

ישראל קנדה

דו"חות כספיים

ליום 31 במרץ

2020

ישראל קנדה

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2020

חלק א' דוח הדירקטוריון של החברה

חלק ב' דוחות כספיים של החברה

דוח כספי של חברה כלולה כמפורט להלן:

Morgal Investments Ltd (1)

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

חלק א'

דוח הדירקטוריון של החברה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020

דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- סך המאזן של החברה ליום 31 במרץ 2020, הסתכם לכ- 3,185 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,012 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020 הסתכם לכ- 1,186 מיליון ש"ח, לעומת כ- 992 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ 2020 הסתכם לסך של כ- 867.5 מיליון ש"ח לעומת כ- 677 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.
- הכנסות החברה (לא כולל שיערוכים) בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 74 מיליון ש"ח לעומת כ- 64.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לכ- 12 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 54 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 הינו כ- 37.2% לעומת כ- 33% ליום 31 בדצמבר 2019.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 הינו כ- 27.2% לעומת כ- 22.5% ליום 31 בדצמבר 2019.
- ליום 31 במרץ 2020 לחברה (כולל חברות בנות) יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 236 מיליון ש"ח.
- נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 269 מיליון ש"ח.
- מדיניות חלוקת דיבידנד: החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (בכפוף למגבלות הדין, לרבות מבחני חלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999). בהתאם לאמור, ביום 27 במאי 2020, הכריזה החברה על דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של 29 מיליון ש"ח.
- שווי השוק של החברה למועד פרסום הדוח הסתכם לסך של כ- 1.35 מיליארד ש"ח.

ב. הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

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

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 6 תחומי פעילות כמפורט להלן:

| תחום | פרויקטים |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תחום הקמת פרויקטים בישראל: | <ul style="list-style-type: none"> פרויקט אחד העם בתל-אביב (להלן: "פרויקט אחד העם"). פרויקט קנדה אקרו בסיטי (הסניף המרכזי של בנק לאומי) (להלן: "פרויקט קנדה אקרו בסיטי"). פרויקט הרכבת 72, תל אביב (להלן: "פרויקט הרכבת 72"), זכויות המגורים בפרויקט. |
| תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, פרויקטים פעילים: | <ul style="list-style-type: none"> פרויקט אחד העם-רוטשילד בתל-אביב (להלן: "פרויקט רוטשילד"). פרויקט רום תל-אביב ב"פארק צמרת" בתל-אביב (להלן: "פרויקט רום"). פרויקט דה-וינצי בתל-אביב (להלן: "פרויקט דה-וינצי"). לעניין זה יצוין, כי בפרויקטים רוטשילד דה-וינצי החברה (בשרשור סופי) נמנית על חברי קבוצת הרכישה. |
| תחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) בישראל, פרויקטים פעילים: | <ul style="list-style-type: none"> קרקע בקדימה צורן (להלן: "פרויקט קדימה צורן"). קרקע בעתלית (להלן: "הפרויקט בעתלית"). קרקע מתחם 3700 בתל-אביב (להלן: "הצוק הצפוני"). קרקע מתחם 3700, צפון מערב תל-אביב (להלן: "סאנסטי"). קרקע ברמת השרון (להלן: "פרויקט רמת השרון החדשה"). קרקע בהוד השרון (להלן: "פרויקט שביל התפוזים"). קרקע בדרום מערב הוד השרון (להלן: "פרויקט הוד השרון מערב"). קרקע בפי גלילות, רמת השרון והשקעה בחברת פינת גלילות (להלן: "פרויקט פי גלילות"). קרקע ברחוב אילת בתל-אביב (להלן: "פרויקט לפיד"). קרקע ברמת אביב תל-אביב (להלן: "פרויקט טורקיה"). פרויקט למד בתל-אביב (להלן: "פרויקט למד"). קרקע בתל-אביב 6609 קרקע בכיכר המדינה, תל-אביב קרקע באזור התעשייה הצפוני בנתניה (להלן: "פרויקט נתניה"). |
| תחום נדל"ן יזמי ברוסיה: | <ul style="list-style-type: none"> לחברה קרקע בסנט פטרסבורג, רוסיה (להלן: "הקרקע ברוסיה") |
| תחום נדל"ן מניב בישראל: | <ul style="list-style-type: none"> מבנה בהרצליה פיתוח (פרויקט SeaTower) ("מיקרוסופט") קומות משרדים בפרויקט סי ויו, הרצליה קומות משרדים בפרויקט החושלים, הרצליה קומות משרדים פרויקט אליפלט, תל-אביב שטח מסחרי, פרויקט לייב, תל-אביב קומות משרדים ושטחי מסחר וחניון בפרויקט מידטאון, תל-אביב (להלן: "פרויקט מידטאון") 31% מזכויות המשרדים וזכויות המסחר בקרקע בפרויקט דה-וינצי, לבניה והשכרה עתידית (חלק החברה כ-46% מהזכויות, בשרשור סופי), תל-אביב שטח מסחרי, פרויקט למד, תל אביב בנין בנק לאומי יהודה הלוי, פרויקט קנדה ואקרו בסיטי, תל-אביב קרקעות בהרצליה פיתוח בית יורוקום ברמת גן פרויקט הרכבת 72, תל אביב (להלן: "פרויקט הרכבת 72"), זכויות תעסוקה ומסחר בית אמריקה בתל אביב |
| תחום ניהול מלונות בישראל: | <ul style="list-style-type: none"> מלון Play בפרויקט מידטאון, תל אביב- ניהול ובעלות מלון גלי כנרת, טבריה- ניהול ושכירות מלון סוליי, אילת- ניהול ושכירות מלון לייק האוס, טבריה- ניהול מלון הרלינטון, אשקלון- ליווי מקצועי |

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

| תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט | עדכון סטאטוס |
| פרויקט דה-וינצ'י, תל-אביב | <p>1. נכון ליום 31 במרץ 2020 שווקו 333 יחידות מזכויות הקרקע המיועדות למגורים (כ-99% מהיחידות) וקרקע למשרדים בשטח של כ-22,000 מ"ר (100% מהשטחים המיועדים לשיווק) וכן 38 יחיד שנוספו מכח תקנות "שבס - כחלון".</p> <p>2. בתקופת הדוח הוכר רווח גולמי בסך כ-16 מיליון (חלק החברה) בגין 27 יחיד כחלון (מתוך 38 יחיד) ובגין יחידה מזכויות הקרקע המיועדות למגורים.</p> |
| תחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) בישראל | |
| שם הפרויקט | עדכון סטאטוס |
| פרויקט רמת השרון החדשה | <p>קרקע בשטח של 62 דונם הממוקמת בחלקה המזרחי של רמת השרון. החברה פועלת לשינויי ייעוד הקרקע למגורים משרדים ומסחר.</p> <p>לפרטים אודות סטאטוס הליכי שינוי יעוד הקרקע ראה סעיף 6.3.3.2 לדוח ברנע 2019. נכון למועד פרסום דוח זה החברה מכרה:</p> <p>א. 596 יחידות קרקע בייעוד מגורים (ככל ששינוי הייעוד יאושר). החברה טרם הכירה בהכנסות ממכירות אלה בדוחותיה הכספיים (ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019).</p> <p>ב. 198 יחידות קרקע בייעוד משרדים במחיר ממוצע של 590 אלף ש"ח ליחידה. כל יחידה משקפת זכות ל-250 מ"ר משרדים (ככל ששינוי הייעוד יאושר). סך הרווח הגולמי שהוכר עד 31 במרץ 2020 (חלק החברה): כ-75.6 מיליון ש"ח, כולל סך של כ-10.5 מיליון ש"ח שהוכרו בתקופת הדוח.</p> <p>להערכת החברה, בהנחת מכירת מלוא המלאי במחירי המכירה בפועל וקבלת מלוא דמי הניהול (לעניין דמי הניהול בפרויקט ראה טבלה להלן, לרבות התנאים לקבלת דמי הניהול כאמור) הרווח הגולמי (חלק החברה) שטרם הוכר מסתכם לכ-760 מיליון ש"ח (מהם כ-197 מיליון ש"ח בגין מכירות יחידות המגורים בפועל שההכנסה בגין טרם הוכרה).</p> |
| מתחם פי גלילות (נתונים ברמת הפרויקט, 100%) | <p>קרקע פרטית בשטח של כ-34 דונם ומניות בחברת פי גלילות בע"מ המשקפות בשרשור שטח של כ-18 דונם בהתאם להסכם פירוק אשר נחתם בין הבעלים בפי גלילות עליהם נמנית החברה כמפורט בדיווח המיידני של החברה מיום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 029086-01-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה</p> <p>נכון למועד פרסום הדוח נמכרו כ-23.6 דונם מהקרקע הפרטית שבבעלות החברה בתמורה לסך של כ-217 מיליון ש"ח. להערכת החברה בהנחת מכירת יתרת המלאי במחירי מכירה לפי ההסכמים שנחתמו בפועל וקבלת מלוא דמי ניהול בגין מלוא המלאי (לעניין דמי הניהול בפרויקט ראה טבלה להלן, לרבות התנאים לקבלת דמי הניהול כאמור) הרווח הגולמי (חלק החברה) שטרם הוכר מסתכם לכ-56 מיליון ש"ח.</p> |

| תחום ניהול מלונות בישראל | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט | עדכון סטאטוס |
| מלונות בישראל | <p>לפרטים בדבר שינויים בתחום המלונאות בישראל ראה סעיף א.3 להלן.</p> |
| פרויקט נתניה, ביזנס וילאג' | <p>נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-11.3 דונם מהקרקע בתמורה לסך כולל של כ-79 מיליון ש"ח. סך הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 31 במרץ 2020 הסתכם לסך של כ-27.9 מיליון ש"ח (חלק החברה), כולל סך של כ-3.5 מיליון ש"ח שהוכרו בתקופת הדוח.</p> <p>להערכת החברה בהנחת מכירת יתרת המלאי במחירי מכירה לפי ההסכמים שנחתמו בפועל הרווח הגולמי (חלק החברה) שטרם הוכר מסתכם לסך של כ-114 מיליון ש"ח.</p> |

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

| פרויקט | דמי ניהול | | מועד זכאות |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 100% | חלק החברה | |
| דה וינצי | 106,800 | 10,000 | לפי אבני דרך ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה ועד קבלת טופס 4 |
| רמת השרון החדשה | 121,600 | 121,600 | 14 יום מקבלת היתר הבניה הראשון לבניין בו מצויה יחידתו של השותף הרלוונטי |
| צמרות הוד השרון (שביל התפוזים) | 24,000 | 24,000 | 14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית |
| כחול עתלית | 4,700 | 4,700 | מיידית |
| טורקז | 8,320 | 8,320 | על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול |
| רום, תל אביב | 42,002 | 7,900 | לפי אבני דרך ממועד קבלת היתר ועד קבלת טופס 4 |
| פי גלילות מתחם גלילות 3700 | 28,000 | 28,000 | על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול |
| תכלת הרצליה | 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 הניהול |
| סאנסט | 7,680 | 9,600 | על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול |
| סה"כ | 237,500 | 237,500 | |

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

| שם הפרויקט ⁽³⁾ | חלק החברה בפרויקט | צורת השיווק | סטטוס | היקף שיווק נכון ליום 31.03.2020 | היקף שיווק נכון להיום | מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾ | מלאי (חלק החברה) 31.03.2020 | יתרת רווח שטרם הוכר (כולל זכויות מיעוט) כולל | השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט ליום 31.03.2020 | יתרת רווח הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾ | אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפי מ"מ ⁽⁴⁾ |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| באלפי ש"ח | | | | | | | | | | | |
| 1 | דה וינצי מגורים | קבוצת רכישה | בבניה | 99.7% | 99.7% | עד 2023 | 10,331 | 9,995 | - | 9,196 | 18,217 |
| | דה וינצי מגורים | קבוצת רכישה | בבניה | 100% | 100% | עד 2025 | 153,595 | 789,085 | - | 760,759 | 646,178 |
| 2 | רמה"ש החדשה זכויות מגורים ⁽⁵⁾ | השקעה בקרקעות | תיכנון/שינוי תב"ע | 75% | 75% | עד 2023 | 8,355 | 2,445 | - | 2,445 | 10,963 |
| 3 | צמרות הוד השרון - שביל התפוזים | השקעה בקרקעות | תיכנון/שינוי תב"ע | 80% | 80% | עד 2024 | 49,695 | 15,700 | - | 15,700 | 65,395 |
| 4 | הזק הצפון | השקעה בקרקעות | בתכנון | - | - | עד 2023 | 8,355 | 2,445 | - | 2,445 | 10,963 |
| 5 | עתלית כחול | קבוצת רכישה | בתכנון | 91% | 91% | עד 2022 | - | 7,900 | - | 7,900 | 7,900 |
| 6 | חוף תל-אביב | קבוצת רכישה | בתכנון | 100% | 100% | עד 2024 | 11,498 | 8,320 | 5,500 | 8,320 | 15,318 |
| 7 | טורקז | קבוצת רכישה | בבניה | 92% | 92% | עד 2024 | 65,006 | 106,208 | 33,701 | 55,986 | 106,208 |
| 8 | מתחם גלילות קרקע ומניית (אפטאון) | השקעה בקרקעות | בתכנון | 60% | 60% | עד 2024 | 8,541 | 10,232 | - | 10,232 | 19,295 |
| 9 | הוד השרון מערב | השקעה בקרקעות | בתכנון | 58% | 56% | עד 2023 | 135,504 | - | 38,383 | - | 38,383 |
| 10 | מתחם לפידים ⁽⁶⁾ | יזמי/קבוצת רכישה | בתכנון | 0% | 0% | עד 2023 | 95,078 | 46,300 | 26,306 | 43,985 | 70,291 |
| 11 | אחד העם 13 | יזמי | בתכנון | 55% | 54% | עד 2024 | 62,261 | 46,480 | 46,480 | 29,058 | 80,820 |
| 12 | פרויקט סאנסט (תל אביב צפון) | השקעה בקרקעות | בתכנון | 36% | 35% | עד 2024 | 68,837 | 12,528 | 12,528 | 114,691 | 134,798 |
| 13 | ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה | השקעה בקרקעות | בתכנון | 21% | 21% | עד 2024 | 127,753 | - | 37,458 | - | 37,458 |
| 14 | זכויות המגורים 'הודה הלוי פרויקט קנדה ואקו ביטי', ת"א ⁽⁶⁾ | יזמי | בתכנון | 0% | 0% | עד 2024 | 111,607 | - | 29,947 | - | 29,947 |
| 15 | זכויות מגורים הרבנות 72, ת"א ⁽⁶⁾ | יזמי | בתכנון | 0% | 0% | עד 2024 | 925,586 | - | 230,303 | - | 1,307,413 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | |

פרויקט מידטאון מופיע בשקף דל" להשקעה ולפיכך לא כלול בטבלה זו.
 (1) בהנחת ממוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.
 (2) המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.
 (3) דה וינצי הוא פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
 (4) כולל רווח גלמי שטרם הוכר (לא כולל הצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחיבים ובכפוף הלוואות סולו שתרזם הפרויקט מיחס לטובתו.
 (5) בזכויות המשרדים מחושב לפי מחיר מכירה של כ-2,360 ש"ח למ"ר ממונה.
 (6) אומדן תזרים לקבל כולל החזר הון עצמי שהושקע בפרויקט בלבד.

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

החברה, המתבססת על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות משבר נגיף הקורונה כמפורט בסעיף 3.א להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

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

1.א. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 31 במרץ 2020 מסתכם לסך של כ-3,185 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,012 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2020 מוסברת להלן

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו | ליום | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| | 31.12.2019 אלפי ש"ח | 31.03.2020 אלפי ש"ח | |
| | | | נכסים שוטפים |
| מזומנים ושווי מזומנים | 122,441 | 236,142 | ראה סעיף א.4. נזילות להלן. |
| מזומן מוגבל בשימוש | - | - | |
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 1,055 | 869 | |
| הגידול ביתרה ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מעליה בחייבים בפרויקט רוטשילד (כ-10.6 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח, בהתאמה ועליה בחייבים בפרויקט הוד השרון מערב (כ-2.8 מיליון ש"ח ו-0.5 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד קיים קיטון בחייבים בפרויקט רמת השרון (כ-22.4 מיליון ש"ח ו-31 מיליון ש"ח, בהתאמה). | 81,036 | 83,787 | חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין |
| הקיטון ביתרה ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקיטון בסכומים לקבל מרשויות המע"מ (יתרה של כ-4.8 מיליון ש"ח וכ-24.8 מיליון ש"ח, בהתאמה), קיטון בהכנסות לקבל בגין שיווק פרויקט וומבלי (יתרה של כ-0.6 מיליון ש"ח וכ-4.6 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד קיים גידול של כ-20 מיליון בפקדונות בנאמנות בגין עסקת מנרב. | 120,967 | 113,954 | חייבים ויתרות חובה |
| הקיטון ביתרה ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר ממכירות מלאי בפרויקט רוטשילד (כ-26.5 מיליון ש"ח), בפרויקט אפטאון (כ-4 מיליון ש"ח), בפרויקט נתניה (כ-2.4 מיליון ש"ח), פרויקט רמת השרון (כ-2 מיליון ש"ח) ופרויקט סאנסט (כ-1.3 מיליון ש"ח) ומנגד עלויות שהונו למלאי בסך כולל של כ-6 מיליון ש"ח. | 1,062,066 | 1,031,313 | מלאי מקרקעין |
| | 3,561 | 6,356 | מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין |
| | 1,391,126 | 1,472,421 | סה"כ נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים |
| עיקר הקיטון ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מהחזר הלוואה בפרויקט דה וינצ'י בסך כ-29 מיליון ש"ח, מהפסדי אקוויטי בחברת מורגל ברוסיה, כהגדרתה בדוח התקופתי בסך של כ-17 מיליון ש"ח כתוצאה משחיקת הרובל דולר. | 431,208 | 386,313 | השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו |
| עיקר הגידול ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מרכישת קומות משרדים נוספות בפרויקט דה-וינצ'י בסך כ-7 מיליון ש"ח וגידול בנכס סי טאוור בסך של כ-7.4 מיליון ש"ח (בגין השקעות נוספות בסך של כ-8 מיליון ש"ח). מנגד ירידת ערך במידטאון מסחר בסך של כ-3 מיליון ש"ח. | 1,078,322 | 1,091,185 | נדל"ן להשקעה |
| | 5,795 | 5,797 | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה |
| עיקר הגידול ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מגידול ברכוש קבוע של חברת המלונאות בעקבות הקמת מלון Play מידטאון (כ-8 מיליון ש"ח). | 86,725 | 95,468 | רכוש קבוע |
| נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוליי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה. | - | 103,141 | נכס זכות שימוש |
| | 6,192 | 7,314 | חייבים ויתרות חובה |
| הגידול ביתרה ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מעליה בחייבים בפרויקט רמת השרון בסך של כ-10 מיליון ש"ח. | 3,871 | 13,295 | חייבים בגין מכירות מקרקעין |
| ראה הסבר עתודה למיסים נדחים בהתחייבויות לז"א. | 7,416 | 8,750 | נכסי מסים נדחים |
| | 1,093 | 1,093 | נכסים אחרים |
| | 1,620,622 | 1,712,356 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| | 3,011,748 | 3,184,777 | סה"כ נכסים |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| הקיטון באשראי ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מפירעון הלוואה בגין מלאי בפרויקט רוטשילד בסך של כ-15 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואה בגין פרויקט הרכבת בסך של כ-21.5 מיליון ש"ח. מנגד, קבלת הלוואה לחברת המלונאות שיתרתה כ-12 מיליון ש"ח. | 463,108 | 426,863 | אשראי מתאגידים בנקאיים |
| היתרה נובעת מחלויות לז"יק של אג"ח סדרה ה' של החברה. | 49,556 | 49,614 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| היתרה נובעת בעיקר מחלות שוטפת בגין הלוואה לזמן ארוך שנלקחה בפרויקט סי טאוור בסך כ-144 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 כ-133 מיליון ש"ח), וחלויות שוטפות בסך כ-18 מיליון ש"ח בגין הלוואות כנגד נכסים מניבים אלפלט, סי ויו, החושלים ומידטאון מסחר (ליום 31 בדצמבר 2019 כ-23 מיליון ש"ח) | 156,506 | 162,966 | חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים |
| נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוליי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה. | -- | 2,023 | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה |
| | 5,745 | 8,758 | ספקים |
| הקיטון ביתרה ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקיטון במס רכישה לשלם בסך כ-5.9 מיליון ש"ח, מקיטון בהפרשה לתגמול יו"ר ומנכ"ל בסך של כ-6 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות לשלם בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח. | 55,583 | 37,225 | זכאים ויתרות זכות |
| | 19,879 | 23,928 | מש הכנסה |
| הגידול נובע בעיקר מתשלומים של רוכשים בפרויקט רמת השרון ובפרויקט הוד השרון מערב. | 318,050 | 320,658 | מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין |
| הקיטון נובע בעיקר מפירעון הלוואה לשותפים בפרויקט אחד העם בסך כ-4.4 מיליון ש"ח ובפרויקט דה וינצ'י בסך כ-4.7 מיליון ש"ח. | 28,567 | 19,528 | הלוואות מאחרים |
| | 1,096,994 | 1,051,563 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות לא שוטפות |

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו | ליום | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------|
| | 31.12.2019 | 31.03.2020 | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| הקיטון ביתרה ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מפירעון הלוואה כנגד עודפים מפרויקט מידטאון בסך כ-1.3 מיליון ש"ח ומיון כ-2.7 מיליון ש"ח מהלוואות מידטאון מסחר לחלות שוטפת. | 450,700 | 445,923 | הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים |
| הקיטון ביתרה ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מהמחאת הלוואות בחברת מורגל ברוסיה, כהגדרתה בדוח התקופתי בסך של כ-17 מיליון ש"ח | 99,419 | 82,267 | הלוואות מאחרים |
| הקיטון ביתרה נובע בעיקר מפירעון קרן וריבית של אג"ח ה' בסך של כ-50 מיליון ש"ח. | 323,700 | 273,940 | אגרות חוב |
| נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוליי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה. | -- | 103,418 | התחייבות בגין חכירה |
| - | 781 | 781 | התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה |
| - | 169 | 169 | התחייבויות לא שוטפות אחרות |
| הקיטון ביתרה ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקיטון בעתודה למיסים נדחים בגין נכסי הנדל"ן להשקעה (כ-37 מיליון ש"ח וכ-42.3 מיליון ש"ח בהתאמה). מנגד, גידול בגין יצירת מס נדחה בחובה בגין הפסדים מועברים (כ-9.3 מיליון ש"ח וכ-7.5 מיליון ש"ח בהתאמה). | 47,514 | 40,895 | מיסים נדחים |
| | 922,283 | 947,393 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| הגידול ביתרה ליום 31.03.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך כ-190 מיליון ש"ח. | 992,471 | 1,185,821 | סה"כ הון (כולל המיעוט) |
| | 3,011,748 | 3,184,777 | סה"כ התחייבויות והון |

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 במרץ 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ-867.5 מיליון ש"ח וכ-677 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 במרץ 2020 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-420.8 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-294 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים בקיזוז גידול מהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל.

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו | ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3 | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| הכנסות: | | | |
| הגידול נובע בעיקר מהכנסות שכירות בקומת משרדים מידטאון בסך כ-1 מיליון ש"ח ומהכנסות שכירות ממידטאון מסחר בסך כ-3 מיליון ש"ח. | 1,289 | 5,202 | השכרת נדל"ן להשקעה |
| הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.20 ו-31.3.19 : בפרויקט רמת השרון (כ-12.6 מיליון ש"ח ו-2.3 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ-8 מיליון ש"ח ו-30.2 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-9 מיליון ש"ח ו-15.4 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט סאנסט (כ-1.9 מיליון ש"ח ו-3.7 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט רום (כ-0 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח, בהתאמה) | 52,755 | 35,893 | הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין |
| הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.20 ו-31.3.19 : הכנסות ממכירה ומסירת דירות בפרויקט רוטשילד (כ-24.5 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) | -- | 24,527 | הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר |
| הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.20 ו-31.3.19 : בפרויקט אפטאון (כ-1.1 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (כ-0.9 מיליון ש"ח ו-0.9 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-1.2 מיליון ש"ח ו-1.3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט הרכבת (כ-0.2 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט לפיד (כ-0.3 מיליון ש"ח ו-0.1 מיליון ש"ח, בהתאמה) | 3,821 | 3,689 | הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין |
| | -- | 841 | הכנסות מדמי ניהול |
| | -- | 613 | הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון |
| הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.20 ו-31.3.19 : הכנסות שיווק בפרויקט דה וינצ'י (כ-2.2 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות שיווק בפרויקט וומבלי (כ-0.9 מיליון ש"ח ו-1.2 מיליון ש"ח), הכנסות בגין סיחור אופציה בהוד השרון (כ-0 מיליון ש"ח ו-4.7 מיליון ש"ח, בהתאמה) והכנסות שיווק מכירות יד שניה (כ-0.5 מיליון ש"ח ו-0.4 מיליון ש"ח, בהתאמה). | 6,630 | 3,618 | הכנסות שיווק ותיווך |
| | 30,448 | -- | עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה |
| | 94,943 | 74,383 | סה"כ הכנסות |
| הוצאות ועלויות: | | | |
| | 415 | 2,616 | עלות השכירות |
| עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.20 וביום 31.3.19 : בפרויקט אפטאון (כ-4.3 מיליון ש"ח ו-16.3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-3.2 מיליון ש"ח ו-6.3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט סאנסט (כ-1.3 מיליון ש"ח ו-2.8 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (כ-2 מיליון ש"ח ו-0.4 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רום (כ-0.1 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט הוד השרון מערב (כ-1.1 מיליון ש"ח ו-0, בהתאמה). | 26,960 | 12,627 | עלות מכירת מלאי מקרקעין |
| עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.20 וביום 31.3.19 : עלות משרדים ומסחר שנמכרו ושנמסרו בפרויקט רוטשילד (כ-26 מיליון ש"ח ו-0 בהתאמה). | 150 | 26,881 | עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר |
| | --- | 1,132 | עלות הפעלה וניהול בתי מלון |
| ירידת ערך בתקופה שהסתיימה ביום 31.03.2020 נובעת בעיקר מירידת ערך בסך של כ-3 מיליון ש"ח בגין מידטאון מסחר ומירידת ערך בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח נובעת מעלויות מס רכישה במגדל צומת ערים שהופחתו לדוח רווח והפסד | 1,133 | 5,786 | ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה |
| עיקר הקיטון נובע מקיטון הוצאות שירותים מקצועיים של כ-1 מיליון ש"ח. | 7,166 | 6,635 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| עיקר הגידול נובע מעלויות שיווק בפרויקט לונדון עקב הגידול במכירות בפרויקט. | 5,276 | 6,430 | הוצאות שיווק ומכירה |
| | 41,100 | 62,107 | סה"כ הוצאות ועלויות |
| | 53,843 | 12,276 | רווח תפעולי |
| עיקר ההכנסות ברבעון ראשון לשנת 2020 נבעו בעיקר מריבית בגין הלוואה לפינת גלילות בסך של כ-2 מיליון ש"ח. | 2,971 | 2,644 | הכנסות מימון |
| עיקר הוצאות המימון ברבעון ראשון לשנת 2020 נבעו מעלויות מימון בגין אגרות חוב של החברה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח, הוצאות בגין הלוואות בנקאיות בסך של כ-4 מיליון ש"ח, הוצאות בגין הלוואות מאחרים בסך כ-1 מיליון ש"ח ומעלויות מימון בגין התחייבות חכירה בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח. | (11,854) | (9,189) | הוצאות מימון |
| | 44,960 | 5,731 | רווח לאחר מימון |
| ההפסד מחברות מוחזקות ברבעון הראשון לשנת 2020 נובע בעיקר מהפסדי אקוויטי מהשקעה בפרויקט ברוסיה כ-15.7 מיליון ש"ח ומהפסדי אקוויטי בחברת פינת גלילות בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח. מנגד מרווחי אקוויטי בפרויקט דה וינצ'י בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח. | 3,898 | (3,509) | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות |
| | 48,858 | 2,222 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| ראה הסבר בסעיפים מס הכנסה ומיסים נדחים במאזן. | (10,970) | 3,214 | מסים על ההכנסה |
| | 37,888 | 5,436 | רווח לתקופה |
| | (1,665) | 979 | הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ |
| | --- | 2,500 | רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו |

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו | ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3 | | ממס סה"כ רווח כולל |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------|-----------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| | 36,223 | 8,915 | |

3.א. משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בעולם מגפת נגיף קורונה (Covid 19) (לעיל ולהלן: "משבר הקורונה" או "משבר נגיף הקורונה"). נגיף הקורונה התפרץ לראשונה בחודש דצמבר 2019 בעיר ווהאן, בירת מחוז חוביי שבסין. מאז התפשט הווירוס ליותר מ-80 מדינות בעולם. עד למועד פרסום הדוח, מיליוני בני אדם נדבקו בנגיף ברחבי העולם, ומניין המתים עומד על מאות אלפים¹. קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצו לפעול לבידוד אזרחים, ולקבוע תקנות וכללים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה. כחלק מההתמודדות הלאומית בנגיף הקורונה, ממשלת ישראל נקטה בצעדים חסרי תקדים בכדי לבלום את התפשטות הקורונה, אשר השתנו באופן תדיר והביאו לשיתוק כמעט מוחלט של הפעילות העסקית בישראל. בהתאם לכך, כאשר החל המשבר העולמי להתפשט, החל גל ירידות בשווקי המניות בבורסות ברחבי העולם, ובשוק המקומי, שמקורם בחששות להפסדים עתידיים לחברות וציפיות לירידת שערי מניותיהן. לצד זאת, גורם המשבר הנוכחי להפסדים בפועל לחברות ולעסקים רבים, בעיקר בענף התעופה, תיירות וכן תעשיות הנשענות על מפעלי הייצור בסין כתוצאה ממחסור בחלפים, בחלקי ייצור ובמוצרים מוגמרים. נכון למועד פרסום הדוח, ולאור ירידה בקצב התפשטות הנגיף בישראל, ממשלת ישראל החלה לנקוט בצעדים לחזרה לשגרה, לרבות חזרה הדרגתית של המשק לפעילות ופתיחת מרכזי מסחר וקניונים, מערכת החינוך, שוק העבודה וכדומה והכל תחת מגבלות של שמירת מרחק, עטיית מסכה וכדומה.

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

השפעות על תוצאות הפעילות של החברה

ברבעון הראשון לשנת 2020 לא חלה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה.

- בתחום הנדל"ן המניב- במהלך תקופת הדיווח חלה ירידה בהיקף הפעילות במשק עד לסגירה מוחלטת של מרכזי מסחר וקניונים. שוכרים מסוימים טענו לקושי בתשלום דמי השכירות במלואן, והחברה טיפלה בכל מקרה לגופו של עניין, כאשר בנוסף בפרויקט מידטאון מסחר היו גם עיכובים בשיפורים במושכר הנעשים על ידי שוכרים לצורך פתיחת עסקים חדשים, בהתאם לכך להערכת החברה עלול להיות עיכוב בפתיחות עסקים חדשים בפרויקט מידטאון לפרק זמן שמוערך על ידי החברה עד 3 חודשים. להערכת החברה העיכוב אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על הכנסות החברה. נכון למועד פרסום דוח זה עבודות השיפורים במושכרים חזרו לשגרה.
- בנוסף, ביחס לפרויקט מידטאון מסחר, יצוין כי בעקבות משבר הקורונה נדחתה פתיחת ציר מנחם בגין בתל אביב בכ-3 חודשים, דבר אשר משפיע על התנועה לפרויקט מידטאון.
- נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה.
- החברה רשמה ירידת ערך בסך כולל של כ-3 מיליון ש"ח בגין מידטאון מסחר.
- מלבד זאת, ליום 31 במרץ 2020, לאחר קבלת אישורים ממעריכי השווי של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן במגזר הנדל"ן המניב.
- בתחום הנדל"ן למגורים- לא נראתה השפעה מהותית על מחירי הדירות, תקציבי בניה ושיעור הרווח הגולמי. כמו כן, לא הייתה עליה בהיקף ביטולי חוזים בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. יחד עם זאת בחודש אפריל ומאי הייתה ירידה בביקוש לדירות, בשלב זה קשה להעיד לגבי העתיד. יצוין שמתאריך המאזן ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה, חל גידול יחסי בהיקף המכירות והעסקאות וניכרת תחילת התאוששות ועליה בביקושים.
- בתחום המלונאות- התפשטות נגיף הקורונה השפיעה באופן נרחב על ענף המלונאות בעולם בכלל, ובישראל בפרט. בהתאם לאסטרטגיית החברה, בתאריך 15 במרץ 2020 בית המלון סוללי אילת נסגר ועובדיו הוצאו לחל"ת. נכון למועד פרסום הדוח, המלון חידש את פעילותו והחברה מעריכה כי התפוסה תעלה באופן הדרגתי עד סוף השנה.
- בנוסף, נחתם הסכם דמי ניהול חדש עם משרד הביטחון בנוגע למלון הרלינגטון, אשר הוכרז כמלון קורונה.

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

במלונות מידטאון PLAY תל אביב וגלי כנרת, אשר נמצאים בשיפוץ, העבודות נמשכו כרגיל ולא נפגעו בעקבות התפשטות הנגיף.

על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ב-20%.

- בעקבות התפרצות נגיף הקורונה וירידת מחיר הנפט בעולם, נחלש שער החליפין של הרובל דולר בכ-20.4%. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בסך של כ-15 מיליון ש"ח. יצויין שמתאריך המאזן ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה, התחזק שער החליפין של הרובל דולר בכ-8%.
- במהלך חודש אפריל, על אף שבחלקים רבים של רוסיה הוטל סגר, הרוכש בפרויקט רוסיה (כהגדרתו בדוח התקופתי לשנת 2019) מכר כ-90 יחידות דיור באמצעים דיגיטליים.

אסטרטגיית החברה

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

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

- ענף הבנייה הוגדר כחיוני במהלך משבר הקורונה, ולפיכך לא צפוי שינוי מהותי בצפי של החברה בנוגע למועדי השלמה של פרויקטים (דה וינצ'י, רום ואחד העם).

- במהלך תקופת הדיווח, לאור הנחיות הממשלה לצמצום כוח אדם, מרבית עובדי החברה עבדו מהבית. יצוין כי עצם העבודה מהבית לא היה בה כדי לפגוע בפעילותה השוטפת של החברה.

- על מנת להיערך למצב אפשרי של קיטון בהכנסות, הופחת שכרם של עובדי החברה (לרבות נושאי משרה) החל מאמצע חודש מרץ 2020, בוצעה הפחתה בשיעור של כ-25% לעובדים אשר שכרם הינו גבוה מ-15 אלפי ש"ח.

כמו כן, ראה דיווח מיידי מיום 10 במאי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-041503), בנוגע למדיניות התגמול המוצעת למנכ"ל ודירקטור ויו"ר הדירקטוריון של החברה, אשר כוללת הפחתה בשיעור של כ-25% מעבר לשכר של 15 אלפי ש"ח החל מחודש מרץ 2020 ועד לחודש אוקטובר 2020.

- במהלך חודש אפריל 2020 החברה הגיעה לסיכום עקרוני עם בנק ישראלי על קבלת ליווי בנקאי להקמת פרויקט אחד העם בתל אביב, בהיקף של כ-280 מיליון ש"ח, כולל מסגרת ערבויות על פי חוק מכר. המסגרת קיבלה אישור סופי במוסדות הבנק. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם, והצדדים מנהלים משא ומתן לגבי נוסח הסכם הליווי. להערכת החברה, הצדדים יתקשרו בהסכם ליווי להקמת הפרויקט בשבועות הקרובים.

- פירעון הלוואה שהחברה נטלה בפרויקט לפיד בסך של כ-105 מיליון ש"ח הוארך בשלושה חודשים נוספים (עד ליוני 2020), כאשר מתקיים משא ומתן עם הבנק להארכת ההלוואה בשנתיים נוספות אך נכון למועד דוח זה, טרם נחתם הסכם הארכה כאמור.

- ביום 19 במאי 2020 נחתם הסכם לתיקון הסכם רכישת מניות מנרב פרויקטים. עיקרי השינויים הינם הפחתת התמורה (בכ-30 מיליון ש"ח) לסך של כ-563 מיליון ש"ח, העמדת הלוואת מוכר בסך של 70 מיליון ש"ח והסכמה כי המקרקעין באשדוד והמקרקעין בגבעה בצרפתית בירושלים לא יוצעו למכרז מכח ההסכם ויישארו בבעלות החברה הנרכשת.

- נכון למועד פרסום דוח זה, חלה עלייה בתשואות לפידיון בהם נסחרות אגרות חוב סדרה ה' וסדרה ו' של החברה.

- נכון למועד הסמוך לפרסום דוח זה, לחברה יש יתרת מזומנים בסך של כ-269 מיליון ש"ח.

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

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

לאור משבר הקורונה, החברה פנתה למעריכי שווי על מנת שיבחנו את השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה (לרבות המהותיים והמהותיים מאוד). ביחס לפרויקט מידטאון (נדל"ן מניב מהותי מאוד כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה), מעריך השווי בחן את השווי ההוגן של פרויקט מידטאון. להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

| שם הפרויקט | תיאור | חלק החברה בשרשור סופי | שווי הנכס | שווי הנכס | הסבר לשינוי בשווי הנכס |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|------------------------|
| | | | ליום 31.12.19 | ליום 31.03.20 | |
| | | | באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | |
| פרויקט מידטאון מסחר וחנוין | שטחי המסחר בפרויקט מידטאון בהיקף של כ-16 אלפי מ"ר וחנוין הכולל 629 חניות | 81% | 392,161 | 389,176 | (2,985) |
| <p>השינוי בשווי הנכס נובע בעיקרו מחידוש הסכם השכירות מול מפעיל החנוין ומדחייה מינורית באיכלוס וקבלת זרם הכנסות משוכרים חדשים/ שטחים פנויים לשיווק. יובהר כי שיעורי החנוין ויתר ההנחות אשר נכללו בהערכת השווי האמור נותרו ללא שינוי בהתייחס להערכת השווי מיום 31/12/19 אשר צורפה לדוח התקופתי לשנת 2019 ואשר ניתן לגביה גילוי בסעיף 10.12.1.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי הקודמת שעל בסיסה הסתמך מעריך השווי ראה סעיף 10.12.1.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019 המובא בדוח זה בדרך של הפניה</p> | | | | | |

הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה והשפעות הצעדים שנקטה החברה אשר יאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת בין היתר בעקבות התפשטות נוספת של נגיף הקורונה בישראל (גל שני) אשר יוביל להחלטות ממשלה נוספות לרבות הגבלות חדשות על המשק.

לאור האמור, יודגש כי כלל המידע הצופה פני עתיד (להלן: "מצפ"ע") המובא במסגרת דוח זה (לרבות המידע אודות משך הפרויקטים הצפוי, עלותם, ההכנסות (לרבות הכנסות מדמי ניהול) הרווחיות הצפויה מהם, בכלל תחומי פעילותה השונים של החברה) הינו כפוף, בנוסף להסתייגויות המפורטות בכל פסקאות המצפ"ע שפורטו בדוח זה לעיל ולהלן, להשפעות מגפת הקורונה על תחומי פעילותה השונים של החברה. המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה (וזאת עקב העובדה שמשרדי הממשלה והעיריות השונים עובדים במתכונת חירום); להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי הגלם וכוח האדם – בד"כ עובדים מהשטחים - הנדרשים לבניית הפרויקטים השונים); להתארכות הליכי המכירה (עקב פגיעה בביקושים) וירידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה הריאלית והן בשל הירידות בשווקים); לאפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה (לחברה תשקיף מדף בתוקף); לפגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול החברה (לבדה או יחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) עקב עליית ברמת הסיכון במשק; לפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה; לעלייה בשער הרובל (לחברה פרויקט ברוסיה המושפע משער הרובל); השפעה על תחום המלונאות של החברה (אשר נמצא בתחילת דרכו) ועוד.

5.א. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2020 הסתכמה לסך של כ-236 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-122.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 – עלייה של כ-113.6 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות השוטפת הסתכם לסך של כ-14 מיליון ש"ח:

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מעליה במלאי מקרקעין בסך של כ-38 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט רוטשילד), עלייה בשיערוך הלוואות מאחרים בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח, עליה בספקים בסך של כ-3 מיליון ש"ח, ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח, ומאידך עלייה בחייבים בגין מכירת מקרקעין בסך של כ-12 מיליון ש"ח, עלייה בנכסי מיסים נדחים נטו בסך של כ-7.4 מיליון ש"ח, עלייה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח, ירידה בזכאים בסך של כ-14 מיליון ש"ח, רווח נקי של כ-5 מיליון ש"ח, עליה במקדמות בגין מכירת מלאי בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח, פחת רכוש קבוע בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח, שערך הלוואות מבנקים בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח ושערך אגרות חוב בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו מפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-10.7 מיליון ש"ח:

התזרים מפעילות השקעה נבע בעיקר מהחזר הלוואות מחברות מוחזקות כ-29.5 מיליון ש"ח (בעיקר מפרויקט דה וינצ'י), מהחזר מע"מ בגין רכישת נדל"ן להשקעה; ומנגד, שימש לרכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-18.6 מיליון

ש"ח (חלקים נוספים במגדל צומת ערים והשקעות בפרויקט סי טאוור), לרכישת רכוש קבוע ונכסים אחרים בסך של כ-8 מיליון ש"ח ולמתן הלוואה לשוכרים בסך כ-1 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-88.6 מיליון ש"ח:

התזרים נבע בעיקר מהנפקת מניות של החברה בסך של כ-190 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"א בסך של כ-11 מיליון ש"ח. ובקיצו פרעון אג"ח בסך כ-50 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-40 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח, פירעון הלוואה משותפים באחד העם ובדה וינצ'י בסך של כ-9 מיליון ש"ח, חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח ומרכישת מניות מבעלי זכויות שליטה בחברה מאוחדת בסך 2.6 מיליון ש"ח.

6.א. **מקורות מימון**

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואה בפרויקט הרכבת, מידטאון ופרויקט סי טאוור, ראה להלן.
4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-678 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-838 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-7 מיליון ש"ח.

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

| הלוואה | התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה) | סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח) | יתרת קרן ליום 31.03.2020 (אלפי ש"ח) | התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2020 |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | בנק מקומי | 685,000 (לפי 100%) | 552,931 (לפי 100%) | לא יחול שינוי שליטה בשותפים; לעניין זה לא יחול שינוי שליטה בחברת הצלחת השרון בע"מ (חברת בת 100% של החברה המחזיקה בלווה) | ל.ר |
| 2. | בנק מקומי | מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה | 553,990 | <p>(א) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת מ-20%.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.03.20 עומד על כ-867.5 מיליון ש"ח – תקין</p> <p>(ד) לא חל שינוי כאמור</p> | <p>(א) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת מ-20%.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.03.20 עומד על כ-867.5 מיליון ש"ח – תקין</p> <p>(ד) לא חל שינוי כאמור</p> |
| | | | | לא יחול שינוי שליטה בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסוף סוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות | |

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

| אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2020 | התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינוי שליטה | יתרת קרן ליום 31.03.2020 (אלפי ש"ח) | סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח) | התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה) | הלוואה | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|----|
| | נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 35%. | | | | | |
| (א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 31.03.20 הוא כ-27.2% תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.03.20 הוא כ-70% תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.03.20 עומד על כ-867.5 מיליון ש"ח – תקין | (א) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20%. (ב) שיעור ההון העצמי מסך המאזן בדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ-30%. (ג) ההון העצמי בדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ-170 מיליון ש"ח. | 165,095 | 186,000 אלפי ש"ח (לפי 100%) | חברות בנות המוחזקות בשיעור של 95% | בנק מקומי | 3. |
| (א) ראה סעיף 2 לעיל. (ב) התחייבות להכנסה תפעולית נטו ליום 31.3.20 הייתה מעל 22 מיליון ש"ח - תקין. (ג) יחס ה-LTV ליום 31.3.20 עומד על כ-58% - תקין | (א) התנאים המפורטים בס"ק 2 בטבלה זו לעיל. (ב) התחייבות התפעולית נטו (NOI) מהסכמי מאושרים - החל מיום 1.10.2019 ועד ליום 28.2.2021 מיליון ש"ח; (ג) התחייבות לעמידה ביחס LTV (Loan To value) - בכל התקופה שהחל מיום 8.3.2020 ועד לפירעון מלוא האשראי הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על 70% משווי הנכס, כפי שישתקף בדוחות שמאי שיומצאו לבנק כאמור (לא כולל מע"מ) | 270,000 | 270 מיליון ש"ח (לפי 100%) | חברה מוחזקת בשיעור של 81% המחזיקה בפרויקט מידטאון | בנק מקומי | 4. |

7.א. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)14 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970
בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") בדבר גילוי תזרים המזומנים החוזי 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 חוזי") 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 חוזי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החוזי מבוסס על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9'ג לתקנות הדוחות.

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

| מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.03.2020 (במיליון ש"ח) | דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.03.2020 (במיליון ש"ח) | הון חוזר | הון חוזר |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| 264 | 420.8 | הון חוזר לתקופה של 12 חודשים | הון חוזר |
| 214 | 305.8 | | |
| (43) | 14.4 | תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת | |

³ "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.

נכון ליום 31 במרץ 2020, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובמידע כספי נפרד (סולו) של החברה ולפיכך מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הנפרדים של החברה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה, לאור ההון החוזר החיובי (הון בדוחות הנפרדים והון בדוחות המאוחדים) ולאור סקירה של הנהלת החברה של הפרויקטים של החברה והרווחים הצפויים לחברה (לרבות מדמי ניהול) מהפרויקטים השונים.

בנוסף קבע דירקטוריון החברה כי לחברה זמינות ונגישות למקורות אשראי ומימון ובכלל זה הלוואות מבנקים, גיוס אפשרי נוסף של אגרות חוב (בין בדרך של הנפקה חדשה ו/או בין בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') ו- (סדרה ו')) והלוואות מאחרים. בנוסף לחברה יכולת מימוש נכסי נדל"ן בעת הצורך.

יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבתוך הדירקטוריון בפרויקטים השונים והתמורות הצפויות לנבוע מכך, להערכת דירקטוריון החברה (כשאינן כל ודאות לכך) לא אמורה להיות בעיית נזילות כאמור. האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת המצפ"ע הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב משבר הקורונה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

ב. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020.

2. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020.

ג. גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

ג.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.3.2020:

| אגרות חוב (סדרה ו') | אגרות חוב (סדרה ה') | מועד הנפקה |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| יוני 2019 | פברואר ויוני 2017 | שווי נקוב במועד ההנפקה |
| 196,587,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019) | 163,354,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (פברואר 2017) 36,645,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההרחבה (יוני 2017) | שווי נקוב ליום 31.3.2020 |
| 196,587,000 ₪ | 129,999,350 ₪ | --- |
| 3,088,301 ₪ | --- | סכום הריבית שנצברה |
| 197,364,050 ₪ | 129,278,062 ₪ | יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.3.2020 |
| 184,693,487 ₪ | 122,836,386 ₪ | שווי בבורסה ליום 31.3.2020 |
| ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7% | ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6% | סוג ושיעור הריבית |
| אין | אין | התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.3.2020 |
| 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. | קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במרץ של כל אחד מהשנים 2019-2023, כדלקמן: ביום 31.12.2019 ישולם 10% מסכום הקרן בכל אחד מהשנים 2020-2022 ישולם 25% מסכום הקרן הכולל. ביום 31.3.2023 ישולם 15% מסכום הקרן הכולל. | מועדי תשלום הקרן |
| ריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בספטמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025. | ריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במרץ ו-30 לספטמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בספטמבר 2017 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במרץ 2023. | 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 נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389220; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il. | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389220; פקס: 03-6389222. איש הקשר: רו"ח יוסי רזניק, דוא"ל: trust@rpn.co.il. | פרטים בדבר הנאמן |

ג.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 31 במרץ 2020 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') ראה להלן:

| אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח | אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.3.2020 | | התחייבויות פיננסיות | יתרת קרן ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח) | סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח) | התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה) | סדרה |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | ללא IFRS 15 | בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה | | | | | |
| <p>ליום 31.3.20 סך ההון העצמי של החברה בהנחה שתקן IFRS 15 טרם הוחל זהה להון העצמי לאחר אימוץ תקן IFRS 15</p> | <p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 867.5 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 1,246 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 1,246 מיליון ש"ח.</p> <p>לפיכך הינו כ- 70% (לא יורד משיעור של 30%).</p> | <p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 867.5 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 1,246 מיליון ש"ח.</p> <p>לפיכך הינו כ- 70% (לא יורד משיעור של 30%).</p> | <p>• יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 30%.</p> <p>• ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח.</p> <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ה'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p> <p>החברה התחייבה כי החל מהמועד בו הדוחות הכספיים ייערכו לפי תקן דיווח IFRS-15, החברה תכלול גילוי נוסף בדבר עמידתה באמות המידה על בסיס הנתונים הכספיים תחת ההנחה שהתקן טרם הוחל.</p> | 179,999 | 199,900 | החברה (פברואר ויוני 2017) | אגרות חוב (סדרה ה') |

| אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח | אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.3.2020 | | התחייבויות פיננסיות | יתרת קרן ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח) | סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח) | התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה) | סדרה |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| | ללא IFRS 15 | בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה | | | | | |
| ל.ר | ל.ר | <p>ההון העצמי ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 867.5 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 1,246 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 70% (לא יורד משיעור של 30%).</p> | <p>• יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%.</p> <p>• ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח.</p> <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p> | 196,587 | 196,587 | החברה (יוני 2019) | אגרות חוב (סדרה ו') |

תאריך החתימה על הדוח:

27 במאי 2020

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2019 (להלן: "דוח ברנע 2019"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

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

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

| פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--|
| שנת 2018 | שנת 2019 | שנת 2020 | |
| | | רבעון 1 | |
| נתונים כספיים באלפי ש"ח | | | |
| חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: | | | |
| 44 | 17 | 3 | |
| 112 | 61 | 25 | |
| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות): | | | |
| 584 | 590 | 610 | |
| 590 | 590 | 611.6 | |
| חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: | | | |
| 577 | 594 | 597 | |
| 112 | 173 | 198 | |
| שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%): | | | |
| 1,088,448 | 1,089,713 | 1,089,827 | |
| 374,698 | 420,454 | 436,758 | |
| 72% | 74% | 75% | |
| 10% | 15% | 18% | |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *: | | | |
| 223 | 206 | 203 | |
| 1,008 | 947 | 922 | |
| 121,983 | 114,502 | 111,882 | |

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

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

| פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| שנת 2018 | שנת 2019 | שנת 2020 | |
| | | רבעון 1 | |
| נתונים כספיים באלפי ש"ח | | | |
| | | | לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) ³ |
| *** | *** | *** | *** |
| מגורים: 0 משרדים: 1 | מגורים: 2 משרדים: 24 | מגורים: -- משרדים: -- | מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח |
| מגורים: -- משרדים: 590 | מגורים: 690 משרדים: 710.8 | מגורים: -- משרדים: -- | מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ) |

2. פרויקט ביזנס וילאג', נתניה

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

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

* עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2019.

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

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

| פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60% | | | |
|---------------------------------------------------------------|------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שנת 2018* | שנת 2019 | שנת 2020 | |
| | | רבעון 1 | |
| נתונים כספיים באלפי ש"ח | | | |
| חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: | | | |
| - | 84 | 6 | היחידות הנמכרות ⁴ |
| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות): | | | |
| - | 878 | 800 | מחיר ממוצע באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) |
| חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: | | | |
| - | 84 | 90 | היחידות הנמכרות |
| שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%): | | | |
| - | 74,330 | 79,130 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר |
| - | 20% | 21% | שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות הנמכרות (%) |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: | | | |
| - | 348 | 342 | יחידות שטרם נמכרו הנמכרות (#) |
| - | (*)115,150 | 113,918 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)** |
| *** | *** | *** | *** |
| ל.ר. | 5 | 1 | מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח |
| ל.ר. | 960 | 970 | מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ) |

(*) סווג מחדש

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

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

* עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2019.

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

3. פרויקט אחד העם בתל אביב

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

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

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

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

| שנת 2018 | שנת 2019 | שנת 2020 | | פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95% |
|----------|----------|----------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | רבעון 1 | | |
| 6 | 5 | -- | | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 363 | 306 | -- | | יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר) |
| 59 | 58 | -- | | יחידות דיור |
| 33 | 38 | 38 | | יחידות דיור (#) |
| 1,879 | 2,184 | 2,184 | | יחידות דיור (מ"ר) |
| 60 | 60 | 60 | | יחידות דיור |
| 277,800 | 277,800 | 277,800 | | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) - כולל שטחי מסחר |
| 112,934 | 130,823 | 130,823 | | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) |
| 48% | 55% | 55% | | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 36 | 31 | 31 | | יחידות דיור (#) |
| 3,229 | 2,924 | 2,924 | | יחידות דיור (מ"ר) |
| 309 | 309 | 309 | | שטחי מסחר (מ"ר) |
| 49,024 | 43,619 | 44,160 | | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| 2 | --- | 1 | | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר יש לפרט לפי שימושים] |
| 49 | --- | 66 | | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים] |

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

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט :

| שנת 2018 | שנת 2019 | שנת 2020 | | קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5% |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | רבעון 1 | | |
| נתונים כספיים במטבע הפעילות | | | | |
| עלויות שהושקעו (אלפי רובל) | | | | |
| 2,578,535 | 2,547,324 | 2,578,535 | | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 914,712 | 381,651 | 914,712 | | סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר |
| | | | | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| 5,066,753 | 5,841,446 | 5,066,753 | | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו בדוחות חברת הבת מורגל, לעניין דרך היוון עלויות מימון בדוחותיה המאוחדים של החברה ראה באור 2 בדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018) |
| 8,560,000 | 8,770,421 | 8,770,421 | | סה"כ עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה) |
| 461,819 | 489,625 | 402,233 | | סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה באלפי ש"ח) |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה⁵ | | | | |
| 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 [הנדס/כספי] (לא כולל קרקע) (%) |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | | מועד השלמה צפוי |

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

ישראל קנדה

חלק ב'

דוחות כספיים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2020**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

| | |
|-------|-----------------------------------------------|
| 2 | דוח סקירה של רואי החשבון |
| | דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים): |
| 3-4 | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי |
| 5-6 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל |
| 7-9 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון |
| 10-12 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 13-32 | 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 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השוויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2020. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-47,191 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה להפסד של כ-16,706 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במאי, 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע

רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גבי ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500

פקס: 08-6909600

info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

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

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 122,441 | 78,494 | 236,142 | נכסים שוטפים |
| - | 177 | - | מזומנים ושווי מזומנים |
| 1,055 | 915 | 869 | מזומן מוגבל בשימוש |
| 81,036 | 78,102 | 83,787 | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 120,967 | 85,731 | 113,954 | חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין |
| 1,062,066 | 990,785 | 1,031,313 | חייבים ויתרות חובה |
| 3,561 | - | 6,356 | מלאי מקרקעין |
| | | | מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין |
| <u>1,391,126</u> | <u>1,234,204</u> | <u>1,472,421</u> | סה"כ נכסים שוטפים |
| 431,208 | 367,596 | 386,313 | נכסים לא שוטפים |
| 1,078,322 | 945,901 | 1,091,185 | השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו |
| 5,795 | 2,135 | 5,797 | נדל"ן להשקעה |
| 86,725 | 17,222 | 95,468 | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה |
| - | - | 103,141 | רכוש קבוע |
| 3,871 | 2,567 | 13,295 | נכסי זכות שימוש |
| 6,192 | 6,715 | 7,314 | חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין |
| 7,416 | 3,033 | 8,750 | חייבים ויתרות חובה |
| 1,093 | 968 | 1,093 | נכסי מסים נדחים |
| | | | נכסים אחרים |
| <u>1,620,622</u> | <u>1,346,137</u> | <u>1,712,356</u> | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| <u>3,011,748</u> | <u>2,580,341</u> | <u>3,184,777</u> | סה"כ נכסים |

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | | |
|---------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | |
| 463,108 | 476,877 | 426,863 | התחייבויות שוטפות |
| 49,556 | 49,455 | 49,614 | אשראי מתאגידים בנקאיים |
| 156,506 | 17,539 | 162,966 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| - | - | 2,023 | חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים |
| 5,745 | 11,199 | 8,758 | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה |
| 55,583 | 53,618 | 37,225 | ספקים |
| 19,879 | 41,472 | 23,928 | זכאים ויתרות זכות |
| 318,050 | 303,262 | 320,658 | מס הכנסה |
| 28,567 | 39,166 | 19,528 | מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין |
| | | | הלוואות מאחרים |
| <u>1,096,994</u> | <u>992,588</u> | <u>1,051,563</u> | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות לא שוטפות |
| 450,700 | 456,506 | 445,923 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| 99,419 | 62,766 | 82,267 | הלוואות מאחרים |
| 323,700 | 129,278 | 273,940 | אגרות חוב |
| - | - | 103,418 | התחייבות בגין חכירה |
| 781 | 781 | 781 | התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה |
| 169 | 169 | 169 | התחייבויות לא שוטפות אחרות |
| 47,514 | 25,172 | 40,895 | מסים נדחים |
| <u>922,283</u> | <u>674,672</u> | <u>947,393</u> | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| | | | הון המיוחס לבעלי מניות של החברה |
| (*)2,419 | (*)2,411 | 2,665 | הון מניות |
| (*)314,850 | (*)313,727 | 504,752 | פרמיה על מניות |
| 659 | 659 | 659 | תקבולים על חשבון כתבי אופציה |
| 30,491 | 30,491 | 30,491 | קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו |
| 402,559 | 321,749 | 405,305 | עודפים |
| (73,575) | (73,873) | (74,303) | קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ |
| 77 | 11,493 | (2,061) | קרנות הון אחרות |
| <u>677,480</u> | <u>606,657</u> | <u>867,508</u> | |
| <u>314,991</u> | <u>306,424</u> | <u>318,313</u> | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>992,471</u> | <u>913,081</u> | <u>1,185,821</u> | סה"כ הון |
| <u>3,011,748</u> | <u>2,580,341</u> | <u>3,184,777</u> | |

(*) מוין מחדש

27 במאי, 2020

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים

ברק רוזן
סמנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 15,156 | 1,289 | 5,202 | הכנסות: |
| 178,431 | 52,755 | 35,893 | השכרת נדל"ן להשקעה |
| 12,408 | - | 24,527 | הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין |
| 13,856 | 3,821 | 3,689 | הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר |
| 1,628 | - | 841 | הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין |
| 1,635 | - | 613 | הכנסות מדמי ניהול |
| 16,273 | 6,630 | 3,618 | הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון |
| 98,921 | 30,448 | - | הכנסות שיווק ותיווך |
| 382 | - | - | עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה |
| <u>338,690</u> | <u>94,943</u> | <u>74,383</u> | הכנסות אחרות |
| | | | סה"כ הכנסות |
| 8,545 | 415 | 2,616 | הוצאות ועלויות: |
| 74,062 | 26,960 | 12,627 | עלות השכירות |
| 12,485 | 150 | 26,881 | עלות מכירת מלאי מקרקעין |
| 1,743 | - | 1,132 | עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר |
| 17,308 | 1,133 | 5,786 | עלות הפעלה וניהול בתי מלון |
| 32,604 | 7,166 | 6,635 | ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה |
| 27,579 | 5,276 | 6,430 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| <u>174,326</u> | <u>41,100</u> | <u>62,107</u> | הוצאות שיווק ומכירה |
| | | | סה"כ הוצאות ועלויות |
| 164,364 | 53,843 | 12,276 | רווח תפעולי |
| 13,197 | 2,971 | 2,644 | הכנסות מימון |
| (35,413) | (11,854) | (9,189) | הוצאות מימון |
| 142,148 | 44,960 | 5,731 | רווח לאחר מימון |
| 63,399 | 3,898 | (3,509) | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות |
| 205,547 | 48,858 | 2,222 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (44,801) | (10,970) | 3,214 | מסים על ההכנסה |
| 160,746 | 37,888 | 5,436 | רווח לתקופה |
| (1,032) | (1,665) | 979 | רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: |
| | | | הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ |
| (9,535) | - | 2,500 | רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: |
| | | | רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן |
| | | | דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס |
| <u>150,179</u> | <u>36,223</u> | <u>8,915</u> | סה"כ רווח כולל |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| | 2019 | 2020 |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |

| | | |
|----------------|---------------|--------------|
| 114,986 | 24,176 | 2,746 |
| 45,760 | 13,712 | 2,690 |
| <u>160,746</u> | <u>37,888</u> | <u>5,436</u> |

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

| | | |
|----------------|---------------|--------------|
| 109,450 | 23,011 | 2,216 |
| 40,729 | 13,212 | 6,699 |
| <u>150,179</u> | <u>36,223</u> | <u>8,915</u> |

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

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

| | | |
|--------|-------|--------|
| 0.4754 | 0.100 | 0.0103 |
|--------|-------|--------|

רווח נקי בסיסי:
רווח נקי בסיסי למניה

| | | |
|--------|-------|--------|
| 0.4724 | 0.099 | 0.0102 |
|--------|-------|--------|

רווח נקי מדולל:
רווח נקי מדולל למניה

| | | |
|---------|---------|---------|
| 241,868 | 241,018 | 266,474 |
|---------|---------|---------|

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה

| | | |
|---------|---------|---------|
| 243,393 | 242,794 | 268,154 |
|---------|---------|---------|

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

| הון מניות | פרמיה על מניות | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו | קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ | קרנות הון אחרות | יזמת רווח | סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון אלפי ש"ח |
|-----------|----------------|------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------|----------------------------------|--------------------------|-------------------|
| 2,419 (*) | 314,850 (*) | 659 | 30,491 | 77 | (73,575) | 402,559 | 677,480 | 314,991 | 992,471 |
| - | - | - | - | - | - | 2,746 | 2,746 | 2,690 | 5,436 |
| - | - | - | - | - | (728) | - | (728) | 1,707 | 979 |
| - | - | - | - | 198 | - | - | 198 | 2,302 | 2,500 |
| - | - | - | - | 198 | (728) | 2,746 | 2,216 | 6,699 | 8,915 |
| 246 | 189,902 | - | - | - | - | - | 190,148 | - | 190,148 |
| - | - | - | - | (2,336) | - | - | (2,336) | (308) | (2,644) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | (3,069) | (3,069) |
| 2,665 | 504,752 | 659 | 30,491 | (2,061) | (74,303) | 405,305 | 867,508 | 318,313 | 1,185,821 |

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

רווח לתקופה
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
רווח 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

הנפקת מניות

רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרץ, 2020

(*) מוין מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

| ס"ה"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 | |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| 831,590 | 222,944 | 608,646 | 322,573 | (72,708) | 11,493 | 30,491 | 659 | (*) 313,727 | (*) 2,411 | יתרה ליום 1 בינואר, 2019 |
| 37,888 (1,665) | 13,712 (500) | 24,176 (1,165) | 24,176 - | - (1,165) | - - | - - | - - | - - | - - | רווח לתקופה רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ |
| 36,223 | 13,212 | 23,011 | 24,176 | (1,165) | - | - | - | - | - | ס"ה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה |
| (25,000) | - | (25,000) | (25,000) | - | - | - | - | - | - | דיבידנד שהוכרז |
| 17,570 | 17,570 | - | - | - | - | - | - | - | - | רכישת נכסים וחברות מאוחדות - ראה ביאור 6ב' |
| 65,489 | 65,489 | - | - | - | - | - | - | - | - | השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (12,791) | (12,791) | - | - | - | - | - | - | - | - | חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>913,081</u> | <u>306,424</u> | <u>606,657</u> | <u>321,749</u> | <u>(73,873)</u> | <u>11,493</u> | <u>30,491</u> | <u>659</u> | <u>(*) 313,727</u> | <u>(*) 2,411</u> | יתרה ליום 31 במרץ, 2019 |

(*) מוין מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

| 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 | |
|----------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 831,590 | 222,944 | 608,646 | 322,573 | (72,708) | 11,493 | 30,491 | 659 | (*) 313,727 | (*) 2,411 | יתרה ליום 1 בינואר, 2019 |
| 160,746 (1,032) | 45,760 (165) | 114,986 (867) | 114,986 - | - (867) | - - | - - | - - | - - | - - | רווח (הפסד) לשנה רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס |
| (9,535) 150,179 | (4,866) 40,729 | (4,669) 109,450 | - 114,986 | - (867) | (4,669) (4,669) | - - | - - | - - | - - | סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה |
| 691 | - | 691 | - | - | (440) | - | - | (*) 1,123 | (*) 8 | מימוש אופציות |
| (35,000) | - | (35,000) | (35,000) | - | - | - | - | - | - | דיבידנד שחולק |
| 17,570 | 17,570 | - | - | - | - | - | - | - | - | רכישת נכסים וחברות מאוחדות (ראה ביאור 15ג') |
| (23,388) | (17,081) | (6,307) | - | - | (6,307) | - | - | - | - | רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת (ראה ביאור 15ג') |
| 89,661 | 89,661 | - | - | - | - | - | - | - | - | השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (38,832) | (38,832) | - | - | - | - | - | - | - | - | חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 992,471 | 314,991 | 677,480 | 402,559 | (73,575) | 77 | 30,491 | 659 | (*) 314,850 | (*) 2,419 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 |

(*) מוין מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| | 2019 | 2020 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

| | | |
|-----------|-----------|--------|
| (183,907) | (122,197) | 14,390 |
|-----------|-----------|--------|

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

| | | |
|-----------|----------|----------|
| (17,563) | (1,000) | (1,779) |
| 106,722 | 84,293 | 29,500 |
| (170,798) | (20,779) | (18,581) |
| (33,352) | (33,352) | - |
| (4,672) | (5,000) | (1,125) |
| 3,647 | 15,135 | 10,848 |
| (4,277) | (49) | (8,187) |
| (572) | (447) | - |
| (5,795) | - | (2) |
| (175) | - | - |
| 85 | (92) | - |

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

| | | |
|-----------|--------|--------|
| (126,750) | 38,709 | 10,674 |
|-----------|--------|--------|

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

| | | |
|----------|----------|----------|
| 65,338 | 79,750 | (40,319) |
| (19,999) | (19,999) | (49,999) |
| 193,847 | - | - |
| 691 | - | 190,148 |
| (7,029) | (2,714) | (295) |
| (25,437) | (6,708) | (2,774) |
| 1,401 | 671 | - |
| (35,000) | - | - |
| (71,105) | (62,105) | (9,000) |
| - | - | (2,644) |
| 89,661 | 65,489 | - |
| 164,179 | 10,809 | 11,229 |
| (24,865) | (4,421) | (7,684) |

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

| | | |
|---------|--------|--------|
| 331,682 | 60,772 | 88,662 |
|---------|--------|--------|

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

| | | |
|------|-------|------|
| (15) | (221) | (25) |
|------|-------|------|

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

| | | |
|--------|----------|---------|
| 21,010 | (22,937) | 113,701 |
|--------|----------|---------|

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

| | | |
|---------|---------|---------|
| 101,431 | 101,431 | 122,441 |
|---------|---------|---------|

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

| | | |
|---------|--------|---------|
| 122,441 | 78,494 | 236,142 |
|---------|--------|---------|

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

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

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 160,746 | 37,888 | 5,436 | רווח נקי |
| | | | התאמות לסעיפי רווח והפסד: |
| (75,758) | (7,055) | 122 | הפסדי (רווחי) חברות מוחזקות |
| 9,000 | 9,000 | - | דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה |
| (81,613) | (29,316) | 5,786 | ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| (33) | (68) | 186 | רווח מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 815 | 139 | 297 | שערוך אגרות חוב |
| 371 | (508) | 2,212 | שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים |
| 1,222 | 296 | 481 | פחת והפחתות רכוש קבוע |
| 2,594 | 1,192 | 3,297 | שערוך הלוואה מאחרים |
| | | 1,314 | שערוך התחייבות בגין חכירה |
| 17,910 | (48) | (7,953) | מסים נדחים, נטו |
| <u>(125,492)</u> | <u>(26,368)</u> | <u>5,742</u> | |
| | | | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: |
| 17,577 | 2,789 | 2,608 | עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין |
| (2,701) | 7,985 | (3,831) | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה |
| (30,854) | (26,616) | (12,175) | עליה בחייבים בגין מכירת מקרקעין |
| (2,702) | 2,753 | 3,013 | עליה (ירידה) בספקים |
| 1,455 | (3,916) | (14,361) | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה |
| 83,585 | 36,810 | 38,276 | ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) |
| <u>66,360</u> | <u>19,805</u> | <u>13,530</u> | |
| 101,614 | 31,325 | 24,708 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) |
| <u>(285,521)</u> | <u>(153,522)</u> | <u>(10,318)</u> | רכישות והשקעות בקרקעות |
| <u>(183,907)</u> | <u>(122,197)</u> | <u>14,390</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת |

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

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

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| | 2019 | 2020 |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 46,551 | 17,893 | 12,410 |
| 33,341 | 2,501 | 6,408 |
| 612 | 157 | 331 |

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
ריבית

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

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

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

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| | 2019 | 2020 |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| - | - | 104,178 |
| - | 25,000 | - |
| 54,115 | - | - |

הכרה בנכסי זכות שימוש
דיבינד שהוכרז

רכישת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה וההלוואה שלהן חברה מאוחדת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ביאור 1 - כללי

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה או במועד ההכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי 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 31 במרץ 2020 בחנה החברה האם, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2019. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, הכירה החברה בירידת ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי 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: |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| | הרובל (ש"ח ל-1 רובל) | היורו (ש"ח ל-1 יורו) | הדולר (ש"ח ל-1 דולר) | |
| 100.3 | 0.045 | 3.9003 | 3.565 | ליום 31 במרץ 2020 |
| 100.09 | 0.056 | 4.0782 | 3.632 | ליום 31 במרץ 2019 |
| 101.09 | 0.056 | 3.8782 | 3.456 | ליום 31 בדצמבר 2019 |
| % | % | % | % | שעורי השינוי: |
| | | | | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: |
| (0.7) | (19.64) | 0.56 | 3.15 | ביום 31 במרץ 2020 |
| (0.2) | 3.70 | (4.97) | (3.09) | ביום 31 במרץ 2019 |
| | | | | לשנה שהסתיימה: |
| 0.11 | 3.7 | (9.6) | (7.8) | ביום 31 בדצמבר 2019 |

ה. חכירות:

הקבוצה כחוכר

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

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

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו.

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. חכירות:

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

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

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

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

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

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

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

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

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה. ראה ביאור 7.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף רכוש קבוע בדוח על המצב הכספי.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. חכירות:

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים

| ליום 31 בדצמבר 2019 | ליום 31 במרץ | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2019 | 2020 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 181,209 | 178,733 | 129,278 |
| 194,919 | - | 197,364 |
| <u>376,128</u> | <u>178,733</u> | <u>326,642</u> |

התחייבויות פיננסיות:

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

שווי הוגן

| ליום 31 בדצמבר 2019 | ליום 31 במרץ | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2019 | 2020 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 186,803 | 179,891 | 122,836 |
| 205,040 | - | 184,694 |
| <u>391,843</u> | <u>179,891</u> | <u>307,530</u> |

התחייבויות פיננסיות:

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

ביאור 4 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

- **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות. כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי הוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזהים דומים.

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

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

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

ביאור 4 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

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

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

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

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

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. **הקצאה פרטית למשקיעים:**

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

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

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

ב. **הקצאה לבעלי המניות של החברה:**

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

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

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

ביום 13 בפברואר 2020 ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("הרוכשת"), חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור) ועל ידי ראם פרויקטים, וכן ישראל קנדה ראם פרויקטים (ייעודית) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של הרוכשת (להלן: "חברת היעד"), התקשרו בהסכם מיזוג עם מנרב פרויקטים (להלן: "הסכם המיזוג"). על פי הסכם המיזוג, יתבצע מיזוג משולש הופכי (להלן: "המיזוג" או "העסקה") שבו, במועד ההשלמה, אשר הינו המועד שבו, על פי הסכם המיזוג, ייכנס המיזוג לתוקף (להלן: "מועד ההשלמה"), חברת היעד תתחיל, ומנרב פרויקטים, שהינה החברה הקולטת במיזוג, תהפוך לחברה פרטית בבעלותה המלאה של הרוכשת, מנייתיה ימחקו ממסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והיא תחדל להיות תאגיד מדווח כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

כל המניות הרגילות של מנרב פרויקטים (לרבות מניות רגילות שתוקצו כנוצאה ממימוש כתבי אופציה (סדרה 2) של מנרב פרויקטים (להלן: "כתבי האופציה") בתקופה שבין מועד חתימת הסכם המיזוג למועד ההשלמה) תועברנה, במועד ההשלמה, כשהן חופשיות, לרוכשת, וזאת בתמורה, לזכותם של בעלי מניות מנרב פרויקטים כפי שיהיו נכון למועד ההשלמה, למעט מנרב פרויקטים עצמה והחברות הבנות שלה (להלן: "בעלי המניות הזכאים") לקבל את התמורה הכוללת למניה (כהגדרתה להלן) במזומן (במועדים הקבועים בהסכם המיזוג), בניכוי מס כדין (ככל שחל), בגין כל מניה רגילה של מנרב פרויקטים.

"**התמורה הכוללת למניה**" משמע - סך השווה למנה המתקבלת מחלוקת: (א) 560 מיליון ש"ח (596 מיליון ש"ח בהנחת מימוש כל כתבי האופציה (סדרה 2) של מנרב פרויקטים וללא הכרזה על חלוקת דיבידנד עד למועד ההשלמה) ("התמורה המיידית"), בתוספת התמורה הנוספת (כהגדרתה להלן, וככל שתהיה) (להלן: "תמורת המיזוג"); ב- (ב) מספר המניות בהון המונפק של מנרב פרויקטים במועד ההשלמה, בניכוי המניות הרדומות של מנרב פרויקטים. סך של 40 מיליון ש"ח מתוך התמורה המיידית הופקד על ידי הרוכשת בידי נאמן במועד חתימת הסכם המיזוג.

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

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

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

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

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

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

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

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

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

הסכם מייסדים: כאמור לעיל, הרוכשת, אשר תחזיק במניות מנרב פרויקטים הינה חברה המוחזקת בחלקים שווים (50%;50%) על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה ועל ידי ראם פרויקטים. בכוונת החברה להתקשר בימים הקרובים עם ראם פרויקטים בהסכם המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות הרוכשת ומנרב פרויקטים (להלן: "הסכם המייסדים"). בהתאם להוראות טיוטת הסכם המייסדים כל עוד החברה וראם פרויקטים מחזיקות, כל אחת, 50%

מהון הרוכשת כל החלטה ביחס לרוכשת תתקבל בהסכמה משותפת. כל עוד כל אחת מבין החברה ו/או ראם פרויקטים מחזיקה בלפחות 37% מזכויות ההצבעה ברוכשת, תעמוד לחברה ו/או לראם פרויקטים ו/או לשתייהן (מי מביניהן שמחזיקה ב-37% כאמור, ואם שתייהן מחזיקות כל אחת בנפרד, אז לשתייהן) זכות וטו ביחס להחלטות בעניינים מהותיים המפורטים בהסכם המייסדים; בנוסף, יכלול הסכם המייסדים התחייבות של כל אחת מהחברה וראם פרויקטים לפעול להוצאתו לפועל של הסכם המיזוג והתקיימות התנאים התלויים בכל אחת מהן.

ד. פירוק מרצון של חברת פי גלילות:

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

במסגרת ההסכם נקבע כי ממועד העברת הזכויות במקרקעין לבעלי המניות יהיו בעלי המניות אחראים לפי חלקם היחסי לכל תשלום, הוצאה, מס, היטל וכיוצ"ב בקשר למקרקעין ו/או בגינם שעילתם לאחר מועד העברת הזכויות במקרקעין, ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה כספית מפי גלילות בכל הקשור למקרקעין והזכויות בהם. כמו כן, חברות האם של בעלי המניות שאינם המדינה, עליהם נמנית החברה, יערבו, ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם לקיום כל התחייבויותיה של פינט גלילות כלפי פי גלילות, מדינת ישראל והמפרק.

חלק חברת פינט גלילות במקרקעין הינו כ-65 דונם אשר יוחזקו ישירות על ידי פינט גלילות חלף אחזקה ישירה במניות פי גלילות, כאשר חלק שותפות אפטאון בשרשור סופי מסתכם לכ-18 דונם. האחזקה הישירה בקרקע תאפשר לפינט גלילות למכור זכויות בקרקע כפי שעשתה שותפות אפטאון בקרקע סמוכה המוחזקת על ידה ו/או לקדם תכנון והכל בהתאם לשיקול דעתה של פינט גלילות.

כאמור, בבעלות שותפות אפטאון שטחי מקרקעין נוספים במתחם פי גלילות המשווקים על ידה לצדדים שלישיים נכון למועד דוח זה, מכרה שותפות אפטאון כ-23.5 דונם מהקרקע המוחזקת על ידה במחיר ממוצע של כ-9 מיליון ש"ח לדונם.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

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

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

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

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

ו. התקשרות במסמך זכרון דברים מחייב לרכישת חברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ:

בהמשך לאמור בבאור 29 ד' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019, ביום 20 באפריל 2020, לאחר מועד הדיווח, דירקטוריון החברה לא אישר את התקשרות החברה בזיכרון הדברים לאחר שמנכ"ל החברה סבר, לאחר בדיקת שההנהלה ביצעה, שעסקה לפי שווי אלעד מגורים החדשה אינו נכון לחברה.

ז. התפרצות נגיף הקורונה בישראל

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החל לפקוד את העולם משבר בעל השלכות מאקרו כלכליות נרחבות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ברחבי העולם, ובכלל זאת בישראל. עד למועד פרסום הדוח, מיליוני בני אדם נדבקו בנגיף ברחבי העולם ומניין המתים עומד על מאות אלפים. קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצו לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה. כחלק מההתמודדות הלאומית בנגיף הקורונה, ממשלת ישראל נקטה בצעדים חסרי תקדים בכדי לבלום את התפשטות הקורונה, אשר השתנו באופן תדיר והביאו לשיתוק כמעט מוחלט של הפעילות העסקית בישראל. בהתאם לכך, כאשר החל המשבר העולמי להתפשט, החל גל ירידות בשוקי המניות בבורסות ברחבי העולם, ובשוק המקומי, שמקורם בחששות להפסדים עתידיים לחברות וציפיות לירידת שיערי מניותיהן. לצד זאת, גורם המשבר הנוכחי להפסדים בפועל לחברות ולעסקים רבים, בעיקר בענף התעופה, תיירות וכן תעשיות הנשענות על מפעלי הייצור בסין כתוצאה ממחסור בחלפים, בחלקי ייצור ובמוצרים מוגמרים. נכון למועד פרסום הדוח, ולאור ירידה בקצב התפשטות הנגיף בישראל, ממשלת ישראל החלה לנקוט בצעדים לחזרה לשגרה, לרבות חזרה הדרגתית של המשק לפעילות ופתיחת מרכזי מסחר וקניונים, מערכת החינוך, שוק העבודה וכדומה והכל תחת מגבלות של שמירת מרחק, עטיית מסכה וכדומה.

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

- בתחום הנדל"ן המניב - במהלך תקופת הדיווח חלה ירידה בהיקף הפעילות במשק עד לסגירה מוחלטת של מרכזי מסחר וקניונים. שוכרים מסוימים טענו לקושי בתשלום דמי השכירות במלואן, והחברה טיפלה בכל מקרה לגופו של עניין, כאשר בנוסף בפרויקט מידטאון מסחר היו גם עיכובים בשיפורים במושכר הנעשים על ידי שוכרים לצורך פתיחת עסקים חדשים, בהתאם לכך להערכת החברה עלול להיות עיכוב בפתיחות עסקים חדשים בפרויקט מידטאון לפרק זמן שמוערך על ידי החברה עד 3 חודשים.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. התפרצות נגיף הקורונה בישראל (המשך):

להערכת החברה העיכוב אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על הכנסות החברה. נכון למועד פרסום דוח זה עבודות השיפורים במושכרים חזרו לשגרה. בנוסף, ביחס לפרויקט מידטאון מסחר, יצוין כי בעקבות משבר הקורונה נדחתה פתיחת ציר מנחם בגין בתל אביב בכ-3 חודשים, דבר אשר משפיע על התנועה לפרויקט מידטאון. נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה.

- בתחום הנדל"ן למגורים – לא נראתה השפעה מהותית על מחירי הדירות, תקציבי בניה ושיעור הרווח הגולמי. כמו כן, לא היתה עליה בהיקף ביטולי חוזים בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. יחד עם זאת בחודש אפריל ומאי הייתה ירידה בביקוש לדירות, בשלב זה קשה להעיד לגבי העתיד. לאחר תקופת הדו"ח, חל גידול יחסי בהיקף המכירות והעסקאות וניכרת תחילת התאוששות ועליה בביקושים.
- בתחום המלונאות – התפשטות נגיף הקורונה השפיעה באופן נרחב על ענף המלונאות בעולם בכלל, ובישראל בפרט. בהתאם לאסטרטגיית החברה, בתאריך 15 במרץ 2020 בית המלון סוליי שבאילת נסגר ועובדיו הוצאו לחל"ת. נכון למועד פרסום הדוח, המלון חידש את פעילותו והחברה מעריכה כי התפוסה תעלה באופן הדרגתי עד סוף השנה. במלונות מידטאון PLAY תל אביב וגלי כנרת, אשר נמצאים בשיפוץ, העבודות נמשכו כרגיל ולא נפגעו בעקבות התפשטות הנגיף והחברה צופה שיפעלו כרגיל במועד פתיחתם. על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ב-20%.
- בעקבות התפרצות נגיף הקורונה וירידת מחיר הנפט בעולם, נחלש שער החליפין של הרובל דולר בכ-20.4%. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בסך של כ-15 מיליון ש"ח. יצוין שמתאריך המאזן ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה, התחזק שער החליפין של הרובל דולר בכ-8%. כמו כן, במהלך חודש אפריל, על אף שבחלקים רבים של רוסיה הוטל סגר, הרוכש בפרויקט רוסיה (כהגדרתו בדוח התקופתי לשנת 2019) מכר כ-90 יחידות דיור באמצעים דיגיטליים.

החברה נערכה עוד בטרם המשבר עם יתרת מזומנים גבוהה, אשר להערכתה תאפשר לה להתמודד עם השלכות המשבר בצורה מיטבית. להערכת החברה, נכון למועד הדיווח, לא צפויים להיות קשיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשיים תזרימיים שיש בהם לגרום לחברה לאי עמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

החברה מעריכה, כי התפשטות ממושכת של הנגיף, ככל ותתרחש, עשויה להשפיע על תחומי פעילותה השונים של החברה. המשך ו/או התגברות התפשטות הנגיף עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה (וזאת עקב העובדה שמשרדי הממשלה והעיריות השונים אינם עובדים כסדרם שכן חלק מהעובדים נמצאים בבידוד ו/או עובדים מהבית); להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי הגלם וכוח האדם – בד"כ עובדים מהשטחים - הנדרשים לבניית הפרויקטים השונים); להתארכות הליכי המכירה (עקב פגיעה בביקוש) וירידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה הריאלית והן בשל הירידות בשווקים); לאפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; לפגיעה בתנאי האשראים אותם טיטול החברה (לבדה או יחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) עקב עליית ברמת הסיכון במשק; לפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה; לעלייה בשער הרובל (לחברה פרויקט ברוסיה המושפע משער הרובל); והשפעה על תחום המלונאות של החברה (אשר נמצא בתחילת דרכו).

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת מנרב פרויקטים בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 5 ג', ביום 6 במאי 2020, לאחר תאריך המאזן, התקשרו הצדדים בתיקון להסכם המיזוג, הכולל בעיקר את השינויים שלהלן:

- (1) שווי מנרב פרויקטים לצורך עסקת המיזוג (לא כולל התמורה הנוספת עקב מימוש כתבי האופציה (סדרה 2) שהנפיקה מנרב; להלן: "כתבי האופציה") הופחת לסך של 530 מיליון ש"ח. בהתאם, תמורת המיזוג, הכוללת גם את ההתאמות הנדרשות עקב מימוש כתבי האופציה (בסך של כ-33 מיליון ש"ח) הופחתה לסך של כ-563

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

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

- מיליון ש"ח ("תמורת המיזוג"), כפוף להתאמות. תמורת המיזוג תשולם במלואה לבעלי מניות מנרב פרויקטים במועד השלמת המיזוג.
- (2) מנרב אחזקות התחייבה להעמיד לרוכשת, או לחברה ולראם פרויקטים בחלקים שווים, 'הלוואת מוכר' בסך של 70,000,000 ש"ח, אשר תשמש לתשלום חלק מתמורת המיזוג ("הלוואת מנרב אחזקות ללווה"). הלוואות מנרב אחזקות ללווה תיפרע בתשלום אחד בתום 24 חודשים ממועד השלמת המיזוג, תישא ריבית בשיעור שלא יעלה על השיעור שנקבע בתיקון להסכם המיזוג ותהיה בתנאים Bach to Back לתנאי ההלוואה שתיטול מנרב אחזקות מגוף מממן לצורך העמדת הלוואות מנרב אחזקות לרוכשת.
- (3) הלוואות מנרב אחזקות ללווה תובטח בערבות, ביחד ולחוד, של החברה, ראם פרויקטים וא.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ ("ראם החזקות").
- (4) מנגנון התמורה הנוספת, בגין מכירה מתוכננת של הפרויקטים במקרקעי אשדוד ריווירה ובמקרקעי הגבעה הצרפתית בירושלים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), כמפורט לעיל, התבטל. לפיכך המקרקעין הנ"ל לא יוצעו למכירה מכוח הסכם המיזוג, וכל עוד לא יוחלט אחרת, יישארו בבעלות מנרב פרויקטים.
- (5) התנאי המתלה הנוגע לביטוח המצגים לטובת הרוכשת התבטל. מנגד, התווסף תנאי מתלה לטובת הרוכשת לפיו עד 4 ימי עסקים לפני מועד ההשלמה יתקבל אישור הארכת תקופת הפיתוח של מקרקעי "אשדוד ריווירה" לתקופה מינימלית שהוסכמה על הצדדים.
- (6) המועד האחרון להשלמת המיזוג נדחה מיום 13 במאי 2020 ליום 15 ביולי 2020. בהתאם נדחה גם המועד האחרון להתקיימות חלק מהתנאים המתלים.
- (7) בנוסף כולל התיקון להסכם המיזוג הצהרה של כל אחד מהצדדים ומנרב אחזקות כי הוא מוותר בשמו בשם כל מי מטעמו, באופן מלא, סופי, מוחלט ובלתי מותנה, על כל הטענות, הדרישות והתביעות בכל הנוגע למחלוקות שהתגלו בין הצדדים בנוגע להסכם המיזוג וכי התיקון להסכם המיזוג, מהווה סילוק מלא, סופי ומוחלט של כל טענותיו, דרישותיו ותביעותיו בכל הנוגע למחלוקות בנוגע להסכם המיזוג כאמור.
- בכוונת החברה לממן את הרכישה באמצעות הלוואות מנרב אחזקות ללווה (בסך של 70 מיליון ש"ח), אשראי בנקאי (בסך של כ-380 מיליון ש"ח) והיתרה באמצעות הון עצמי שיועמד לה על ידי בעלי מניותיה.
- נכון למועד פרסום הדוח טרם נחתם הסכם המימון וטרם סוכמו מלוא תנאיו. בכוונת החברה להמשיך בפעילות מנרב פרויקטים כפי שהינה מתבצעת במועד חתימת הסכם המיזוג.
- בהמשך לאמור בביאור 5 ג', ביום 18 במאי 2020, לאחר תאריך המאזן, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של מנרב פרויקטים את הסכם המיזוג.

ב. פירוק מרצון של חברת פי גלילות

בהמשך לאמור בביאור 5 ד', לאחר תאריך המאזן בעלי המניות בפי גלילות העמידו למפרק סכומים בגובה הסכומים המקסימאליים שצפויים להידרש מפי גלילות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה והדרושים לפי גלילות לצורך פירוקה בהתאם לדוח חשיפות שהוכן על ידי המפרק (להלן: "דו"ח החשיפות). בהתאם לחלקם היחסי בשווי המקרקעין (לחוד ולא ביחד ולחוד). חלקה של פינת גלילות בסכום האמור מסתכם לסך של כ-76 מיליון ש"ח (חלק החברה בשרשור סופי מסתכם לסך של כ-21 מיליון ש"ח), סכום זה נובע בעיקר מסך של כ-49 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה שמומן במלואו מהמימון הבנקאי.

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

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

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

חברת פינת גלילות מימנה את כל הסכומים שהתחייבה להעביר לנאמן כמפורט לעיל (להלן: "הסכומים לתשלום"), באמצעות מימון בנקאי, ללא השקעת הון עצמי. עם העמדת המימון הבנקאי נותר בחברת פינת גלילות, לאחר ניכוי הסכומים לתשלום, יתרה בסך של כ-92 מיליון ש"ח ששימשה את חברת פינת גלילות לפירעון הלוואות בעלים כאשר שותפות אפטאון קיבלה בגין פירעון הלוואות הבעלים כאמור סך של כ-25 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

(1) כללי:

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

(2) נכסי זכות שימוש:

| <u>סה"כ</u> | <u>מלונות</u> | |
|-----------------|-----------------|--------------------------------------|
| <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | |
| - | - | עלות |
| 104,178 | 104,178 | ליום 1 בינואר 2020 |
| 104,178 | 104,178 | תוספות |
| <u>104,178</u> | <u>104,178</u> | ליום 31 במרץ 2020 |
| - | - | פחת נצבר |
| 1,037 | 1,037 | ליום 1 בינואר 2020 |
| - | - | הוצאות פחת |
| <u>103,141</u> | <u>103,141</u> | ליום 31 במרץ 2020 |
| | | עלות מופחתת ליום 31 במרץ 2020 |

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

| <u>לתקופה של</u> | |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <u>שלושה חודשים</u> | |
| <u>שהסתיימה ביום</u> | |
| <u>31 במרץ</u> | |
| <u>2020</u> | |
| <u>אלפי ש"ח</u> | |
| 194 | הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש |
| 1,571 | הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה |
| - | הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים אשר לא נכללו במדידה של התחייבויות החכירה |

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

מפיק הכנסותיו מפרויקטים בישראל בהם הקבוצה מקימה ומוכרת ללקוחותיה שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות במסגרת חוק ערבות מכר.

מגזר א' - הקמת פרויקטים בישראל:

מפיק הכנסותיו ממכירת שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות בישראל במסגרת קבוצות רכישה, וכן מניהול קבוצות הרכישה.

מגזר ב' - ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל:

מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.

מגזר ג' - מקרקעין ברוסיה:

מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל.

מגזר ד' - מקרקעין בישראל:

מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.

מגזר ה' - נדלן להשקעה בישראל:

מייצג את פעילות החברה בתחום המלונות.

מגזר ו' – מגזר מלונות:

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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 | |
|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 74,383 | (40,621) | - | 614 | 6,929 | 39,386 | 831 | 67,244 | - | הכנסות |
| 20,874 | (14,513) | (82) | (555) | (1,068) | 22,667 | 482 | 14,213 | (270) | תוצאות המגזר |
| (8,598) | | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות |
| (3,509) | | | | | | | | | רווחי חברות מוחזקות |
| (9,189) | | | | | | | | | הוצאות מימון |
| 2,644 | | | | | | | | | הכנסות מימון |
| 2,222 | | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 3,184,777 | 240,463 | 12,090 | 178,646 | 1,290,430 | 1,007,563 | 196,227 | 16,940 | 242,418 | נכסי המגזר |
| (1,998,956) | (231,987) | (47) | (117,773) | (813,042) | (563,832) | (84,179) | (27,832) | (160,264) | התחייבויות המגזר |

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

| סה"כ אלפי ש"ח | התאמות אלפי ש"ח | אחרים | 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 | |
|------------------|--------------------|--------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| 94,943 | 30,234 | - | 3,112 | 60,257 | - | 965 | 375 | הכנסות |
| 61,977 | 1,054 | (5) | 30,059 | 30,970 | (186) | (262) | 347 | תוצאות המגזר |
| (8,134) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות |
| 3,898 | | | | | | | | רווחי חברות מוחזקות |
| (11,854) | | | | | | | | הוצאות מימון |
| 2,971 | | | | | | | | הכנסות מימון |
| 48,858 | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 2,580,341 | 61,890 | 12,234 | 1,044,892 | 1,017,396 | 230,986 | 87,239 | 125,704 | נכסי המגזר |
| (1,667,260) | (142,155) | (41) | (630,871) | (639,037) | (93,181) | (80,877) | (81,098) | התחייבויות המגזר |

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (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 | |
|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 338,690 | 20,000 | - | 1,635 | 20,632 | 197,780 | 34,167 | 58,012 | 6,464 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019: |
| | | | | | | | | | הכנסות |
| 204,527 | (46,292) | 53 | (108) | 92,374 | 104,989 | 16,879 | 36,158 | 474 | תוצאות המגזר |
| (40,163) | | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות |
| 63,399 | | | | | | | | | רווחי חברות מוחזקות |
| 13,197 | | | | | | | | | הכנסות מימון |
| (35,413) | | | | | | | | | הוצאות מימון |
| 205,547 | | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 3,011,748 | 99,744 | 12,022 | 68,396 | 1,275,296 | 998,616 | 242,741 | 75,041 | 239,892 | נכסי המגזר |
| (2,019,277) | (275,329) | (47) | (3,421) | (828,139) | (572,864) | (102,167) | (71,654) | (165,656) | התחייבויות המגזר |

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

ביאור 9 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - פינת גלילות בע"מ:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

| ליום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח (מבוקר) | ליום 31 במרץ | | |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 328 | 386 | 339 | נכסים שוטפים |
| 252,230 | 256,275 | 252,518 | נכסים לא שוטפים |
| (1,268) | (2,658) | (1,340) | התחייבויות שוטפות |
| (248,105) | (229,036) | (254,744) | התחייבות בלתי שוטפות |
| (3,185) | (24,967) | (3,227) | הון המיוחס לבעלי המניות |
| 873 | 6,841 | 885 | חלק החברה בנכסים, נטו |
| 73,239 | 64,745 | 73,458 | התאמות |
| 74,112 | 71,586 | 74,343 | ערך בספרים של ההשקעה בחברה כלולה |

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

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

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 194,098 | 191,590 | 112,294 | נכסים שוטפים |
| 175,000 | 119,417 | 180,530 | נכסים לא שוטפים |
| (103,992) | (97,698) | (59,363) | התחייבויות שוטפות |
| (28,468) | - | - | התחייבות בלתי שוטפות |
| (236,638) | (213,309) | (233,461) | הון המיוחס לשותפים |
| 118,319 | 106,654 | 116,730 | חלק החברה בנכסים, נטו |
| 14,073 | (190) | (322) | התאמות |
| 132,392 | 106,464 | 116,408 | ערך בספרים של השקעה בעסקה משותפת |
| | | | |
| ל שנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
| 2019 | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 97,291 | - | 79,172 | הכנסות |
| 73,051 | - | 32,458 | רווח גולמי |
| 87,745 | 2,665 | 27,947 | רווח תפעולי |
| 82,343 | 1,031 | 27,207 | רווח (הפסד) לאחר מס |
| 82,343 | 1,031 | 27,207 | רווח (הפסד) השייך לשותפים |
| 41,171 | 515 | 13,590 | חלק החברה ברווח (הפסד) |

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

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

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 22,904 | 1,332 | 20,455 | נכסים שוטפים |
| 534,909 | 501,246 | 434,948 | נכסים לא שוטפים |
| (715) | (1,830) | (709) | התחייבויות שוטפות |
| (404,140) | (314,278) | (320,032) | התחייבות בלתי שוטפות |
| (152,958) | (186,470) | (134,662) | הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות |
| 76,479 | 93,235 | 67,331 | חלק החברה בנכסים נטו |
| 69,063 | 33,220 | 47,961 | התאמות |
| 145,542 | 126,455 | 115,292 | ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה |
| 65,647 | - | - | הכנסות |
| 32,296 | - | - | רווח (הפסד) גולמי |
| 37,363 | (11,840) | (7,665) | רווח (הפסד) תפעולי |
| 56,062 | 2,457 | (38,859) | רווח (הפסד) לאחר מס |
| 56,062 | 2,457 | (38,859) | רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות |
| 28,020 | 1,228 | (19,430) | חלק החברה ברווח (הפסד) |

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

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

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

| ליום 31 בדצמבר 2019 | ליום 31 במרץ | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 224,045 | 224,686 | 225,550 | נכסים שוטפים |
| 101,978 | 98,765 | 101,978 | נכסים לא שוטפים |
| (199,464) | (140,128) | (199,506) | התחייבויות שוטפות |
| (359) | (59,491) | (359) | התחייבות בלתי שוטפות |
| (126,200) | (123,832) | (127,663) | הון המיוחס לשותפים |
| 63,100 | 61,916 | 63,832 | חלק החברה בנכסים נטו |
| (230) | (1,574) | (230) | התאמות |
| 63,330 | 60,342 | 64,062 | ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת |

| ל שנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר 2019 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 6,093 | 1,518 | 1,523 | הכנסות |
| 6,093 | 1,518 | 1,523 | רווח גולמי |
| 5,898 | 1,490 | 1,495 | רווח תפעולי |
| 6,719 | 932 | 863 | רווח לאחר מס |
| 6,719 | 932 | 863 | רווח השייך לשותפים |
| 3,360 | 466 | 432 | חלק החברה ברווח |

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

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

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

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

ביאור 10 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 27 במאי 2020 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 31 במרץ, 2020

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2020

(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 | נתונים על תזרימי המזומנים |
| 7 | מידע נוסף |

לכבוד
בעלי המניות של ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

רח' המנופים 2
תל אביב

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2020, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 6,871 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי, 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד באר שבע
רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גבי ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

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

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

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | |
|------------------|----------------|------------------|
| 2019 | 2019 | 2020 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| 97,689 | 34,910 | 204,205 |
| 1,055 | 915 | 869 |
| - | - | 20,050 |
| 23,013 | 19,479 | 26,752 |
| 57,325 | 68,463 | 58,414 |
| 3,561 | - | 6,355 |
| 12,855 | 481 | 13,480 |
| <u>195,498</u> | <u>124,248</u> | <u>330,125</u> |
| 1,875 | 346 | 2,487 |
| 34,857 | 35,761 | - |
| 893,977 | 727,758 | 909,535 |
| 4,260 | 4,571 | 4,153 |
| - | 1,230 | - |
| <u>934,969</u> | <u>769,666</u> | <u>916,175</u> |
| <u>1,130,467</u> | <u>893,914</u> | <u>1,246,300</u> |

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | | |
|------------------|----------------|------------------|--------------------------------------------|
| 2019 | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 3,382 | 3,683 | 2,892 | ספקים |
| - | 14,889 | - | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 12,266 | - | 5,116 | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 49,556 | 49,455 | 49,614 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 17,334 | 34,343 | 8,200 | זכאים ויתרות זכות |
| - | - | 335 | מקדמות מלקוחות |
| - | 1,700 | - | הלוואות מאחרים |
| <u>82,538</u> | <u>104,070</u> | <u>66,157</u> | |
| | | | <u>התחייבויות לא שוטפות</u> |
| 84 | 134 | 67 | זכאים |
| 32,500 | 46,914 | 31,250 | הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך |
| 323,700 | 129,278 | 273,940 | אגרות חוב |
| 153 | 153 | 153 | התחייבויות בשל הטבות לעובדים |
| 1,700 | - | 1,700 | הלוואות מאחרים |
| 12,312 | 6,708 | 5,525 | מסים נדחים |
| <u>370,449</u> | <u>183,187</u> | <u>312,635</u> | |
| | | | <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u> |
| 20,437 | 20,352 | 2,665 | הון מניות |
| 296,832 | 295,786 | 504,752 | פרמיה על מניות |
| 736 | 12,152 | (1,402) | קרנות אחרות |
| 30,491 | 30,491 | 30,491 | קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו |
| 402,559 | 321,749 | 405,305 | יתרת רווח |
| (73,575) | (73,873) | (74,303) | קרן מתרגום דוחות כספיים |
| <u>677,480</u> | <u>606,657</u> | <u>867,508</u> | סה"כ הון |
| <u>1,130,467</u> | <u>893,914</u> | <u>1,246,300</u> | |

27 במאי, 2020

| | | | |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| גיא קנדה סמנכ"ל כספים | ברק רוזן מנכ"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 31 במרץ | | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 1,494 | 369 | 383 | הכנסות: |
| 1,628 | - | 841 | מדמי ניהול מחברה מוחזקת |
| 1,433 | 83 | 207 | מדמי ניהול קבוצת רכישה |
| 13,341 | 6,323 | 1,207 | משיווק מחברה מוחזקת |
| 323 | 81 | 29 | משיווק ותיווך |
| 15,529 | - | - | מהשכרת נדל"ן להשקעה |
| 2,995 | 966 | 3,587 | הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה |
| | | | ממכירת מלאי מקרקעין |
| 36,743 | 7,822 | 6,254 | סה"כ הכנסות |
| (2,789) | (1,145) | (1,331) | עלות מכירת מקרקעין |
| (42) | (10) | (33) | עלות השכירות |
| - | - | (328) | ירידת ערך |
| (33,598) | (6,715) | (7,200) | הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה |
| 314 | (48) | (2,638) | רווח (הפסד) תפעולי |
| 564 | - | 145 | הכנסות מימון |
| (9,021) | (867) | (2,780) | הוצאות מימון |
| 41,778 | 16,733 | 5,173 | הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות |
| 33,635 | 15,818 | (100) | רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות |
| 100,801 | 16,537 | (3,941) | רווח (הפסד) מחברות מוחזקות |
| 134,436 | 32,355 | (4,041) | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| (19,450) | (8,179) | 6,787 | הטבת מס / (הוצאות) מסים |
| 114,986 | 24,176 | 2,746 | רווח (הפסד) לתקופה |
| (867) | (1,165) | (728) | רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה: |
| (4,669) | - | 198 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |
| 109,450 | 23,011 | 2,216 | רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס |
| | | | סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה |

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| 2019 | 2019 | 2020 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |

| | | |
|---------|--------|-------|
| 114,986 | 24,176 | 2,746 |
|---------|--------|-------|

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

| | | |
|-----------|----------|---------|
| 815 | 140 | 298 |
| (33) | (68) | 192 |
| (100,801) | (16,537) | 3,941 |
| (41,778) | (16,743) | (5,173) |
| (782) | (75) | (265) |
| (2,458) | (925) | (1,183) |
| (15,529) | - | - |
| 269 | 58 | 52 |
| (160,297) | (34,150) | (2,138) |

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 (עלייה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

| | | |
|---------|---------|----------|
| 5,076 | (3,456) | (3,531) |
| (1,851) | 954 | (3,883) |
| 613 | 914 | (490) |
| - | - | 335 |
| - | - | (20,050) |
| 5,474 | (2,467) | (9,151) |
| 5,604 | - | (6,787) |
| 14,916 | (4,055) | (43,557) |

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

| | | |
|----------|----------|----------|
| (30,395) | (14,029) | (42,949) |
|----------|----------|----------|

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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 31 במרץ | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| | 2019 | 2020 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |

| | | |
|-----------------|--------------|---------------|
| (1,741) | - | (664) |
| (2,926) | (80) | - |
| 18,125 | - | - |
| (175) | - | (6) |
| (65,376) | 13,062 | 13,993 |
| (4,672) | (5,000) | (101) |
| - | (682) | - |
| <u>(56,765)</u> | <u>7,300</u> | <u>13,222</u> |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

| |
|-------------------------------------------------------|
| רכישת רכוש קבוע |
| רכישת נדל"ן להשקעה |
| מכירת נדל"ן להשקעה |
| רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו |
| החזר השקעה בחברות מוחזקות, נטו |
| הלוואה לשוכר בחברה מוחזקת |
| תשלום על חשבון נדל"ן להשקעה |

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) השקעה של החברה

| | | |
|----------------|-----------------|----------------|
| 193,847 | - | - |
| (19,999) | (19,999) | (49,999) |
| - | - | 190,148 |
| 691 | - | - |
| (10,000) | (10,000) | - |
| 38,750 | - | - |
| (58,841) | (3,763) | (3,906) |
| (35,000) | - | - |
| <u>109,448</u> | <u>(33,762)</u> | <u>136,243</u> |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

| |
|------------------------------------------|
| הנפקת אגרות חוב |
| פירעון אגרות חוב |
| הנפקת מניות, נטו |
| מימוש אופציות, נטו |
| אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו |
| קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך |
| פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך |
| תשלום דיבידנד לבעלי המניות |

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

| | | |
|---------------|---------------|----------------|
| 22,288 | (40,491) | 106,516 |
| <u>75,401</u> | <u>75,401</u> | <u>97,689</u> |
| <u>97,689</u> | <u>34,910</u> | <u>204,205</u> |

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

| | | |
|----------|----------|----------------|
| 10,382 | - | - |
| <u>-</u> | <u>-</u> | <u>150,348</u> |

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

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

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

(2) הגדרות:

ה ח ב ר ה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 5 ו-6 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2020.

MORGAL INVESTMENTS LIMITED

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

AS OF 31 MARCH 2020

CONTENTS

| | <u>PAGE</u> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Board of Directors and other Officers | 1 |
| Report of the Board of Directors | 2 |
| Independent auditor's report | 3 |
| Consolidated statement of financial position | 4 |
| Consolidated statement of comprehensive income / (loss) | 5 |
| Consolidated statement of changes in equity / (deficit) | 6 |
| Consolidated statement of cash flows | 7 |
| Notes to the consolidated financial statements | 8-21 |

BOARD OF DIRECTORS AND OTHER OFFICERS

Board of Directors: Ekavi Directors Limited
Ekavi Secretarial Services Limited

Company Secretary: Ekavi Secretarial Services Limited

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

Legal Advisors: Kachkin & Partners
Borenus Russia attorneys LTD

Bankers: Hellenic Bank Public Company Ltd
Rosbank, OJSC

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

Registration number: HE192961

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors presents its report and unaudited consolidated financial statements of Morgal Investments Limited and its subsidiaries (the "Group") for the period from January 1, 2020 to March 31, 2020.

Incorporation

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

Principal activities

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

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

Branches

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

Review of current position, future developments and significant risks

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

The most significant risks faced by the Group and the steps taken to manage these risks, have not changed significantly during the interim period and remain as described in the last consolidated financial statements as of December 31, 2019.

Results

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

Share capital

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

Board of Directors

The members of the Board of Directors of the Company as at March 31, 2020 and as at the date of this report are shown on page 1.

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

By order of the Board of Directors,

Ekavi Secretarial Services Limited
Secretary
Nicosia, Cyprus, May 25, 2020

REVIEW REPORT OF THE AUDITORS

To the Shareholders of

MORGAL INVESTMENTS LIMITED

Introduction

We have reviewed the accompanying condensed consolidated financial information of Morgal Investments Limited, and its subsidiaries (hereinafter – the “Group”), which includes the condensed consolidated statement of financial position as of March 31, 2020, and the condensed consolidated statements of comprehensive profit, changes in equity and cash flows for the three months period then ended. The board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with International Accounting Standard No. 34 (“IAS 34”), *Interim Financial Reporting*, as adopted by the European Union (EU). Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of Review

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

Conclusion

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

Tel-Aviv, Israel
May 25, 2020

Kost Forer Gabbay & Kasierer
Certified Public Accountants

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

| | | 31 March 2020 | 31 December 2019 |
|------------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------------|
| | Note | Unaudited | Audited |
| NIS in thousands | | | |
| ASSETS | | | |
| NON-CURRENT ASSETS | | | |
| Property, plant and equipment | | - | 1 |
| Inventories | 5 | 402,233 | 489,625 |
| Trade and other receivables | | 32,715 | 45,283 |
| | | <u>434,948</u> | <u>534,909</u> |
| CURRENT ASSETS | | | |
| Trade and other receivables | | 15,117 | 18,356 |
| Cash and cash equivalents | | 5,338 | 4,548 |
| | | <u>20,455</u> | <u>22,904</u> |
| Total assets | | <u><u>455,403</u></u> | <u><u>557,813</u></u> |
| EQUITY AND LIABILITIES | | | |
| Equity | | | |
| Share capital | | 10 | 10 |
| Other reserve | | (26,700) | (3,817) |
| Capital reserve | | 166,101 | 122,655 |
| Accumulated (losses) / retained earnings | | (4,749) | 34,110 |
| Total equity | | <u>134,662</u> | <u>152,958</u> |
| Non-current liabilities | | | |
| Borrowings | 6 | 283,422 | 359,510 |
| Trade and other payables | | 36,610 | 44,630 |
| | | <u>320,032</u> | <u>404,140</u> |
| Current liabilities | | | |
| Trade and other payables | | 553 | 589 |
| Current tax liabilities | | 156 | 126 |
| | | <u>709</u> | <u>715</u> |
| Total liabilities | | <u>320,741</u> | <u>404,855</u> |
| Total equity and liabilities | | <u><u>455,403</u></u> | <u><u>557,813</u></u> |

On May 25, 2020 the Board of Directors of Morgal Investments Limited authorized these Interim Condensed Consolidated financial statements for issue.

Ekavi Directors Limited
Director

Ekavi Secretarial Services Limited
Director

The notes on pages 8 to 21 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME / (LOSS)

| | Note | Three months ended 31 March | | Year ended 31 December |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------|---------------------------|
| | | 2020 | 2019 | 2019 |
| | | Unaudited | | Audited |
| NIS in thousands | | | | |
| Revenue | | - | - | 65,647 |
| Value of land sold | | - | - | (33,351) |
| Net revenue from sale of land | | - | - | 32,296 |
| Other revenue | | 8 | 8 | 34 |
| Impairment of inventories | 5 | (7,143) | (11,469) | (8,385) |
| Reversal of impairment of inventories prior year | 5 | - | - | 15,505 |
| Administration expenses | | (530) | (379) | (2,087) |
| Operating (loss) / profit | | (7,665) | (11,840) | 37,363 |
| Fair value income / (loss) of loans | 6 | 3,040 | - | (1,141) |
| Net Finance (expenses) / income | 5,7 | (34,203) | 14,683 *) | 19,963 *) |
| (Loss) / profit before tax | | (38,828) | 2,843 | 56,185 |
| Taxation expense | | (31) | (386) | (123) |
| Net (loss) / profit for the period /year | | (38,859) | 2,457 | 56,062 |
| Other comprehensive income / (loss) Amounts that will not be reclassified subsequently to profit or loss: | | | | |
| Other reserves adjustments from translation of financial statements from operation to presentation currency | | (22,883) | 7,096 | 7,538 |
| Fair value gain on financial liabilities designated as at FVTPL attributable to changes in credit risk | 6 | 43,446 | - | (87,559) |
| Other comprehensive (loss) / income for the period /year | | 20,563 | 7,096 | (80,021) |
| Total comprehensive (loss)/ income for the period/year | | (18,296) | 9,553 | (23,959) |
| Attributable to the owners of the Company for the period/year | | (18,296) | 9,553 | (23,959) |

*) Reclassified.

The notes on pages 8 to 21 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY (DEFICIT)

| | Share capital | Other Reserve | Capital Reserve | Accumulated (losses) /Retained earnings | Total |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|
| | NIS in thousands | | | | |
| <u>Balance at January 1, 2020</u> | 10 | (3,817) | 122,655 | 34,110 | 152,958 |
| Comprehensive (loss)/ income | | | | | |
| Loss for the period | - | - | - | (38,859) | (38,859) |
| Exchange difference on the translation of foreign operations | - | (22,883) | - | - | (22,883) |
| Transactions with owners | | | | | |
| Capital reserve by Electra Investments Holland B.V. *) | - | - | 22,473 | - | 22,473 |
| Capital reserve by Galita Ltd. & Israel- Canada (T.R) Ltd.**) **) | - | - | 20,973 | - | 20,973 |
| <u>Balance at 31 March, 2020</u> | <u>10</u> | <u>(26,700)</u> | <u>166,101</u> | <u>(4,749)</u> | <u>134,662</u> |
| | Share capital | Other Reserve | Capital Reserve | Accumulated (losses) /Retained earnings | Total |
| | NIS in thousands | | | | |
| <u>Balance at January 1, 2019</u> | 10 | (11,355) | 210,214 | (21,952) | 176,917 |
| Comprehensive income | | | | | |
| Profit for the period | - | - | - | 2,457 | 2,457 |
| Exchange difference on the translation of foreign operations | - | 7,096 | - | - | 7,096 |
| <u>Balance at March 31, 2019</u> | <u>10</u> | <u>(4,259)</u> | <u>210,214</u> | <u>(19,495)</u> | <u>186,470</u> |
| | Share capital | Other Reserve | Capital Reserve | Accumulated (losses) /Retained earnings | Total |
| | NIS in thousands | | | | |
| <u>Balance at January 1, 2019</u> | 10 | (11,355) | 210,214 | (21,952) | 176,917 |
| Comprehensive income | | | | | |
| Net profit for the year 2019 | - | - | - | 56,062 | 56,062 |
| Exchange difference on the translation of foreign operations | - | 7,538 | - | - | 7,538 |
| Fair value gain on financial liabilities designated as at FVTPL attributable to changes in credit risk | | | | | |
| Transactions with owners | | | | | |
| Capital reserve by Electra Investments Holland B.V. | - | - | (45,290) | - | (45,290) |
| Capital reserve by Plantograd Ltd **) | - | - | (42,269) | - | (42,269) |
| <u>Balance at December 31, 2019</u> | <u>10</u> | <u>(3,817)</u> | <u>122,655</u> | <u>34,110</u> | <u>152,958</u> |

*) see Note 6

**) see Note 9

The notes on pages 8 to 21 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

| | Three months ended | | Year ended |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
| | 31 March | | 31 December |
| | 2020 | 2019 | 2019 |
| | Unaudited | | Audited |
| | NIS in thousands | | |
| Operating activities: | | | |
| (Loss) / profit before tax | (38,828) | 2,841 | 56,185 |
| Adjustments for: | | | |
| Depreciation of property, plant and equipment | 1 | 1 | 2 |
| Impairment of inventories | 7,143 | 11,602 | 8,385 |
| Reversal of impairment of inventories prior year | - | - | (15,505) |
| Fair value (income) / expense on loans | (3,040) | - | 1,141 |
| Interest and currency exchange difference not capitalized | 28 | (105) | 738 |
| Borrowing expenses not capitalized | 862 | - | - |
| Cash flows (used in) / from operations before working capital changes | (33,834) | 14,337 | 50,946 |
| Decrease / (increase) in inventory | 34,618 | (14,507) | 13,388 |
| Decrease / (increase) in trade and other receivables and tax asset | 5,104 | (359) | (41,403) |
| Increase / (decrease) in trade and other payables | 18 | 121 | (1,300) |
| Cash flows from / (used in) operations | 5,906 | (408) | 21,631 |
| Tax paid | - | 3 | (111) |
| Net cash flows from / (used in) operating activities | 5,906 | (405) | 21,520 |
| Cash flows used in investing activities | - | - | - |
| <u>Cash flows from financing activities</u> | | | |
| (Repayments) / additional of borrowings | (4,072) | 353 | (16,862) |
| Net cash flows (used in) / from financing activities | (4,072) | 353 | (16,862) |
| Net increase / (decrease) in cash and cash equivalents | 1,834 | (51) | 4,658 |
| <u>Cash and cash equivalents:</u> | | | |
| At beginning of the year | 4,548 | 995 | 995 |
| Effect of exchange rate fluctuations on cash held | (1,044) | 40 | (1,105) |
| At end of the year | 5,338 | 985 | 4,548 |

The notes on pages 8 to 21 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 1: - GENERAL**

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

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

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

| | As of March 31, 2020 (Closing rate) | As of December 31, 2019 (Closing rate) | From January 01, 2020 to March 31, 2020 (Average rate) | From January 01, 2019 to March 31, 2019 (Average rate) | From January 01, 2019 to December 31, 2019 (Average rate) |
|----------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| USD/ RUB Rate | 77.7325 | 61.9057 | 66.62627 | 65.7430 | 64.61843 |
| NIS / RUB Rate | 21.804348 | 17.1925 | 19.0327776 | 18.0324 | 18.509564 |
| NIS / USD Rate | 3.5650 | 3.456006 | 3.50061 | 3.46078 | 3.4910833 |

NOTE 2: - INCORPORATION AND PRINCIPAL ACTIVITIES

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

The principal activity of the Company and its subsidiaries (hereinafter the "Group"), which is unchanged from last years, is the acquisition of land in St. Petersburg Russia, for development into commercial and residential property (see Note 8 and Note 19 in the annual report).

NOTE 3: - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

3.1 Basis of preparation

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

3.2 The operation cycle

The group has one operating cycle which is one year.

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 4: - FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES**

a. Carrying amount

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

| | 31 March 2020 | 31 December 2019 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Note | Unaudited | Audited |
| | NIS in thousands | |
| <u>Financial assets:</u> | | |
| Cash and cash equivalents | 5,338 | 4,548 |
| Long-term Trade receivables | 32,715 | 44,927 |
| Short-term Trade receivables | 15,117 | 18,356 |
| | <u>53,170</u> | <u>67,831</u> |
| <u>Financial liabilities:</u> | | |
| Borrowing and Trade and other payables- at amortized cost | 6 | 320,585 |
| | | <u>404,636</u> |

Financial liabilities do not include other taxes.

b. Fair value for disclosure objective

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

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

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 4: - FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (Cont.)**

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

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

The following tables detail the sensitivity analysis of the Group's loan fair value financial liabilities according to the loan valuation based on the repayment dates and discount rates as for March 31, 2020 (according the level 3):

| | <u>Book value</u> | <u>In 1 Year</u> | <u>In 3 Years</u> | <u>In 5 Years</u> | <u>In 7 Years</u> | <u>In 10 Years</u> |
|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Interest rate | 5.5% | 5.7% | 6.7% | 7.4% | 8.4% | 9.2% |
| Thousands of NIS | 158,245 | 100,969 | 106,671 | 109,950 | 108,107 | 107,382 |

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

| | <u>Book value</u> | <u>In 1 Year</u> | <u>In 3 Years</u> | <u>In 5 Years</u> | <u>In 7 Years</u> | <u>In 10 Years</u> |
|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Interest rate | 5.9% | 5.0% | 5.5% | 6.0% | 6.8% | 7.5% |
| Thousands of NIS | 155,351 | 77,046 | 82,852 | 87,255 | 88,578 | 92,416 |

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 5: - INVENTORIES**

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

| <u>Note</u> | <u>31 March 2020</u> | <u>31 December 2019</u> |
|--------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | <u>Unaudited</u> | <u>Audited</u> |
| | <u>NIS in thousands</u> | |
| <u>At 1 January</u> | 489,625 | 461,819 |
| Cost of land disposed | - | (1,742) |
| Other fees recognized upon land disposal | - | (31,246) |
| Borrowing costs capitalized | 6,845 | 35,521 |
| Other Capitalized amounts | 298 | 1,487 |
| Reversal of impairment of inventories prior year | - | 7,120 |
| Impairment of inventories during the period | (7,143) | - |
| Translation reserve | (87,392) | 16,666 |
| | <u>402,233</u> | <u>489,625</u> |

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

Direct expenses capitalized are included in the Property under development.

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

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

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

The borrowing costs capitalized during the period ended March 31, 2020 amounted to NIS 6,845 thousand (2019: NIS 35,521 thousand) represent loans interest of NIS 5,309 thousand (2019: NIS 35,764 thousand) and foreign exchange difference income of NIS 32,014 thousand (2019: NIS 18,357 thousand foreign exchange difference income) arising on loan denominated in USD. Currency exchange difference of NIS 30,478 thousand adjusted to finance expense (2019: NIS 18,113 thousand adjusted to finance income).

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

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

As at March 31, 2020, an impairment recorded amounted to a rounded figure of RUB 155,751 thousand //NIS 7,143 thousand to end up to net realizable value rounded to RUB 8,770,000 thousand // NIS 402,233 thousand.

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 6: - BORROWINGS**

| Note | 31 March 2020 | 31 December 2019 |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|
| | Unaudited | Audited |
| NIS in thousands | | |
| Non-current borrowings | | |
| Loans from related companies (Note 8) | 222,993 | 260,953 |
| Loans from shareholders (Note 8) | 60,429 | 98,557 |
| | <u>283,422</u> | <u>359,510</u> |

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

NOTE 7: - NET FINANCE (EXPENSE) / INCOME *)

| | Three months ended 31 March | | Year ended 31 December 2019 |
|--------------------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| | 2020 | 2019 | Audited |
| NIS in thousands | | | |
| Net exchange (loss) / profit | (34,949) | 14,468 | 18,190 |
| Interest and exchange differences on loans | (862) | (321) | (738) |
| Guarantee fees | (27) | (24) | (83) |
| Bank charges | (20) | (4) | (60) |
| Other financial income – see not 9 | 1,655 | 564 | 2,654 |
| Net Finance (expenses) / income | <u>(34,203)</u> | <u>14,683</u> | <u>19,963</u> |

*) Reclassified.

NOTE 8: - RELATED PARTY TRANSACTIONS

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

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

The following transactions were carried out with related parties:

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 8: - RELATED PARTY TRANSACTIONS (Cont.)**

a. Directors' and key management compensation

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

| | Three months ended | | Year ended |
|--------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
| | 31 March | | 31 December |
| | 2020 | 2019 | 2019 |
| | Unaudited | | Audited |
| | NIS in thousands | | |
| Directors' fees | - | - | 10 |
| Key management personnel | 277 | 279 | 1,147 |
| | <u>277</u> | <u>279</u> | <u>1,157</u> |

b. Loans from related undertakings

| | <u>Nature of balance</u> | 31 March | 31 December |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | | 2020 | 2019 |
| | | Unaudited | Audited |
| | | NIS in thousands | |
| <u>Controlling parties</u> | | | |
| Galita Ltd. & Israel-Canada (T.R) Ltd. *) | Loan from shareholders | 60,429 | 98,557 |
| <u>Other related parties</u> | | | |
| Electra Investments Holland B. V | Loan from other related party | 64,748 | 105,602 |
| Electech Holding B. V | Loan from other related party | 158,245 | 155,351 |
| | | <u>222,993</u> | <u>260,953</u> |

The loan from shareholders Galita Ltd. & Israel-Canada (T.R) Ltd. is denominated in RUB and bears a fixed interest rate according to market conditions. The loans have no specified repayment date. Repayment of the loan shall be made only from a free cash flow of the borrower and only when such free cash flow shall be available.

The loan from related company Electra Investments Holland B.V. is denominated in RUB and bears a fixed interest rate according to market conditions. The loans have no specified repayment date. Repayment of the loan shall be made only from a free cash flow of the borrower and only when such free cash flow shall be available.

*) see Note 9

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 8: - RELATED PARTY TRANSACTIONS (Cont.)

The loan from related company Electra Ltd was denominated in USD. The loan in USD bears interest at 3 month \$Libor plus 4%. In accordance with the assignment agreement dated September 12, 2013 (effected as from September 1, 2013) between Electra Ltd and its fully owned subsidiary Electech Holding B.V., Electra Ltd assigned all of its rights and obligations to Electech Holding B.V. The loan has no specified repayment date and all the loan terms remained the same excluding the creditor. Repayment of the loan shall be made only from a free cash flow of the borrower and only when such free cash flow shall be available.

The interest capitalized on the above loans during the period March 31, 2020 amounted to NIS 5,309 thousand (2019: NIS 35,764 thousand) and the foreign currency exchange difference income arising on the loan denominated in USD capitalized amounted to NIS 32,014 thousand (2019: NIS 18,357 thousand foreign currency exchange difference loss). Currency exchange differences of NIS 30,478 thousand were adjusted to finance expenses (2019: NIS 18,113 thousand were adjusted to finance income) which were lower than the capitalization limit of 14% as mentioned in Note 4.

During the period March 31, 2020 an amount of USD 1,200 thousand // RUB 76,490 thousand // NIS 4,072 thousand was paid back as partially loan repayment to Electech Holding B.V.

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD

For the purpose of purchasing the Land, as defined below, the Company, that holds 100% of the shares of the Russian company, Morgal Investment LLC (hereinafter – "Morgal" or the "Seller"), granted Morgal, as a shareholder a loan, in the sum of RUB 7,408,312 thousands.

The Land and Urban Planning Procedures

Morgal, is the owner of approximately 2,400 thousand s.q.m in Moscovski district, Saint Petersburg, Russia (hereinafter: the "Land" and/or the "Project" and/or "Planetograd Project", as the case may be).

In December 2014, a final approval of the PPT was received. This approval is a detailed and verified zoning approval for the Project. Also, the approval of the PMT was received which is a parceling that divide the land to different areas.

According to the PPT, building rights are of up to 1,460,000 s.q.m for residential buildings, internal commercial space in a small scope, central commercial sites in the scope of approximately 150,000 s.q.m as well as Social Buildings and various infrastructure installations. The aforementioned building rights will be affected by the detailed planning proceedings which could lead to a reduction in building rights, and from legislative and regulatory changes. At this stage it is not possible to estimate the scope of this changes, inter alia, due to different interim rules which had already changed for a few times regarding the interim periods.

In September 2015 a preliminary and in-principle permit, required under RF Law for applying to receive construction permits ("Gradplans"), was received with regard to the First and Second Blocks of the Land (the "**Quarter 8**").

To the date of this report, the Purchaser received construction permits in relation to all the residential parcels in Quarter 8 with regard to the First and Second Blocks of the Land.

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)**Infrastructure and Social Objects Agreements**

Morgal signed with relevant infrastructure suppliers, agreements for providing water supply, sewage **infrastructure** and heating networks, all in connection with Quarter 8 (hereinafter – the "Infrastructure Agreements"). Morgal's rights and obligations according to the Infrastructure Agreements were assigned to the Purchaser (as defined below) and Morgal is not involved in their implementation by the Purchaser.

The total sum of payments paid by Morgal under the Infrastructure Agreements as of March 31, 2020 is approx. 6.1 million USD (hereinafter – "Paid Infrastructure Payments") of which Setl City, a Russian company (hereinafter - the "Purchaser" or the "Buyer"), has paid such costs in accordance with agreements signed with the Purchaser.

The Preliminary Agreement

On May 21, 2015, Morgal and the Purchaser signed a set of agreements which includes a Preliminary Agreement (hereinafter: the "Preliminary Agreement") and additional agreements as detailed below according to which, and subject to a termination condition as detailed below, the Buyer will purchase the Purchased Premises (defined hereinafter) from Morgal in a proceeds-based transaction (hereinafter: the "Transaction").

According to the Preliminary Agreement, for purposes of the Transaction only, the Land was divided into eight blocks which are comprised of parcels, with each block containing parcels on which residential buildings may be constructed, parcels on which social buildings may be constructed and parcels on which roads and various infrastructures may be constructed (hereinafter: "Blocks", "Parcels", "Residential Parcels", "Social Buildings Parcels" and "Infrastructure Parcels", respectively, and hereinafter together: the "Purchased Premises").

Each Block will be purchased at the time agreed upon between the parties by the signing of sale-purchase agreements, which the text of it have already been agreed upon between the parties and they were annexed to the Preliminary Agreement, and the text of the remainder of the agreements as well as the schedule for signing them, was expected to be agreed upon between the parties after the signing of the Preliminary Agreement and was delayed by the parties for a few times according to the progress of the project (hereinafter: the "Purchase Agreements").

Within the framework of the Transaction, the parties signed purchase agreements for Residential Parcels and Social Buildings Parcels of the First Block (above and hereinafter: the "First Block") as well as assignment agreements within the framework of which, rights and obligations within the framework of the Infrastructure Agreements and the agreements with the Municipality in connection with Social Buildings and according to which the costs of planning and execution of the relevant infrastructures and Social Buildings will be borne by the Buyer (hereinafter: the "Additional Agreements").

The project includes parcels which are intended for the construction of private houses as well as for the construction of commercial buildings (which are not for small-commerce areas as exist within the Blocks) which are not included in the Purchased Premises and which shall remain in the ownership of the Seller.

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)**1. Transfer of Ownership Title**

As of March 31, 2020, the title in the Residential Parcels and Social Buildings Parcels that are included in the First Block was transferred to the Purchaser as well as the title in two parcels of the internal infrastructure of the First Block in the Project. In accordance with the provisions of the Purchase Agreements, simultaneously with the registration of the title of such Residential Parcels and the internal infrastructure parcels in the name of the Purchaser, a mortgage was registered on these Residential Parcels in favor of Morgal to secure the Initial Security, as such term is defined below. With regard to all four Residential Parcels in the First Block the aforesaid Initial Security was replaced with a bank guarantee as detailed below.

The following are the main details of the Preliminary Agreement and of the Additional Agreements which were entered into between the parties:

1.1 Description of the Transaction and the consideration therefor:

The time schedule for the signing of the Purchase Agreements for the Residential Parcels and the Social Buildings Parcels in each of the Blocks in the project was set in the Preliminary Agreement, during the course of a period of 11 years from the date of the signing of the Preliminary Agreement subject to the right of the Purchaser to extend such periods in the events that are provided for in the Preliminary Agreement and according to postponements and extensions agreed between the parties from time to time, according to the actual project progress.

1.2 The consideration for the Residential Parcels:

- 1.2.1 In consideration for the acquisition of the Purchased Premises, the Seller, shall be entitled to 16% of the sales proceeds which the Buyer will receive from selling the residential apartments on the Residential Parcels which it will build on it (hereinafter: the "Consideration").
- 1.2.2 Within the framework of the Transaction, a formula was determined for the calculation of the consideration price for the apartments in the First Block, which is based upon a minimum price for each square meter of the residential construction rights which are saleable. A mechanism was set for the updating of the consideration price.
- 1.2.3 In 2017 the parties agreed on some changes regarding the minimum price and regarding the situations in which the purchase agreements may be cancelled (except for parcel no. 57). Accordingly, In the event that the scope of the building rights set out in the construction permit in relation to each of the Residential Parcels (which is not Parcel 57) will be less than 60% of the authorized rights in that Residential Parcel in accordance with the PPT, the parties will negotiate between them with regard to this, including with regard to the possibility of adjusting the minimum price. If the parties will not agree on it within 180 days from the date that a notice is furnished in this regard – each party shall be entitled to demand the cancellation of the Preliminary Agreement with regard to the relevant Residential Parcel and/or with regard to the relevant purchase agreement, by approaching the competent court.

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)**2. Payments and Security**

- 2.1 For purposes of securing the consideration, upon the signing of the relevant Purchase Agreement, a first-degree mortgage in favor of the Seller will be registered on the sold Parcels (hereinafter: the "Initial Security"). At the time when the Buyer shall begin to sell apartments in the relevant Parcels, the Initial Security shall be converted to irrevocable autonomic bank guarantees in an amount equal to the consideration according to the relevant purchase agreement or the minimum price according to the relevant purchase agreement (at the Seller's discretion), which shall be reduced in accordance with the rate of payment of the consideration (hereinafter: the "Primary Security"). It is noted that the agreement allows for an alternative security mechanism in the event that it will not be possible for the Purchaser to obtain autonomous bank guarantees. In December 2016 the Purchaser furnished the Seller with an autonomous bank guarantee to secure the consideration for Parcel 57 in the amount of approx. RUB 822 million (approx. ILS 49.5 million ILS in 100% terms.). As against the furnishing of the afore-stated bank guarantee, the mortgage which was registered to the benefit of the Seller on Parcel 57 was removed.

As of March 31, 2020, the balance of the bank guarantee (after receipt of proceeds from sales from the Buyer) is in the amount of approx. RUB 266 million (approx. ILS 12 million).

During 2019, the Buyer provided the Seller with autonomous bank guarantees to secure the consideration for the other Residential Parcels in the First Block. Against the delivery of the said bank guarantees, the mortgage registered in favor of the Seller on these Parcels was removed.

With respect to Parcel no. 56, a total bank guarantee of RUB 811 million was obtained (approx. ILS 45 million in 100% terms). As of March 31, 2020, the balance of the bank guarantee (after receipt of proceeds from sales from the Buyer) is in the amount of about RUB 533 million (approx. ILS 24.4 million). Regarding to Parcels no. 62 and no. 63, a total bank guarantee of RUB 565.4 million was obtained (approx. ILS 31.5 million in 100% terms). As of March 31, 2020, the balance of the bank guarantee (after receipt of proceeds from sales from the Buyer) is in the amount of about RUB 557 million (approx. ILS 25.5 million).

As of March 2020 the Purchaser has paid for the purpose of securing the purchase of the blocks in the site, as an advance, the sum of approx. RUB 172 million (which are approx. 3 million dollars in accordance with the exchange rate which applied on the dates of the various payments). In accordance with the agreement, a mechanism was determined for the setting off of the advance sum as against the considerations which are paid on a current basis in the Transaction for each residential parcel separately. Similarly, terms were set for the return or forfeiture of the advance in the event that the main agreements for the purchase of a particular Block will not be signed on the date set for such signing by the parties

The total sum paid by the Purchaser in accordance with the Preliminary Agreement as of March 31, 2020 is approximately RUB 781 million (which is USD 10 million). Such sum includes Infrastructure Payments, as defined above which were actually paid to the relevant infrastructure companies and not to the Seller, and advance payments which were paid to the Seller and which were received until March 31, 2020.

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

2.2 In addition, the parent company from the Buyer's group has signed, at the time of the signing of the Preliminary Agreement, as guarantor for the Buyer's undertakings towards the Seller up to the sum of approx. USD 600 million. During 2019, it was agreed between the parties that the Company's guarantees from the Buyer's group of companies will be given from here on by another company from the Buyer's group and not from the parent company. This, after the financial strength of the relevant company was examined and approved by representatives of Morgal and the holding companies.

3. Condition Subsequent

In the event that, as a result of various circumstances (detailed in the Preliminary Agreement and the Purchase Agreements) relating to the planetarium which is situated adjacent to the Plantograd Project (hereinafter: the "Planetarium"), the Buyer will not have the building permits for any of the Residential Parcels in any Block, other than the First Block, 12 months after the date of the signing of the relevant Purchase Agreement in relation to the first Parcel in the relevant Block, and 18 months from the foregoing date in relation to the other Parcels in the relevant Block, the Purchaser shall have a right to cancel, subject to that stated below with regard to such right to cancel (hereinafter: the "Condition Subsequent" and the "Dates for Determining the Existence of the Condition Subsequent"). With regard to the Dates for Determining the Existence of the Condition Subsequent in connection with the Residential Parcels in the First Block, the above Condition Subsequent ceased to exist during 2019.

To the extent the Buyer will exercise the right to cancel with regard to the relevant Purchase Agreement or with regard to portions of the Preliminary Agreement or with regard to the whole of the Preliminary Agreement, the Buyer's expenses in connection with the relevant agreements will be returned to it, it will be exempt from the actual purchase of the Parcels as to which the foregoing circumstances apply and the proportionate share of the advance payment shall be returned to the Buyer.

4. In February 2020, the parties signed the Purchase Agreements for the Second Block of Parcels in the project, which includes 7 Residential Parcels (the "Second Block Parcels" and the "Second Block Purchase Agreements", respectively). The main terms of the Second Block Purchase Agreements are set out below:

A. Minimum amount

A minimum price was set for the first Parcel of the Second Block, based on a minimum price per square meter of Residential Building rights available for sale. The minimum price regarding the other Parcels in the Second Block (6 Parcels) will be calculated and updated, as necessary, according to the mechanism established between the parties.

B. Payments and Security

In light of the legislative updates made in Russia, as stated below, it was agreed between the parties that the consideration will be paid through a letter of credit received from a bank in Russia and the cost of the letter of credit will be shared equally between the parties.

The consideration for the Parcels of the Second Block will be paid in 16 current quarterly payments according to dates agreed between the parties. The final payment will be made at the end of this period.

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

C. Condition Subsequent:

In the event of a cessation of construction or withholding of construction as a result of legislative amendments and/or judicial orders imposed and/or applicable up to two years after the date of opening the letter of credit in any relevant Parcel, and after a process that may take up to one and a half years thereafter, the purchaser may cancel the Transaction and receive in return the payments which will be paid by the purchaser up to that date.

In addition, during 2019, the parties agreed on the purchase of approximately 430 apartments by Morgal from the Buyer, which will be built in the project in Parcels 56, 62 and 63. The payment date by Morgal for the above apartments is set at the time of commissioning of the apartments in about two and a half years. The purchase agreements include a unilateral cancellation option granted to Morgal whereby Morgal may at any time notify the cancellation of the above-mentioned purchase agreements and require the Seller to sign the cancellation agreements, when as soon as Morgal notifies its implementation of the cancellation option, it will be exempt from the obligation to pay for the aforementioned apartments. During 2019, Morgal exercised the above cancellation option with respect to approximately 250 apartments in Parcel 56 (out of approximately 430 above mentioned apartments) and the parties' agreement regarding the purchase of these apartments was canceled by agreement.

Changes in Legislation

At the beginning of July 2017, the proceedings for the change in legislation were completed and the planning and construction rules which apply to the area of the project which is classified as an area of "cultural heritage" were updated (hereinafter: the "Legislative Changes").

The main changes resulting from the Legislative Changes, based principally upon an analysis of the ramifications by Morgal's local legal counsel, are as follows:

- a. The obtaining of the approval of the authority for cultural heritage (KGIOP) within the framework of the proceedings for the issuance of additional construction permits in the area of the Project has been added as a requirement.
- b. In those blocks of the Project as to which planning instructions (Gradplans) have not yet been approved (hereinafter: the "**Other Quarters in the Project**"), instead of being able to request permits to build 4 floors with the addition of an attic floor, it will be possible to request permits to build 4 floors only (which could also include an attic floor). This change will apply to a scope of approximately 1,084,000 sq.m. of residential construction rights according to the approved plan in force (hereinafter: the "PPT") which applies to the project. This change will not apply to Quarter 8 as to which planning instructions (Gradplans) have been approved, which is in the scope of approximately 376,000 sq.m., and this on the assumption that the construction permits with regard to the construction rights in Quarter 8 will be obtained by the end of 2018, the expected date for the update of the general urban plan (GenPlan) unless such date is extended by the authorities (hereinafter: the "**Determining Date**"). In the reporting period the Determining Date was extended to 2021 and some non-material legislation changes were adopted as described above. As stated above, as of the reporting date, the Buyer holds valid building permits for all Residential Parcels in Quarter 8.
- c. In accordance with the Legislative Changes, in relation to the parts of the Project which are intended in accordance with the PPT for the construction of large commercial centers and the construction of private residential homes (in the scope of 161,000 sq.m. of construction rights for commerce and private residential homes) the following has been determined:

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

- a. In relation to areas which are intended as aforesaid for the construction of large commercial centers – to the extent that the Seller does not act to change the zoning and classification of the relevant blocks, a significant reduction in the scope of the construction rights will be required.
- b. In relation to areas which are intended as aforesaid for the construction of private residential homes ("**Quarter 10**") – the definition of the zoning of this area has been changed and various restrictions have been lifted in such manner that enables the taking of actions to increase the construction rights in these areas.
- d. After the Determining Date it will be necessary to update and approve the PPT in accordance with the Legislative Changes and any relevant future legislation which will be in force on the Determining Date as stated.

Book Value

As of the date of the report and with reference to all of the events and circumstances detailed above, Morgal examined the returnable amount on the land in Russia by way of an outside independent appraiser, and reached the conclusion that in light of all of the relevant considerations the returnable amount exceeds the book value of the land.

5. Assignment of Plantogard's loans

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

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

1. For information regarding Legal Proceedings after the balance sheet date, see Note 9

After the balance sheet date and until the approval of the financial statements, a decrease was recorded on behalf of the NIS: RUB currency exchange of approximately 5%.

2. During the first quarter of 2020, the Corona Virus (COVID-19), which was designated by the World Health Organization as a global epidemic (hereinafter "the Corona Crisis" and/or "Corona Virus", respectively), began to spread throughout the world. As a result, a picture of a significant slowdown in global economic activity becomes clear. In early March 2020, the OECD cut its global growth forecast for 2020 by half a percentage point to 2.4%, the lowest growth rate since the global financial crisis of 2008.

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

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי והגילוי

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

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

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

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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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 2019 (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-31 במרץ 2020 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 הראשון של שנת 2020 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי 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 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.

27 במאי, 2020

ברק רוזן, מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי 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 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.

27 במאי, 2020

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים