

דו"חות כספיים
ליום 31 במרץ 2022

HERZL
YEHUDA
HALEVI

TEL AVIV

דו"חות כספיים ביניים מאוחדים

חלק א' דו"ח הדירקטוריון של החברה

חלק ב' דו"חות כספיים

חלק ג' דו"ח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

RAMAT GAN

VERTICAL

חלק א'
דו"ח הדירקטוריון
של החברה

בית הנערה

הוד - השרון

HOD HASHARON



ISRAEL CANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום

31 במרץ 2022



דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- ליום 31 במרץ 2022 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים ונייע סחירים בסך של כ- 840 מיליון ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 31 במרץ 2022, הסתכם לכ- 8,846 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 8,167 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021.
- לחברה יתרות מלאי מקרקעין בסך של כ- 3.5 מיליארד ש"ח.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022 הסתכם לכ- 2,638 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 2,459 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ 2022 הסתכם לסך של כ- 1,901 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 1,753 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.
- הכנסות החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 277 מיליון ש"ח לעומת כ- 117 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 231 מיליון ש"ח לעומת כ- 46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לכ- 187 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 71 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי לתקופת הדוח כולל כ- 86 מיליון ש"ח בגין רווח הנובע מעסקת מכירת פרויקט הרכבת המיוחס לחלק המניב ומופיע בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה. בגין חלק המלאי החברה צפויה לרשום רווח עתידי נוסף של כ- 115 מיליון ש"ח.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2022 הינו כ- 29.8% בהשוואה לכ- 30.1% ליום 31 בדצמבר 2021.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2022 הינו כ- 21.5% בהשוואה לכ- 21.5% ליום 31 בדצמבר 2021.
- החברה מכרה מתחילת השנה כ- 180 דירות בהיקף כספי של כ- 823 מיליון ש"ח.

להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקטים שונים של החברה בישראל:

פרויקט	יחידות שנמכרו בחודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	יחידות שנמכרו מתאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	שיעור שיווק למועד פרסום הדוח
מנרב ים, בת ים	1	2,500	2	10,168	96%
הגפן, הרצליה (שלב א')	1	4,000	1	4,300	99%
הגפן, הרצליה (שלב ב')	15	59,967	10	42,315	88%
Ocean Park I, נתניה	5	17,519	-	-	100%
Ocean Park II, נתניה	37	134,955	3	11,152	75%
נווה גן, רמת השרון (שלב א')	61	300,079	37	184,584	51%
המסילה, הרצליה	2	16,015	3	21,025	33%
אחוז העם, תל אביב	1	6,766	1	8,000	84%
סה"כ	123	541,801	54	281,544	

להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקט החברה ברוסיה:

מתחילת השנה ועד ליום 30 באפריל 2022 נמכרו בפרויקט ברוסיה 705 יחידות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2021.

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, הכולל את דוח תיאור עסקי החברה לשנת 2021 ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוח התקופתי", "דוח ברנע 2021" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2022, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 8 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 מלוונות בישראל
7. השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים) – לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 28 באפריל 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-072525) המובא בדוח זה בדרך של הפניה).
8. תחום הדיור המוגן בישראל

לפרטים נוספים בדבר פילוח תחומי הפעילות של הקבוצה ראו סעיף 1 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021. לפירוט אודות כניסתה של החברה לתחום פעילות הדיור המוגן בישראל ראו דיווח מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026103), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
פרויקט אחד העם, תל-אביב	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו 58 יח"ד בפרויקט (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 267 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-19.8 דונם מהקרקע בתמורה לסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח כולל מע"מ. סך הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של כ-49.7 מיליון ש"ח (חלק החברה).
מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט פינני בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכן 165 לשיווק וכ- 300 מ"ר למסחר. בחודש מאי 2021, קיבלה חברה המוחזקת 100% ע"י איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) (להלן: "איי סי אר"), הודעה רשמית מאגף תכנון ובנייה של עיריית בת ים כי התקבל היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כ-158 יח"ד בפרויקט (מתוך 165 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 457 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

<p>פרויקט פינזי ובינזי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. שלב א' כולל 6 בניינים הכוללים 264 יח"ד (מתוכן 180 לשיווק). בחודש דצמבר 2021 קיבלה איי סי אר היתר בניה לשלב א' של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 179 יח"ד (כ-99% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-555 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב א' (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>
<p>פרויקט פינזי ובינזי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. שלב ב' כולל 2 בניינים הכוללים 136 יח"ד (מתוכן 96 לשיווק). ביום 13 בפברואר 2022 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת שלב ב' בפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד כ-372 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-82 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 84 יח"ד (כ-88% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-321 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב ב' (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>
<p>פרויקט לבניית מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (67 לשיווק). בחודש אוגוסט 2021 קיבלה איי סי אר היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כל היחידות סך של 67 יח"ד (100% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-223 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>Ocean Park I, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>
<p>פרויקט לבניית מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (60 לשיווק). בחודש מרץ 2022 קיבלה איי סי אר היתר בנייה לפרויקט. ביום 5 באפריל 2022 התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד כ-330 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-65 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 45 יח"ד (כ-75% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-177 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>Ocean Park II, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>
<p>פרויקט בוטיק לבניית 7 בנייני מגורים שיכלול 54 דירות (27 לשיווק). בחודש אפריל 2022 קיבלה איי סי אר היתר בניה עבור 5 מתוך 7 הבניינים בפרויקט ובימים הקרובים צפוי להתקבל היתר עבור 2 הבניינים הנותרים ביום 13 בינואר 2022 התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד כ-262 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-40 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 9 יח"ד (33% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-59 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>המסילה, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>
<p>פרויקט מגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון המבוצע בשלושה שלבים וכולל 1,205 יחידות דיור. שלב א' משותף עם חברת צמח המרמן וכולל בניית 14 מבני מגורים שיכללו 548 דירות. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 278 יח"ד (כ-51% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,355 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ב' ו-ג' כולל בניית כ-20 מבני מגורים שיכללו כ-657 יחידות דיור.</p>	<p>פארק צפון (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>
<p>תחום ניהול מלונות בישראל</p>	
<p>עדכון סטאטוס</p>	<p>שם הפרויקט</p>
<p>ביום 2.11.21 התקשרה חברת פרייד ים המלח בהסכם לרכישת 52 דירות נופש המהוות חלק ממלון ווסט תל אביב בתמורה לסך של כ-82 מיליון ש"ח. השלמת העסקה מותנית באישור משרד התיירות- תקופת התנאי המתלה נקבעה ל-60 ימים מיום חתימת הסכם המכר אך הוארכה בהסכמה עד ליום 15.6.22 (לפרטים ראה דוח מינדי מיום 4.11.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-094282)).</p>	<p>מלונות בישראל</p>

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

מועד זכאות	דמי ניהול		פרויקט
	יתרת חלק החברה ברישום הכנסה לקבל מדמי ניהול	100%	
לפי אבני דרך ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה ועד קבלת טופס 4	5,000	106,800	דה וינצ'י
14 יום מקבלת היתר הבניה הראשון לבניין בו מצויה יחידתו של השותף הרלוונטי	76,800	76,800	רמת השרון החדשה
14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית	24,000	24,000	צמרות הוד השרון (שביל התפוזים)
מיידית, ייגבה בפועל עם התנעת הליווי הבנקאי	9,800	13,400	כחול עתלית
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	8,320	8,320	טורקיז
לפי אבני דרך ממועד קבלת היתר ועד קבלת טופס 4	3,462	42,002	רום, תל אביב
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	28,000	28,000	פי גלילות מתחם גלילות
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול	15,700	15,700	3700
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול	14,000	14,000	תכלת הרצליה
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול	7,680	7,680	סאנסט
	192,762		סה"כ

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

שם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף השיווק נכון ליום 31.03.2022	היקף השיווק נכון להיום	מועד חזוג למשיכת תזרים מהפרויקט ¹	מלאי (חלק החברה) 31.03.2022	השקעה/ הלוואות בעלים למימון הפרויקט ליום 31.03.2022	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ²	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס ³
דה וינצ'י מגורים ⁴	46%	קבוצת רכישה	בבניה	99.7 %	100%	עד 2022	2,172	-	4,997	10,126
דה וינצ'י משרדים ⁴	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2025	157,223	-	716,161	564,253
רמה"ש החדשה זכויות מגורים	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	74%	74%	עד 2025	5,148	-	31,092	25,762
רמה"ש החדשה זכויות משרדים ⁵	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	17%	17%	עד 2025	63,393	-	91,304	154,697
צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	94%	95%	עד 2025	6,615	10,000	1,185	7,800
הצוק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	עד 2025	-	(386)	3,000	3,000
עתלית כחול	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	99%	99%	עד 2023	16,583	-	8,320	24,903
רום, תל-אביב	50%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2022	54,932	-	82,251	84,988
טורקזו	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	92%	92%	עד 2025	3,378	-	8,036	16,886
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	61%	61%	עד 2025	142,159	43,086	-	43,086
הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	81%	81%	עד 2025	354,746	-	-	76,684
מתחם לפיד, יפי ⁶	50%	יוזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	-	84,670	27,971	39,904	72,105
בית מרס, תל אביב	48%	יוזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	-	54,728	8,210	53,509	68,986
אחד העם 13	95%	יוזמי	בבניה	83%	84%	עד 2024	54,392	14,117	97,459	113,386
פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	44%	44%	עד 2025	-	-	14,000	14,000
ישראל קנדה ביונס וילאג' ננניה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	37%	37%	עד 2025	376,256	30,110	333,045	363,155
תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	עד 2026	352,905	31,392	111,150	293,550
זכויות המגורים יהודה הלוי פרויקט ישראל קנדה בסיטי, ת"א ⁷	81%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	526,040	-	668,043	668,043
זכויות מגורים מידטאון 72, ת"א ⁸	95%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	557,730	-	504,503	504,503
זכויות מגורים מידטאון (שערי צדק), ירושלים ⁹	73%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	1,349,657	1,349,657	702,753	854,437
מתחם בית הנערה הוד השרון ¹⁰	100%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2026	4,162,728	1,590,841	3,470,713	3,964,351
שדה דב, ת"א ¹¹	100%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2027				
סה"כ										

(*) לגבי פרויקטים עיקריים של ICR ראה בטבלאות הבאות.

(**) הנתונים בטבלה אינם כוללים את פרויקט משולש הבורסה ברמת גן.

1 המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.
 2 בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.
 3 כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחיובים ובניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט מיוחס לטובתו.
 4 דה וינצ'י הוא פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
 5 במסגרת דיונים שנערכו בין החברה לבין הועדה המחוזית ועיריית רמת השרון ובהתבסס על מידע מיועציה המקצועיים של החברה, תוכן תכנית לשינוי ייעוד שתחולק לשני שלבים. שלב א' של התכנית יכלול זכויות בהיקף צפוי של כ-500 יחיד וכ-112 אלפי מ"ר משרדים ומסחר ובשלב ב' העצמת זכויות בכפוף לפתרונות תחבורתיים. לכשיסודרו פתרונות תחבורתיים תוגש תכנית מפורטת לשלב ב' של הפרויקט כך שבסה"כ יכלול היקף סופי צפוי של כ-800 יחיד וכ-280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר.
 6 אומדן תזרים לקבל כולל החזר הון עצמי שהושקע בפרויקט בלבד.
 7 יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים העיקריים הם: מחיר מכירה של 100 אלף ש"ח כולל מע"מ למ"ר מגורים, מחיר של 20 אלף ש"ח למ"ר משרדים ושוי של כ-2.1 מיליון ש"ח לחדר מלון. יצוין כי זכויות המשרדים מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.
 8 הרכבת 72 תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים הם: מחיר מכירה של 47 אלפי ש"ח כולל מע"מ למגורים ומחיר של 18 אלף ש"ח למ"ר משרדים. יצוין כי זכויות המשרדים מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.
 9 מידטאון ירושלים, הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים הם: מחיר מכירה של 45 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים ומחיר של 17 אלף ש"ח למ"ר משרדים. יצוין כי זכויות המשרדים מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.
 10 בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 33.5 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים.
 11 שדה דב, ת"א - יתרת תמורה להשלמת רכישת הקרקע 1,323 מיליון ₪ (כולל מס רכישה), הרווח חושב בהנחת מחיר מכירה של 70 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ.

איי סי אר (1) - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (באלפי ש"ח):

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת בניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2022	היקף שיווק למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 31.03.2022	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ⁽³⁾
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									

פרויקטים בהקמה/בשיווק

131,743	90,299	133,582	96%	95%	165	2024	פינוי בינוי	100%	Yam ים, בת ים
157,883	137,609	153,293	99%	99%	180	2024	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א
125,515	142,272	70,298	88%	77%	96	2025	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב
54,439	35,384	96,663	100%	100%	117	2024	2018	100%	שדרות ירושלים, יפו
70,100	42,102	58,130	100%	100%	67	2024	2019	100%	Ocean Park I, נתניה
62,695	66,167	20,005	75%	70%	60	2025	2019	100%	Ocean Park II, נתניה
35,792	34,147	10,888	33%	22%	27	2025	2019	100%	המסילה, נתניה
365,878	311,483	695,600	51%	44%	548	2026	2021	57.8%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב א) ⁽⁴⁾
1,004,045	859,463	1,238,459							סה"כ פרויקטים בהקמה

(1) חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. לאחר רכישת ICR יוחסו הקצאת עלות רכישה בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%). ליום 31 במרץ 2022 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-46 מיליון ש"ח (לאחר הפחתות).

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

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

(4) חלקה של ICR בפרויקט 50% בשלושה מגרשים מתוך הארבעה ובמגרש נוסף ICR מחזיקה ב-75% ובסה"כ מחזיקה ICR בשיעור משוקלל של כ-58% בפרויקט.

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

עתודות קרקע

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט		עלות בספרים ליום 31.03.2022	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט
				מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש	(חלק ICR) באלפי ש"ח	
תל השומר, רמת גן ¹²	100%	2017	58 יח"ד	-	1,596	31,562	1,596
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יח"ד	500 יח"ד	139,575	336,730	34,575
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	כ- 12,000 מ"ר למגורים מסחר ומלונאות	62,322	טרם נקבע	22,322
הירקון, תל אביב ¹³	50%	2019	78 יח"ד, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	-	69,022	טרם נקבע	25,505
סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	טרם נקבע	25,030	טרם נקבע	7,730
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ב') ¹⁴	100%	2021	401 יחידות דיור ו-470 מ"ר מסחר	-	981,414	366,562	54,096
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ¹⁵	100%	2021	256 יחידות דיור ו-820 מ"ר מסחר	-	588,534	237,052	24,677
סה"כ עתודות קרקע					1,867,493	971,906	170,501

התחדשות עירונית

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
	מ"ר מסחר	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט						
(חלק ICR) באלפי ש"ח									
אידימית, גבעתיים	-	76	118	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	97%	המתחם הוכרז, התב"ע אושרה למתן תוקף	-	261,915	59,312
מתחם גאפנוב, אשדוד	2,000	657	825		82%	בשלביו תכנון תב"ע חדשה	-	טרם נקבע	טרם נקבע
הנטקה, קריית יובל, ירושלים	1,000	264	410		89%	המתחם הוכרז, התב"ע אושרה למתן תוקף	-	726,250	159,674
ההסתדרות, גבעתיים	1,000	216	333		96%	המתחם הוכרז, התב"ע אושרה למתן תוקף. בקשה להיתר בניה לועדה המקומית	-	741,161	185,345
רוטשילד, בת ים	1'200	397	560		89%	תב"ע בתוקף, הוגשה תכנית איחוד וחלוקה לעירייה.	-	621,429	109,827
מתחם הצופים, לוד	500	262	48		80%	התוכנית מקודמת במסגרת תמ"ל התוכנית טורסמה להתנגדויות	-	404,291	69,132
דיזינגוף המייסדים, נתניה	150	129	191		80%	התקבלה החלטה מקדמית, התוכנית בסמכות ועדה מקומית. התוכנית הוגשה ובשלב קליטה.	-	285,873	44,183
קטמונים, ירושלים	800	280	425		74%	התקבלה החלטה מקדמית, התוכנית בסמכות ועדה מחוזית. התוכנית נדונה בוועדה המחוזית והומלצה להפקדה בכפוף להשלמת מספר תאים.	-	621,342	116,148
בר כוכבא, הרצליה	175	48	72		75%	בסמכות ועדה מקומית. טרם התקבל אישור לקליטת התוכנית	-	136,335	28,475
ברודצקי 33-35, תל אביב	-	48	90		81%	בסמכות ועדה מקומית. פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה)	-	171,624	44,401

12 עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%
 13 הירקון 33-37 בת"א הינו פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של ICR תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות
 14 הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר
 15 הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר

מידע צופה פני עתיד

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר קבלת שינוי יעוד לקרקע ו/או היקף זכויות הבנייה בקרקע ו/או קבלת היתרי בניה, לוחות הזמנים להתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, לרבות מועד צפוי למשיכת תזרים מהפרויקט, סך ההכנסות הצפויות, סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ולרבות שינוי תב"ע ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית, בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על פרויקטי התחדשות עירונית ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות משבר נגיף הקורונה כמפורט בסעיף 3.3 להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

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

סך הנכסים של החברה ליום 31 במרץ 2022 מסתכם לסך של כ-8,846 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,167 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2022 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2021	ליום	ליום	ליום	
	31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	135,186	313,778	140,839	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
מזומן מוגבל בשימוש	1,937	59,480	4,523	הגידול ביתרה נובע בעיקר מעלייה במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט בהקמה אחד העם (כ-4.4 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח בהתאמה)
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	641,456	1,516	699,207	הגידול ביתרה נובע בעיקר מעלייה בשווי ההשקעה של מניות אלוברו נדל"ן ומלונאות בע"מ, המוחזקות על ידי החברה.
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה	---	63,722	56,074	---
חייבים ויתרות חובה	148,790	90,730	127,023	הקטון ביתרה נובע בעיקר מקטון ביתרת חייבים בגין מכירת נדל"ן מניב (כ-1.3 מיליון ש"ח וכ-18 מיליון ש"ח, בהתאמה), מקטון ביתרת לקוחות המלונאות (כ-25 מיליון ש"ח וכ-31 מיליון ש"ח, בהתאמה).
מלאי מקרקעין	---	969,123	1,138,910	---
נכס מוחזק למכירה	-	-	371,479	הגידול ביתרה נובע ממיון של זכויות המגורים וזכויות התעסוקה והמלונאות בפרויקט הרכבת בעקבות התקשרות בהסדר למכירת הקרקע. להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים של החברה.
מלאי בניינים למכירה	94,319	102,217	89,127	הקטון נובע מהכרה בהכנסה בפרויקט בהקמה "אחד העם" בתל אביב.
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין ומשקאות	10,821	11,411	3,700	הקטון ביתרה נובע בעיקר מהשלמת רכישת קרקע ורישומה כמלאי.
מלאי מזון ומשקאות	-	178	-	---
מקדמות על חשבון השקעה בחברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	18,000	-	---
סך הכל נכסים שוטפים	2,213,900	1,630,155	2,630,882	
נכסים לא שוטפים				
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	950,029	448,008	941,472	הקטון ביתרה נובע בעיקר מהחזר הלוואה מפרויקט בית מרס בסך כ-33 מיליון ש"ח. מנגד גידול ברווחי חברות מוחזקות בסך כ-7 מיליון ש"ח.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך	-	-	363,600	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה במניות נורסטאר החזקות אינק. להרחבה ראה באור 4 ב' לדוחות הכספיים של החברה.
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	2,361,849	617,557	2,257,584	---
נדל"ן להשקעה	1,966,944	1,587,103	1,920,344	הקטון ביתרה נובע בעיקר ממיון זכויות המשרדים והמלונאות בפרויקט הרכבת לזמן הקצר בעקבות התקשרות בהסכם למכירת פרויקט הרכבת (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים של החברה) בסך של כ-245 מיליון ש"ח. מנגד, רישום עלית ערך בסך של כ-86 מיליון ש"ח בזכויות המלונאות והמסחר בפרויקט הרכבת בעקבות מכירה של הפרויקט ומעליית ערך בסך של כ-85 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	3,689	1,348	53,585	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט דיור מוגן כפר שמריהו בסך של כ-25 מיליון ש"ח (להרחבה ראה באור 4 ז' לדוחות הכספיים) ומהשקעה בפרויקט עמק ברכה בסך של כ-16 מיליון ש"ח.
רכוש קבוע	397,546	327,227	401,469	---
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	5,000	-	6,000	---
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	4,522	-	4,578	---
נכסי זכות שימוש	191,934	165,809	189,463	נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
חייבים בגין מכירות מקרקעין	5,515	9,667	4,843	---
חייבים ויתרות חובה	35,712	17,185	35,230	---
נכסי מסים נדחים	18,029	21,523	22,887	---
נכסים אחרים	12,418	1,093	14,120	---
סך הכל נכסים לא שוטפים	5,953,187	3,196,520	6,215,175	
סך הכל נכסים	8,167,087	4,826,675	8,846,057	
התחייבויות שוטפות				

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2021	ליום	ליום	ליום	
	31.12.2021 אלפי ש"ח	31.03.2021 אלפי ש"ח	31.03.2022 אלפי ש"ח	
הגידול באשראי נובע בעיקר ממיון של יתרת ההלוואה בפרויקט הרכבת בסך של כ-177 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר בעקבות עסקת מכירת הקרקע בפרויקט (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים) ומלקיחת הלוואה בפרויקט סאנסט בסך של כ-59 מיליון ש"ח.	531,377	522,033	795,771	אשראי מתאגידים בנקאיים
היתרה נובעת בעיקר מאגרות חוב סדרה ז' של החברה בסך של כ-14 מיליון ש"ח.	14,171	87,015	14,177	חלויות שוטפות של אגרות חוב
ראו הסבר להלן בסעיף הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים.	351,921	29,453	393,836	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	11,665	2,912	11,749	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
---	33,466	16,099	32,793	ספקים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול ביתרת הוצאות לשלם בגין דיבידנד אשר שולם לאחר תאריך המאזן (כ-36 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).	69,064	45,708	106,656	זכאים ויתרות זכות
---	7,421	4,172	106	מס הכנסה
---	376,114	354,384	377,955	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
הקיטון ביתרה נובע בעיקר מפרעון הלוואה לאלקטרה בגין פרויקט מידטאון תל אביב בסך של כ-30 מיליון ש"ח.	66,882	55,687	36,898	הלוואות מאחרים
	1,462,081	1,117,463	1,769,941	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
הקיטון ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר ממיון של יתרת ההלוואה בפרויקט הרכבת בסך של כ-177 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר בעקבות עסקת מכירת הקרקע בפרויקט (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים). מנגד מהלוואה שנלקחה כנגד מניות אלרוב בסך של כ-100 מיליון ש"ח.	2,986,147	1,412,720	2,972,770	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
---	24,153	57,577	23,961	הלוואות מאחרים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ז' של החברה בסך של כ-154 מיליון ש"ח.	842,178	421,961	994,818	אגרות חוב
---	191,860	170,991	190,754	התחייבות בגין חכירה
---	19,847	8,723	11,685	התחייבויות לא שוטפות אחרות
הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול בעתודה למיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (בעיקר בגין מידטאון ירושלים) ובגין השקעה במניות חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ובחברת נורסטאר החזקות אינק.	182,232	71,275	244,090	מסים נדחים
	4,246,417	2,143,247	4,438,078	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווח כולל של כ-224 מיליון ש"ח. מנגד, קיטון בהון העצמי בסך של כ-30 מיליון ש"ח בגין דיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח.	2,458,589	1,565,965	2,638,038	סך הכל הון (כולל המיעוט)
	8,167,087	4,826,675	8,846,057	סך הכל התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 במרץ 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של כ-1,901 מיליון ש"ח וכ-1,753 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 במרץ 2022 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-861 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-752 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים בקיזוז גידול נמוך יותר בהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לאשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3		
		2021	2022	
הכנסות:				
הגידול בהכנסות אל מול תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בפרויקט מידטאון מסחר.	43,056	9,637	12,068	השכרת נדל"ן להשקעה
עיקר ההכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.22 ו-31.3.21: בפרויקט שביל התפוזים (כ-7 מיליון ש"ח ו-10 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט כחול עתלית (כ-2 מיליון ש"ח ו-3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ-1 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט נתניה (כ-0 מיליון ש"ח ו-5 מיליון ש"ח, בהתאמה).	104,819	22,740	9,035	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
עיקר ההכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.22 ו-31.3.21: הכנסות ממכירת דירות מגורים	40,934	1,274	26,703	הכנסות ממכירת דירות מגורים
---	15,305	3,402	4,502	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	1,209	505	-	הכנסות מדמי ניהול
הגידול בהכנסות לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31.3.22 ו-31.3.21: נובע בעיקר מהכנסות מהפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-15 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומהכנסות מהפעלת מלון גלי כנרת (כ-10 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה)	121,152	6,267	38,102	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	24,455	5,286	6,737	הכנסות שיווק ותיאור
הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.22 נובעות בעיקר מעלית ערך בסך של כ-85 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים הנובעת מקידום התוכנית להגדלת הזכויות וקידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס; ומעליות ערך בסך כ-86 מיליון ש"ח בפרויקט הרכבת הנובעת ממכירת הזכויות בקרקע (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים).	341,879	53,310	176,419	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.22 וביום 31.3.21 נובעות בעיקר מרווח בגין רכישת מלונות טמרס	14,129	14,864	3,619	הכנסות אחרות
	706,938	117,285	277,185	סך הכל הכנסות
הוצאות ועלויות:				
---	14,888	3,132	4,039	עלות השכירות
עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.22 וביום 31.3.21 נובעות בעיקר מעלות מממוש של מלאי הקרקעות המתוארות בסעיף הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין.	44,421	10,384	6,469	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.22 וביום 31.3.21: בעיקר עלות דירות מגורים שנמכרו בפרויקט אחד העם בהתאם להכרה ברווח בקצב שיעור השלמת הפרויקט (כ-17 מיליון ש"ח ו-1 בהתאמה).	29,109	1,383	18,069	עלות מכירת דירות מגורים
הגידול בעלות הפעלה וניהול בתי מלון לתקופות שהסתיימו ביום 31.3.22 ו-31.3.21: נובע בעיקר מעלות הפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-14.4 מיליון ש"ח ו-0.5 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומעלות הפעלת מלון גלי כנרת (כ-12 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה)	110,048	7,370	40,927	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
---	4,516	8,965	1,867	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	42,243	7,291	11,128	הוצאות הנהלה וכלליות
---	27,814	7,635	7,447	הוצאות שיווק ומכירה
---	584	-	-	הוצאות אחרות
	276,623	46,160	89,946	סך הכל הוצאות ועלויות
	433,315	71,125	187,239	רווח תפעולי
הכנסות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 31.3.22 ו-31.3.21: נובע בעיקר מהשקעה במניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ובגין השקעה במניות נוסטאר החזקות אינק (סך של כ-103 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).	209,161	2,095	107,441	הכנסות מימון
הוצאות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 31.3.22 ו-31.3.21: נובע בעיקר מעלויות מימון אגרות חוב של החברה (סך של כ-7 מיליון ש"ח ו-5 מיליון ש"ח, בהתאמה), הוצאות בגין ריבית על הלוואות בנקאיות (סך של כ-9 מיליון ש"ח ו-5 מיליון ש"ח, בהתאמה) והוצאות התחייבות בגין חכירה (סך של כ-2.5 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).	(68,324)	(11,139)	(21,274)	הוצאות מימון
	574,152	62,081	273,406	רווח לאחר מימון
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות לתקופות שהסתיימו ביום 31.3.22 ו-31.3.21:	175,426	(7,335)	14,274	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לאשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3		
	2021	2021	2022	
נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בחברת איי סי אר בעיקר בגין מכירת קרקע הריבירה באשדוד (סך של כ-17 מיליון ש"ח והפסד של כ-3 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומרווחי אקוויטי בפרויקט רוסייה (סך של כ-5 מיליון ש"ח והפסד של כ-1.1 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד הפסדי אקוויטי מחברת פינת גלילות בעיקר בגין הוצאות מימון (הפסד של כ-2 מיליון ש"ח וכ-1.9 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומהפסדי שערון בפרויקט ורטיקל סיטי (פרויקט הידוע כ"מתחם משולש הבורסה") (סך של כ-3.6 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).				
	749,578	54,746	287,680	רווח לפני מסים על ההכנסה
ראה הסבר בסעיפים מס הכנסה ומיסים נדחים במאזן.	(136,677)	(9,161)	(56,179)	מסים על ההכנסה
	612,901	45,585	231,501	רווח לתקופה
	245	(121)	2,138	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
	(7,503)	-	-	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
	605,643	45,464	233,639	סך הכל רווח כולל

ב.3. משבר הקורונה והשפעותיו על הפעילות העסקית

ראה סעיף 5.1 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2021 המצורף לדוח זה בדרך של הפניה.

השפעות הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

תחילת שנת 2022 התאפיינה בגל החמישי של הקורונה אשר נבע מהתפשטות זן חדש של וירוס הקורונה, נגיף האומיקרון. במהלך החודשים ינואר-פברואר 2022 חלה עלייה במספר הנדבקים, והחל מסוף חודש פברואר חלה ירידה מהותית בתחלואה והמשק חזר לפעילות מלאה. נכון למועד פרסום הדוח, המגבלות שהוטלו בקשר עם נגיף הקורונה הוסרו כמעט במלואן, ובכלל זה: הוסרה החובה על עטיית מסכות, הפסקת בדיקות לתלמידי בתי הספר והקלות בבידודים לתיירים ותושבים הנכנסים לישראל, וביום 20 במאי 2022 בוטלה החובה על ביצוע בדיקת קורונה לנוסעים נכנסים לישראל.

להלן ההשפעות של משבר הקורונה על פעילות החברה במהלך שלוש החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022:

תחום המלונאות

בחודשים ינואר ופברואר 2022 חלה ירידה בתפוסת המלונות של החברה עקב גל האומיקרון כאמור. החל מסוף חודש פברואר 2022 ועד למועד פרסום הדוח, עם הסרת מרבית המגבלות כאמור והשטחת עקומת התחלואה, פחתה עד בוטלה ההשפעה על תחום המלונאות והפעילות חזרה לסדרה.

שאר תחומי הפעילות של החברה לא הושפעו בצורה מהותית בשנת 2022.

אסטרטגיית החברה

החברה מעריכה כי נכון למועד דוח זה איתנותה הפיננסית והאסטרטגיה העסקית שלה, הבאות לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, בפריסה הגיאוגרפית והסקטוריאלי 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 ב.4 להלן.

נכון למועד הסמוך לפרסום דוח זה, לחברה יש יתרת מזומנים בסך של כ-150 מיליון ש"ח.

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2022 הסתכמה לסך של כ-141 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-135 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, עלייה של כ-6 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח נקי בסך של כ-231 מיליון ש"ח, משינוי במיסים נדחים נטו בסך של כ-57 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) של כ-29 מיליון ש"ח וירידה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-22 מיליון ש"ח. מנגד, עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-174 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט מידטאון ירושלים ובגין פרויקט הרכבת בעקבות מכירת הקרקע), רווח מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-103 מיליון ש"ח (בגין השקעה במניות אלרוב ובמניות נורסטאר) ומרכישה והשקעות במלאי קרקעות בסך של כ-54 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות שוטפה הסתכם לסך של כ-1 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים שימש בעיקר לרכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-318 מיליון ש"ח (בעיקר להשקעה במניות אלרוב ונורסטאר), למתן מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-50 מיליון ש"ח ורכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-19 מיליון ש"ח. מנגד, להחזר הלוואות מחברות כלולות בסך של כ-33 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-377 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות מימון

התזרים נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-214 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בסך של כ-152 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה), מקבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-75 מיליון ש"ח ומהשקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-53 מיליון ש"ח. מנגד, מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-70 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואות מאחרים בסך של כ-30 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-381 מיליון ש"ח.

ב.5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מידטאון תל אביב ומידטאון ירושלים ראה להלן ולרבות בפרויקטים חדשים כגון "מתחם הבורסה" כמפורט בדיווח המיידני של החברה מיום 16 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא 098026-01-2021).
4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-1,102 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-3,922 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-33 מיליון ש"ח.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה¹⁶ בנוסף לאגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב ת (סדרה ז') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ד' להלן:

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2022	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	יתרת קרן ליום 31.03.2022 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	הלוואה	
<p>(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 31.03.22 הוא כ-21.5% תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.03.22 הוא כ-58.6% תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.03.22 עומד על כ- 1,901 מיליון ש"ח - תקין</p> <p>(ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ- 27.5% - תקין</p> <p>(ה) לא חל שינוי כאמור</p>	<p>(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ- 30%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23).</p> <p>(ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).</p> <p>(ה) לא יחול שינוי בעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסוף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקותם במניות החברה עולה על 32%.</p>	2,486,495	מתייחס לכלל הלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה	החברה וחברות בנות המחזקות בשיעור של 100%	בנק מקומי ¹⁷	1.
<p>(א) ראה סעיף 1 לעיל.</p> <p>(ב) התחייבות להכנסה תפעולית נטו ליום 31.3.22 הייתה מעל 28 מיליון ש"ח - תקין.</p> <p>(ג) יחס ה-LTV ליום 31.3.22 עומד על כ-62.7% - תקין</p>	<p>(א) התנאים המפורטים בס"ק בטבלה זו לעיל.</p> <p>(ב) התחייבות להכנסה התפעולית נטו (NOI)¹⁸ 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; החל מיום 1.3.2022 ועד ליום 28.2.2023 – 28 מיליון ש"ח;</p> <p>(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)</p>	277,200	280 מיליון ש"ח (לפי 100%)	חברה מוחזקת בשיעור של 81% המחזיקה בפרויקט מידיטאון	בנק מקומי	2.

¹⁶ הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 15-104 : אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.2 לדוח ברנע 2021.

¹⁷ ביום 29 ביוני 2021 התקשרה החברה עם הבנק המקומי במכתב התניות חדש. התניות הפיננסיות המפורטות בטבלה הינן בהתאם למכתב ההתניות החדש. לעיקרי השינויים בהשוואה לאמות המידה שהיו קיימות טרם החתימה ראו פירוט להלן.

¹⁸ "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, ובהתעלם מתקופות גרייס ככל שניתנו.

3.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 80% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	549,000	458,027	<p>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</p> <p>טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 35.01% מאמצעי השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.</p> <p>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.</p>	תקין.
----	-----------	---	---------	---------	--	-------

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

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד על תאגיד מדווח, שתעודות התחייבות שהנפיק הוחזקו בידי הציבור בתאריך פרסום הדוח הכספי ואשר קיימים בנתוניו הכספיים סימני אזהרה שמפורטים בתקנה האמורה, לפרסם פירוט של התחייבויותיו ושל המקורות הכספיים מהם הוא צופה פירעון של התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי") במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי.

יודגש, כי בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 בדבר הגילוי נדרש בדוח תזרים מזומנים חזוי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוסס על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9'ג לתקנות הדוחות.

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.03.2022 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.03.2022 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	הון חוזר
99	861	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	הון חוזר
36	764		
(27)	1.2	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	

נכון ליום 31 במרץ 2022, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו ולפיכך מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים של החברה והמימושים בפועל שביצעה החברה מתחילת שנת 2022, ובכלל זה מכירת 50% מקרקע 'בית הנערה' ומכירת מלוא הזכויות בפרויקט הרכבת בתל אביב והתמורות הצפויות לנבוע מכך, להערכת דירקטוריון החברה (כשאינן כל ודאות לכך) לא צפויה 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 מידע צופה פני עתיד הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב משבר הקורונה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

7.7. פרטים בנוגע להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה (ש"ח)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	השינוי בשווי הנכס שנרשם בדוח רווח והפסד לתקופה (חלק החברה) בניכוי מס	שווי נוסא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (חלק החברה)	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (חלק החברה)	עיתוי הערכת השווי	חלק החברה בשרשור סופי	תיאור	זיהוי נוסא הערכה
דיור להשכרה : 11,250 תעסוקה : 4,000 מלונאות בנוי : 15,500 מלונאות זכויות : 8,500 מסחר : 7,000	גישת ההשוואה	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי נקרקעין	87,258	372,990	285,732	31.03.2022 בנוסף קיבלה החברה מכתב משמאי שאין שינוי בשווי הנכס ליום 31.12.2021	73%	שטחי תעסוקה (מסחר ומשרדים) בפרויקט בהיקף של כ-65 אלפי מ"ר, שטחי מגורים להשכרה בהיקף של כ-18.4 אלפי מ"ר, שטחי מלונאות בהיקף של כ-11 אלפי מ"ר וחניון הכולל כ-1,350 מקומות חניה.	פרויקט מידטאון ירושלים
תעסוקה : 10,000 מלונאות : 10,000 מסחר : 26,000	גישת ההשוואה	קמיל, טרשנסקי, רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	87,200	244,800	157,600	מכתב שמאי לפיצול שווי תמורת המכירה בין מרכיב נדל"ן להשקעה לבין מרכיב המלאי	95%	שטחי תעסוקה, מלונאות ומסחר כ-26 אלף מ"ר, שטחי ציבור כ-1.5 אלף מ"ר וחניון תת קרקעי הכולל כ-250 מקומות חניה.	הרכבת 74, תל אביב

ג.1. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

ג.2. שימוש באומדנים קריטיים

ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.03.2022:

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')
יוני 2019	2019	ינואר 2021 אפריל 2021
שווי נקוב במועד ההנפקה	196,587,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	200,000,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.נ. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.נ. (אוגוסט 2021) 154,521,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2022)
שווי נקוב ליום 31.03.2022	180,727,115 ₪	828,268,186 ₪
סכום הריבית שנצברה	2,833,263 ₪	8,099,073 ₪
יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.03.2022	183,560,378 ₪	836,367,259 ₪
שווי בבורסה ליום 31.03.2022	186,825,472 ₪	799,683,088 ₪
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%
התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.03.2022	אין	אין
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ישולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה 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 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.
האם ניתנת להמרה	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	כן	כן
החברה המדרגת	---	---
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	---	---
פרטים בדבר הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: .michal@rpn.co.il	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: .michal@rpn.co.il

ד.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 31 במרץ 2022 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז') ראה להלן

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2022 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	התחייבויות פיננסיות	יתרת קרן ליום 31.03.2022 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סדרה
ל.ר.	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-1,901 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-3,246 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 58.6%</p>	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	181,843	196,587	החברה (יוני 2019)	אגרות חוב (סדרה ו')
ל.ר.	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-1,901 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-3,246 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 58.6%</p>	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 44%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 525 מיליון ש"ח. <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	838,418	838,418	החברה (ינואר 2021)	אגרות חוב (סדרה ז')

תאריך החתימה על הדוח:

24 במאי 2022

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2022 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2021 (להלן: "דוח ברנע 2021"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. פארק צפון שלב א' (נווה גן) רמת השרון

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט פארק צפון שלב א', נווה גן, רמת השרון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 28.9%)
		רבעון 1		
---	1,130,138	1,130,138	1,130,138	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
---	5,565	6,735	6,735	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה
---	14,343	19,002	19,002	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונון)
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות
---	1,150,046	1,155,875	1,155,875	סה"כ עלות מצטברת
---	---	---	---	עלויות שנגרעו לרווח והפסד
---	1,150,046	1,155,875	1,155,875	סה"כ עלות מצטברת בספרים כולל התחייבות לשירותי בניה
---	16,887	16,887	16,887	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	68,130	66,960	66,960	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	565,870	574,394	574,394	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	64,903	60,244	60,244	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
---	715,790	718,485	718,485	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	2.8%	3.7%	3.7%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

יצוין כי השיווק החל ביחס למגרשים 28 ו-30 בפרויקט שעליהם ניתן לבנות 299 יחיד ב-8 בניינים ובחודש מרץ 2022 החל השיווק במגרש 27 שעליו ניתן לבנות 170 יחידות דיור. עוד יצוין כי הסכמי המכר עם הרוכשים מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. הסכמי המכר ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט פארק צפון שלב א', נווה גן, רמת השרון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 28.9%) (לא כוללמע"מ)
		רבעון 1		
---	180	61	61	יחידות דיור (#)
---	17,242	6,082	6,082	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	42,861	42,988	42,988	יחידות דיור
---	---	---	---	שטחי מסחר
---	180	241	241	יחידות דיור (#)
---	17,242	23,324	23,324	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	42,861	42,902	42,902	יחידות דיור
---	---	---	---	שטחי מסחר

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט פארק צפון שלב א', נווה גן, רמת השרון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 28.9% (לא כוללמע"מ))
		רבעון 1		
---	2,389,549	2,464,280	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
---	744,172	912,845	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
---	32.9%	44%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
---	368	307	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
---	20,551	30,824	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	884,734	767,499	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	28	37	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
---	41,331	46,415	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח	

2. שדה דב (תל אביב)

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
		רבעון 1		
---	1,262,262	1,262,262		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
---	73,418	73,801		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	---	---		עלויות מצטברות בגין בניה
---	4,728	11,961		עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
---	---	---		עלויות מצטברות אחרות
---	1,340,408	1,348,025		סה"כ עלות מצטברת
---	ל.ר.	ל.ר.		התחייבות למתן שירותי בנייה
---	ל.ר.	ל.ר.		סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	ל.ר.	ל.ר.		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	ל.ר.	ל.ר.		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	ל.ר.	ל.ר.		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	ל.ר.	ל.ר.		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
---	ל.ר.	ל.ר.		עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
---	ל.ר.	ל.ר.		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	ל.ר.	ל.ר.		שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

ב. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

נכון למועד דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

3. פרויקט אחד העם בתל אביב

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%
		רבעון 1		
77,335	77,335	77,335		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,497	6,497	6,497		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
7,460	27,135	39,454		עלויות מצטברות בגין בניה
17,577	17,655	17,655		עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
---	---	---		עלויות אחרות
108,869	128,622	140,941		סה"כ עלות מצטברת
(5,443)	(34,302)	(48,015)		עלויות שנגרעו לרווח והפסד
103,426	94,320	92,926		סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	---		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	---		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
115,424	102,286	91,651		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
10,752	10,752	10,752		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
126,176	113,038	102,403		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
6.6%	22.81%	32.64%		שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע
---	2023	2023		מועד השלמת בנייה צפוי

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95% (לא כולל מע"מ)
		רבעון 1		
10	17	1	1	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
609.4	1,234	93	93	יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר)
60	69	62	62	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
41	57	57	57	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
2,510	3,554	3,551	3,551	יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר)
58	61	64	64	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
277,000	300,945	305,284	305,284	סעי"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) - כולל שטחי מסחר
144,935	218,099	220,905	220,905	סעי"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
59%	83%	83%	83%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
28	12	12	12	יחידות דיור (#)
2,078	770	2,029	2,029	יחידות דיור (מ"ר)
309	309	309	309	שטחי מסחר (מ"ר)
41,986	36,367	40,020	40,020	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
--	--	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#) / מ"ר
---	--	66	66	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח

לעניין אופן שיווק הפרויקט ודמי הניהול בפרויקט ראה בסעיף 8.10.4 לדוח ברנע לשנת 2021.

4. רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		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	169.7	169.7	169.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39.3	40.3	40.3	40.3	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
---	(16)	(16)	(16)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
(19)	---	---	---	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
189	194	194	194	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה				
---	---	---	---	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% (לא כולל מע"מ)			
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
		רבעון 1	
נתונים כספיים באלפי ש"ח			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:			
5	--	--	1 (מגורים)
25	--	--	1 (משרדים)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):			

1 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_Possitions/Preliminary_Inquiries/hakara/Pages/default.aspx

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% (לא כולל מע"מ)			
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
		רבעון 1	
נתונים כספיים באלפי ש"ח			
626	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
611.6	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:			
596	590	590	היחידות הנמכרות מגורים
194	194	194	היחידות הנמכרות משרדים
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):			
1,089,827	1,089,827	1,089,827	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*
438,343	432,202	432,202	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
75%	74%	74%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות (%)
18%	17%	17%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים*:			
201	210	210	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות (#)
922	926	926	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (#)
110,487	113,157	113,157	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
***	***	***	***
מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)

5. קרקע ברוסיה

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		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	2,547,324	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
401,087	401,087	401,087	401,087	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
6,415,982	6,415,982	6,415,982	6,415,982	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו בדוחות חברת הבת מורגל, לעניין דרך היוון עלויות מימון בדוחותיה המאוחדים של החברה ראה באור 2 בדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018)
9,364,393	9,364,393	9,364,393	9,364,393	סה"כ עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)
407,530	392,007	353,705	353,705	סה"כ עלות מצטברת (במטבע האלפי ש"ח)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה²				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

² 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.

מידע צופה פני עתיד

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים (שטרם הושקעו) ומועדי סיום בניית הפרויקטים, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטי בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט הרלוונטי), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים שטרם התקבל בגינם היתר (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט הרלוונטי לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט (בהתאמה); (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה. לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק ב' דו"חות כספיים

MIDTOWN
JERUSALEM

JERUSALEM

דדמקיה להמחשה בלבד



ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2022**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2022

(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
13-27	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 הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-6.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-15% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-158,112 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2022, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה לרווח של כ-59,416 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 במאי, 2022

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
מרכז 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		
	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
135,186	313,778	140,839	נכסים שוטפים
1,937	59,480	4,523	מזומנים ושווי מזומנים
641,456	1,516	699,207	מזומן מוגבל בשימוש
57,580	63,722	56,074	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
148,790	90,730	127,023	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
1,123,811	969,123	1,138,910	חייבים ויתרות חובה
-	-	371,479	מלאי מקרקעין
94,319	102,217	89,127	נכס מוחזק למכירה (ראה ביאור 5א')
-	178	-	מלאי בניינים למכירה
10,821	11,411	3,700	מלאי מזון ומשקאות
-	18,000	-	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
2,213,900	1,630,155	2,630,882	מקדמות על חשבון השקעה בחברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד
			סה"כ נכסים שוטפים
950,029	448,008	941,472	נכסים לא שוטפים
-	-	363,600	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
2,361,849	617,557	2,257,584	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך
1,966,944	1,587,103	1,920,344	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
3,689	1,348	53,585	נדל"ן להשקעה
397,546	327,227	401,469	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
5,000	-	6,000	רכוש קבוע
4,522	-	4,578	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
191,934	165,809	189,463	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
5,515	9,667	4,843	נכסי זכות שימוש
35,712	17,185	35,230	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
18,029	21,523	22,887	חייבים ויתרות חובה
12,418	1,093	14,120	נכסי מסים נדחים
5,953,187	3,196,520	6,215,175	נכסים אחרים
8,167,087	4,826,675	8,846,057	סה"כ נכסים לא שוטפים
			סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים 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		
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
531,377	522,033	795,771	התחייבויות שוטפות
14,171	87,015	14,177	אשראי מתאגידים בנקאיים
351,921	29,453	393,836	חלויית שוטפות של אגרות חוב
11,665	2,912	11,749	חלויית שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
33,466	16,099	32,793	חלויית שוטפות של התחייבות בגין חכירה
69,064	45,708	106,656	ספקים
7,421	4,172	106	זכאים ויתרות זכות
376,114	354,384	377,955	התחייבות בגין מסים שוטפים
66,882	55,687	36,898	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
			הלוואות מאחרים
<u>1,462,081</u>	<u>1,117,463</u>	<u>1,769,941</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
2,986,147	1,412,720	2,972,770	התחייבויות לא שוטפות
24,153	57,577	23,961	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
842,178	421,961	994,818	הלוואות מאחרים
191,860	170,991	190,754	אגרות חוב
182,232	71,275	244,090	התחייבות בגין חכירה
19,847	8,723	11,685	התחייבויות מסים נדחים
			התחייבויות לא שוטפות אחרות
<u>4,246,417</u>	<u>2,143,247</u>	<u>4,438,078</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,922	2,747	2,922	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
801,153	557,621	801,153	הון מניות
30,491	30,491	30,491	פרמיה על מניות
1,001,105	491,607	1,168,046	קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(72,293)	(72,388)	(71,441)	עודפים
(10,052)	(6,137)	(29,839)	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			קרנות הון אחרות
<u>1,753,326</u>	<u>1,003,941</u>	<u>1,901,332</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
705,263	562,024	736,706	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,458,589</u>	<u>1,565,965</u>	<u>2,638,038</u>	סה"כ הון
<u>8,167,087</u>	<u>4,826,675</u>	<u>8,846,057</u>	סה"כ התחייבויות והון
			24 במאי, 2022
גיא קנדה	ברק רוזן	אסף טוכמאיר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
43,056	9,637	12,068
104,819	22,740	9,035
40,934	1,274	26,703
15,305	3,402	4,502
1,209	505	-
121,152	6,267	38,102
24,455	5,286	6,737
341,879	53,310	176,419
14,129	14,864	3,619
<u>706,938</u>	<u>117,285</u>	<u>277,185</u>
14,888	3,132	4,039
44,421	10,384	6,469
29,109	1,383	18,069
110,048	7,370	40,927
4,516	8,965	1,867
42,243	7,291	11,128
27,814	7,635	7,447
584	-	-
<u>273,623</u>	<u>46,160</u>	<u>89,946</u>
433,315	71,125	187,239
209,161	2,095	107,441
(68,324)	(11,139)	(21,274)
574,152	62,081	273,406
175,426	(7,335)	14,274
749,578	54,746	287,680
(136,677)	(9,161)	(56,179)
612,901	45,585	231,501
245	(121)	2,138
(7,503)	-	-
<u>605,643</u>	<u>45,464</u>	<u>233,639</u>

הכנסות:

השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
הכנסות ממכירת דירות מגורים
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
הכנסות שיווק ותיווך
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות
סה"כ הכנסות

הוצאות ועלויות:

עלות השכירות
עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות מכירת דירות מגורים
עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות שיווק ומכירה
הוצאות אחרות
סה"כ הוצאות ועלויות

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח לאחר מימון

חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס

סה"כ רווח כולל

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

571,015	41,517	202,941
41,886	4,068	28,560
<u>612,901</u>	<u>45,585</u>	<u>231,501</u>

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

567,305	41,431	203,793
38,338	4,033	29,846
<u>605,643</u>	<u>45,464</u>	<u>233,639</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>2.0335</u>	<u>0.1512</u>	<u>0.694</u>
---------------	---------------	--------------

רווח נקי בסיסי:
רווח נקי בסיסי למניה

<u>2.0324</u>	<u>0.1512</u>	<u>0.694</u>
---------------	---------------	--------------

רווח נקי מדולל:
רווח נקי מדולל למניה

<u>280,794</u>	<u>274,663</u>	<u>292,215</u>
----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה

<u>280,955</u>	<u>274,663</u>	<u>292,215</u>
----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השניים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,458,589	705,263	1,753,326	1,001,105	(72,293)	(10,052)	30,491	801,153	2,922	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
231,501	28,560	202,941	202,941	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
2,138	1,286	852	-	852	-	-	-	-	רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
233,639	29,846	203,793	202,941	852	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(36,000)	-	(36,000)	(36,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
1,581	296	1,285	-	-	1,285	-	-	-	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(70,345)	(49,273)	(21,072)	-	-	(21,072)	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
53,253	53,253	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,679)	(2,679)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,638,038</u>	<u>736,706</u>	<u>1,901,332</u>	<u>1,168,046</u>	<u>(71,441)</u>	<u>(29,839)</u>	<u>30,491</u>	<u>801,153</u>	<u>2,922</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2022

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

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

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

ס"ה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,360,507	399,221	961,286	450,090	(72,302)	(5,039)	30,491	659	554,659	2,728	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
45,585 (121)	4,068 (35)	41,517 (86)	41,517 -	- (86)	- -	- -	- -	- -	- -	רווח לתקופה רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
45,464	4,033	41,431	41,517	(86)	-	-	-	-	-	ס"ה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
1,290	-	1,290	-	-	(1,032)	-	(659)	2,962	19	מימוש אופציות
(80)	(14)	(66)	-	-	(66)	-	-	-	-	רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת
162,210	162,210	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,426)	(3,426)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,565,965</u>	<u>562,024</u>	<u>1,003,941</u>	<u>491,607</u>	<u>(72,388)</u>	<u>(6,137)</u>	<u>30,491</u>	<u>-</u>	<u>557,621</u>	<u>2,747</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2021

הביאורים המצורפים 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 2021 (מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח		
				מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח						קרנות הון אחרות אלפי ש"ח
1,360,507	399,221	961,286	450,090	(72,302)	(5,039)	30,491	659	554,659	2,728	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
612,901	41,886	571,015	571,015	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
245	236	9	-	9	-	-	-	-	-	רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
(7,503)	(3,784)	(3,719)	-	-	(3,719)	-	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
605,643	38,338	567,305	571,015	9	(3,719)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
243,707	-	243,707	-	-	-	-	-	243,532	175	הנפקת מניות
1,290	-	1,290	-	-	(1,032)	-	(659)	2,962	19	מימוש אופציות
78,524	78,720	(196)	-	-	(196)	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(80)	(14)	(66)	-	-	(66)	-	-	-	-	רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת
207,678	207,678	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הונות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(18,680)	(18,680)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,458,589</u>	<u>705,263</u>	<u>1,753,326</u>	<u>1,001,105</u>	<u>(72,293)</u>	<u>(10,052)</u>	<u>30,491</u>	<u>-</u>	<u>801,153</u>	<u>2,922</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(1,823,139)	4,979	1,227
-------------	-------	-------

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(368,582)	(24,836)*	(6,963)
30,180	-	33,280
(140,252)	(44,326)	(19,437)
(3,681)	(1,340)	(49,896)
(441,158)	(453)	(318,398)
(27,535)	(26,515)	-
919	234	-
(96,801)	(24,943)	(11,176)
(5,000)	-	-
(22,000)	-	-
(11,325)	-	(1,702)
41,757	(11,264)	(2,642)
<u>(1,043,478)</u>	<u>(133,443)</u>	<u>(376,934)</u>

מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
רכישת והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הגון דרך רווח והפסד, נטו
רכישת נכסים וחברות מאוחדות - ראה נספח ג'
הלוואות לשוכרים, נטו
רכישת והשקעות רכוש קבוע
מקדמות על חשבון רכוש קבוע
הלוואה לאחרים
רכישת נכסים אחרים
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימושו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(10,058)	-	-
103,507	-	(70,345)
(87,295)	24,924	75,124
(204,333)	(73,076)	-
674,755	197,420	152,357
243,707	-	-
1,290	1,290	-
(18,281)	(3,426)	(2,678)
11,519	8,480	-
(20,000)	-	-
(68,337)	(41,947)	(29,935)
(10,374)	(1,724)	(1,022)
(80)	(80)	-
184,578	139,110	53,254
2,082,945	34,116	213,631
(42,783)	(3,715)	(9,185)

מיסים בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
פירעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב
הנפקת מניות, נטו
מימוש אופציות, נטו
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואה מאחרים
דיבידנד ששולם
פירעון הלוואות מאחרים
פירעון התחייבות בגין חכירה
רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימושו לפעילות) מימון

2,840,760	281,372	381,201
181	8	159
(25,676)	152,916	5,653
160,862	160,862	135,186
<u>135,186</u>	<u>313,778</u>	<u>140,839</u>

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש

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

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
612,901	45,585	231,501	רווח נקי
(177,637)	6,036	(16,760)	התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(337,362)	(44,345)	(174,552)	הפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(199,307)	(72)	(102,953)	הכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות
(13,796)	(14,816)		שערוך אגרות חוב
1,605	310	289	שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
8,048	351	13,362	פחת והפחתות רכוש קבוע
22,103	2,165	6,105	שערוך הלוואה מאחרים
2,844	878	(241)	
122,810	8,359	57,000	מסים נדחים, נטו
(570,692)	(41,134)	(217,750)	
28,518	6,788	1,841	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(27,960)	(32)	-	עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
18,810	12,310	22,249	ירידה (עליה) במלאי מזון ומשקאות
9,643	8,516	2,178	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
7,275	(7,724)	(673)	ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין
71,430	(7,550)	(12,920)	עליה (ירידה) בספקים
107,716	11,059	28,992	ירידה בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה
149,925	23,367	41,667	ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(1,973,064)	27,818	55,418	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(1,823,139)	(22,839)	(54,191)	רכישות והשקעות במלאי קרקעות
	4,979	1,227	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים 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	
	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
86,921	14,364	9,067
32,375	7,771	8,365
2,590	177	822

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	
	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
14,491	14,491	-
-	-	-
(171,035)	(171,035)	-
(63,996)	(63,996)	-
(10,181)	(10,181)	-
111,857	111,857	-
-	-	-
8,537	8,537	-
63,996	63,996	-
-	-	-
-	-	-
13,796	14,816	-
5,000	5,000	-
(27,535)	(26,515)	-

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נדל"ן להשקעה

מלאי מקרקעין

רכוש קבוע

נכס זכות שימוש

מסים נדחים

הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

הלוואות מאחרים (לזכויות שאינן מקנות שליטה)

הלוואות מאחרים והתחייבויות לא שוטפות אחרות

התחייבות בגין חכירה

גריעת השקעה מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח מרכישה הזדמנותית

גריעת מקדמה ששולמה ע"ח רכישה

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
38,272	-	-
23,100	23,100	-

הכרה בנכסי זכות שימוש

המרת הלוואות מאחרים לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

ביאור 1 - כללי

חברת ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה" או "הקבוצה") עוסקת באמצעות חברות מאוחדות בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בתחום הנדל"ן בארץ ובחו"ל. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 7.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, פרט לתקנים חדשים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

לצורך קביעת השווי 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 ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו.

ליום 31 במרץ 2022 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 2021. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, עסקאות בנכסי נדל"ן ובפרט כאילו שבוצעו בנכסי הנדל"ן של החברה (ראה להלן), הכירה החברה בעלית ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-174.5 מיליון ש"ח אשר נבעה בעיקר מעלית ערך בפרויקט מידטאון ירושלים בעקבות התקדמות בהליכי אישור התב"ע מול הועדות (התקבל אישור ועדה מחוזית לתכנון ולבניה ירושלים להפקדת התוכנית בתנאים), לאור עלייה בביקושים באזור ירושלים (מגורים ותעסוקה), ובהתחשב במיקומו האסטרטגי של הפרויקט בעיר, עלה שווי מרכיבי הקרקע בפרויקט. לפרטים נוספים ראה באור 4 ג' ומפרויקט הרכבת בתל אביב בגין חלק הקרקע שמוצג בסעיף נדל"ן להשקעה, עקב מכירת הקרקע לצד ג', לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א'.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד מחירים לצרכן ידוע (נקודות)	שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים:
	הרובל (ש"ח ל-1 רובל)	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
103.7	0.039	3.5236	3.176	ליום 31 במרץ 2022
100.9	0.044	3.9127	3.334	ליום 31 במרץ 2021
102.49	0.042	3.5199	3.11	ליום 31 בדצמבר 2021
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לתקופה של שלושה
				חודשים שהסתיימה:
1.18	7.1	0.1	2.1	ביום 31 במרץ 2022
0.8	2.32	(0.8)	3.7	ביום 31 במרץ 2021
				לשנה שהסתיימה:
2.4	(2.32)	-	(3.3)	ביום 31 בדצמבר 2021

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 לשווי ההוגן:

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	116,605	-
181,311	197,943	183,559
675,763	199,352	836,367
<u>857,074</u>	<u>513,900</u>	<u>1,019,926</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	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	120,243	-
191,299	207,753	186,825
684,307	202,880	799,683
<u>875,606</u>	<u>530,876</u>	<u>986,508</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 הדיון

א. מכירת 50% ממתחם "בית הנערה" בהוד השרון:

בהמשך לאמור בביאור 15' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 24 בינואר 2022 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה חברת בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הבת" או "המוכרת", לפי העניין), עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "השותף" או "הקונה", לפי העניין), בהסכם למכירת 50% (במושע) בקרקע הידועה בשם "מתחם בית הנערה" בהוד השרון (להלן: "הקרקע"), המיועדת להקמת 464 יחידות, במצבה Is-As (להלן: "ההסכם" ו-"הממכר", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-441 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון (להלן: "התמורה") אשר תשולם בהתאם לתנאים שיפורטו להלן.

במקביל להתקשרויות הצדדים בהסכם כמפורט לעיל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות בקרקע (להלן: "הסכם פעילות משותפת"), לפיו הצדדים יפעלו במשותף להקמת הפרויקט, ולמכירת הדירות לצורך השאת רווח וחלוקתו בין הצדדים. חלקם היחסי של כ"א בפעילות המשותפת יהיה 50% והחלטות יתקבלו פה אחד על ידי הצדדים.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. מכירת 50% ממתחם "בית הנערה" בהוד השרון (המשך):

ביום 13 באפריל 2022 התקיימו כל התנאים המתלים, הושלמה העברת הממכר לקונה והתקבלה מלוא התמורה-50% מהמימון שהועמד לטובת המוכרת נפרע לבנק. עם השלמת העסקה כאמור, נכנס לתוקפו הסכם פעילות משותפת, אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים כבעלי זכויות בקרקע. לחברה נוצר רווח לפני מס בסך של כ-160 מיליון ש"ח, אשר יירשם ברבעון השני לשנת 2022.

עם השלמת העסקה, מחזיקה החברה (בשרשור סופי) ב-50% מהזכויות בקרקע (במושע).

בנוסף, הצדדים זכו במרכז לרכישת מגרש נוסף במתחם "בית הנערה" בהוד השרון, לפרטים ראה ביאור 5ב'.

ב. רכישת כ-22% ממניות נורסטאר:

ביום 26 בינואר 2022, החברה הפכה לבעלת עניין בחברת נורסטאר החזקות אינק בע"מ (להלן: "נורסטאר"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה, ורכשה מצדדים שלישיים בעסקאות בבורסה ומחוץ לבורסה 3,279,401 מניות נורסטאר בתמורה כוללת של כ-118 מיליון ש"ח ובמחיר ממוצע למניה של כ-36 ש"ח, אשר היו כ-10% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר (להלן: "מניות נורסטאר שנרכשו מצדדים שלישיים").

ביום 27 בינואר 2022 התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת חיים כצמן (להלן: "מועד החתימה" ו"ההסכם", בהתאמה), בעל השליטה בנורסטאר, בהסכם לרכישת 3,800,000 מניות נורסטאר (להלן: "המניות הנרכשות מקבוצת כצמן") במחיר למניה של 50.55 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-192 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה לקבוצת כצמן"). מניות נורסטאר שנרכשו מצדדים שלישיים והמניות הנרכשות מקבוצת כצמן יקראו להלן יחד: "מניות נורסטאר הנרכשות".

במועד החתימה הצהירו החברה וקבוצת כצמן כי אין בהסכם כדי ליצור הסכם שליטה משותפת או החזקת ניירות ערך ביחד עם קבוצת כצמן. החברה הצהירה והתחייבה בהסכם כי היא לא תחזיק במניות נורסטאר בשיעור העולה על 22.6% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר (להלן: "ההתחייבות"). ההתחייבות נעשתה לטובת בעלי מניות נורסטאר ולטובת נורסטאר, בכדי לעמוד בהוראות החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות").

הובהר כי ההתחייבות לא תחול על רכישת כלל מניות נורסטאר על ידי הרוכשת בעסקה אחת (למעט מניות נורסטאר המוחזקות על ידי הרוכשת), ככל שתיהיה רכישה כאמור. בנוסף, הובהר כי אם בית משפט בישראל או רשות מוסמכת בישראל יקבעו (למעט בהליך שהחברה פתחה בו) כי בשל ההתחייבות יש לראות בחברה כבעלת שליטה משותפת עם קבוצת כצמן בנורסטאר, תפקע ההתחייבות באופן שיהיה לשביעות רצון בית המשפט או הרשות כאמור.

רכישת מניות נורסטאר שנרכשו מצדדים שלישיים מומנה מאמצעיה העצמיים של החברה. מימון המניות הנרכשות מקבוצת כצמן, נעשתה מאמצעיה העצמיים של החברה ובאמצעות מימון בנקאי.

החל ממועד החתימה ועד ליום 31 במרץ 2022, רכשה החברה בבורסה מניות נוספות של נורסטאר כאשר נכון למועד הדוח החזיקה החברה ב-7,573,885 מניות נורסטאר אשר היו כ-21.6% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר (וכ-19.8% בדילול מלא), וכ-22% מזכויות ההצבעה בנורסטאר (כ-20.2% בדילול מלא). ביום 10 באפריל 2022, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 244,000 מניות נוספות של נורסטאר בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה ב-7,817,885 מניות נורסטאר המהוות כ-21.6% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר (כ-20.45% בדילול מלא), וכ-22.06% מזכויות ההצבעה בנורסטאר (כ-20.9% בדילול מלא).

העובדה שהחזקות החברה בנורסטאר אינן מקימות לה יכולת למנות דירקטור, ולאור המנגנונים היחודיים בתקנון נורסטאר ביחס למינוי ופיטורי דירקטורים ולאור החזקות בעל השליטה בנורסטאר ובכלל זה יפוי כח שניתן לבעל השליטה מאחד מבעלי העניין בנורסטאר: ליום 31 במרץ 2022 אין לחברה את היכולת להשפיע על המדיניות וההחלטות בנורסטאר ואין לחברה השפעה מהותית בה. בהתאם ההשקעה במניות נורסטאר מטופלת בדוחות אלו כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומסווגת לזמן ארוך במסגרת דוחות כספיים אילו.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. רכישת כ-22% ממניות נורסטאר (המשך):

ביום 3 בפברואר 2022 נמסרה לחברה בקשה בכתב למינוי נאמן לחברת גזית גלוב בע"מ שהינה חברה בת של נורסטאר אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב והנשלטת על ידי נורסטאר (להלן "גזית") בהתאם לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 (להלן יחד: "הבקשה" ו-"חוק הריכוזיות", בהתאמה), הבקשה הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן "בית המשפט") על ידי בעל מניות המחזיק במניות של נורסטאר והמשיבים לבקשה הינם מר חיים כצמן (בעל השליטה בנורסטאר, החברה, נורסטאר וגזית. לטענת המבקש, התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת כצמן כאמור לעיל, מהווה הפרה של חוק הריכוזיות ויוצר "החזקה ביחד" במניות השליטה בנורסטאר אשר הינה בעלת השליטה בגזית.

בנוסף, ביום 3 בפברואר 2022 קיבלה החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 אליה צורף כתב תביעה, אשר הוגשה לבית המשפט על ידי בעל נוסף מניות המחזיק במניות של נורסטאר (להלן "המבקש השני") כנגד החברה, מר חיים כצמן, וחברות פרטיות בבעלות מר חיים כצמן שבאמצעותן מחזיק מר כצמן בנורסטאר.

לטענת המבקש השני, התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת כצמן כאמור לעיל, מייצרת עילה בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות תשע"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות") ומהווה "החזקה ביחד" במניות השליטה בנורסטאר אשר הינה בעלת השליטה בגזית גלוב בע"מ. כן טען המבקש כי על החברה היה לרכוש מניות בדרך של הצעת רכש, כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט-1999.

יובהר כי לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הבקשות האמורות לעיל משוללות כל יסוד ודין להידחות. עוד יובהר כי פרט להסכם המפורט לעיל, אין בין החברה לבין כצמן שום הסכם אחר או נוסף, בין בכתב ובין בעל-פה, והם לא מחזיקים ביחד במניות נורסטאר כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. ההתקשרות בהסכם הינה התקשרות מחייבת, ההסכם נערך בכפוף ולאור מגבלות.

ביום 24 באפריל 2022, הגישה החברה הצעה בלתי מחייבת לנורסטאר להיכנס למו"מ להתקשרות לרכישת כל מניות נורסטאר שאינן מוחזקות על ידי החברה, לרבות עם אחרים (להלן: "ההצעה הבלתי מחייבת" או "ההתקשרות"). להלן יפורטו עיקרי ההצעה הבלתי מחייבת:

1. מטרת ההתקשרות המוצעת הינה להפוך את נורסטאר לחברה פרטית שאינה תאגיד מדווח וכן אינה חברה שכבה כמשמעות המונח בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013.
2. עקרי ההצעה הינה רכישת כל מניות נורסטאר, שאינן מניות המוחזקות על ידי קבוצת ישראל קנדה כאמור, במחיר של 55.55 ש"ח למניה, כפוף להתאמות (להלן: "התמורה") ובאופן שקבוצת ישראל קנדה תחזיק במלוא הון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר, כאשר לכל בעל מניות תינתן האפשרות לקבל מחצית מן התמורה במניות חברת הבת, גזית גלוב בע"מ (להלן: "גזית"), ביחס המרה של 1.88 מניות גזית כנגד מניה אחת של החברה.

בנוסף, פורטו בהצעה טכניקת הרכישה, התנאים המתלים לביצוע הרכישה לרבות אישור האורגנים המוסמכים בנורסטאר, אישור דירקטוריון החברה, פדיון מלא של כל אגרות החוב שהונפקו לציבור, אישור בימ"ש להסכם הרכישה, דחיית התובענות שהוגשו עובר לרכישת מניות נורסטאר ע"י החברה, ביטול מידי של החלטות דירקטוריון נורסטאר מיום 10 באפריל 2022 בקשר עם הנפקת הזכויות וחלוקת דיבידנד בעין שהוחלטו על ידי דירקטוריון נורסטאר וכפי שפורטו בדיווחים המיידים של נורסטאר מיום 11 באפריל 2022 לרבות ביטול המועדים הרלוונטיים ביחס להנפקת הזכויות וחלוקת הדיבידנד בעין, באישור צדדים שלישיים לרבות ממנים לשינוי שליטה ומימוש מלוא כתבי האופציה של החברה.

ביום 24 במאי 2022 החליט דירקטוריון החברה להקפיד את מו"מ נשוא ההצעה הבלתי מחייבת וזאת לאור המצב בשווקים הגלובליים.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. פרויקט מידטאון ירושלים – אישור ועדה מחוזית להפקדת תוכנית:

בהמשך לאמור בבאור 15 יז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 8 במרץ 2022 קיבלה החברה לידה פרוטוקול שבה החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים על הפקדתה בתנאים של תכנית 101-0958025 מידטאון ירושלים, מתחם שימושים מעורבים על ציר רק"ל (להלן: "התכנית").

התכנית, ככל שתאושר לאחר הפקדתה, תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת 4 מגדלים בני 40 קומות כ"א שיקללו בסה"כ כ-850 דירות (מתוכן 20% לשכירות ארוכת טווח), כ-75 אלפי מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות, כ-5.5 אלפי מ"ר מסחר בבניה מרקמית, שימור מבנה בית החולים "שערי צדק הישן" שישימש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדרים וכן מטלות ציבוריות להקמת בית ספר/ אולם ספורט, מתנ"ס וכיו"ב.

ד. השלכות מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראינה בהתייחס לחברת מורגל:

במהלך חודש פברואר 2022 הכריזה רוסיה מלחמה על אוקראינה ופתחה בפלישה צבאית בקנה מידה משמעותי לאוקראינה. בעלות הברית המערביות של ארה"ב ושל האיחוד האירופי הגבירו את הסנקציות הפיננסיות והכלכליות נגד רוסיה ומנהיגיה, בין היתר, הגבלה ביחס להפסקת הפעילות עם הבנק המרכזי הרוסי, הסרת בנקים רוסיים נבחרים ממערכת ה-Swift העולמית ועוד. השווקים העולמיים מגיבים בתגובות לאירועים אלו. נכון למועד תאריך הדוח שער הדולר התחזק מול הרובל בכ-13% בהשוואה לשער בסוף שנת 2021. נכון למועד פרסום הדוח התהפכה המגמה וכיום שער הדולר נחלש מול הרובל בכ-32% ובכ-23% בהשוואה לשערו ביום 31 במרץ 2022 ו-31 בדצמבר 2021 בהתאמה.

ביום 11 במרץ 2022 נשלח מכתב למורגל מאת סטל סיטי (עימה קשורה מורגל במערכת ההסכמים בנוגע לפרוייקט) המודיע:

- על מגבלות שונות שהוטלו ברוסיה מספר ימים קודם לכן, בנוגע להתנהלות העסקית עם גופים שיש להם קשר לאיחוד האירופי.
- על כך שכתוצאה מהמגבלות הנ"ל יהיה ניתן להמשיך לשלם תשלומים מכוח המערכת ההסכמית בין הצדדים, רק לאחר קבלת אישור מהוועדה הממשלתית לבקרה על השקעות זרות בהתאם לנוהל שנקבע לשם כך (להלן: "הוועדה").
- על כך שסטל סיטי פועלת להגשת בקשה מתאימה לוועדה.

בפועל, מאז המכתב הנ"ל:

- (1) גוש ראשון - תשלומים שוטפים בגין חלקות שנמכרו בגוש הראשון המשולמים ישירות מסטל סיטי - לא שולמו.
 - (2) גוש שני - תשלום רבעוני שוטף בגין חלקות שנמכרו בגוש השני המשולם מבנק SBERBANK - שולמו בפועל.
 - (3) גושים 3-8 - לא נחתמו בין הצדדים הסכמים חדשים.
 - (4) מורגל סיפקה לסטל סיטי מסמכים שנדרשו לה לצורך הבקשה לוועדה. הצדדים פועלים בשיתוף פעולה מלא לצורך קבלת אישור הוועדה אשר יאפשר לצדדים לחזור להתנהלות הכספית וההסכמית השגרתית לפיה הם מתנהלים מאז שנת 2015.
 - (5) למרות המגבלות הנ"ל, הרשויות ברוסיה מאפשרות לחברות זרות לבצע פעילות עסקית בהיקפים קטנים, באופן המאפשר למורגל להמשיך לנהל את פעילותה השוטפת ברוסיה.
 - (6) ממשיכות מכירות הדירות בפרוייקט, מתחילת שנת 2022 נמכרו כ-705 דירות, מהן כ-341 דירות בחודשים מרץ-אפריל 2022 (לאחר תחילת המלחמה).
- לאור אי הבהירות באשר להתפתחות המלחמה והשלכותיה נכון למועד הדוח ביצעה מורגל בחינה של שווי המימוש של המקרקעין ברוסיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. שווי המימוש נטו של המלאי הינו כ-9.4 מיליארד רובל (כ-380 מיליון ש"ח), בהתאם אין צורך לבצע הפחתה בהשקעה. יצוין כי בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2022 סך ההשקעה של החברה ברוסיה מסתכם בכ-124 מיליון ש"ח המהווה כ-1.4% מסך מאזן החברה לאותו המועד.

בדוח הכספי של החברה הכלולה מורגל נכללה בחוות דעת רואי חשבון המבקרים הפניית תשומת הלב בנושא מצב המלחמה בין רוסיה לאוקראינה ואי הוודאות לגבי האמור לעיל.

ה. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:

ביום 13 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 36,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, הדיבידנד שולם ביום 4 באפריל 2022.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. איי סי אר מכירת קרקע הריבירה באשדוד :

בהמשך לאמור בבאור 8ב'(4)(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 24 במרס, 2022 התקבל אישור עקרוני ממשד התיירות להעברת זכויות מהחברה לרוכשים ולפיכך התקיים התנאי המתלה והסכם המכירה נכנס לתוקפו.
נכון למועד הדוח הרוכשים העבירו לאיי סי אר סך של כ-14.25 מיליון ש"ח ולאחר תאריך הדוח התקבלו 9.5 מיליון ש"ח נוספים. בהתאם לתנאי הסכם המכירה יתרת התמורה בסך של כ-71.250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ צפויה להיות משולמת עד ליום 30 ביוני 2022 כנגד מסירת החזקה במקרקעין.
עם כניסת ההסכם לתוקף ניתנה לרוכש שליטה בקרקע ובין היתר באמצעות ייפוי כח תכנוני, ניתנה הרשות להחליט על יעוצים ו/או מתכננים וכן ניתנה לו הזכות לעשות בקרקע כל שימוש אחר (להלן "מתן ייפוי כח לשימוש בקרקע"). יצוין כי החזקה בקרקע טרם הועברה והיא תועבר עם קבלת מלוא התמורה כאמור לעיל עד ליום 30 ביוני 2022. בהתאם לכל האמור לעיל רשמה החברה רווח לפני מס בסך של כ-26 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2022.

2. כניסה לתחום הדיור המוגן:

ביום 24 בינואר 2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על כניסה לתחום פעילות נוסף ולעסוק, לפעול וליזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתיים המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה (להלן: "תחום הדיור המוגן"), תוך כוונה לרכוש בתי דיור מוגן או קרקעות עם תב"ע קיימת לדיור מוגן ובין השאר ליזום ולמקסם את תוספת הזכויות. פעילות החברה תתבצע באמצעות חברת בת ייעודית שתרכז את פעילות תחום הדיור מוגן (להלן: "חברת הדיור המוגן").
במסגרת ההחלטה התקשרה חברת הדיור המוגן באמצעות חברה בת של חברת הדיור המוגן (להלן: "חברה נכדה") עם מועדון נווה אביב בכפר שמריהו בע"מ אשר מוחזקת במלואה על ידי ישרס חברה להשקעות בע"מ, שהינה צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרת") בהסכם מותלה לרכישת מלוא זכויותיה של המוכרת במקרקעין בכפר שמריהו בשטח של כ-8.4 דונם עליהם פועל בית הדיור המוגן ("ההסכם", "המקרקעין" ו-"בית הדיור המוגן", בהתאמה) (המקרקעין ובית הדיור המוגן יחד: "הנכס").
בתמורת לרכישת הנכס תשלם החברה הנכדה למוכרת סך של 125 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה") שתשולם בשני תשלומים כדלקמן:
(1) סך של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם במועמד חתימת החוזה כנגד רישום הערת אזהרה לטובת החברה הנכדה.
(2) יתרה של 100 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2022. יצוין כי החברה הנכדה רשאית להקדים את יתרת התמורה על פי דעתה הבלעדי, בהודעה בכתב שתימסר למוכרת 5 ימים מראש.
לשם הבטחת עמידת החברה הנכדה בכל התחייבויותיה מכוח ההסכם, החברה תהא ערבה באופן מלא לכל התחייבויות ו/או חיובי החברה הנכדה מכל מין וסוג. ככוונת החברה הנכדה לממן את תשלום התמורה ממקורותיה העצמיים ו/או מימון חיצוני ו/או באמצעות שותפים.
במסגרת ההסכם נקבע כי חברת הבת תיכנס בנעלי המוכרת בכל הקשור להפעלת בית הדיור המוגן, וזאת החל מיום 1 ביולי 2022, בכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה (כהגדרתו להלן) עד אותו מועד מסירת החזקה בנכס, ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, יערכו הצדדים התחשבות בגין התקופה שהחל ממועד החתימה ועד למועד מסירת החזקה בנכס בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם). עוד נקבע, כי החל ממועד החתימה, המוכרת לא תהיה אחראית לנכס (לרבות הציוד שבנכס וחובות והתחייבויות המוכרת בפעילות הדיור המוגן), אלא אך ורק להפעלת פעילות הדיור המוגן כפי שפועלת כיום וזאת עד למועד מסירת החזקה בנכס.

כניסתו לתוקף של ההסכם ומסירת החזקה במקרקעין כפופים לקבלת אישור הממונה על בתי הדיור המוגן, וזאת בתוך 90 ימים ממועד החתימה (לעיל ולהלן: "התנאי המתלה"). במידה ולא יתקיים התנאי המתלה, תהא זכאית המוכרת, בנסיבות מסוימות, לפיצוי מוסכם בגובה 5% מהתמורה, בתוספת מע"מ. ביום 3 במאי 2022, לאחר תאריך המאזן, התקיים התנאי המתלה והתקבל אישור הממונה על בתי הדיור המוגן.

יצוין, כי חברת הדיור המוגן והחברה הנכדה המוחזקת על-ידי חברת הדיור המוגן בשיעור של 80% התקשרו עם צדדים שלישיים שיחזיקו 20% בחברה הנכדה (להלן "השותפים") במערכת הסכמים אשר מסדירה את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות החברה הנכדה. בסמוך לאחר מועד החתימה על ההסכמים כאמור הזרימו השותפים סך של 40 מיליון ש"ח לחברה הנכדה.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. השלמת רכישת מתחם בנק דיסקונט – הרצל בתל אביב

בהמשך לביאור 8ב(4)(ח) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 28 בפברואר 2022 (להלן: "מועד ההשלמה"), שילמה הרוכשת למוכרות את יתרת התמורה בגין המקרקעין, כולל הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ- 452 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 226 מיליון ש"ח), כנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין לחברה הייעודית, למעט סכום מסוים אשר נותר בנאמנות עד להמצאת מסמכים ואישורים שפורטו בהסכם. יצוין כי הרכישה מומנה מהלוואה בנקאית בסך כולל של 550 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 275 מיליון ש"ח) והיתרה ממקורותיה העצמאיים של החברה פרו ראטה לשיעור אחזקתה.

במועד ההשלמה נכנסו לתוקף הסכמי שכירות בין החברה הייעודית לבין הבנק לפיהם הבנק ישכור מהרוכשת שטח של כ- 8,700 מ"ר לתקופה של 10 חודשים בתוספת שתי תקופות אופציה של שנה כ"א. סך התמורה הנוכחית מדמי השכירות השנתיים מהנכס מסתכם לכ-16 מיליון ש"ח, מתוכם כ-14 מיליון ש"ח מהבנק.

ט. רכישת מתחם של שישה דונם באילת

ביום 29 במרץ 2022 התקשרה חברת פרייד ים המלח בע"מ חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של חברת המלוואות (להלן "הרוכשת") בהסכם מכר מותנה לרכישת מלוא המניות של חברה אשר מחזיקה במלוא הזכויות החכירה המהוונות ביחס למגרש בשטח של כ- 6 דונם הידוע כמגרש 20ד' לפי תוכנית 02/41/114/03 ברחוב קאמן 1 אילת (להלן בהתאמה "החברה המוכרת" ו- "חברת הנכס באילת") תמורת 50 מיליון ש"ח (להלן "התמורה"). מועד ההשלמה נקבע ל-30 יום לאחר התקיימות התנאים המתלים כהגדרתם להלן.

השלמת העסקה כפופה לקבלת הסכמת רמ"י להעברת המניות עד ליום 29 בספטמבר 2022. נכון למועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה טרם התקבל האישור מרמ"י.

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה התמורה תשולם באמצעות פירעון הלוואה בסך של 22 מיליון ש"ח שהעמידה הרוכשת לחברה המוכרת והיתרה תשולם מהון עצמי של הרוכשת ו/או באמצעות מימון אשר טיטול הרוכשת.

ביאור 5 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. מכירת פרויקט הרכבת:

בהמשך לאמור בבאור 15 טז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 3 באפריל 2022 (להלן: "מועד החתימה") התקשרו שלוש חברות בנות המוחזקות על ידי החברה (להלן: "החברות המוחזקות" ו-"המוכרים", בהתאמה) עם אפי קפיטל שובל בע"מ, שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכשת") בהסכם (להלן: "ההסכם") למכירת ממכר הכולל: (1) את זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977 המצויים ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, בשטח רשום כולל של כ-2,610 מ"ר (להלן: "המקרקעין") וכן; (2) המחאת זכויות והתחייבויות של חלק מיחיד המוכרים בהסכמים המפורטים להלן: הסכמים בין אחד מיחיד המוכרים לבין כל בעלי הזכויות בחלקה 19 בגוש 6977 להקמת 13 יחידות דיור (להלן: "הסכם המגורים"); הסכמים בין אחד מיחיד המוכרים לבין כל בעלי הזכויות בחלקה 245 בגוש 6977 להשכרה ולהקמת שטחי משרדים בהיקף שלא יפחת מ-1166 מ"ר (להלן: "הסכם המשרדים"); וכן שני הסכמים ביחס לזכויות צד שלישי אחר בחלק מהמקרקעין: האחד- להקמת מבנה ציבור בשטח כ-1500 מ"ר (להלן: "הסכם המטלה הציבורית"), והשני - התחייבות להקצות כ-10% מיחידות המגורים שיוקמו לצורך דיור בר השגה (להלן: "הסכם דיור בר השגה"); (הסכם המגורים, הסכם המשרדים, הסכם המטלה הציבורית והסכם דיור בר השגה ייקראו להלן ביחד: "ההסכמים המומחים"); המקרקעין וההסכמים המומחים יקראו להלן יחד: "הממכר"), במצבו כפי שהוא, כשהממכר נקי וחופשי, בתמורה לסך כולל של כ-486 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), שתשולם במועדים ובתשלומים שנקבעו כדלקמן: סך של כ-48 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה כנגד רישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת הרוכשת, סך של כ-24 מיליון ש"ח שולם ביום 30 באפריל 2022 כנגד רישום שעבודים לטובת הרוכשת על זכויות המוכרים וההסכמים המומחים ויתרת התמורה, בסך של כ-413 מיליון ש"ח, תשולם עד ליום 28 ביוני 2022 (להלן: "מועד התשלום האחרון"), כאשר לרוכשת יש זכות לדחות את מועד התשלום האחרון ליום 28.7.22 בכפוף לקבלת מכתב כוונות מהמוכרים בקשר לכלל השעבודים על פי ההסכם 7 ימים לפני מועד התשלום האחרון וכנגד מסירת החזקה בממכר, כשהוא נקי וחופשי וכן כנגד המצאת מסמכים ואישורים הנדרשים על פי ההסכם.

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

ביאור 5 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך):

א. מכירת פרויקט הרכבת (המשך):

להערכת החברה, בכפוף להשלמת העסקה, יוצר לחברה רווח של כ- 203 מיליון ש"ח לפני מס (להלן: "הרווח הכולל מהעסקה"). בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, העמידה החברה ליום 31 במרץ 2022 את חלק המקרקעין לפי שווי הנגזר ממחיר העסקה ובהתאם רשמה רווח לפני מס של כ-86 מיליון ש"ח (מתוך הרווח הכולל מהעסקה), לקביעת אומדן שווי המקרקעין מהתמורה (מסך כל התמורה) המיוחס לנדל"ן להשקעה התבססה החברה על הערכת שמאי. כמו כן בכפוף להשלמת העסקה צפוי להיווצר לחברה תזרים מזומנים פנוי מהותי, לפני מס, של כ-300 מיליון ש"ח. בהתאם לאמור, יתרות המלאי, הנדל"ן להשקעה וההלוואות בגין פרויקט הרכבת סווגו בדוחות הכספיים לזמן הקצר.

ב. זכייה במגרש נוסף במתחם "בית הנערה" בהוד השרון

בהמשך לאמור בביאור 4' א' ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה רשמית מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במכרז נוסף לרכישת זכויות הבעלות במגרש 260 בשטח של כ-5.7 דונם המיועד להקמת 84 יח"ד נוספות (להלן: "המתחם הנוסף") בתמורה לסך של כ-153 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר תשולם בשני תשלומים שווים (50% כ"א) במועדים כדלקמן: תשלום ראשון בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח בתוך 60 יום מיום הודעת הזכייה; תשלום שני בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח בתוך 150 יום מהודעת הזכייה. עם זכיית החברה והשותף במתחם הנוסף גדלו זכויות החברה והשותף במתחם לכדי כ-534 יח"ד.

ג. אישור תוכנית רכישה עצמית אגרות חוב סדרה ז'

ביום 17 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה של עד 100 מיליון שח מאגרות החוב (סדרה ז') של החברה על ידי חברת הבת לתקופה של עד שנה, החל מיום 25 במאי 2022. נימוקי הדירקטוריון לביצוע תוכנית הרכישה היו בעיקר המחיר בו נסחרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (להלן: "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה שהינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה. הרכישות תבוצענה ככל שתבוצענה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולמצב הנזילות של החברה ולהקטנת המינוף שלה, וכן יצירת רווחי הון לחברה אשר ינבעו מההפרש בין ערכן ההתחייבותי של אגרות החוב לבין עלות הרכישה בפועל. הרכישה העצמית של אגרות החוב בהתאם לתוכנית הרכישה, אינה צפויה לגרוע מיכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעון.

ד. עדכון על שווי נכסים פיננסיים לאחר תאריך המאזן

לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח ירדו מניות חברת אלרוב ומניות חברת נורסטאר בכ-11% וכ-21% בהתאמה המייצג לחברה הפסד מנכסים פיננסיים בסך של כ-120 מיליון ש"ח אחרי מס. יצוין שבתקופת הדוח רשמה החברה רווח אחרי מס של כ-80 מיליון ש"ח.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

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

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות	אחרים	מלונות	נדל"ן להשקעה בישראל	מקרקעין בישראל	מקרקעין ברוסיה	ייזום וניהול קבוצת רכישה בישראל	הקמת פרויקטים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
277,185	117,684	-	38,102	12,807	13,713	-	78	94,800	הכנסות
203,757	(20,294)	(65)	746	180,431	6,813	(276)	(3,928)	40,329	תוצאות המגזר
(16,518)									הוצאות שאינן מיוחסות
14,274									רווחי חברות מוחזקות
(21,274)									הוצאות מימון
107,441									הכנסות מימון
287,680									רווח לפני מסים על ההכנסה
8,846,057	(1,057,239)	10,923	615,280	3,413,181	954,329	262,122	29,835	4,617,256	נכסי המגזר
(6,208,019)	741,028	-	(455,320)	(2,015,075)	(544,249)	(84,179)	(1,079)	(3,849,145)	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 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
117,285	66,861	-	6,267	10,462	27,207	748	534	5,206	הכנסות
82,249	6,614	(18)	13,687	51,864	12,503	492	(588)	(2,305)	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
4,826,675	136,214	11,738	474,062	1,760,873	973,613	202,114	10,387	1,257,674	נכסי המגזר
(3,260,710)	(270,899)	-	(360,663)	(1,138,189)	(512,331)	(84,179)	(1,201)	(893,248)	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 2021 (מבוקר)								
סה"כ	התאמות	אחרים	מלונות	נדל"ן להשקעה בישראל	מקרקעין בישראל	מקרקעין ברוסיה	הקמת פרויקטים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
706,938	268,834	12,931	121,153	46,657	121,623	1,245	134,495	הכנסות
487,680	(215,117)	4,100	25,182	573,127	94,433	51	5,904	תוצאות המגזר
(54,365)								הוצאות שאינן מיוחסות
175,426								רווחי חברות מוחזקות
(64,717)								הכנסות מימון
205,554								הוצאות מימון
749,578								רווח לפני מסים על ההכנסה
8,167,087	(1,285,154)	43,175	615,263	3,157,830	953,020	191,870	4,491,083	נכסי המגזר
(5,708,498)	1,029,117	(891)	(454,985)	(2,123,590)	(483,097)	(84,179)	(3,590,873)	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 חברה כלולה מהותית - חברת מורגל בע"מ:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
19,674	32,081	16,587	נכסים שוטפים
392,007	415,035	353,874	נכסים לא שוטפים
(23,780)	(36,361)	(35,123)	התחייבויות שוטפות
(331,756)	(287,321)	(210,168)	התחייבות בלתי שוטפות
(56,145)	(123,434)	(125,170)	הון המיוחס לבעלי המניות
28,072	61,717	62,585	חלק החברה בהון, נטו
88,464	61,044	60,930	הלוואות והתאמות אחרות
116,536	122,761	123,515	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת
ל שנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,490	448	-	הכנסות
2,490	448	-	רווח (הפסד) גולמי
119	(57)	(546)	רווח (הפסד) תפעולי
(997)	(6,081)	69,566	רווח (הפסד) לאחר מס
(997)	(6,081)	69,566	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(499)	(3,040)	34,783	חלק החברה ברווח (הפסד)
(786)	(1,880)	(29,769)	התאמות
(1,285)	(1,160)	5,014	חלק החברה נטו ברווח (הפסד) לאחר התאמות

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 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		
	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
3,444,466	854,974	3,643,657	נכסים שוטפים
164,669	138,231	151,756	נכסים לא שוטפים
<u>(3,101,700)</u>	<u>(615,737)</u>	<u>(3,251,873)</u>	התחייבויות שוטפות
<u>(226,459)</u>	<u>(178,470)</u>	<u>(227,149)</u>	התחייבות בלתי שוטפות
<u>(280,976)</u>	<u>(198,998)</u>	<u>(316,394)</u>	הון המיוחס לשותפים
<u>140,488</u>	<u>99,499</u>	<u>158,197</u>	חלק החברה בהון, נטו
<u>47,973</u>	<u>10,454</u>	<u>46,776</u>	התאמות
<u>188,461</u>	<u>109,953</u>	<u>204,973</u>	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<u>187,395</u>	<u>7,864</u>	<u>136,194</u>	הכנסות
<u>20,418</u>	<u>276</u>	<u>74,806</u>	רווח גולמי
<u>81,804</u>	<u>(4,160)</u>	<u>65,770</u>	רווח תפעולי
<u>53,696</u>	<u>(5,766)</u>	<u>49,266</u>	רווח לאחר מס
<u>53,696</u>	<u>(5,766)</u>	<u>49,266</u>	רווח השייך לשותפים
<u>26,848</u>	<u>(2,883)</u>	<u>24,633</u>	חלק החברה ברווח

ביאור 9 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 24 במאי 2022 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 31 במרץ, 2022

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2022, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד המתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות וחלקה של החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 במאי, 2022

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
מרכז אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרץ	
	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
40,529	152,700	63,641
70,724	1,516	57,770
27,536	24,887	28,191
53,352	53,134	66,786
10,821	10,821	3,700
48,351	14,997	47,380
<u>251,313</u>	<u>258,055</u>	<u>267,468</u>
-	-	363,600
3,286	3,882	3,115
2,503,204	1,350,409	2,583,353
-	-	25,000
3,371	3,715	3,254
<u>2,509,861</u>	<u>1,358,006</u>	<u>2,978,322</u>
<u>2,761,174</u>	<u>1,616,061</u>	<u>3,245,790</u>

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכוש קבוע
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
חייבים ויתרות חובה

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
7,062	3,182	9,645
-	-	30,001
27,585	5,096	26,331
14,171	87,015	14,177
35,256	-	35,256
20,601	13,506	52,652
<u>104,675</u>	<u>108,799</u>	<u>168,062</u>
-	26,250	100,388
842,178	421,961	994,818
153	153	153
1,700	36,700	79,337
59,142	18,257	1,700
<u>903,173</u>	<u>503,321</u>	<u>1,176,396</u>
2,922	2,747	2,922
801,153	557,621	801,153
(10,052)	(6,137)	(29,839)
30,491	30,491	30,491
1,001,105	491,607	1,168,046
(72,293)	(72,388)	(71,441)
<u>1,753,326</u>	<u>1,003,941</u>	<u>1,901,332</u>
<u>2,761,174</u>	<u>1,616,061</u>	<u>3,245,790</u>

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

סה"כ הון

24 במאי, 2022

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

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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		
	2021	2022	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
5,852	589	789	הכנסות:
1,177	506	-	מדמי ניהול מחברה מוחזקת
17,175	189	3,783	מדמי ניהול קבוצות רכישה
7,268	4,271	3,125	משיווק מחברה מוחזקת
251	-	106	משיווק ותיווך
3,702	1,073	607	מהשכרת נדל"ן להשקעה
-	-	48	ממכירת מלאי מקרקעין
35,425	6,628	8,458	הכנסות אחרות
(945)	(483)	(3,001)	סה"כ הכנסות
-	-	-	עלות מכירת מקרקעין
(55)	-	(18)	עלות השכירות
(50,550)	(9,054)	(14,801)	ירידת ערך
(16,125)	(2,909)	(9,362)	הוצאות אחרות
12,973	246	34,236	הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק ומכירה
(28,066)	(5,423)	(8,963)	הפסד תפעולי
31,030	7,794	(20,760)	הכנסות מימון
(188)	(292)	(4,849)	הוצאות מימון
615,914	42,189	227,891	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
615,726	41,897	223,042	רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות
(44,711)	(380)	(20,101)	הפסד מחברות מוחזקות
571,015	41,517	202,941	רווח לפני מסים על ההכנסה
9	(86)	852	הוצאות מסים
(3,719)	-	-	רווח לתקופה
567,305	41,431	203,793	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
			רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן
			דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
			סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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	
	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

571,015	41,517	202,941
---------	--------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,605	310	289
(10,569)	(72)	(34,514)
(615,915)	(42,189)	(227,886)
(31,209)	(7,734)	19,894
(15)	(3)	385
40,423	(1,019)	(494)
1,236	47	339
(614,444)	(50,660)	(241,987)

שערך אגרות חוב
רווח מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רווח בגין חברות מוחזקות
שערך הלוואות לחברות מוחזקות
שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים
הכנסות לקבל מחברה מוחזקת
פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

3,586	6,218	(650)
(2,408)	(2,517)	(6,313)
(4,617)	(8,497)	2,583
-	25	171
12,814	(2,419)	(4,128)
40,885	-	20,195
50,260	(7,190)	11,858

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

6,831	(16,333)	(27,188)
-------	----------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(924)	(331)	(168)
(59,164)	(453)	(316,132)
-	-	112,557
(675,223)	(32,833)	(2,176)
-	-	(25,000)
433	106	112
<u>(734,878)</u>	<u>(33,511)</u>	<u>(230,807)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע
רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
הלוואה לשוכר בחברה מוחזקת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) השקעה של החברה

674,755	197,420	152,357
(204,333)	(73,076)	-
243,707	-	-
1,287	1,290	-
-	-	30,000
-	-	100,000
(5,000)	(1,250)	(1,250)
(20,000)	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

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

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

690,416	124,384	281,107
(37,631)	74,540	23,112
78,160	78,160	40,529
<u>40,529</u>	<u>152,700</u>	<u>63,641</u>

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כל ל י:

(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 2021 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 2021.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאורים 4 ו-5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2022.

חלק ג'

דו"ח רבעוני בדבר
אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי והגילוי

S D É
D O V

TEL AVIV



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

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 לרבעון הראשון של שנת 2022

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2021 (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 2022 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 2022 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24 במאי, 2022

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 2022 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים"). לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24 במאי, 2022