



דוחות כספיים ליום
30 בספטמבר 2020



חלק א' דוח הדירקטוריון של החברה

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

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

חלק ד' דוח רבעוני של איי סי אר
ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ
(לשעבר מנרב פרוייקטים בע"מ)

דוחות כספיים פנייים מאוחדים

ישראל קנדה



זוח הדירקטוריון
של החברה

חלקן א'

* הדמיה להמחשה בלבד

מידטאון ירושלים

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון

לתקופה של שלושה ותשעה חודשים

שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- סך המאזן של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, הסתכם לכ- 3,239 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,012 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם לכ- 1,166 מיליון ש"ח, לעומת כ- 992 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם לסך של כ- 854 מיליון ש"ח לעומת כ- 677 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.
- הכנסות החברה (לא כולל שיערוכים) לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו בתקופות הדוח לסך של כ- 140 מיליון ש"ח וכ- 39 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ- 181 מיליון ש"ח וכ- 61 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו בתקופות הדוח לסך של כ- 29 מיליון ש"ח וכ- 12 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ- 122 מיליון ש"ח וכ- 33 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכם לסך של כ- 31 מיליון ש"ח וכ- 4 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח נקי בסך של כ- 88 מיליון ש"ח וכ- 27 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 הינו כ- 36% לעומת כ- 33% ליום 31 בדצמבר 2019.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 הינו כ- 26.4% לעומת כ- 22.5% ליום 31 בדצמבר 2019.
- ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה (כולל חברות בנות) יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 110 מיליון ש"ח.
- נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.
- מדיניות חלוקת דיבידנד: החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (בכפוף למגבלות הדין, לרבות מבחני חלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999). בהתאם לאמור, ביום 11 ביוני 2020, חילקה החברה על דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של 29 מיליון ש"ח.
- שווי השוק של החברה למועד פרסום הדוח הסתכם לסך של כ- 1.8 מיליארד ש"ח.
- ביום 15 ביולי 2020 השלימה חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור סופי) ועל ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ את רכישת איי סי אר ישראל קנדה ראם בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) והכל כמפורט בביאור 5 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

• דירות שנמכרו בפרויקטים שונים של החברה:

פרויקט	יחידות שנמכרו במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	יחידות שנמכרו במהלך שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	יחידות שנמכרו מתאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח
רוסיה (*)	1,548	572	270
מנרב ים, בת ים	11	5	24
הגפן, הרצליה	-	-	38
אחד העם, תל אביב	6	4	1
סה"כ	1,565	581	313

(*) בניית הפרויקט ברוסיה לרבות המכירות נעשות על ידי הרוכש ע"פ עסקת התמורות (כהגדרת המונח בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2019). נכון למועד פרסום הדוח בגין הגוש הראשון קיבלה מורגל הרוסית (חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 44.5%, בשרשור סופי) תמורות בסך של כ-33 מיליון דולר כאשר סך התמורות בגין גוש זה צפוי להסתכם בכ-40 מיליון דולר. סכום דומה צפוי להתקבל בשנים הבאות גם מהגוש השני ששיווקו החל על ידי הרוכש. 2 הגושים מהווים את הרובע הראשון מ-4 רובעים שצפויים בפרויקט. עוד יצוין לעניין זה, כי התמורות מהמכירות משמשות את מורגל הרוסית לפירעון הלוואות בעלים עודפת שהועמדה לה על ידי אלקטרה, השותפה של החברה בפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.3 וסעיף 7.5 (בהתאמה) לדוח ברנע 2019. מונחים שלא הוגדרו מפורשות תהיה להם המשמעות שניתנה להם בדוח ברנע 2019. הערכות החברה בדבר התמורות ממכירות של יחידות דיור בגוש הראשון והשני הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על מחירי המכירה של יחידות דיור בגוש הראשון ובהתאם להערכות הרוכש בעסקת התמורות. המידע עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, לרבות באופן מהותי, עקב שלל נסיבות לרבות המצב המקרו כלכלי ברוסיה ושינויים בשער החליפין רובל/דולר ולרבות השפעת משבר הקורונה כמפורט בפסקת המידע צופה פני עתיד לפני סעיף א.1 לדוח זה להלן.

ב. הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

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

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, אלא אם צוין אחרת.

לעניין זה יצוין, כי בהתאם לסיכום של החברה עם סגל רשות ניירות ערך, לדוח רבעוני זה של החברה מצורף, באופן חד פעמי¹, הדוח הרבעוני של איי סי אר ישראל קנדה ראה החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) המוחזקת על ידי החברה (בשרשור) בשיעור של 50% ושרכישתה הושלמה ביום 14 ביולי 2020 (להלן: "איי סי אר"), בהתאם להוראות סעיף 2(ה1) לתקנות הדיווח וזאת חלף פרסומו במסגרת דיווחי איי סי אר (להלן: "הדוח הרבעוני של איי סי אר"). לפרטים נוספים לרבות הפרויקטים של איי סי אר ראה הדוח הרבעוני של איי סי אר המצורף בחלק ד' לדוח רבעוני זה.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 6 תחומי פעילות כמפורט להלן:

תחום	פרויקטים
תחום הקמת פרויקטים בישראל:	- פרויקט אחד העם בתל-אביב (להלן: "פרויקט אחד העם"). - פרויקט קנדה אקרו בסיטי (הסניף המרכזי של בנק לאומי) (להלן: "פרויקט קנדה אקרו בסיטי"). - פרויקט הרכבת 72, תל אביב (להלן: "פרויקט הרכבת 72"), זכויות המגורים בפרויקט. - לפרטים אודות פרויקטים המצויים תחת חברת איי סי אר ראה הדוח הרבעוני של איי סי אר המצורף בחלק ד' לדוח רבעוני זה.
תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, פרויקטים פעילים:	- פרויקט רום תל-אביב ב"פארק צמרת" בתל-אביב (להלן: "פרויקט רום"). - פרויקט דה-וינצי בתל-אביב (להלן: "פרויקט דה-וינצי").
תחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) בישראל, פרויקטים פעילים:	- קרקע בקדימה צורן (להלן: "פרויקט קדימה צורן"). - קרקע בעתלית (להלן: "הפרויקט בעתלית"). - קרקע מתחם 3700 בתל-אביב (להלן: "הצוק הצפוני"). - קרקע מתחם 3700, צפון מערב תל-אביב (להלן: "סאנסטי"). - קרקע ברמת השרון (להלן: "פרויקט רמת השרון החדשה"). - קרקע בהוד השרון (להלן: "פרויקט שביל התפוזים"). - קרקע בדרום מערב הוד השרון (להלן: "פרויקט הוד השרון מערב"). - קרקע בפי גלילות, רמת השרון והשקעה בחברת פינת גלילות (להלן: "פרויקט פי גלילות"). - קרקע ברחוב אילת בתל-אביב (להלן: "פרויקט לפיד"). - קרקע ברמת אביב תל-אביב (להלן: "פרויקט טורקיז"). - פרויקט למד בתל-אביב (להלן: "פרויקט למד"). - קרקע בתל-אביב 6609 - קרקע בכיכר המדינה, תל-אביב - קרקע באזור התעשייה הצפוני בנתניה (להלן: "פרויקט נתניה").

¹ אין באמור לעיל כדי לגרוע מצירוף דוחות של חברה כלולה מהותית בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

• לחברה קרקע בסנט פטרסבורג, רוסיה (להלן: "הקרקע ברוסיה")	תחום נדל"ן יזמי ברוסיה:
• מבנה בהרצליה פיתוח (פרויקט SeaTower) ("מיקרוסופט") • קומות משרדים בפרויקט סי ויו, הרצליה • קומות משרדים בפרויקט החושלים, הרצליה • קומות משרדים פרויקט אליפלט, תל-אביב • שטח מסחרי, פרויקט לייב, תל-אביב • קומות משרדים ושטחי מסחר וחניון בפרויקט מידטאון, תל-אביב (להלן: "פרויקט מידטאון") • 31% מזכויות המשרדים וזכויות המסחר בקרקע בפרויקט דה-וינצ'י, לבניה והשכרה עתידית (חלק החברה כ-46% מהזכויות, בשרשרת סופי), תל-אביב • שטח מסחרי, פרויקט למד, תל אביב • בנין בנק לאומי יהודה הלוי, פרויקט קנדה ואקרו בסיטי, תל-אביב • קרקעות בהרצליה פיתוח • בית יורקום ברמת גן • פרויקט הרכבת 72, תל אביב (להלן: "פרויקט הרכבת 72"), זכויות תעסוקה ומסחר • בית אמריקה בתל אביב	תחום נדל"ן מניב בישראל:
• מלון Play בפרויקט מידטאון, תל אביב- ניהול ובעלות • מלון גלי כנרת, טבריה- ניהול ושכירות • מלון סוליי, אילת- ניהול ושכירות • מלון לייק האוס, טבריה- ניהול • מלון הרלינטון, אשקלון- ליווי מקצועי	תחום ניהול מלונות בישראל:

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

תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל	שם הפרויקט
עדכון סטאטוס	פרויקט דה-וינצ'י, תל-אביב
1. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 שווקו 333 יחידות מזכויות הקרקע המיועדות למגורים (כ-99% מהיחידות) וקרקע למשרדים בשטח של כ-22,000 מ"ר (100% מהשטחים המיועדים לשיווק) וכן 38 יחיד שנוספו מכח תקנות "שבס - כחלון". 2. בתקופת הדוח הוכר רווח גולמי בסך כ-18 מיליון (חלק החברה) בגין 36 יחיד כחלון (מתוך 38 יחיד) ובגין יחידה מזכויות הקרקע המיועדות למגורים.	

תחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) בישראל	שם הפרויקט
עדכון סטאטוס	פרויקט רמת השרון החדשה
קרקע בשטח של 62 דונם הממוקמת בחלקה המזרחי של רמת השרון. החברה פועלת לשינויי ייעוד הקרקע למגורים משרדים ומסחר. לפרטים אודות סטאטוס הליכי שינוי יעוד הקרקע ראה סעיף 6.3.3.2 לדוח ברנע 2019. נכון למועד פרסום דוח זה החברה מכרה: א. 599 יחידות קרקע בייעוד מגורים (ככל ששינוי הייעוד יאושר). החברה טרם הכירה בהכנסות ממכירות אלה בדוחותיה הכספיים (ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019). ב. 198 יחידות קרקע בייעוד משרדים במחיר ממוצע של 591 אלף ש"ח ליחידה. כל יחידה משקפת זכות ל-250 מ"ר משרדים (ככל ששינוי הייעוד יאושר). סך הרווח הגולמי שהוכר עד 30 בספטמבר 2020 (חלק החברה): כ-78.3 מיליון ש"ח, כולל סך של כ-11.2 מיליון ש"ח שהוכרו בתקופת הדוח. להערכת החברה, בהנחת מכירת מלוא המלאי במחירי המכירה בפועל וקבלת מלוא דמי הניהול (לעניין דמי הניהול בפרויקט ראה טבלה להלן, לרבות התנאים לקבלת דמי הניהול כאמור) הרווח הגולמי (חלק החברה) שטרם הוכר מסתכם לכ-758 מיליון ש"ח (מהם כ-197 מיליון ש"ח בגין מכירות יחידות המגורים בפועל שההכנסה בגין טרם הוכרה).	
קרקע פרטית בשטח של כ-34 דונם ומניות בחברת פי גלילות בע"מ המשקפות בשרשור שטח של כ-18 דונם בהתאם להסכם פירוק אשר נחתם בין הבעלים בפי גלילות עליהם נמנית החברה כמפורט בדיווח המיידית של החברה מיום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-029086) המובא בדוח זה בדרך של הפניה נכון למועד פרסום הדוח נמכרו כ-23.6 דונם מהקרקע הפרטית שבבעלות החברה בתמורה לסך של כ-217 מיליון ש"ח. להערכת החברה בהנחת מכירת יתרת המלאי במחירי מכירה לפי ההסכמים שנחתמו בפועל וקבלת מלוא דמי ניהול בגין מלוא המלאי (לעניין דמי הניהול בפרויקט ראה טבלה להלן, לרבות התנאים לקבלת דמי הניהול כאמור) הרווח הגולמי (חלק החברה) שטרם הוכר מסתכם לכ-38 מיליון ש"ח.	מתחם פי גלילות (נתונים ברמת הפרויקט, 100%)
נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-11.9 דונם מהקרקע בתמורה לסך כולל של כ-84 מיליון ש"ח. סך הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם לסך של כ-29.6 מיליון ש"ח (חלק החברה), כולל סך של כ-5.1 מיליון ש"ח שהוכרו בתקופת הדוח. להערכת החברה בהנחת מכירת יתרת המלאי במחירי מכירה לפי ההסכמים שנחתמו בפועל הרווח הגולמי (חלק החברה) שטרם הוכר מסתכם לסך של כ-113 מיליון ש"ח.	פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'

תחום ניהול מלונות בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
מלונות בישראל	לפרטים בדבר שינויים בתחום המלונאות בישראל ראה סעיף א.3 להלן.

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

פרויקט	דמי ניהול		מועד זכאות
	100%	חלק החברה	
דה וינצי	106,800	10,000	לפי אבני דרך ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה ועד קבלת טופס 4
רמת השרון החדשה	121,600	121,600	14 יום מקבלת היתר הבניה הראשון לבניין בו מצויה יחידתו של השותף הרלוונטי
צמרות הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית
כחול עתלית	4,700	4,700	מיידית
טורקז	8,320	8,320	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
רום, תל אביב	42,002	5,500	לפי אבני דרך ממועד קבלת היתר ועד קבלת טופס 4
פי גלילות מתחם גלילות 3700	28,000	28,000	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
	15,700	15,700	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
תכלת הרצליה	9,600	9,600	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
סאנסט	7,680	7,680	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
סה"כ		235,100	

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

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30.09.2020	היקף שיווק נכון להיום	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	מלאי (חלק החברה) 30.09.2020	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט ליום 30.09.2020	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס ⁽⁴⁾
באלפי ש"ח										
דה וינצי מגורים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	99.7%	99.7%	עד 2023	4,736	-	10,803	21,067
דה וינצי משרדים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2025	153,069	-	758,415	627,230
רמה"ש החדשה זכויות מגורים	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שיני תב"ע	75%	75%	עד 2024	16,988	-	29,083	27,470
רמה"ש החדשה זכויות משרדים ⁽⁵⁾	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שיני תב"ע	18%	18%	עד 2025	49,695	-	15,700	65,395
צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שיני תב"ע	81%	81%	עד 2024	9,469	-	6,731	16,200
הצוק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	עד 2023	5,500	-	5,500	5,500
עתלית כחול	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	94%	94%	עד 2022	11,498	8,500	8,320	18,318
חם-תל אביב	50%	קבוצת רכישה	בתכנון	100%	100%	עד 2024	56,005	8,471	38,346	59,889
טורקז	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	60%	60%	עד 2024	5,376	-	2,860	16,226
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאן)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	77%	76%	עד 2024	137,868	40,015	-	40,015
הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	0%	0%	עד 2023	100,603	29,501	56,525	86,026
מתחם לפיד, יפו ⁽⁶⁾	50%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	57%	55%	עד 2023	62,261	47,285	29,058	79,150
אחד העם 13	95%	יזמי	בבניה	57%	55%	עד 2024	67,499	13,068	113,017	131,231
פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	75%	השקעה בקרקעות	בתכנון	41%	41%	עד 2024	-	-	-	14,000
ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתינה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	22%	22%	עד 2024	-	-	-	-
תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	-	-	-	-	-
זכויות המגורים יהודה היל פרויקט קנדה ואקרו בסיט, ת"א ⁽⁶⁾	50%	יזמי	בתכנון	0%	0%	-	114,099	37,934	-	37,934
זכויות מגורים הרכבת 72, ת"א ⁽⁶⁾	95%	יזמי	בתכנון	0%	0%	-	114,197	30,469	-	30,469
זכויות מגורים מידטאן (שערי צדק), ירושלים ⁽⁷⁾⁽⁶⁾	73%	יזמי	בתכנון	0%	0%	-	27,049	27,049	-	27,049
סה"כ							930,411	242,292	1,088,357	1,276,121

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

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

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

(4) סילר רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרוסום ושיווק) בתוספת החזר "חון עצמי" שהושקע וחיבים ובניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט מיוחס לטובתו.

(5) בזכויות המשרדים מחושב לפי מחיר מכירה של כ-2,360 ש"ח למ"ר מבנה.

(6) אומדן תזרים לקבל סילר החזר חון עצמי שהושקע בפרויקט בלבד.

(7) העסקה הושלמה לאחר תאריך המאזן, בסעיף המלאי מופיע סכום המקדמה ששולמה בגין זכויות המגורים עד ליום 30.9.2020.

(8) לגבי פרויקטים של ICR (לשעבר מנוב פרויקטים) ראה דוח דירקטוריון ICR המצורף לדיווח הפיננסי.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר קבלת שינוי יעוד לקרקע ו/או היקף זכויות הבנייה בקרקע ו/או קבלת היתרי בניה, לוחות הזמנים להתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, לרבות מועד צפוי למשיכת תזרים מהפרויקט, סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על מימוש מלא של המלאי

במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות משבר נגיף הקורונה כמפורט בסעיף 3. להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין 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 בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות משבר נגיף הקורונה, אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה וכן לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

א.1. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכם לסך של כ-3,239 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,012 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2020 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ליום			
	31.12.2019	30.9.2019	30.09.2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	122,441	100,309	109,828	ראה סעיף א.4. נזילות להלן.
מזומן מוגבל בשימוש	-	317	490	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,055	989	996	
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין	81,036	79,558	68,126	הקטון ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מירידה בחייבים בפרויקט רמת השרון (כ-16 מיליון ש"ח וכ-31 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ-20 מיליון ש"ח וכ-26 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט ביזנס וילאג' נתניה (כ-9 מיליון ש"ח וכ-12.5 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט סאנסט (כ-3 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד קיים גידול בחייבים בפרויקט רוטשילד (כ-5 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה) וגידול בחייבים בפרויקט הוד השרון מערב (כ-8 מיליון ש"ח וכ-0.5 מיליון ש"ח, בהתאמה).
חייבים ויתרות חובה	120,967	94,675	89,684	הקטון ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקטון בסכומים לקבל מרשויות המע"מ (יתרה של כ-5.5 מיליון ש"ח וכ-24.8 מיליון ש"ח, בהתאמה), קטון בהכנסות לקבל בגין קרקעות בהרצליה (יתרה של כ-0 מיליון ש"ח וכ-15.8 מיליון ש"ח, בהתאמה) וקטון בהכנסות לקבל בגין שיווק פרויקט וומבלי (יתרה של כ-1 מיליון ש"ח וכ-4.6 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד קיים גידול של כ-5 מיליון בגין הלוואה לשותף.
מלאי מקרקעין	1,062,066	965,205	1,036,522	הקטון ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר ממכירת מלאי בפרויקט רוטשילד (כ-26.5 מיליון ש"ח), בפרויקט אפטאון (כ-7 מיליון ש"ח), בפרויקט נתניה (כ-5 מיליון ש"ח), פרויקט רמת השרון (כ-3 מיליון ש"ח), פרויקט הוד השרון מערב (כ-4.3 מיליון ש"ח), פרויקט עתלית (כ-1.6 מיליון ש"ח) ופרויקט סאנסט (כ-1.3 מיליון ש"ח) ומנגד עלויות שהוונו למלאי בסך כולל של כ-24 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	3,561	29,141	34,330	הגידול ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר ממקדמות ששולמו על חשבון מלאי מקרקעין בפרויקט מידטאון ירושלים (כ-27 מיליון ש"ח).
סה"כ נכסים שוטפים	1,391,126	1,270,194	1,339,976	
נכסים לא שוטפים				
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	431,208	400,443	478,769	עיקר הגידול ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע ממתן הלוואה לחברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ בסך של כ-91 מיליון ורווחי אקוויטי בסך של כ-10 מיליון ש"ח; מרווחי אקוויטי בפרויקט דה וינצ'י בסך של כ-16 מיליון ש"ח, מנגד מהחזר הלוואה בפרויקט בסך כ-32 מיליון ש"ח; מרווחי אקוויטי מחברת פינת גלילות אגב הליכי פירוק חברת פי גלילות והעלאת זכויות המקרקעין לפינת גלילות בשווי הוגן בסך כ-9 מיליון ש"ח, ומנגד החזר הלוואה בפרויקט בסך כ-20 מיליון ש"ח ומחפסדי אקוויטי בחברת מורגל ברוסיה, כהגדרתה בדוח התקופתי, בסך של כ-30 מיליון ש"ח כתוצאה משחיקת הרובל דולר.
נדל"ן להשקעה	1,078,322	945,742	1,146,003	עיקר הגידול ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מרכישת 9% נוספים בפרויקט צומת ערים ברמת גן בסך כ-35 מיליון ש"ח ומנגד בירידת ערך בסך כ-3 מיליון ש"ח, מרכישת זכויות משרדים נוספות בפרויקט דה-וינצ'י בסך כ-8 מיליון ש"ח, מיון ממקדמות בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח וגידול בנכס סי טאוור בסך של כ-26 מיליון ש"ח הנובע מהשקעות נוספות בסך של כ-13 מיליון ועלית ערך בסך של כ-13 מיליון ש"ח, השקעות נוספות במידטאון מסחר בסך של כ-9 מיליון ש"ח ומנגד ירידת ערך של כ-14 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	5,795	27,483	27,197	הגידול ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר ממקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה בפרויקט מידטאון ירושלים (כ-27 מיליון ש"ח).
רכוש קבוע	86,725	84,555	108,065	עיקר הגידול ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מגידול ברכוש קבוע של חברת המלונאות בעקבות השקעות הקשורות להקמת מלון Play מידטאון (כ-14.5 מיליון ש"ח).
נכס זכות שימוש	-	-	100,875	נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוללי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
חייבים ויתרות חובה	6,192	6,369	15,318	הגידול ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מעליה בחייבים בפרויקט רמת השרון בסך של כ-7 מיליון ש"ח, ומנגד ירידה בחייבים בפרויקט סאנסט בסך כ-1 מיליון ש"ח.
חייבים בגין מכירות מקרקעין	3,871	9,494	9,664	ראה הסבר עתודה למיסים נדחים בהתחייבויות לז"א.
נכסי מסים נדחים	7,416	4,615	12,152	
נכסים אחרים	1,093	1,093	1,093	
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,620,622	1,479,794	1,899,136	
סה"כ נכסים	3,011,748	2,749,988	3,239,112	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים	463,108	367,078	452,421	הקטון באשראי ליום 30.9.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מפירעון הלוואה בגין פרויקט הרכבת בסך של כ-21.5 מיליון ש"ח, מפירעון הלוואה בגין פרויקט רמת השרון בסך של כ-9 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואה בפרויקט סאנסט בסך ל כ-4 מיליון ש"ח. מנגד, קבלת הלוואה לחברת המלונאות שיתרתה כ-17 מיליון ש"ח והגדלת הלוואה בפרויקט צומת ערים בסך של כ-22 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	49,556	49,522	63,835	היתרה ליום 30.9.20 נובעת מחלויות לז"ק של אג"ח סדרה ה' של החברה (כ-50 מיליון ש"ח) ומחלויות לז"ק של אג"ח סדרה ו' של החברה (כ-14 מיליון ש"ח).
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים	156,506	21,564	174,826	היתרה ליום 30.9.20 נובעת בעיקר מחלות שוטפת בגין הלוואה לזמן ארוך שנלקחה בפרויקט סי טאוור בסך כ-157 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 כ-133 מיליון ש"ח), וחלויות שוטפות בסך כ-11 מיליון ש"ח בגין הלוואות כנגד נכסים מניבים אליפלס, סי ויו, החושלים ומידטאון מסחר (ליום 31 בדצמבר 2019 כ-23 מיליון ש"ח)
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	--	--	2,906	נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוללי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ליום		30.09.2020	
	31.12.2019	30.9.2019		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ספקים	5,745	7,533	6,906	
הקיטון ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקיטון במס רכישה לשלם בסך כ-4 מיליון ש"ח, מקיטון בהתחייבות לרשויות המע"מ בסך כ-4 מיליון ש"ח, מקיטון בהפרשה לתגמול יו"ר, מנכ"ל ונושאי משרה בסך של כ-8 מיליון ש"ח ומקיטון בהתחייבות למוכר קרקע בסך כ-5 מיליון ש"ח.	55,583	36,164	33,603	זכאים ויתרות זכות
מס הכנסה	19,879	25,436	17,096	
הגידול ביתרה ליום 30.9.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מתשלומים של רוכשים בפרויקט רמת השרון.	318,050	312,119	323,433	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
הקיטון ביתרה ליום 30.9.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מפירעון הלוואה לשותפים בפרויקט אחד העם בסך כ-12 מיליון ש"ח, בפרויקט דה וינצ'י בסך כ-9 מיליון ש"ח ובפרויקט שביל התפוזים בסך כ-1 מיליון ש"ח.	28,567	39,556	6,302	הלוואות מאחרים
	1,096,994	858,972	1,081,328	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מלקיחת הלוואה כנגד נכס מניב בפרויקט סיו ויו בסך של כ-13.8 מיליון ש"ח, מלקיחת הלוואה בגין מלון גלי כנרת בסך של כ-4 מיליון ש"ח, מחידוש הלוואה כנגד נכס מניב בפרויקט אליפלט בסך של כ-5 מיליון ש"ח, ומנגד מפירעון הלוואה כנגד עודפים מפרויקט מידטאון בסך כ-4 מיליון ש"ח ומיון כ-8 מיליון ש"ח מהלוואות מידטאון מסחר לחלות שוטפת.	450,700	505,407	461,798	הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים
הגידול ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקבלת הלוואות מוכר ממגרב אחזקות בסך של כ-35 מיליון ש"ח, מנגד מהמחאת הלוואות בחברת מורגל ברוסיה, כהגדרתה בדוח התקופתי, בסך של כ-17 מיליון ש"ח.	99,419	88,522	118,947	הלוואות מאחרים
הקיטון ביתרה ליום 30.9.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מפרעון קרן וריבית של אג"ח ה' בסך של כ-50 מיליון ש"ח.	323,700	323,453	260,218	אגרות חוב
נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוליי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	--	--	105,070	התחייבות בגין חכירה
-	781	781	781	התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
-	169	169	169	התחייבויות לא שוטפות אחרות
הקיטון ביתרה ליום 30.09.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקיטון בעתודה למיסים נדחים בגין נכסי הנדל"ן להשקעה (כ-38 מיליון ש"ח וכ-42.3 מיליון ש"ח בהתאמה), מנגד גידול בגין יצירת מס נדחה בחובה בגין הפסדים מועברים (כ-10 מיליון ש"ח וכ-7.5 מיליון ש"ח בהתאמה).	47,514	27,286	45,207	מסים נדחים
	922,283	945,618	992,190	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 30.9.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך כ-190 מיליון ש"ח.	992,471	945,398	1,165,594	סה"כ הון (כולל המיעוט)
	3,011,748	2,749,988	3,239,112	סה"כ התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 בספטמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ-854 מיליון ש"ח וכ-677 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-259 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-294 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הקיטון בהון החוזר נובע מקיטון בנכסים השוטפים בקיטון מהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל.

א.2. תוצאות הפעילות

	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		
	2019	2020	2019	2020	
הסברים לשינויים המהותיים שחלו					
הכנסות:					
הגידול אל מול תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.19 נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בקומת משרדים מידטאון בסך כ-2 מיליון ש"ח ומהכנסות שכירות ממידטאון מסחר בסך כ-5 מיליון ש"ח.	5,473	6,970	10,027	17,657	השכרת נדל"ן להשקעה
הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.20 ו- 30.9.19 : בפרויקט הוד השרון מערב (כ- 14 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (כ- 2.4 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (כ- 17 מיליון ש"ח וכ-15 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ- 13 מיליון ש"ח וכ- 50 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ- 14 מיליון ש"ח וכ-54 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט כחול עתלית (כ- 5 מיליון ש"ח וכ-3.5 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט סאנסט (כ-1.9 מיליון ש"ח וכ-5.6 מיליון ש"ח, בהתאמה).	41,653	20,806	131,481	68,102	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.20 ו- 30.9.19 : הכנסות ממכירה ומסירת דירות בפרויקט רוטשילד (כ- 24.5 מיליון ש"ח וכ- 6.7 מיליון ש"ח, בהתאמה) והכנסות ממכירה ומסירת דירות בפרויקט מידטאון (כ- 0 מיליון ש"ח וכ-2.6 מיליון ש"ח, בהתאמה).	159	--	9,562	24,527	הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.20 ו- 30.9.19 : בפרויקט אפטאון (כ-3 מיליון ש"ח וכ-2.9 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (כ- 2.6 מיליון ש"ח וכ- 2.6 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ- 3.5 מיליון ש"ח וכ-3.2 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט הרכבת (כ-0.7 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט לפיד (כ-0.7 מיליון ש"ח וכ-0.6 מיליון ש"ח, בהתאמה).	3,018	3,652	10,587	10,895	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
	2,802	463	2,802	2,368	הכנסות מדמי ניהול
הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.20 ו- 30.9.19 : הכנסות מניהול מלונות הרלינגטון ולייק האוס (כ-4.6 מיליון ש"ח וכ-0.7 מיליון ש"ח, בהתאמה) והפעלת מלון סוליי (כ-4.9 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח בהתאמה)	795	5,353	795	9,488	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.20 ו- 30.9.19 : הכנסות שיווק בפרויקט דה וינצ'י (כ-2.3 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות שיווק בפרויקט מידטאון (כ-0.1 מיליון ש"ח וכ-2.7 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות שיווק בפרויקט וומבלי (כ-1.4 מיליון ש"ח וכ-4.3 מיליון ש"ח), הכנסות בגין יזום ותיווך פרויקט חוף התכלת (כ-2.7 מיליון ש"ח וכ-2.7 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות בגין סיחור אופציה בהוד השרון 1202 (כ-0 מיליון ש"ח וכ-4.8 מיליון ש"ח, בהתאמה) והכנסות שיווק מכירות יד שניה (כ-0.5 מיליון ש"ח וכ- 0.8 מיליון ש"ח, בהתאמה).	7,032	2,005	15,572	6,946	הכנסות שיווק ותיווך
עליית ערך בתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2020 נובעת מעליית ערך בסך של כ-13.2 מיליון ש"ח בגין פרוייקט סי טאור (מייקרוסופט).	4,151	9,749	57,197	13,181	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
	---	---	---	60	הכנסות אחרות
	65,083	48,998	238,093	153,224	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות:					
	2,365	5,787	4,772	11,167	עלות השכירות
עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.20 וביום 30.9.19 : בפרויקט אפטאון (כ-7 מיליון ש"ח וכ-27.5 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט בנתניה (כ-5.2 מיליון ש"ח וכ-22 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט סאנסט (כ-1.3 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (כ-3.1 מיליון ש"ח וכ-2.7 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט כחול עתלית (כ-1.2 מיליון ש"ח וכ-1.5 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט רום (כ- 0.2 מיליון ש"ח וכ-1.2 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (כ- 1.1 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח בהתאמה) ובפרויקט הוד השרון מערב (כ- 4.3 מיליון ש"ח ו-0.6, בהתאמה).	14,819	7,399	59,910	24,167	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.20 וביום 30.9.19 : עלות משרדים ומסחר שנמכרו ושנמסרו פרויקט רוטשילד (כ-27 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח בהתאמה), עלות דירות שנמכרו ושנמסרו פרויקט מידטאון (כ-0.6 מיליון ש"ח וכ-2.9 מיליון ש"ח בהתאמה).	62	210	9,076	27,746	עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
	932	4,260	932	8,803	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידת ערך בתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2020 נובעת בעיקר מירידת ערך בסך כ- 14 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון, מירידת ערך בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח נובעת מעלויות מס רכישה במגדל צומת ערים ברמת גן שהופחתו לדוח רווח והפסד ומירידת ערך בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח הנובעת מעלויות מס רכישה ועלויות מימון בפרויקט הרכבת שהופחתו לדוח רווח והפסד.	1,079	8,586	2,783	19,986	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הקיטון אל מול תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.19 נובע בעיקר מקיטון בדמי ניהול יו"ר ומנכ"ל של כ-0.4 מיליון ש"ח,	5,833	6,708	18,710	18,441	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון אל מול תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.19 נובע בעיקר מקיטון נובע מעלויות סיחור אופציה בהוד השרון מערב ועלויות סיחור אופציה ברחוב הירקון תל אביב בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, מקיטון בהוצאות שיווק בפרויקט אפטאון בסך של כ-1 מיליון ש"ח ומקיטון הוצאות שיווק בפרויקט	6,715	3,968	19,746	13,847	הוצאות שיווק ומכירה

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		
	2019	2020	2019	2020	
נתניה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח, מנגד קיים גידול בהוצאות שיווק בפרויקט הוד השרון מערב בסך של כ-2 מיליון ש"ח עקב גידול במכירות.					
	31,805	36,918	115,929	124,157	סה"כ הוצאות ועלויות
	33,278	12,080	122,094	29,067	רווח תפעולי
עיקר ההכנסות בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.20 נבעו בעיקר מריבית בגין הלוואה לפינת גלילות בסך של כ-7 מיליון ש"ח.	2,812	1,899	8,378	8,105	הכנסות מימון
עיקר הוצאות המימון בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.20 נבעו בעיקר מעלויות מימון בגין אגרות חוב של החברה בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח, הוצאות בגין הלוואות בנקאיות בסך של כ-12.7 מיליון ש"ח, הוצאות בגין הלוואות מאחרים בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח ומעלויות מימון בגין התחייבות חכירה בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח.	(8,156)	(9,759)	(26,507)	(28,297)	הוצאות מימון
	27,934	4,220	103,965	8,875	רווח לאחר מימון
הרווח מחברות מוחזקות בתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2020 נובעת בעיקר מרווחי אקוויטי בפרויקט דה וינצ'י בסך של כ-15.1 מיליון ש"ח, מרווחי אקוויטי בפרויקט פינת גלילות בסך של כ-9 מיליון ש"ח ומרווחי אקוויטי בישראל קנדה ראם פרויקטים בסך של כ-10 מיליון ש"ח. מנגד, הפסדי אקוויטי מהשקעה בפרויקט ברוסיה כ-14.5 מיליון ש"ח.	5,713	2,333	7,648	22,697	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	33,647	6,553	111,613	31,572	רווח לפני מסים על ההכנסה
ראה הסבר בסעיפים מס הכנסה ומיסים נדחים במאזן.	(6,542)	(2,179)	(23,132)	(825)	מסים על ההכנסה
	27,105	4,374	88,481	30,747	רווח לתקופה
	705	845	(708)	2,588	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
	---	(368)	---	649	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
	27,810	4,851	87,773	33,984	סה"כ רווח כולל

3.א. משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בעולם מגפת נגיף קורונה (Covid 19) (לעיל ולהלן: "משבר הקורונה" או "משבר נגיף הקורונה"). נגיף הקורונה התפרץ לראשונה בחודש דצמבר 2019 בעיר ווהאן, בירת מחוז חוביי שבסין. מאז התפשט הווירוס לרוב העולם. עד למועד פרסום הדוח, מיליוני בני אדם נדבקו בנגיף ברחבי העולם, ומניין המתים עומד על מאות אלפים². קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצו לפעול לבידוד אזרחים, ולקבוע תקנות וכללים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה. כחלק מההתמודדות הלאומית בנגיף הקורונה, ממשלת ישראל נקטה בצעדים חסרי תקדים כדי לבלום את התפשטות הקורונה, אשר השתנו באופן תדיר והביאו לשיתוק כמעט מוחלט של הפעילות העסקית בישראל. לצד זאת, גורם המשבר הנוכחי להפסדים בפועל לחברות ולעסקים רבים, בעיקר בענף התעופה, תיירות וכן תעשיות הנשענות על מפעלי הייצור בסין כתוצאה ממחסור בחלפים, בחלקי ייצור ובמוצרים מוגמרים. בחודש מאי 2020, לאחר ירידה בקצב התפשטות הנגיף בישראל, ממשלת ישראל החלה לנקוט בצעדים לחזרה לשגרה, לרבות חזרה הדרגתית של המשק לפעילות ופתיחת מרכזי מסחר וקניונים, מערכת החינוך, שוק העבודה וכדומה והכל תחת מגבלות של שמירת מרחק, עטיית מסכה וכדומה. בחודש יולי 2020, לאחר ששוב חלה עליה בנתוני התחלואה בישראל, מה שהסתמן כגל השני של מגפת הקורונה, ממשלת ישראל החלה לנקוט בצעדים המגבילים התכנסויות לרבות סגירה של מקומות בילוי, חנויות, מרכזי קניות, ביטול אירועים וכדומה ואף מינתה פרויקטור שיהיה אחראי על משבר הקורונה. למועד פרסום הדוח טרם ברור לאן מועדות פניה של ישראל בכל הקשור למגפת הקורונה. לפרטים נוספים אודות משבר נגיף הקורונה ראו דוח ברנע 2019.

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

השפעות על תוצאות הפעילות של החברה

להלן ההשפעות של משבר הקורונה על פעילות החברה במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 :

בתחום הנדל"ן המניב - במהלך תקופת הדיווח חלה ירידה בהיקף הפעילות במשק עד לסגירה מוחלטת של מרכזי מסחר וקניונים. שוכרים מסוימים טענו לקושי בתשלום דמי שכירות מלאים, והחברה טיפלה בכל מקרה לגופו של עניין. בהתייחס לשטחי המסחר במידטאון הייתה דחייה בהיקף אכלוס המסחר וכן בחתימה

² על פי סקירת ארגון הבריאות העולמי על נגיף הקורונה בכתובת: <https://www.who.int/health-topics/coronavirus>

על הסכמי שכירות. יצוין כי בעקבות משבר הקורונה נדחתה פתיחת ציר מנחם בגין בתל אביב לחודש נובמבר 2020, דבר אשר השפיע על התנועה לפרויקט מידטאון. הציר נפתח בסמוך למועד פרסום הדוח.

נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה. יצוין כי לאחר תאריך המאזן, נחתמו שני חוזי שכירות נוספים במידטאון מסחר (כ-3% נוספים משטחי המסחר).

החברה רשמה ירידת ערך בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח בגין מידטאון מסחר, בעיקר בגין הכרה בהשקעות והשתתפות בעבודות גמר וכן, בגין דחייה מינורית באיכלוס שנגרמה בעיקרה ממשבר הקורונה ומנגד רשמה עליית ערך בסך כ-15 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מחסכון בתקציב עלויות הפרויקט ומסירת הנכס למיקרוסופט.

מלבד זאת, ליום 30 בספטמבר 2020, להערכת החברה בהתבסס על אישורים ממעריכי השווי של נכסי הנדל"ן המניב המהותיים של החברה, לא חלו שינויים מהותיים בשווי ההון של נכסי הנדל"ן המהותיים במגזר הנדל"ן המניב.

- **בתחום הנדל"ן למגורים** – לא נראתה השפעה מהותית על מחירי הדירות, תקציבי בניה ושיעור הרווח הגולמי. כמו כן, לא חלה האטה בקצב מכירת הדירות. להרחבה בדבר מכירת יח"ד בפרויקטים מרכזיים של החברה ראה ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח בסעיף א.

- **בתחום הקרקעות** – החל מחודש אפריל 2020 הייתה ירידה במכירת קרקעות, בשלב זה קשה להעיד לגבי העתיד. להערכת החברה השפעת הקורונה היא הסיבה העיקרית לירידה בהכנסות החברה בפרויקט נתניה (הכנסות בסך 14 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-54 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). יצוין כי לצד הקיטון במכירות כאמור חל גידול יחסי בהיקף המכירות והעסקאות בפרויקט הוד השרון מערב (הכנסות של כ-14 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

- **בתחום המלונאות** – התפשטות נגיף הקורונה השפיעה באופן נרחב על ענף המלונאות בעולם בכלל, ובישראל בפרט. בהתאם לאסטרטגיית החברה, בתאריך 15 במרץ 2020 בית המלון סוללי אילת נסגר ועובדיו הוצאו לחל"ת. במהלך יוני 2020 המלון חידש את פעילותו ופעל בתפוסה גבוהה עד הסגר השני שהוחל על ישראל בתאריך 16 לספטמבר 2020, ובו הוצאו עובדי המלון לחל"ת והתארחו בתשלום במלון עובדים חיוניים במשק. בנוסף, נחתם הסכם דמי ניהול חדש עם משרד הביטחון בנוגע למלון הרלינגטון, אשר הוכרז כמלון קורונה. במלונות מידטאון PLAY תל אביב וגלי כנרת אשר חל עיכוב בעבודות השיפוץ, כתוצאה מכך הפתיחה של מלון מידטאון PLAY תל אביב נדחתה בכ-4 חודשים לחודש פברואר 2021 ובמלון גלי כנרת הפתיחה נדחתה לתאריך 1 באפריל 2021.

החברה חתמה על הסכם שכירות עם קיבוץ גונן לגבי הפעלת המלון הנמצא בתחומה – לפי ההסכם בשנת השכירות הראשונה המוגדרת כשנת קורונה כל עוד החברה נאלצת לסגור את המלון לא יושלמו דמי שכירות וגם לאחר פתיחתו תשולם שכירות מינימלית. על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ב-20%.

- בעקבות התפרצות נגיף הקורונה וירידת מחיר הנפט בעולם ברבעון הראשון, נחלש שער החליפין של הרובל דולר מתחילת השנה. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בתשעה חודשים הראשונים של 2020 בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

אסטרטגיית החברה

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

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

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

- במהלך תקופת הדיווח, בעיקר בחודשים אפריל ומאי, לאור הנחיות הממשלה לצמצום כוח אדם, מרבית עובדי החברה עבדו מהבית. יצוין כי עצם העבודה מהבית לא היה בה כדי לפגוע בפעילותה השוטפת של החברה. נכון למועד פרסום הדוח מרביתם של עובדי החברה עובדים ממשרדי החברה.

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

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

- החברה חתמה עם בנק ישראל על הסכם לקבלת ליווי בנקאי להקמת פרויקט אחד העם בתל אביב, בהיקף של כ-277 מיליון ש"ח, כולל מסגרת אשראי כספי ומסגרת ערבויות חוק מכר.

- פירעון הלוואה שהחברה נטלה בפרויקט לפיד בסך של כ-105 מיליון ש"ח הוארך במהלך חודש יוני 2020 בשנתיים נוספות (עד ליוני 2022).
- ביום 19 במאי 2020 נחתם הסכם לתיקון הסכם רכישת מניות מנרב פרויקטים. עיקרי השינויים הינם הפחתת התמורה (בכ-30 מיליון ש"ח) לסך של כ-563 מיליון ש"ח, העמדת הלוואת מוכר בסך של 70 מיליון ש"ח והסכמה כי המקרקעין באשדוד והמקרקעין בגבעה הצרפתית בירושלים לא יוצעו למכרז מכח ההסכם ויישארו בבעלות החברה הנרכשת. ביום 15 ביולי 2020 הושלמה עסקת המיזוג.
- במהלך חודשים אפריל ומאי חלה עלייה בתשואות לפידיון בהם נסחרות אגרות חוב סדרה ה' וסדרה ו' של החברה. בסמוך למועד פרסום ההתשואות לפידיון כבר אינן גבוהות מהתשואות טרם המשבר, אגרת חוב סדרה ה' של החברה אף מסחרת בתשואה נמוכה יותר.
- נכון למועד הסמוך לפרסום דוח זה, לחברה יש יתרת מזומנים בסך של כ-130 מיליון ש"ח.

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

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

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

שם הפרויקט	תיאור	חלק החברה בפרויקט סופי	שווי הנכס ליום 31.12.19	שווי הנכס ליום 31.3.20	שווי הנכס ליום 30.06.20	שווי הנכס ליום 30.09.20	השינוי בשווי הנכס שנרשם בדוח רווח והפסד לתקופה	הסבר לשינוי בשווי הנכס
באלפי ש"ח								
פרויקט מידטאון מסחר וחנויות	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון בהיקף של כ-16 אלפי מ"ר וחנויות הכולל 629 חניות	81%	392,161	389,176	387,737	387,175	(13,805)	השינוי בשווי הנכס נובע בעיקרו מחידוש הסכם השכירות מול מפעיל החניון, ניהול מו"מ ליחידות חדשות, דחייה מינורית באיכלוס והכרה בהשקעות והשתתפות בעבודות גמר ברווח והפסד. יובהר כי שיעורי ההיוון ויתר ההנחות אשר נכללו בהערכת השווי האמור נותרו ללא שינוי בהתייחס להערכת השווי מיום 31/12/19 אשר צורפה לדוח התקופתי לשנת 2019 ואשר ניתן לגביה גילוי בסעיף 10.12.1.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי הקודמת שעל בסיסה הסתמך מעריך השווי ראה סעיף 10.12.1.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019 המובא בדוח זה בדרך של הפניה

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

לאור האמור, יודגש כי כלל המידע הצופה פני עתיד (להלן: "מצפ"ע") המובא במסגרת דוח זה (לרבות המידע אודות משך הפרויקטים הצפוי, עלותם, ההכנסות (לרבות הכנסות מדמי ניהול) הרווחיות הצפויה מהם, בכלל תחומי פעילותה השונים של החברה) הינו כפוף, בנוסף להסתייגויות המפורטות בכל פסקאות המצפ"ע שפורטו בדוח זה לעיל ולהלן, להשפעות מגפת הקורונה על תחומי פעילותה השונים של החברה.

המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה (וזאת עקב העובדה שמשרדי הממשלה והעיריות השונים עובדים במתכונת חירום); להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי הגלם וכוח האדם – בד"כ עובדים מהשטחים - הנדרשים לבניית הפרויקטים השונים); להתארכות הליכי המכירה (עקב פגיעה בביקושים) וירידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה הריאלית והן בשל הירידות בשווקים); לאפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה (לחברה תשקיף מדף בתוקף); לפגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול החברה (לבדה או יחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) עקב עליית ברמת הסיכון במשק; לפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה; לעלייה בשער הרובל (לחברה פרויקט ברוסיה המושפע משער הרובל); השפעה על תחום המלונאות של החברה (אשר נמצא בתחילת דרכו) ועוד.

5.א. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכמה לסך של כ-110 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-122.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 – ירידה של כ-12.6 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות השוטפת הסתכם לסך של כ-21 מיליון ש"ח:
עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מירידה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-16 מיליון ש"ח, ירידה בחייבים בגין מכירת מקרקעין בסך של כ-7 מיליון ש"ח, עליה במקדמות בגין מכירת מלאי בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח, ומאידך, עליה במלאי מקרקעין בסך של כ-5 מיליון ש"ח (הנובע מירידה במלאי מקרקעין בסך כ-49 מיליון ש"ח ומנגד רכישה והשקעה בקרקעות בסך כ-54 מיליון ש"ח, בעיקר בגין מקדמות ע"ח מלאי מקרקעין בפרויקט מידטאון ירושלים) וירידה בזכאים בסך של כ-27 מיליון ש"ח; מרווח נקי של כ-31 מיליון ש"ח וקיטון בגין התאמות לסעיפי רווח והפסד נטו של כ-7.3 מיליון ש"ח (הנובעות בעיקרן מעלייה בנכסי מיסים נדחים נטו בסך של כ-7 מיליון ש"ח ורווחי אקוויטי בסך של כ-16.3 מיליון ש"ח, ומאידך, עלייה בשיערוך הלוואות מאחרים בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח, עלייה בשערוך התחייבות בגין חכירה בסך כ-4 מיליון ש"ח וירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח).

סך המזומנים ששימשו לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-154.8 מיליון ש"ח:
התזרים מפעילות השקעה נבע בעיקר מהחזר הלוואות מחברות מוחזקות כ-45 מיליון ש"ח (בעיקר מפרויקט דה וינצ'י ופינת גלילות), מהחזר מע"מ בגין רכישת נדל"ן להשקעה נטו בסך כ-8 מיליון ש"ח ומנגד, שימש לרכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-66 מיליון ש"ח (חלקים נוספים במגדל צומת ערים והשקעות בפרויקט סי טאוור), לתשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-27 מיליון ש"ח, למתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ-93 מיליון ש"ח ולרכישת רכוש קבוע ונכסים אחרים בסך של כ-20 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-121 מיליון ש"ח:
התזרים נבע בעיקר מהנפקת מניות של החברה בסך של כ-190 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"א בסך של כ-50 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואה מאחרים בסך של כ-35 מיליון ש"ח; ובקיצו פרעון אג"ח בסך כ-50 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-17 מיליון ש"ח, פירעון הלוואה משותפים באחד העם ובדה וינצ'י בסך של כ-22 מיליון ש"ח, רכישת מניות מבעלי זכויות שאנין מקנות שליטה בחברה מאוחדת בסך כ-2.6 מיליון ש"ח, חלוקות לבעלי זכויות שאנין מקנות שליטה בסך של כ-18 מיליון ש"ח ומדיבינדד ששולם בסך של כ-29 מיליון ש"ח.

6.א. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואה בפרויקט הרכבת, מידטאון ופרויקט סי טאוור, ראה להלן.
4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-697.6 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-857 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-6.3 מיליון ש"ח.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואות מהותיות של החברה³ בנוסף לאגרת חוב סדרה ה' ואגרות החוב (סדרה ו') של החברה שתנאיה מפורטים בסעיף ד' להלן⁴:

	הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2020 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2020
1.	בנק מקומי	השותפים בפרויקט סי טאוור (מייקרוסופט) עליהם נמנית חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ- 73.33%	685,000 (לפי 100%)	648,816 (לפי 100%) חלק החברה במאוחד (לפי 24.134%): 156,585	לא יחול שינוי שליטה בשותפים; לעניין זה לא יחול שינוי שליטה בחברת הצלחת השרון בע"מ (חברת בלווה) 100% של החברה המחזיקה	ל.ר.
2.	בנק מקומי	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%	מתייחס לכלל הלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה	566,497	(א) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת מ- 20%. (ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ- 30%. (ג) סכום ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לפי מאזן מאוחד בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת בכל עת שהיא מ- 170 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגיו חודש נובמבר 2017. (ד) לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקותם במניות החברה עולה על 35%.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.09.20 הוא כ- 26.4% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.20 הוא כ- 67.5% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.20 עומד על כ- 854 מיליון ש"ח - תקין (ד) לא חל שינוי כאמור
3.	בנק מקומי	חברות בנות המוחזקות בשיעור של 95%	186,000 אלפי ₪ (לפי 100%)	165,069	(א) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך מאזן מאוחד לא יפחת מ- 20%. (ב) שיעור ההון העצמי מסך המאזן בדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ- 30%. (ג) ההון העצמי הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ- 170 מיליון ש"ח.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.09.20 הוא כ- 26.4% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.20 הוא כ- 67.5% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.20 עומד על כ- 854 מיליון ש"ח - תקין
4.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 81% המחזיקה בפרויקט מידטאון	270 מיליון ש"ח (לפי 100%)	270,000	(א) התנאים המפורטים בס"ק 2 בטבלה זו לעיל. (ב) התחייבות להכנסה התפעולית נטו (NOI)⁵ מהסכמי מאושרים - החל מיום 1.10.2019 ועד ליום	(א) ראה סעיף 2 לעיל. (ב) התחייבות להכנסה תפעולית נטו ליום 30.09.20 הייתה מעל 22 מיליון ש"ח - תקין.

³ 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 14.2 לדוח ברנע 2018.

⁴ ההלוואות בטבלה שלהלן לא כוללות את הלוואה שנטלה החברה (בשרשור סופי) בקשר עם פרויקט שערי צדק כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 1 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא 106824-01-2020) היות שהועמדה לאחר תאריך הדוח. לפרטים נוספים ראה הדוח המידי האמור אשר המידע בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

⁵ "NOI" לעניין זה משמעו - ההכנסות והתקבולים המגיעים ללקוחות מהשכרת יחידות ושטחים בנכס, בניכוי הוצאות הפעלה, הוצאות הנהלה והוצאות כלליות בגין הנכס, ללא פחת, בחישוב שנתי.

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2020 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2020
				(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)	(ג) יחס ה-LTV ליום 30.9.20 עומד על כ-59% - תקין

א.7. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970
בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד על תאגיד מדווח, שתעודות התחייבות שהנפיק הוחזקו בידי הציבור בתאריך פרסום הדוח הכספי ואשר קיימים בנתוניו הכספיים סימני אזהרה שמפורטים בתקנה האמורה, לפרסם פירוט של התחייבויותיו ושל המקורות הכספיים מהם הוא צופה פירעון של התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי") במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי.
יודגש, כי בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 בדבר הגילוי נדרש בדוח תזרים מזומנים חזוי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוסס על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9' לתקנות הדוחות.

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.09.2020 (במיליון ש"ח)		מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.09.2020 (במיליון ש"ח)	
הון חוזר	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	259	67
	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	169	18
		21	(29)

נכון ליום 30 בספטמבר 2020, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת במידע כספי נפרד (סולו) של החברה ולפיכך מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הנפרדים של החברה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה, לאור ההון החוזר החיובי (הון בדוחות הנפרדים והן בדוחות המאוחדים) ולאור סקירה של הנהלת החברה של הפרויקטים של החברה והרווחים הצפויים לחברה (לרבות מדמי ניהול) מהפרויקטים השונים.
בנוסף קבע דירקטוריון החברה כי לחברה זמינות ונגישות למקורות אשראי ומימון ובכלל זה הלוואות מבנקים, גיוס אפשרי נוסף של אגרות חוב (בין בדרך של הנפקה חדשה ו/או בין בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') ו- (סדרה ו')) והלוואות מאחרים. בנוסף לחברה יכולת מימוש נכסי נדל"ן בעת הצורך.
יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים והתמורות הצפויות לנבוע מכך, להערכת דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) לא אמורה להיות בעיית נזילות כאמור. האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת המצפ"ע הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב משבר הקורונה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

ב. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1.1 אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

בהמשך לאמור בסעיף 7 (תקנה 21) לדוח פרטים נוספים אשר צורף בחלק ד' לדוח תקופתי 2019 בקשר עם כוונת החברה להביא לדיון ואישור מענקים לנושאי משרה (שאינם יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה) וזאת לאחר אישור מדיניות התגמול החדשה של החברה במוסדות החברה, ביום 16 ביוני 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מענקים לנושאי המשרה המפורטים להלן בגין שנת 2019: (א) מענק בגובה 10 משכורות לגב' מירב סגל,

המכהנת כמשנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות, היינו בסך כולל של 770 אלפי ש"ח; (ב) מענק בגובה 5 משכורות למר נועם גריף, המכהן כסמנכ"ל הנדסה, היינו בסך של 225 אלפי ש"ח; (ג) מענק בגובה 5 משכורות למר גיא קנדה, המכהן כסמנכ"ל כספים, היינו בסך של 253.5 אלפי ש"ח. **המענקים לנושאי המשרה כמפורט לעיל תואמים את מדיניות התגמול שהייתה בתוקף עד ליום 4 במרץ 2020 ותואמים את מדיניות התגמול החדשה אשר אושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 10 במאי 2020 ועל ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 15 ביוני 2020.**

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

2.ב אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה (בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה) את התקשרותה של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן: "**איי סי אר**") בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "**הסכם הניהול**"), להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון משותף לאיי סי אר, וזאת החל ממועד תחילת הכהונה, היינו 15 ביולי 2020 וכן אודות עדכון מדיניות התגמול של החברה לאור ההתקשרות בהסכם הניהול האמור ראה דוח מיידי של החברה מיום 17 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 123675-01-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף ג.2 להלן.

לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה לפעול בתחום פעילות חדש, בכפוף להסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ראה סעיף ג.3 להלן.

לפרטים נוספים אודות אירועים לאחר תקופת הדו"ח ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

ג. גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.09.2020:

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')
שווי נקוב במועד ההנפקה	פברואר ויוני 2017 אוקטובר 2020 163,354,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (פברואר 2017) 36,645,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההרחבה (יוני 2017) 60,000,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו בדרך של הקצאה פרטית בחודש אוקטובר 2020 כאמור בסעיף ג.2 להלן	יוני 2019 196,587,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)
שווי נקוב ליום 30.09.2020	129,999,350 ₪	196,587,000 ₪
סכום הריבית שנצברה	-	3,088,301 ₪
יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.09.2020	129,477,104 ₪	194,574,996 ₪
שווי בבורסה ליום 30.09.2020	133,847,331 ₪	202,484,610 ₪
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%.
התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.09.2020	אין	אין
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במרץ של כל אחד מהשנים 2019-2023, כדלקמן: ביום 31.3.2019 שולם 10% מסכום הקרן ביום 31.3.2020 שולם 25% מסכום הקרן בכל אחד מהשנים 2021-2022 שולם 25% מסכום הקרן הכולל. ביום 31.3.2023 שולם 15% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 שולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 שולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 שולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 שולם 10% מסכום הקרן הכולל.
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במרץ ו-30 לספטמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בספטמבר 2017 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במרץ 2023.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין הצמדה.	אין הצמדה.
האם ניתנות 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: 03-6389220; פקס: 03-6389222. איש הקשר: רוי"ח יוסי רזניק, דוא"ל: trust@rpn.co.il	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389220; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il

2. הרחבת אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 8 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים (להלן: "הניצעים")⁶, בסך כולל של 60,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ה')") או "אגרות החוב המוצעות"), רשומות למסחר, במחיר של 1.0065 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב ובתמורה כוללת של כ-60,390 אלפי ש"ח וזאת, בדרך של הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר, באופן שסך אגרות החוב (סדרה ה') שתהיינה במחזור תסתכם ל-189,999,350 ש"ח ע.ג. (להלן: "ההקצאה הפרטית"). ביום 12 באוקטובר 2020 הקצתה החברה את אגרות החוב המוצעות וביום 13 באוקטובר 2020 התקבלה מלוא התמורה בגין. לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראה דוח מידי מיום 11 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-110097) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

3. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 30 בספטמבר 2020 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות לתיחום פעילות לפיה פעילותה של החברה יהיה בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד (להלן: "ההתחייבות לתיחום פעילות"). לפרטים אודות שיווק יחידות

⁶ הניצעים בהקצאה הפרטית הצהירו כי הם נמנים על המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

דיוור בלונדון על ידי החברה וויתור הנאמן בהתאם לסעיף 25.1 לשטר הנאמנות של אג"ח ה' ראה דוח מיידי מיום 23 ביולי 2018) מס' אסמכתא 069340-01-2018 (המובא בדוח זה בדרך של הפנייה. יובהר כי אין בהתחייבות לתיחום פעילות כדי לגרוע מהמשך פעילותה הנוכחית של החברה ברוסיה ובפולין.

ביום 15 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה את כניסתה של החברה לתחום פעילות חדש - תחום אנרגיה מתחדשת (להלן: "תחום הפעילות החדש"), באמצעות חברת בת ייעודית בבעלות מלאה שתוקם (להלן "חברת הבת"), בנוסף לאסטרטגיה הנוכחית של החברה שהינה בתחום הנדל"ן בישראל בלבד כמפורט בסעיף 20 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2019, וזאת לאור המגמה העולמית של מעבר לשימוש באנרגיה ירוקה. בתוך כך, אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד ותבחן כניסה לתחום הפעילות החדש בישראל ובחו"ל באמצעות חברה בת (להלן: "שינוי האסטרטגיה"). יצוין כי בהתאם לסעיף 8.2 לשטר הנאמנות מיום 22 בפברואר 2017 בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "שטר הנאמנות" ו-"הנאמן", בהתאמה), הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, פעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן בישראל בלבד (להלן: "ההתחייבות לתיחום פעילות"). לאור זאת, החברה פנתה לנאמן לצורך כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') שעל סדר יומה שינוי ההתחייבות לתיחום פעילות בהתאם להוראות שטר הנאמנות. ביום 22 בנובמבר 2020 פרסם הנאמן דוח זימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') אשר נכון למועד זה מתוכננת להתכנס ביום 29 בנובמבר 2020.

יוער, כי נכון למועד הדוח, אין ביכולת החברה להעריך את היקף ההשקעה הנדרש לצורך הכניסה לתחום הפעילות החדש. כן יוער, כי אם וככל שיתקבל אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לשינוי ההתחייבות לתיחום פעילות, כי אז תשקוד הנהלת החברה על קונקרטיזציה לשינוי האסטרטגיה לרבות גיבוש תוכנית עסקית. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מימים 18 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא 113031-01-2020) ומיום 22 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 116977-01-2020) המובאים בדוח זה בדרך של הפנייה.

לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') ראה להלן.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2020 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2020		אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח
					בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	ללא IFRS 15	
אגרות חוב (סדרה ה')	החברה (פברואר ויוני 2017)	199,900	129,999	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 30%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ה'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין). החברה התחייבה כי החל מהמועד בו הדוחות הכספיים ייערכו לפי תקן דיווח IFRS-15, החברה תכלול גילוי נוסף בדבר עמידתה באמות המידה על בסיס הנתונים הכספיים תחת ההנחה שהתקן טרם הוחל.	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 854 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 1,264 מיליון ש"ח לפיכך הינו כ- 67.5% (לא יורד משיעור של 30%).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 854 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 1,264 מיליון ש"ח לפיכך הינו כ- 67.5% (לא יורד משיעור של 30%).	ליום 30.09.2020 סך ההון העצמי של החברה בהנחה שתקן IFRS 15 טרם הוחל זהה להון העצמי לאחר אימוץ תקן IFRS 15

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2020 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2020		אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח
					בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	ללא IFRS 15	
אגרות חוב (סדרה 'ו')	החברה (יוני 2019)	196,587	196,587	• יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. • ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 854 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל: כ- 1,264 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 67.5% (לא יורד משיעור של 30%).	ל.ר.	ל.ר.

תאריך החתימה על הדוח:

23 בנובמבר 2020

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2019 (להלן: "דוח ברנע 2019"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

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

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020			פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
		נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)			
168.7	168.7	168.7	168.7	168.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39	39.3	39.3	39.3	39.3	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
---	---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
(10.3)	(16.4)	(18.4)	(18.7)	(19.1)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
197.4	191.6	189.6	189.3	188.9	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה					
0	0	0	0	0	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	0	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	0	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	0	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	0	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%					
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
נתונים כספיים באלפי ש"ח					
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:					
44	17	3	---	2	היחידות הנמכרות (מגורים) ¹
112	61	25	---	---	היחידות הנמכרות (משרדים) ²
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):					
584	590	610	---	650	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
590	590	611.6	---	---	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:					
577	594	597	597	599	היחידות הנמכרות מגורים
112	173	198	198	198	היחידות הנמכרות משרדים
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):					
1,088,448	1,089,713	1,089,827	1,089,827	1,089,827	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)
374,698	420,454	436,758	436,758	438,343	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
72%	74%	75%	75%	75%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות (%)
10%	15%	18%	18%	18%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:					
223	206	203	203	201	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)
1,008	947	922	922	922	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (#)

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

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

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%					
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
		נתונים כספיים באלפי ש"ח			
121,983	114,502	111,882	111,882	110,487	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) ³
***	***	***	***	***	***
מגורים : 0 משרדים : 1	מגורים : 2 משרדים : 24	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
מגורים : -- משרדים : 590	מגורים : 690 משרדים : 710.8	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)

2. פרויקט ביזנס וילאג', נתניה

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת *2018	שנת 2019	שנת 2020			פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
		נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)			
-	134	134	134	134	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	8	8	8	8	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
-	1.2	1.2	1.2	1.2	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	(26)	(29.5)	(29.8)	(30.7)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
-	117.2	114.7	114.4	112.5	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה					
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

* עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2019.

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

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%					
שנת *2018	שנת 2019	שנת 2020			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
נתונים כספיים באלפי ש"ח					
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:					
-	84	6	1	5	היחידות הנמכרות ⁴
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):					
-	878	800	970	970	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:					
-	84	90	91	96	היחידות הנמכרות
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):					
-	74,330	79,130	80,100	83,950	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
-	20%	21%	21%	22%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות הנמכרות(%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:					
-	348	342	341	336	יחידות שטרם נמכרו הנמכרות (#)
-	115,150 (*)	113,918	113,039	112,476	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)**

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

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

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%					
שנת *2018	שנת 2019	שנת 2020			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
		נתונים כספיים באלפי ש"ח			
***	***	***	***	***	***
ל.ר	5	1	1	---	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
ל.ר	960	970	1,000	---	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)

(*) סווג מחדש

* עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2019.

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

3. פרויקט אחד העם בתל אביב

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2018		שנת 2019		שנת 2020			פרויקט אחד העם בתל אביב נתונים לפי 100% חלק החברה 95%
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
נתונים כספיים במטבע הפעילות							
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)							
77	77	77	77	77	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה		
4.6	4.6	4.6	4.6	6.4	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר		
1.3	1.4	1.7	2	3.9	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה		
11	14	15	16	16.9	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)		
-	-	-	-	-	עלויות אחרות		
93.9	97	98.3	99.6	104.2	סה"כ עלות מצטברת		
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה							
ל.ר	2.2	2.2	2.2	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		
ל.ר	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
ל.ר	121.6	121.6	121.6	119.7	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
ל.ר	10.7	10.7	10.7	10.7	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)		
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
ל.ר	30/6/2023	30/6/2023	30/6/2023	30/6/2023	מועד השלמה צפוי		

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

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020			פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
6	5	--	2	4	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
363	306	--	153	229	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לא כולל מע"מ)
59	58	--	58	60	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
33	38	38	37	38	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לא כולל מע"מ)
1,879	2,184	2,184	2,156	2,371	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) - כולל שטחי מסחר
60	60	60	60	60	יחידות דיור	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
277,800	277,800	277,800	277,000	277,000		שיעור השיווק של הפרויקט
112,934	130,823	130,823	130,454	136,332		
48%	55%	55%	54%	55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020			פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
36	31	31	32	31	יחידות דיור (#)
3,229	2,924	2,924	2,953	2,217	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
309	309	309	309	309	שטחי מסחר (מ"ר)
49,024	43,619	44,160	45,816	46,935	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
2	---	1	2	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר
49	---	66	59	70	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לא כולל מע"מ)

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

4. קרקע ברוסיה

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020			קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
נתונים כספיים במטבע הפעילות					
עלויות שהושקעו (אלפי רובל)					
2,578,535	2,547,324	2,578,535	2,578,535	2,578,535	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
914,712	381,651	914,712	914,712	914,712	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
					סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
5,066,753	5,841,446	5,066,753	5,066,753	5,863,702	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 9201)
8,560,000	8,770,421	8,770,421	8,770,421	9,356,949	סה"כ עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)
461,819	489,625	402,233	434,563	404,059	סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה באלפי ש"ח)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁵					
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מועד השלמה צפוי

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



דוחות כספיים

חלק ב'

* הדמיה להמחשה בלבד

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-16	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-45	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן – "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים התמציתי של חלק מההשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-76,020 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה להפסד של כ-22,602 אלפי ש"ח והפסד של כ-13,867 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. 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 בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 23 בנובמבר, 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
122,441	100,309	109,828
-	317	490
1,055	989	996
81,036	79,558	68,126
120,967	94,675	89,684
1,062,066	965,205	1,036,522
3,561	29,141	34,330
1,391,126	1,270,194	1,339,976
431,208	400,443	478,769
1,078,322	945,742	1,146,003
5,795	27,483	27,197
86,725	84,555	108,065
-	-	100,875
6,192	6,369	15,318
7,416	4,615	12,152
3,871	9,494	9,664
1,093	1,093	1,093
1,620,622	1,479,794	1,899,136
3,011,748	2,749,988	3,239,112

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 מזומן מוגבל בשימוש
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי מקרקעין
 מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

סה"כ נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
463,108	367,078	452,421
49,556	49,522	63,835
156,506	21,564	174,826
-	-	2,906
5,745	7,533	6,906
55,583	36,164	33,603
19,879	25,436	17,096
318,050	312,119	323,433
28,567	39,556	6,302
1,096,994	858,972	1,081,328
450,700	505,407	461,798
99,419	88,522	118,947
323,700	323,453	260,218
-	-	105,070
781	781	781
169	169	169
47,514	27,286	45,207
922,283	945,618	992,190
(*) 2,419	(*) 2,419	2,665
(*) 314,850	(*) 314,850	504,752
659	659	659
30,491	30,491	30,491
402,559	346,827	392,234
(73,575)	(73,550)	(73,395)
77	4,746	(3,062)
677,480	626,442	854,344
314,991	318,956	311,250
992,471	945,398	1,165,594
3,011,748	2,749,988	3,239,112

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
 ספקים
 זכאים ויתרות זכות
 מס הכנסה
 מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
 הלוואות מאחרים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 הלוואות מאחרים
 אגרות חוב
 התחייבות בגין חכירה
 התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
 התחייבויות לא שוטפות אחרות
 מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות של החברה

הון מניות
 פרמיה על מניות
 תקבולים על חשבון כתבי אופציה
 קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
 עודפים
 קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
 קרנות הון אחרות

זכויות שאין מקנות שליטה

סה"כ הון

(*) סווג מחדש

23 בנובמבר, 2020

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
15,156	5,473	6,970	10,027	17,657	הכנסות:
178,431	41,653	20,806	131,481	68,102	השכרת נדל"ן להשקעה
12,408	159	-	9,562	24,527	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
13,856	3,018	3,652	10,587	10,895	הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
1,628	2,802	463	2,802	2,368	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
1,635	795	5,353	795	9,488	הכנסות מדמי ניהול
16,273	7,032	2,005	15,572	6,946	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
98,921	4,151	9,749	57,197	13,181	הכנסות שיווק ותיאור
382	-	-	-	60	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
338,690	65,083	48,998	238,023	153,224	הכנסות אחרות
					סה"כ הכנסות
8,545	2,365	5,787	4,772	11,167	הוצאות ועלויות:
74,062	14,819	7,399	59,910	24,167	עלות השכירות
12,485	62	210	9,076	27,746	עלות מכירת מלאי מקרקעין
1,743	932	4,260	932	8,803	עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
17,308	1,079	8,586	2,783	19,986	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
32,604	5,833	6,708	18,710	18,441	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
27,579	6,715	3,968	19,746	13,847	הוצאות הנהלה וכלליות
174,326	31,805	36,918	115,929	124,157	הוצאות שיווק ומכירה
					סה"כ הוצאות ועלויות
164,364	33,278	12,080	122,094	29,067	רווח תפעולי
13,197	2,812	1,899	8,378	8,105	הכנסות מימון
(35,413)	(8,156)	(9,759)	(26,507)	(28,297)	הוצאות מימון
142,148	27,934	4,220	103,965	8,875	רווח לאחר מימון
63,399	5,713	2,333	7,648	22,697	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
205,547	33,647	6,553	111,613	31,572	רווח לפני מסים על ההכנסה
(44,801)	(6,542)	(2,179)	(23,132)	(825)	מס על ההכנסה
160,746	27,105	4,374	88,481	30,747	רווח לתקופה
(1,032)	705	845	(708)	2,588	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
(9,535)	-	(368)	-	649	
150,179	27,810	4,851	87,773	33,984	סה"כ רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

114,986	17,834	3,206	59,254	18,675
45,760	9,271	1,168	29,227	12,072
<u>160,746</u>	<u>27,105</u>	<u>4,374</u>	<u>88,481</u>	<u>30,747</u>

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

109,450	18,208	3,314	58,411	18,052
40,729	9,602	1,537	29,362	15,932
<u>150,179</u>	<u>27,810</u>	<u>4,851</u>	<u>87,773</u>	<u>33,984</u>

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

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

0.4754	0.0737	0.0120	0.2456	0.0701
<u>0.4724</u>	<u>0.0733</u>	<u>0.0120</u>	<u>0.2438</u>	<u>0.0697</u>

רווח נקי בסיסי:
רווח נקי בסיסי למניה

רווח נקי מדולל:
רווח נקי מדולל למניה

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח למניה:**

241,868	243,032	266,473	241,302	266,473
<u>243,393</u>	<u>243,433</u>	<u>268,001</u>	<u>241,868</u>	<u>268,110</u>

בסיסי

מדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	77	(73,575)	402,559	677,480	314,991	992,471
-	-	-	-	-	-	18,675	18,675	12,072	30,747
-	-	-	-	-	180	-	180	2,408	2,588
-	-	-	-	(803)	-	-	(803)	1,452	649
-	-	-	-	(803)	180	18,675	18,052	15,932	33,984
246	189,902	-	-	-	-	-	190,148	-	190,148
-	-	-	-	-	-	(29,000)	(29,000)	-	(29,000)
-	-	-	-	(2,336)	-	-	(2,336)	(308)	(2,644)
-	-	-	-	-	-	-	-	(19,365)	(19,365)
2,665	504,752	659	30,491	(3,062)	(73,395)	392,234	854,344	311,250	1,165,594

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

התנועה בתקופת הדוח:

רווח לתקופה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ נטו ממס
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 (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות

דיבידנד שחולק

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,411 (*)	313,727 (*)	659	30,491	11,493	(72,708)	322,573	608,646	222,944	831,590
-	-	-	-	-	-	59,254	59,254	29,227	88,481
-	-	-	-	-	(842)	-	(842)	134	(708)
-	-	-	-	-	(842)	59,254	58,412	29,361	87,773
8 (*)	1,123 (*)	-	-	(440)	-	-	691	-	691
-	-	-	-	-	-	(35,000)	(35,000)	-	(35,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	17,570	17,570
-	-	-	-	(6,307)	-	-	(6,307)	(17,081)	(23,388)
-	-	-	-	-	-	-	-	89,322	89,322
-	-	-	-	-	-	-	-	(23,160)	(23,160)
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	4,746	(73,550)	346,827	626,442	318,956	945,398

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יטרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,665	504,752	659	30,491	(3,544)	(73,021)	389,028	851,030	315,357	1,166,387
-	-	-	-	-	-	3,206	3,206	1,168	4,374
-	-	-	-	-	(374)	-	(374)	1,219	845
-	-	-	-	482	-	-	482	(850)	(368)
-	-	-	-	482	(374)	3,206	3,314	1,537	4,851
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,644)	(5,644)
2,665	504,752	659	30,491	(3,062)	(73,395)	392,234	854,344	311,250	1,165,594

יתרה ליום 1 ביולי, 2020

התנועה בתקופת הדוח:

רווח לתקופה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ נטו ממס
הפסד בגין שינויים בשווי ההגון של התחייבות
פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או
הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד שחולק

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח	
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	4,746	(73,924)	618,234	292,234	910,468	יתרה ליום 1 ביולי 2019
-	-	-	-	-	-	17,834	9,271	27,105	התנועה בתקופת הדוח:
-	-	-	-	-	374	374	331	705	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	374	18,208	9,602	27,810	רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ
-	-	-	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)	דיבידנד שחולק
-	-	-	-	-	-	-	21,430	21,430	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(4,310)	(4,310)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	4,746	(73,550)	626,442	318,956	945,398	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,411 (*)	313,727 (*)	659	30,491	11,493	(72,708)	322,573	608,646	222,944	831,590
-	-	-	-	-	-	114,986	114,986	45,760	160,746
-	-	-	-	-	(867)	-	(867)	(165)	(1,032)
-	-	-	-	(4,669)	-	-	(4,669)	(4,866)	(9,535)
-	-	-	-	(4,669)	(867)	114,986	109,450	40,729	150,179
8 (*)	1,123 (*)	-	-	(440)	-	-	691	-	691
-	-	-	-	-	-	(35,000)	(35,000)	-	(35,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	17,570	17,570
-	-	-	-	-	-	-	(6,307)	(17,081)	(23,388)
-	-	-	-	-	-	-	-	89,661	89,661
-	-	-	-	-	-	-	-	(38,832)	(38,832)
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	77	(73,575)	402,559	677,480	314,991	992,471

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

התנועה בשנת הדוח:

רווח לשנה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ נטו ממס
הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות
פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או
הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

מימוש אופציות

דיבידנד שחולק

רכישת נכסים וחברות מאוחדות

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות)
שנבעו מפעילות שוטפת

(183,907)	1,023	(29,460)	(120,677)	21,191
-----------	-------	----------	-----------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

(17,563)	(13,531)	(35,114)	(24,414)	(92,964)
106,722	1,179	6,383	85,472	45,960
(170,798)	(24,286)	(36,157)	(60,919)	(66,431)
(33,352)	-	-	(33,352)	-
(4,672)	98	173	(4,772)	(2,183)
3,647	(4,424)	(2,911)	10,711	8,139
(4,277)	(1,199)	(5,516)	(1,800)	(19,668)
(572)	-	-	(572)	-
(5,795)	(26,971)	(27,189)	(26,971)	(27,191)
(175)	16	(4)	3	(14)
85	(14)	(490)	(232)	(490)
(126,750)	(69,132)	(100,825)	(56,846)	(154,842)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
65,338	(86,407)	16,010	(31,133)	(14,581)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
193,847	-	-	193,847	-	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(19,999)	-	-	(19,999)	(49,999)	הנפקת אגרות חוב
-	-	-	-	190,148	פירעון אגרות חוב
691	-	-	691	-	הנפקת מניות של החברה
(7,029)	(1,109)	(471)	(3,823)	(1,352)	מימוש אופציות, נטו
(25,437)	(3,222)	(5,173)	(15,337)	(18,013)	חלוקת רווחים לשותפים
1,401	-	35,000	933	35,000	חלוקת לזכויות שאין מקנות שליטה
(35,000)	(10,000)	-	(35,000)	(29,000)	קבלת הלוואה מאחרים
(71,105)	-	(4,865)	(62,105)	(22,127)	דיבידנד ששולם
-	-	(81)	-	(210)	פירעון הלוואה לזמן ארוך לאחרים
-	-	-	-	(2,644)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	-	-	-	רכישת מניות מבעלי הזכויות שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת
89,661	21,429	-	89,321	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאין מקנות שליטה
164,179	51,809	10,052	71,770	50,559	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(24,865)	(4,494)	(2,261)	(13,373)	(16,629)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
331,682	(31,994)	48,211	175,792	121,152	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(15)	520	(110)	609	(114)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
21,010	(99,583)	(82,184)	(1,122)	(12,613)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
101,431	199,892	192,012	101,431	122,441	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
122,441	100,309	109,828	100,309	109,828	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		רווח נקי
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
160,746	27,105	4,374	88,481	30,747	
(75,758)	(8,802)	(5,647)	(16,718)	(16,301)	התאמות לסעיפי רווח והפסד:
9,000	-	-	9,000	-	רווחי חברות מוחזקות
(81,613)	(3,072)	(1,182)	(54,414)	6,805	דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
(33)	(33)	(106)	(145)	73	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
815	282	261	534	796	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים
371	2,035	(51)	1,493	(618)	פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,222	314	574	914	1,631	שערוך אגרות חוב
2,594	1187	715	3,690	3,270	שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
-	-	1,358	-	4,008	פחת והפחתות רכוש קבוע
17,910	(294)	(207)	483	(7,043)	שערוך הלוואה מאחרים
(125,492)	(8,383)	(4,285)	(55,163)	(7,379)	שערוך התחייבויות בגין חכירה
					מסים נדחים, נטו
17,577	5,926	1,436	11,646	5,383	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(2,701)	(6,823)	(296)	2,952	16,026	עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
(30,854)	2,136	479	(35,000)	7,117	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,702)	(4,965)	1,213	(913)	1,161	ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין
1,455	10,809	(1,642)	(12,407)	(26,639)	עליה (ירידה) בספקים
83,585	7,772	7,474	72,095	49,232	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס
66,360	14,855	8,664	38,373	52,280	הכנסה
					ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי
					מקרקעין (לפני רכישה והשקעה במלאי קרקעות)
101,614	33,577	8,753	71,691	75,648	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(285,521)	(32,554)	(38,213)	(192,368)	(54,457)	(לפני רכישה והשקעה במלאי קרקעות)
					רכישות והשקעות במלאי קרקעות
(183,907)	1,023	(29,460)	(120,677)	21,191	מזומנים נטו שנבעו מפעילות
					(ששמשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
46,551	8,647	11,911	31,154	35,841
33,341	8,585	13,218	20,467	19,825
612	217	110	463	675

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
ריבית

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

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

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

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
66,200	66,200	-	66,200	-
-	-	-	-	104,178
54,115	-	-	54,115	-

מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
רכישת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה
וההלוואה שלהן חברה מאוחדת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ביאור 1 - כללי

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

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

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

ליום 30 בספטמבר 2020 בחנה החברה, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2019. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, הכירה החברה בירידת ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

שער החליפין היציג של		מדד מחירים		
		לצרכן ידוע		
הדולר	הירור	הרובל	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 דולר)
(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 רובל)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)
תאריך הדוחות הכספיים:				
3.441	4.026	0.043	100.2	ליום 30 בספטמבר 2020
3.482	3.805	0.054	100.8	ליום 30 בספטמבר 2019
3.456	3.8782	0.056	101.09	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:				
(0.4)	3.8	(23.2)	(0.8)	ביום 30 בספטמבר 2020
(7.1)	(11.3)	-	0.42	ביום 30 בספטמבר 2019
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:				
(0.7)	3.6	(12.24)	0.2	ביום 30 בספטמבר 2020
(2.36)	(6.32)	(3.57)	(0.88)	ביום 30 בספטמבר 2019
לשנה שהסתיימה:				
(7.8)	(9.6)	3.7	0.11	ביום 31 בדצמבר 2019

ה. חכירות:

הקבוצה כחוכר

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

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

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. חכירות: (המשך)

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

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

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

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

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

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

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

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

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. חכירות: (המשך)

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

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

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

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
181,209	178,991	129,477
194,919	196,997	197,663
<u>376,128</u>	<u>375,988</u>	<u>327,140</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם (א)
 אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (א)

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
186,803	183,599	133,847
205,040	201,580	202,485
<u>391,843</u>	<u>385,179</u>	<u>336,332</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם (א)
 אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (א)

(א) השינוי בערך בספרים וכן בשווי הוגן של אגרות החוב נובע מתשלומי קרן של אגרות החוב ומהנפקת אגרות חוב חדשות ואינו נובע משינויים משמעותיים בסיכון האשראי של החברה בתקופת הדיווח.

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

ביאור 4 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

• תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק"):

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי הוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

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

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

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

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

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

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

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הקצאה פרטית למשקיעים:

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

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

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

ב. הקצאה לבעלי המניות של החברה:

ביום 8 בינואר 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הקצאה של 4,000,000 מניות החברה המהוות כ-1.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-1.64% בדילול מלא), לבעלי השליטה בחברה, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן (כ-645 מיליון מניות כ"א), המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה ולמר אברהם בן דוד אוחיון (כ-2,710 מיליון מניות) ובתמורה למחיר למניה שהינו זהה למחיר למניה בהקצאה למנורה ולמשקיעים, היינו 7.75 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-31 מיליון ש"ח (להלן - "הקצאה פרטית לטוכמאיר, רוזן ואוחיון").

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

ג. התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ):

בהמשך לאמור בביאור 29 ג' בדוחות השנתיים לשנת 2019, בהתייחס להתקשרות בהסכם מיזוג לרכישת ישראל איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן - "איי סי אר ישראל קנדה ראם"), ביום 6 במאי 2020 התקשרו הצדדים בתיקון להסכם המיזוג, הכולל בעיקר את השינויים שלהלן:

(1) שווי איי סי אר ישראל קנדה ראם לצורך עסקת המיזוג (כולל התמורה הנוספת עקב מימוש כתבי האופציה (סדרה 2) שהנפיקה מנרב; להלן - "כתבי האופציה") הופחת לסך של 563 מיליון ש"ח חלף 596 מיליון ש"ח ("תמורת המיזוג"), כפוף להתאמות. תמורת המיזוג תשולם במלואה לבעלי מניות איי סי אר ישראל קנדה ראם במועד השלמת המיזוג.

(2) מנרב אחזקות התחייבה להעמיד לרוכשת, או לחברה ולראם פרויקטים בחלקים שווים, 'הלוואת מוכר' בסך של 70 מיליון ש"ח (חלק החברה - 35 מיליון ש"ח), אשר תשמש לתשלום חלק מתמורת המיזוג ("הלוואת מנרב אחזקות ללווה"). הלוואות מנרב אחזקות ללווה תיפרע בתשלום אחד בתום 24 חודשים ממועד השלמה המיזוג, תישא ריבית בשיעור שלא יעלה על השיעור שנקבע בתיקון להסכם המיזוג ותהיה בתנאים Bach to Back לתנאי ההלוואה שתיטול מנרב אחזקות מגוף מממן לצורך העמדת הלוואות מנרב אחזקות לרוכשת. הלוואות מנרב אחזקות ללווה תובטח בערבות, ביחד ולחוד, של החברה, ראם פרויקטים וא.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ ("ראם החזקות").

(3) מנגנון התמורה הנוספת, בגין מכירה מתוכננת של הפרויקטים במקרקעי אשדוד ריווריה ובמקרקעי הגבעה הצרפתית בירושלים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), כמפורט לעיל, התבטל. לפיכך המקרקעין הנ"ל לא יוצעו למכירה מכוח הסכם המיזוג, וכל עוד לא יוחלט אחרת, יישארו בבעלות איי סי אר ישראל קנדה ראם.

(4) התנאי המתלה הנוגע לביטוח המצגים לטובת הרוכשת התבטל. מנגד, התווסף תנאי מתלה לטובת הרוכשת לפיו עד 4 ימי עסקים לפני מועד ההשלמה יתקבל אישור הארכת תקופת הפיתוח של מקרקעי "אשדוד ריווריה" לתקופה מינימלית שהוסכמה על הצדדים.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ): (המשך)

(5) המועד האחרון להשלמת המיזוג נדחה מיום 13 במאי 2020 ליום 15 ביולי 2020. בהתאם נדחה גם המועד האחרון להתקיימות חלק מהתנאים המתלים.

(6) בנוסף כולל התיקון להסכם המיזוג הצהרה של כל אחד מהצדדים ומנרב אחזקות כי הוא מוותר בשמו בשם כל מי מטעמו, באופן מלא, סופי, מוחלט ובלתי מותנה, על כל הטענות, הדרישות והתביעות בכל הנוגע למחלוקות שהתגלו בין הצדדים בנוגע להסכם המיזוג וכי התיקון להסכם המיזוג, מהווה סילוק מלא, סופי ומוחלט של כל טענותיו, דרישותיו ותביעותיו בכל הנוגע למחלוקות בנוגע להסכם המיזוג כאמור.

ביום 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של איי סי אר ישראל קנדה ראם את הסכם המיזוג.

ביום 14 ביולי 2020 התקיימו מלוא התנאים להשלמת עסקת המיזוג או שניתן ויתור לגביהם והמיזוג נרשם ברשם החברות, בעקבות כך הופסק המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב במניות איי סי אר ישראל קנדה ראם. ביום 15 ביולי 2020 הושלמה עסקת המיזוג. תמורת המיזוג הסופית הינה כ-574 מיליון ש"ח.

עם השלמת המיזוג, פנתה החברה למעריכי שווי חיצוניים לצורך ביצוע הקצאה של עלות צירוף עסקים בגין רכישת המניות ובהתאם להערכת השווי שהתקבלה רשמה החברה הרוכשת, המוחזקת 50% ע"י החברה, רווח מרכישה הזדמנותית בסך כ- 29 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-14.6 מיליון ש"ח המוצג במסגרת סעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות).

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

מיליוני ש"ח	
(574)	תמורה שהועברה מהחברה הרוכשת
603.2	נכסים מזוהים, נטו שנרכשו
29.2	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
14.6	חלק החברה (50%)

במסגרת השלמת עסקת המיזוג מונו מר ברק רוזן (בעל שליטה בחברה המכנה כדירקטור ומנכ"ל החברה) ומר רוזן עודד ליו"ר דירקטוריון משותפים בחברה הנרכשת (להלן - "הצדדים"). בתמורה לשירות זה ולשירותים נוספים, יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם לסך של כ-75 אלפי ש"ח בחודש (להלן: "דמי הניהול הקבועים"). כמו כן יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם ל- 2% מהרווח הנקי השנתי של איי סי אר ישראל קנדה ראם, וזאת בכפוף לתזרים איי סי אר ישראל קנדה ראם ולאפשרותה לעמוד בתשלומים ובהתחייבויות החלים (להלן: "דמי הניהול המשתנים"). יצוין, כי מר ברק רוזן המחזיק בהמחאה בלתי חוזרת את תשלום דמי הניהול המשתנים לחברה. כן יצוין כי ביחס לתשלום דמי הניהול הקבועים למר ברק רוזן, מר רוזן המחזיק את הזכות לקבלת דמי הניהול הקבועים לחברה וזאת עד לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לתשלומם. בתוך כך, לאחר תאריך המאזן, בימים 9 בנובמבר 2020 ו-17 בנובמבר 2020, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תשלום דמי הניהול הקבועים למר רוזן, החל ממועד תחילת כהונתו, היינו 15 ביולי 2020, וזאת בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב הקבוע בסעיף 267א וסעיף 275 לחוק החברות, תשנ"ט ובכפוף לעדכון מדיניות התגמול של החברה (הכפופה אף היא לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה) אשר עתידה להתכנס ביום 23 בדצמבר 2020.

החברה הרוכשת מימנה את הרכישה באמצעות הלוואת מנרב אחזקות ללווה (בסך של 70 מיליון ש"ח), אשראי בנקאי (בסך של כ-393 מיליון ש"ח) והיתרה באמצעות הון עצמי שהועמד לה על ידי בעלי מניות החברה הרוכשת.

הסכם מייסדים: כאמור לעיל, החברה הרוכשת, אשר תחזיק במניות איי סי אר ישראל קנדה ראם הינה חברה המוחזקת בחלקים שווים (50%;50%) על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה ועל ידי ראם פרויקטים, אשר התקשרו בהסכם המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות הרוכשת ואיי סי אר ישראל קנדה ראם (להלן - "הסכם המייסדים"). בהתאם להוראות הסכם המייסדים כל עוד החברה וראם פרויקטים מחזיקות, כל אחת, 50% מהון הרוכשת כל החלטה ביחס לרוכשת תתקבל בהסכמה משותפת. כל עוד כל אחת מבין החברה ו/או ראם פרויקטים מחזיקה בלפחות 37% מזכויות ההצבעה ברוכשת, תעמוד לחברה ו/או לראם פרויקטים ו/או לשניהן (מי מבניהן שמחזיקה ב-37% כאמור, ואם שתיהן מחזיקות כל אחת בנפרד, אז לשניהן) זכות וטו ביחס להחלטות בעניינים

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ): (המשך)

מהותיים המפורטים בהסכם המייסדים; בנוסף, כולל הסכם המייסדים התחייבות של כל אחת מהחברה וראם פרויקטים לפעול להוצאתו לפועל של הסכם המיזוג והתקיימות התנאים התלויים בכל אחת מהן.

ד. פירוק מרצון של חברת פי גלילות:

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

במהלך תקופת הדוח בעלי המניות בפי גלילות העמידו למפרק סכומים בגובה הסכומים המקסימאליים שצפויים להידרש מפי גלילות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה והדרושים לפי גלילות לצורך פירוקה בהתאם לדוח חשיפות שהוכן על ידי המפרק (להלן - "דו"ח החשיפות"), בהתאם לחלקם היחסי בשווי המקרקעין (לחוד ולא ביחד ולחוד).

חלקה של פינת גלילות בסכום האמור מסתכם לסך של כ-76 מיליון ש"ח (חלק החברה בשרשור סופי מסתכם לסך של כ-21 מיליון ש"ח), סכום זה נובע בעיקר מסך של כ-49 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה שמומן במלואו מהמימון הבנקאי.

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

(1) ממועד העברת הזכויות במקרקעין לבעלי המניות יהיו בעלי המניות אחראים לפי חלקם היחסי לכל תשלום, הוצאה, מס, היטל וכיוצ"ב בקשר למקרקעין ו/או בגינם שעילתם לאחר מועד העברת הזכויות במקרקעין, ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה כספית מפי גלילות בכל הקשור למקרקעין והזכויות בהם.

(2) בהתאם להסכם, חברות האם של בעלי המניות שאינן המדינה, עליהם נמנית החברה, יערבו, ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם לקיום כל התחייבויותיה של פינת גלילות כלפי פי גלילות, מדינת ישראל והמפרק.

ביום 3 במאי 2020 הועברו הזכויות במקרקעין מחברת פי גלילות לבעלי מניותיה ובהתבסס על הערכת שווי שבוצעה ע"י שמאי חיצוני נמדדו המקרקעין במועד העברת הזכויות לפי שווי הוגן. חלק החברה בתוצאות הצגת הקרקע בשווי הוגן נטו לאחר מס מסתכם לסך של כ-10 מיליון ש"ח ונכלל במסגרת סעיף חלק החברה ברווחי חברות כלולות.

כאמור, לאחר העברת הזכויות, חלק חברת פינת גלילות במקרקעין הינו כ-65 דונם המוחזקים ישירות על ידי פינת גלילות חלק אחזקה ישירה במניות פי גלילות, כאשר חלק שותפות אפטאון בשרשור סופי מסתכם לכ-18 דונם.

חברת פינת גלילות מימנה את כל הסכומים שהתחייבה להעביר לנאמן כמפורט לעיל (להלן - "הסכומים לתשלום"), באמצעות מימון בנקאי, ללא השקעת הון עצמי. עם העמדת המימון הבנקאי נותר בחברת פינת גלילות, לאחר ניכוי הסכומים לתשלום, יתרה בסך של כ-92 מיליון ש"ח אשר שימשו את חברת פינת גלילות לפירעון הלוואות בעלים כאשר שותפות אפטאון פרעה סך של כ-26 מיליון ש"ח מהלוואות הבעלים כאמור.

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

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

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. העברת כלל נכסיה המניבים של החברה וריכוזם תחת חברת הבת: (המשך)

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

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

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

ו. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה:

בהמשך לאמור בביאור 15 ה' בדוחות השנתיים לשנת 2019, בהתייחס לחתימה על הסכמי המכר של חלקות הגוש השני בפרויקט הכולל 7 חלקות שהוגדרו בביאור השנתי כ- "חלקות הגוש השני" ו-"הסכמי מכר הגוש השני" (בהתאמה), בתקופת הדיווח הועברה הבעלות בחלקה הראשונה (חלקה שמספרה 64) מתוך 7 חלקות הגוש השני (להלן - "חלקה 64") על שם הרוכש ובמקביל נרשמה משכנתא לטובת המוכר (מורגל) על אותה חלקה. לאחר תקופת הדיווח נמחקה המשכנתא הנ"ל לטובת מורגל בחלקה 64 ונרשמה במקומה משכנתא לטובת הבנק הרוסי SBERBANK, כתב האשראי שנערך על ידי הבנק הנ"ל נפתח והתשלום הראשון לפי כתב האשראי (מדובר בתשלום הראשון מבין 16 תשלומים רבעוניים) שולם כתשלום ראשון על חשבון התמורה עבור חלקה 64. כמו כן, לאחר תקופת הדיווח קיבל הרוכש (כהגדרתו בביאור השנתי) אישור איכלוס ביחס ל-1,500 דירות שנבנו בחלקת המגורים הראשונה בגוש הראשון של העסקה (חלקה 57).

במהלך תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, נמכרו 1,548 ו-572 יח"ד בהתאמה.

ז. אישור מדיניות תגמול:

ביום 10 במאי 2020 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר אסף טוכמאיר, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כיו"ר דירקטוריון החברה (לעיל ולהלן - "טוכמאיר", "הסכם הניהול עם טוכמאיר" ו-"חברת טוכמאיר", בהתאמה), להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות טוכמאיר בלבד (להלן - "שירותי יו"ר דירקטוריון"). בהתאם להסכם הניהול עם טוכמאיר אשר יחול מיום 1 בינואר 2020, טוכמאיר יכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מינימלי של 75% ויהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע ותגמול שנתי משתנה כדלקמן: (א) תגמול קבוע (עלות) - החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 15.3.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-118 אלפי ש"ח; החל מיום 16.3.2020 ועד ליום 15.6.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-110 אלפי ש"ח; החל מיום 16.6.2020 ועד ליום 31.10.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-121 אלפי ש"ח; החל מיום 1.11.2020 ועד לתום תקופת ההסכם (3 שנים ממועד כניסתו לתוקף), היינו 31.12.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-173 אלפי ש"ח; (ב) תגמול משתנה - חברת טוכמאיר תהיה זכאית, בכפוף להתקיימות תנאי הסף הקבועים במדיניות התגמול של החברה (מבחן רווח ומבחן יכולת פירעון) וכן בעמידה ברווח מינימלי לפני מס של 50 מיליון ש"ח, למענק שנתי שייגזר משיעור מדורג מרווח לפני מס (כהגדרת המונח במדיניות התגמול של החברה) שייחשב באופן פרוגרסיבי. בכל מקרה, המענק השנתי של חברת טוכמאיר לא יעלה על סך של כ-3,245 אלפי ש"ח. בנוסף ההסכם כולל הוראות בדבר החזר הוצאות (לא נקבעה תקרה לעניין החזר ההוצאות), הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד.

ביום 10 במאי 2020 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "רוזן", "הסכם הניהול

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. אישור מדיניות תגמול: (המשך)

עם רוזן" ו-"חברת רוזן", בהתאמה), להעמדת שירותי מנכ"ל לחברה באמצעות רוזן בלבד (להלן - "שירותי מנכ"ל חברה"). בהתאם להסכם הניהול עם רוזן אשר יחול מיום 1 במרץ 2020, רוזן יכהן כמנכ"ל החברה בהיקף משרה מינימלי של 95% ויהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע ותגמול שנתי משתנה כדלקמן: (א) תגמול קבוע (עלות) - החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 15.3.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-150 אלפי ש"ח; החל מיום 16.3.2020 ועד ליום 15.6.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-139 אלפי ש"ח; החל מיום 16.6.2020 ועד ליום 31.10.2020 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-153 אלפי ש"ח; החל מיום 1.11.2020 ועד לתום תקופת ההסכם (3 שנים ממועד כניסתו לתוקף), היינו 28.2.2023 יהיה זכאי לתגמול חודשי קבוע בסך של כ-219 אלפי ש"ח; (ב) תגמול משתנה - חברת רוזן תהיה זכאית, בכפוף להתקיימות תנאי הסף הקבועים במדיניות התגמול של החברה (מבחן רווח ומבחן יכולת פירעון) וכן בעמידה ברווח מינימלי לפני מס של 50 מיליון ש"ח, למענק שנתי שייגזר משיעור מדורג מרווח לפני מס (כהגדרת המונח במדיניות התגמול של החברה) שייחשב באופן פרוגרסיבי. בכל מקרה, המענק השנתי של חברת רוזן לא יעלה על סך של כ-3,245 אלפי ש"ח. בנוסף ההסכם כולל הוראות בדבר החזר הוצאות (לא נקבעה תקרה לעניין החזר ההוצאות), הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד.

יצוין כי הסכמי הניהול עם חברת טוכמאיר וחברת רוזן הינם בתנאים זהים להתקשרויות הקודמות עם טוכמאיר ורוזן למעט היקף המשרה ביחס לטוכמאיר בלבד (השתנה מ-95% ל-75%); התגמול הקבוע (השתנה מסך של 150 אלפי ש"ח לשיעור מדורג כאמור לעיל); סף הרווח לפני מס המינימלי לצורך זכאות המענק השנתי (עלה מסך של 35 מיליון ש"ח לסך של 50 מיליון ש"ח); ותקרת התגמול המשתנה (עלתה מסך של 3 מיליון ש"ח לסך של 3.245 מיליון ש"ח).

ח. פרויקט פינוי בינוי- שכונת קריית היובל ירושלים:

ביום 22 ביולי 2020, הושלמו 80% מהחתימות של בעלי יחידות בפרויקט פינוי בינוי של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ), חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (להלן - "איי סי אר ישראל קנדה ראם"), במתחם הידוע כחלקות 32-35 בגוש 30399 בבניינים ברח' הנטקה 78-84 (זוגיים) בשכונת קריית היובל, ירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים (להלן - "המתחם") אשר במסגרתו יוזמת איי סי אר ישראל קנדה ראם תב"ע חדשה בסמכות וועדה מחוזית להקמת 4 בנייני מגורים אשר עתידים לכלול כ-480 יחידות דיור ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר (להלן - "הפרויקט").

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן - "הדיירים") על הסכם עם איי סי אר ישראל קנדה ראם, כאשר נכון למועד דוח מידי זה נחתמו הסכמים עם 111 בעלי זכויות המהווים כאמור כ-80% מכלל היחידות במתחם; אישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית והוצאת היתרי בניה על פיה, כאשר ביום 3 ביולי 2020 התוכנית פורסמה להפקדה; פינוי הדיירים מיחידותיהן הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת הבניינים החדשים תחתם, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניינים החדשים שיוקמו ויתרת הדירות החדשות (כ-340) תימכרנה על-ידי איי סי אר ישראל קנדה ראם לצדדים שלישיים.

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר טרם התקיימו, לרבות הכרזת הפרויקט כ"מתחם" פינוי בינוי במסלול מיסוי (החלטה מקדמית לגבי האישור התקבלה ביום 25 בפברואר 2016 והיא בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025), אישור תב"ע חדשה (כאמור לעיל התוכנית פורסמה להפקדה), התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט, קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית. התקיימותם של התנאים המתלים הנ"ל עשויה להתארך תקופה ממושכת ואין כל ודאות כי תנאים אלו יתקיימו.

ט. מכרז שערי צדק:

ביום 8 ביולי 2020, קיבלה החברה הודעה רשמית, כי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י"), לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח כולל של כ-17 דונם המצוי בירושלים, במתחם הידוע בשם "שערי צדק הישן" בין הרחובות שמואל ברוך, ורח' יפו (להלן - "המכרז", "המתחם" או "מתחם שערי צדק"), בסכום של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-25.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י ומבנה לשימור כמפורט להלן.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ט. מכרז שערי צדק: (המשך)

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם רמ"י:

(1) רכישת מתחם שערי צדק:

א. החברה תרכוש מרמ"י את זכויות החכירה במתחם שערי צדק לתקופה של 98 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.

ב. תמורת רכישת זכויות החכירה תשלם החברה לרמ"י סך של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה עבור הקרקע"). בנוסף לתשלום התמורה, תשלם החברה לרמ"י דמי פיתוח בסך של כ-11 מיליון ש"ח (להלן - "דמי פיתוח"). בנוסף תשלם החברה סך של כ-14.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין המבנה לשימור הקיים במתחם (להלן - "תמורת המבנה לשימור"). כחלק מתנאי המכרז הזוכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים.

ג. התמורה עבור רכישת המתחם, לרבות דמי הפיתוח ותמורת המבנה לשימור (להלן יחד: "התמורה") תשולם במועדים המפורטים להלן:

1. סך השווה לכ-63 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) הופקד כערבות פיקדון במועד ההשתתפות במכרז על ידי החברה (להלן - "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות חולטה מיד עם אישור זכיית החברה במכרז.

2. יתרת התמורה בסך השווה לכ-484 מיליון ש"ח (להלן - "יתרת התמורה") בתוספת מע"מ תשולם בתוך 90 ימים ממועד הודעת רמ"י על הזכייה במכרז.

(2) מימון עלויות החברה על פי המכרז:

הערבות תשולם מתוך מקורותיה העצמיים של החברה ויתרת התמורה תשולם על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או מאשראי ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

בנוגע להתקשרות חברת הפרויקט בהסכם אשראי עם בנק מקומי לצורך מימון יתרת התמורה ראה ביאור 6א' להלן.

(3) כניסת שותפים לפרויקט:

ביום 24 בספטמבר 2020, התקשרו החברה, חברת הפרויקט ופאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ, בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "הסכם בעלי המניות" ו-"השותף", בהתאמה) לפיו ישקיע השותף בחברת הפרויקט בדרך של העמדת הלוואות בעלים, נון ריקורס לחברה, סך של 90 מיליון ש"ח (להלן: "השקעת השותף"), וזאת בד בבד עם הקצאת מניות בחברת הפרויקט, בשיעור אשר יהווה, לאחר ההקצאה, 15% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה והחברה (בשרשור סופי) תחזיק במניות אשר תהווה 85% מהון המניות של חברת הפרויקט (להלן: "הקצאת המניות בחברת הפרויקט"). בהתאם לתנאי המכרז, הקצאת המניות בחברת הפרויקט לשותף ו/או לכל גורם כפופה לקבלת אישור בכתב מרשות מקרקעי ישראל לשינוי ההחזקות בחברת הפרויקט (להלן: "אישור רמ"י").

יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, צדדים שלישיים (להלן: "השותפים הנוספים") חתמו על כתבי הצטרפות מחייבים (להלן: "כתבי ההצטרפות המחייבים") להשקעות נוספות בחברת הפרויקט בדרך של העמדת הלוואות בעלים, בסכום כולל נוסף של כ-70 מיליון ש"ח (להלן: "השקעת השותפים הנוספים") בתמורה להקצאה של מניות בחברת הפרויקט לשותפים הנוספים, אשר תהווה לאחר הקצאתן, 12% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה והכל בכפוף לקבלת אישור רמ"י כאמור לעיל. לאחר תאריך המאזן, השותפים הנוספים חתמו על הסכם בעלי המניות האמור. (השקעת השותף והשקעת השותפים הנוספים תקראנה להלן יחד: "השקעות השותפים").

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ט. מכרז שערי צדק: (המשך)

עד לקבלת אישור רמ"י השקעות השותפים (סך של כ-160 מיליון ש"ח) יופקדו בחשבון נאמנות ייעודי שנפתח לצורך כך בהתאם לכתבי ההצטרפות. אם וככל שאישור רמ"י לא יתקבל בתוך 180 ימים ממועד החתימה על הסכם בעלי המניות וכתבי ההצטרפות המחייבים כאמור לעיל, אזי הקצאת המניות לשותף ו/או לשותפים הנוספים אשר לא קיבלו את אישור רמ"י – לא תתבצע והשקעות השותפים שלא אושרו, תושבנה להם מחשבון הנאמנות, בהתאם לאמור בכתבי ההצטרפות המחייבים. אם וככל שאישור רמ"י יתקבל, השקעות השותפים יועברו מחשבון הנאמנות לחברת הפרויקט וישמשו לפירעון כל או חלק מההון העצמי שהועמד על ידי החברה לצורך תשלום התמורה כאמור לעיל (לרבות מס הרכישה בגין רכישת מקרקעי הפרויקט במסגרת המכרז).

נכון למועד המאזן הפקידו השותף וחלק מהשותפים הנוספים בחשבון הנאמנות סך כולל של 105 מיליון ש"ח (90 מיליון ש"ח ו-15 מיליון ש"ח בהתאמה). סך של 35 מיליון נוספים הופקדו לאחר תאריך המאזן.

בכפוף לקבלת אישור רמ"י ולהשקעות השותפים כאמור לעיל, תחזיק החברה (בשרשור סופי) ב-73% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה.

(4) תוכניות החברה בקשר עם מתחם שערי צדק:

זכויות הבנייה הקיימות בנכס הינה זכויות ל-240 יח"ד בשני מגדלים בני 24 קומות ובשטח כולל של כ-37,000 מ"ר, שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-70,000 מ"ר בשני מגדלים של 24 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ-4,830 מ"ר.

בכוונת החברה לקדם תכנית בנין עיר חדשה למתחם (להלן - "התב"ע החדשה") באופן שזכויות הבנייה הקיימות בנכס תוגדלנה כך שזכויות הבנייה על פי התב"ע החדשה תהיינה בהיקף כולל של כ-1,200% בניה ובסה"כ כ-150,000 מ"ר לבניית מגדלי מגורים, מגדלי משרדים, מלונאות ומסחר.

י. הסכם מימון וקבלת היתר בניה בפרויקט אחד העם תל אביב:

בהמשך לאמור בביאור 15 יא' בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2019, ביום 30 באוגוסט, 2020 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט "אחד העם" בתל-אביב.

כמו כן, ביום 12 באוגוסט 2020 התקשרה חברת הפרויקט אשר בשליטת החברה בשרשור סופי (95%) (להלן - "הלווה" או "חברת הפרויקט"), עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי ללווה בסך כולל שלא יעלה על כ-277 מיליון ש"ח הכוללת אשראי כספי למימון מחדש של המקרקעין וסכומים בגין ערבויות לפי חוק מכר עבור רוכשי יחידות בפרויקט, כמפורט להלן:

- (1) אשראי כספי למימון מחדש לרכישת המקרקעין בסכום כולל של כ-75 מיליון ש"ח.
- (2) אשראי כספי למימון הוצאות בניית הפרויקט ו/או הוצאות ערבויות חוק מכר בסכום כולל של כ-33 מיליון ש"ח.
- (3) אשראי להוצאת ערבויות חוק מכר, שישמשו בין היתר להקמת הפרויקט בסכום כולל של כ-169 מיליון ש"ח.

יא. רכישת חלקים נוספים בבית יורוקום ואישור הפקדת תוכנית להקמת מגדל במקרקעין:

בהמשך לאמור בביאור 15 כא' לדוחות השנתיים של החברה לשנת 2019 בקשר עם רכישת כ-91% חלקים בלתי מסוימים בבית ישראל קנדה הממוקם ברחוב דב פרידמן 2 ו-4 ברמת-גן (לשעבר בית יורוקום) (להלן: "בית יורוקום"), באמצעות חברה נכדה (100%) של החברה (להלן: "חברת הפרויקט"), ביום 24 באוגוסט 2020, התקשרה חברת הפרויקט עם צד שלישי (להלן: "המוכר"), בעסקה נוספת לרכישת כ-9% חלקים בלתי מסוימים בבית יורוקום (להלן: "ההסכם" ו-"הממכר", בהתאמה), במצבם Is-As, בתמורה לסך של כ-30 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), אשר תשולם למוכר במועדים שונים עד ליום 24 באוקטובר 2020 כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יא. רכישת חלקים נוספים בבית יורקום ואישור הפקדת תוכנית להקמת מגדל במקרקעין: (המשך)

לאחר ההתקשרות כאמור, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על פיה, תחזיק חברת הפרויקט במלוא הזכויות (100%) בבית יורקום.

כמו כן, ביום 22 בספטמבר 2020, הומצא לחברה פרוטוקול החלטת מליאת הוועדה המקומית של רמת-גן (להלן: "הוועדה"), לפיו החליטה הוועדה בישיבתה מיום 9 בספטמבר 2020 להמליץ לאשר את הפקדת תוכנית אשר תאפשר הקמת בניין בשטח כולל של כ-64,000 מ"ר בשימושים מעורבים (להלן: "התוכנית"), אשר בכפוף לאישורה ומתן תוקף לתוכנית על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בתום תקופה בת 60 ימים להגשת התנגדויות (ככל שתוגשנה), תאפשר הגדלת זכויות הבניה בפרויקט ואת שינוי ייעודו לצורך הקמת בניין למטרת מסחר ותעסוקה בן 55 קומות (כולל 3 קומת טכניות), בהתאם לתוכנית.

יב. אישור תב"ע לנכס בתל אביב:

בהמשך לאמור בבאור 15 יט' לדוחות השנתיים של החברה לשנת 2019 בקשר עם רכישת נכס בתל אביב מבנק לאומי באמצעות שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) ואקרו נדל"ן יזום בע"מ, ולתוכניות השותפות בקשר עם המקרקעין, ביום 9 בספטמבר 2020 קיבלה החברה הודעה בדבר מתן תוקף לתוכנית התב"ע המוצעת מכוח תוכנית ת"א/5000 המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יח"ד בשטח של 10,775 מ"ר; (ב) שטחי משרדים ו/או מלונאות ומסחר בשטח של 25,047 מ"ר; ו-(ג) מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר.

יג. התפרצות נגיף הקורונה בישראל:

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בעולם מגפת נגיף קורונה (Covid 19) (לעיל ולהלן - "משבר הקורונה" או "משבר נגיף הקורונה"). נגיף הקורונה התפרץ לראשונה בחודש דצמבר 2019 בעיר ווהאן, בירת מחוז חוביי שבסין. מאז התפשט הווירוס לרוב העולם. נכון למועד פרסום הדוח, מיליוני בני אדם נדבקו בנגיף ברחבי העולם, ומניין המתים עומד על מאות אלפים. קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצו לפעול לבידוד אזרחים, ולקבוע תקנות וכללים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה. כחלק מההתמודדות הלאומית בנגיף הקורונה, ממשלת ישראל נקטה בצעדים חסרי תקדים כדי לבלום את התפשטות הקורונה, אשר השתנו באופן תדיר והביאו לשיתוק כמעט מוחלט של הפעילות העסקית בישראל. לצד זאת, גורם המשבר הנוכחי להפסדים בפועל לחברות ולעסקים רבים, בעיקר בענף התעופה, תיירות וכן תעשיות הנשענות על מפעלי הייצור בסין כתוצאה ממחסור בחלקים, בחלקי ייצור ובמוצרים מוגמרים. בחודש מאי 2020, לאחר ירידה בקצב התפשטות הנגיף בישראל, ממשלת ישראל החלה לנקוט בצעדים לחזרה לשגרה, לרבות חזרה הדרגתית של המשק לפעילות ופתיחת מרכזי מסחר וקניונים, מערכת החינוך, שוק העבודה וכדומה והכל תחת מגבלות של שמירת מרחק, עטיית מסכה וכדומה. בחודש יולי 2020, לאחר ששוב שחלה עליה בנתוני התחלואה בישראל, מה שהסתמן כגל השני של מגפת הקורונה, החלה ממשלת ישראל לנקוט בצעדים המגבילים התכנסויות לרבות סגירה של מקומות בילוי, ביטול אירועים וכדומה ואף מינתה פרויקטור שיהיה אחראי על משבר הקורונה. למועד פרסום הדוח טרם ברור לאן מועדות פניה של ישראל בכל הקשור למגפת הקורונה.

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

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

- **בתחום הנדל"ן המניב** - במהלך תקופת הדיווח חלה ירידה בהיקף הפעילות במשק עד לסגירה מוחלטת של מרכזי מסחר וקניונים. שוכרים מסוימים טענו לקושי בתשלום דמי השכירות במלואן, והחברה טיפלה בכל מקרה לגופו של עניין. בהתייחס לשטחי המסחר במידטאון הייתה דחייה בהיקף אכלוס המסחר וכן בחתימה על הסכמי שכירות. יצוין כי בעקבות משבר הקורונה נדחתה פתיחת ציר מנחם בגין בתל אביב לחודש נובמבר 2020, דבר אשר השפיע על התנועה לפרויקט מידטאון. הציר נפתח בסמוך למועד פרסום הדוח. נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה. יצוין כי לאחר תאריך המאזן, נחתמו שני חוזי שכירות נוספים במידטאון מסחר (כ-3% נוספים משטחי המסחר). החברה רשמה ירידת ערך בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח בגין מידטאון מסחר, בעיקר בגין הכרה בהשקעות והשתתפות בעבודות גמר וכן, בגין דחייה מינורית באיכלוס שנגרמה בעיקרה ממשבר הקורונה ומנגד רשמה עליית ערך בסך כ-15 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מחסכון בתקציב עלויות הפרויקט ומסירת הנכס למיקרוסופט.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יג. התפרצות נגיף הקורונה בישראל: (המשך)

מלבד זאת, ליום 30 בספטמבר 2020, להערכת החברה בהתבסס על אישורים ממערכי השווי של נכסי הנדל"ן המניב המהותיים של החברה, לא חלו שינויים מהותיים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המהותיים במגזר הנדל"ן המניב.

- **בתחום הנדל"ן למגורים -** לא נראתה השפעה מהותית על מחירי הדירות, תקציבי בניה ושיעור הרווח הגולמי. כמו כן, לא חלה האטה בקצב מכירת הדירות.
- **בתחום הקרקעות -** החל מחודש אפריל הייתה ירידה במכירת קרקעות, בשלב זה קשה להעיד לגבי העתיד. להערכת החברה השפעת הקורונה היא הסיבה העיקרית לירידה בהכנסות החברה בפרויקט נתניה. יצוין כי לצד הקיטון במכירות כאמור חל גידול יחסי בהיקף המכירות והעסקאות בפרויקט הוד השרון מערב.
- **תחום המלונאות -** התפשטות נגיף הקורונה השפיעה באופן נרחב על ענף המלונאות בעולם בכלל, ובישראל בפרט. בהתאם לאסטרטגיית החברה, בתאריך 15 במרץ 2020 בית המלון סול"י אילת נסגר ועובדיו הוצאו לחל"ת. במהלך יוני 2020 המלון חידש את פעילותו ופעל בתפוסה גבוהה עד הסגר השני שהוחל על ישראל בתאריך 16 לספטמבר 2020, ובו הוצאו עובדי המלון לחל"ת והתארחו בתשלום במלון עובדים חיוניים במשק. בנוסף, נחתם הסכם דמי ניהול חדש עם משרד הביטחון בנוגע למלון הרלינגטון, אשר הוכרז כמלון קורונה. במלונות מידטאון PLAY תל אביב וגלי כנרת אשר חל עיכוב בעבודות השיפוץ, כתוצאה מכך הפתיחה של מלון מידטאון PLAY תל אביב נדחתה בכ- 4 חודשים לחודש פברואר 2021 ובמלון גלי כנרת הפתיחה נדחתה לתאריך 1 באפריל 2021. החברה חתמה על הסכם שכירות עם קיבוץ גונן לגבי הפעלת המלון הנמצא בתחומו, לפי ההסכם בשנת השכירות הראשונה המוגדרת כשנת קורונה כל עוד החברה נאלצת לסגור את המלון לא ישולמו דמי שכירות וגם לאחר פתיחתו תשולם שכירות מינימלית. על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ב-20%.
- בעקבות התפרצות נגיף הקורונה וירידת מחיר הנפט בעולם ברבעון הראשון, נחלש שער החליפין של הרובל דולר מתחילת השנה. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בתשעה חודשים הראשונים של 2020 בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. מכרז שערי צדק :

בהמשך לאמור בבאור 5 ט', ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם מימון עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") להעמדת אשראי בסך של עד כ-457 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי") וסך של כ-83 מיליון ש"ח בגין המע"מ (להלן: "הלוואת המע"מ") לצורך מימון יתרת התמורה, דמי פיתוח, תמורת המבנה לשימור, קידום התב"ע החדשה ותשלומי מע"מ נוספים (להלן: "הסכם הליווי").

להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של הסכם הליווי:

- (א) לצורך תשלום יתרת התמורה לרמ"י תועמד מסגרת אשראי על סך כ- 457 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי והריבית בגינה תפרע בתום שלש שנים ממועד העמדת האשראי, קרי עד ליום 1 באוקטובר 2023.
- (ב) לצורך תשלום המע"מ בגין תשלום יתרת התמורה תועמד הלוואת מע"מ אשר לא תעלה על סך כ-92 מיליון ש"ח. ההלוואה והריבית בגינה תפרע בתום 90 יום ממועד העמדת ההלוואה, קרי עד ליום 1 בינואר 2021. יצוין כי החברה ניצלה בפועל סך של כ- 83 מיליון ש"ח מתוך הלוואת המע"מ שהועמדה. נכון למועד פרסום הדוח, הלוואת המע"מ נפרעה במלואה.
- (ג) הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור 2%.

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

א. מכרז שערי צדק : (המשך)

(ד) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק (בין היתר, שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט על פי חוזה החכירה כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; שעבוד קבוע ראשון בדרגה על המקרקעין וכדומה). בנוסף, העמידה החברה לבנק, יחד עם חברת הבת פאנגאיה ישראל, ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת חזר ההלוואות.

(ה) העמדת ההלוואות כוללת עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות ו/או למימוש הביטחונות לרבות עילה בדבר שינוי שליטה בחברה.

יצוין כי הסכם הליווי כפוף לעמידת החברה ביחסים הפיננסים והתנאים המפורטים בביאור 12' לדוחות השנתיים של החברה לשנת 2019.

ב. התקשרות להקמת מיזם משותף בהרצליה פיתוח (פרויקט סי טאור):

בהמשך לאמור בבאור 15 יד' לדוחות השנתיים של החברה לשנת 2019, ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרו השותפים עליהם נמנית החברה (שעור החזקות החברה, בשרשור סופי, הינו כ-18%) המחזיקים בפרויקט סי טאור בהרצליה, הכולל בניין משרדים בשטח עילי של כ-44 אלף מ"ר המושכר לחברת מיקרוסופט, לתקופה של 15 שנים (21 שנים כולל אופציות) (להלן: "הפרויקט"), עם גופים מוסדיים מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ ומקבוצת עמיתים קרנות הפנסיה הותיקות, בארגון של קבוצת הראל (להלן: "המוסדיים") בהסכם הלוואה להעמדת הלוואה לשותפים, נון ריקורס לחברה המובטחת בפרויקט, בהיקף של 830 מיליון ש"ח במח"מ של כ-10 שנים (להלן ובהתאמה: "הסכם ההלוואה", "סכום ההלוואה" ו"ההלוואה", לפי העניין). ההלוואה תפרע אשראי קיים של השותפים שיתרתו נכון למועד מתן ההלוואה הינו כ-650 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם ההלוואה המקורי"). מסכום ההלוואה, סך של 780 מיליון ש"ח יישא ריבית בשיעור השווה לתשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה, כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת 1.75% (כולל התוספת, ריבית שנתי של כ-1.4%), צמודה למדד המחירים לצרכן. יתרת ההלוואה, בסך של 50 מיליון ש"ח, תישא ריבית בגובה של ריבית בנק ישראל בתוספת 1.75% (כולל התוספת, ריבית שנתי של 1.85%).

ההלוואה תועמד בפועל עם רישום שעבודים ובטחונות והתקיימות תנאים נוספים, הכל כפי שנקבע בהסכם ההלוואה. נכון למועד פרסום הדוח טרם הועמדה ההלוואה בפועל.

ג. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ה') :

ביום 8 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים (להלן: "הניצעים"), בסך כולל של 60,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ה')") או "אגרות החוב המוצעות"), רשומות למסחר, במחיר של 1.0065 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב וזאת, בדרך של הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר, באופן שסך אגרות החוב (סדרה ה') שתהיינה במחזור תסתכם ל-189,999,350 ש"ח ע.ג. (להלן: "ההקצאה הפרטית"). התמורה המיידית ברוטו בגין ההנפקה הפרטית מסתכמת ב-60,390 אלפי ש"ח.

ד. כניסה לתחום פעילות אנרגיה מתחדשת :

ביום 15 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה את כניסתה של החברה לתחום פעילות חדש - תחום אנרגיה מתחדשת (להלן: "תחום הפעילות החדש"), באמצעות חברת בת ייעודית בבעלות מלאה שתוקם (להלן "חברת הבת"), בנוסף לאסטרטגיה הנוכחית של החברה שהינה בתחום הנדל"ן בישראל בלבד וזאת לאור המגמה העולמית של מעבר לשימוש באנרגיה ירוקה. בתוך כך, אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד ותבחן כניסה לתחום הפעילות החדש בישראל ובח"ל באמצעות חברה בת (להלן: "שינוי האסטרטגיה").

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ה' של החברה, כניסה לתחום הפעילות החדש דורש אישור אסיפה כללית ברוב מיוחד של בעלי אגרות החוב סדרה ה'. נכון למועד פרסום הדוח טרם התקיימה אסיפה כללית כאמור.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ה. פרויקט פינוי בינוי- רחוב ההסתדרות גבעתיים :

ביום 22 באוקטובר 2020 הושלמו 80% מהחתימות של בעלי יחידות בפרויקט פינוי בינוי של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ), חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (להלן: "ICR"), במתחם הידוע כחלקה 159 בגוש 6162 בבניינים ברח' ההסתדרות והמאבק, פינת הרחובות כ"ג יורדי הסירה ומנורה בגבעתיים הכוללים כיום 117 דירות מגורים (להלן: "המתחם"). על פי תוכנית המתאר המחוזית גב/431 ניתן להקים על המתחם 3 מגדלי מגורים הכוללים 333 יח"ד ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר בכפוף להכנת תוכנית נקודתית שהינה בסמכות וועדה מקומית (להלן: "הפרויקט").

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "הדיירים") על הסכם עם ICR, כאשר נכון למועד זה, נחתמו הסכמים עם 94 בעלי זכויות המהווים כאמור מעל ל-80% מכלל היחידות במתחם; אישור תב"ע נקודתית בסמכות ועדה מקומית והוצאת היתרי בניה על פיה (הוגשה בקשה לתב"ע נקודתית, התוכנית נדונה ואושרה בכפוף למילוי תנאים שהושלמו, כעת ממתינים לקבל נוסח לפרסום התכנית להתנגדויות); פינוי הדיירים מיחידותיהן הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת הבניינים החדשים תחתם, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניינים החדשים שיוקמו ויתרת הדירות החדשות (כ-216 יח"ד) תימכרנה על-ידי ICR לצדדים שלישיים.

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר טרם התקיימו, לרבות הכרזת הפרויקט כ"מתחם" פינוי בינוי במסלול מיסוי (החלטה מקדמית לגבי האישור התקבלה ביום 12 בדצמבר 2019 והיא בתוקף עד ליום 12.12.21), אישור תב"ע נקודתית חדשה, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית.

ו. **חתימה על הצעה מחייבת, כפופה לתנאים מתלים, להתקשרות בהסכם מיזוג משולש הופכי עם חברת אחים דוניץ בע"מ:**

ביום 15 בנובמבר 2020 חתמה ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ו-50% על ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ (להלן: "הרוכשת") על הצעה מחייבת (להלן: "ההצעה") להתקשרות בהסכם מיזוג משולש הופכי עם חברת אחים דוניץ בע"מ (להלן: "אחים דוניץ") באופן שהרוכשת תקים חברה חדשה בבעלות ובשליטה מלאות של הרוכשת שתתמזג עם אחים דוניץ (להלן: "ה-SPC" "הסכם המיזוג" ו-"המיזוג", לפי העניין) אשר עיקריה מפורטים להלן.

יצוין, כי אחים דוניץ חתמו על ההצעה שעיקריה מפורטים להלן.

(1) בכפוף לביצוע בדיקת נאותות, להתקשרות בהסכם המיזוג והתקיימות תנאים מתלים שעיקריהם מפורטים להלן, ה-SPC תתמזג עם אחים דוניץ ותרכוש IS-AS, את מלוא (100%) מניות אחים דוניץ, בנטרול מניות רדומות למחצה (להלן: "המניות הנרכשות") ולרבות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א אשר תנבענה מהמרת אגרות החוב (סדרה א') של אחים דוניץ (ככל שתומרנה בפועל) עד למועד ההשלמה (להלן: "אגרות החוב" ו-"מניות ההמרה", בהתאמה) לפי שווי כולל למניות הנרכשות (לא כולל המניות הרדומות) המסתכם לסך של כ-523 מיליון ש"ח, המשקף סך של כ-135 ש"ח למניה נרכשת אחת ושווי כולל (היינו הן ביחס למניות הנרכשות והן ביחס למניות ההמרה ולא כולל המניות הרדומות) המסתכם לסך של כ-664 מיליון ש"ח (להלן: "שווי אחים דוניץ"), כפוף להיותן נקיות וחופשיות, על פעילותה של אחים דוניץ כפי שתהיה נכון למועד השלמת הסכם המיזוג (על נכסיה, התחייבויותיה והונה), במצבן של מניות אחים דוניץ ובמצב אחים דוניץ כפי שיהיה, נכון למועד השלמת הסכם המיזוג ובכפוף לכך שלא חל שינוי מהותי לרעה במצב אחים דוניץ כפי שיוגדר בהסכם המיזוג.

(2) לחלופין, ככל ולא תומרנה עד מועד ההשלמה כל אגרות החוב למלוא מניות ההמרה, ועל אף האמור בסעיף (1) לעיל, הרוכשת תעמיד לאחים דוניץ סך של כ-1.147 ש"ח לכל 1 ש"ח אגרות חוב (סדרה א') ע.נ. (להלן: "שווי פירעון ל-1 ש"ח אגרת חוב") על מנת לפרוע את יתרת אגרות החוב שבמחזור כפי שתהיינה במועד ההשלמה בפירעון מוקדם. יובהר, כי פירעון מוקדם מלא של אגרות החוב ופקיעתן יהא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב לשווי פירעון ל-1 ש"ח אגרת חוב בתוך 28 ימים ממועד חתימת הסכם המיזוג.

(3) העסקה נשוא ההצעה תהא כפופה לבדיקת נאותות ולהתקשרות הצדדים בהסכם המיזוג, אשר יהיה מבוסס, בין היתר, על העקרונות המפורטים בביאור זה וזאת עד לתום 10 ימי עסקים ממועד החתימה על ההצעה (להלן: "מועד הסופי"). הסכם המיזוג המחייב יחתם במהלך בתקופה שבין החתימה על ההצעה לבין המועד

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ו. חתימה על הצעה מחייבת, כפופה לתנאים מתלים, להתקשרות בהסכם מיזוג משולש הופכי עם חברת אחים דוניץ בע"מ: (המשך)

הסופי ובכפוף לקבלת אישור דירקטוריון הרוכשת, אישור דירקטוריון והאסיפה הכללית של ה-SPC, אישור דירקטוריון החברה, אישור דירקטוריון ראם פרויקטים ואישור דירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אחים דוניץ ברוב הנדרש על פי דין (רוב רגיל) (להלן יחד: "אישורי מוסדות").

(4) הסכם המיזוג יהיה כפוף להתקיימות תנאים מתלים עד לסוף חודש פברואר 2021 לרבות קבלת אישורי מוסדות, אישור הממונה על התחרות, ככל שנדרש, אישור רשם החברות למיזוג, אישורי צדדים שלישיים לרבות גופים מממנים ומחזיקי אגרות החוב של אחים דוניץ, ככל שנדרש והכל כפי שיפורט בהסכם המיזוג (לעיל ולהלן: "התנאים המתלים").

(5) במסגרת ההצעה התחייבו ה"ה יעקב דוניץ וניסים אחיעזרא (להלן יחד: "בעלי העניין"), בעלי עניין באחים דוניץ, כי הם לא ימכרו מניות ו/או אגרות חוב המוחזקות על ידם וכן על התחייבו להצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות של אחים דוניץ בעד אישור המיזוג, מכוח כל מניות אחים דוניץ המוחזקות על ידיהם.

(6) במועד השלמת המיזוג, אחים דוניץ וכל תאגיד אחר המוחזק על ידיה (ככל הנדרש), ישנו את שמם כך שלא יכלול עוד את המילה "דוניץ".

למען הסדר הטוב, מובהר כי ההצעה אינה מהווה התחייבות של מי מהצדדים להתקשר בהסכם המיזוג ו/או להשלים ו/או לבצע את המיזוג, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הצדדים בהצעה.

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

ביאור 7 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

א. כללי:

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

ב. נכסי זכות שימוש:

מלונות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
104,178	104,178
<u>104,178</u>	<u>104,178</u>
-	-
3,303	3,303
<u>3,303</u>	<u>3,303</u>
<u>100,875</u>	<u>100,875</u>

עלות:

ליום 1 בינואר 2020

תוספות

ליום 30 בספטמבר 2020

פחת שנצבר:

ליום 1 בינואר 2020

הוצאות פחת

ליום 30 בספטמבר 2020

עלות מופחתת ליום 30 בספטמבר 2020

ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

לתקופה של	לתקופה של
שלושה	תשעה חודשים
חודשים	שהסתיימה
שהסתיימה	ביום 30
ביום 30	בספטמבר
בספטמבר	2020
2020	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289	770
<u>1,740</u>	<u>4,839</u>
<u>-</u>	<u>-</u>

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

הוצאות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים אשר לא נכללו במדידה של התחייבויות החכירה

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

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.

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

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

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים 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	
238,023	27,260	795	13,986	147,584	21,260	23,516	3,622	הכנסות
146,374	(5,958)	(196)	62,256	75,316	11,368	3,187	401	תוצאות המגזר
(24,280)								הוצאות שאינן מיוחסות
7,648								רווחי חברות מוחזקות
(26,507)								הוצאות מימון
8,378								הכנסות מימון
111,613								רווח לפני מסים על ההכנסה
2,749,988	53,342	78,168	1,132,060	1,034,131	237,309	89,327	125,651	נכסי המגזר
(1,804,590)	(186,500)	(1,494)	(733,088)	(578,079)	(93,808)	(129,048)	(82,573)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
8,256	462	555	25,892	8,661	5,353	86	(267)	48,998
11,072	174	339	14,643	5,381	1,096	(472)	(12,126)	20,107
הוצאות שאינן מיוחסות	הוצאות שאינן מיוחסות	הוצאות שאינן מיוחסות	הוצאות שאינן מיוחסות	הוצאות שאינן מיוחסות	הוצאות שאינן מיוחסות	הוצאות שאינן מיוחסות	הוצאות שאינן מיוחסות	הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות	רווחי חברות מוחזקות	רווחי חברות מוחזקות	רווחי חברות מוחזקות	רווחי חברות מוחזקות	רווחי חברות מוחזקות	רווחי חברות מוחזקות	רווחי חברות מוחזקות	רווחי חברות מוחזקות
הוצאות מימון	הוצאות מימון	הוצאות מימון	הוצאות מימון	הוצאות מימון	הוצאות מימון	הוצאות מימון	הוצאות מימון	הוצאות מימון
הכנסות מימון	הכנסות מימון	הכנסות מימון	הכנסות מימון	הכנסות מימון	הכנסות מימון	הכנסות מימון	הכנסות מימון	הכנסות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה
								(8,026)
								2,333
								(9,759)
								1,899
								6,553

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
65,083	(26,741)	795	6,747	46,995	21,260	15,806	221	הכנסות
39,422	(10,420)	(147)	7,794	27,253	11,860	3,043	39	תוצאות המגזר
(6,144)								הוצאות שאינן מיוחסות
5,713								רווחי חברות מוחזקות
(8,156)								הוצאות מימון
2,812								הכנסות מימון
33,647								רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
6,464	58,012	34,167	197,780	20,632	1,635	-	20,000	338,690	הכנסות
474	36,158	16,879	104,989	92,374	(108)	53	(46,292)	204,527	תוצאות המגזר
								(40,163)	הוצאות שאינן מיוחסות
								63,399	רווחי חברות מוחזקות
								13,197	הכנסות מימון
								(35,413)	הוצאות מימון
								205,547	רווח לפני מסים על ההכנסה
239,892	75,041	242,741	998,616	1,275,296	68,396	12,022	99,744	3,011,748	נכסי המגזר
(165,656)	(71,654)	(102,167)	(572,864)	(828,139)	(3,421)	(47)	(275,329)	(2,019,277)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 9 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית - פינת גלילות בע"מ:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
328	517	20,388	נכסים שוטפים
252,230	252,469	441,203	נכסים לא שוטפים
(1,268)	(1,433)	(1,420)	התחייבויות שוטפות
(248,105)	(241,977)	(423,095)	התחייבות בלתי שוטפות
(3,185)	(9,576)	(37,076)	הון המיוחס לבעלי המניות
873	2,623	10,156	חלק החברה בנכסים, נטו
73,239	69,370	52,739	התאמות
74,112	71,993	62,895	ערך בספרים של השקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	1,453	-	1453	הכנסות
-	-	1,453	-	1,453	רווח גולמי
(280)	(104)	633	(256)	447	רווח תפעולי
(27,104)	(6,336)	(2,892)	(20,545)	33,403	רווח (הפסד) לאחר מס
(27,104)	(6,336)	(2,892)	(20,545)	33,403	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(7,426)	(1,736)	(792)	(5,629)	9,151	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

ביאור 9 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
194,098	298,138	54,984	נכסים שוטפים
175,000	140,825	235,534	נכסים לא שוטפים
(103,992)	(211,969)	(57,446)	התחייבויות שוטפות
(28,468)	(84,847)	-	התחייבות בלתי שוטפות
(236,638)	(142,147)	(232,072)	הון המיוחס לשותפים
118,319	71,074	116,037	חלק החברה בנכסים, נטו
14,073	41,879	(570)	התאמות
132,392	112,953	115,467	ערך בספרים של השקעה בעסקה משותפת

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
ביום 31 דצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
97,291	25,980	-	25,980	92,252	הכנסות
73,051	1,740	-	1,740	36,523	רווח גולמי
98,745	629	(427)	2,298	30,852	רווח תפעולי
93,343	384	(296)	(1,149)	30,264	רווח (הפסד) לאחר מס
93,343	384	(296)	(1,149)	30,264	רווח (הפסד) השייך לשותפים
41,171	192	(148)	(575)	15,132	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

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

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
22,904	4,740	22,848	נכסים שוטפים
534,909	528,972	414,516	נכסים לא שוטפים
(715)	(643)	(1,328)	התחייבויות שוטפות
(404,140)	(306,396)	(313,997)	התחייבות בלתי שוטפות
(152,958)	(226,673)	(122,039)	הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות
76,479	113,337	61,019	חלק החברה בנכסים נטו
69,063	25,622	62,249	התאמות
145,542	138,959	123,268	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
65,647	41,046	-	41,046	-	הכנסות
32,296	21,872	-	21,872	-	רווח (הפסד) גולמי
37,363	52,775	16,959	31,234	4,761	רווח (הפסד) תפעולי
56,062	52,552	(341)	49,851	(26,790)	רווח (הפסד) לאחר מס
56,062	52,552	(341)	49,851	(26,790)	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
28,020	26,276	(170)	24,926	(13,395)	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

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

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
224,045	222,904	228,806	נכסים שוטפים
101,978	98,876	133,036	נכסים לא שוטפים
(199,464)	(140,718)	(168,339)	התחייבויות שוטפות
(359)	(59,491)	(59,491)	התחייבות בלתי שוטפות
(126,200)	(121,571)	(134,012)	הון המיוחס לשותפים
63,100	60,786	67,006	חלק החברה בנכסים נטו
230	229	230	התאמות
63,330	61,015	67,236	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
6,093	1,536	1,506	4,568	4,543	הכנסות
6,093	1,536	1,506	4,568	4,543	רווח גולמי
5,898	1,513	4,070	4,376	5,852	רווח תפעולי
6,719	942	4,070	2,689	5,852	רווח לאחר מס
6,719	942	4,070	2,689	5,852	רווח השייך לשותפים
3,360	471	2,035	1,345	2,926	חלק החברה ברווח

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

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

ה. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית – חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 30 בספטמבר	
2020	
אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)	
868,180	נכסים שוטפים
170,379	נכסים לא שוטפים
(796,316)	התחייבויות שוטפות
(41,008)	התחייבות בלתי שוטפות
(201,235)	הון המיוחס לבעלי המניות
100,617	חלק החברה בנכסים נטו
303	התאמות
100,920	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לתקופה מיום 15	
ביולי ועד 30	
בספטמבר	
2020	
אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)	
16,682	הכנסות
(4,117)	רווח גולמי
(7,572)	רווח תפעולי
19,869	רווח לאחר מס
19,869	רווח השייך לבעלי המניות
9,934	חלק החברה ברווח

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

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

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

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

ביאור 10 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 23 בנובמבר 2020 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 7,099 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

תל אביב, 23 בנובמבר, 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
97,689	69,960	41,639
1,055	989	996
23,013	17,559	26,627
57,325	67,952	55,247
3,561	3,561	6,356
12,855	324	14,368
195,498	160,345	145,233
1,875	1,114	2,914
34,857	54,554	-
893,977	854,235	1,112,285
4,260	4,365	3,937
934,969	914,268	1,119,136
1,130,467	1,074,613	1,264,369

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
3,382	3,343	3,087
-	10,443	-
12,266	-	5,100
49,556	49,522	63,835
17,334	6,752	5,639
-	-	344
-	1,700	-
<u>82,538</u>	<u>71,760</u>	<u>78,005</u>
84	100	33
32,500	44,805	28,750
323,700	323,453	260,218
153	153	153
1,700	-	36,700
12,312	7,900	6,166
<u>370,449</u>	<u>376,411</u>	<u>332,020</u>
20,437	20,437	2,665
296,832	296,832	504,752
736	5,405	(2,403)
30,491	30,491	30,491
402,559	346,827	392,234
(73,575)	(73,550)	(73,395)
<u>677,480</u>	<u>626,442</u>	<u>854,344</u>
<u>1,130,467</u>	<u>1,074,613</u>	<u>1,264,369</u>

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחד 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

23 בנובמבר, 2020

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,494	370	383	1,108	1,219	הכנסות:
1,628	2,802	462	2,802	2,368	מדמי ניהול מחברה מוחזקת
1,433	27	78	110	294	מדמי ניהול קבוצות רכישה
13,341	4,390	659	12,640	1,984	משיווק מחברה מוחזקת
323	92	12	256	58	משיווק ותיווך
15,529	-	-	15,550	-	מהשכרת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	3	הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה
2,995	1,301	5,825	2,267	14,620	מהשכרת מלאי מקרקעין
					ממכירת מלאי מקרקעין
36,743	8,983	7,419	34,733	20,546	סה"כ הכנסות
(2,789)	(761)	(1,787)	(2,237)	(4,758)	עלות מכירת מקרקעין
(42)	(11)	-	(32)	(40)	עלות השכירות
-	-	-	-	(804)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(33,598)	(6,259)	(7,387)	(22,639)	(19,731)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
314	1,952	(1,755)	9,825	(4,787)	רווח (הפסד) תפעולי
564	-	139	-	440	הכנסות מימון
(9,021)	(3,150)	(2,608)	(5,240)	(7,972)	הוצאות מימון
41,778	5,103	8,855	30,875	20,298	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
33,635	3,905	4,631	35,460	7,979	רווח לפני הפסדי חברות מוחזקות
100,801	15,109	(2,739)	37,279	4,753	רווח מחברות מוחזקות
134,436	19,014	1,892	72,739	12,732	רווח לפני מסים על ההכנסה
(19,450)	(1,180)	1,314	(13,485)	5,943	הטבת מס/ (הוצאות) מסים
114,986	17,834	3,206	59,254	18,675	רווח לתקופה
(867)	374	(374)	(843)	180	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
(4,669)	-	482	-	(803)	ממס
109,450	18,208	3,314	58,411	18,052	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

114,986	17,834	3,206	59,254	18,675
---------	--------	-------	--------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

815	280	261	534	796	
(33)	(33)	(105)	(145)	73	שערך אגרות חוב
(100,801)	(15,110)	2,738	(37,279)	(4,753)	הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
(41,778)	(5,102)	(8,857)	(30,875)	(20,299)	רווח והפסד
(782)	59	221	1,001	(56)	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
(15,529)	-	-	(15,550)	804	שערך הלוואות לחברות מוחזקות
(2,458)	(3,121)	(7,792)	(3,522)	(2,399)	שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים
269	74	54	199	158	ירידה (עלייה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(160,297)	(22,953)	(13,479)	(85,637)	(25,676)	הכנסות לקבל מחברה מוחזקת
					פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

5,076	(1,739)	(198)	(1,558)	(2,984)	
(1,851)	517	1,655	(2,095)	(717)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
613	(516)	446	574	(295)	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין ובמקדמות על
5,474	(3,542)	(627)	(5,092)	(11,746)	חשבון מלאי מקרקעין
-	-	32	-	344	עליה (ירידה) בספקים
5,604	129	(1,315)	1,192	(6,146)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
14,916	(5,151)	(7)	(6,979)	(21,544)	עליה במקדמות מלקוחות
					מסים נדחים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של
החברה

(30,395)	(10,270)	(10,280)	(33,362)	(28,545)
----------	----------	----------	----------	----------

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(1,741)	(572)	(217)	(910)	(1,197)
(2,926)	(91)	-	(2,093)	(804)
18,125	-	-	-	-
(175)	17	(6)	3	(14)
(65,376)	(87,490)	(129,315)	(81,770)	(163,652)
(4,672)	98	(104)	(4,772)	(307)
-	-	-	(682)	-
(56,765)	(88,038)	(129,642)	(90,224)	(165,974)
193,847	-	-	-	-
(19,999)	-	-	(19,999)	(49,999)
-	-	-	-	190,148
-	-	-	193,847	-
691	-	-	691	-
(10,000)	-	-	(10,000)	-
-	-	35,000	-	35,000
38,750	38,750	-	38,750	-
(58,841)	(42,583)	(2,526)	(50,144)	(7,680)
(35,000)	(10,000)	-	(35,000)	(29,000)
109,448	(13,833)	32,474	118,145	138,469
22,288	(112,141)	(107,448)	(5,441)	(56,050)
75,401	182,101	149,087	75,401	97,689
97,689	69,960	41,639	69,960	41,639
10,382	-	-	-	-
-	-	-	-	150,348

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
הנפקת מניות, נטו
הנפקת אג"ח סדרה ו'
מימוש אופציות, נטו
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו
קבלת הלוואות מאחרים
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
תשלום דיבידנד לבעלי המניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

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

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

(2) הגדרות:

ה ח ב ר ה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 5 ו-6 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020.

MORGAL INVESTMENTS LIMITED

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

AS OF SEPTEMBER 30, 2020

UNAUDITED

CONTENTS

	Page
Board of Directors and Other Officers	1
Report of the Board of Directors	2
Independent Auditor's Report	3
Consolidated Statements of Financial Position	4
Consolidated Statements of Comprehensive Income / (Loss)	5
Consolidated Statements of Changes in Equity	6
Consolidated Statements of Cash Flows	7
Notes to Interim Consolidated Financial Statements	8 - 15

BOARD OF DIRECTORS AND OTHER OFFICERS

Board of Directors: Ekavi Directors Limited
Ekavi Secretarial Services Limited

Company Secretary: Ekavi Secretarial Services Limited

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

Legal Advisors: Kachkin & Partners
Borenus Russia attorneys LTD

Bankers: Hellenic Bank Public Company Ltd
Rosbank, OJSC

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

Registration number: HE192961

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors presents its report and unaudited consolidated financial statements of Morgal Investments Limited and its subsidiaries (the Group) for the period from January 1 ,2020 to September 30, 2020.

Incorporation

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

Principal activities

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

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

Branches

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

Review of current position, future developments and significant risks

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

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

Results

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

Share capital

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

Board of Directors

The members of the Board of Directors of the Company as at September 30, 2020 and as at the date of this report are shown on page 1.

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

By order of the Board of Directors,

Ekavi Secretarial Services Limited

Secretary

Nicosia, Cyprus, November 10, 2020

REVIEW REPORT OF THE AUDITORS

To the Shareholders of

MORGAL INVESTMENTS LIMITED

Introduction

We have reviewed the accompanying condensed consolidated financial information of Morgal Investments Limited and its subsidiaries (hereinafter: the “Group”), which includes the condensed consolidated statement of financial position as of September 30, 2020, and the condensed consolidated statements of comprehensive profit, changes in equity and cash flows for the nine and three months periods then ended. The board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with International Accounting Standard No. 34 (“IAS 34”), *Interim Financial Reporting*, as adopted by the European Union (EU). Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of Review

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

Conclusion

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

Tel-Aviv, Israel
November 10, 2020

KOST FORER GABBAY & KASIERER
A Member of Ernst & Young Global

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

		September 30 2020	December 31 2019
		Unaudited	Audited
	Note	NIS in thousands	
ASSETS			
NON-CURRENT ASSETS:			
Property, plant and equipment		-	1
Inventories	5	404,059	489,625
Trade and other receivables		10,457	45,283
		414,516	534,909
CURRENT ASSETS:			
Trade and other receivables		14,113	18,356
Cash in route		937	-
Cash and cash equivalents		7,798	4,548
		22,848	22,904
Total assets		437,364	557,813
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity:			
Share capital		10	10
Other reserve		(35,940)	(3,817)
Capital reserve		150,649	122,655
Retained earnings		7,320	34,110
Total equity		122,039	152,958
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Borrowings	6	278,621	359,510
Trade and other payables		35,376	44,630
		313,997	404,140
CURRENT LIABILITIES:			
Trade and other payables		1,253	589
Current tax liabilities		75	126
		1,328	715
Total liabilities		315,325	404,855
Total equity and liabilities		437,364	557,813

The notes on pages 8 to 15 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

On November 10, 2020 the Board of Directors of Morgal Investments Limited authorized these interim consolidated financial statements for issue.

Ekavi Directors Limited
Director

Ekavi Secretarial Services Limited
Director

CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME / (LOSS)

	Note	Nine months ended September 30		Year ended December 31
		2020	2019	2019
		Unaudited		Audited
		NIS in thousands		
Revenue		-	41,046	65,647
Value of land sold		-	(19,174)	(33,351)
Net revenue from sale of land		-	21,872	32,296
Other (expenses)/ income, net		(221)	25	34
Impairment of inventories	5	-	(4,707)	(8,385)
Reversal of impairment of inventories prior period	5	6,284	15,505	15,505
Administration expenses		(1,302)	(1,461)	(2,087)
Operating profit /(loss)		4,761	31,234	37,363
Net Finance (expenses) / income	7	(31,465)	18,901 *)	18,822 *)
(Loss) / Profit before tax		(26,704)	49,943	56,185
Taxation expense		(86)	(92)	(123)
Net (loss)/ profit for the period		(26,790)	49,851	56,062
Other comprehensive income / (loss):				
Amounts that will not be reclassified subsequently to profit or loss:				
Other reserves adjustments from translation of financial statements from operation to presentation currency		(32,123)	(95)	7,538
Fair value gain on financial liabilities designated as at FVTPL attributable to changes in credit risk		27,994	-	(87,559)
Other comprehensive loss for the period		(4,129)	(95)	(80,021)
Total comprehensive income / (loss) for the period		(30,919)	49,756	(23,959)
Attributable to the owners of the company for the period		(30,919)	49,756	(23,959)

*) Reclassified

The notes on pages 8 to 15 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital	Other reserve	Capital reserve	Retained Earnings /accumulated (losses)	Total
	NIS in thousands				
<u>Balance at January 1, 2020</u> (audited)	10	(3,817)	122,655	34,110	152,958
Loss for the period	-	-	-	(26,790)	(26,790)
Other comprehensive income / (loss)	-	(32,123)	27,994	-	(4,129)
Total Comprehensive income / (loss)	10	(32,123)	27,994	(26,790)	(30,919)
<u>Balance at September 30, 2020</u> (unaudited)	10	(35,940)	150,649	7,320	(122,039)

	Share capital	Other reserve	Capital reserve	Retained Earnings /accumulated (losses)	Total
	NIS in thousands				
<u>Balance at January 1, 2019</u> (audited)	10	(11,355)	210,214	(21,952)	176,917
Profit for the period	-	-	-	49,851	49,851
Other comprehensive loss	-	(95)	-	-	(95)
Total Comprehensive income / (loss)	-	(95)	-	49,851	49,756
<u>Balance at September 30, 2019</u> (unaudited)	10	(11,450)	210,214	27,899	226,673

	Share capital	Other reserve	Capital reserve	Accumulated (losses) /Retained earnings	Total
	NIS in thousands				
<u>Balance at January 1, 2019</u> (audited)	10	(11,355)	210,214	(21,952)	176,917
Net profit for the year	-	-	-	56,062	56,062
Other comprehensive income / (loss)	-	7,538	(87,559)	-	(80,021)
Total Comprehensive income / (loss)	-	7,538	(87,559)	56,062	(23,959)
<u>Balance at December 31, 2019</u> (audited)	10	(3,817)	122,655	34,110	152,958

The notes on pages 8 to 15 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Nine months ended September 30		Year ended December 31
	2020	2019	2019
	Unaudited		Audited
	NIS in thousands		
<u>Operating activities</u>			
(Loss) / profit before tax	(26,704)	49,943	56,185
Adjustments for:			
Depreciation of property, plant and equipment	1	2	2
Impairment of inventories	-	4,707	8,385
Reversal of impairment of inventories prior year	(6,284)	(15,505)	(15,505)
Fair value expense on loans	1,912	-	1,141
Interest and currency exchange difference not capitalized	1,816	517	738
Borrowing expenses / (income) not capitalized	31,737	(17,634)	(18,113) *)
Cash flows (used in) / from operations before working capital changes	2,478	22,030	32,833
Decrease / (increase) in inventory	(520)	17,320	31,501 *)
Increase in cash route	(937)	-	-
Increase / (decrease) in trade and other receivables and tax asset	27,549	(21,932)	(41,403)
Increase / (decrease) in trade and other payables	1,782	(723)	(1,300)
Cash flows from operations	30,352	16,695	21,631
Tax paid	(102)	(114)	(111)
Net cash flows from operating activities	30,250	16,581	21,520
<u>Cash flows used in investing activities</u>	-	-	-
<u>Cash flows from financing activities</u>			
Additional borrowings	-	719	-
Repayment of borrowings	(25,616)	(12,581)	(16,862)
Net cash flows used in financing activities	(25,616)	(11,862)	(16,862)
Net increase in cash and cash equivalents	4,634	4,719	4,658
<u>Cash and cash equivalents</u>			
At beginning of the period	4,548	995	995
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	(1,384)	(1,776)	(1,105)
At end of the period	7,798	3,938	4,548

*) Reclassified

The notes on pages 8 to 15 form an integral part of these interim consolidated financial statements.

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

These financial statements have been prepared in a condensed format as of September 30, 2020 and for the nine and three months periods then ended ("interim consolidated financial statements"). These financial statements should be read in conjunction with the Company's annual financial statements as of December 31, 2019 and for the year then ended and the accompanying notes ("annual consolidated financial statements").

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

The following table shows the USD/ RUB, NIS/RUB and NIS/USD rates for closing and average rates for September 30, 2020, September 30, 2019 and December 31, 2019:

	As of September 30, 2020 (Closing rate)	As of December 31, 2019 (Closing rate)	From January 1, 2020 to September 30, 2020 (Average rate)	From January 1, 2019 to September 30, 2019 (Average rate)	From January 1, 2019 to December 31, 2019 (Average rate)
USD/ RUB Rate	79.6845	61.9057	70.90614	64.93214	64.61843
NIS / RUB Rate	23.157367	17.9125	20.4105522	18.0959	18.509564
NIS / USD Rate	3.441000	3.456006	3.473994	3.588224	3.4910833

NOTE 2: - INCORPORATION AND PRINCIPAL ACTIVITIES

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

The principal activity of the company and its subsidiaries (hereinafter: the "Group"), which is unchanged from last years, is the acquisition of land in St. Petersburg Russia, for development into commercial and residential property (see Note 13 and Note 19 in the annual report).

NOTE 3: - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

3.1 Basis of preparation

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

3.2 The operation cycle

The group has one operating cycle which is one year.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 4: - FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

a. Carrying amount:

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

		September 30 2020	December 31 2019
	Note	Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
<u>Financial assets:</u>			
Cash in route		937	-
Cash and cash equivalents		7,798	4,548
Long-term Trade receivables		10,457	45,283
Short-term Trade receivables		14,113	18,356
		33,305	67,831
<u>Financial liabilities:</u>			
Borrowing and Trade and other payables- at amortized cost	6	315,187	404,636

Financial liabilities do not include other taxes.

b. Fair value for disclosure objective

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

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

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

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

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 4: - FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (Cont.)

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

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

The following tables detail the sensitivity analysis of the Group's loan fair value financial liabilities according to the loan valuation based on the repayment dates and discount rates as for September 30, 2020 (according the level 3):

	Book value	In 1 year	In 3 years	In 5 years	In 7 years	In 10 years
Interest rate	4.20%	4.30%	5.40%	6.90%	7.30%	8.20%
Thousands of NIS	134,320	117,767	91,532	90,868	92,814	90,053

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

	Book value	In 1 year	In 3 years	In 5 years	In 7 years	In 10 years
Interest rate	5.9%	5.0%	5.5%	6.0%	6.8%	7.5%
Thousands of NIS	155,351	122,233 *)	82,852	87,255	88,578	92,416

*) Restated.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5: - INVENTORIES

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

	September 30 2020 Unaudited	December 31 2019 Audited
	NIS in thousands	
<u>At 1 January</u>	489,625	461,819
Cost of land disposed	-	(1,742)
Other fees recognized upon land disposal	-	(31,246)
Borrowing costs capitalized	13,211	35,521
Other Capitalized amounts	520	1,487
Reversal of impairment of inventories prior year, net	6,284	7,120
Translation reserve	(105,580)	16,666
	<u>404,059</u>	<u>489,625</u>

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

Direct expenses capitalized are included in the Property under development.

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

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

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

The borrowing costs capitalized during the period of nine months ended September 30, 2020 amounted to NIS 18,525 thousand (2019: NIS 35,521 thousand) represent loans interest of NIS 13,254 thousand (2019: NIS 35,764 thousand) and foreign exchange difference loss of NIS 31,694 thousand (2019: NIS 18,357 thousand foreign exchange difference income) arising on loan denominated in USD, respectively. Capitalization limitation of NIS 26,423 thousand for the nine months ended September 30, 2020 was adjusted from inventory to finance expense (2019: NIS 18,113 thousand adjusted from inventory to finance income).

Based on the last independent valuation appraisal of the property wholly owned by Morgal Investments LLC, located at Saint-Petersburg, Pulkovskoye Shosse, that was performed at September 30, 2020 by an independent appraiser the indication of the net realizable value of this property amounted to a rounded figure of RUB 9,404,259 thousand // NIS 406,102 thousand.

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 6: - BORROWINGS

		September 30 2020	December 31 2019
	Note	Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
Non-current borrowings			
Loans from related companies	8b	208,961	260,953
Loans from shareholders	8b	69,660	98,557
		<u>278,621</u>	<u>359,510</u>

The change of the loans fair value recorded during 2020 amounted to NIS 26,082 thousand divided between profit and loss 1,912 thousand of NIS (loss) and capital reserve 27,994 thousand of NIS (income).

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

	Nine months ended September 30		Year ended December 31
	2020	2019	2019
	Unaudited		Audited
	NIS in thousands		
Financial (expenses) / income not capitalized	(31,737)	17,634	18,113
Fair value (loss) / income of loans	(1,912)	-	(1,141)
Net exchange profit	696	253	77
Interest and exchange differences on loans	(2,309)	(517)	(738)
Guarantee fees	(308)	(59)	(83)
Bank charges	(100)	(51)	(60)
Other financial income	<u>4,205</u>	<u>1,449</u>	<u>2,654</u>
Net Finance (expenses) / income	<u>(31,465)</u>	<u>18,709</u>	<u>18,822</u>

*) Reclassified

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 8: - RELATED PARTIES

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

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

The following transactions were carried out with related parties:

a. Directors' and key management compensation:

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

	Nine months ended September 30		Year ended December 31
	2020	2019	2019
	Unaudited		Audited
	NIS in thousands		
Directors' fees	-	-	10
Key management personnel	738	866	1,147
	<u>738</u>	<u>866</u>	<u>1,157</u>

b. Loans from related parties:

		September 30 2020	December 31 2019
		Unaudited	Audited
		NIS in thousands	
<u>Controlling parties</u>			
<u>Nature of balance</u>			
Galita Ltd. & Israel-Canada (T.R) Ltd. *)	Loan from shareholders	69,660	98,557
<u>Other related parties</u>			
Electra Investments Holland B. V	Loan from other related party	74,641	105,602
Electech Holding B. V	Loan from other related party	134,320	155,351
		<u>278,621</u>	<u>260,953</u>

*) see Note 9

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 8: - RELATED PARTIES (Cont.)

Further to Note 18 in the annual report in relation to loans from related parties, below are the changes that occurred during the reporting period:

The interest capitalized on the above loans during the period September 30, 2020 amounted to NIS 13,254 thousand (2019: NIS 35,764 thousand) and the foreign currency exchange difference loss arising on the loan denominated in USD capitalized amounted to NIS 31,694 thousand (2019: NIS 18,357 thousand foreign currency exchange difference income).

Currency exchange differences of NIS 26,423 thousand were adjusted to finance expense (2019: NIS 18,113 thousand were adjusted to finance income) which were lower than the capitalization limit of 14% as mentioned in Note 4.

During the period September 30, 2020 an amount of USD 7,550 thousand // RUB 534,518 thousand // NIS 25,295 thousand was paid back as partially loan repayment to Electech Holding B.V.

NOTE 9: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD

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

1. Regarding the signing of the purchase agreements of the plots in the second lot of the project, which includes 7 plots defined in the Annual Report as "Plots of the Second Lot" and "Second Lot Purchase Agreements" (respectively), the ownership of the first plot (plot number 64) out of the 7 plots in the second lot (hereinafter : "Plot 64") was transferred to the Purchaser's name during the June, 2020, and simultaneously a mortgage on that plot was registered in favor of the Seller (Morgal).
2. During the reporting period, the mortgage in favor of Morgal in plot 64 was removed and in its place a new mortgage was registered in favor of the Russian bank SBERBANK, the letter of credit prepared by the above bank was opened and the first payment according to the letter of credit (that is the first payment out of 16 quarterly payments) was paid as the first payment of the consideration for plot 64.
3. During the reporting period, Morgal exercised its unilateral cancellation option detailed in the Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2019 with respect to all the apartments in parcel 62 and the parties' agreement regarding the purchase of these apartments was canceled by agreement. With Respect to the above mentioned, Morgal has not yet exercised its unilateral cancellation option regarding approximately 130 apartments in parcel 63.

4. Assignment of Plantogard's loans

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

NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

- a. After the balance sheet date and until the approval of the financial statements, an increase was recorded on behalf of the RUB: NIS currency exchange of approximately 1.6%.
- b. During the first quarter of 2020, the Corona Virus (COVID-19), which was designated by the World Health Organization as a global epidemic (hereinafter "the Corona Crisis" and/or "Corona Virus", respectively), began to spread throughout the world. As a result, a picture of a significant slowdown in global economic activity becomes clear. In early March 2020, the OECD cut its global growth forecast for 2020 by half a percentage point to 2.4%, the lowest growth rate since the global financial crisis of 2008.

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

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

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



דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי והגילוי

חלק ג'

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2019 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 בספטמבר 2020 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

23 בנובמבר, 2020

ברק רוזן, מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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



דוח רבעוני של איי סי אר
ישראל קנדה ראם החזקות
בע"מ (לשעבר מנרב
פרוייקטים בע"מ)

חלק ד'

* הדמיה להמחשה בלבד

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ)

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ)
 ("החברה"; וביחד עם החברות הבנות שלה: "הקבוצה")
 לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020. דוח הדירקטוריון כולל סקירה, במתכונת מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק ונערך בהתחשב בכך שבפני קורא הדוח מצוי גם דוח הדירקטוריון ליום 31.12.2019 המהווה חלק מהדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 אשר פורסם ביום 8.3.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-018973) ("הדוח התקופתי לשנת 2019").

1 הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה

לפרטים בדבר פילוח תחומי הפעילות של הקבוצה ראו סעיף 1.2.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

1.2 עיקרי השינויים בפעילות הקבוצה ובעסקיה שחלו בתקופת הדוח

הערות והסברים	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (מיליוני ש"ח)		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (מיליוני ש"ח)		
	2019	2020	2019	2020	
הקיטון בהכנסות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהיקף המלאי כתוצאה מסיום פרויקטים ומקיטון בהיקף המכירות בין היתר לאור משבר הקורונה. כמו כן למכירות בפרויקטים מנרב ים - בת ים ושדרות ירושלים - יפו אין ביטוי בתוצאות המדווחות לאור העובדה כי טרם התקבלו היתרי בניה לפרויקטים.	41	17	124	56	הכנסות
הקיטון ברווח נובע מקיטון בהיקף המכירות כאמור לעיל ומהוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו.	6	(6)	17	(12)	רווח (הפסד) נקי
הקיטון ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד בתקופה, מס הכנסה ששולם בסך של כ-18 מיליוני ש"ח ותשלומים לספקים ולזכאים, מנגד התקבלו מקדמות מלקוחות בסך של כ-57 מיליוני ש"ח (בעיקר בפרויקט שדרות ירושלים - יפו ובפרויקט בת ים), וכן התקבל סך של כ-11 מיליון ש"ח המהווה התשלום האחרון בהתאם להסכם הפשרה למכירת מט"ש באר שבע.	23	8	105	42	תזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות
הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשלמת העסקה לרכישת הקרקע בפרויקט הגבעה הצרפתית בירושלים בסך של כ-105 אלפי ש"ח.	(5)	1	54	(84)	תזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת
	6	(6)	18	(11)	EBITDA

1.3 אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

1.3.1 לפרטים אודות השלמת המיזוג והפיכת החברה לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ וא.ר. ראם פרויקטים בע"מ (בשרשור סופי), המחזיקים בה בחלקים שווים (50% כ"א) באמצעות חברה משותפת בשליטתם, ראה באור 1ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

1.3.2 השלכות התפשטות נגיף הקורונה

נכון למועד פרסום הדוחות פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות אירוע זה, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות וכיוצא באלה ("המשבר"). למשבר

ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות, השלכות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות כמו גם על שוקי ההון בעולם. בנוסף, ההאטה הכלכלית עלולה להוביל את המשק המקומי והגלובאלי למיתון. שוק הדיור התמודד בחודשים האחרונים עם ירידה דרמטית במספר העסקאות, בין היתר בעקבות ההגבלות הנ"ל. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נרשמה התעוררות במספר הפניות למשרדי המכירות וקצב המכירות גדל בהתאם, אך טרם ניתן לומר כי מדובר במגמה ארוכת טווח ויכול ולא תחול התאוששות מהירה בשל אי הוודאות הכלכלית הגבוהה והעובדה כי עדין ישנו היקף משמעותי של עובדים בחופשה ללא תשלום או מפוטרים.

יש לציין, כי החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של פרויקטי החברה.

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

בתקופת הדוח חלה האטה בקצב המכירות בשיעור של כ- 47% לעומת קצב המכירות בתקופה מקבילה אשתקד, אשר להערכת החברה ניתן לייחסה בין היתר למשבר. האטה זו גרמה לירידה בהכנסות החברה במגזר יזום הבניה בתקופת הדוח בסך של כ- 58 מיליוני ש"ח.

בשל העובדה שמדובר באירוע שאינו בשליטת החברה ובשל אופיו המתגלגל של המשבר המאופיין בחוסר וודאות, קיים קושי לחזות את עוצמת האירוע והיקף פגיעתו בעתיד. בשלב זה, מזהה החברה השלכה פוטנציאלית עתידית בדמות החרפת המשבר ומיתון כלכלי, אשר עלול לפגוע ביכולת רוכשי הדירות ובתוך כך להאטה בקצב המכירות.

תוצאות תחום המכונים לטיהור שפכים זה (אשר נכון למועד הדוח כולל הפעלת מכון טיהור שפכים עבור נמל התעופה בן גוריון בהתאם להסכם מחודש פברואר 2005), הושפעו לרעה בשל ירידת כמות השפכים שהוזרמו למכון כתוצאה מקיטון הפעילות בנתב"ג.

על אף שניכרת הקשחה בתנאי המימון הבנקאי ביחס לחברות בתחום הנדל"ן כתוצאה מהמשבר, נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא צופה להיתקל בקשיים משמעותיים בגיוס מימון בנקאי.

הערכות החברה הנ"ל בנוגע להשפעת המשבר על החברה (לרבות הערכת החברה על כך שלא צפויים לה קשיים תזרימיים) מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, נמסרות בתנאים חריגים של אי-ודאות, ואשר התממשותן אינה וודאית ומושפעת בין היתר מאירועים שאינם בשליטת החברה, כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו וכן החלטות של המדינה ורשויות רלבנטיות בארץ בעניין.

1.3.3 לפרטים בדבר אירועים מהותיים ואחרים נוספים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה, ראו באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 המצורפים לדוח זה.

להלן הסברי הדירקטוריון בדבר מצבה הכספית של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 (מיליוני ש"ח):¹

הערות והסברים	ליום 31.12.2019	ליום 30.09.2019	ליום 30.09.2020	
הקיטון בתקופה נובע בעיקר מתשלום דיבידנד בסך של כ-100 מיליון ₪, פירעון הלוואות, תשלומי מיסים והשקעה בפרויקטים חדשים. הקיטון קוזז בחלקו מתקבולים בגין מימוש כתבי אופציות בסך של כ-26 מיליון ₪ ומתקבול בגין מכירת מט"ש ב"ש בסך של כ-11 מיליון ₪.	229	173	58	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
במהלך התקופה שוחררו עודפים מחשבונית ליווי ומנגד התקבלו כספים מלקוחות בפרויקטים תחת חשבונית ליווי, בעיקר בפרויקטים שדרות ירושלים ובת ים.	72	90	80	מזומנים בחשבונית ליווי ופקדונות מוגבלים
הקיטון בתקופה נובע בעיקר מפירעון יתרת הנכס הפיננסי בגין מט"ש ב"ש בסך של כ-11 מיליוני ש"ח וזאת בהתאם להסכם הפשרה למכירת המט"ש. ראה גם ביאור 5 (ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020.	30	55	20	חייבים אחרים
הגידול בתקופה נובע בעיקר מהשלמת הרכישה של קרקע בגבעה הצרפתית ירושלים שהושלמה במהלך הרבעון הראשון.	414	329	530	מלאי בניינים למכירה
היתרה בסעיף כוללת בעיקר נכס פיננסי בגין מט"ש נתב"ג והלוואה לשותף עסקי.	47	48	45	יתרות חובה לזמן ארוך
היתרה בסעיף כוללת חנות בפרויקט J-Tower שטרם נמסרה ומועד השלמת העסקה בגינה נדחה עד לקבלת אישור הנדרש מהעירייה כדי שניתן יהא לעשות בה שימוש. השלמת המכירה יכול שתהא עד לתום 5 שנים ממועד המכירה.	7	7	7	נדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול בתקופה נובע מקבלת הלוואה חדשה בגין רכישת קרקע בפרויקט הגבעה הצרפתית בניכוי פירעון הלוואה בגין מט"ש ב"ש, פירעון חלקי של הלוואה בגין פרויקט יפו, ופירעונות שוטפים של הלוואה בגין מט"ש נתב"ג.	157	165	185	אשראי מתאגידים בנקאיים
	13	21	11	ספקים, קבלני משנה ונותני שרותים אחרים
הקיטון בתקופה נובע בעיקר מקיטון ביתרות זכות מול החברה האם לשעבר.	43	66	25	זכאים אחרים
מהווה הלוואות שהתקבלו במגזר טיהור שפכים.	14	15	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
הקיטון בתקופה נובע בעיקר מהכרזת דיבידנד בסך של 240 מיליון ₪ והפסד שוטף בסך של כ-12 מיליון ₪, בניכוי תקבולים ממימוש כתבי אופציה סדרה 2 בסך של כ-26 מיליון ש"ח.	489	482	263	הון
	55%	61%	32%	שיעור הון למאזן
	2.09	2.35	1.31	יחס נכסים שוטפים להתחייבויות שוטפות

¹ להצגה טבלאית של נתוני מצבה הכספית של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, לרבות עם מספרי השוואה לימים 30 בספטמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2019, ראו עמ' 3 בדוח הכספי המצורף.

להלן ניתוח תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (מיליוני ש"ח)		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (מיליוני ש"ח)		
	2019	2017	2018	2019	2020	
הקיטון בהכנסות ביחס לתקופה המקבילה אשתד נובע בעיקר מקיטון בהיקף המלאי כתוצאה מסיום פרויקטים ומקיטון בהיקף המכירות בין היתר לאור משבר הקורונה. כמו כן למכירות בפרויקטים מנרבים - בתים ושדרות ירושלים - יפו אין ביטוי בתוצאות המדווחות לאור העובדה כי טרם התקבלו היתרי בניה לפרויקטים.	154	41	17	124	56	הכנסות ממכירות, משכירות ומביצוע עבודות
הקיטון בעלות המכר ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר מקיטון בהיקף ההכנסות כאמור לעיל.	(127)	(31)	(21)	(102)	(58)	עלות המכירות, השירותים והעבודות שבוצעו
הקיטון ברווח הגולמי נובע מקיטון בהיקף המכירות כאמור לעיל ומהוצאות שהסתיימו.	27	10	(4)	21	(3)	רווח גולמי
	(20)	(6)	(4)	(16)	(11)	הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק
בתקופה מקבילה אשתד נרשם רווח משערך מט"ש ב"ש בעקבות הסכם הפשרה למכירת המט"ש.	5	0	0	5	(1)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הירידה נובעת בעיקר מהטעמים שפורטו לעיל.	12	4	(8)	11	(15)	רווח (הפסד) תפעולי
היתרה בתקופה מקבילה אשתד כוללת בעיקר הכנסות מימון מתיק ניירות הערך של החברה. בתקופת הדוח מימשה החברה את תיק ניירות הערך שלה.	13	3	1	12	1	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
הירידה נובעת בעיקר מהטעמים שפורטו לעיל.	25	7	(7)	22	(14)	רווח (הפסד) לאחר מימון
	0	0	0	0	(1)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	25	7	(7)	22	(15)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
	(6)	(1)	1	(6)	3	מיסים על הכנסה
	19	6	(6)	17	(12)	רווח (הפסד) לתקופה

1.6.2 המרכיבים העיקריים של תזרימי המזומנים ושימושם (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (מיליוני ש"ח)		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (מיליוני ש"ח)		
	2019	2017	2018	2019	2020	
הקטן ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשלמת העסקה לרכישת הקרקע בפרויקט הגבעה הצרפתית בירושלים בסך של כ- 105 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח התקבלו מקדמות מלקוחות בסך של כ-52 מיליוני ש"ח (בעיקר בפרויקט שדרות ירושלים - יפו), התקבל סך של כ-11 מיליון ש"ח המהווה את התשלום האחרון בהתאם להסכם הפשרה למכירת מט"ש באר שבע ומנגד שולם סך של כ- 18 מיליוני ש"ח למס הכנסה.	88	(5)	1	54	(83)	תזרימי המזומנים נטו מ/לפעילות שוטפת
הגידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממימוש תיק ניירות הערך של החברה.	30	(25)	39	6	86	תזרימי המזומנים נטו מ/לפעילות השקעה
בתקופת הדוח שולם דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח, נפרעה הלוואה בגין מט"ש ב"ש בסך של כ-25 מיליון ש"ח, נפרעה הלוואה שהתקבלה מהחברה האם בסך של כ-22 מיליוני ש"ח, נפרעה חלק מיתרת הלוואה בגין פרויקט שדרות ירושלים יפו בסך של כ-43 מיליוני ש"ח. מנגד נלקחה הלוואה חדשה בפרויקט הגבעה הצרפתית בסך של כ-95 מיליוני ש"ח, ומומשו כתבי אופציה בהיקף של כ-26 מיליוני ש"ח.	(22)	2	(100)	(17)	(75)	תזרימי המזומנים נטו מ/לפעילות מימון
השינוי ביחס לתקופה המקבילה נובע מהטעמים שצוינו לעיל.	96	(28)	(60)	43	(73)	גידול (קטון) במזומנים בתקופה

1.6.3 ניתוח תזרימי המזומנים:

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, לאחר נטרול רכישת קרקעות לפרויקטים לבניה למגורים בסכום של כ- 125 מיליוני ש"ח, הינם בסך של כ- 41 מיליוני ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד, תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת, לאחר נטרול רכישת קרקעות כאמור בסך של כ- 52 מיליוני ש"ח, עמדו על סך של כ- 105 מיליוני ש"ח.

1.7 מקורות מימון

להסברים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.7.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 אשר כולל גם התייחסות לאסטרטגיית המימונית של החברה.

1.7.1 מימוש כתבי אופציה

ברבעון הראשון לשנת 2020, מומשו 4,698,474 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה במחיר מימוש של 5.62111 ש"ח לכל כתב אופציה בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח.

1.7.2 הכרות דיבידנד

ביום 13 באוגוסט 2020 הכריזה החברה על תשלום דיבידנדים לבעלי מניותיה בסך של 240 מיליוני ש"ח, מתוכו שולם סך של 100 מיליוני ש"ח. ראה גם באור 5 (ט) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 המצורפים לדוח זה.

1.7.3 הלוואות לטווח ארוך והלוואות לטווח קצר

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	יתרת סכומי ההלוואות (במיליוני ש"ח) נכון ליום 30.09.2020	טווח שיעור הריבית השנתית הנקובה (%)	שיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת (%)
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	183	3.4%-2.2%	3.4%-2.2%
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	14	4%-4.5%	4%-4.5%

1.7.4 היקפים ממוצעים

הערות/הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (מיליוני ש"ח)	
	2019	2020	
הקיטון נובע בעיקר מפירעון של הלוואות הלוואה לזמן ארוך במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020.	69	24	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך
הגידול נובע מקבלת הלוואות חדשות בעיקר בגין פרויקט הגבעה הצרפתית, בניכוי פירעון של הלוואות.	153	172	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
הקיטון נובע מסיום פרויקטים במהלך התקופות.	44	12	היקף ממוצע של אשראי מספקים
לחברה אין אשראי לקוחות בתחום פעילות יזמות לבנייה אולם בעת מכירת דירות נקבע לוח תשלומים אשר אינו בהכרח מקביל לקצב התקדמות הביצוע על פיו מוכרת הכנסה.	10	10	היקף ממוצע של אשראי מלקוחות

עיקר פעילות הקבוצה היא במגזר ייזום בנייה. בעת מכירת דירות נקבע לוח תשלומים, אך הוא אינו בהכרח מקביל לקצב ההתקדמות בביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 15 החל מ-1.1.2016.

1.7.5 מצבת התחייבויות של התאגיד

מצבת ההתחייבויות של החברה כפי שמפורסמת על ידי החברה בסמוך לפרסום דוח רבעוני זה מהווה חלק בלתי נפרד מדוח זה.

2 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי". נכון ליום 30.09.2020 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

3 ממשל תאגידי3.1 מבקר פנימי

ביום 15 ביולי 2020 החליט דירקטוריון החברה, בעקבות הפיכת החברה לחברה פרטית, על סיום כהונתו של המבקר הפנימי בחברה.

3.2 הדירקטוריון והנהלת החברה

עם החלפת השליטה בחברה, התפטרו מר אברהם קוזניצקי שכיהן כיו"ר החברה, מר דרור קוזניצקי שכיהן כמנכ"ל החברה ודירקטור, גב' רונית קוזניצקי אבנון שכיהנה כדירקטורית בחברה ומר אהרון זוהר שכיהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

ביום 15 ביולי 2020 מונה ה"ה רז עודד וברק רוזן ליו"ר דירקטוריון משותפים בחברה.

מר מורדי שבת מונה למנכ"ל החברה.

מר גיא קנדה ומר אור טאובין מונו כדירקטורים בחברה.

ביום 30 באוגוסט 2020 התפטר מר אורי מור שכיהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

ביום 14 באוקטובר 2020 הסתיימה כהונתה של גב' רוחמה אברהם שכיהנה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

3.3 תרומות

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים במדיניות החברה בקשר עם מתן תרומות.

<u>שבת</u>	<u>מורדי</u>	<u>ברק רוזן</u>	<u>רז עודד</u>
<u>מנכ"ל</u>	<u>יו"ר דירקטוריון משותף</u>	<u>יו"ר דירקטוריון משותף</u>	<u>יו"ר דירקטוריון משותף</u>

23 בנובמבר, 2020



ישראל קנדה | ראם מגורים

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ) בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

עדכון תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2019 של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ) בע"מ ("החברה")

1. מבוא

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 ועד למועד פרסום דוח רבעוני זה. מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע שהינו, לדעת החברה, מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מן המקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (פורסם במגנא ביום 8.3.2020 מספר אסמכתא 2020-01-018973 ("הדוח התקופתי"). בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת במפורש. בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

2. עדכון סעיף 1.2.4 – התקשרות בהסכם מיזוג משולש הופכי

ביום 13 ביולי 2020, התקיימו מלוא התנאים המתלים להשלמת ההסכם או שניתן ויתור לגביהם והמיזוג נרשם ברשם החברות. לפרטים נוספים ראה באור 1 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

3. תחום הייזום לבנייה

להלן פרטים בדבר מכירת דירות מגורים בתחום הייזום לבניה:

שם הפרויקט	מס' יחידות דיור שנמכרו במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	היקף כספי (אלפי ש"ח)
מנרב בשמורה (חיפה) - בנין B	6	13,717
מנרב על הים (עכו) - בנין 2	21	26,226
מנרב על הים (עכו) - בנין 3+4	9	10,223
מנרב ים - (בת ים)	11	22,115
סך הכל	47	72,281

מתום הרבעון השלישי ועד סמוך למועד פרסום הדוח מכרה החברה 31 יחידות דיור בהיקף כספי של כ- 68 מיליון ש"ח (לפני מע"מ).

בחודש אוקטובר החלה החברה בשיווק יחידות דיור בפרויקט שכונת הגפן – הרצליה. עד סמוך למועד פרסום הדוחות מכרה, החברה 38 יחידות דיור בהיקף כספי ש
ל כ- 92 מיליון ש"ח (לפני מע"מ).

סה"כ מכרה החברה 69 יחידות דיור בהיקף של כ- 160 מיליון ש"ח מתום הרבעון השלישי ועד סמוך למועד פרסום הדוחות.

3.1. עדכון סעיף 1.4.2.10 - כללי

מגרש בנתניה

בהמשך למפורט בסעיף 1.4.2.10(י) לפרק א' בדוח התקופתי, מעדכנת החברה כי במהלך חודש מאי 2020 הושלמה התקשרות החברה עם בעלי יתרת הזכויות במגרש והסכם הקומבינציה ושירותי הבניה נכנס לתוקף.

3.2. עדכון סעיף 1.4.2.11 - פרויקטים בהקמה

להלן עדכונים בנוגע לפרויקטים בהקמה:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בניית הפרויקט	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יחיד בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליחיד	שיעור השלם היום 30.09.20	סה"כ יחיד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר)			יחידות שטרם נמכרו ליום 30.09.20	סה"כ הכנסות	סה"כ עלויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%) ⁽¹⁾	סה"כ רווח גולמי צפוי ⁽²⁾	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויים בסיום, עצמי לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁽³⁾
									סמוך למועד פרוסום הדוח	30.09.20	31.12.19							
מנרב על הים - בניין 2	עכו	2015	2018	2020	100%	67	108	100%	4	61	40	6	80,000	66,300	15%	15,900	20%	12,500
מנרב ים ⁽⁴⁾	בת ים	ל/ר	2019	2024	100%	165	110	0%	24	76	65	89	415,000	336,100	11%	90,000	22%	123,500
סה"כ						232			28	137	105	95	495,000	402,400		105,900	21%	136,000

(1) שיעור ההון העצמי אשר אושר במסגרת הליווי הבנקאי.

(2) עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט אינן כלולות במסגרת הרווח הגולמי (מוצגות במסגרת הרווח התפעולי).

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

(4) המכירות בפרויקט בת ים מותלות בקבלת היתר בניה לפרויקט ולבניית הדירה.

שם הפרויקט	עיר	הכנסות מחוזים תומכים ליום 30.09.2020			הכנסות מחוזים תומכים ליום 31.12.2019			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	
		הכנסות שהוכרו	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	הכנסות שהוכרו	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	ליום 30.09.2020	ליום 31.12.2019
מנרב על הים - בנין 2	עכו	72,600	67,100	5,500	45,300	32,100	14,700	7,400	35,100
מנרב ים	בת ים	0	47,941	120,100	0	34,510	113,500	415,000	415,000
סה"כ		72,600	115,041	125,600	45,300	66,610	128,200	422,400	450,100

4-א

3.3. עדכון סעיף 1.4.2.12 - פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה

נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ₪																					
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד השלמת בניית הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מלאי יח"ד ליום 30.09.2020	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 30.09.2020 שטרם נמסר	מ"ר ממוצע ליח"ד במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				מתום התקופה עד סמוך למועד פרסום הדוח	רבעון 4 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 1 לשנת 2020	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
מנרב על הים - בניינים 3 ו-4	עכו	2015	2017	2019	100%	3	2,300	107	0	5	3	1	0	0	0	0	0	3,600	1,300	36%	4,000
ירושלים J-Tower (1)	ירושלים	2013	2013	2019	50%	2	4,300	192	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,400	3,100	42%	20,600
מנרב בשמורה- בנין A	חיפה	2013	2014	2017	100%	1	1,600	144	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,600	0	0%	11,000
		2013	2016	2018	100%	5	11,650	143	2	0	1	2	3	0	0	0	11,650	0	0%		
שטראוס	ירושלים	2006	2007	2010	100%	1	2,400	120	1	0	0	0	1	0	0	0	0	3,500	1,100	31%	3,500

(1) נתוני הפרויקט מוצגים לפי 50%, בהתאם לחלק החברה האפקטיבי בפרויקט.

3.4. עדכון סעיף 1.4.2.13 - פרויקטים בתכנון

נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ₪											
יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי (% בפרויקט)	האם הושג מימון או ליווי בנקאי	מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
מצב תכנוני נוכחי מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצ ע	יח"ד	מ"ר ממוצ ע	יח"ד								
108	65	108	65	100%	כן	2022	2020	13,000	2015	עכו	מנרב על הים – בנין 1
113	400 יח"ד בפרויקט (276 יח"ד לשיווק)	113	400 יח"ד בפרויקט (276 יח"ד לשיווק)	100%	לא	2024	2020	7,740	ל"ר - פינוי בינוי	הרצליה	בר כוכבא/הר מירון
117 יח"ד וכ-800 מ"ר למסחר		99 יח"ד וכ-800 מ"ר למסחר		100%	כן	2023	2020	103,270	2018	יפו	שדרות ירושלים
117	54	117	54	100%	לא	2023	2020	3,750	2018	הרצליה	המסילה
125	117	125	117	100%	לא	2023	2020	22,010	2019	נתניה	נתניה 1013
125	117	125	117	100%	לא	2023	2020	1,200	2020	נתניה	נתניה 1009
הגדלת כמות יח"ד למגורים לכ- 47 יח"ד		כ- 4,100 מ"ר למגורים (35 יח"ד) וכ- 500 מ"ר למסחר		50%	לא	2023	2020	50,000	2016	תל אביב	סַלְמָה

3.5. עדכון סעיף 1.4.2.14 - פרויקטים שהסתיימו במהלך התקופה

לא הסתיימו פרויקטים במהלך תקופת הדוח.

3.6. עדכון הטבלה שבסעיף 1.4.2.15 - עתודות קרקע

הנתונים המוצגים הינם לפי 100%, ללא התחשבות בשיעור הבעלות האפקטיבי בקרקע.

נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ₪										
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 30.09.20			חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע	שטח עתודת הקרקע	זכויות בנייה בעתודת הקרקע		סטטוס הליכי תכנון
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 30.09.20			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
								מ"ר ממוצע	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע
הרברט סמואל	אביב תל	2016	157,000	-	175,000	33%	כ- 1,800	כ- 3,600 מ"ר		כ- 12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונאות
תל השומר (*)	רמת גן	2017	900	-	900	100%	כ- 3,000	58	105	לא רלבנטי
Vodvirag	בודקסי הונגריה	2007	5,407	3,000	2,300	100%	8,708	108 יח"ד + 8,000 מ"ר חניות + 1,000 מ"ר שטח משרדים ומסחר	56 מ"ר ליח"ד	לא רלבנטי
ריביירה (**)	אשדוד	1998	14,639	-	18,550	100%	53,000	21,200 מ"ר בנייה לתירות ונופש	-	שינוי ייעוד הקרקע למגורים ומלונאות הכולל כ- 300 יח"ד למגורים/דיור מוגן וכ- 350 חדרי מלונאות, תירות ונופש
הגבעה הצרפתית	ירושלים	2019	123,600	-	134,440	100%	כ- 12,000	170 יח"ד למגורים		טרם נקבע

* עסקת קומבינציה בעין, כאשר חלקה של החברה במבנה הינו 57%.

** בהתבסס על הערכת שווי מפברואר 2018 שווי המגרש במצבו הנוכחי, עם זכויות הבנייה למלונאות כזמניות, בהתאם למצב הקיים, הינו כ- 32.5 מיליון ₪. לאור תכנון להוספת זכויות כאמור במגרש הנדון, נערכה חוות דעת מבוססת הנחה כי תאושר תכנית הכוללת תוספת זכויות למגורים. בהתאם לחוות דעת זו, ובהנחה כי יאושר השינוי התכנוני, יהיה שווי הקרקע 91 מיליון ₪¹.

¹ ההערכה מבוססת על הנחת מקדם דחייה של 0.68 המורכב מדחייה ל- 5 שנים בשיעור היוון של 8%.

3.7. עדכון הטבלה שבסעיף 1.4.2.16.1 - פרויקטים מותלים (התחדשות עירונית)

להלן פרטים בדבר פרויקטי פינוי בינוי המקודמים ע"י הקבוצה בהם שיעור חתימות הדיירים הינו מעל 80% :

פרויקטים מותלים (פינוי בינוי)								
שם הפרויקט ומיקומו	סוג הפרויקט ותיאור סך היחידות שיבנו בפרויקט, סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה וסך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים, מצב תכנוני וצפי לתחילת בניה	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ₪)*	יחס ההחלפה עם הממוצע דיירים חתומים	צפי העלויות וההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	הכנסות צפויות (אומדן) (מיליוני ₪)	רווח גולמי צפוי (אומדן) (מיליוני ₪)
בר כוכבא/הר מירון- הרצליה	400 יח"ד בפרויקט (276 יח"ד לשיווק) + 1,000 מ"ר מסחר	קבלת היתר בנייה וחתימה על הסכם ליווי עם בנק מלווה	שיעור החתימה למועד המאזן - 100% התב"ע אושרה למתן תוקף והחברה פועלת להוצאת היתר בנייה. מועד תחילת בניה מוערך: 2021	170	1: 3.23	כנ"ל- אין חריגות	665	138
הרב קוקיס - בת-ים	125 יח"ד בפרויקט (92 יח"ד לשיווק) + 4,000 משרדים + 200 מ"ר מסחר	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	שיעור החתימה למועד המאזן - 94% שיעור החתימה סמוך למועד פרסום הדוח - 94% הכנת תב"ע לאישור בסמכות הועדה המחוזית.	36	1: 4.2	כנ"ל- אין חריגות	255	41
אידמית - גבעתיים	118 יח"ד בפרויקט (76 יח"ד לשיווק)		שיעור החתימה למועד המאזן - 83% שיעור החתימה סמוך למועד פרסום הדוח - 83% הכנת תב"ע לאישור בסמכות הועדה המקומית.	40	1: 3.8	כנ"ל- אין חריגות	210	38
מתחם גאפונוב - אשדוד	825 יח"ד בפרויקט (657 יח"ד לשיווק) + 2,000 מ"ר מסחר ומשרדים		שיעור החתימה למועד המאזן - 82% שיעור החתימה סמוך למועד פרסום הדוח - 82% הפרויקט בשלבי תכנון תב"ע חדשה.	120	1: 4.9	כנ"ל- אין חריגות	טרם נקבע אומדן	טרם נקבע אומדן
הנטקה - ירושלים	480 יח"ד בפרויקט (342 יח"ד לשיווק) + 1,000 מ"ר מסחר		שיעור החתימה למועד המאזן - 80% שיעור החתימה סמוך למועד פרסום הדוח - 80% הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית. טרם אושר בועדה המקומית.	160	1: 3.4	כנ"ל- אין חריגות	754	144
ההסתדרות - גבעתיים	333 יח"ד בפרויקט (216 יח"ד לשיווק) + 1,000 מ"ר מסחר		שיעור החתימה למועד המאזן - 79% שיעור החתימה סמוך למועד פרסום הדוח - 90% הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית. טרם אושר בועדה המקומית.	200	1: 2.8	כנ"ל- אין חריגות	610	128

* העלויות כוללות פינוי והקמה של דירות הדיירים לרבות עלויות נלוות כגון ערבויות, מיסים ומימון.

לפרטים בדבר גריעת פרויקט פינוי בינוי ויצמן יהוד, ראו באור 5 (ח) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

יובהר כי ההערכות המפורטות לעיל בדבר העלויות השונות, מועד תחילת הבניה המוערך, אומדן ההכנסות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי הינם מידע צופן פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, ובכלל זה הערכת המחירים הצפויים בשוק המגורים הרלבנטי, לוחות זמנים, עלויות וכיו"ב. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות גורמי הסיכון החלים על פעילותה. יודגש כי תוכניות הצדדים בקשר למקרקעין עשויות להשתנות בעתיד והם אינם מחייבות את הצדדים לפעול אך ורק על פיהם, לכן עשויים להיות מקרים שבהם יפעלו הצדדים בשונה מהמפורט לעיל, כולו או מקצתו.

3.8. עדכון סעיף 1.4.3.2 - פרויקטים מהותיים מאוד - פרויקט שד' ירושלים - יפו

3.8.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2018	שנת 2019	רבעון 1 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	
(נתונים כספיים במטבע הפעילות באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו					
96,677	97,000	97,000	97,000	97,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
0	110	110	110	110	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
746	1,574	1,959	2,305	2,829	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
977	2,716	2,731	3,085	3,331	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
98,400	101,400	101,800	102,500	103,270	סה"כ עלות מצטברת
98,400	101,400	101,800	102,500	103,270	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה					
	501	501	501	501	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
	4,925	4,925	4,925	4,925	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
	73,151	73,151	73,151	73,151	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
	2,445	3,591	3,237	2,991	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
	10,368	9,434	9,089	8,565	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
	91,337	91,602	90,903	90,133	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
	5%	5%	6%	7%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
	2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי

3.8.2. שיווק הפרויקט

שנת 2018	שנת 2019	רבעון 1 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	
	99	0	0	0	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
	6,682	0	0	0	יחידות דיור (#)
	563	0	0	0	יחידות דיור (מ"ר)
	25.9	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)
	20.0	0	0	0	יחידות דיור
	20.0	0	0	0	שטחי מסחר
	99	99	99	99	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
	6,682	6,682	6,682	6,682	יחידות דיור (מ"ר)
	563	563	563	563	שטחי מסחר (מ"ר)
	25.9	25.9	25.9	25.9	יחידות דיור
	20.0	20.0	20.0	20.0	שטחי מסחר
	218,800	218,800	218,800	218,800	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
	218,800	218,800	218,800	218,800	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
	0	0	0	0	יחידות דיור
	0	0	0	0	יחידות דיור (מ"ר)
	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)
	0	0	0	0	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי

שנת 2018	שנת 2019	רבעון 1 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	
				0	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)
				0	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)

3.9. עדכון סעיף 1.4.3.3 - פרויקטים מהותיים מאוד - פרויקט "פיני-בינוי" ברח' סוקולוב, בת ים

3.9.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2018	שנת 2019	רבעון 1 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	
(נתונים כספיים במטבע הפעילות באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו					
17	5,980	6,017	6,032	12,070	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
102	1,076	1,283	1,283	1,283	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
0	0	5,311	13,430	15,966	עלויות מצטברות בגין בנייה
3,610	6,331	7,176	7,626	7,933	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
0	2,121	3,387	3,420	3,529	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
3,729	15,508	23,174	31,791	40,781	סה"כ עלות מצטברת
3,729	102,877	110,566	119,183	128,173	סה"כ עלות מצטברת בספרים (**)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה					
39,035	33,072	32,863	30,125	24,087	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
11,456	10,482	10,275	10,275	10,275	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
214,348	214,348	210,774	208,070	205,594	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
11,110	8,989	7,657	5,641	5,532	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
44,592	36,988	36,144	33,717	33,414	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
320,541	303,879	297,713	287,828	278,902	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
1%	3%	6%	9%	10%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) בניכוי הפרשה לשירותי בניה בסך של כ- 87 מיליוני ₪.

(**) העלות המצטברת בספרים כוללת הפרשה לשירותי בניה בסך של כ- 87 מיליוני ₪.

שיווק הפרויקט*-

שנת 2018	שנת 2019	רבעון 1 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	
29	36	4	2	5	יחידות דיור (#)
3,240	3,661	376	156	490	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
20.2	21.2	21	22.2	22	יחידות דיור
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר
29	65	69	73	78	יחידות דיור
3,240	6,901	7,277	7,433	7,923	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
20.2	20.7	20.8	20.8	20.9	יחידות דיור
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר
385,000	415,000	415,000	415,000	415,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
76,527	148,010	152,402	157,482	168,240	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
18%	40%	42%	44%	47%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
135	99	95	91	86	יחידות דיור
18,002	14,341	13,965	13,809	13,319	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
3,729	102,900	110,570	119,183	128,173	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
				24	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)
				2,331	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)

* המכירות בפרויקט מותלות בקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.

4. תחום הזכיינות

עדכון סעיף 1.5.5 כושר ייצור - ריכוז נתונים כלליים וכמותיים בפועל של המט"שים ליום 30.09.2020 (באלפי ש"ח)

פרויקט	תקבול מינימום מובטח לשנה	יתרת הנכס בדוח הכספי ליום 30.09.2020	יתרת הלוואה לבנק ליום 30.09.2020	הכנסות בפועל מטיהור שפכים ליום 30.09.2020*	עלות תחזוקה בפועל	חישוב NOI בפועל**
מט"ש נתב"ג	6,000	36,874	14,922	4,754	2,894	1,860

* על פי כללי חשבונאות מקובלים, ההכנסות מטיהור השפכים אינן מוצגות במלואן בהכנסות התאגיד הכלולות ברווח הגולמי אלא כלולות בחלקן במסגרת פרעון הנכס הפיננסי ובחלקן בהכנסות המימון של התאגיד במסגרת הצגת ההכנסות מטיהור שפכים כנכסים פיננסיים בדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד.

** מהווה הכנסות בפועל בניכוי עלויות תפעוליות ולפני גריעת החלק היחסי מהן על פי כללי חשבונאות מקובלים להצגת ההכנסות והעלויות כמודל נכס פיננסי.

לעניין התקשרות בהסכם פשרה למכירת מט"ש ב"ש ראו באור 31 (כא) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019. ביום 1 באפריל 2020 ההחזקה וניהול המט"ש עברו למזמין העבודה מי שבע בהתאם להסכם הפשרה.

5. מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 :

(א) אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שניה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שלישית	—	—	—	—	—	—	—
שנה רביעית	—	—	—	—	—	—	—
שנה חמישית ואילך	—	—	—	—	—	—	—
סה"כ	—	—	—	—	—	—	—

(ב) אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שניה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שלישית	—	—	—	—	—	—	—
שנה רביעית	—	—	—	—	—	—	—
שנה חמישית ואילך	—	—	—	—	—	—	—
סה"כ	—	—	—	—	—	—	—

(ג) אשראי בנקאים בחו"ל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	—	125,181	—	—	—	2,892	128,073
שנה שניה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שלישית	—	—	—	—	—	—	—
שנה רביעית	—	—	—	—	—	—	—
שנה חמישית ואילך	—	—	—	—	—	—	—
סה"כ	—	125,181	—	—	—	2,892	128,073

(ד) סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שניה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שלישית	—	—	—	—	—	—	—
שנה רביעית	—	—	—	—	—	—	—
שנה חמישית ואילך	—	—	—	—	—	—	—
סה"כ	—	—	—	—	—	—	—

(ה) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	12,591	—	—	—	—	—	12,591
שנה שניה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שלישית	—	—	—	—	—	—	—
שנה רביעית	—	—	—	—	—	—	—
שנה חמישית ואילך	—	—	—	—	—	—	—
התחייבות חד פעמית	261,768	—	—	—	—	—	261,768
סה"כ	274,359	—	—	—	—	—	274,359

(ו) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה ה' לעיל (באלפי ש"ח)

תקופה	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	תשלומי קרן			ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
			דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	13,729	—	—	—	—	—	13,729
שנה שניה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שלישית	—	—	—	—	—	—	—
שנה רביעית	—	—	—	—	—	—	—
שנה חמישית ואילך	—	—	—	—	—	—	—
התחייבות חד פעמית	261,768	—	—	—	—	—	261,768
סה"כ	275,497	—	—	—	—	—	275,497

(ז) סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות (א)-(ג) לעיל (באלפי ש"ח)

תקופה	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	תשלומי קרן			ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
			דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	2,392	17,300	—	—	—	1,756	21,448
שנה שניה	2,392	40,000	—	—	—	741	43,133
שנה שלישית	2,392	—	—	—	—	386	2,778
שנה רביעית	2,392	—	—	—	—	280	2,672
שנה חמישית ואילך	5,354	—	—	—	—	255	5,609
סה"כ	14,922	57,300	—	—	—	3,418	75,640

(ח) יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברת האם או בעל שליטה (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	תשלומי קרן			ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
			דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שניה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שלישית	—	—	—	—	—	—	—
שנה רביעית	—	—	—	—	—	—	—
שנה חמישית ואילך	—	—	—	—	—	—	—
סה"כ	—	—	—	—	—	—	—

(ט) יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	תשלומי קרן			ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
			דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שניה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שלישית	—	—	—	—	—	—	—
שנה רביעית	—	—	—	—	—	—	—
שנה חמישית ואילך	—	—	—	—	—	—	—
סה"כ	—	—	—	—	—	—	—

(י) יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	תשלומי קרן			ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
			דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שניה	—	—	—	—	—	—	—
שנה שלישית	—	—	—	—	—	—	—
שנה רביעית	—	—	—	—	—	—	—
שנה חמישית ואילך	—	—	—	—	—	—	—
סה"כ	—	—	—	—	—	—	—

(1) מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ₪): 40,024

(2) מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ₪): 57,685

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ)
והחברות המאוחדות שלה
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11	באורים לתמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בערבון מוגבל (לשעבר: מנרב פרויקטים
בערבון מוגבל)**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ) וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

23 בנובמבר 2020

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ)

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2019	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
131,098	78,447	57,685
97,865	94,114	-
72,320	90,189	79,711
3,126	2,940	3,126
30,213	31,981	14,858
30,269	54,963	20,470
-	-	4,960
413,650	329,382	529,727
778,541	682,016	710,537
17,356	17,161	20,739
47,081	47,960	44,934
18,958	19,012	20,127
7,137	7,074	7,353
2,180	1,817	1,437
1,730	*807	1,144
11,919	*21,120	17,610
-	-	2,469
106,361	114,951	115,813
884,902	796,967	826,350

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים
מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות מוגבלים
חלויות שוטפות בגין נכסים פיננסיים
לקוחות
חייבים אחרים
נכסי מסים שוטפים
מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

מלאי קרקעות בלתי שוטף
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
נכסי זכות שימוש
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש

רז עודד, יו"ר דירקטוריון משותף

ברק רוזן, יו"ר דירקטוריון משותף

מורדי שבת, מנכ"ל

רונית כהן ניסן, סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים ביניים : 23 בנובמבר 2020

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ)

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2019	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
157,045	164,921	184,915
22,506	22,506	-
12,663	20,516	11,336
43,546	*66,239	24,833
-	-	140,000
87,345	*1,740	84,511
10,684	10,327	-
34,510	-	91,702
822	822	822
2,627	2,831	5,121
371,748	289,902	543,240
14,404	15,054	12,488
609	604	7
747	1,116	1,392
935	601	400
600	-	643
7,230	7,407	4,920
24,525	24,782	19,850
396,273	314,684	563,090
85	84	89
188,819	184,559	215,226
3,560	3,453	3,438
(2,889)	(2,889)	(2,889)
299,054	297,076	47,396
488,629	482,283	263,260
884,902	796,967	826,350

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
אשראי מצדדים קשורים

ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים
זכאים אחרים
דיבידנד לשלם

התחייבויות למתן שירותי בניה

התחייבויות מסים שוטפים
מקדמות מרוכשים
מקדמות מרוכשי נדל"ן להשקעה

הפרשות

סה"כ התחייבויות שוטפות

0

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
הטבות לעובדים

הפרשות

התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה
עודף הפסדים על השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני

התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות

קרנות הון ופרמיה על מניות

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ

מניות באוצר

יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ)

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
153,664	40,883	16,682	123,693	55,779
126,936	31,300	20,799	102,426	58,403
26,728	9,583	(4,117)	21,267	(2,624)
(6,058)	(1,700)	(1,009)	(4,431)	(2,550)
(13,478)	(3,617)	(2,369)	(11,103)	(8,886)
4,863	-	-	4,863	-
(299)	-	(77)	(60)	(978)
11,756	4,266	(7,572)	10,536	(15,038)
16,211	*3,444	1,035	*14,000	3,334
(3,415)	(422)	(603)	(2,251)	(2,452)
12,796	3,022	432	11,749	882
24,552	7,288	(7,140)	22,285	(14,156)
318	-	29	-	(501)
24,870	7,288	(7,111)	22,285	(14,657)
(5,598)	(1,469)	1,413	(4,916)	2,999
19,272	5,819	(5,698)	17,369	(11,658)
0.232	0.070	(0.064)	0.209	(0.133)
0.232	0.070	(0.064)	0.209	(0.131)

הכנסות
ממכירות, ממתן שירותים, משכירות ומביצוע עבודות

עלויות והוצאות
עלות המכירות, השירותים והעבודות שבוצעו

רווח (הפסד) גולמי

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

הוצאות אחרות

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הכנסות מימון, נטו

רווח (הפסד) לאחר מימון

חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח למניה (בש"ח)

רווח (הפסד) בסיסי למניה רגילה 0.001 ש"ח ע.נ.

רווח (הפסד) מדולל למניה 0.001 ש"ח ע.נ.

(*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ)

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,272	5,819	(5,698)	17,369	(11,658)	רווח (הפסד) לתקופה פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(813)	(616)	27	(1,018)	(238)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
362	278	(14)	460	116	מס הכנסה בגין מרכיבים אחרים של רווח כולל סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
(451)	(338)	13	(558)	(122)	פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
75	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
75	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
18,896	5,481	(5,685)	16,811	(11,780)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ)

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מתייחס לבעלים של החברה					
סך הכל הון	יתרת עודפים הון	מניות באוצר אלפי ש"ח	הפרשי תרגום		קרנות הון ופרמיה על מניות אלפי ש"ח
			מטבע חוץ בגין פעילות חוץ אלפי ש"ח	מטבע חוץ בגין פעילות חוץ אלפי ש"ח	
488,629	299,054	(2,889)	3,560	188,819	85
(11,658)	(11,658)	-	-	-	-
(122)	-	-	(122)	-	-
(11,780)	(11,658)	-	(122)	-	-
26,411	-	-	-	26,407	4
(240,000)	(240,000)	-	-	-	-
263,260	47,396	(2,889)	3,438	215,226	89

לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי
מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020

הפסד לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו
ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה
עסקאות עם בעלים שנזקפו
ישירות להון

מימוש אופציות

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה					
סך הכל הון	יתרת עודפים הון	מניות באוצר אלפי ש"ח	הפרשי תרגום		קרנות הון ופרמיה על מניות אלפי ש"ח
			מטבע חוץ בגין פעילות חוץ אלפי ש"ח	מטבע חוץ בגין פעילות חוץ אלפי ש"ח	
475,802	288,707	(1,559)	4,011	184,559	84
17,369	17,369	-	-	-	-
(558)	-	-	(558)	-	-
16,811	17,369	-	(558)	-	-
(1,330)	-	(1,330)	-	-	-
(9,000)	(9,000)	-	-	-	-
482,283	297,076	(2,889)	3,453	184,559	84

לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי
מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות
להון

רכישת מניות באוצר

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019
(בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ)

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה					
סך הכל הון	יתרת עודפים	מניות באוצר	הפרשי תרגום		קרנות הון ופרמיה
			מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
508,945	293,094	(2,889)	3,425	215,226	89
(5,698)	(5,698)	-	-	-	-
13	-	-	13	-	-
(5,685)	(5,698)	-	13	-	-
(240,000)	(240,000)	-	-	-	-
263,260	47,396	(2,889)	3,438	215,226	89

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

יתרה ליום 1 ביולי 2020
הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
סך הכל הפסד לתקופה
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות
להון
דיבידנד שהוכרז
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה					
סך הכל הון	יתרת עודפים	מניות באוצר	הפרשי תרגום		קרנות הון ופרמיה
			מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
476,802	291,257	(2,889)	3,791	184,559	84
5,819	5,819	-	-	-	-
(338)	-	-	(338)	-	-
5,481	5,819	-	(338)	-	-
482,283	297,076	(2,889)	3,453	184,559	84

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2019
רווח לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
סך הכל רווח כולל לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ)

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה					
סך הכל הון	יתרת עודפים	מניות באוצר	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)					
475,802	288,707	(1,559)	4,011	184,559	84
19,272	19,272	-	-	-	-
(376)	75	-	(451)	-	-
18,896	19,347	-	(451)	-	-
סך הכל רווח כולל לשנה עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
4,261	-	-	-	4,260	1
(1,330)	-	(1,330)	-	-	-
(9,000)	(9,000)	-	-	-	-
488,629	299,054	(2,889)	3,560	188,819	85
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)					

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ)

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
19,272	5,819	(5,698)	17,369	(11,658)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח (הפסד) לתקופה
					התאמות :
259	63	51	189	153	פחת והפחתות
(11,170)	*(2,322)	(325)	*(10,257)	(453)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
					חלק בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
(318)	-	(29)	-	501	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
60	-	-	60	71	הוצאות אחרות
5,598	1,469	(1,413)	4,916	(2,999)	מסים על הכנסה
13,701	5,029	(7,414)	12,277	(14,385)	
98,068	6,312	7,160	69,545	25,437	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
34,510	-	5,515	-	57,192	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
(19,943)	13,304	1,168	10,109	(12,643)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
(42)	(121)	(632)	(122)	(602)	שינוי בהטבות לעובדים
(560)	(402)	1,681	13	3,139	שינוי בהפרשות
(613)	885	1,339	(1,748)	4,018	שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך
(16,404)	(14,416)	(195)	(15,827)	(17,704)	מס הכנסה ששולם
37,249	12,715	(755)	31,170	(2,743)	שינוי במלאי בניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
145,966	23,306	7,867	105,417	41,709	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(57,875)	(28,114)	(6,718)	(51,500)	(125,286)	רכישה והשקעה בקרקעות (**)
88,091	(4,808)	1,149	53,917	(83,883)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
5,484	664	633	5,407	1,899	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
367	*143	-	*304	5	ריבית שהתקבלה
45,593	-	-	45,593	-	דיבידנדים שהתקבלו
-	-	-	(924)	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	324	-	494	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(35)	(17)	(1,524)	(20)	(1,888)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(39,581)	(8,058)	-	(33,531)	(58,972)	רכישת רכוש קבוע
47,474	14,218	56,029	44,169	156,895	השקעה בניירות ערך סחירים
(29,460)	(34,274)	(16,211)	(47,329)	(7,391)	מימוש ניירות ערך סחירים
(11,873)	-	(400)	*(11,619)	(5,666)	שינוי בפקדונות לזמן קצר
11,950	*2,438	-	*4,105	-	מתן הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות
					פירעון הלוואות מחברות כלולות
29,919	(24,886)	38,851	6,155	85,376	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

(*) סווג מחדש

(**) רכישה והשקעה בקרקעות ותשלומים וביצוע עבודות עבור בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה מוצגים במסגרת מלאי בניינים למכירה.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ)

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

(1,912)	5,436	2,640	4,212	53,131
(1,330)	-	-	(1,330)	-
(9,086)	(2,279)	(598)	(6,796)	(27,055)
-	-	-	-	(22,505)
4,261	-	-	-	26,411
(5,044)	(1,405)	(1,632)	(3,894)	(5,187)
(9,000)	-	(100,000)	(9,000)	(100,000)
(22,111)	1,752	(99,590)	(16,808)	(75,205)

אשראי לזמן קצר, נטו
רכישת מניות באוצר
פרעון הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לצדדים קשורים
תמורה מממוש אופציות
ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם (*)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

95,899	(27,942)	(59,590)	43,264	(73,406)
--------	----------	----------	--------	----------

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

35,229	106,417	117,274	35,229	131,098
--------	---------	---------	--------	---------

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(30)	(28)	1	(46)	(7)
------	------	---	------	-----

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

131,098	78,447	57,685	78,447	57,685
---------	--------	--------	--------	--------

(*) לחברה דיבידנד לשלם בסך של 140 מיליוני ש"ח המהווה פעילות שאינה במזומן. לפרטים נוספים ראה באור 5 (ט) להלן.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב הבושם 3, אשדוד. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2020, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות החברה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. הקבוצה עוסקת בעיקר בענף הנדל"ן בישראל בתחומי ייזום בנייה וטיהור שפכים.

ב. התקשרות בהסכם מיזוג משולש הופכי

בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 באור 31 (כג) בדבר התקשרות החברה בהסכם מיזוג בין החברה מצד אחד, לבין ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (המוחזקת בחלקים שווים על ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ ("ראם פרויקטים")) ועל ידי ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה"), בשרשור, באמצעות חברת ג.ז. מדף 20 בע"מ שהינה חברה בת בבעלות מלאה של ישראל קנדה ("הרוכשת") מצד שני, לבין ישראל קנדה ראם פרויקטים (ייעודית) בע"מ, חברה פרטית המאוגדת בישראל בבעלות מלאה של הרוכשת ("חברת היעד"), מצד שלישי ("ההסכם המיזוגי"), מעדכנת החברה כי:

- ביום 6 במאי 2020 התקשרו הצדדים להסכם המיזוג בתיקון להסכם עיקרי מפורטים להלן:
(א) מועד ההשלמה נקבע ליום 30 ביוני 2020 (ויכול להידחות על ידי כל אחד מהצדדים עד לא יאחר מיום 15 ביולי 2020); (ב) תמורת המיזוג הופחתה לסך של כ- 563 מיליוני ש"ח, בתוספת סכום של בין 5 מיליוני ש"ח לכ- 11 מיליוני ש"ח אשר ייגזר עד למועד ההשלמה מהשינוי בגובה עלויות מסוימות באחד מפרויקטי החברה (בניכוי סכומי חלוקה בחברה שיוכרוזו בתקופת הביניים (ככל שיהיו)). מחיר זה משקף מחיר למניית החברה בטווח של בין 6.41 ש"ח למניה לבין 6.48 ש"ח למניה, ככל שלא יהיו חלוקות בחברה בתקופת הביניים; (ג) התמורה הנוספת כתוצאה ממכירת זכויות החברה במקרקעי "אשדוד ריווירה" ו/או מכירת זכויות החברה במקרקעי הגבעה הצרפתית - בוטלה; (ד) בנוסף לסך של 40 מיליוני ש"ח שהופקד על ידי הרוכשת במועד חתימת הסכם המיזוג, תוך 10 ימים ממועד אישור עסקת המיזוג על ידי האסיפה הכללית, תפקיד הרוכשת סך נוסף של 20 מיליוני ש"ח בידי הנאמן אשר יצטרפו לסכום המקדמה ויהיו חלק ממנו; (ה) התווסף תנאי מוקדם להשלמה לטובת הרוכשת וחברת היעד לפיו עד 4 ימי עסקים לפני מועד ההשלמה יתקבל אישור הארכת תקופת הפיתוח של מקרקעי "אשדוד ריווירה" לתקופה מינימלית שהוסכמה על הצדדים מתום התקופה הקיימת; (ו) בעלת השליטה בחברה, מנרב אחזקות בע"מ ("מנרב אחזקות"), התחייבה להעמיד לרוכשת או לישראל קנדה וראם פרויקטים בחלקים שווים, במועד ההשלמה, הלוואת "Back to Back" בגובה 70 מיליוני ש"ח לתקופה של 24 חודשים ("הלוואת מנרב אחזקות"), שתנאיה יהיו תואמים "Back to Back", בשינויים המחויבים, לתנאי הסכם הלוואה שבו תתקשר מנרב אחזקות עם תאגיד בנקאי או גוף מוסדי בישראל, שיעמיד לה את המימון הנדרש לצורך כך, ובלבד שתישא ריבית שנתית שלא תעלה על שיעור מוסכם; ו- (ז) במטרה להעלות את רמת הוודאות להשלמת העסקה: (1) התנאי המוקדם להשלמת העסקה לטובת הרוכשת וחברת היעד, לפיו על הרוכשת לרכוש פוליסת ביטוח מצגים בגין אי נכונות מצגי החברה על פי הסכם המיזוג - בוטל, (2) הרוכשת, ישראל קנדה וראם פרויקטים חתמו על כתב התחייבות לטובת רשות שדות התעופה בישראל ("רש"ת"), כנדרש לצורך קבלת אישור רש"ת, שהינו אחד מהתנאים המוקדמים להשלמת העסקה לטובת כל הצדדים, ו- (3) הרוכשת וחברת היעד אישרו כי התנאים להשלמה לפיהם: (א) התקבל אישור הממונה על התחרות, (ב) הסכם הפשרה בין מנרב תשתיות (1993) בע"מ לבין מי-שבע תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ הושלם, ו- (ג) כל כתבי האופציה מומשו או פקעו בהתאם לתנאיהם - התקיימו.
- ביום 18 במאי 2020 התכנסה האסיפה הכללית של החברה (לאחר זימונה מחדש עקב ביטול האסיפה אשר זומנה במקור ליום 1 באפריל 2020) אשר אישרה את המיזוג על פי הסכם המיזוג ואת כל העסקאות, הפעולות וההתקשרויות בקשר עם המיזוג, הטענות את אישור האסיפה הכללית בתקשרות החברה בהסכם המיזוג. אישור האסיפה הנ"ל היה אחד התנאים המתלים להשלמת המיזוג.
- ביום 13 ביולי 2020 התקיימו מלוא התנאים המתלים להשלמה או שניתן ויתור לגביהם והמיזוג נרשם ברשם החברות. ביום 15 ביולי 2020 החברה חדלה להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית וכן חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. כמו כן, החל מיום זה החברה מוחזקת בחלקים שווים, בשרשור, על ידי ישראל קנדה וראם פרויקטים. תמורת המיזוג הסופית הסתכמה בסך של כ- 574 מיליוני ש"ח כך שהתמורה הכוללת למניה הינה 6.48328 ש"ח.

באור 1 – כללי (המשך)

ג. משבר הקורונה

נכון למועד פרסום הדוחות פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות אירוע זה, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות וכיוצא באלה ("המשבר"). למשבר ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות, השלכות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות כמו גם על שוקי ההון בעולם. בנוסף, ההאטה הכלכלית עלולה להוביל את המשק המקומי והגלובלי למיתון. שוק הדיור התמודד בחודשים האחרונים עם ירידה דרמטית במספר העסקאות, בין היתר בעקבות ההגבלות הנ"ל. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נרשמה התעוררות במספר הפניות למשרדי המכירות וקצב המכירות גדל בהתאם, אך טרם ניתן לומר כי מדובר במגמה ארוכת טווח ויכול ולא תחול התאוששות מהירה בשל אי הוודאות הכלכלית הגבוהה והעובדה כי עדן ישנו היקף משמעותי של עובדים בחופשה ללא תשלום או מפוטרים.

יש לציין, כי החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של פרויקטי החברה. החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם, ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. בשלב זה, לאמור לעיל השלכות על פעילות החברה, כמפורט להלן: בתקופת הדוח חלה האטה בקצב המכירות בשיעור של כ- 47% לעומת קצב המכירות בתקופה מקבילה אשתקד, אשר להערכת החברה ניתן לייחסה בין היתר למשבר. האטה זו גרמה לירידה בהכנסות החברה במגזר יזום הבניה בתקופת הדוח בסך של כ- 58 מיליוני ש"ח.

בשל העובדה שמדובר באירוע שאינו בשליטת החברה ובשל אופיו המתגלגל של המשבר המאופיין בחוסר וודאות, קיים קושי לחזות את עוצמת האירוע והיקף פגיעתו בעתיד. בשלב זה, מזהה החברה השלכה פוטנציאלית עתידית בדמות החרפת המשבר ומיתון כלכלי, אשר עלול לפגוע ביכולת רוכשי הדירות ובתוך כך להאטה בקצב המכירות.

תוצאות תחום המכוננים לטיהור שפכים זה (אשר נכון למועד הדוח כולל הפעלת מכון טיהור שפכים עבור נמל התעופה בן גוריון בהתאם להסכם מחודש פברואר 2005), הושפעו לרעה בשל ירידת כמות השפכים שהוזרמו למכון כתוצאה מקיטון הפעילות בנתב"ג.

על אף שניכרת הקשחה בתנאי המימון הבנקאי ביחס לחברות בתחום הנדל"ן כתוצאה מהמשבר, נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא צופה להיתקל בקשיים משמעותיים בגיוס מימון בנקאי.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל - IAS 34, *דיווח כספי לתקופות ביניים* ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן : "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום ע"י דירקטוריון הקבוצה ביום 23 בנובמבר 2020.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. סיווג מחדש של מספרי השוואה

החברה ביצעה מספר סיווגים לא מהותיים במספרי השוואה על מנת להתאימם לאופן הסיווג בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020. לסיווג האמור לא היתה השפעה על סך הרווח (הפסד) לתקופה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

באור 4 - מגזרי פעילות

א. הקבוצה מורכבת ממגזרי הפעילות הבאים:

לקבוצה שני מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של הקבוצה. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו כוללות מגוון מוצרים ושירותים אשר מנוהלים בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי סוקר לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים.

- יזום בניה
- טיהור שפכים

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח והפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 30 לדוחות השנתיים בדבר דיווח מגזרי.

ב. לעניין סיום ההתקשרות בקשר עם הסכם להפעלת מכון לטיהור שפכים בבאר שבע, ראה באור 5 (ד).

באורים לתמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

תוצאות עסקיות של המגזרים לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

סך הכל	סך הכל מגזרים בני דיווח	טיהור שפכים	ייזום בניה	התאמות
אלפי ש"ח				
55,779	55,779	4,223	51,556	-
(15,038)	(15,152)	(2,802)	(12,350)	114
882				
(14,156)				

הכנסות מחיצוניים

רווח (הפסד) מגזרי

הכנסות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

תוצאות עסקיות של המגזרים לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

סך הכל	סך הכל מגזרים בני דיווח	טיהור שפכים	ייזום בניה	התאמות	אחרים
אלפי ש"ח					
123,693	123,695	14,207	109,488	-	(2)
10,536	11,797	6,587	*5,210	(473)	(788)
*11,749					
22,285					

הכנסות מחיצוניים

רווח (הפסד) מגזרי

הכנסות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

(*) סווג מחדש

ג. תוצאות עסקיות של המגזרים לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

סך הכל	סך הכל מגזרים בני דיווח	טיהור שפכים	ייזום בניה	התאמות	אחרים
אלפי ש"ח					
16,682	16,682	171	16,511	-	-
(7,572)	(7,582)	(944)	(6,638)	10	-
432					
(7,140)					

הכנסות מחיצוניים

רווח (הפסד) מגזרי

הכנסות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

באורים לתמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ד. תוצאות עסקיות של המגזרים לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

ייזום בניה	טיהור שפכים	סך הכל מגזרים בני דיווח	אחרים	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח					
36,527	4,356	40,883	-	-	40,883
*2,955	1,714	4,669	(366)	(37)	4,266
					*3,022
					7,288

הכנסות מחיצוניים
רווח (הפסד) מגזרי
הכנסות מימון, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה

(*) סווג מחדש

ה. תוצאות עסקיות של המגזרים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

ייזום בניה	טיהור שפכים	סך הכל מגזרים בני דיווח	אחרים	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח					
135,538	18,059	153,597	67	-	153,664
7,126	6,139	13,265	(1,106)	(403)	11,756
					12,796
					24,552

הכנסות מחיצוניים
רווח (הפסד) מגזרי
הכנסות מימון, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

(א) ביום 16 במרס 2020, בהמשך לבאור 31 (ג) לדוחות השנתיים, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות חוק מכר לצורך הקמת פרויקט שדרות ירושלים - יפו בסך כולל שלא יעלה על 80 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), וכן מסגרת נוספת של ערבויות חוק מכר בסך התחלתי של 20 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת הערבויות הנוספת"), כאשר כנגד הפחתת מסגרת האשראי תתאפשר הגדלת מסגרת הערבויות הנוספת ביחס שיהיה נהוג באותו המועד אצל המלווה. מועד תום תוקף המסגרות הנ"ל ופירעון מלוא האשראי הינו יום 29.12.2023.

ביום 29 במרס 2020 נחתמה תוספת להסכם עם התאגיד הבנקאי לפיה מסגרת האשראי לא תעלה על סך של 30 מיליוני ש"ח ומסגרת הערבות הנוספת תהיה בסך של 170 מיליוני ש"ח. החברה התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.7% - 1% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של 0.5% - 1% ביחס למסגרת האשראי, כאשר עד ליום 29 בדצמבר 2020, ככל שלחברה יהיה אשראי כספי, העמלה תהיה ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של בין 1% ל- 1.5%.

הקצאת המסגרות כפופה להתקיימותם של תנאים מקובלים מוקדמים, לרבות קבלת היתר בניה במועד שנקבע בהסכם. להבטחת חובות והתחייבויות החברה כלפי המלווה, התחייבה החברה ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה (כהגדרתו בהסכם).

באור 5 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

(ב) ביום 10 במרס 2020 החליטה החברה לבצע פירעון מוקדם מלא של היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הבעלים. סכום ההלוואות שנפרעו הינו כ- 22.5 מיליוני ש"ח.

(ג) בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, באור 31 (א), בדבר התקשרות החברה בעסקאות ביחס למגרש בשטח של כ-4,540 מ"ר בנתניה עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יח"ד (להלן: "הפרויקט"), ביום 19 במאי 2020 השלימה החברה את ההתקשרות עם כל בעלי הזכויות במתחם. בגין 25% מהפרויקט רכשה החברה את זכויות הבעלים במזומן בתמורה לסך של כ- 20 מיליוני ש"ח (מתוך הסך הנ"ל שולם נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי כ-18 מיליוני ש"ח). בגין יתרת הזכויות במגרש חתמה החברה על הסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה לפיו בתמורה למכירת זכויות בעלי הזכויות במקרקעי הקומבינציה יהיו בעלי הזכויות זכאים לקבל מהחברה 35.25% מיחידות הדירור במקרקעי הקומבינציה, כאשר ביחס לעד 30% מסך יחידות הדירור בפרויקט תספק החברה שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. סך יחידות הדירור לשיווק הצפויות בפרויקט כ-64 יח"ד.

בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. הקמת הפרויקט צפויה להימשך כ-40 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה, אשר צפוי להתקבל עד לתום שנת 2020.

(ד) ביום 31 במרס 2020 בהמשך לבאור 31 (כא) לדוחות השנתיים, התקבלה יתרת התמורה בסך 11 מיליוני ש"ח בגין הסכם הפשרה להשבת מט"ש, וביום 1 באפריל 2020 החזקה וניהול המט"ש עברו לרוכשת.

(ה) בשנת 2020 הומרו 4,698,474 כתבי אופציה (סדרה 2) ל- 4,698,474 מניות רגילות בנות 0.001 ע"ג בתמורה לסך של כ- 26 מיליוני ש"ח. יתרת כתבי האופציה (סדרה 2) שלא מומשו, פקעו ביום 9 במרס 2020.

(ו) ביום 15 ביולי 2020, בהמשך לאמור בבאור 1 ב' בדבר הסכם מיזוג משולש הופכי, התפטרו מר אברהם קוזניצקי שניהן כיו"ר החברה, מר דרור קוזניצקי שניהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור, גב' רונית קוזניצקי אבנן שניהן כדירקטורית בחברה ומר אהרון זוהר שניהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

במקומם מונה מר רז עודד ומר ברק רוזן (להלן: הצדדים) ליו"ר דירקטוריון משותפים בחברה. בתמורה לשירות זה ולשירותים נוספים, יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם לסך של כ-75 אלפי ש"ח בחודש. כמו כן יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם ל- 2% מהרווח הנקי השנתי של החברה וזאת בכפוף לתזרים החברה ולאפשרותה לעמוד בתשלומים ובהתחייבויות החלים עליה.

מר מורדי שבת מונה לכהן כמנכ"ל החברה. בהתאם להסכם ההתקשרות בין הצדדים, זכאי מורדי לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-100 אלפי ש"ח, בתוספת למענק שנתי הנגזר בהתאם לרווח השנתי לפני מס של החברה.

מר גיא קנדה ומר אור טאובין מונה כדירקטורים בחברה.

(ז) ביום 22 ביולי 2020 הושלמו 80% מהחתימות של בעלי יחידות בפרויקט פינוי בינוי של החברה, במתחם הידוע כחלקות 32-35 בגוש 30399 בבניינים ברח' הנטקה 84-78 (זוגיים) בשכונת קרית היובל, ירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים (להלן: "המתחם") אשר במסגרתו יוזמת החברה תב"ע חדשה בסמכות וועדה מחוזית להקמת 4 בנייני מגורים אשר עתידים לכלול כ-480 יחידות דירור ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "הדיירים") על הסכם עם החברה, כאשר נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי נחתמו הסכמים עם 111 בעלי זכויות המהווים כאמור כ-80% מכלל היחידות במתחם; אישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית והוצאת היתרי בניה על פיה, כאשר ביום 3.7.2020 התוכנית פורסמה להפקדה; פינוי הדיירים מיחידותיהן הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת הבניינים החדשים תחתם, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניינים החדשים שיוקמו ויתרת הדירות החדשות (כ-340) תימכרנה על-ידי החברה לצדדים שלישיים.

בהתאם להערכה ראשונית, עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט הינה כ-633 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפויות בפרויקט הינו כ-754 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ).

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר טרם התקיימו, לרבות הכרזת הפרויקט כ"מתחם" פינוי בינוי במסלול מיסוי, אישור תב"ע חדשה (כאמור לעיל התוכנית פורסמה להפקדה), התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט, קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית. התקיימותם של התנאים המתלים הנ"ל עשויה להתארך תקופה ממושכת ואין כל ודאות כי תנאים אלו יתקיימו.

באור 5 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

(ח) בפרויקט פינני בינוי ויצמן יהוד פנה בא-כוח בעלי הזכויות לחברה בטענה שהחלפת השליטה בחברה מהווה הפרה של ההסכם בין הצדדים. בהמשך לכך, ביום 2 ביולי 2020 שלחו חלק ניכר מבעלי הזכויות הודעות ביטול לחברה.

בדיעבד נודע לחברה כי עוד לפני משלוח הודעות הביטול, התקשרו אותם בעלי זכויות עם יזם אחר. ביום 3 באוגוסט 2020 הגישה החברה לבית המשפט המרצת פתיחה בבקשה להצהיר כי ההסכם עם החברה בוטל שלא כדין. בד בבד עם המרצת הפתיחה הוגשה בקשה למתן סעדים זמניים ולצו ארעי, שימנע את מחיקת הערות האזהרה הרשומות לטובת החברה במקרקעין, וכן ימנע את ההתקשרות של יתר בעלי הזכויות עם היזם האחר, וימנע מהיזם האחר לרשום הערות אזהרה לטובתו במקרקעין, או לבצע פעולות במקרקעין, כל זאת עד למועד ההכרעה בהמרצת הפתיחה עצמה. באותו היום, 3 באוגוסט 2020, ניתן צו ארעי המונע את מחיקת הערות האזהרה הרשומות לטובת החברה.

בפס"ד מיום 14 בספטמבר 2020 דחה בית המשפט את בקשת החברה למתן צו מניעה וקבע כי החברה תודיע האם היא עומדת על רצונה לברר את ההליך במתכונת של המרצת פתיחה או שמא תבקש למחוק את ההליך, תוך שמירת הזכות להעביר התובענה לפסים כספיים. החברה הודיעה לבית המשפט על מחיקת ההליך. בדוחות כספיים אלו נרשמה הוצאה בסך של כ-750 אלפי ש"ח בגין עלויות שנשאה החברה עד כה בקידום הפרויקט.

(ט) ביום 13 באוגוסט 2020 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-240 מיליוני ש"ח, מתוכו סך של 100 מיליוני ש"ח שולם במזומן והיתרה בסך של כ-140 מיליוני ש"ח בדרך של קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי שתפרע הלוואה שנטלה בעלת השליטה בחברה איי סי אר ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ. ראה גם באור 5 (יא) להלן.

(י) ביום 22 באוקטובר 2020 הושלמו 80% מהחתימות של בעלי יחידות בפרויקט פינני בינוי במתחם הידוע כחלקה 159 בגוש 6162 בבניינים ברח' ההסתדרות והמאבק, פינת הרחובות כ"ג יורדי הסירה ומנורה בגבעתיים הכוללים כיום 117 דירות מגורים (להלן: "המתחם"). על פי תוכנית המתאר המחוזית גב/431 ניתן להקים על המתחם 3 בנייני מגורים הכוללים 333 יחיד ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר בכפוף להכנת תוכנית נקודתית שהינה בסמכות וועדה מקומית (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "הדיירים") על הסכם עם החברה, כאשר נכון למועד דוח מידי זה, נחתמו הסכמים עם 94 בעלי זכויות המהווים כאמור מעל ל-80% מכלל היחידות במתחם; אישור תב"ע נקודתית בסמכות ועדה מקומית והוצאת היתרי בניה על פיה (הוגשה בקשה לתב"ע נקודתית, התוכנית נדונה ואושרה בכפוף למילוי תנאים שהושלמו, כעת ממתינים לקבל נוסח לפרסום התוכנית להתנגדויות); פינני הדיירים מיחידותיהן הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת הבניינים החדשים תחתם, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניינים החדשים שיוקמו ויתרת הדירות החדשות (כ-216 יחיד) תימכרנה על-ידי החברה לצדדים שלישיים. בהתאם להערכה ראשונית, עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט הינה כ-500 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט הינו כ-610 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ). הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר טרם התקיימו, לרבות הכרזת הפרויקט כ"מתחם פינני בינוי" במסלול מיסוי (החלטה מקדמית לגבי האישור התקבלה ביום 12 בדצמבר 2019 והיא בתוקף עד ליום 12.12.2021), אישור תב"ע נקודתית חדשה, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית. התקיימותם של התנאים המתלים הנ"ל עשויה להתארך תקופה ממושכת ואין כל ודאות כי תנאים אלו יתקיימו.

(יא) ביום 29.10.2020 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד התאגיד המלווה מסגרת אשראי לנטילת שלוש הלוואות בהיקף כולל של כ-240 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת ההלוואות").

עד למועד אישור הדוחות הכספיים נטלה החברה שתי הלוואות מתוך מסגרת ההלוואות, בהיקף כולל של כ-140 מיליוני ש"ח, כדלקמן:

- הלוואה מסוג בלון בסך של כ-75 מיליוני ש"ח שהקרן בגינה תפרע בסכום אחד ביום 1 באוקטובר 2026.
- הלוואה בסך של כ-65 מיליוני ש"ח שהקרן בגינה תפרע, בתשלומים לא שווים בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר בכל שנה החל מיום 1 באפריל 2021 עד ליום 1 באוקטובר 2026. הריבית על ההלוואות תפרע מידי רבעון.

ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בין 2%-2.5% המשולמות בכל רבעון.

באור 5 - אירועים בתקופת הדוח ולאחרי (המשך)

ההלוואות מובטחות בשעבודים על שני נכסי החברה באשדוד, שעבוד חשבון הבנק של החברה, שעבוד הונה הרשום, שעבוד קרן לשירות החוב שנה קדימה, ערבויות בעלי מניותיה (במישרין ובשרשור), שעבוד מניותיה וזכויות בעלת השליטה בה כלפי החברה, שעבוד זכויות בעלת השליטה בה מכוח הסכם המיזוג, ושעבוד שוטף כללי על בעלת השליטה בה. כמו כן התחייבה החברה לממש נכסים שיכניסו לקופתה עד ליום 30 בספטמבר 2021 תזרים נטו של 40 מיליוני ש"ח. בנוסף החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות מול הבנק המלווה שיבחנו החל מיום 1 ביוני 2021, שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה, שלא לבצע חלוקה ללא אישור הבנק. ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד
הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות לחברות מוחזקות, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

באלפי ש"ח		ליום 30 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2019	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר
נכסים שאינם שוטפים:							
חייבים בגין הסדר זיכיון	36,874	36,874	40,159	45,982	39,355	48,697	
התחייבויות שאינן שוטפות:							
הלוואות לזמן ארוך מבנקים (שאינן בריבית משתנה)	14,922	15,939	44,501	48,657	42,099	44,079	

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד הינם כולם ברמה 3 (נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים).

השווי ההוגן (רמה 3) נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בגין מרכיבי הקרן והריבית, המהוונים לפי שיעור ריבית השוק למועד המדידה. שיעור ההיוון שנלקח בחשבון הינו: בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים הנקובות בש"ח וצמודות למדד כ-1.5%-2% בגין הסדר זיכיון צמוד למדד כ-1.14%.

ב. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן

ניירות ערך סחירים בקבוצה, הנמדדים בשווי הוגן, כולם ברמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

**איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ
(לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ)
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומיידיים), התש"ל – 1970**

**נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות
הכספיים מאוחדים ביניים המיוחסים
לחברה עצמה ליום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקר)**

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

3 תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

5 תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

6 תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

7 תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

9 מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב
פרויקטים בע"מ)

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בערבון מוגבל (לשעבר: מנרב פרויקטים בערבון מוגבל) (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

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 היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

סומך חייקין
רואי חשבון
23 בנובמבר 2020

תמצית מידע כספי ליום 30 בספטמבר 2020

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2019	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2020
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
87,995	59,405	40,024
97,865	94,114	-
72,320	90,189	79,111
26,286	27,511	13,469
10,385	12,666	11,637
333,378	249,526	447,293
-	-	4,952
628,229	533,411	596,486
18,944	18,999	20,114
7,137	7,074	7,353
15,037	14,978	18,547
10,852	10,741	11,186
2,180	1,817	1,437
19,332	20,455	19,075
63,852	63,477	70,219
-	-	2,315
137,334	137,541	150,246
765,563	670,952	746,732

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים
מזומנים ופקדונות בחשבונות ליווי
לקוחות
חייבים אחרים
מלאי בניינים למכירה
נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה בהקמה
מלאי קרקעות בלתי שוטף
יתרות חובה לזמן ארוך
נכסי זכות שימוש
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
הלוואות לחברות מוחזקות
מסים נדחים

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

רונית כהן ניסן
סמנכ"ל כספים

מורדי שבת
מנכ"ל

ברק רוזן
יו"ר דירקטוריון משותף

רז עודד
יו"ר דירקטוריון משותף

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 23 בנובמבר 2020

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית מידע כספי ליום 30 בספטמבר 2020

31 בדצמבר 2019	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2020	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
72,600	78,700	125,181	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
19,980	19,980	-	אשראי מצדדים קשורים
10,122	17,413	10,040	ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים
8,225	-	1,588	זכאים - חברות קבוצה
36,170	*63,548	24,107	זכאים אחרים
-	-	140,000	דיבידנד לשלם
87,345	*1,740	84,511	התחייבויות למתן שירותי בניה
34,510	-	91,702	מקדמות מרוכשי דירות
822	822	822	מקדמות מרוכשי נדל"ן להשקעה
776	104	-	התחייבויות מסים שוטפים
2,627	2,831	5,121	הפרשות
273,177	185,138	483,072	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
935	601	400	התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה
602	604	-	הטבות לעובדים
2,220	2,326	-	התחייבויות מסים נדחים
3,757	3,531	400	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
276,934	188,669	483,472	סה"כ התחייבויות
			הון
85	84	89	הון מניות
188,819	184,559	215,226	קרנות הון ופרמיה על מניות
3,560	3,453	3,438	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(2,889)	(2,889)	(2,889)	מניות באוצר
299,054	297,076	47,396	יתרת עודפים
488,629	482,283	263,260	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
765,563	670,952	746,732	סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית מידע כספי ליום 30 בספטמבר 2020

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
134,413	36,242	16,226	108,662	50,729	הכנסות ממכירות, משכירות ומביצוע עבודות
109,450	28,290	19,684	89,147	51,375	עלויות והוצאות עלות המכר
24,963	7,952	(3,458)	19,515	(646)	רווח גולמי
(6,057)	(1,700)	(1,009)	(4,430)	(2,550)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,826)	(3,580)	(2,322)	(10,630)	(8,914)	הוצאות הנהלה וכלליות
(299)	-	(77)	(60)	(978)	הוצאות אחרות
5,781	2,672	(6,866)	4,395	(13,088)	רווח (הפסד) תפעולי
12,099	*3,009	291	*10,374	1,376	הכנסות מימון
(792)	(327)	(423)	(668)	(1,939)	הוצאות מימון
11,307	2,682	(132)	9,706	(563)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
17,088	5,354	(6,998)	14,101	(13,651)	רווח (הפסד) לאחר מימון חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,170	1,696	(292)	6,511	(922)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
23,258	7,050	(7,290)	20,612	(14,573)	מסים על הכנסה
(3,986)	(1,231)	1,592	(3,243)	2,915	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
19,272	5,819	(5,698)	17,369	(11,658)	

(*) סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית מידע כספי ליום 30 בספטמבר 2020

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,272	5,819	(5,698)	17,369	(11,658)
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה				
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס				
(451)	(338)	13	(558)	(122)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס				
(451)	(338)	13	(558)	(122)
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד				
75	-	-	-	-
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת				
75	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל אחר לתקופה שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס				
18,896	5,481	(5,685)	16,811	(11,780)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס לבעלים של החברה				

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית מידע כספי ליום 30 בספטמבר 2020

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,272	5,819	(5,698)	17,369	(11,658)
259	63	51	189	153
60	-	-	60	71
(9,431)	*(2,654)	862	*(9,735)	2,048
(6,170)	(1,696)	292	(6,511)	922
3,986	1,231	(1,592)	3,243	(2,915)
7,976	2,763	(6,085)	4,615	(11,379)
56,684	4,960	6,160	51,451	11,429
(23,701)	16,149	4,938	10,867	(2,255)
47	5	(632)	11	(602)
34,510	-	5,515	-	57,192
(14,365)	(13,945)	(1,123)	(14,090)	(7,433)
38,749	13,263	(507)	32,621	(2,575)
99,900	23,195	8,266	85,475	44,377
(57,575)	(28,114)	(6,718)	(51,500)	(124,736)
42,325	(4,919)	1,548	33,975	(80,359)
1,622	*540	3	*2,092	362
367	*143	-	*304	5
-	-	-	(924)	-
-	-	324	-	494
45,593	-	-	45,593	-
(35)	(17)	(1,524)	(20)	(1,888)
(39,581)	(8,058)	-	(33,531)	(58,972)
47,474	14,218	56,029	44,169	156,895
(29,460)	(34,274)	(16,211)	(47,329)	(6,791)
(12,273)	-	(3,161)	*(11,619)	(13,904)
15,200	*2,438	-	*7,355	-
28,907	(25,010)	35,460	6,090	76,201

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות:

פחת והפחתות
הוצאות אחרות, נטו
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים, זכאים אחרים והפרשות
שינוי בהטבות לעובדים
שינוי במקדמות מרוכשי דירות
מס הכנסה ששולם
שינוי במלאי בניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות (**)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה
דיבידנדים שהתקבלו
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה מממוש רכוש קבוע
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
השקעה בניירות ערך סחירים
מימוש ניירות ערך סחירים
שינוי בפקדונות לזמן קצר
מתן הלוואות לחברות כלולות

פירעון הלוואות מחברות כלולות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

(*) סווג מחדש

(**) רכישה והשקעה בקרקעות ותשלומים וביצוע עבודות עבור בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה מוצגים במסגרת מלאי בניינים למכירה.

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(5,711)	5,450	2,640	389	52,581	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-	-	-	-	(19,980)	אשראי לזמן קצר, נטו
4,261	-	-	-	26,411	פרעון הלוואות מהחברה האם
(1,330)	-	-	(1,330)	-	תמורה ממכירת אופציות
(2,275)	(640)	(1,068)	(1,537)	(2,825)	רכישת מניות באוצר
(9,000)	-	(100,000)	(9,000)	(100,000)	ריבית ששולמה
					דיבידנד ששולם (*)
(14,055)	4,810	(98,428)	(11,478)	(43,813)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
57,177	(25,119)	(61,420)	28,587	(47,971)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
30,818	84,524	101,444	30,818	87,995	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
87,995	59,405	40,024	59,405	40,024	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לחברה דיבידנד לשלם בסך של 140 מיליוני ש"ח המהווה פעילות שאינה במזומן. לפרטים נוספים ראה באור 5 (ט) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

1. כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 138 ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2019 וביחד עם הדוחות המאוחדים השנתיים לאותו יום.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

- (1) החברה - איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר : מנרב פרויקטים בע"מ).
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2019.

3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

לפירוט בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראה ביאור 5 לדוחות המאוחדים.

מנרב פרויקטים בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

1. כללי

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מנרב פרויקטים בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1.1. מורדי שבת, מנכ"ל;

1.2. רונית כהן ניסן, סמנכ"ל כספים;

2. הבקרה הפנימית

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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 (להלן – "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2019, היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, 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.

3.1. הצהרת מנכ"ל

אני, מורדי שבת, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מנרב פרויקטים בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן – "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 23.11.2020

מורדי שבת, מנכ"ל

אני, רונית כהן ניסן, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מנרב פרויקטים בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת 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.