לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הנפקת הון בהיקף של כ- 145 מיליון ש"ח.

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 בספטמבר 2021.

**ג.2 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח**

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

**ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.09.2021:**

אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	
ינואר 2021 אפריל 2021	יוני 2019	מועד הנפקה
200,000,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.נ. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.נ. (אוגוסט 2021)	196,587,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	שווי נקוב במועד ההנפקה
683,897,000 ₪	181,842,975 ₪	שווי נקוב ליום 30.09.2021
6,808,991	2,856,678 ₪	סכום הריבית שנצברה
682,063,073 ₪	183,290,228 ₪	יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.09.2021
684,307,338 ₪	191,789,786 ₪	שווי בבורסה ליום 30.09.2021
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	סוג ושיעור הריבית
---	אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.09.2021
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.	קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ישולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל.	מועדי תשלום הקרן
הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 31 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.	מועדי תשלום הריבית
אין הצמדה.	אין הצמדה.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה
כן	כן	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
---	---	החברה המדרגת
---	---	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות
רזניק פז נבו נאמניות 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 נאמניות 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.	פרטים בדבר הנאמן

**ד.2. 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 042511-01-2021) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

**ד.3. עמידה בהתחייבויות**

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של 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 ו') ו-(סדרה ז') ראה להלן

<u>אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח</u>	<u>אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2021 בהתאם לדוחות הכספיים של החברה</u>	<u>התחייבויות פיננסיות</u>	<u>יתרת קרן ליום 30.09.2021 (אלפי ש"ח)</u>	<u>סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)</u>	<u>התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)</u>	<u>סדרה</u>
ל.ר	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: 1,339 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 2,324 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 57.6%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p><b>הון עצמי</b>, 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).</p> <p><b>"מאזן"</b> משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	181,843	196,587	החברה (יוני 2019)	אגרות חוב (סדרה ו')
ל.ר	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: 1,339 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 2,324 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 57.6%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 44%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 525 מיליון ש"ח.</li> <li>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</li> </ul> <p>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%.</p> <p>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.</p> <p><b>הון עצמי</b>, 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).</p> <p><b>"מאזן"</b> משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	683,897	683,897	החברה (ינואר 2021)	אגרות חוב (סדרה ז')

תאריך החתימה על הדוח:

18 בנובמבר 2021

---

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

---

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון



## נספח

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של תשעה חודשים שנשתיימה ביום 30 בספטמבר 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	רבעון 3		
5,980	16,069	16,119	31,502	34,989	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	אקטיוויות
1,076	2,658	2,818	11,350	11,391	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
0	18,527	24,169	24,934	35,742	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,121	3,551	5,060	5,071	5,235	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)	
6,331	9,053	14,897	14,008	23,728	עלויות מצטברות אחרות	
<b>15,508</b>	<b>49,858</b>	<b>63,063</b>	<b>86,865</b>	<b>111,085</b>	סה"כ עלות מצטברת	
---	---	---	(26,606)	(43,447)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
87,369	87,392	82,077	77,779	73,584	התחייבות למתן שירותי בנייה	
<b>102,877</b>	<b>137,250</b>	<b>145,140</b>	<b>138,038</b>	<b>141,223</b>	סה"כ עלות מצטברת בספרים כולל התחייבות לשירותי בנייה	
33,072	20,088	22,933	4,835	1,062	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	193,058	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,989	5,510	4,001	3,990	3,826	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
36,988	33,314	25,095	24,266	20,194	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
<b>303,879</b>	<b>270,867</b>	<b>259,414</b>	<b>234,911</b>	<b>218,140</b>	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה	
3%	12%	17%	19%	26%	שיעור השלמה [כספין] 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	רבעון 3		
36	45	14	21	9	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,661	4,844	1,655	2,450	1,103	יחידות דיור (מ"ר)	
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
21.2	21.1	22.2	25.4	27.8	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר	
65	110	124	145	154	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
6,901	11,745	13,400	15,850	16,953	יחידות דיור (מ"ר)	
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
20.7	20.9	21.0	21.0	22.3	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר	
415,000	424,500	437,000	437,480	453,787	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
148,010	245,424	285,100	328,942	384,400	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
40%	67%	76%	88%	94%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
99	54	40	20	11	יחידות דיור (#)
11,383	6,539	4,884	2,512	1,409	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
110,566	137,250	145,140	138,038	69,387	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
***	***	16	8	1	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
***	***	23.4	27.7	28	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח

2. פרויקט הגפן, הרצליה (שלב א')

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	רבעון 3	
---	132	6,067	8,058	16,774	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
---	278	411	2,026	1,980	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	---	---	1,889	3,780	עלויות מצטברות בגין בניה
---	---	---	2,654	2,930	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
3,847	6,665	7,856	7,972	16,616	עלויות מצטברות אחרות
<b>3,847</b>	<b>7,075</b>	<b>14,334</b>	<b>22,599</b>	<b>42,080</b>	סה"כ עלות מצטברת
---	---	---	<b>109,243</b>	<b>109,942</b>	התחייבות למתן שירותי בנייה
<b>3,847</b>	<b>7,075</b>	<b>14,334</b>	<b>131,842</b>	<b>152,022</b>	סה"כ עלות מצטברת בספרים
20,766	20,634	15,652	12,009	5,047	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
15,184	14,906	14,773	13,158	12,797	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
250,744	250,744	253,555	256,639	251,287	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
10,098	10,098	10,098	7,444	7,168	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
46,568	43,750	37,755	35,140	38,414	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
<b>343,360</b>	<b>340,132</b>	<b>331,833</b>	<b>324,390</b>	<b>314,713</b>	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
1%	2%	4%	4%	8%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

**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	רבעון 3		
101	35	25	8	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
11,146	4,175	3,304	1,039	יחידות דיור (מ"ר)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
22	22.3	22.3	23	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	שטחי מסחר	
101	136	161	169	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
11,146	15,321	18,625	19,664	יחידות דיור (מ"ר)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
22.0	22.1	22.2	22.3	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	שטחי מסחר	
477,500	492,000	492,155	486,700	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
247,037	340,000	414,435	453,800	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
56%	76%	89%	94%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
79	44	19	11	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
9,894	5,851	2,409	1,509	יחידות דיור (מ"ר)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
7,075	20,566	131,825	32,900	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
32	18	8	7	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
22.2	23	23	24.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה 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	רבעון 3		
77,000	77,335	77,335	77,335	77,335	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	אמצעות זכויות
4,632	6,497	6,497	6,497	6,497	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
1,398	7,460	8,585	16,796	20,784	עלויות מצטברות בגין בניה	
14,058	17,577	17,656	17,656	17,656	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
---	---	---	---	---	עלויות אחרות	
<b>97,087</b>	<b>108,869</b>	<b>110,073</b>	<b>118,284</b>	<b>122,272</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
---	(5,443)	(6,334)	(18,283)	(23,412)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
<b>97,087</b>	<b>103,426</b>	<b>103,653</b>	<b>100,001</b>	<b>98,860</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
<b>2,200</b>	---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
---	---	---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
121,560	115,424	114,299	109,862	107,548	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	זכויות
<b>10,710</b>	<b>10,752</b>	<b>10,752</b>	<b>10,752</b>	<b>10,752</b>	עלויות מצטברות בגין מימון צפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
134,470	126,176	125,051	120,614	118,300	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
ל"ר	6.6%	7.52%	14.43%	17.62%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	
---	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	מועד השלמת בנייה צפוי	

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
5	10	1	11	--	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר
306	609.4	52	762	--	יחידות דיור (מ"ר)	בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
58	60	68	69	--	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
38	41	42	53	52	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
2,184	2,510	2,562	3,273	3,220	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרויקט
60	58	58	61	61	יחידות דיור	
277,800	277,000	303,408	305,620	306,046	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) - כולל שטחי מסחר	
130,823	144,935	148,884	198,253	195,275	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
55%	59%	60%	77%	75%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
31	28	27	16	17	יחידות דיור (#)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
2,924	2,078	2,026	1,243	1,190	יחידות דיור (מ"ר)	
309	309	309	309	309	שטחי מסחר (מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#) / מ"ר
41,986	44,636	44,029	23,540	24,357	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
---	1	9	---	4	---	---
---	68	70	---	66	---	---

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	רבעון 3	
<b>נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)</b>					
134	134	134	134	134	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8	8	8	8	8	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	---	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
(26)	(32)	(33.7)	(51.3)	(52.6)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
117.2	111	109.5	91.9	90.6	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>					
-	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
-	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מועד השלמה צפוי

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	רבעון 3	
<b>נתונים כספיים באלפי ש"ח</b>					
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>					
84	13	4	54	3	היחידות הנמכרות <sup>1</sup>
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):</b>					
878	971	1,000	813	1,000	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>					
84	98	102	156	159	היחידות הנמכרות
<b>שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):</b>					
74,330	85,950	89,950	133,840	136,840	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
20%	23%	23.6%	36%	37%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות הנמכרות (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>					
348	334	330	276	273	יחידות שטרם נמכרו הנמכרות (#)
(*)115,150	110,720	109,409	91,515	90,520	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
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	רבעון 3	
<b>נתונים כספיים במטבע הפעילות</b>					
<b>עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)</b>					
168.7	168.7	168.7	168.7	168.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39.3	39.3	39.3	39.3	39.3	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
---	---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
(16.4)	(19)	(19)	(18)	(16)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
191.6	189	189	190	192	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>					
0	0	0	0	0	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	0	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	0	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	0	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

<sup>1</sup> "יחידות הנמכרות" – יחידת קרקע בשטח של 125 מ"ר כל אחת.

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	רבעון 3	
<b>נתונים כספיים באלפי ש"ח</b>					
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>					
17	5	--	--	--	היחידות הנמכרות (מגורים) <sup>2</sup>
61	25	--	--	--	היחידות הנמכרות (משרדים)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):</b>					
590	626	--	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
590	611.6	--	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>					
594	599	598	592	592	היחידות הנמכרות מגורים
173	198	197	197	197	היחידות הנמכרות משרדים
<b>שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):</b>					
1,089,713	1,089,827	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	435,097	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
74%	75%	75%	74%	74%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
15%	18%	18%	18%	18%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:</b>					
206	201	202	208	208	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)
947	922	923	923	923	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (#)
114,502	110,487	110,780	112,104	112,104	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
***	***	***	***	***	***
מגורים : 2 משרדים : 24	מגורים : - משרדים : -	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 : -	מגורים : - משרדים : -	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)

<sup>2</sup> 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_Positions/Preliminary_Inquiries/hakara/Pages/default.aspx)

**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	רבעון 3	
<b>נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות שהושקעו (אלפי רובל)</b>					
2,547,324	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	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	6,415,982	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו 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	9,364,393	<b>סה"כ עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)</b>
489,625	407,530	412,417	421,818	415,576	<b>סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצה באלפי ש"ח)</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה<sup>3</sup></b>					
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	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.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

<sup>3</sup> 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 בספטמבר 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקרים)

### תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואי החשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-16	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-42	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 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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- 8.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 17.4% וכ- 15.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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- 51,253 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה לרווח של כ- 6,473 וכ- 13,916 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה:

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 18 בנובמבר, 2021**

### תל אביב - משרד ראשי

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

**משרד נצרת**  
מרכז אבן עמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
160,862	109,828	380,372	<b>נכסים שוטפים</b>
44,214	490	7,676	מזומנים ושווי מזומנים
991	996	486,151	מזומן מוגבל בשימוש
73,786	68,126	59,712	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
92,952	89,684	127,475	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
973,140	1,036,522	960,807	חייבים ויתרות חובה
102,025	-	98,859	מלאי מקרקעין
8,026	34,330	10,821	מלאי בניינים למכירה
			מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
<u>1,455,996</u>	<u>1,339,976</u>	<u>2,131,873</u>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
429,243	478,769	546,294	<b>נכסים לא שוטפים</b>
612,828	-	1,174,107	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
-	-	59,366	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
1,525,558	1,146,003	1,854,727	מקדמות ע"ח מקרקעין לזמן ארוך
508	27,197	2,052	נדל"ן להשקעה
130,749	108,065	375,370	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
5,000	-	-	רכוש קבוע
104,478	100,875	160,731	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
8,119	9,664	7,271	נכסי זכות שימוש
15,725	15,318	15,083	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
8,122	12,152	20,191	חייבים ויתרות חובה
1,093	1,093	8,354	נכסי מסים נדחים
			נכסים אחרים
<u>2,841,423</u>	<u>1,899,136</u>	<u>4,223,546</u>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>4,297,419</u>	<u>3,239,112</u>	<u>6,355,419</u>	<b>סה"כ נכסים</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
490,919	452,421	437,389	<b>התחייבויות שוטפות</b>
86,960	63,835	14,165	אשראי מתאגידים בנקאיים
29,013	174,826	277,499	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,784	2,906	9,777	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
17,013	6,906	34,706	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
52,074	33,603	71,259	ספקים
10,702	17,096	4,063	זכאים ויתרות זכות
347,596	323,433	373,567	מס הכנסה
56,284	6,302	70,931	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
			הלוואות מאחרים
<u>1,093,345</u>	<u>1,081,328</u>	<u>1,293,356</u>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
1,276,741	461,798	1,896,656	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
100,921	118,947	24,214	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
297,362	260,218	841,523	הלוואות מאחרים
108,847	105,070	161,176	אגרות חוב
-	950	9,291	התחייבות בגין חכירה
59,696	45,207	143,981	התחייבויות לא שוטפות אחרות
			מסים נדחים
<u>1,843,567</u>	<u>992,190</u>	<u>3,076,841</u>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
2,728	2,665	2,824	<b>הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</b>
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	392,234	729,666	קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(72,302)	(73,395)	(73,268)	עודפים
(5,039)	(3,062)	(7,646)	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			קרנות הון אחרות
<u>961,286</u>	<u>854,344</u>	<u>1,339,168</u>	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</b>
399,221	311,250	646,054	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<u>1,360,507</u>	<u>1,165,594</u>	<u>1,985,222</u>	<b>סה"כ הון</b>
<u>4,297,419</u>	<u>3,239,112</u>	<u>6,355,419</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

18 בנובמבר, 2021

גיא קנדה  
סמנכ"ל כספים

ברק רוזן  
סמנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאר  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
27,339	6,970	10,755	17,657	30,529	<b>הכנסות:</b>
85,181	20,806	9,777	68,102	92,202	השכרת נדל"ן להשקעה
39,957	-	7,968	24,527	24,595	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
13,655	3,652	3,919	10,895	10,766	הכנסות ממכירת דירות מגורים
883	463	346	2,368	1,821	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
11,888	5,353	48,107	9,488	79,773	הכנסות מדמי ניהול
13,850	2,005	4,930	6,946	10,952	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
35,393	9,749	218,481	13,181	274,644	הכנסות שיווק ותיאור
41,409	-	6	60	14,997	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
269,555	48,998	304,289	153,224	540,279	הכנסות אחרות
					<b>סה"כ הכנסות</b>
15,683	5,787	4,061	11,167	10,347	<b>הוצאות ועלויות:</b>
32,825	7,399	3,563	24,167	39,480	עלות השכירות
39,593	210	5,432	27,746	17,658	עלות מכירת מלאי מקרקעין
11,765	4,260	36,414	8,803	68,660	עלות מכירת דירות מגורים
30,010	8,586	1,672	19,986	7,692	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
25,531	6,708	12,953	18,441	29,475	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
19,007	3,968	5,137	13,847	18,650	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	414	-	414	הוצאות שיווק ומכירה
174,414	36,918	69,646	124,157	192,376	הוצאות אחרות
					<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
95,141	12,080	234,643	29,067	347,903	<b>רווח תפעולי</b>
12,112	1,899	13,106	8,105	85,797	הכנסות מימון
(33,458)	(9,759)	(18,331)	(28,297)	(50,611)	הוצאות מימון
73,795	4,220	229,418	8,875	383,089	<b>רווח לאחר מימון</b>
43,240	2,333	28,503	22,697	37,795	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
117,035	6,553	257,921	31,572	420,884	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(21,562)	(2,179)	(53,945)	(825)	(85,931)	מס על ההכנסה
95,473	4,374	203,976	30,747	334,953	<b>רווח לתקופה</b>
3,717	845	737	2,588	(1,296)	<b>רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>
					הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(1,864)	(368)	(5,819)	649	(5,819)	<b>רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>
					רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
97,326	4,851	198,894	33,984	327,838	<b>סה"כ רווח כולל</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

76,531	3,206	183,835	18,675	299,576
18,942	1,168	20,141	12,072	35,377
<u>95,473</u>	<u>4,374</u>	<u>203,976</u>	<u>30,747</u>	<u>334,953</u>

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

75,024	3,314	181,663	18,052	295,634
22,302	1,537	17,231	15,932	32,204
<u>97,326</u>	<u>4,851</u>	<u>198,894</u>	<u>33,984</u>	<u>327,838</u>

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

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

<u>0.2786</u>	<u>0.0120</u>	<u>0.6511</u>	<u>0.0701</u>	<u>1.0773</u>
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

**רווח נקי בסיסי:**  
 רווח נקי בסיסי למניה

<u>0.2770</u>	<u>0.0120</u>	<u>0.6511</u>	<u>0.0697</u>	<u>1.0610</u>
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

**רווח נקי מדולל:**  
 רווח נקי מדולל למניה

<u>(*) 272,724</u>	<u>266,473</u>	<u>282,359</u>	<u>266,473</u>	<u>282,359</u>
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש  
 בחישוב הרווח למניה בסיסי

<u>(*) 274,382</u>	<u>268,001</u>	<u>282,359</u>	<u>268,110</u>	<u>278,083</u>
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש  
 בחישוב הרווח למניה מדולל

(\*) סווג מח

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,360,507	399,221	961,286	450,090	(72,302)	(5,039)	30,491	659	554,659	2,728	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
334,953 (1,296)	35,377 (330)	299,576 (966)	299,576 -	- (966)	- -	- -	- -	- -	- -	<b>התנועה בתקופת הדוח:</b> רווח לתקופה רווחי (הפסד) שער בגין תרגום פעילות חוץ רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
(5,819)	(2,843)	(2,976)	-	-	(2,976)	-	-	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
<u>327,838</u>	<u>32,204</u>	<u>295,634</u>	<u>299,576</u>	<u>(966)</u>	<u>(2,976)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
99,557	-	99,557	-	-	-	-	-	99,480	77	הנפקת מניות
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
1,290	-	1,290	-	-	(1,032)	-	(659)	2,962	19	מימוש אופציות
47,910	46,509	1,401	-	-	1,401	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
181,141	181,141	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(13,021)	(13,021)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,985,222</u>	<u>646,054</u>	<u>1,339,168</u>	<u>729,666</u>	<u>(73,268)</u>	<u>(7,646)</u>	<u>30,491</u>	<u>-</u>	<u>657,101</u>	<u>2,824</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	77	(73,575)	677,480	314,991	992,471
-	-	-	-	-	-	18,675	12,072	30,747
-	-	-	-	-	180	180	2,408	2,588
-	-	-	-	(803)	-	(803)	1,452	649
-	-	-	-	(803)	180	18,052	15,932	33,984
246	189,902	-	-	-	-	190,148	-	190,148
-	-	-	-	-	-	(29,000)	-	(29,000)
-	-	-	-	(2,336)	-	(2,336)	(308)	(2,644)
-	-	-	-	-	-	-	(19,365)	(19,365)
2,665	504,752	659	30,491	(3,062)	(73,395)	854,344	311,250	1,165,594

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

**התנועה בתקופת הדוח:**

רווח לתקופה  
 הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ נטו  
 ממש  
 רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של  
 התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן  
 דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים  
 בסיכון אשראי נטו ממש  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

הנפקת מניות

דיבידנד שחולק

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 בחברה מאוחדת

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,824	657,101	-	30,491	(6,137)	(74,072)	1,176,038	571,510	1,747,548
-	-	-	-	-	-	183,835	20,141	203,976
-	-	-	-	(2,976)	-	(2,976)	(2,843)	(5,819)
-	-	-	-	-	804	804	(67)	737
-	-	-	-	(2,976)	804	183,835	17,231	198,894
-	-	-	-	-	-	(20,000)	-	(20,000)
-	-	-	-	1,467	-	-	46,523	47,990
-	-	-	-	-	-	-	18,931	18,931
-	-	-	-	-	-	-	(8,141)	(8,141)
2,824	657,051	-	30,491	(7,646)	(73,268)	1,339,168	646,054	1,985,222

יתרה ליום 1 ביולי, 2021

**התנועה בתקופת הדוח:**

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

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

דיבידנד שחולק

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	(3,544)	(73,021)	851,030	315,357	1,166,387
-	-	-	-	-	-	3,206	1,168	4,374
-	-	-	-	-	(374)	(374)	1,219	845
-	-	-	-	482	-	482	(850)	(368)
-	-	-	-	482	(374)	3,314	1,537	4,851
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(5,644)	(5,644)
2,665	504,752	659	30,491	(3,062)	(73,395)	854,344	311,250	1,165,594

יתרה ליום 1 ביולי, 2020

**התנועה בתקופת הדוח:**

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 בספטמבר, 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
992,471	314,991	677,480	402,559	(73,575)	77	30,491	659	314,850	2,419	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
95,473	18,942	76,531	76,531	-	-	-	-	-	-	<b>התנועה בשנת הדוח:</b>
3,717	2,444	1,273	-	1,273	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
(1,864)	916	(2,780)	-	-	(2,780)	-	-	-	-	רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
97,326	22,302	75,024	76,531	1,273	(2,780)	-	-	-	-	הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
240,118	-	240,118	-	-	-	-	-	239,809	309	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה</b>
(29,000)	-	(29,000)	(29,000)	-	-	-	-	-	-	הנפקת מניות
81,207	81,207	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(2,644)	(308)	(2,336)	-	-	(2,336)	-	-	-	-	רכישת נכסים וחברות מאוחדות
462	462	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(19,433)	(19,433)	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,360,507	399,221	961,286	450,090	(72,302)	(5,039)	30,491	659	554,659	2,728	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
										יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

הביאורים המצורפים 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

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

(249,169)	(29,460)	(286,363)	21,191	(543,878)
-----------	----------	-----------	--------	-----------

**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'  
 הלוואות לשוכרים, נטו  
 מוסדות בגין נדל"ן להשקעה  
 רכישות והשקעות 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)	(35,114)	(40,710)	(92,964)	(83,760)
48,456	6,383	-	45,960	-
(317,936)	(36,157)	(34,691)	(66,431)	(75,506)
(37,360)	-	(418)	-	(26,933)
(1,979)	173	215	(2,183)	684
11,488	(2,911)	-	8,139	-
(37,828)	(5,516)	(27,463)	(19,668)	(77,480)
(5,000)	-	-	-	-
(503)	(27,189)	564	(27,191)	(2,044)
-	(4)	(12,775)	(14)	(404,405)
-	-	(2,245)	-	(7,261)
(44,214)	(490)	3,900	(490)	40,540
(478,448)	(100,825)	(113,623)	(154,842)	(636,165)

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(9,492)	16,010	(58,621)	(14,581)	(59,877)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b> אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו פירעון אגרות חוב הנפקת אגרות חוב הנפקת מניות של החברה מימוש אופציות, נטו חלוקת רווחים לשותפים חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואה מאחרים דיבידנד ששולם פירעון הלוואות מאחרים פירעון התחייבות בגין חכירה עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(49,999)	-	(116,513)	(49,999)	(204,333)	
60,031	-	272,698	-	674,755	
240,118	-	-	190,148	99,557	
-	-	-	-	1,290	
(1,410)	(471)	-	(1,352)	-	
(18,023)	(5,173)	(7,981)	(18,013)	(12,861)	
66,581	35,000	2,802	35,000	11,390	
(29,000)	-	(20,000)	(29,000)	(20,000)	
(22,823)	(4,865)	(21,483)	(22,127)	(63,430)	
(1,541)	(81)	(2,323)	(210)	(6,348)	
(2,644)	-	66,203	(2,644)	66,123	
-	-	18,931	-	158,041	
709,724	10,052	266,314	50,559	768,084	
(175,469)	(2,261)	(4,307)	(16,629)	(12,830)	
<u>766,053</u>	<u>48,211</u>	<u>395,720</u>	<u>121,152</u>	<u>1,399,561</u>	
<u>(15)</u>	<u>(110)</u>	<u>(28)</u>	<u>(114)</u>	<u>(8)</u>	<b>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
38,421	(82,184)	(4,294)	(12,613)	219,510	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
122,441	192,012	384,666	122,441	160,862	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>160,862</u>	<u>109,828</u>	<u>380,372</u>	<u>109,828</u>	<u>380,372</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
95,473	4,374	203,976	30,747	334,953	<b>רווח נקי</b>
					<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>
(40,792)	(5,647)	(28,818)	(16,301)	(39,774)	רווחי חברות מוחזקות
(5,383)	(1,182)	(216,809)	6,805	(266,952)	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
64	(106)	(11,851)	73	(80,755)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הוצאות (הכנסות) אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות
(41,378)	-	418	-	(14,398)	שערוך אגרות חוב
1,034	261	(76)	796	944	שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
520	(51)	3,547	(618)	7,637	פחת והפחותות רכוש קבוע
2,498	574	4,384	1,631	13,172	שערוך הלוואה מאחרים
3,742	715	552	3,270	2,169	שערוך התחייבות בגין חכירה
-	1,358	139	4,008	139	מסים נדחים, נטו
11,476	(207)	57,212	(7,043)	82,397	
<u>(68,219)</u>	<u>(4,285)</u>	<u>(191,302)</u>	<u>(7,379)</u>	<u>(295,421)</u>	
29,546	1,436	14,325	5,383	25,971	<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
10,639	(296)	23,652	16,026	(22,797)	עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
3,002	479	8,449	7,117	14,922	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
9,576	1,213	10,927	1,161	10,883	ירידה בחייבים בגין מכירת מקרקעין
(24,336)	(1,642)	(10,959)	(26,639)	(3,409)	עליה בספקים
					ירידה בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה
69,024	7,474	8,485	49,232	55,425	ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
<u>97,451</u>	<u>8,664</u>	<u>54,879</u>	<u>52,280</u>	<u>80,995</u>	
124,705	8,753	67,553	75,648	120,527	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)</b>
(373,874)	(38,213)	(353,916)	(54,457)	(664,405)	רכישות והשקעות במלאי קרקעות
<u>(249,169)</u>	<u>(29,460)</u>	<u>(286,363)</u>	<u>21,191</u>	<u>(543,878)</u>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
49,757	11,911	18,071	35,841	57,422
26,338	13,218	14,655	19,825	29,826
764	110	255	675	965

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (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	-	-	-	-
-	-	(418)	-	14,398
-	-	-	-	5,000
(37,360)	-	(418)	-	(26,933)

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



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

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2020	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 הלואות מאחרים לזכויות שאינן מקנות  
שליטה

הביאורים המצורפים 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 שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה בעיקר על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה בהתאם לעסקאות מהותיות שנעשו בנכס בתקופת הדוח או במועד ההכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו.

ליום 30 בספטמבר 2021 בחנה החברה האם, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2020 או בתקופות מאוחרות יותר. 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- 267 מיליון ש"ח אשר נבעה בעיקר מעלית ערך בפרויקט מגדל צומת ערים (בית יורקום) שנגזר משווי הנכס שנקבע במסגרת מכירת חלק משמעותי מהזכויות בחברת הפרויקט לצד ג', ראה ביאור 5 טז' להלן, ומעלית ערך בפרויקט מידטאון ירושלים הנובעת מקידום התוכנית להגדלת זכויות הבנייה למשרדים ותוספת דירות מגורים להשכרה בפרויקט וקידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס.

**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 (ש"ח ל-1 דולר)	הירוח (ש"ח ל-1 יורו)	הרובל (ש"ח ל-1 רובל)	
102.4	3.229	3.736	0.044	ליום 30 בספטמבר 2021
100.2	3.441	4.026	0.043	ליום 30 בספטמבר 2020
100.08	3.215	3.9441	0.043	ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
				<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:</b>
2.32 (0.8)	0.44 (0.4)	(5.28) 3.8	2.32 (23.2)	ליום 30 בספטמבר 2021 ליום 30 בספטמבר 2020
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</b>
0.9 0.2	(0.95) (0.7)	(3.58) 3.6	(2.22) (12.24)	ליום 30 בספטמבר 2021 ליום 30 בספטמבר 2020
(0.29)	(6.9)	1.6	(23.21)	<b>לשנה שהסתיימה:</b> 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:**

תיקון 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 מפוחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
191,792	129,477	-
195,518	197,663	183,290
-	-	682,063
<u>387,310</u>	<u>327,140</u>	<u>865,353</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 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
196,288	133,847	-
205,551	202,485	191,790
-	-	684,307
<u>401,839</u>	<u>336,332</u>	<u>876,097</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.ב. אגרות חוב (סדרה ז') בשיעור ריבית שנתית של 3.95%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 4.21% (להלן: "אגרות חוב סדרה ז'").

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 ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 4.17%.

ביום 31 באוגוסט 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ז' וגייסה כ-277.4 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 277,143 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 1,001 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 4.33%.

אגרות חוב סדרה ז' יועמדו לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים לא שווים 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'.

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

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

על אגרות החוב (סדרה ז') והמסתיימת ביום 29 ביוני 2021.

**ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

**א. אגרות חוב סדרה ז': (המשך)**

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.

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

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה 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 (בנטרוול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין.

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.

**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, אשר יתרתן נכון למועד ההחלטה עמדה על 116,922,667 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה').

ביום 22 ביולי 2021 בוצע פדיון מוקדם מלא בתמורה לסך של 121,716 מיליון ש"ח, בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'). עם ביצוע הפדיון המוקדם של אגרות החוב, נמחקו אגרות החוב (סדרה ה') ממסחר והסתיימו מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') אינם זכאים עוד לתשלום כלשהו מהחברה.

**ג. זכייה במרכז 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 במרכז 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.

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

**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 (מגרש 29) והסכם שיתוף למגרשים בפרויקט: (המשך)**

ביום 1 בפברואר 2021, התקשרו איי סי אר ו-צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן - "צמח המרמן", וביחד עם איי 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, שילול את מלוא יחידות הדיוור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו (לעיל ולהלן: "הפרויקט" ו-"העסקה המשותפת").

**(3)** הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים, כאשר איי 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 שתימכר על ידי החברה ללא מע"מ.

נכון למועד המאזן שילמו הצדדים את התמורה לרמ"י ואת מס הרכישה לרבות המס בגין האיחוד והחלוקה.

איי סי אר העמידה לצמח המרמן הלוואה בגובה ההפרש בין מחצית מההון העצמי שנדרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת כל המגרשים, לבין ההון העצמי שנדרש 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. סכום ההלוואה העודפת, נחשב כחלק מהתמורה שאיי סי אר העמידה לצורך רכישת הזכויות מצמח.

לצורך מימון הרכישה התקשרו איי סי אר וצמח עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואות בסך של כ-321.6 מיליון ש"ח לכל אחת מהחברות. מתוך האשראי הנ"ל סך של 185 מיליון 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 של פריים+0.2%. 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 מיליון ש"ח. ההלוואות הינן לתקופה של 48 חודשים ממועד קבלתן, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

איי סי אר החלה בשיווק יח"ד בפרוייקט החל מחודש יולי 2021 ונכון למועד פרסום דוח זה נחתמו 101 חוזים למכירת יח"ד כאמור.

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

ביום 30 ביוני 2021 פרסמה רמ"י הודעה כי חברת בת של 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 מפורט בביאור ג' לעיל). מתחמים ב' ו' יוחזקו במלואם (100%) ע"י איי סי אר ואילו מתחם ו' הכולל 170 יח"ד זכתה איי סי אר ביחד עם חברת צמח המרמן - חלק איי סי אר במתחם ו' 75%.

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

**ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

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

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 שולמו 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.

ביום 19 בספטמבר 2021 השלימה איי סי אר את תשלום מלוא חלקה בתמורה בגין רכישת כל המתחמים באמצעות הלוואות שנטלה איי סי אר מתאגידים בנקאיים עבור כל אחד מהמתחמים. לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם שלושה תאגידים בנקאיים לצורך קבלת הלוואות בסך כולל של כ-1.78 מיליארד ש"ח כמו כן סך נוסף של כ-265 מיליון ש"ח הלוואה לתקופה של עד 90 יום למימון תשלום המע"מ בעסקה.

להלן פירוט עיקרי ההתקשרות של איי סי אר עם התאגידים הבנקאיים:

**(1)** תאגיד בנקאי ראשון - ביחס למתחמים ד' ו-ה' התקשרות לקבלת הלוואות בסך של כ-929 מיליון ש"ח וכן הלוואות מע"מ בסך של 138 מיליון ש"ח לתקופה של 90 יום. בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי האשראי שהועמד לצדדים כאמור לעיל נושא ריבית בשיעור שנתי של פריים+0.2%. מסגרת האשראי תהא בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023. לצורך קבלת האשראי ניתנה ערבות של בעלי המניות באיי סי אר לתשלומי הריבית השוטפים. כמו כן ניתנו התחייבויות לגבי לוחות זמנים לתכנון הפרויקט. איי סי אר התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים ובהם (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות איי סי אר כלפי הרשות על פי אישור הזכייה ואישור העסקה, והכל שהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; (2) איי סי אר התחייבה כי מיד לאחר שייחתם חוזה חכירה ו/או פיתוח ע"י הרשות ובכל מקרה לא יאוחר מיום 1 באפריל 2022 תיצור לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל הזכויות על פי חוזה החכירה ו/או הפיתוח כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו. לשעבוד זה תצורף התחייבות לרישום משכנתא מרמ"י בנוסח המקובל אצל רמ"י.

**(2)** תאגיד בנקאי שני - ביחס למתחם ב' התקשרות לקבלת הלוואות בסך של כ-346 מיליון ש"ח וכן הלוואות מע"מ בסך של כ-51 מיליון ש"ח לתקופה של 90 יום. בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי, האשראי שהועמד לצדדים כאמור לעיל נושא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.2%. מסגרת האשראי תהא בתוקף לשנתיים. לצורך קבלת האשראי איי סי אר התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים ובהם (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על המקרקעין נושא הסכם המימון; (2) שעבוד ראשון בדרגה על זכויות איי סי אר בחשבונות הפרויקט; (3) שעבוד קבוע על כל הזכויות של איי סי אר כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או עיריית רמת השרון בקשר עם המכרז; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות איי סי אר מכל מין וסוג שהן על פי המכרז למתחם ב'.

**(3)** תאגיד בנקאי שלישי - ביחס למתחמים ג' ו-ו' (מתחם ו') באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר כאשר לצורך הבטחת קיום התחייבויות החברות לבנק ניתנו ערבויות הדדיות בלתי מוגבלות בין איי סי אר לחברה הבת שלה) התקשרות לקבלת הלוואות בסך של כ-508 מיליון ש"ח (חלק איי סי אר) וכן הלוואות מע"מ בסך של כ-77 מיליון ש"ח לפירעון תוך 90 יום. בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי האשראי שהועמד לצדדים כאמור לעיל נושא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.2%. מסגרת האשראי תהא בתוקף לשנתיים. לצורך קבלת האשראי התחייבה איי סי אר ליצור לטובת הבנק בטחונות שונים ובהם שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות איי סי אר במגרשים האמורים לפי אישור הזכייה מרמ"י וזאת להבטחת קיום כל התחייבויות מול הבנק.

לצורך מימון ההון העצמי של איי סי אר ברכישה הזרימו החברה והשותף הלוואות בעלים בחלקים שווים בהיקף כולל של כ-80 מיליון ש"ח. הלוואות הבעלים הינן לתקופה של 48 חודשים ממועד קבלתן, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

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

**ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

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

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").

**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 מחזיקי 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. ההלוואה 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 ההלוואה תיפרע בסכומים שונים בתשלומים שנתיים. הריבית בגין ההלוואה תיפרע בתשלומים חצי שנתיים.

כמו כן, במהלך חודשים מרץ-ספטמבר 2021 רכשה החברה בבורסה כ-147,642 מניות רגילות של חברת אלרוב בתמורה לסך של כ-22.3 מיליון ש"ח ונכון ליום 30 בספטמבר 2021 מחזיקה החברה בכ-13.58% מסך ההון המונפק ונפרע של אלרוב.

החברה בחרה להציג את ההשקעה במניות אלרוב כהשקעה בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורשמה עד ליום 30 בספטמבר 2021 רווח בגין שערך ההשקעה (לפני מס) בסך של כ-81 מיליון ש"ח (12 מיליון ש"ח בשלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021) המוצג בסעיף הכנסות מימון.

לאחר תאריך המאזן ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה החברה בבורסה כ-58,244 מניות רגילות של חברת אלרוב בתמורה לסך של כ-10.2 מיליון ש"ח. בהתאם לשער מניית אלרוב בבורסה בסוף יום המסחר של ה-17 בנובמבר 2021 שווי מניות אלרוב המוחזקות ע"י החברה מסתכם לסך של כ-649 מיליון ש"ח.

**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 לכ-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 למעריכי שווי חיצוניים לצורך ביצוע הקצאה של עלות צירוף עסקים בגין רכישת המניות ובהתאם להערכת השווי שהתקבלה רשמה החברה הרוכשת רווח מרכישה הזדמנותית בסך כ-14.4 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות עסקה). הרווח מרכישה הזדמנותי כאמור נובע בעיקר משערך מלון פרייד בים המלח.



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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

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

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

<u>מיליוני ש"ח</u>	
(35.1)	תמורה שהועברה מהחברה הרוכשת
3.9	בניכוי התאמות הון חוזר
<u>(31.2)</u>	<b>תמורה נטו שהועברה מהחברה הרוכשת</b>
(7.2)	תמורה מותנית
52.8	נכסים מזוהים, נטו שנרכשו
<u>14.4</u>	<b>רווח מרכישה במחיר הזדמנותי</b>

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

<u>אלפי ש"ח</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	זרימת מזומנים נטו ברכישה
155,000	סה"כ עלות הרכישה
(127,461)	בניכוי
	<b>הלוואות בנקאיות ופרעון הלוואות מוכר</b>
<u>(606)</u>	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
<u>26,933</u>	סה"כ

הקצאת עלות הרכישה הינה ארעית בשלב זה.

בעקבות השלמת העסקה, סך חדרי המלון שבבעלות ובניהול הרוכשת נכון ליום 30 בספטמבר 2021 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 3-13, בבלי 28-36 וירושלמי 1-5 בשכונת בבלי בת"א) (להלן - "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, בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים, צפויים להיבנות 299 יח"ד (יח"ד לשיווק על-ידי חברת פרויקט בבלי: כ- 145). בהתאם לתכנית, סך שטחי הבנייה העיליים יסתכם לכ- 37,200 מ"ר וכ- 14,500 מ"ר שטחי בנייה תת קרקעיים.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

**ז. התחדשות עירונית - פרויקט בבלי: (המשך)**

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.

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. 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. 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 הלוואה" 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:

(1) 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").

(2) סך נוסף של 87 מיליון ש"ח (להלן - "הלוואת המע"מ") ישמש לצורך גישור תשלום מע"מ הלוואה זו נפרעה במלואה ביום 22 בספטמבר 2021.

(3) מסגרת האשראי תפרע ביום 30 ביוני 2023.

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

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

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 5 יד' להלן.

בכוונת החברה, באמצעות חברת הבת, לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים בהתאם לתכנית בנין עיר המאושרת במקרקעין ובהתאם לתוכניות 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.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

**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"). יציין 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 לפעול להפקדת התוכנית ואישורה על ידי הוועדה המחוזית.

**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 בתאגידי הפועלים בחדשנות עם זיקה לנדל"ן ובכלל זה בתחומי האנרגיה המתחדשת וה-Technology Property וכדומה (להלן - "תאגיד ההשקעות" ו"ההשקעה בחדשנות", בהתאמה).

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").

נכון ליום 30 לספטמבר 2021 השקיעה החברה סך של כ-6.4 מיליון ש"ח בתאגידי חדשנות.

**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 פינני בינוי שמקדמת איי סי אר בעיר בת ים להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכן 165 לשיווק וכ-300 מ"ר למסחר. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 155 דירות (כ-94% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-450 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

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

ביום 25 במאי 2021, התקשרה ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה (להלן - "איי סי אר") עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת פרויקט הגפן-שלב א', פרויקט פינני-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 הקצתה למשקיעים 7,696,715 מניות של החברה במחיר של 13 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח.

הקצאה פרטית נוספת בוצעה לאחר תאריך המאזן, לפרטים ראה ביאור 6 ג'.

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

**ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):**

**י.ד. עדכון אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי:**

בהמשך לאמור בביאור 12ג' 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 (להלן - "ההון העצמי המינימלי").
- 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).
- לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 32%.

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

לאחר תאריך המאזן נחתם עדכון למכתב ההתניות החדש, במסגרתו עודכן ההון העצמי המינימלי לו מחויבת החברה לסך של 700 מיליון ש"ח.

**ט.ו. 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 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 (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 היתה 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.

ביום 30 בספטמבר 2021 הודיעה מצלאוי לאיי סי אר כי התקבלו האישורים הדרושים מבעלי הזכויות הקיימים הנדרשים כדי לצרף את איי סי אר לעסקה המשותפת וכי בכך למעשה התקיים התנאי המתלה והעסקה המשותפת נכנסה לתוקף.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

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

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.

נכון למועד חתימת ההסכם, 84% מתוך כלל הדירות הקיימות במתחם חתמו על הסכם פינני 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 "פינני בינוי" וקבלת היתרי בניה 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.

**טז. בית ישראל קנדה ברמת גן - מכירת כ-49% ממניות חברת הפרויקט למור קופות גמל בע"מ, מנורה מבטחים ורוכשים נוספים:**

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 יורוקום) (להלן - "הפרויקט" או "קרקע"), במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה לסך של כ-55 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון (להלן - "התמורה"), אשר לפי ההסכם ישולם למוכרת במועד ההתקשרות כנגד העברת המניות הנמכרות. התמורה כוללת תשלום בגין המניות הנמכרות וכן עבור רכישת כ-19.9% מהלוואות הבעלים אשר העמידה המוכרת לחברת הפרויקט.

יצוין, כי התמורה מחברת מור קופות גמל בע"מ בגין המניות הנמכרות משקפת לקרקע עליה יוקם הפרויקט שווי של כ-390 מיליון ש"ח. לאור האמור העמידה החברה את הנכס על השווי כאמור ורשמה רווח מעלית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ-210 מיליון ש"ח (כולל רווח בגין שיערוך שבוצע ברבעון הראשון לשנת 2021 בסך של כ-53 מיליון ש"ח).

במהלך חודש אוגוסט 2021, התקשרה המוכרת עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "הרוכשים הנוספים"), בהסכם למכירת 9% נוספים מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן בס"ק זה: "המניות הנמכרות"), במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה כולל של כ-30 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון (להלן: "תמורת המכירה לרוכשים הנוספים"), אשר שולמה למוכרת כנגד העברת המניות הנמכרות. תמורת המכירה כוללת תשלום בגין המניות הנמכרות וכן עבור רכישת 9% מיתרת הלוואות הבעלים אשר שהעמידו כלל בעלי מניות חברת הפרויקט באותו מועד. יצוין כי התמורה מהרוכשים הנוספים בגין המניות הנמכרות

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

טז. בית ישראל קנדה ברמת גן - מכירת כ-49% ממניות חברת הפרויקט למור קופות גמל בע"מ, מנורה מבטחים ורוכשים נוספים: (המשך)

משקפת לקרקע עליה יוקם הפרויקט שווי של כ-450 מיליון ש"ח.

בהתאם הלוואות הבעלים לחברת הפרויקט הינן פרו-רטה לשיעור אחזקות בעלי המניות הקיימים נכון ליום 30 בספטמבר 2021.

לאחר תאריך המאזן, ביום 26 באוקטובר 2021 התקשרה המוכרת עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (להלן יחד: "מנורה"), בהסכם למכירת 20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן בס"ק זה: "המניות הנמכרות"), במצבן Is-As, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה לסך של כ-55 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה ממנורה"), אשר תשלום למוכרת בתשלום אחד במועד ההשלמה כנגד העברת המניות הנמכרות. התמורה כוללת תשלום בגין המניות הנמכרות וכן עבור רכישת 20% מסך הלוואות הבעלים אשר העמידה המוכרת ושאר בעלי מניות חברת הפרויקט. יצוין כי התמורה ממנורה בגין המניות הנמכרות משקפת לקרקע עליה יוקם הפרויקט שווי של כ-390 מיליון ש"ח.

יז. חלוקת דיבידנד:

ביום 30 באוגוסט 2021, חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך 7.083 אגורות למניה ובסכום כולל של 20 מיליון ש"ח.

יח. זכיה במכרז ברחוב מנחם בגין ברמת גן:

ביום 19 באוגוסט 2021, קיבלה חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) בשיעור של 74% על ידי החברה ו-26% על ידי ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "בסר") (להלן: "חברת הפרויקט") הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלו דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") וחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "נתיבי איילון") (להלן יחד: "המזמינות") לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן, בשטח קרקע של כ-9,590 מ"ר (החלק הנמכר בלבד), המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-176 אלף מ"ר ברוטו שטח עילי מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור (להלן יחד: "המקרקעין"). חברת הפרויקט התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים).

תמורת רכישת זכויות החכירה תשלמנה הרוכשות למוכרות סך של כ-937 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה כ-693 מיליון ש"ח) ובתוספת סך של כ-11.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. סך השווה לכ-66 מיליון ש"ח הועמדו כחלק מתנאי המכרז ידי חברת הפרויקט כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות חולטה מיד עם אישור זכייתה של חברת הפרויקט במכרז. יצוין, כי חלק החברה מהתמורה בגין הערבות מומן ממקורותיה העצמיים של החברה (חלק החברה מסתכם לסך של כ-49 מיליון ש"ח).

לאחר תאריך המאזן, ביום 16 בנובמבר 2021, השלימה חברת הפרויקט את תשלום מלוא יתרת התמורה. יתרת התמורה שולמה מהלוואה בנקאית שהועמדה לחברת הפרויקט (להלן גם: "הלוואה"), מבנק מקומי (להלן: "הבנק"), בהסכם, כפוף להתקיימות תנאים מתלים שיפורטו להלן, להעמדת מסגרת מימון ללוואה בסך כולל שלא יעלה על כ-838 מיליון ש"ח ובנוסף הלוואת גישור בסך 121 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ (להלן ובהתאמה: "המימון" או "ההלוואה"), או הלוואת גישור מע"מ לפי העניין) בתנאים המפורטים להלן. כחלק מתנאי הסכם הלוואה העמיד הבנק מסגרת ערבויות, שנדרשו בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ-94 מיליון ש"ח.

להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של הלוואה:

(1) מסגרת האשראי בסך כולל שלא יעלה על כ-838 מיליון ש"ח ניתנת לניצול החל מיום 15 בנובמבר 2021 ועד ליום 15 בנובמבר 2024. מדי רבעון החל ממועד העמדת המסגרת תקטן המסגרת בסכום של כ-4 מיליון ש"ח, שיפרע על ידי הלוואה (פרו-רטה).

(2) הלוואת גישור בסך כ-121 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ תפרע תוך תקופה שלא תעלה על 90 יום.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

י.ת. זכיה במכרז ברחוב מנחם בגין ברמת גן: (המשך)

- (4) מסגרת האשראי שתנוצל תישא ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.2%
- (5) בתקופה שהחל ממועד תחילת המסגרת ועד למועד הפירעון תיגבה עמלת אי ניצול בשיעור של 0.2% לשנה אשר תחול על כל מסגרות האשראי הכספיות הבלתי מנוצלות אשר אושרו בקשר לפרויקט ו/או על כל חלק מהן.
- (6) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. כמו כן החברה הסכימה כי על ההלוואה יחולו אמות מידה פיננסיות המפורטות להלן:

- (1) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן המאוחד יפחת מ- 17%;
- (2) שיעור הון עצמי למאזן סולו - שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן בדוחות הכספיים סולו יפחת מ- 30%;
- (3) שיעור הון עצמי למאזן מאוחד - שיעור ההון העצמי מסך המאזן המאוחד לא יפחת בכל עת מ- 22%;
- (4) סכום הון עצמי - ההון העצמי בדוחות הכספיים סולו לא יפחת בכל עת מסכום של 475 מיליון ש"ח.

החברה ובסר התאגדו במסגרת חברת הפרויקט, ובמטרה זו פועלים על סמך הבנות משותפות אשר מסדירות עקרונית את מערכת היחסים ביניהם בחברת הפרויקט (להלן: "ההבנות") ניהול חברת הפרויקט ייעשה באמצעות דירקטוריון משותף, אשר יורכב מנציגי החברה ומנציג בסר, וייעשה גם ביחס לביצוע הפרויקט. כל ההחלטות בדירקטוריון החברה צריכות להתקבל בהחלטה משותפת של דירקטורים מטעם שני הצדדים. במסגרת ההבנות התחייבו כל אחת מהחברה ומבסר להעמיד לחברת הפרויקט הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי בחברת הפרויקט (היינו 74%-ו-26%, בהתאמה) במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים.

בכוונת החברה ובסר לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים, מעונות סטודנטים ומסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין ("התב"ע"). נכון למועד פרסום הדוח, חברת הפרויקט טרם קיבלה את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט. יצוין כי בכוונת החברה לפעול להקמת ושיווק הפרויקט בדרך של נכס מניב.

י.ט. זכיה במכרז במתחם "שדה דב":

ביום 23 באוגוסט 2021 קיבלה חברת ג.ז. מדף 35 בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 324, 314, 312, 209, 208, 169, ו-164, 15, בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה דב" בתל אביב, בשטח של כ-8,647 מ"ר המיועד להקמת 480 יח"ד בשטח של כ-60,000 מ"ר ברוטו עילי (כולל מרפסות) ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו (להלן יחד: "המקרקעין") בסכום של כ-1,253 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון ובתוספת סך של כ-54 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח לרמ"י.

סך השווה לכ-69 מיליון ש"ח הועמדו כחלק מתנאי המכרז ידי חברת הפרויקט כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות חולטה מיד עם אישור זכייתה של חברת הפרויקט במכרז. יתרת התמורה בסך השווה לכ-1,184 מיליון ש"ח וכן הוצאות הפיתוח (להלן: "יתרת התמורה") תשולם בתוך 90 ימים ממועד ההודעה על הזכייה במכרז. יתרת התמורה (חלק החברה) תשולם על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים וממימון בנקאי.

בכוונת חברת הפרויקט לקדם היתרים להקמת הפרויקט בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין. נכון למועד פרסום הדוח, חברת הפרויקט טרם קיבלה את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט.

כ. זכיה במכרז לרכישת קרקע ברחוב הרצל בתל אביב:

ביום 2 בספטמבר 2021 זכתה חברה ייעודית (להלן: "החברה הייעודית" או "הרוכשת"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשימוש סופי ועל ידי יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (30%), ואלמוגים החזקות בע"מ (20%), בהתאמה (להלן יחד: "השותפים"), במכרז לרכישת קרקע בשטח של כ-12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצבה, As-ls מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי (להלן: "המוכרות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן: "התמורה").

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

**כ. זכייה במכרז לרכישת קרקע ברחוב הרצל בתל אביב: (המשך)**

הרוכשת תרכוש את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות במקרקעין לרבות כל הבנוי עליהם; לרבות זכויות והתחייבויות כלפי השוכרים הקיימים מכוח הסכמי שכירות של צדדים שלישיים וכן מכוח הסכם שכירות עדכני עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשר ייכנס לתוקף במועד ההשלמה כמפורט להלן; וכן את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות מכוח הסכם חכירה עם חח"י (להלן: "הממכר").

סך של כ-240 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כדין ישולם במועד החתימה על הסכמי המכר בדרך של הפקדתו בחשבון נאמנות. עם הפקדת התשלום הראשון בחשבון הנאמנות תושב הערבות הבנקאית שהופקדה על-ידי החברה הייעודית במסגרת השתתפותה במכרז (על סך של כ-58.5 מיליון ש"ח) והחברה הייעודית תהיה רשאית לרשום הערת אזהרה בגין הסכם המכר. חלק החברה בתשלום הראשון מסתכם לסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה אשר ישולם תחילה ממקורותיה העצמיים.

יתרת התמורה בסך של כ-445.25 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין תשולם ביום 28 בפברואר 2022 (להלן: "מועד ההשלמה") כגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין לחברה הייעודית למעט סכום מסוים אשר יוותר בנאמנות עד להמצאת מסמכים ואישורים.

במועד ההשלמה ייכנסו לתוקף הסכמי שכירות בין החברה הייעודית לבין הבנק לפיהם הבנק ישכור מהרוכשת שטח של כ-8,700 מ"ר לתקופה של 10 חודשים בתוספת שתי תקופות אופציה של שנה כ"א. סך התמורה הנוכחית מדמי השכירות השנתיים מהנכס מסתכם לכ-16.4 מיליון ש"ח מתוכם כ-14 מיליון ש"ח מהבנק.

במסגרת הסכם המכר התחייבה הרוכשת לשחרר את המוכרות מכתב התחייבות לטובת עיריית תל-אביב ולחתום עם העירייה על כתב התחייבות חדש חלף המוכרות לפיו הרוכשת תישא בעלויות פינוי של מחזקים בחלקה 7 על המקרקעין וכן תעמיד ערבות מתאימה לטובת העירייה בסכום שלהערכת השותפים אינו מהותי.

חלק החברה בתמורה מסתכם לסך של כ-342.5 מיליון ש"ח אשר ימומן על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

בכוונת השותפים לחתום על הסכם אשר יסדיר את ניהול החברה הייעודית, הרכב הדיקטוריון אשר יורכב מנציגי השותפים וניהול תכנון וביצוע הפרויקט.

בכוונת השותפים להקים על המתחם פרויקט מגורים ומסחר בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן: "הפרויקט"). כן יצוין, כי לגבי שטחי המקרקעין המיועדים למגורים בכוונת היזמים לפעול לשיווק בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן. לגבי שטחי המקרקעין המיועדים למסחר להשאיר בבעלותם כנכס מניב ו/או למכור לאחר בנייתן.

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

**א. התקשרות בהסכם למכירת הקרקע "ריביירה" באשדוד:**

ביום 14 באוקטובר 2021 התקשרה אי.סי.אר עם צד שלישי (להלן: "הרוכש") בהסכם מותנה בתנאי מתלה (להלן: "ההסכם") למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת בקרקע "ריביירה" באשדוד בתמורה לסך של כ-95 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "המקרקעין" ו-"התמורה", בהתאמה).

כניסתו לתוקף של ההסכם כפופה לקבלת המלצת משרד התיירות להעברת זכויות מהמוכרת לרוכש בתוך 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם, כפוף לזכות הצדדים להאריך את המועד האמור ב-30 ימים נוספים כל פעם ובסה"כ עד 180 ימים נוספים וזאת באמצעות הודעה בכתב למשהו (להלן: "התנאי המתלה" ו-"המועד האחרון", בהתאמה). ככל שלא התקיים התנאי המתלה עד למועד האחרון כי אז ההסכם יבוטל והתמורה ששולמה על ידי הרוכש תושב לו.

בהתאם להסכם סך של 14,250 אלפי ש"ח הופקד באמצעות המחאה במועד החתימה אצל הנאמן. בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאי המתלה, הנאמן יעביר את התשלום הראשון למוכרת והרוכש יעביר את המע"מ בגין התשלום הראשון כנגד רישום שעבוד לטובת הרוכש על המקרקעין. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, עד ליום 15 בדצמבר 2021 ישלם הרוכש למוכרת סך של 9,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובכפוף לכך כי נרשם השעבוד



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

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

**א. התקשרות בהסכם למכירת הקרקע "ריביירה" באשדוד: (המשך)**

לטובתו. יתרת התמורה בסך של כ-71,250 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ תשלום עד ליום 30 ביוני 2022 וכנגד מסירת החזקה במקרקעין.

החל ממועד התקיימות התנאי המתלה ועוד קודם לתשלום מלוא התמורה יינתן לקונה ייפוי כח תכנוני, יוסבו לו התקשרויות א"י סי אר עם צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין וכן תינתן לו הרשות לבצע תכנון במקרקעין, להתקשר עם יועצים, לעשות שימוש במקרקעין ולהצמיח מהם הכנסות וכיו"ב ובכלל לבצע כל פעולה אחרת שהינה כמנהג בעלים במקרקעין – והכל מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התמורה במועד. במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה וביטולו, ובנוסף לזכאות לפיצוי מוסכם בשיעור של 15%, הקונה מחויב להשיב את מצב המקרקעין (תכנוני, פיזי ומשפטי) לקדמותו.

לאור המכירה צפויה החברה לרשום רווח של כ-32 מיליון ש"ח (לפני מס).

**ב. התקשרות בהסכם למכירת זכויות חברה מוחזקת בחברת קריית שחקים בע"מ:**

ביום 27 באוקטובר 2021, סוכם בין א"י סי. אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50% (להלן: "א"י סי אר") המחזיקה בשיעור של 25% (בשרשור סופי) בפרויקט קריית שחקים ביחד עם שותף בשיעור של 25% (בשרשור סופי) (להלן: "בעל המניות הנוסף") ועם קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ בשיעור של 50% (בשרשור סופי) (להלן: "הקיבוץ") כי בעל המניות הנוסף, ירכוש את מלוא החזקות א"י סי אר בחברת קריית שחקים (להלן: "המניות הנמכרות") בתמורה לסך כולל של 80 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, ככל שיחול (להלן: "תמורת המניות הנמכרות"). בנוסף לתמורת המניות הנמכרות, בעל המניות הנוסף ירכוש מא"י סי אר ויעביר אליה את סך יתרת הלוואות הבעלים (בתוספת מע"מ כדין, ככל שיחול) אשר הועמדו על ידי א"י סי אר לקריית שחקים (להלן: "הלוואות א"י סי אר"). תמורת המניות הנמכרות והחזר הלוואות א"י סי אר ישולמו לא"י סי אר בתוך 30 ימים, היינו עד ליום 26 בנובמבר 2021. לאור המכירה צפויה החברה לרשום רווח בסך של כ-35 מיליון ש"ח (לפני מס) ברבעון הרביעי לשנת 2021.

**ג. הקצאה פרטית למשקיעים:**

ביום 28 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיעים הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ וכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שהינם בעלי עניין בחברה, מגדל סל מניות, חברות מקבוצת מור קופות גמל בע"מ ו-3 משקיעים נוספים (להלן ביחד - "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה תקצה למשקיעים 9,856,371 מניות של החברה במחיר של 14.7 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-145 מיליון ש"ח. המניות הוקצו ביום 3 בנובמבר 2021 החברה הקצתה את המניות האמורות כנגד קבלת התמורה.

**ד. חתימה על הסכם ניהול מלון פורט אנד בלו בתל אביב:**

ביום 19 באוקטובר 2021 התקשרה חברת פרייד ים המלח בע"מ (להלן: "השוכרת"), חברה המוחזקת (100%) על ידי ישראל קנדה מלונאות בע"מ, חברת בת המוחזקת 75% (בשרשור) ע"י החברה, מול חברת מלון צידון בע"מ (להלן: "המשכירה"), בהסכם שכירת בקשר עם מלון "פורט אנד בלו" הממוקם בסמוך לנמל ת"א לתקופה כוללת של 15 שנה (בתקופות שכירות ואופציות של 5 שנים כ"א) (להלן: "הסכם השכירות"). המלון כולל 71 חדרים ("דירות/סוויטות"), מסעדה ובר וכן שטחים משותפים ומקומות חניה. דמי השכירות השנתיים עומדים על כ-4.5 מיליון ש"ח כאשר בשנת השכירות הראשונה ישולם סך של כ-2.3 מיליון ש"ח בלבד. כמו כן, קיים מנגנון דמי שכירות מפדיון בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים.

במקביל להתקשרות בהסכם השכירות, התקשרה השוכרת מול טארה החזקות ניהול והשקעה במלונות בע"מ ו-קבוצת סי. טי הנמל בע"מ (להלן יחד: "השוכרות הקודמות") אשר הפעילו את המלון קודם להסכם השכירות, בהסכם לרכישת מלוא הציוד, הריהוט, עלויות השיפוץ וההשקעות בתמורה לסך כולל של 5 מיליון ש"ח אשר ישולם בתשלומים שנקבעו על ידי הצדדים על פני 18 חודשים וכן תמורה משתנה בהתאם להכנסות השוכרת מהפעלת המלון לאורך תקופת השכירות.

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ה. רכישת 52 דירות נופש במלון ווסט תל אביב:

ביום 2 בנובמבר 2021 (להלן: "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה חברת פרייד ים המלח בע"מ (להלן: "הרוכשת"), חברה המוחזקת (100%) על ידי ישראל קנדה מלונאות בע"מ, חברת בת המוחזקת 75% (בשרשור) ע"י החברה, בהסכם מכר עם אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "אשדר") וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת (להלן: "קרן ריאליטי") (אשדר וקרן ריאליטי יקראו להלן יחד: "המוכרות") בהסכם לרכישת 52 דירות נופש מתוך 65 דירות נופש המהוות יחד את מלון ווסט תל-אביב (להלן: "ההסכם" ו-"המלון", בהתאמה), הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 6621 בתל אביב.

השלמת העסקה מותנית באישור משרד התיירות בתוך 60 ימים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "התנאי המתלה"). היה ולא יתקיים התנאי המתלה במועד ההשלמה, ההסכם יבוטל.

בתמורה לממכר, ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תשלם הרוכשת למוכרת סך של 82 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), במועדים כדלקמן:

- א. סך של 5 מיליון ש"ח שהופקדו בנאמנות על ידי הרוכשת במועד החתימה על ההסכם
- ב. סך של 15.5 מיליון ש"ח בחלוף 7 ימים מהתקיימות התנאי המתלה (להלן: "התשלום השני")
- ג. היתרה, בסך של 61.5 מיליון ש"ח בחלוף 60 ימים ממועד החתימה או 7 ימים מיום התשלום השני, לפי המאוחר מבניהם.

**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 אזורים 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 ז' - 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (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	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
540,279	221,982	-	79,773	33,156	104,282	1,770	13,406	85,910	הכנסות
384,269	(40,821)	(53)	25,470	338,257	51,839	921	5,114	3,542	תוצאות המגזר
(36,366)									הוצאות שאינן מיוחסות
37,795									רווחי חברות מוחזקות
(50,611)									הוצאות מימון
85,797									הכנסות מימון
420,884									רווח לפני מסים על ההכנסה
6,355,419	(595,335)	11,208	540,675	2,155,301	1,016,868	197,998	44,207	2,984,497	נכסי המגזר
(4,370,197)	595,872	-	(399,814)	(1,186,374)	(482,517)	(84,179)	(837)	(2,812,348)	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: (המשך)

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
153,224	(44,706)	86	9,488	22,684	81,116	2,114	74,186	8,256	הכנסות
51,952	(53,831)	(528)	651	6,850	71,340	1,258	15,728	10,484	תוצאות המגזר
(22,885)									הוצאות שאינן מיוחסות
22,697									רווחי חברות מוחזקות
(28,297)									הוצאות מימון
8,105									הכנסות מימון
31,572									רווח לפני מסים על ההכנסה
3,239,112	(187,308)	12,480	190,049	1,377,257	1,117,839	193,067	12,313	523,415	נכסי המגזר
(2,073,518)	40,366	(28)	(134,084)	(861,906)	(612,706)	(84,179)	(25,626)	(395,355)	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: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (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	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
304,289	194,131 (*)	-	48,106	11,645	14,800	-	6,731	28,876 (*)	הכנסות
249,948	(42,442)	-	11,414	272,843	7,528	(291)	(446)	1,342	תוצאות המגזר
(15,305)									הוצאות שאינן מיוחסות
28,503									רווחי חברות מוחזקות
(18,331)									הוצאות מימון
13,106									הכנסות מימון
257,921									<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>

(\*) סווג מחדש

**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 בספטמבר 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	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
48,998	(267)	86	5,353	8,661	25,892	555	462	8,256	הכנסות
20,107	(12,126)	(472)	1,096	5,381	14,643	339	174	11,072	תוצאות המגזר
(8,026)									הוצאות שאינן מיוחסות
2,333									רווחי חברות מוחזקות
(9,759)									הוצאות מימון
1,899									הכנסות מימון
6,553									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									<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
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 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
56,074	54,984	54,341	נכסים שוטפים
244,371	235,534	343,497	נכסים לא שוטפים
(9,245)	(57,446)	(13,291)	התחייבויות שוטפות
(62,829)	-	(79,597)	התחייבות בלתי שוטפות
(228,371)	(232,072)	(304,951)	הון המיוחס לשותפים
114,185	116,037	152,476	חלק החברה בנכסים, נטו
(253)	(570)	(345)	התאמות
113,932	115,467	152,131	ערך בספרים של השקעה בעסקה משותפת

ל שנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
94,684	-	12,780	92,252	22,962	הכנסות
37,159	-	(650)	36,523	9,532	רווח גולמי
33,066	(427)	47,935	30,852	78,389	רווח (הפסד) תפעולי
31,542	(296)	47,975	30,264	76,760	רווח (הפסד) לאחר מס
31,542	(296)	47,975	30,264	76,760	רווח (הפסד) השייך לשותפים
15,771	(148)	23,987	15,132	38,380	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 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
14,332	22,848	20,982	נכסים שוטפים
407,530	414,516	415,576	נכסים לא שוטפים
(5,136)	(1,328)	(37,201)	התחייבויות שוטפות
(288,730)	(313,997)	(315,318)	התחייבות בלתי שוטפות
(127,996)	(122,039)	(84,039)	הון המיוחס לבעלי המניות
63,998	61,019	42,019	חלק החברה בהון
59,959	62,249	76,935	התאמות
123,957	123,268	118,954	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל שנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
11,766	-	-	-	2,490	הכנסות
11,766	-	-	-	2,490	רווח (הפסד) גולמי
16,231	16,959	(580)	4,761	807	רווח (הפסד) תפעולי
(11,905)	(341)	11,286	(26,790)	5,308	רווח (הפסד) לאחר מס
(11,905)	(341)	11,286	(26,790)	5,308	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(5,952)	(170)	5,643	(13,395)	2,654	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 בספטמבר		
	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
787,567	868,180	1,740,538	נכסים שוטפים
163,433	170,379	2,031,125	נכסים לא שוטפים
(592,903)	(796,316)	(1,348,052)	התחייבויות שוטפות
(153,334)	(41,008)	(2,210,155)	התחייבות בלתי שוטפות
(204,763)	(201,235)	(213,456)	הון המיוחס לשותפים
102,382	100,617	106,728	חלק החברה בהון
366	303	68,395	התאמות
102,748	100,920	175,123	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לתקופה מיום 15 ביולי ועד 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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)	
30,348	16,682	41,816 (*)	-	122,901	הכנסות
(2,397)	(4,117)	4,763	-	11,363	רווח גולמי
2,582	(7,572)	18,113	-	18,368	רווח תפעולי
23,397	19,869	13,959	-	8,692	רווח לאחר מס
23,397	19,869	13,959	-	8,692	רווח השייך לשותפים
11,699	9,934	6,980	-	4,346	חלק החברה ברווח

(\*) סווג מחדש

**ביאור 9 - אישור הדוחות**

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 18 בנובמבר, 2021 על ידי דירקטוריון החברה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**

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

**ליום 30 בספטמבר 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	
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  
הרצליה

א.ג.נ.,

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

### מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2021, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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- 175,237 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 19,879 ו-9,655 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 מביהורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 18 בנובמבר, 2021

### תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
78,160	41,639	270,756
991	996	24,017
31,100	26,627	26,624
53,412	55,247	52,598
8,026	6,356	10,821
14,634	14,368	20,072
<u>186,323</u>	<u>145,233</u>	<u>404,888</u>
3,598	2,914	3,461
1,267,150	1,112,285	1,905,461
3,826	3,937	3,487
-	-	6,461
<u>1,274,574</u>	<u>1,119,136</u>	<u>1,918,870</u>
<u>1,460,897</u>	<u>1,264,369</u>	<u>2,323,758</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

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
			ספקים
11,679	3,087	2,694	חליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,100	5,100	28,836	חליות שוטפות של אגרות חוב
86,960	63,835	14,165	זכאים ויתרות זכות
15,883	5,639	25,010	מקדמות מלקוחות
-	344	885	
<u>119,622</u>	<u>78,005</u>	<u>71,590</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
			זכאים
17	33	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
27,500	28,750	-	אגרות חוב
297,362	260,218	841,523	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
153	153	153	הלוואות מאחרים
36,700	36,700	36,700	מסים נדחים
18,257	6,166	34,624	
<u>379,989</u>	<u>332,020</u>	<u>913,000</u>	
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
			הון מניות
2,728	2,665	2,824	פרמיה על מניות
554,659	504,752	657,101	קרנות אחרות
(4,380)	(2,403)	(7,646)	קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
30,491	30,491	30,491	יתרת רווח
450,090	392,234	729,666	קרן מתרגום דוחות כספיים
(72,302)	(73,395)	(73,268)	
<u>961,286</u>	<u>854,344</u>	<u>1,339,168</u>	<b>סה"כ הון</b>
<u>1,460,897</u>	<u>1,264,369</u>	<u>2,323,758</u>	

18 בנובמבר, 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 ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,013	383	1,007	1,219	2,171	<b>הכנסות:</b>
511	462	342	2,368	1,790	מדמי ניהול מחברה מוחזקת
425	78	2,568	294	5,776	מדמי ניהול קבוצות רכישה
7,867	659	1,498	1,984	5,162	משיווק מחברה מוחזקת
63	12	-	58	-	משיווק ותיווך
-	-	-	3	-	מהשכרת נדל"ן להשקעה
17,858	5,825	1,463	14,620	3,129	מהשכרת מלאי מקרקעין
					ממכירת מלאי מקרקעין
28,737	7,419	6,878	20,546	18,028	<b>סה"כ הכנסות</b>
(6,433)	(1,787)	(496)	(4,758)	(1,201)	עלות מכירת מקרקעין
(40)	-	-	(40)	-	עלות השכירות
(804)	-	-	(804)	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(55)	הוצאות אחרות
(28,170)	(7,387)	(13,984)	(19,731)	(31,800)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(6,710)	(1,755)	(7,602)	(4,787)	(15,028)	<b>הפסד תפעולי</b>
570	139	733	440	1,193	הכנסות מימון
(11,752)	(2,608)	(8,070)	(7,972)	(24,203)	הוצאות מימון
27,854	8,855	1,676	20,298	22,244	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
9,962	4,631	(13,263)	7,979	(15,794)	<b>רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות</b>
74,425	(2,739)	196,706	4,753	331,121	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
84,387	1,892	183,443	12,732	315,327	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(7,856)	1,314	392	5,943	(15,751)	הטבת מס / (הוצאות) מסים
76,531	3,206	183,835	18,675	299,576	<b>רווח לתקופה</b>
1,273	(374)	804	180	(966)	<b>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:</b>
(2,780)	482	(2,976)	(803)	(2,976)	התאמות הנובעות מיתרונות דוחות כספיים
75,024	3,314	181,663	18,052	295,634	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
					<b>סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה</b>

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

76,531	3,206	183,835	18,675	299,576
--------	-------	---------	--------	---------

### 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	261	(76)	796	944
64	(105)	(287)	73	(615)
(74,425)	2,738	(196,706)	(4,753)	(331,121)
(27,854)	(8,857)	(1,673)	(20,299)	(22,241)
(56)	221	(3)	(56)	(14)
(3,489)	(7,792)	(886)	(2,399)	(3,699)
804	-	-	804	-
207	54	309	158	897
(103,714)	(13,480)	(199,322)	(25,676)	(355,849)

שערך אגרות חוב  
הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך  
רווח והפסד  
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות  
שערך הלוואות לחברות מוחזקות  
שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים  
הכנסות לקבל מחברה מוחזקת  
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה  
פחת והפחתות

#### שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(8,065)	(198)	(3,663)	(2,984)	4,492
(552)	1,655	376	(717)	(1,981)
8,297	446	181	(295)	(8,985)
-	32	499	344	(360)
(9,702)	(627)	16,054	(11,746)	18,539
5,945	(1,315)	768	(6,146)	16,367
(4,077)	(6)	14,215	(21,544)	28,072

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובמקדמות על  
חשבון מלאי מקרקעין  
עליה (ירידה) בספקים  
עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
מסים נדחים, נטו

#### מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(31,260)	(10,280)	(1,272)	(28,545)	(28,201)
----------	----------	---------	----------	----------

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

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(1,930)	(217)	(374)	(1,197)	(760)
-	-	-	(804)	-
-	(6)	(13,001)	(14)	(22,411)
(233,971)	(129,315)	(76,362)	(163,652)	(297,413)
412	(104)	109	(307)	323
-	-	(1,445)	-	(6,461)
<u>(235,489)</u>	<u>(129,642)</u>	<u>(91,073)</u>	<u>(165,974)</u>	<u>(326,722)</u>
60,031	-	272,698	-	674,755
(49,999)	-	(116,513)	(49,999)	(204,333)
240,118	-	-	190,148	99,557
-	-	-	-	1,290
35,000	35,000	-	35,000	-
(8,930)	(2,526)	(1,250)	(7,680)	(3,750)
(29,000)	-	(20,000)	(29,000)	(20,000)
<u>247,220</u>	<u>32,474</u>	<u>134,935</u>	<u>138,469</u>	<u>547,519</u>
(19,529)	(107,448)	42,590	(56,050)	192,596
97,689	149,087	228,166	97,689	78,160
<u>78,160</u>	<u>41,639</u>	<u>270,756</u>	<u>41,639</u>	<u>270,756</u>
<u>150,348</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,348</u>	<u>-</u>

### 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  
רכישת נכסים אחרים

### מזומנים נטו ששמשו לפעילות השקעה של החברה

### 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 מימון של החברה

### עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

### יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

### יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\*) סווג מחדש

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

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 בספטמבר, 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 השלישי של שנת 2021**

ההנהלה, 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 ההנהלה 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 שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2020 (להלן- הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 בספטמבר 2021 היא אפקטיבית.

עד למועד לדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה 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 ההנהלה 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 השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (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.

18 בנובמבר, 2021



## 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 השלישי של שנת 2021 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

18 בנובמבר, 2021

גיא קנדה  
סמנכ"ל כספים