



דוחות כספיים ליום
31 במרץ 2021



חלק א' דוח הדירקטוריון של החברה

חלק ב' דוחות כספיים של החברה
דוח כספי של חברה כלולה כמפורט להלן:
Morgal Investments (1)
Ltd

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

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ישראל קנדה



דוח הדירקטוריון
של החברה

חלק א'

* הדמיה להמחשה בלבד

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021

דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- ליום 31 במרץ 2021 לחברה (כולל חברות בנות) יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 313.8 מיליון ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 31 במרץ 2021, הסתכם לכ- 4,827 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 4,297 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021 הסתכם לכ- 1,566 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 1,361 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ 2021 הסתכם לסך של כ- 1,004 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 961 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.
- הכנסות החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 117 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 74 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לכ- 71 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 45.5 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של כ- 5.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 הינו כ- 32.4% בהשוואה לכ- 31.7% ליום 31 בדצמבר 2020.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 הינו כ- 20.8% בהשוואה לכ- 22.4% ליום 31 בדצמבר 2020.
- נכון למועד פרסום הדוח לחברה (כולל חברות בנות) יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 333 מיליון ש"ח.
- שווי השוק של החברה למועד פרסום הדוח הסתכם לסך של כ- 3.7 מיליארד ש"ח.
- במהלך הרבעון השני לשנת 2021 השלימה החברה את רכישת מניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ בתמורה כוללת של כ- 382 מיליון ש"ח, נכון ליום פרסום הדוחות שווי מניות אלרוב הסתכם לסך של כ- 445 מיליון ש"ח.
- דירות שנמכרו בפרויקטים שונים של החברה:

שיעור שיווק	יחידות שנמכרו		פרויקט
	יחידות שנמכרו	שלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	מתאריך המאזן	31 במרץ 2021	
למועד פרסום הדוח	ועד למועד פרסום הדוח		
86%	16	14	מנרב ים, בת ים
86%	18	35	הגפן, הרצליה
24%	14	1	אושן, נתניה
74%	9	1	אחד העם, תל אביב
ל.ר	141	507	רוסיה*
	198	558	סה"כ

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

ב. הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

הסקירה שתוארה להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, הכולל את דוח תיאור עסקי החברה לשנת 2020 ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "הדוח התקופתי", "דוח ברנע 2020" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2021, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 6 תחומי פעילות כמפורט להלן:

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

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

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

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
<u>פרויקט אחד העם, תל-אביב</u>	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו 51 יח"ד בפרויקט (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 221 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
<u>מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ)</u>	פרויקט פינני בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכן 165 לשיווק וכ- 300 מ"ר למסחר. ביום 24 במאי 2021, קיבלה חברה המוחזקת 100% ע"י איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, הודעה רשמית מאגף תכנון ובנייה של עיריית בת ים כי התקבל היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כ-140 יח"ד בפרויקט (מתוך 164 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 384 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
<u>הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב א' (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ)</u>	פרויקט פינני ובינוי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. בשלב א' יוקמו 6 בניינים הכוללים 264 יח"ד (מתוכן 180 לשיווק). ביום 25 במאי התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת שלב א בפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד כ- 678 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-145 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 154 יח"ד (כ-86% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ- 459 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
תחום ניהול מלונות בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
<u>מלונות בישראל</u>	במהלך הרבעון השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של פרייד ים המלח ומלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של טמרס נופש. ההון העצמי ששולם בעסקה מסתכם בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, מהם סך של כ- 30 מיליון ש"ח שולם במועד ההשלמה.

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	76,800	76,800	14 יום מקבלת היתר הבניה הראשון לבניין בו מצויה יחידתו של השותף הרלוונטי
צמרות הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית
כחול עתלית	4,700	4,700	מיידית
טורקיה	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	4,976	לפי אבני דרך ממועד קבלת היתר ועד קבלת טופס 4
פי גלילות מתחם גלילות	28,000	28,000	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
3700	15,700	15,700	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול
תכלת הרצליה	9,600	9,600	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול
סאנסט	7,680	7,680	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול
סה"כ		189,776	

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

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2021	היקף שיווק נכון להיום	מועד למשיכת דמי מכירה ⁽²⁾	מלאי (חלק) החברה 31.03.2021	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט ליום 31.03.2021	יטרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק) החברה ⁽¹⁾	אומדן דמי מכירה לקבל (חלק) החברה לפני מס ⁽⁴⁾
באלפי ש"ח										
1 דה וינצי מגורים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	99.7%	100%	עד 2023	6,187	-	11,070	21,052
דה וינצי משרדים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2025	-	-	-	-
רמה"ש החדשה זכרון מנחם	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	75%	75%	עד 2025	153,143	-	714,047	582,951
2 רמה"ש החדשה זכרון מנחם ⁽⁵⁾	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	18%	18%	עד 2025	12,680	-	33,452	31,569
3 צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	88%	88%	עד 2025	49,743	-	15,700	65,443
4 האק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	עד 2025	9,505	-	6,695	16,200
5 עתלית כחול	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	96%	96%	עד 2023	-	-	5,500	5,500
6 רום, תל אביב	50%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2022	11,498	10,000	8,320	19,818
7 טורקיה	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	92%	92%	עד 2025	58,438	8,619	38,346	55,986
8 מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	61%	61%	עד 2025	3,214	-	1,194	12,435
9 הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	77%	77%	עד 2025	140,493	-	41,130	41,130
10 מתחם לפידיו ⁽⁶⁾	50%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	-	97,106	35,446	62,900	98,346
11 אחד העם 13	95%	יזמי	בבניה	59%	74%	עד 2025	57,239	48,221	26,694	80,485
12 פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	75%	השקעה בקרקעות	בתכנון	43%	43%	עד 2025	65,655	17,476	114,276	136,776
13 ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	24%	24%	עד 2025	-	-	14,000	14,000
14 תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	-	266,260	-	43,717	43,717
15 זכרון מנחם יהודה הלוי פרויקט קנדה ואקו בסיס, ת"א ⁽⁶⁾	81%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	-	116,426	-	30,934	30,934
16 זכרון מנחם הרכבת 72, ת"א ⁽⁶⁾	95%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	-	245,698	-	-	-
17 זכרון מנחם מידטאון (שערי צדק), ירושלים ⁽⁶⁾	73%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	-	-	-	-	-
18 מתחם בית הנערה הוד השרון	100%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	-	-	-	-	-
סה"כ							1,293,284	235,543	1,052,194	1,256,342

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

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

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

(4) סליל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחייבים ובניפי הלוואות סולו ששטרם הפרויקט מימון לטובת.

(5) במסגרת דינים שנערכו בין החברה לבין הועדה המחוזית ועיריית רמת השרון ובהתבסס על מידע מועצה המקצועית של החברה, חוק תכנית לשינוי ייעוד שתחולק לשינוי שלבים. שלב א' של התכנית יכולה זכרון מנחם צפון של כ-500 יח"ד ו-112 אלפי מ"ר משרדים ומסחר ובשלב ב' העצמת זכויות בכפוף לתרחומות תחבורתיים. לכשיסודר פתרונות תחבורתיים תוגש תכנית מפורטת לשלב ב' של הפרויקט כך שבסה"כ יכולה היקף סופי של כ-800 יח"ד ו-280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר.

(6) אומדן דמי מכירה לקבל סליל החזר הון עצמי שהושקע בפרויקט בלבד.

(7) לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, פרה א לאח התקופות לשנת 2020, שהתפרסם ביום 25 במרץ 2021.

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

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה									
שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת בניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 31.03.2021	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (1)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע (2)
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
ישראל J Tower	50%	2013	2019	125	98%	98%	4,100	3,200	17,600
סה"כ פרויקטים שהקמתם הסתיימה							4,100	3,200	17,600

פרויקטים בהקמה									
מנכ"ם בת ים	100%	לא רלוונטי	2024	165	75%	85%	145,139	114,815	137,500
הגפן, בר סוכבא, הרצליה - שלב א	100%	לא רלוונטי	2024	180	76%	86%	20,565	139,855	138,700
שרדות ירושלים, יפ	100%	2018	2024	117	100%	100%	103,600	47,560	76,500
נתניה 1013	100%	2019	2024	63	2%	24%	23,970	35,637	52,270
סה"כ פרויקטים בהקמה							293,274	337,867	404,970

פרויקטים בתכנון									
שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד תחילת בניה מחונן	מועד השלמה משוער	יחידות לשיווק בפרויקט	שטחי מסחר במ"ר	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	עלות בספרים ליום 31.03.2021
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
הגפן, בר סוכבא, הרצליה - שלב ב	100%	פניי ביטי	2021	2025	96	0	0%	0%	2,400
המסילה, הרצליה	100%	2018	2021	2024	26	0	0%	0%	4,300
נתניה 1009	100%	2020	2021	2024	60	0	0%	0%	1,800
מוה ג - רמת השרון	50%	2021	2022	2026	378	0	0%	0%	14,798
סה"כ פרויקטים בתכנון									23,298

עבודות קרקע						
שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.03.2021	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט
			מצב תכנוני נוכחי	(חלק ICR)		
			מצב תכנוני מבוקש	באלפי ש"ח		
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	60,771	-	20,771
תל השומר, רמת גן (3)	100%	2017	58 יח"ד	900	15,500	900
רבי"רה, אשדוד	100%	1998	21,200 מ"ר לתיירות ונופש	24,869	-	24,869
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יח"ד	135,672	239,380	40,811
הירקון, תל אביב (5)	50%	2019	78 יח"ד, 276 חדר מלון ו-460 מ"ר מסחר	70,400	0	25,184
קריית שחקים, הרצליה (5/4)	25% תמומש האופציה	טרם מומשה	-	-	-	-
סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	24,432	טרם נקבע	טרם נקבע
סה"כ עבודות קרקע						
112,535317,044254,880						

התחדשות עירונית									
שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התחלות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי (1)
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
הרב קוקיס, בת ים	149	92	200	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	94%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית	-	טרם נקבע	טרם נקבע
אדמית, גבעתיים	118	76	-		93%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית	-	223,350	45,404
מתחם גאפומב, אשדוד	825	657	2,000		82%	בשלב תכנון תב"ע חדשה	-	טרם נקבע	טרם נקבע
הנסקה, קריית יובל, ירושלים	480	342	1,000		86%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית, טרם אושר בעדה המקומית	-	849,293	247,883
ההסתדרות, גבעתיים	333	216	1,000		91%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית, טרם אושר בעדה המקומית	-	613,700	130,000
סה"כ התחדשות עירונית								1,686,343	423,287

הערות שוליים

- הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט
- יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכמים ששוררו ונמשכו מחשבון הלווי עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של החברה במבנה הים 57%
- ל- ICR ושותפיה קיימת אופציה לרכישת הקרקע בתמורה ל-91% משווייה. האופציה טרם מומשה
- הירקון 33-37 בת"א וקריית שחקים בהרצליה היום פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של ICR תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות
- לאחר רכישת ICR יחסו הקצאת עלות רכשה בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עמדות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%)
- חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר קבלת שינוי יעוד לקרקע ו/או היקף זכויות הבנייה בקרקע ו/או קבלת היתרי בניה, לוחות הזמנים להתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, לרבות מועד צפוי למשיכת תזרים מהפרויקט, סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות משבר נגיף הקורונה כמפורט בסעיף 3. להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

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

ב.1. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 31 במרץ 2021 מסתכם לסך של כ-4,836 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4,297 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2021 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2020	ליום		31.03.2021 אלפי ש"ח	
	31.12.2020 אלפי ש"ח	31.3.2020 אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	160,862	236,142	313,778	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
מזומן מוגבל בשימוש	44,214	-	59,480	הגידול ביתרה ליום 31.3.2021 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מעליה במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט בהקמה אחד העם (כ-54 מיליון ש"ח וכ-39 מיליון ש"ח בהתאמה)
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	991	869	1,516	
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה	73,786	83,787	63,722	הקטון ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מירידה בחייבים בפרויקט רוטשילד (כ-0 מיליון ש"ח וכ-4.4 מיליון ש"ח, בהתאמה), ירידה בפרויקט מידטאון מגורים (כ-0 מיליון ש"ח וכ-3.6 מיליון ש"ח, בהתאמה), ירידה בחייבים בפרויקט סאנסט (כ-5.8 מיליון ש"ח וכ-8.9 מיליון ש"ח, בהתאמה), ירידה בחייבים בפרויקט אפטאון (כ-13.7 מיליון ש"ח וכ-16.6 מיליון ש"ח, בהתאמה) וירידה בחייבים בפרויקט רמת השרון (כ-12.9 מיליון ש"ח וכ-14.8 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד, בעיקר עלייה בחייבים בפרויקט נתניה (כ-8 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח, בהתאמה).
חייבים ויתרות חובה	92,952	113,954	90,730	הקטון ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מקטון בסכומים לקבל מרשויות המע"מ (כ-5 מיליון ש"ח וכ-11.4 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד, עלייה בהכנסות לקבל בגין פרויקט לונדון (כ-2.7 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).
מלאי מקרקעין	973,140	1,031,313	969,123	הקטון ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר ממכירת מלאי בפרויקטים שביל התפוזים (בסך כ-4 מיליון ש"ח), סאנסט (בסך כ-2.6 מיליון ש"ח), עתלית (בסך כ-1.5 מיליון ש"ח) ונתניה (בסך כ-1.7 מיליון ש"ח); מנגד עליה בהיוון עלויות ישירות ומימון בסך כ-6 מיליון ש"ח.
מלאי בניינים למכירה	102,025	-	102,217	
מלאי מזון ומשקאות	-	-	178	
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	8,026	6,356	11,411	
מקדמות על חשבון השקעה בחברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	18,000	מקדמות על חשבון רכישת 13% ממניות חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ. להרחבה ראה ביאור ג.4 לדוחות הכספיים של החברה.
סה"כ נכסים שוטפים	1,455,996	1,472,421	1,630,155	
נכסים לא שוטפים				
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	429,243	386,313	448,008	הגידול ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט בבלי בסך כ-14 מיליון ש"ח, השקעה באיי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בסך כ-10 מיליון ש"ח ומנגד קטון בגין הפסדי חברות מוחזקות בסך כ-7.3 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	612,828	-	617,557	
נדל"ן להשקעה	1,525,558	1,091,185	1,587,103	הגידול ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מרישום עלית ערך בסך של כ-53 מיליון ש"ח בפרויקט בית יורוקום.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	508	5,797	1,348	
רכוש קבוע	130,749	95,468	327,227	הגידול ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של יתרות מלונות טמרס ופרייד ים המלח לאור השלמת עסקת הרכישה וכן מהשקעות נוספות במלונות מידטאון וגלי כנרת.
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	5,000	-	-	---
נכסי זכות שימוש	104,478	103,141	165,809	נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
חייבים בגין מכירות מקרקעין	8,119	13,295	9,667	---
חייבים ויתרות חובה	15,725	7,314	17,185	
נכסי מסים נדחים	8,122	8,750	21,523	הגידול ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מנכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים בפעילות המלונאות אשר הוכר במסגרת השלמת רכישת טמרס.
נכסים אחרים	1,093	1,093	1,093	---
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,841,423	1,712,356	3,196,520	
סה"כ נכסים	4,297,419	3,184,777	4,826,675	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים	490,919	426,863	522,033	הגידול באשראי ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מגידול בהלוואות בפעילות המלונאות בסך של כ-10 מיליון ש"ח (כולל הלוואות שנכנסות במסגרת איחוד לראשונה של מלונות טמרס), גידול בהלוואה בפרויקט קנדה אקרו בסיטי (פרויקט בנק לאומי) בסך של כ-27 מיליון; ובקיצו פרעון הלוואה בפרויקט סאנסט בסך כ-5.7 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	86,960	49,614	87,015	היתרה נובעת מחלויות לז"ק של אג"ח סדרה ה' של החברה בסך של כ-73 מיליון ש"ח ומחלויות לז"ק של אג"ח סדרה ו' של החברה בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2020	ליום		31.03.2021 אלפי ש"ח	
	31.12.2020 אלפי ש"ח	31.3.2020 אלפי ש"ח		
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים	29,013	162,966	29,453	
נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	2,784	2,023	2,912	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
	17,013	8,758	16,099	ספקים
הקיטון ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מקיטון במס רכישה לשלם בגין פרויקטים מידטאון ירושלים וקנדה אקרו בסיטי (כ-5.3 מיליון ש"ח ו-21 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד, בעיקר מגידול בהוצאות לשלם (כ-27 מיליון ש"ח ו-20 מיליון ש"ח, בהתאמה) בעיקר בגין איחוד לראשונה של נתוני מלונות טמרס.	52,074	37,225	45,708	זכאים ויתרות זכות
	10,702	23,928	4,172	מס הכנסה
הגידול ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מגידול במקדמות מלאי מקרקעין ודירות למכירה	347,596	320,658	354,384	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה
הקיטון ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מפירעון הלוואה בסך כ-30 מיליון ש"ח מהמוכר של מניות מיטדאון, ומנגד מסייג לז"ק של חלות שוטפת בסך של כ-28.5 מיליון ש"ח לפירעון אותה הלוואה.	56,284	19,528	55,687	הלוואות מאחרים
	1,093,345	1,051,563	1,117,463	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מגידול בסך של כ-116 מיליון ש"ח שנבע מאיחוד לראשונה של נתוני מלונות טמרס לאור השלמת העסקה, מקבלת הלוואה בפרויקט קנדה אקרו בסיטי (פרויקט בנק לאומי) בסך של כ-12 מיליון ש"ח, ומקבלת הלוואה בפרויקט גלי כנרת בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח.	1,276,741	445,923	1,412,720	הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים
הקיטון ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר ממיון חלות שוטפת כ-28.5 מיליון ש"ח בגין הלוואה מהמוכר של מניות מיטדאון לזמן קצר וממיון הלוואה בסך של כ-23 מיליון ש"ח לזכויות מיעוט בפרויקט מידטאון ירושלים.	100,921	82,267	57,577	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
הגידול ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מהנפקת אג"ח סדרה ז' של החברה בסך של כ-200 מיליון ש"ח. מנגד, פירעון של אג"ח ה' בסך של כ-73 מיליון ש"ח.	297,362	273,940	421,961	אגרות חוב
	108,847	103,418	170,991	התחייבות בגין חכירה
	-	781	-	התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כוללה
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהכרה בהתחייבות נדחית במסגרת רכישת מלונות טמרס.	-	169	8,723	התחייבויות לא שוטפות אחרות
הגידול ביתרה ליום 31.3.21 בהשוואה ליום 31.12.20 נובע בעיקר מגידול בעתודה למיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה.	59,696	40,895	71,275	מסים נדחים
	1,843,567	947,393	2,143,247	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מרווח כולל של כ-46 מיליון ש"ח ומהשקעות הוניות של המיעוט בסך כ-162 מיליון ש"ח; ומנגד קיטון בגין חלוקה לזכויות מיעוט בסך של כ-3 מיליון ש"ח.	1,360,507	1,185,821	1,565,965	סה"כ הון (כולל המיעוט)
	4,297,419	3,184,777	4,826,675	סה"כ התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 במרץ 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של כ-1,004 מיליון ש"ח ו-961 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 במרץ 2021 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-512.7 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-363 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים בקיזוז גידול נמוך יותר בהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל.

ב. תוצאות הפעילות

הכנסות	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3		לשנה שהסתיימה ביום 31.12	הסברים לשינויים המהותיים שחלו
	2021	2020	2020	
השכרת נדל"ן להשקעה	9,637	5,202	27,339	הגידול נובע בעיקר מהכנסות שכירות בפרויקט סי טאוור בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח.
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	22,740	35,893	85,181	הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.21 ו- 31.3.20 : בפרויקט שביל התפוזים (כ-10 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט הוד השרון מערב (כ-1 מיליון ש"ח וכ-3.5 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (הוצאה של כ-0.5 מיליון ש"ח והכנסה של כ-12.6 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ-0 מיליון ש"ח וכ-7.9 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-5 מיליון ש"ח וכ-9 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט סאנסט (כ-3.9 מיליון ש"ח וכ-1.9 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט כחול עתלית (כ-3 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).
הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר	1,274	24,527	39,957	הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.21 ו- 31.3.20 : הכנסות ממכירה ומסירת דירות בפרויקט רוטשילד (כ-0 מיליון ש"ח וכ-24.5 מיליון ש"ח, בהתאמה).
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין	3,402	3,689	13,655	הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.21 ו- 31.3.20 : בפרויקט אפטאון (כ-1 מיליון ש"ח וכ-1.1 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (כ-0.9 מיליון ש"ח וכ-0.9 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-1.1 מיליון ש"ח וכ-1.2 מיליון ש"ח, בהתאמה).
הכנסות מדמי ניהול	505	841	883	---
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון	6,267	613	11,888	הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.21 ו- 31.3.20 : הכנסות מהפעלת מלון סולי אילת (1.2 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות מהפעלת מלון נופי גונן (כ-1.2 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות מלונות טמרס (כ-3.7 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).
הכנסות שיווק ותיור	5,286	3,618	13,850	הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.21 ו- 31.3.20 : הכנסות שיווק בפרויקט דה וינצי (כ-1 מיליון ש"ח וכ-2.2 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות שיווק בפרויקט וומבלי (כ-1.5 מיליון ש"ח וכ-0.9 מיליון ש"ח), הכנסות בגין פרויקט הגפן בהרצליה (כ-2.5 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	53,310	--	35,393	הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.21 נובעות מעלית ערך בפרויקט בית יורקום בסך של כ-53.3 מיליון ש"ח עקב קידום תוכנית להגדלת זכויות הבנייה למשרדים בפרויקט בהיקף זכויות בניה של כ-60,000 מ"ר, קידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס ובאזורי הביקוש תל אביב/הרצליה.
הכנסות אחרות	14,864	--	41,409	הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.21 נובעות בעיקר מרווח ממחיר הזדמנותי מרכישת מלונות טמרס בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח.
סה"כ הכנסות	117,285	74,383	269,555	
הוצאות ועלויות:				
עלות השכירות	3,132	2,616	15,683	
עלות מכירת מלאי מקרקעין	10,384	12,627	32,825	עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.21 וביום 31.3.20 : בעיקר בפרויקט כחול עתלית (כ-1.4 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (כ-4 מיליון ש"ח וכ-0.4 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-2 מיליון ש"ח וכ-3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט סאנסט (כ-2.7 מיליון ש"ח וכ-1.3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ-0 מיליון ש"ח וכ-4.3 מיליון ש"ח, בהתאמה).
עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר	1,383	26,881	39,593	עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.21 וביום 31.3.20 : עלות דירות מגורים שנמכרו בפרויקט אחד העם בהתאם לשיעור השלמה (כ-1 מיליון ש"ח וכ-0 בהתאמה) ועלות יח"ד שנמכרו ושנמסרו פרויקט רוטשילד (כ-0 מיליון ש"ח וכ-26 בהתאמה).
עלות הפעלה וניהול בתי מלון	7,370	1,132	11,765	עלות הפעלה וניהול בתי מלון בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.21 וביום 31.3.20 : בעיקר עלות הפעלת מלונות טמרס (כ-4 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	8,965	5,786	30,010	ירידת ערך בתקופה שהסתיימה ביום 31.03.2021 נובעת בעיקר מירידת ערך בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח בגין מידטאון מסחר.
הוצאות הנהלה וכלליות	7,291	6,635	25,531	
הוצאות שיווק ומכירה	7,635	6,430	19,007	עיקר הגידול נובע מעלויות שיווק בפרויקט שביל התפוזים עקב הגידול במכירות בפרויקט.
סה"כ הוצאות ועלויות	46,160	62,107	174,414	
רווח תפעולי	71,125	12,276	95,141	
הכנסות מימון	2,095	2,644	12,112	
הוצאות מימון	(11,139)	(9,189)	(33,458)	עיקר הוצאות המימון ברבעון ראשון לשנת 2021 נבעו מעלויות מימון בגין אגרות חוב של החברה בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח, הוצאות בגין הלוואות בנקאיות בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח.
רווח לאחר מימון	62,081	5,731	73,795	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(7,335)	(3,509)	43,240	ההפסד מחברות מוחזקות ברבעון הראשון לשנת 2021 נובע בעיקר מהפסדי אקוויטי מהשקעה בישראל קנדה ראם פרויקטים בסך של כ-3 מיליון ש"ח, מהפסדי אקוויטי מהשקעה בפרויקט ברוסיה כ-1.2 מיליון ש"ח ומהפסדי אקוויטי בחברת פינת גלילות בסך של כ-2 מיליון ש"ח.
רווח לפני מסים על ההכנסה	54,746	2,222	117,035	
מסים על ההכנסה	(9,161)	3,214	(21,562)	ראה הסבר בסעיפים מס הכנסה ומיסים נדחים במאזן.
רווח לתקופה	45,585	5,436	95,473	

	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3			לשנה שהסתיימה ביום 31.12
	2021	2020	2020	
הסברים לשינויים המהותיים שחלו				
	(121)	979	3,717	
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	--	2,500	(1,864)	
רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההון של התחייבות פיננסית, נטו ממס	45,464	8,915	97,326	
סה"כ רווח כולל				

3.ב. משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית

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

השפעות על תוצאות הפעילות של החברה

משבר הקורונה אשר החל בשנת 2020 נמשך גם לרבעון הראשון של שנת 2021. בחודש פברואר 2021 הסתיים הסגר השלישי, שארך כחודש, והמשק נפתח בהדרגה תחת מגבלות שונות אשר נקבעו על-ידי ממשלת ישראל במקביל לסגר האמור, מדינת ישראל החלה במבצע לחיסון כל תושבי מדינת ישראל מעל גיל 16 כאשר נכון למועד פרסום דוח זה ולאור הצלחת מבצע החיסונים האמור, הירידה המשמעותית בתחלואה וחזרת המשק לשגרה, משרד הבריאות החליט להסיר את כל המגבלות החל מיום 1 ביוני 2021 (למעט עטיית מסיכה במקומות סגורים).

להלן ההשפעות של משבר הקורונה על פעילות החברה במהלך שלוש החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021 :

- **בתחום הנדל"ן המניב** - במהלך תקופת הדיווח חלה עליה בהיקף הפעילות במשק לאחר סיום הסגר השלישי וחיסון מרבית אזרחי מדינת ישראל ומרכזי מסחר וקניונים שבו אט אט לפעילות. בהתייחס לשטחי המסחר במידטאון הייתה דחייה בהיקף אכלוס המסחר במהלך שנת 2020 וכן בחתימה על הסכמי שכירות במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021.
- נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח שיעור התפוסה במידטאון מסחר הינו 83% (כולל המלון המוצג כרכוש קבוע של החברה), עד מועד פרסום דוח זה שיעור התפוסה לא השתנה באופן מהותי.
- **בתחום המלונאות** - התפשטות נגיף הקורונה השפיעה באופן נרחב על ענף המלונאות בעולם, ובישראל בפרט. במהלך שנת 2020, בעקבות המצב, הוצאו עובדי מלון סוללי אילת לחל"ת. נכון ליוני 31 במרץ 2021 ולמועד פרסום הדוח, המלון חזר לפעול כרגיל.
- בנוסף, מלון הרלינגטון באשקלון חדל לפעול כמלון במשבר וחלף זאת נחתם הסכם דמי ניהול עם משרד הבטחון והמלון הוכרז כמלון קורונה. נכון למועד פרסום הדוח המלון נמצא בשיפוץ וצפוי להיפתח לפעילות מלונאית רגילה באוגוסט 2021.
- כתוצאה מהמשבר במלונות מידטאון PLAY תל אביב וגלי כנרת חלו עיכובים באספקת חומרים הנחוצים לשיפוץ המלונות, וכתוצאה מכך פתיחת מלון מידטאון PLAY תל אביב נדחתה לחודש יולי 2021 ופתיחת מלון גלי כנרת נדחתה לחודש אוגוסט 2021. על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ב- 20% וכן הוצאו רוב עובדי החברה לחל"ת. עבור העובדים הנותרים בחברת המלונאות בוצעה הפחתת שכר דומה של כ- 20%.
- מלון נופי גונן הפועל תחת הסכם ניהול החל מיום 1.11.20, בו יחידות מגורים (צימרים), חזר לפעילות מלאה החל מפברואר 2021, עם ההקלות הראשונות שניתנו לאחר הסגר השלישי, וזאת לאחר שיפוץ שבוצע עם תחילת הסכם הניהול.
- במהלך תקופת הקורונה נחתמה עסקה לרכישת מלונות טמרס אשר הושלמה בחודש פברואר 2021. להערכת החברה עסקת רכישת מלונות טמרס הייתה במחיר הזדמנותי אשר הושפע ממשבר הקורונה.
- במסגרת העסקה החברה רכשה את מלון דניאל ים המלח וקיבלה לידיה את ניהול המלונות WEST אשדוד ו-WEST ת"א. מלון דניאל ים המלח שופץ לאחר הרכישה ונפתח לפעילות החל מה-1.5.21. מלון WEST אשדוד פעל כרגיל לאורך התקופה, מיום קבלת המלון, ולא הושפע ממשבר הקורונה. המלון משמש עובדים בחברות הגז הבינלאומיות ועובדים חיוניים הקשורים לפעילות נמל אשדוד. מלון WEST ת"א לא הושפע מהקורונה ועבד כרגיל לאורך הרבעון, המלון משמש בעיקר אורחים לתקופות ארוכות. נכון ליום פרסום הדוח, לאחר פתיחת המשק, שישה ממלונות החברה פועלים (נופי גונן, WEST תל אביב, WEST אשדוד, דניאל ים המלח, סוללי אילת ומלון לייק האוס בטבריה), להוציא המלונות בשיפוץ.

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

נכון למועד הסמך לפרסום דוח זה, לחברה יש יתרת מזומנים בסך של כ-333 מיליון ש"ח.

4.ב. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2021 הסתכמה לסך של כ-313.8 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-160.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 – עלייה של כ-153 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

סך המזומנים שנבעו לחברה מהפעילות השוטפת הסתכם לסך של כ-5 מיליון ש"ח:
עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח נקי בסך של כ-45.5 מיליון ש"ח, ירידה בחייבים בסך של כ-12 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) של כ-11 מיליון ש"ח, מיסים נדחים נטו בסך של כ-8 מיליון ש"ח ומהפסדי אקוויטי בסך של כ-6 מיליון ש"ח. מנגד, עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-44.3 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט בית יורוקום), מירידה בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, מהכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח (בעיקר בגין רכישת מלונות טמרס), ומירידה בספקים בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח.

סך המזומנים ששימשו לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-133 מיליון ש"ח:
התזרים מפעילות ההשקעה שימש בעיקר לרכישת מלונות טמרס בסך של כ-26.5 מיליון ש"ח, לרכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-26.3 מיליון ש"ח (בעיקר להשקעות בפרויקט מידטאון מסחר ותשלום מס רכישה במידטאון ירושלים), למתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ-24.8 מיליון ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך של כ-25 מיליון ש"ח ולתשלום מקדמות על חשבון רכישה מוחזקת למסחר בסך של כ-18 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-281 מיליון ש"ח:
התזרים נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ז' של החברה בסך של כ-197 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה), מהשקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-139 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-34 מיליון ש"ח ומקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים נטו בסך של כ-24 מיליון ש"ח. ובקיצו פרעון אג"ח בסך של כ-73 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך לאחרים בסך של כ-42 מיליון ש"ח ופירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

5.ב. 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. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
4. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מידטאון תל אביב ומידטאון ירושלים ראה להלן.
5. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-679 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-1,784 מיליון ש"ח.
7. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-16 מיליון ש"ח.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואות מהותיות של החברה¹ בנוסף לאגרות חוב (סדרה ה'), אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז') של החברה שתנאיה מפורטים בסעיף ד' להלן:

	הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.03.2021 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2021
1.	בנק מקומי	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%	מתייחס לכלל הלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה	1,028,770	(א) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת מ- 20%. (ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ- 30%. (ג) סכום ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לפי מאזן מאוחד בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת בכל עת מה- 170 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגיו חודש נובמבר 2017. (ד) לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 35%.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 31.03.21 הוא כ- 20.8% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.03.21 הוא כ- 62.1% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.03.21 עומד על כ- 1,004 מיליון ש"ח - תקין (ד) לא חל שינוי כאמור
2.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 81% המחזיקה בפרויקט מידטאון	270 מיליון ש"ח (לפי 100%)	270,000	(א) התנאים המפורטים בס"ק בטבלה זו לעיל. (ב) התחייבות להכנסה התפעולית נטו (NOI) מהסכמי שכירות מאושרים - החל מיום 1.10.2019 ועד ליום 28.2.2021, 20 מיליון ש"ח, החל מיום 1.3.2021 ועד ליום 28.2.2022 - 24 מיליון ש"ח; (ג) התחייבות לעמידה ביחס LTV (Loan To value) - בכל התקופה שהחל מיום 8.3.2020 ועד לפירעון מלוא האשראי הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על 70% משווי הנכס, כפי שישתקף בדוחות שמאי שיומצאו לבנק כאמור (לא כולל מע"מ)	(א) ראה סעיף 1 לעיל. (ב) התחייבות להכנסה תפעולית נטו ליום 31.3.21 הייתה מעל 24 מיליון ש"ח - תקין. (ג) יחס ה-LTV ליום 31.3.21 עומד על כ- 58% - תקין
3.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 80% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	549,000	458,077	לא יחול שינוי שליטה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות החזקה ביחד עם אחרים. על אף האמור, מוסכם כי: ירידה בהחזקות של אסף טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 35.01% מאמצעי השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא	תקין.

¹ 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.

² "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.

					תידרש הסכמת הבנק לכך . ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ- 70% מאמצעי השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.
--	--	--	--	--	--

ב.6. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970

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

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.03.2021 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.03.2021 (במיליון ש"ח)		
149	512.7	הון חוזר	הון חוזר
99	370	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	
(16)	5	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	

נכון ליום 31 במרץ 2021, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת במידע כספי נפרד (סולו) של החברה ולפיכך מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

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'), (סדרה ו') ו- (סדרה ז')) והלוואות מאחרים. בנוסף לחברה יכולת מימוש נכסי נדל"ן בעת הצורך.

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

ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

ג.1. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021.

ג.2. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021.

ד. גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.3.2021:

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')
שווי נקוב במועד ההנפקה	פברואר ויוני 2017 163,354,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו במועד ההנפקה (פברואר 2017) 36,645,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו במועד ההרחבה (יוני 2017) 60,000,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו במועד ההרחבה (אוקטובר 2020)	יוני 2019 196,587,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	ינואר 2021 200,000,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.נ. (אפריל 2021)
שווי נקוב ליום 31.03.2021	116,922,677 ₪	196,587,000 ₪	200,000,000 ₪ (לא כולל את הרחבת הסדרה שבוצעה לאחר תאריך הדוח)
סכום הריבית שנצברה	--	3,062,987	1,861,370
יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.03.2021	116,605,054 ₪	194,880,038 ₪	197,490,341 ₪
שווי בבורסה ליום 31.03.2021	120,243,281 ₪	207,753,142 ₪	202,880,000 ₪
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%.
התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.03.2021	אין	אין	---
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במרץ של כל אחד מהשנים 2019-2023, כדלקמן: ביום 31.12.2019 שולם 10% מסכום הקרן בכל אחד מהשנים 2020-2022 שולם 25% מסכום הקרן הכולל. ביום 31.3.2023 שולם 15% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 שולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 שולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 שולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 שולם 10% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון ב-שלושה (3) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027.
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במרץ ו-30 לספטמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בספטמבר 2017 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במרץ 2023.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין הצמדה.	אין הצמדה.	אין הצמדה.
האם ניתנות להמרה	לא	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	כן	כן	כן
החברה המדרגת	---	---	---
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	---	---	---
פרטים בדבר הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389220; פקס: 03-6389222. איש הקשר: רוי"ח יוסי רזניק, דוא"ל: trust@rpn.co.il.	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389220; 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: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il.

2. ד. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 31 במרץ 2021 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), (סדרה ו') ו-(סדרה ז') ראה להלן

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות לתיחום פעילות לפיה פעילותה של החברה יהיה בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד והכל בכפוף לחריגים אשר נקבעו בשטר הנאמנות³ ובתיקון לשטר הנאמנות מיום 13 באפריל 2021 לפיו מההתחייבות לתיחום פעילות הוחרגה אלובר נדל"ן ומלונאות בע"מ אשר מניותיה מוחזקות על ידי החברה (בשרשור סופי)⁴.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.3.2021 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.3.2021		אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו במועד פרסום הדוח
					בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	לא IFRS 15	
אגרות חוב (סדרה ה')	החברה (פברואר יוני 2017)	199,900	116,923	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 30%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח. - הון עצמי⁵, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ה'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין). - החברה התחייבה כי החל מהמועד בו הדוחות הכספיים ייערכו לפי תקן דיווח IFRS-15, החברה תכלול גילוי נוסף בדבר עמידתה באמות המידה על בסיס הנתונים הכספיים תחת ההנחה שהתקן טרם הוחל.	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-1,004 מיליון ש"ח.	מאזן סולו כהגדרתו לעיל: כ-1,616 מיליון ש"ח.	ליום 31.3.21 סך ההון העצמי של החברה בהנחה שתקן IFRS 15 טרם הוחל זהה להון העצמי לאחר אימוץ תקן IFRS 15
אגרות חוב (סדרה ו')	החברה (יוני 2019)	196,587	196,587	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. - הון עצמי⁵, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-1,004 מיליון ש"ח.	מאזן סולו כהגדרתו לעיל: כ-1,616 מיליון ש"ח.	ל.ר.

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

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

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.3.2021 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.3.2021		אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד הדוח
					בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	ללא IFRS 15	
אגרות חוב (סדרה 'ז')	החברה (ינואר 2021)	200,000	200,000	• יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 44%. • ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 525 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 1,004 מיליון ש"ח.	ל.ר.	ל.ר.
				מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 1,616 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 62.1% (לא יורד משיעור של 44%).			

תאריך החתימה על הדוח:

30 במאי 2021

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2020 (להלן: "דוח ברנע 2020"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. מנרב ים (סוקולוב), בת ים

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 2021	פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	
5,980	16,069	16,119	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,076	2,658	2,818	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
0	18,527	24,169	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,121	3,551	5,060	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
6,331	9,053	14,897	עלויות מצטברות אחרות	
15,508	49,858	63,063	סה"כ עלות מצטברת	
102,877	137,250	145,140	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	
33,072	20,088	22,933	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שיושקעו
10,482	8,900	8,740	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
214,348	203,055	198,645	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,989	5,510	4,001	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
36,988	33,314	25,095	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
303,879	270,867	259,414	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
3%	12%	17%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע	

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	
		רבעון 1		
36	45	14	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,661	4,844	1,655	יחידות דיור (מ"ר)	
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
21.2	21.1	22.2	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר	
65	110	124	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
6,901	11,745	13,400	יחידות דיור (מ"ר)	
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
20.7	20.9	21.0	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר	
415,000	424,500	437,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
148,010	245,424	285,100	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
40%	67%	76%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
99	54	40	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
11,383	6,539	4,884	יחידות דיור (מ"ר)	

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
		רבעון 1	
ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
110,566	137,250	145,140	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
***	***	16	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2021 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
***	***	23.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2021 ועד למועד פרסום הדוח

2. פרויקט הגפן, הרצליה

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 2021	פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	
---	132	6,067	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
---	278	411	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	0	עלויות מצטברות בגין בניה	
---	---	0	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
3,847	6,665	14,088	עלויות מצטברות אחרות	
3,847	7,075	20,566	סה"כ עלות מצטברת	
3,847	7,075	20,566	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
20,766	20,634	15,652	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שיושקעו
15,184	14,906	14,773	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
250,744	250,744	253,555	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
4,020	4,020	4,020	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
52,646	49,828	43,676	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
343,360	340,132	331,676	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
1%	2%	4%	שיעור השלמה [הנדסה/כספי] לא כולל קרקע	

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021 רבעון 1	פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	
		יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
101	35	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
11,146	4,175	שטחי מסחר (מ"ר)	
ל/ר	ל/ר	יחידות דיור	
22	22.3	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
ל/ר	ל/ר	יחידות דיור (מ"ר)	
101	136	שטחי מסחר (מ"ר)	
11,146	15,321	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר	
22.0	22.1	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
477,500	492,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
247,037	340,000		

שנת 2020	שנת 2021	פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	
	רבעון 1		
56%	76%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
79	44	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
9,894	5,851	יחידות דיור (מ"ר)	
ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
7,075	20,566	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
32	18	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2021 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
22.2	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2021 ועד למועד פרסום הדוח	

3. פרויקט אחד העם בתל אביב

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

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

(*) סווג מחדש

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	פרויקט אחד העם	
		רבעון 1	נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%	
5	10	1	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
306	609.4	52	יחידות דיור (מ"ר)	
58	60	68	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
38	41	42	יחידות דיור (#)	
2,184	2,510	2,562	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
60	58	58	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
277,800	277,000	303,408	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) -כולל שטחי מסחר	שיעור השיווק של הפרויקט
130,823	144,935	148,884	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
55%	59%	60%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
31	28	27	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
2,924	2,078	2,026	יחידות דיור (מ"ר)	
309	309	309	שטחי מסחר (מ"ר)	
41,986	44,636	44,029	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	1	9	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	
---	68	70	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

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

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%
		רבעון 1	
נתונים כספיים במטבע הפעילות			
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)			
134	134	134	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8	8	8	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
1.2	1.2	1.2	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	---	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
(26)	(32)	(33.7)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
117.2	111	109.5	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיועור 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

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
		רבעון 1	
נתונים כספיים באלפי ש"ח			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:			
84	13	4	היחידות הנמכרות ¹
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):			
878	971	1,000	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:			
84	98	102	היחידות הנמכרות
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):			
74,330	85,950	89,950	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
20%	23%	23.6%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות הנמכרות(%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:			
348	334	330	יחידות שטרם נמכרו הנמכרות (#)
(*)115,150	110,720	109,409	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)**
***	***	***	***
5	4	3	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
960	1,000	983	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)

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

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

5. רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
		רבעון 1		
נתונים כספיים במטבע הפעילות				
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)				
168.7	168.7	168.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
39.3	39.3	39.3	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר	
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
(16.4)	(19)	(19)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד	
191.6	189	189	סה"כ עלות מצטברת	
עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו 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 [הנדס/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 2019	שנת 2020	שנת 2021	
		רבעון 1	
נתונים כספיים באלפי ש"ח			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:			
17	5	--	היחידות הנמכרות (מגורים) ²
61	25	--	היחידות הנמכרות (משרדים)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):			
590	626	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
590	611.6	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:			
594	599	598	היחידות הנמכרות מגורים
173	198	197	היחידות הנמכרות משרדים
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):			
1,089,713	1,089,827	1,089,827	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*
420,454	438,343	437,163	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
74%	75%	75%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
15%	18%	18%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:			
206	201	202	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות (מגורים) (#)
947	922	923	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות (משרדים) (#)
114,502	110,487	110,780	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
***	***	***	***
מגורים : 2 משרדים : 24	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
מגורים : 690 משרדים : 710.8	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)

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

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%
		רבעון 1	
נתונים כספיים במטבע הפעילות			
עלויות שהושקעו (אלפי רובל)			
2,547,324	2,547,324	2,547,324	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
381,651	401,087	401,087	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
5,841,446	6,415,982	6,415,982	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו בדוחות חברת הבת מורגל, לעניין דרך היוון עלויות מימון בדוחותיה המאוחדים של החברה ראה באור 2 בדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018)
8,770,421	9,364,393	9,364,393	סה"כ עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)
489,625	407,530	412,417	סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה באלפי ש"ח)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ³			
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

³ נכון למועד דוח זה, ולאור היקף העצום של הפרויקט, ולאור אי הודאות הקיימת ברוסיה לא ידוע לחברה מה סדר גודל העלויות שטרם הושקעו וכן שיעור ההשלמה.



דוחות כספיים

חלק ב'

* הדמיה להמחשה בלבד

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2021**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-12

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

13-31

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 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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-4.9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2021. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-60,863 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה להפסד של כ-5,914 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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, 30 במאי, 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
160,862	236,142	313,778
44,214	-	59,480
991	869	1,516
73,786	83,787	63,722
92,952	113,954	90,730
973,140	1,031,313	969,123
102,025	-	102,217
-	-	178
8,026	6,356	11,411
-	-	18,000
1,455,996	1,472,421	1,630,155

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 מזומן מוגבל בשימוש
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי מקרקעין
 מלאי בניינים למכירה
 מלאי מזון ומשקאות
 מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
 מקדמות על חשבון השקעה בחברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד

סה"כ נכסים שוטפים

429,243	386,313	448,008
612,828	-	617,557
1,525,558	1,091,185	1,587,103
508	5,797	1,348
130,749	95,468	327,227
5,000	-	-
104,478	103,141	165,809
8,119	13,295	9,667
15,725	7,314	17,185
8,122	8,750	21,523
1,093	1,093	1,093
2,841,423	1,712,356	3,196,520
4,297,419	3,184,777	4,826,675

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
490,919	426,863	522,033	התחייבויות שוטפות
86,960	49,614	87,015	אשראי מתאגידים בנקאיים
29,013	162,966	29,453	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,784	2,023	2,912	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
17,013	8,758	16,099	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
52,074	37,225	45,708	ספקים
10,702	23,928	4,172	זכאים ויתרות זכות
347,596	320,658	354,384	מס הכנסה
56,284	19,528	55,687	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
			הלוואות מאחרים
1,093,345	1,051,563	1,117,463	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,276,741	445,923	1,412,720	התחייבויות לא שוטפות
100,921	82,267	57,577	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
297,362	273,940	421,961	הלוואות מאחרים
108,847	103,418	170,991	אגרות חוב
-	781	-	התחייבות בגין חכירה
-	169	8,723	התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
59,696	40,895	71,275	התחייבויות לא שוטפות אחרות
			מסים נדחים
1,843,567	947,393	2,143,247	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,728	2,665	2,747	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
554,659	504,752	557,621	הון מניות
659	659	-	פרמיה על מניות
30,491	30,491	30,491	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
450,090	405,305	491,607	קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(72,302)	(74,303)	(72,388)	עודפים
(5,039)	(2,061)	(6,137)	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			קרנות הון אחרות
961,286	867,508	1,003,941	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
399,221	318,313	562,024	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,360,507	1,185,821	1,565,965	סה"כ הון
4,297,419	3,184,777	4,826,675	סה"כ התחייבויות והון

30 במאי, 2021

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים

ברק רוזן
סמנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
27,339	5,202	9,637
85,181	35,893	22,740
39,957	24,527	1,274
13,655	3,689	3,402
883	841	505
11,888	613	6,267
13,850	3,618	5,286
35,393	-	53,310
41,409	-	14,864
269,555	74,383	117,285
הכנסות:		
השכרת נדל"ן להשקעה		
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין		
הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר		
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין		
הכנסות מדמי ניהול		
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון		
הכנסות שיווק ותיאור		
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה		
הכנסות אחרות		
סה"כ הכנסות		
הוצאות ועלויות:		
עלות השכירות		
עלות מכירת מלאי מקרקעין		
עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר		
עלות הפעלה וניהול בתי מלון		
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה		
הוצאות הנהלה וכלליות		
הוצאות שיווק ומכירה		
סה"כ הוצאות ועלויות		
15,683	2,616	3,132
32,825	12,627	10,384
39,593	26,881	1,383
11,765	1,132	7,370
30,010	5,786	8,965
25,531	6,635	7,291
19,007	6,430	7,635
174,414	62,107	46,160
95,141	12,276	71,125
רווח תפעולי		
12,112	2,644	2,095
(33,458)	(9,189)	(11,139)
73,795	5,731	62,081
43,240	(3,509)	(7,335)
רווח לאחר מימון		
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות		
117,035	2,222	54,746
(21,562)	3,214	(9,161)
רווח לפני מסים על ההכנסה		
מס על ההכנסה		
95,473	5,436	45,585
רווח לתקופה		
רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:		
3,717	979	(121)
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ		
רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:		
רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן		
(1,864)	2,500	-
דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס		
97,326	8,915	45,464
סה"כ רווח כולל		

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

76,531	2,746	41,517
18,942	2,690	4,068
<u>95,473</u>	<u>5,436</u>	<u>45,585</u>

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

75,024	2,216	41,431
22,302	6,699	4,033
<u>97,326</u>	<u>8,915</u>	<u>45,464</u>

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

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

<u>0.2786</u>	<u>0.0103</u>	<u>0.1512</u>
---------------	---------------	---------------

רווח נקי בסיסי:
רווח נקי בסיסי למניה

<u>0.2770</u>	<u>0.0102</u>	<u>0.1512</u>
---------------	---------------	---------------

רווח נקי מדולל:
רווח נקי מדולל למניה

<u>(*) 272,724</u>	<u>266,474</u>	<u>274,663</u>
--------------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה

<u>(*) 274,382</u>	<u>268,154</u>	<u>274,663</u>
--------------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל

(*) סווג מחדש

הביאורים לדחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,728	554,659	659	30,491	(5,039)	(72,302)	450,090	961,286	399,221	1,360,507
-	-	-	-	-	-	41,517	41,517	4,068	45,585
-	-	-	-	-	(86)	-	(86)	(35)	(121)
-	-	-	-	-	(86)	41,517	41,431	4,033	45,464
19	2,962	(659)	-	(1,032)	-	-	1,290	-	1,290
-	-	-	-	(66)	-	-	(66)	(14)	(80)
-	-	-	-	-	-	-	-	162,210	162,210
-	-	-	-	-	-	-	-	(3,426)	(3,426)
2,747	557,621	-	30,491	(6,137)	(72,388)	491,607	1,003,941	562,024	1,565,965

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח לתקופה
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

מימוש אופציות

רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת

השקעות הונאות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרץ, 2021

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,419	314,850	659	30,491	77	(73,575)	677,480	314,991	992,471
-	-	-	-	-	-	2,746	2,690	5,436
-	-	-	-	-	(728)	(728)	1,707	979
-	-	-	-	198	-	198	2,302	2,500
-	-	-	-	198	(728)	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)	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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יטרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,419	314,850	659	30,491	77	(73,575)	402,559	677,480	314,991	992,471
-	-	-	-	-	-	76,531	76,531	18,942	95,473
-	-	-	-	-	1,273	-	1,273	2,444	3,717
-	-	-	-	(2,780)	-	-	(2,780)	916	(1,864)
-	-	-	-	(2,780)	1,273	76,531	75,024	22,302	97,326
309	239,809	-	-	-	-	-	240,118	-	240,118
-	-	-	-	-	-	(29,000)	(29,000)	-	(29,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	81,207	81,207
-	-	-	-	-	-	-	(2,336)	(308)	(2,644)
-	-	-	-	-	-	-	-	462	462
-	-	-	-	-	-	-	-	(19,433)	(19,433)
2,728	554,659	659	30,491	(5,039)	(72,302)	450,090	961,286	399,221	1,360,507

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הנפקת מניות

דיבידנד שחולק

רכישת נכסים וחברות מאוחדות

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(249,169)	14,390	4,979	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (נספח א')
-----------	--------	-------	--

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(93,572)	(1,779)	(24,836)	הלוואות והשקעות לחברות כלולות
48,456	29,500	-	החזר הלוואות מחברות כלולות
(317,936)	(18,581)	(26,326)	רכישת נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
(37,360)	-	(26,515)	רכישת נכסים וחברות מאוחדות - ראה נספח ג'
-	-	(18,000)	מקדמות על חשבון השקעה בחברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(1,979)	(1,125)	234	הלוואות לשוכרים, נטו
11,488	10,848	-	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
(37,828)	(8,187)	(24,943)	רכישת רכוש קבוע
(5,000)	-	-	רכישת נכסים אחרים
(503)	(2)	(1,340)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
-	-	(453)	רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(44,214)	-	(11,264)	שינוי במזומן מוגבל בשימוש
(478,448)	10,674	(133,443)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(9,492)	(40,319)	24,924	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(49,999)	(49,999)	(73,076)	פירעון אגרות חוב
60,031	-	197,420	הנפקת אגרות חוב
240,118	190,148	-	הנפקת מניות של החברה
-	-	1,290	מימוש אופציות, נטו
(1,410)	(295)	-	חלוקת רווחים לשותפים
(18,023)	(2,774)	(3,426)	חלוקות לזכויות שאין מקנות שליטה
66,581	-	8,480	קבלת הלוואה מאחרים
(29,000)	-	-	דיבדנד ששולם
(22,823)	(9,000)	(41,947)	פירעון הלוואות מאחרים
(1,541)	-	(1,724)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(2,644)	(2,644)	(80)	רכישת מניות מבעלי הזכויות שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	-	139,110	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאין מקנות שליטה
709,724	11,229	34,116	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(175,469)	(7,684)	(3,715)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
766,053	88,662	281,372	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(15)	(25)	8	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
38,421	113,701	152,916	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
122,441	122,441	160,862	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
95,473	5,436	45,585	רווח נקי
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(40,792)	122	6,036	הפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
(5,383)	5,786	(44,345)	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
64	186	(72)	רווח מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(41,378)	-	(14,816)	הכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות
1,034	297	310	שערוך אגרות חוב
520	2,212	351	שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
2,498	481	2,165	פחת והפחתות רכוש קבוע
3,742	3,297	878	שערוך הלוואה מאחרים
2,724	1,314	-	שערוך התחייבות בגין חכירה
11,476	(7,953)	8,359	מסים נדחים, נטו
(68,219)	5,742	(41,134)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
29,546	2,608	6,788	עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
-	-	(32)	ירידה (עליה) במלאי מזון ומשקאות
10,639	(3,831)	12,310	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
3,002	(12,175)	8,516	ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין
9,576	3,013	(7,724)	עליה (ירידה) בספקים
(24,336)	(14,361)	(7,550)	ירידה בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה
69,024	38,276	11,059	ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה
97,451	13,530	23,367	והשקעה בקרקעות)
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
124,705	24,708	27,818	
(373,874)	(10,318)	(22,839)	רכישות והשקעות במלאי קרקעות
(249,169)	14,390	4,979	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
49,757	12,410	14,364
26,338	6,408	7,771
764	331	177

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
ריבית

נספח ג' - רכישת נכסים וחברות מאוחדות :

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

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
רכוש קבוע
נכס זכות שימוש
מסים נדחים
הלוואות מבנקים ותאגידים פינוסניים
הלוואות מאחרים (לזכויות שאינן מקנות שליטה)
הלוואות מאחרים והתחייבויות לא שוטפות אחרות
התחייבות בגין חכירה
גריעת השקעה מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח מרכישה הזדמנותית
גריעת מקדמה ששולמה ע"ח רכישה

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
109,164	104,178	-
-	-	23,100

הכרה בנכסי זכות שימוש

המרת הלוואות מאחרים לזכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כללי

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

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, פרט לתקנים חדשים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

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

ליום 31 במרץ 2021 בחנה החברה האם, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2020. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, הכירה החברה בעלית ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-44.3 מיליון ש"ח אשר נבעה בעיקר מעלית ערך בפרויקט מגדל צומת ערים (בית יורקום) עקב קידום תוכנית להגדלת זכויות הבנייה למשרדים בפרויקט בהיקף זכויות בניה של כ-60,000 מ"ר, קידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס ובאזורי הביקוש תל אביב/הרצליה.

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			
	הרובל (ש"ח ל-1 רובל)	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
100.9	0.044	3.9127	3.334	תאריך הדוחות הכספיים:
100.3	0.045	3.9003	3.565	ליום 31 במרץ 2021
100.08	0.043	3.9441	3.215	ליום 31 במרץ 2020
%	%	%	%	ליום 31 בדצמבר 2020
				שיעורי השינוי:
				לתקופה של שלושה
				חודשים שהסתיימה:
0.8	2.32	(0.8)	3.7	ביום 31 במרץ 2021
(0.7)	(19.64)	0.56	3.15	ביום 31 במרץ 2020
				לשנה שהסתיימה:
(0.29)	(23.21)	1.6	(6.9)	ביום 31 בדצמבר 2020

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
191,792	129,278	116,605
195,518	197,364	197,943
-	-	199,352
<u>387,310</u>	<u>326,642</u>	<u>513,900</u>

התחייבויות פיננסיות:

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

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
196,288	122,836	120,243
205,551	184,694	207,753
-	-	202,880
<u>401,839</u>	<u>307,530</u>	<u>530,876</u>

התחייבויות פיננסיות:

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. אגרות חוב סדרה ז'

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

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

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

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ₪

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

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. אגרות חוב סדרה ז' (המשך)

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

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

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

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

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

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

ב. זכייה במכרז בנווה גן ברמת השרון והסכם שיתוף למגרשים בפרויקט

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

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

בכוונת איי סי אר לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים בהתאם לתוכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין ובהתאם לתוכניות בנין עיר שמקודמת ע"י עיריית רמת השרון בהתייחס למתחם. נכון למועד הדוח איי סי אר טרם קיבלה את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט.

ביום 1 בפברואר 2021, התקשרו איי סי אר וצ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צמח המרמן", וביחד עם איי סי אר ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז כאמור, להקמת 299 יח"ד בשטח של כ-9.5 דונם (בתמורה לסך של כ- 563 מיליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י) במזכר עקרונות למשא ומתן, ביחס לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בין הצדדים (שהיו כפופים לקבלת אישור רמ"י כמפורט להלן) (להלן: "מזכר העקרונות") שעיקריו להלן:

1. בהתאם להסכם שיתוף שנחתם בין הצדדים ביום 20 באפריל 2021 (להלן: "ההסכם המפורט"), הצדדים יבצעו איחוד וחלוקה ביחס לכל שלושת המגרשים הנ"ל הכוללים 378 יח"ד ו-740 מ"ר עיקרי מסחר על מנת לאזן את אחזקותיהם במגרשים ואת התמורה המשולמת על ידם, באופן שלאחר ביצוע האיזון כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של מחצית (50%), בלתי מסוימת של מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים (להלן: "האיחוד והחלוקה"). אופן ביצוע האיחוד והחלוקה ומתכונתו, יקבעו במסגרת ההסכם המפורט.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

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

3. ההתקשרות בהסכם המפורט כפוף להתקיימות תנאים מתלים המפורטים להלן:

א. השלמת רכישת מגרש 29 על ידי איי סי אר וחתירת הסכם חכירה עם רמ"י ביחס אליו והשלמת רכישת מגרשים 28 ו-30 על ידי צמח המרמן וחתירת הסכמי חכירה עם רמ"י ביחס אליהם וזאת בתוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, והכל בהתאם להוראות מסמכי המכרז, לרבות תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות פיתוח נוספות, ככל שיהיו.

ב. קבלת אישור רמ"י לביצוע האיחוד והחלוקה כך שלאחר השלמתו יהיו הצדדים חוכרים במושע במשותף (כל אחד 50%) ביחס לכל אחד מהמגרשים הנ"ל בתוך 180 ימים ממועד השלמת רכישת המגרשים מרמ"י, כאשר לצדדים נתונה האפשרות להאריך מועד זה ב-180 ימים נוספים.

4. תשלום התמורה לרמ"י (כולל הוצאות פיתוח ואחרות כאמור לעיל) וכן תשלום מס רכישה, יבוצע על ידי כל אחד מהצדדים, ביחס למגרש בו זכה במכרז, היינו איי סי אר ביחס למגרש 29 וצמח המרמן ביחס למגרשים 28 ו-30 באמצעות העמדת הון עצמי והלוואה מגורם מממן. כל עלויות מס הרכישה בגין רכישת המגרשים ובגין האיחוד והחלוקה ייחשבו כעלויות העסקה המשותפת.

5. על אף האמור בסעיף 4 לעיל מוסכם כי איי סי אר תעמיד לצמח המרמן הלוואה בגובה ההפרש בין מחצית מההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת כל המגרשים, לבין ההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת מגרש 29 (כאשר לעניין זה יפעלו הצדדים מול הגורם המממן לאחידות בתנאי המימון של כל אחד מהמגרשים) (להלן: "ההלוואה העודפת"). בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, סכום ההלוואה העודפת, יחשב כחלק מהתמורה שעל איי סי אר להעמיד לצורך רכישת הזכויות מצמח. במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים, תשיב צמח המרמן לאיי סי אר את ההלוואה העודפת בצירוף ריבית ובהתאם לתנאי ההלוואה של הצדדים מהגורם המממן. הבטוחות להלוואה העודפת תהיינה בהתאם למה שיוסכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט ובכפוף לדרישות הבנק.

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

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

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

ביום 18 במרץ 2021, ולאחר שניתן אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לכך, התקשרה החברה עם כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית ועתודות קרן פנסיה לשכירים ולעצמאים בע"מ (להלן יחד: "המוכרות" ו-"כלל", לפי העניין), אשר נכון למועד תאריך החתימה על הדוחות הכספיים מחזיקות יחד ב-2,983,435 מניות רגילות של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "המניות הנמכרות" ו-"אלרוב", בהתאמה) המהוות כ-12.9% מסך ההון המונפק והנפרע של אלרוב ומזכויות ההצבעה בה, בהסכם לרכישת מלוא החזקותיהן של המוכרות בחברת אלרוב בתמורה לסך של כ-382 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 128 ש"ח (להלן: "ההסכם", "התמורה" ו-"המחיר למניה", בהתאמה), במצבן As-Is ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים (כמפורט להלן). יצוין, כי המחיר למניה נמוך בכ-32% מהון עצמי למניה של אלרוב ליום 30 בספטמבר 2020 (187 ש"ח למניה). מחיר מניית אלרוב נכון למועד פרסום הדוח הינו כ-149.2 ש"ח למניה.

במועד החתימה על ההסכם, הפקידה החברה בידי המוכרות מקדמה על חשבון התמורה בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר מהווה גם פיצוי מוסכם (להלן: "סכום המקדמה"), אשר בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ינוכה מהתמורה במועד השלמת העסקה (להלן: "יתרת התמורה"). יתרת התמורה תשולם במועד ההשלמה, בדרך של עסקה מחוץ לבורסה, כנגד העברת המניות הנמכרות.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. רכישה של כ-13% ממניות חברת אלרוב נדל"ן (המשך)

החברה מימנה את התמורה על פי ההסכם ממקורותיה העצמאיים ו באמצעות מימון בנקאי.

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

ביום 22 באפריל 2021 הושלמה העסקה לרכישת המניות בכפוף להתקיימות התנאים המתלים. החברה בחרה להציג את ההשקעה במניות אלרוב כהשקעה בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ד. רכישת פרייד ים המלח וטמרס נופש

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

ההון העצמי ששולם בעסקה מסתכם בסך של לכ- 35 מיליון ש"ח, מהם סך של כ- 30 מיליון ש"ח שולם במועד ההשלמה (להלן: "התמורה ששולמה"). בנוסף לתמורה ששולמה ועל פי ההסכם, התחייבה הרוכשת לשלם למוכרת בעתיד סכומים נוספים כתמורה נוספת הנגזרת בהתאם לביצועי מלון ווסט תל אביב ומלון ווסט אשדוד, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם כמפורט לעיל.

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

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

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

פירוט הסכומים שהוכרו במועד הרכישה מפורטים בנספח ג' לתזרים המזומנים.

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

הקצאת עלות הרכישה הינה ארעית בשלב זה.

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. התחדשות עירונית – פרויקט בבלי

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

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

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2, במסגרתו ייבנו 299 יח"ד (יח"ד לשיווק על-ידי חברת פרויקט בבלי: כ-145 יח"ד) ב-9 בנייני מגורים בעלי 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות. בהתאם לתכנית, סך שטחי הבנייה העיליים יסתכם לכ-37,200 מ"ר וכ-14,500 מ"ר שטחי בנייה תת קרקעיים. חברת פרויקט בבלי התקשרה עם הדיירים במתחם בהסכמי פינוי בינוי ונכון למועד פרסום הדוח חתמו כ-81% מכלל הדיירים בפרויקט. בנוסף, חברת פרויקט בבלי חתמה על הסכם עקרונות לתכנון משותף עם חברת הכשרת היישוב (להלן: "הכשרת היישוב"), אשר מתקשרת בהסכמי תמ"א 38/2 עם בעלי דירות בבניינים ברחוב ירושלמי. בין הרוכשות והכשרת היישוב קיימת הסכמה עקרונית להקמת הפרויקט בשיתוף פעולה באמצעות התקשרות עם קבלן ביצוע אחד לכלל הפרויקט ונטילת מימון משותף להקמתו.

ביאור 5 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. זכייה במכרז מתחם "בית הנערה" בהוד השרון

ביום 7 באפריל 2021 נודע לחברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה כי הגישה את ההצעה הגבוהה ביותר במכרז בקשר עם כל המגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בסך של כ-511 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). המכרז פורסם על ידי עיריית תל-אביב יפו (להלן: "המכרז" ו-"העירייה", בהתאמה) לרכישת זכויות הבעלות ב-6 מגרשים בשטח כולל של כ-34 דונם (להלן יחד: "המגרשים") המיועדים להקמת כ-450 יחידות דיור במתחם "בית הנערה" בהוד השרון.

50% מהתמורה, דהיינו סך של כ-256 מיליון ש"ח, תשולם תוך 60 ימים ממועד אישור העירייה על הזכייה במכרז ויתרת התמורה בסך של כ-255 מיליון ש"ח תשולם תוך 150 ימים ממועד אישור העירייה על הזכייה במכרז. מסירת ההחזקה במגרשים תתבצע תוך 14 יום מיום תשלום מלוא התמורה למעט במגרש 251 בו תימסר החזקה במועד

מאוחר יותר. יצוין שעל פי תנאי המכרז, החברה העמידה ערבות בנקאית בסך של 35 מיליון ש"ח מתוך מסגרת ערבויות הקיימת לחברה.

ביום 3 במאי 2021 קיבלה חברת הבת הודעה רשמית מהעירייה כי זכתה במכרז.

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

בכוונת חברת הבת לממן את תשלום התמורה ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני מגיוס הון ו/או חוב.

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

ביאור 5 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

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

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

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

ב. אישור ועדה מקומית לתוכנית מתחם לפיד

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

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

ג. חתימת הסכם להקמת יחידות דיור ומתחם מסחרי בנווה גן, רמת השרון

בהמשך לאמור בביאור 4' לעיל, ביום 21 באפריל 2021, התקשרו אי"סי אר ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ בהסכם מפורט להקמת 378 יח"ד ומתחם מסחרי בשטח של כ-12 דונם התואם את מזכר העקרונות כאמור לעיל.

ד. השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן

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

לאחר שהתקיים דיון בדירקטוריון החברה, חברי הדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי השקעה בחדשנות משתלבת וסינרגטית לפעילות החברה וכחברה מובילה בתחום הנדל"ן בישראל שלה ניסיון רב שנים, השקעה בחדשנות הינה נכונה ולטובת החברה ובכך למעשה אישר את עדכון האסטרטגיה של החברה וכן את ההשקעה המיידית. התקשרויות החברה בעסקאות השקעה בחדשנות תבוצענה על ידי תאגיד ההשקעות ובאופן שהחברה תשקיע (באמצעות תאגיד ההשקעות) בתאגידי חדשנות בהשקעה כוללת שלא תעלה על סך של 2% מסך הנכסים של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו טרם ביצוע ההשקעה (להלן: "תקרת ההשקעה"), ובשים לב להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה שההשקעה בנדל"ן תהווה את עיקר הפעילות של החברה. כן יצוין, כי דירקטוריון החברה יהא רשאי לעדכן את תקרת ההשקעה בשים לב להתחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל.

הכניסה להשקעה בחדשנות לרבות ההשקעה המיידית מותנית בתנאי מתלה של שינוי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "התנאי המתלה"). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה לא כובל את שיקול דעתו ואם וככל שהתנאי המתלה לא יתקיים דירקטוריון החברה יתכנס לדון באפשרויות העומדות לחברה.

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

ביאור 5 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ד. השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן (המשך)

בהתאם לסעיף 2.8 לשטר הנאמנות מיום 22 בפברואר 2017 (להלן יחד: "שטר הנאמנות") בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "הנאמן"), החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כאמור כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ה'), פעילות החברה תהיה בתחום הנדל"ן בישראל בלבד ובהחזקת מניות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "ההתחייבות לתיחום פעילות") לאור החלטת דירקטוריון החברה כאמור לעיל ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, החברה תפעל, בתיאום עם הנאמן, לזימון אספת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), שעל סדר יומה אישור תיקון שטר הנאמנות באופן שיאפשר לחברה להשקיע בחדשנות כאמור לעיל. ככל שלא יתקבל אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטור וכמנכ"ל החברה וכיו"ר דירקטוריון, בהתאמה, יוכלו להשקיע בעצמם בהשקעה המיידית ובהשקעות בחדשנות מאחר והשקעות כאמור אינן בליבה העסקית של החברה אלא אם דירקטוריון החברה יחליט כי עדכון האסטרטגיה כאמור בדוח זה לעיל ייכנס לתוקף חרף אי התקיימות התנאי המתלה. אספת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כאמור תתקיים ביום 7 ביוני 2021.

ה. קבלת היתר בניה מלא בפרויקט מנרב-ים, בבת-ים

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

ו. התקשרות ICR בהסכם ליווי לפרויקט הגפן בהרצליה

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

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

ביאור 6 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

א. כללי:

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

ב. נכסי זכות שימוש:

מלונות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
109,164	109,164
63,997	63,997
-	-
<u>173,161</u>	<u>173,161</u>
4,686	4,686
2,666	2,666
<u>7,352</u>	<u>7,352</u>
<u>165,809</u>	<u>165,809</u>

עלות:

ליום 1 בינואר 2021

רכישת נכסים וחברות מאוחדות (ראה ביאור 5ד')

תוספות

ליום 31 במרץ 2021

פחת שנצבר:

ליום 1 בינואר 2021

הוצאות הפחתה

ליום 31 במרץ 2021

עלות מופחתת:

ליום 31 במרץ 2021

ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	ל ש נ ה
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	ביום 31 במרץ
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
<u>1,308</u>	<u>194</u>	<u>1,821</u>
<u>3,378</u>	<u>-</u>	<u>845</u>
<u>1,157</u>	<u>1,571</u>	<u>(229)</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש

הוצאות פחת שהווננו לנכס בהקמה

הוצאות (הכנסות) 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 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

מגזר א' - הקמת פרויקטים בישראל:	מפיק הכנסותיו מפרויקטים בישראל בהם הקבוצה מקימה ומוכרת ללקוחותיה שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות במסגרת חוק ערבות מכר.
מגזר ב' - ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל:	מפיק הכנסותיו ממכירת שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות בישראל במסגרת קבוצות רכישה, וכן מניהול קבוצות הרכישה.
מגזר ג' - מקרקעין ברוסיה:	מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.
מגזר ד' - מקרקעין בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל.
מגזר ה' - נדלן להשקעה בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.
מגזר ו' - מגזר מלונות:	מייצג את פעילות החברה בתחום המלונות.
מגזר ו' - אחרים:	מייצג בעיקר את פעילות החברה בפרויקט בפולין

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
5,206	534	748	27,207	10,462	6,267	-	66,861	117,285	הכנסות
(2,305)	(588)	492	12,503	51,864	13,687	(18)	6,614	82,249	תוצאות המגזר
								(11,124)	הוצאות שאינן מיוחסות
								(7,335)	רווחי חברות מוחזקות
								(11,139)	הוצאות מימון
								2,095	הכנסות מימון
								54,746	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,257,674	10,387	202,114	973,613	1,760,873	474,062	11,738	136,214	4,826,675	נכסי המגזר
(893,248)	(1,201)	(84,179)	(512,331)	(1,138,189)	(360,663)	-	(270,899)	(3,260,710)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 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	-
20,874	(14,513)	(82)	(555)	(1,068)	22,667	482	14,213	(270)
(8,598)								
(3,509)								
(9,189)								
2,644								
2,222								
3,184,777	240,463	12,090	178,646	1,290,430	1,007,563	196,227	16,940	242,418
(1,998,956)	(231,987)	(47)	(117,773)	(813,042)	(563,832)	(84,179)	(27,832)	(160,264)

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

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

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

ביאור 8 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
56,074	112,294	56,033	נכסים שוטפים
244,371	180,530	251,297	נכסים לא שוטפים
(9,245)	(59,363)	(9,165)	התחייבויות שוטפות
(62,829)	-	(72,777)	התחייבות בלתי שוטפות
(228,371)	(233,461)	(225,388)	הון המיוחס לשותפים
114,185	116,730	112,694	חלק החברה בנכסים, נטו
(253)	(322)	(344)	התאמות
113,932	116,408	112,350	ערך בספרים של השקעה בעסקה משותפת
ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
94,684	79,172	56	הכנסות
37,159	32,458	56	רווח גולמי
33,066	27,947	(2,491)	רווח (הפסד) תפעולי
31,542	27,207	(2,803)	רווח (הפסד) לאחר מס
31,542	27,207	(2,803)	רווח (הפסד) השייך לשותפים
15,771	13,590	(1,401)	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

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

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
14,332	20,455	32,081
		נכסים שוטפים
407,530	434,948	415,035
		נכסים לא שוטפים
(5,136)	(709)	(36,361)
		התחייבויות שוטפות
(288,730)	(320,032)	(287,321)
		התחייבות בלתי שוטפות
(127,996)	(134,662)	(123,434)
		הון המיוחס לבעלי המניות
63,998	67,331	61,717
		חלק החברה בהון
59,959	47,961	61,044
		התאמות
123,957	115,292	122,761
		ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה
ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 דצמבר	ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
11,766	-	448
		הכנסות
11,766	-	448
		רווח (הפסד) גולמי
16,231	(7,665)	(57)
		רווח (הפסד) תפעולי
(11,905)	(38,859)	(6,081)
		רווח (הפסד) לאחר מס
(11,905)	(38,859)	(6,081)
		רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(5,952)	(19,430)	(3,040)
		חלק החברה ברווח (הפסד)

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

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

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
787,567	-	854,974	נכסים שוטפים
163,433	-	138,231	נכסים לא שוטפים
(592,903)	-	(615,737)	התחייבויות שוטפות
(153,334)	-	(178,470)	התחייבות בלתי שוטפות
(204,763)	-	(198,998)	הון המיוחס לשותפים
102,382	-	99,499	חלק החברה בהון
366	-	10,454	התאמות
102,748	-	109,953	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת
לתקופה מיום 15 ועד 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
30,348	-	7,864	הכנסות
(2,397)	-	276	רווח גולמי
2,582	-	(4,160)	רווח תפעולי
23,397	-	(5,766)	רווח לאחר מס
23,397	-	(5,766)	רווח השייך לשותפים
11,699	-	(2,883)	חלק החברה ברווח

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

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

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

1. Morgal Investments Limited

ביאור 9 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 30 במאי 2021 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 31 במרץ, 2021

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

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

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

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד'
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 2021, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 23,667 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

תל אביב, 30 במאי, 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
78,160	204,205	152,700
991	869	1,516
-	20,050	-
31,100	26,752	24,887
53,412	58,414	53,134
8,026	6,355	10,821
14,634	13,480	14,997
<u>186,323</u>	<u>330,125</u>	<u>258,055</u>
3,598	2,487	3,882
1,267,150	909,535	1,350,409
3,826	4,153	3,715
<u>1,274,574</u>	<u>916,175</u>	<u>1,358,006</u>
<u>1,460,897</u>	<u>1,246,300</u>	<u>1,616,061</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
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
חייבים ויתרות חובה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

11,679	2,892	3,182
5,100	5,116	5,096
86,960	49,614	87,015
15,883	8,535	13,506
119,622	66,157	108,799

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

17	67	-
27,500	31,250	26,250
297,362	273,940	421,961
153	153	153
36,700	1,700	36,700
18,257	5,525	18,257
379,989	312,635	503,321

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

2,728	2,665	2,747
554,659	504,752	557,621
(4,380)	(1,402)	(6,137)
30,491	30,491	30,491
450,090	405,305	491,607
(72,302)	(74,303)	(72,388)

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

961,286	867,508	1,003,941
1,460,897	1,246,300	1,616,061

סה"כ הון

30 במאי, 2021

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,013	383	589	הכנסות: מדמי ניהול מחברה מוחזקת מדמי ניהול קבוצות רכישה משיווק מחברה מוחזקת משיווק ותיווך מהשכרת נדל"ן להשקעה ממכירת מלאי מקרקעין
511	841	506	
425	207	189	
7,867	1,207	4,271	
63	29	-	
17,858	3,587	1,073	
28,737	6,254	6,628	סה"כ הכנסות
(6,433)	(1,331)	(483)	עלות מכירת מקרקעין עלות השכירות ירידת ערך הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(40)	(33)	-	
(804)	(328)	-	
(28,170)	(7,200)	(9,054)	
(6,710)	(2,638)	(2,909)	רווח (הפסד) תפעולי
570	145	246	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(11,752)	(2,780)	(5,423)	
27,854	5,173	7,794	
9,962	(100)	(292)	רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות
74,425	(3,941)	42,189	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
84,387	(4,041)	41,897	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(7,856)	6,787	(380)	הטבת מס / (הוצאות) מסים
76,531	2,746	41,517	רווח לתקופה
1,273	(728)	(86)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שיועדה בשווי ההוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
(2,780)	198	-	
75,024	2,216	41,431	
			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	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

76,531	2,746	41,517
--------	-------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,034	298	310
64	192	(72)
(74,425)	3,941	(42,189)
(27,854)	(5,173)	(7,734)
(56)	(265)	(3)
(3,489)	(1,183)	(1,019)
804	-	-
207	52	47
(103,714)	(2,138)	(50,660)

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:

(8,065)	(3,531)	6,218
(552)	(3,883)	(2,517)
8,297	(490)	(8,497)
-	335	25
-	(20,050)	-
(9,702)	(9,151)	(2,419)
5,945	(6,787)	-
(4,077)	(43,557)	(7,190)

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

(31,260)	(42,949)	(16,333)
----------	----------	----------

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 המיוחדים לחברה

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(1,930)	(664)	(331)
-	(6)	(453)
(233,971)	13,993	(32,833)
412	(101)	106
(235,489)	13,222	(33,511)

רכישת רכוש קבוע
רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
החזר השקעה (השקעה) בחברות מוחזקות, נטו
הלואה לשוכר בחברה מוחזקת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שמשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

60,031	-	197,420
(49,999)	(49,999)	(73,076)
240,118	190,148	-
-	-	1,290
35,000	-	-
-	-	-
-	-	-
(8,930)	(3,906)	(1,250)
(29,000)	-	-
247,220	136,243	124,384
(19,529)	106,516	74,540
97,689	97,689	78,160
78,160	204,205	152,700

הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
הנפקת מניות, נטו
מימוש אופציות, נטו
קבלת הלואה מאחרים
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו
קבלת הלואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פרעון הלואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
תשלום דיבידנד לבעלי המניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

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

העברת נכסים לחברת בת כנגד הנפקת מניות חברת בת

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו ואליהם.

(2) הגדרות:

ה ח ב ר ה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

חברות מוחזקות - כהגדרתן בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 4 ו-5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2021.

MORGAL INVESTMENTS LIMITED
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF 31 MARCH 2021

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	8-13

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
Borenium 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, 2021 to March 31, 2021.

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, 2020.

Results

The Group's results for the period are set out on page 5.

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, 2021 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 13, 2021

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, 2021, 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, 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 13, 2021

Kost Forer Gabbay & Kasierer
Certified Public Accountants

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

		31 March 2021	31 December 2020
	Note	Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
ASSETS			
NON-CURRENT ASSETS			
Inventories	5	412,417	407,530
Deferred tax		2,618	-
		415,035	407,530
CURRENT ASSETS			
Trade and other receivables		318	12,626
Cash and cash equivalents		31,763	1,706
		32,081	14,332
Total assets		447,116	421,862
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity			
Share capital		10	10
Other reserve		(33,604)	(35,123)
Capital reserve		140,904	140,904
Retained earnings		16,124	22,205
Total equity		123,434	127,996
Non-current liabilities			
Borrowings	6	262,211	252,156
Trade and other payables		25,110	36,574
		287,321	288,730
Current liabilities			
Trade and other payables		33,620	5,039
Current tax liabilities		2,741	97
		36,361	5,136
Total liabilities		323,682	293,866
Total equity and liabilities		447,116	421,862

On May 13, 2021 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 13 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME / (LOSS)

		Three months ended 31 March		Year ended 31 December 2020
		2021	2020	
	Note	Unaudited		Audited
		NIS in thousands		
Revenue		448	-	11,766
Net revenue from sale of land		448	-	11,766
Other revenue / (expenses)		6	8	(214)
Impairment of inventories	5	-	(7,143)	-
Reversal of impairment of inventories prior year	5	-	-	6,333
Administration expenses		(511)	(530)	(1,654)
Operating (loss) / profit		(57)	(7,665)	16,231
Net Finance expenses	5,7	(6,004)	(31,163)	(28,029)
(Loss) before tax		(6,061)	(38,828)	(11,798)
Taxation expense		(20)	(31)	(107)
Net (loss) for the period /year		(6,081)	(38,859)	(11,905)
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		1,519	(22,883)	(31,306)
Fair value gain on financial liabilities designated as at FVTPL attributable to changes in credit risk	6	-	43,446	18,249
Other comprehensive income/ (loss) for the period /year		1,519	20,563	(13,057)
Total comprehensive (loss) for the period/year		(4,562)	(18,296)	(24,962)
Attributable to the owners of the Company for the period/year		(4,562)	(18,296)	(24,962)

The notes on pages 8 to 13 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY (DEFICIT)

	Share capital	Other Reserve	Capital Reserve	Retained earnings	Total
	NIS in thousands				
<u>Balance at January 1, 2021</u>	10	(35,123)	140,904	22,205	127,996
Comprehensive (loss)/income					
Loss for the period	-	-	-	(6,081)	(6,081)
Other comprehensive income	-	1,519	-	-	1,519
Balance at March 31, 2021	10	(33,604)	140,904	16,124	123,434

	Share capital	Other Reserve	Capital Reserve	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)
Other comprehensive income (loss)	-	(22,883)	43,446	-	20,563
Balance at March 31, 2020	10	(26,700)	166,101	(4,749)	134,662

	Share capital	Other Reserve	Capital Reserve	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	-	-	-	(11,905)	(11,905)
Other comprehensive income (loss)	-	(31,306)	18,249	-	(13,507)
Balance at December 31, 2020	10	(35,123)	140,904	22,205	127,996

The notes on pages 8 to 13 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

	Three months ended 31 March		Year ended 31 December
	2021	2020	2020
	Unaudited		Audited
	NIS in thousands		
Operating activities:			
Loss before tax	(6,061)	(38,828)	(11,797)
Adjustments for:			
Depreciation of property, plant and equipment	-	1	1
Impairment of inventories	-	7,143	-
Reversal of impairment of inventories prior year	-	-	(6,333)
Fair value (income) / expense on loans	-	(3,040)	3,220
Interest and currency exchange difference not capitalized	7,018	28	(3,038)
Borrowing expenses not capitalized	-	862	31,737
Cash flows from / (used in) operations before working capital changes	957	(33,834)	13,790
Decrease / (increase) in inventory	-	34,618	(847)
Decrease in trade and other receivables and tax asset	12,436	5,104	39,917
Increase in trade and other payables	16,587	18	6,506
Cash flows from operations	29,980	5,906	59,366
Tax paid	-	-	(109)
Net cash flows from operating activities	29,980	5,906	59,257
<u>Cash flows from financing activities</u>			
Repayments of borrowings	-	(4,072)	(60,808)
Net cash flows used in financing activities	-	(4,072)	(60,808)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	29,980	1,834	(1,551)
<u>Cash and cash equivalents:</u>			
At beginning of the year	1,706	4,548	4,548
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	77	(1,044)	(1,291)
At end of the year	31,763	5,338	1,706

The notes on pages 8 to 13 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

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

- a. These financial statements have been prepared in a condensed format as of March 31, 2021 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, 2020 and for the year then ended and the accompanying notes ("annual consolidated financial statements").
- b. 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, 2021, March 31, 2020 and December 31, 2020:

	As of March 31, 2021 (Closing rate)	As of December 31, 2020 (Closing rate)	From January 01, 2021 to March 31, 2021 (Average rate)	From January 01, 2020 to March 31, 2020 (Average rate)	From January 01, 2020 to December 31, 2020 (Average rate)
USD/ RUB Rate	75.7023	73.8757	74.36855	77.7325	61.9057
NIS / RUB Rate	22.70615	22.97844	22.74906	21.804348	17.1925
NIS / USD Rate	3.334000	3.2150006	3.269082	3.5650	3.456006

- c. As of the date of the financial statements the group has a working capital deficit in an amount of NIS 4,280 thousand. The main reason of the deficit is due to receipt of advances on behalf of inventory plots which are amortized from future income to be received from the sale of additional plots in the future. The management believes that it has sufficient funds to meet its future and current obligations.

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.

- a. 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).

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 2021	31 December 2020
	Note	Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
<u>Financial assets:</u>			
Cash and cash equivalents		31,763	1,706
Short-term Trade receivables		318	12,626
		<u>32,081</u>	<u>14,332</u>
<u>Financial liabilities:</u>			
Borrowing and Trade and other payables	6	<u>320,850</u>	<u>293,680</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 5: - INVENTORIES

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

	31 March 2021	31 December 2020
	Unaudited	Audited
	NIS in thousands	
At 1 January	407,530	489,625
Borrowing costs capitalized	-	18,669
Other Capitalized amounts	-	847
Reversal of impairment of inventories prior year	-	6,333
Translation reserve	4,887	107,944
	<u>412,417</u>	<u>407,530</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.

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, 2020 by the independent appraiser the indication of the net realizable value of this property amounted to a rounded figure of RUB 9,404,259 thousand // NIS 412,417 thousand.

NOTE 6: - BORROWINGS

	31 March 2021	31 December 2020
	Unaudited	Audited
	NIS in thousands	
Non-current borrowings		
Borrowings (including accumulated interest) from shareholders and related parties	<u>165,344</u>	<u>159,698</u>
<u>Borrowings from related party – Electech Holdings B.V</u>		
Remaining Loan Principal	11,047	11,047
Interest Payable	85,820	81,411
	<u>96,867</u>	<u>92,458</u>
Total Borrowings (including accumulated interest)	<u><u>262,211</u></u>	<u><u>252,156</u></u>

During 2020, the change of the loans fair value recorded amounted to NIS 15,029 thousand divided between profit and loss 3,220 thousand of NIS (loss) and capital reserve 18,249 thousand of NIS (gain).

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 7: - NET FINANCE (EXPENSE) / INCOME**

	Three months ended 31 March		Year ended 31 December
	2021	2020	2020
	Unaudited		Audited
	NIS in thousands		
Currency exchange (loss) / gain on loans	(2,326)	(194)	8,379
Finance income (expenses) not capitalized	-	(34,949)	(31,737)
Other financial income	1,004	-	4,853
Interest on shareholders loans	(4,692)	(668)	(6,148)
Fair value loss on loans from related parties	-	3,040	(3,220)
Other	10	1,608	(156)
Net Finance (expenses) / income	<u>(6,004)</u>	<u>(31,163)</u>	<u>(28,029)</u>

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:

- a. Directors' and key management compensation

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

	Three months ended 31 March		Year ended 31 December
	2021	2020	2020
	Unaudited		Audited
	NIS in thousands		
Directors' fees	-	-	11
Key management personnel	217	277	953
	<u>217</u>	<u>277</u>	<u>964</u>

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

b. Loans from related undertakings

		31 March 2021	31 December 2020
		Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
<u>Controlling parties</u>	<u>Nature of balance</u>		
Galita Ltd. & Israel-Canada (T.R) Ltd.	Loan from shareholders	79,819	77,093
<u>Other related parties</u>			
Electra Investments Holland B. V	Loan from other related party	85,525	82,605
Electech Holding B. V	Loan from other related party	96,867	92,458
		182,392	175,063

The loan from shareholders Galita Ltd. & Israel-Canada (T.R) Ltd. and the loan from related company Electra Investments Holland B.V. is denominated in RUB and bears a variable 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 Electech Holding B.V is denominated in USD. The loan in USD bears interest at 3 months \$Libor plus 4%. The loan has no specified repayment date. Repayment of the loan and/or its accumulated interest shall be made from a free cash flow of the borrower and when such free cash flow shall be available.

During the year 2020 an amount of USD 18,200 thousand // RUB 1,342,735 thousand // NIS 60,788 thousand was paid back as partially loan repayment to Electech Holding B.V.

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD

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

1. With regard to the land plots of the second lot as defined in the above-mentioned annual report:
 - a. During and after the reporting period, a number of amendments to the sale-purchase agreements of the residential land plots in the second lot were signed (or in the process of signing) by the parties, in order to update dates regarding the opening processes of the Letters of credit (LOC) to be executed by the Russian bank SBERBANK and in order to update the payments accordingly.

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

- b. During and after the reporting period a number of sale-purchase agreements were signed (or in the process of signing) by the parties regarding land plots of social buildings and infrastructure in the second lot (in a similar format to the parallel sale-purchase agreements of the first lot which were signed in 2015 and mentioned in the above annual report).
2. With regard to the land plots in lots 3-8 as described in the above-mentioned annual report, the lease agreements regarding these land plots were canceled.

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

- a. 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%.
- b. 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.

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.

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



דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי והגילוי

חלק ג'

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

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 לרבעון הראשון של שנת 2021

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2020 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 במרץ 2021 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

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

30 במאי, 2021

ברק רוזן, מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

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

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

30 במאי, 2021

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים