

ישראל קנדה



דוח תקופתי

ליום 31 לדצמבר 2020

ישראל קנדה



דוח תיאור
עסקי החברה

חלק א'

מידטאון ירושלים

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן עניינים

דוח תיאור עסקי החברה	חלק א'
דוח הדירקטוריון של החברה	חלק ב'
דוחות כספיים של החברה	חלק ג'
דוחות כספיים של חברה כלולה כמפורט להלן:	
Morgal Investments Ltd	
דוח פרטים נוספים	חלק ד'
שאלון ממשל תאגידי	חלק ה'
דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על	חלק ו'
הדיווח הכספי והגילוי	

חלק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....5	1.
2.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....8	2.
3.	חלוקת דיבידנדים.....10	3.

חלק שני - מידע אחר

4.	מידע כספי לגבי פעילות החברה.....13	4.
5.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....15	5.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.	תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות).....24	6.
6.1	מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות).....26	6.1
6.2	קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) (קרי, הקרקעות בקדימה צורן ובפולין).....29	6.2
6.2.1	תמצית תוצאות (מצרפי).....29	6.2.1
6.2.2	אזורים גיאוגרפיים.....29	6.2.2
6.2.3	גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית.....29	6.2.3
6.2.4	רכישת ומכירת נכסים (מצרפי).....29	6.2.4
6.3	קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות).....31	6.3
6.3.1	תמצית תוצאות.....31	6.3.1
6.3.2	קרקעות שאינן מהותיות מאוד.....32	6.3.2
6.3.3	רמת השרון החדשה (מתחם אלקו).....42	6.3.3
6.3.4	פרויקט ביזנס וילאג' נתניה.....48	6.3.4
6.4	תחרות.....51	6.4
6.5	הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות).....52	6.5
6.6	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....52	6.6
6.7	גורמי סיכון.....52	6.7
6.8	התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.....52	6.8
7.	תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה.....53	7.
7.1	מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה.....53	7.1
7.2	פרטים אודות הקרקע ברוסיה בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.....53	7.2
7.3	פרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה.....59	7.3
7.4	תחרות.....64	7.4
7.5	הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה.....65	7.5
7.6	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....65	7.6
7.7	הסכמי שיתוף פעולה.....66	7.7
7.8	הליכים משפטיים.....66	7.8
7.9	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....66	7.9
7.10	גורמי סיכון.....66	7.10

67	תחום הקמת פרויקטים בישראל	8
67	מידע כללי על תחום הקמת פרויקטים בישראל	8.1
71	תמצית תוצאות	8.2
71	אזורים גאוגרפיים	8.3
71	נתונים מצרפיים	8.4
72	פרויקטים שהסתיימו	8.5
73	פרויקטים בהקמה	8.6
73	פרויקטים בתכנון	8.7
76	עתודות קרקע	8.8
78	"פרויקטים אחרים" – פרויקטי התחדשות עירונית	8.9
79	פרויקט אחד העם, תל-אביב	8.10
82	פרויקט מנרב ים (סוקולוב), בת ים	8.11
86	פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב א'	8.12
89	לקוחות	8.13
89	שיווק	8.14
89	תחרות	8.15
89	אירועים לאחר תאריך הדוח	8.16
90	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	8.17
91	גורמי סיכון	8.18
92	תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל	9
92	מידע כללי על תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל	9.1
97	גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד	9.2
100	לקוחות	9.3
100	שיווק	9.4
100	תחרות	9.5
100	מימון	9.6
100	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	9.7
101	גורמי סיכון	9.8
102	תחום הנדל"ן המניב בישראל	10
102	מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב	10.1
104	תמצית תוצאות	10.2
104	אזורים גאוגרפיים	10.3
105	פילוחים ברמת תחום הפעילות	10.4
106	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	10.5
107	שוכרים עיקריים (מצרפי)	10.6
107	נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי	10.7
107	קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי	10.8
107	זכויות בניה בלתי מנוצלות	10.9
108	רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי	10.10
109	נכסים מהותיים	10.11
117	נכסים מהותיים מאוד	10.12
117	הסכמי מימון	10.13
119	תחרות	10.14
119	יעדים ואסטרטגיה עסקית	10.15
119	גורמי סיכון	10.16

120	תחום ניהול מלונות בישראל	11.
120	מידע כללי על תחום	11.1
125	פילוח הכנסות וריווחיות	11.2
125	לקוחות	11.3
126	שיווק	11.4
126	תחרות	11.5
126	עונתיות	11.6
126	יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	11.7
126	גורמי סיכון	11.8

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

127	רכוש קבוע ומשרדי החברה	11א'.
127	הון אנושי	12.
128	ספקים	13.
128	הון חוזר	14.
128	מימון, אשראי והשקעות שוטפות	15.
130	מיסוי	16.
130	הליכים משפטיים	17.
130	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולים	18.
131	אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח	19.
131	יעדים ואסטרטגיה עסקית	20.
131	דיון בגורמי סיכון	21.

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 23 במרץ 1986 בישראל, לפי פקודת החברות, תחת השם "רב קר מזגנים (1986) בע"מ", כחברה פרטית בעירבון מוגבל. ביום 7 בפברואר 1993 שונה שם החברה ל-"רב קר תעשיות בע"מ", ביום 17 במאי 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בפקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983. החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") היות ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). ביום 28 בנובמבר 2000 שונה שם החברה ל-"3 פאן טכנולוגיות בע"מ". ביום 2 במרץ 2006 שונה שם החברה ל-"פאנגאיה נדל"ן בע"מ". ביום 25 באפריל 2013 שונה שם החברה ל-"ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ".

1.2 תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה 6 תחומי פעילות כמפורט להלן:

- (1) תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בישראל ובפולין – לפרטים ראה סעיף 6 להלן;
- (2) תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה – לפרטים ראה סעיף 7 להלן;
- (3) תחום הקמת פרויקטים בישראל – לפרטים ראה סעיף 8 להלן;
- (4) תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל – לפרטים ראה סעיף 9 להלן;
- (5) תחום נדל"ן מניב בישראל – לפרטים ראה סעיף 10 להלן;
- (6) תחום ניהול מלונות בישראל – לפרטים ראה סעיף 11 להלן;

1.3 עסקת ICR

ביום 15 יולי 2020 השלימה ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה ועל ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ¹ בחלקים שווים (50% כ"א) (להלן: "**ראם פרויקטים**") ו-"**הרוכשת**", בהתאמה) עסקת מיזוג לפיה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן: "**ICR**" או "**איי סי אר**") הפכה לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של הרוכשת להלן: "**עסקת המיזוג**"). תמורת עסקת המיזוג בסך כ- 574 מיליון ש"ח שולמה באמצעות שתי הלוואות בסך של 35 מיליון ש"ח, כל אחת (בסה"כ 70 מיליון ש"ח) שהועמדו במועד השלמת המיזוג על ידי מנרב אחזקות בע"מ² לחברה ולראם פרויקטים (בערבות הרוכשת, החברה וראם פרויקטים)³ (להלן: "**הלוואת מוכר**"), הון עצמי בסך של כ-111 מיליון ש"ח שהועמד על ידי החברה וראם פרויקטים לרוכשת בחלקים שווים, כאשר חלקה של החברה בהון העצמי (בשרשור סופי) מסתכם לסך של כ-55 מיליון ש"ח, והיתרה, בסך של 393 מיליון ש"ח באמצעות הלוואה שהועמדה לרוכשת על ידי בנק מקומי לצורך מימון חלק מתמורת המיזוג. לפרטים נוספים אודות עסקת המיזוג ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 16.2.2020, 22.3.2020, 13.4.2020, 7.5.2020, 28.6.2020, 13.7.2020 ו-16.7.2020⁴ המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. וכן באור 15כד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

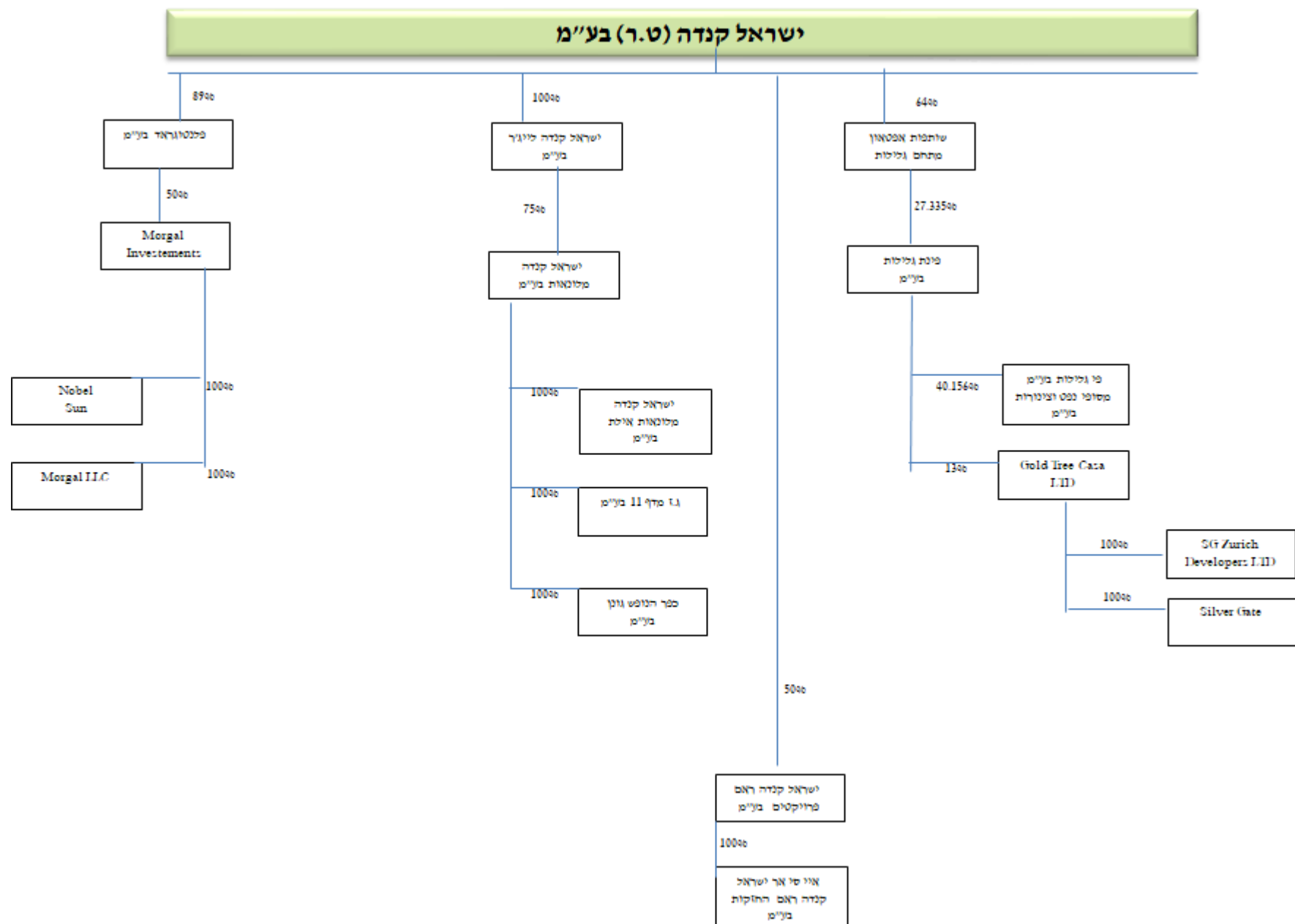
¹ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של משפחת נקש ורז עודד.

² החברה האם של ICR עובר להשלמת עסקת המיזוג.

³ כמפורט בדיווחים קודמים ההלוואה הינה לתקופה של 24 חודשים, בתנאים תואמים Back to Back, בשינויים המחויבים, לתנאי הסכם הלוואה שבו התקשרה מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "**מנרב אחזקות**") עם תאגיד בנקאי, כאשר לבקשת הלוואה, הסכימה מנרב אחזקות לאפשר לכל אחת מהן לבקש ממנרב אחזקות להאריך את תקופת פרעון ההלוואה של סכום שלא יעלה על 12.5 מיליון ש"ח (מתוך 35 מיליון ש"ח) ב-10 חודשים נוספים.

⁴ מסי' אסמכתא 013669-2020, 024004-2020 ו-033751-2020, 040588-2020, 067677-2020 ו-01-2020, 074425 ו-01-2020, בהתאמה.





להלן פרטים אודות השקעות בחברה ועסקאות במניותיה מאז שנת 2019 ועד למועד פרסום דוח זה:

2.1

השקעות בהון החברה

החל מיום 1 בינואר 2019 ועד למועד פרסום דוח זה, החברה לא ביצעה השקעות מהותיות בהון החברה למעט כמפורט להלן:

2.1.1

ביום 8 בינואר 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה⁵ למנורה מבטחים החזקות בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה⁶, ל-9 משקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ולמשקיע נוסף (להלן: "מנורה", מנורה ויתר המשקיעים יקראו להלן ביחד: "המשקיעים", ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), בהקצאה פרטית על פי תקנות ניירות ערך (הקצאה פרטית בחברה רשומה), תש"ס-2000 (להלן יחד: "ההקצאה למשקיעים" או "ההקצאה הפרטית למשקיעים" ו-"תקנות הקצאה פרטית", בהתאמה), במסגרתה, בכפוף לקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), החברה תקצה למנורה ולמשקיעים 11,613,420 מניות של החברה במחיר של 7.75 ש"ח למניה אחת של החברה (כפוף להתאמה כאמור להלן) ובתמורה כוללת של כ-90 מיליון ש"ח⁷. ביום 14 בינואר 2020, לאחר שהתקבל אישור הבורסה, החברה הקצתה למשקיעים את המניות.

לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 13 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-004756) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.1.2

ביום 8 בינואר 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה⁸, בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כמפורט להלן, הקצאה של 4,000,000 מניות החברה אשר היוו כ-1.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-1.64% בדילול מלא), לפני ההקצאה למשקיעים כמפורט בסעיף 2.1.1 לעיל ולפני ההקצאה דנן, לבעלי השליטה בחברה, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה ולמר אברהם בן דוד אוחיון⁹ בתמורה למחיר למניה שהינו זהה למחיר למניה בהקצאה למנורה ולמשקיעים, היינו 7.75 ש"ח (לא כפוף להתאמה) ובתמורה כוללת של כ-31 מיליון ש"ח בחלוקה כדלקמן (להלן: "ההקצאה לבעלי השליטה"):

התמורה הכוללת (במיליוני ₪)	כמות המניות	
5	645,161	ברק רוזן
5	645,161	אסף טוכמאיר
21	2,709,678	אברהם בן דוד אוחיון

יצוין, כי המניות שתוקצינה למר אברהם בן דוד אוחיון, ככל שתוקצינה, תיכללנה ביפוי הכוח שניתן על ידו למר רוזן כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-123523).

לעניין זה יצוין, כי בחלק מהסכמי המימון שבהם התקשרו החברה ו/או חברות הבנות של החברה קיימת תניית שינוי שליטה לפיה ירידה בהחזקה של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן אל מתחת לשיעור של 45.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי¹⁰. על אף האמור לעיל, החברה קיבלה אישור מהבנק הרלוונטי לפיו (1) כל עוד לא יחול שינוי בשליטה בחברה לעומת השליטה נכון למועד האישור של הבנק ו-(2) לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקותם במניות החברה (לרבות כתוצאה מקיומו של הסכם בעלי מניות) עולה על 35%, הירידה בשיעור החזקות של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן לא תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי על פי הסכמי המימון.

ההקצאה לבעלי השליטה הייתה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב הקבוע בסעיף 275 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ואישור הבורסה

⁵ מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א (להלן: "מניות" או "מניות החברה").

⁶ למיטב ידיעת החברה, מנורה מחזיקה עובר למועד ההקצאה הפרטית באמצעות קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל ב-18,108,482 מניות רגילות אשר היוו כ-8.77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-8.64% בדילול מלא.

⁷ לעניין זה יצוין, כי התמורה הייתה כפופה להתאמות לתקופה של 45 ימים ממועד הקצאת המניות המוקצות (להלן: "תקופת ההתאמה"). כן יצוין כי לא חלה התאמה בתמורה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 13 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-004756) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

⁸ יצוין כי ה"ה ברק רוזן אסף טוכמאיר לא השתתפו בהצבעה.

⁹ לרבות באמצעות חברה זרה שהינה למיטב ידיעת החברה בבעלותו ובשליטתו המלאות. כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019 מר אוחיון העניק למר רוזן ייפוי כוח להצבעה מכוח המניות המוחזקות על ידו. יצוין, כי מניות ההקצאה הפרטית שהוקצו לאוחיון נכללות ביפוי הכוח. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3 להלן.

¹⁰ לפרטים ראו סעיף 14 לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2018, אשר צורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2018, שפורסם ביום 26 במרץ 2019, מס' אסמכתא 2019-01-025323, ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח ברנע 2018").

לרישומן למסחר של המניות אשר הוקצו לבעלי השליטה בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו במועד ההקצאה.

ביום 20 בפברואר 2020 התקבל אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות להקצאה הפרטית לבעלי השליטה וביום 24 בפברואר 2020 התקבל אישור הבורסה. ביום 24 בפברואר 2020 הקצאה החברה את המניות לבעלי השליטה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 13 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 004756-01-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה, 15 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 005479-01-2020) ומיום 23 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 015397-01-2020) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

2.1.3 ביום 9 בינואר 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיע המנוי בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך (להלן בס"ק זה: "המשקיע"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית (להלן יחד: "ההקצאה למשקיע"), במסגרתה, בכפוף לקבלת אישור הבורסה, החברה תקצה למשקיע 1,250,000 מניות של החברה (להלן: "המניות המוקצות") במחיר של 8 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של 10 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). ביום 14 בינואר 2020, לאחר שהתקבל אישור הבורסה, החברה הקצאה למשקיע את המניות המוקצות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 01-003802-2020).

2.1.4 ביום 19 בפברואר 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיע המנוי בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך (להלן בס"ק זה: "המשקיע"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית (להלן יחד: "ההקצאה למשקיע"), במסגרתה, ולאחר קבלת אישור הבורסה, החברה הקצאה למשקיע 7,741,935 מניות של החברה (להלן: "המניות המוקצות") במחיר של 7.75 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-60 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). ביום 24 בפברואר 2020, לאחר שהתקבל אישור הבורסה, החברה הקצאה למשקיע את המניות המוקצות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 20 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 01-014866-2020).

2.1.5 ביום 21 בדצמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של מניות החברה לכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה¹¹, למור קופות גמל בע"מ ולספרה פאנד אשר הצהירו כי הם משקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך (להלן יחד: "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה, בכפוף לקבלת אישור הבורסה, החברה תקצה לכלל ולמשקיעים 6,250,000 מניות של החברה (להלן: "המניות המוקצות") במחיר של 8.00 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של 50 מיליון ש"ח. ביום 23 בדצמבר 2020, לאחר שהתקבל אישור הבורסה, הקצאה החברה למשקיעים את המניות המוקצות. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 23 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא 01-139113-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.2 עסקאות בניירות ערך של החברה

2.2.1 להלן טבלת נתונים המפרטת עסקאות מהותיות שנעשו, על ידי בעלי עניין בחברה, מחוץ לבורסה, בניירות הערך של החברה, החל מיום 1 בינואר 2019 ועד למועד פרסום דוח זה:

בעל העניין	סוג נייר הערך	מועד הרכישה / מכירה	כמות ניירות ערך שנרכשה (שנמכרה) או מומשה למניות החברה	מחיר לנייר ערך (בש"ח)	תמורה כוללת (באלפי ש"ח)
ברק רוזן	מניות	24.2.2020 ¹²	645,161	7.75	כ-4,999
אסף טוכמאיר	מניות	24.2.2020	645,161	7.75	כ-4,999
אברהם בן דוד אוחיין	מניות	24.2.2020	2,709,678	7.75	כ-21,000
קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ	מניות	19.4.2020 ¹³	(2,385,590)	4.07	כ-9,709

¹¹ למיטב ידיעת החברה, כלל החזיקה עובר להקצאה הפרטית ב-1,250,000 מניות של החברה בנוסטרו וב-12,543,846 מניות של החברה באמצעות קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל אשר היוו כ-18.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-14.5% בדילול מלא. לפרטים ראה סעיף 2.1.2 לעיל.

¹² ביום 9 בנובמבר 2017 הודיעו בעלי השליטה בחברה כי הם התקשרו בהתקשרות בע"מ עם מנורה מבטחים החזקות בע"מ (להלן: "מנורה"), בעלת עניין בחברה, שתעגן בהסכם בכתב במסגרתו כל אחד מה"ה טוכמאיר ורוזן העניקו למנורה אופציה (להלן: "האופציה") לתקופה של שנתיים וחצי ממועד חתימת ההסכם, לרכוש מכל אחד מהם 1,192,795 מניות קיימות של החברה ובסה"כ 2,385,590 מניות קיימות של החברה, אשר היוו נכון למועד ההתקשרות כ-1% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, במחיר מימוש של 432 אגורות למניה. למיטב ידיעת החברה, ביום 30 בנובמבר 2017 נחתם הסכם המעגן את ההסכמות האמורות (להלן: "הסכם האופציה"). לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 12 בינואר 2017 (מס' אסמכתא 01-105636-2017) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 19 באפריל 2020 הודיעה מנורה לישראל קנדה הצוק הצפוני בע"מ (באמצעות שמוענוב נאמנויות בע"מ, הנאמן), על מימוש האופציה לרכישת 2,385,590 מניות רגילות של החברה בהתאם להסכם האופציה בתמורה למחיר מימוש בסך של 4.32 ש"ח למניה רגילה אחת, כפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד, כך שמחיר המימוש המתואם היוו כ-4.07 ש"ח למניה רגילה אחת. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 20 באפריל 2020 (מס' אסמכתא 01-035092-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

בעל העניין	סוג נייר הערך	מועד הרכישה / מכירה	כמות ניירות ערך שנרכשה (שנמכרה) או מומשה למניות החברה	מחיר לנייר ערך (בש"ח)	תמורה כוללת (באלפי ש"ח)
אברהם בן דוד אוחיון	מניות	4.5.2020	2,235,420	5.3	כ-11,848
ברק רוזן	מניות	16.7.2020	642,674	3.89	כ-2,500
אסף טוכמאיר	מניות	16.7.2020	642,674	3.89	כ-2,500

2.3 יפוי כוח להצבעה מאברהם בן דוד אוחיון למר ברק רוזן

ביום 23 בדצמבר 2019¹⁴ מר ברק רוזן (להלן: "רוזן"), הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה, הודיע לחברה כי באותו היום קיבל רוזן יפוי כוח (להלן: "יפוי הכוח") מאברהם בן דוד אוחיון¹⁵ (להלן: "אוחיון"), בעל עניין בחברה, אשר החזיק ב-50,652,089 מניות של החברה, המהוות כ-19.88% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא בדילול מלא (להלן: "מניות יפוי הכוח"), אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

1. רוזן יהיה רשאי להצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (מכל סוג) (להלן: "האסיפה הכללית") באמצעות מניות יפוי הכוח בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. ההצבעה באסיפה הכללית על ידי רוזן תהא כפופה למתן הודעה לאוחיון בדבר סדר יומה של האסיפה הכללית, בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מיומיים לאחר זימונה.

2. יפוי הכוח ניתן לביטול על ידי מי מה"ה רוזן ואוחיון בהודעה מוקדמת בכתב בת 30 ימים או באמצעות הודעה בכתב אשר תינתן בתוך 14 ימים ממועד זימון האסיפה הכללית.

לעניין זה יצוין, כי יפוי הכוח חל על מניות אשר הוחזקו על ידי אוחיון במועד מתן יפוי הכוח וכן על כל המניות אשר יוחזקו על ידו מעת לעת. אוחיון הודיע לחברה במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף 2.1.2 לעיל כי מניות ההקצאה הפרטית שהוקצו לאוחיון נכללות ביפוי הכוח.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1 במהלך השנתיים האחרונות לא חלקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה למעט כמפורט להלן:

א. ביום 26 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 27 במרץ 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-026346) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. ביום 5 בספטמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 10,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 8 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-078276) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ג. ביום 27 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 29,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 27 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-047386) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

3.2 ביום 25 במאי 2017 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות לפיה, החל מהדוחות הכספיים השנתיים (מבוקרים של החברה) לשנת 2017, החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה¹⁶ ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם¹⁷, דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד (להלן:

¹⁴ כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-123523.

¹⁵ למיטב ידיעת החברה וכפי שדווח לה על ידי מר אוחיון, ניירות הערך של החברה מוחזקים על ידי ABDO International Holding LTD, חברה פרטית זרה המוחזקת במלוואה על ידי מר אוחיון ז"ל.

¹⁶ "מבחני החלוקה" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

¹⁷ לפרטים אודות המגבלות ראה סעיף 3.3 להלן.

"מדיניות החלוקה". יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

לעניין זה יובהר ויודגש כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבויותיה, כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים לחלוקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את מדיניות החלוקה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

3.3 נכון למועד זה, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות¹⁸ כלשהן לחלוקת דיבידנדים, למעט ההגבלות המתוארות להלן:

3.3.1 במסגרת מימון שהועמד לחברה על ידי בנק מקומי התחייבה החברה כי היא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) בכפוף להתקיימת התנאים המצטברים שלהלן: (1) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) אל מתחת ל-200 מיליון ש"ח וזאת על פי המידע הכספי הנפרד של החברה (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים של החברה (להלן: "**דוחות כספיים סולו**"), שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה; (2) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי הפסדי) שערוך נכסים) על פי הדוחות הכספיים סולו של החברה; (3) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן של החברה בנפרד (סולו) מ-35% וזאת על פי הדוחות הכספיים סולו. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון ראה באור 12 ג' לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

3.3.2 במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ה') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות המפורטות להלן: (1) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "**שטר אג"ח ה'**"), מתחת ל-200 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן (כהגדרת המונח בשטר אג"ח ה') מתחת לשיעור של 35% וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין); (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי שטח אג"ח ה'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים.

3.3.4 במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות המפורטות להלן: (1) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') (להלן: "**שטר אג"ח ו'**"), מתחת ל-400 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן (כהגדרת המונח בשטר אג"ח ו') מתחת לשיעור של 42.5% וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין); (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטח אג"ח ו'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים; (5) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי; (6) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

3.3.5 במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ז') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות המפורטות להלן: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "**שטר אג"ח ז'**"), וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה ובנוסף בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר אג"ח ז', מתחת ל-525 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר אג"ח ז', מתחת לשיעור של 44%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים

¹⁸ בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות אג"ח ז'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה, כפי שיהיה מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין; (5) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור; (6) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

3.3.5 במסגרת הלוואות שהועמדו על ידי בנקים מקומיים לחברות הקבוצה, החברה התחייבה כי היא לא תבצע חלוקה אם: (1) כתוצאה מחלוקה יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו במסמכי הבנק, אל מתחת ל-200 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) מ-35% (שלושים וחמישה אחוזים) וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה; (3) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים. יצויין כי נכון למועד פרסום דוח זה החברה בוחנת מול אחד הבנקים המקומיים שינוי אמות המידה כאמור, טרם נחתם הסכם מחייב.

3.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים) בחברה כמשמעותם בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-450 מיליון ש"ח.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של אחת מהשנים 2018, 2019 ו-2020 (באלפי ש"ח):

2019									2020									סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות ¹⁹	
מאוחד	התאמות למאוחד	מלונות	נד"לן להשקעה	ייזום וניהול קבוצות רכישה	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		מאוחד	התאמות למאוחד	מלונות	נד"לן להשקעה	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל ²⁰	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)			
							פולין	ישראל								פולין	ישראל		
239,781	(78,909)	1,635	20,632	58,012	6,464	34,167	---	197,780	192,753	(68,284)	11,888	32,607	73,895	30,612	8,331	---	103,704	הכנסות מחיצוניים	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
98,909	---	---	98,774	---	---	---	135	---	35,393	(19,459)	---	54,852	---	---	---	---	---	---	רווח מעליית ערך
---	---	---	---	---	---	---	---	---	41,409	(39,728)	---	---	---	55,871	---	---	---	25,266	הכנסות אחרות
338,690	(78,909)	1,635	119,406	58,012	6,464	34,167	135	197,780	269,555	(127,471)	11,888	87,459	73,895	86,483	8,331	---	128,970	סה"כ הכנסות	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
116,867	(32,617)	1,743	9,736	21,854	5,990	17,288	82	92,791	111,584	(53,328)	11,798	13,714	59,530	31,500	1,027	177	47,166	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
17,296	---	---	17,296	---	---	---	---	---	30,010	---	---	29,617	---	---	---	393	---	---	הפסד מירידת ערך
40,163	40,163	---	---	---	---	---	---	---	32,820	32,820	---	---	---	---	---	---	---	---	עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספציפי
174,326	7,546	1,743	27,032	21,854	5,990	17,288	82	92,791	174,414	(20,508)	11,798	44,431	59,530	31,500	1,027	570	47,166	סה"כ עלויות	
109,105	(84,632)	(81)	72,830	33,367	222	15,022	34	72,343	77,302	(95,309)	67	38,411	13,125	54,713	6,501	(368)	60,161	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	
55,259	(1,823)	(27)	19,544	2,791	252	1,857	19	32,646	17,839	(11,654)	23	5,716	1,240	270	803	(202)	21,643	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה	
164,364	(86,455)	(108)	92,374	36,158	474	16,879	53	104,989	95,141	(99,663)	90	44,128	14,365	54,983	7,304	(570)	81,804	רווח (הפסד) תפעולי	
3,011,748	99,744	68,396	1,275,296	75,041	239,892	242,741	12,022	998,616	4,297,418	(47,919)	220,669	1,692,294	10,287	1,226,006	201,734	11,832	982,515	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	

¹⁹ הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

2018							סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות ²⁰	
מאוחד	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	ייזום ניהול קבוצות רכישה	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		
						פולין	ישראל	
221,061	(38,241)	6,938	28,261	33,920	1,324	---	188,859	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
24,561	---	24,561	---	---	---	---	---	עלויות ערך נדל"ן להשקעה
245,622	(38,241)	31,499	28,261	33,920	1,324	---	188,859	סה"כ הכנסות
---	---	---	---	---	---	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
115,339	(30,810)	1,122	22,363	26,521	1,766	87	94,290	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	---	---	---	---	---	סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
3,771	(33,793)	37,140	---	---	---	424	---	הפסד מירידת ערך
36,393	36,393	---	---	---	---	---	---	עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספציפי
155,503	(28,210)	38,262	22,363	26,521	1,766	511	94,290	סה"כ עלויות מיוחסות
65,417	(15,794)	(1,871)	5,889	6,177	(393)	(330)	71,739	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
24,702	5,763	(4,892)	9	1,222	(49)	(181)	22,830	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה
90,119	(10,031)	(6,763)	5,898	7,399	(442)	(511)	94,569	רווח (הפסד) תפעולי
2,121,891	84,534	733,649	87,579	108,177	222,460	12,875	872,617	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר

²⁰ הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

נכון למועד פרסום דוח זה פועלת החברה בתחום הנדל"ן במספר מדינות – ישראל, פולין ורוסיה. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבות המקרו כלכליות של כל אחת מהמדינות בהן פועלת החברה נכון למועד פרסום דוח זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

משבר הקורונה²¹

5.1

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (Covid19), אשר הוגדרה כבר בחודש מרץ 2020 על ידי ארגון הבריאות העולמי כפנדמיה (מגפה עולמית), לאור התפשטות הנגיף ללמעלה ממחצית ממדינות העולם. קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצו לנקוט בצעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה, ובכלל זאת לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים מחמירים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העוללות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות לאותן מדינות בהן נקבעו המגבלות האמורות. הופעת הווריאנטים החדשים בעולם דוגמת הווריאנט הבריטי, הדרום אפריקאי והברזילאי מציבים בפני מדינות העולם אתגרים וסיכונים משמעותיים בשל העובדה שהם נמצאו כיותר מדבקים²².

בישראל, בצד היערכות החירום בבתי החולים השונים, בראשית המגיפה, נקבעה חובת כניסה לבידוד ל-14 ימים לכל השבים מחו"ל, הוטלו מגבלות על התכנסויות של מעל 10 אנשים באופן שהביא לביטול אירועי ספורט, תרבות ואחרים, הוטלו מגבלות על כניסת תושבי השטחים המועסקים במדינה וכניסת זרים, התחבורה הציבורית צומצמה, ובוטלו כלל הלימודים בבתי הספר והגנים וכן נסגרו כלל מקומות הבילוי והפנאי, לרבות: מסעדות, קניונים, חדרי כושר וכן מקומות עבודה בשירות הציבורי עברו לעבודה במתכונת חירום באופן שרק מקומות עבודה חיוניים הורשו להמשיך בתעסוקה ומקומות עבודה פרטיים הונחו לאפשר לעובדים לעבוד מהבית ו/או להוציא עובדים לחל"ת באופן שתותר עבודה רק ל-30% מהעובדים במקום העבודה והכל לצורך עצירת התפשטות המגיפה.

להגבלות המתוארת היתה השפעה כלכלית ניכרת שבלטה במהלך הסגר הראשון, והובילה לגל ירידות בבורסות בשווקים העולמיים, לרבות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, שמקורם באי הוודאות באשר למשך הזמן בו ניתן יהיה למגר את המגיפה ובהאטה המהותית שאחזה בענפי המשק השונים ואף השבתת ענפים דוגמת ענפי התיירות, הפנאי והבילוי, התעופה והאנרגיה (עקב הירידה בצריכת האנרגיה העולמית).

למשבר בשוק האנרגיה אף תרמה מלחמת מחירי הנפט בה פצחו סעודיה ורוסיה, אשר הביאה לירידה בת עשרות אחוזים במחירי הנפט והגז בעולם, וכפועל יוצא מכך המשבר העולמי העמיק והירידות בשווקים אף הוחרפו.

המשבר האמור הביא לגל של ניסיונות של הממשלות השונות לתמוך בשווקים, כאשר ממשלת ישראל הודיעה על מספר תוכניות תמיכה בהיקף של יותר מ-100 מיליארד שקל, סכום המהווה כ-7% מהתל"ג. בין התוכניות שננקטו - מענקים לעצמאים ולעסקים קטנים, קרן הלוואות בערבות המדינה לעסקים גדולים, מענקי סיוע לשימור עובדים ולהחזרת עובדים למעגל העבודה, הארכת דמי האבטלה לנמצאים בחל"ת עד יוני 2021, מענק סיוע לאזרחים, ופטור ממס על משיכת כספים מקרנות השתלמות. כמו כן בדצמבר 2020 הודיע האוצר כי הזכאות לדמי אבטלה לא תבוטל ביוני 2021, אלא כאשר האבטלה במשק תרד מתחת ל-7.5%.

עם הירידה במספר החולים החדשים במחצית השנייה של אפריל, החלה הסרה של המגבלות ופתיחה מחודשת של העסקים, אך בעקבות גידול נוסף בממדי התחלואה בתחילת חודש ספטמבר, הוטל סגר שני בתקופת חגי

²¹ מתוך "סקירה כלכלית סיכום שנת 2020 ותחזית ל-2021" שפורסמה באגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר כמידע פומבי ציבורי הסקירה זמינה באתר: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-17012021/he/weekly_economic_review_periodic-review-17012021.pdf

²² מתוך "וירוס הקורונה מציג וריאנטים המשנים את "כללי המשחק" העולמיים; יש להכיר בכך, ולפעול בהתאם" שפורסמה באתר משרד הבריאות כמידע פומבי ציבורי הסקירה זמינה באתר: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/research-report-n216-coronavirus-variants/he/research-report_research-report-n216-coronavirus-variants.pdf

תשרי. היציאה מהסגר השני היתה הדרגתית יותר מזו שאפיינה את הסגר הראשון, כאשר ענפים מסוימים כגון ענפי המסעדנות, התיירות והתרבות כלל לא שבו לפעילות מלאה. בסוף דצמבר 2020 נכנסה מדינת ישראל לסגר שלישי אשר אופיין בהגבלות פחותות.

במקביל, בחודש דצמבר 2020, אישר משרד הבריאות בעקבות אישור ה-FDA את החיסון של חברת פייזר וישראל החלה במבצע נרחב לחיסון כלל האוכלוסייה. נכון למועד זה, ישראל מובילה בעולם את מבצע החיסונים כאשר מעל ל-5.1 מיליון אזרחים המהווים כ-55% מכלל האוכלוסייה חוסנו ומתוכם כ-4.5 מיליון חוסנו חיסון שני (כ-48% מכלל האוכלוסייה). המשק שנסגר נפתח מחדש בחודש פברואר 2021 בזכות ההיענות הגבוהה של אזרחי ישראל למבצע החיסונים. ממשלת ישראל הכריזה על מדיניות התו הירוק לפיה יזכו אזרחים בעלי תעודת מתחסן או תעודת מחלים לשורת הטבות שיובילו לפתיחת המשק, הנעת הכלכלה וחזרה לשגרה דוגמת, פתיחת חדרי הכושר, פתיחת מרכזי הקניות ואירועי התרבות. לאור האמור ניכר שיפור משמעותי במדדי הכלכלה העולמיים ובפרט במדדי הכלכלה המקומית, אשר התבטא בפגיעה מצומצמת בתוצר המקומי, ביחס למדינות העולם.

בשלב זה, בשל הופעת הוריאנטים החדשים וחרף מבצע החיסונים הנרחב, לא ניתן לקבוע מועד בו תיבלם המגיפה ואין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על פעילותה ואולם החברה מעריכה כי יתרות המזומנים שברשותה, איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, עשויים לסייע לה בטווח הקצר להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המשבר.

עם זאת, המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה בשל הופעת הוריאנטים החדשים, הגעתם לישראל והתפתחות וריאנט מקומי וכן המשך ו/או הרחבת המגבלות על תנועה והתקהלות בישראל ובעולם בכלל, עלולים, מטבע הדברים, להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל (ובכלל זאת על פעילות החברה) בפרט, ובכלל זה על התוצר המקומי, שיעורי האבטלה, שערי המט"ח והגרעון הממשלתי.

ישראל

5.2

הסביבה המאקרו כלכלית בישראל²³

5.2.1

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. בעניין זה יצוין כי:

א. ריבית בנק ישראל נמצאת בשפל ועומדת על 0.1% בהשוואה ל-0.25% בתקופה המקבילה אשתקד. מגמה זו דומה למגמה הכלל עולמית ועל רקע האינפלציה השלילית בשיעור של (0.7%) מינוס 0.7% בשנת 2020. הריבית הנמוכה תרמה לעלייה ברווחיות החברות, בעיקר חברות הנדל"ן והבנקים ולגיוסים ערים בשוקי המניות ואיגרות החוב.

ב. מדינת ישראל הגיעה למשבר הקורונה בראשית שנת 2020 במצב כלכלי טוב יחסית. שיעור האבטלה היה נמוך ועמד על 3.4%, שיעור ההשתתפות בתעסוקה היה גבוה ועמד על 80% בקרב גילאי 25-64 ויחס החוב תוצר עמד בסוף שנת 2019 על 60% לצד גירעון מבני גבוה יחסית. בשנת 2019 צמחה הכלכלה הישראלית בקצב של 3.4% (צמיחה גבוהה במקצת מקצב הצמיחה הפוטנציאלי של המשק שהוערך בכ-3%). התוצר המקומי גולמי בשנת 2020 התכווץ ב-2.4% - הירידה הגבוהה ביותר שנמדדה בחשבונות הלאומיים מאז 1950 בשל המגבלות המתמשכות של משבר נגיף הקורונה. חלק ארי מהירידה האמורה מוסבר באמצעות הנסיגה החדה בצריכה הפרטית שהתכווצה ב-9.5%. הירידה המתוארת בתוצר המקומי גולמי, מתונה ביחס להערכות מוקדמות ובהשוואה לזו העולמית, בזכות המתואר לעיל ובשל כך שהיה למדינת ישראל מרחב פיסקאלי ליישום מדיניות מרחיבה להתמודדות עם המשבר כתוצאה מרמת החוב הציבורי הנמוך יחסית (ועל אף הגרעון המבני הגבוה).

ג. במישור הבינלאומי בוצעו הורדות ריבית לצד הרחבות מוניטריות כמותיות ע"י בנקים מרכזיים בעולם, ביניהם הפד בארה"ב שהוריד את הריבית פעמיים בחוד מרץ 2020 בשיעור בשיעור כולל של 1.5% לרמה של 0%-0.25% והודיע על רכישת אג"ח ממשלתי ואג"ח חברות (לראשונה בתולדותיה) בהיקף של עד כ-750 מיליארד דולר ושל אג"ח ממשלתיות ומנציפלות בהיקף של עד 500 מיליארד דולר ועל מתן אשראי מוזל לכ-15 בנקים מרכזיים בעולם. צהבנק המרכזי באירופה הודיע כי הוא שוקל להוריד את הריבית מ-0% למינוס 0.1% ונקט באמצעים תומכים נוספים ביניהם רכישות אג"ח ממשלתי, כסך תוכנית הסיוע מגיעה לכ-1.9 טריליון יורו והתוכנית הוארכה עד מרץ 2022.

ד. במהלך שנת 2020 חלו מספר התפתחויות מאקרו שליליות שעיקריהן יובאו להלן:

(1) הדולר והאירו נחלשו – היחלשות המשפיעה באופן שלילי על הכנסות חברות המייצאות לארה"ב ולאירופה. יצוין כי היחלשות הדולר הושפעה ממדיניות הדפסת הכסף של הפד האמריקאי לצורך מימון תוכנית הסיוע הממשלתית בסך של 3 טריליון דולר (כ-16% מהתוצר)

²³ מתוך "סקירה כלכלית סיכום שנת 2020 ותחזית ל-2021" שפורסמה באגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר כמידע פומבי לציבור. הסקירה זמינה באתר: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-17012021/he/weekly_economic_review_periodic-review-17012021.pdf

כך ששער הדולר ביחס לשקל הגיע לרמה של 3.21 ב-20 לדצמבר 2020- הנמוך ביותר מזה 24 שנה.

- (2) העלייה בגירעון הממשלתי הוחרפה עקב אי הקמת ממשלה חדשה ותוכניות תמיכה רחבות היקף כך שהגירעון השנתי הגיעה בשנת 2020 לכ- 13% לעומת 3.7% בשנת 2019.
- (3) המדד המשולב לבחינת מצב המשק שהתאפיין בעלייה בעשר השנים האחרונות החל לרדת במרץ 2020 ובאפריל ירד בכ-2.5% הירידה החדה ביותר שנרשמה זה יותר מ-20 שנה.
- (4) במישור הבינלאומי: כלכלני הבנק העולמי צופים נסיגה כלכלית עולמית של כ-5% הירידה החדה ביותר מאז מלחמת העולם.

להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה:

2018	2019	2020	פרמטרים מאקרו כלכליים: ²⁴
1,298	1,343	1,310	GDP (במיליארדי ש"ח)
3.4%	3.5%	-2.4%	שיעור צמיחה שנתי ב-GDP
1.4%	1.6%	-4.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.1%	0.6%	-0.7%	שיעור אינפלציה
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ²⁵
1 דולר=3.7480 ש"ח 1 אירו=4.2916 ש"ח	1 דולר=3.4620 ש"ח 1 אירו=3.8361 ש"ח	1 דולר=3.215 ש"ח 1 אירו=3.9441 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולירו ליום האחרון של התקופה ²⁶
100.2	100.8	100.1	מדד המחירים לצרכן (הבסיס = ממוצע 2018)
113.3	114.5	115.1	מדד מחירי תשומה בבניה למגורים (הבסיס = יולי 2011)

5.2.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים.

5.2.3 שינויי בשער מטבע חוץ

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. בשנת 2020 התחזק השקל מול הדולר בכ-3.5% ומול היורו בכ-1.8% ²⁷.

5.2.4 המערכת הבנקאית

א. התפרצות נגיף הקורונה, הובילה לפגיעה ניכרת בפעילות הכלכלית תוך זמן קצר יחסית. הזעזועים שפקדו את השווקים התבטאו בעלייה חדה בתשואות האג"ח וירידה במחירי המניות, לצד גידול באשראי העסקי, עקב ניצול חד של מסגרות האשראי, בעיקר בקרב העסקים הגדולים מה שהוביל לשחיקת יחסי ההון של הבנקים. בנק ישראל והפיקוח על הבנקים נקטו צעדים רבים וחשובים על מנת לנסות ולהקטין את הפגיעה בציבור, וסייעו לבנקים הישראליים באמצעות כלים רגולטוריים שונים להמשיך ולתמוך בצמיחת המשק הישראלי ולמזער כמה שניתן את הפגיעה בלקוחות. צעדי הפיקוח השונים שננקטו בעקבות לקחי המשבר הגלובלי ב-2008 שכללו אימוץ של אמות מידה בין-לאומיות מתקדמות, נקיטת צעדים מיקרו ומקרו יציבותיים משלימים שהביאו לשיפור איכות ההון הכשיר והיקפו, ביזור תיק האשראי, צמצום החשיפה ללווים גדולים ולקבוצות לוויים גדולות ודרישה לצבירה של כרית הון אנטי-מחזורית מגורית בגין החשיפה לשוק הדיור, הביאו לכך שערב משבר הקורונה, היקף ההון של הבנקים ואיכותו הציבו את הבנקים בנקודת פתיחה טובה להתמודדות עם המשבר.

²⁴ אלא אם יצוין אחרת, הנתונים להלן מבוססים על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>

²⁵ מתוך "הסקירה השנתית – 2020" שפורסמה באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כמידע פומבי לציבור. הסקירה זמינה באתר https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/StatRes/2020/Stat_141_Research_2020_12_379662.pdf

²⁶ נתוני שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>

²⁷ הנתונים נלקחו מתוך מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת <http://www.cbs.gov.il>

ב. העלייה ברמת הביקושים בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל (אשר הביאה לעליות במחירן) יחד עם שיעורי ריבית נמוכים ברמה היסטורית (שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים וברמות מינוף גבוהות יותר), הביאה לכך שבשנים האחרונות נרשמו ביקושי שיא למשכנתאות והמערכת הבנקאית הפכה חשופה באופן מהותי לסיכון מרכזי שנוצץ באפשרות שמחירי הדירור ירדו בחדות. לאור כך, בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות שמטרתן להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות, כאשר בין היתר נקבעו הגבלות על שיעורי המימון; הגבלות על שיעורי החזר מהכנסה ומגבלות על משקל רכיב הריבית המשתנה. למגבלות האמורות השפעה על יכולתם של רוכשי דירות לרכוש נכסים, באופן אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות בישראל, ובכך להשפיע על רווחיות החברה. על אף האמור, מסתמן כי שנת 2019 שברה שיא בהיקפי המשכנתאות שנלקחו, כאשר הביקוש האמור למשכנתאות נבע מגידול מקביל בביקוש לרכישת דירות בישראל בשנה האחרונה, חשש מפני עליה נוספת במחירי הדירות, שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות, תשואה נמוכה בחלופות ההשקעה והבשלת פרויקטים רבים של מחיר למשתכן בכל רחבי הארץ בשנת 2020. עם פרוץ משבר הקורונה חלה ירידה משמעותית בהיקף המשכנתאות, אך החל מחודש מאי 2020 נצפתה התאוששות וחלה מגמת עלייה, כך שבחודש דצמבר 2020 היקף המשכנתאות עמד על 8.27 מיליארד ש"ח- הסכום הגבוה ביותר שנצפה מאוגוסט 2015. האמור הושפע משיעורי ריבית נמוכים לצד מדיניות הפיקוח על הבנקים אשר אפשרו להעמיד הלוואות לכל מטרה במשכון דירת מגורים בשיעור מימון עד 70%, חלף 50% בשגרה, הבשלת זכויות בהגרלות מחיר למשתכן שהובילו לעליית חלקן של הלוואות אלו, הירידה במדרגות מס הרכישה וביטול מגבלת הפריים במשכנתאות לפיה ניתן לקחת עד שליש מהמשכנתא בריבית הצמודה לריבית הפריים. גם נתון האשראי לדירות להשקעה הגיע למיליארד שקל בדצמבר 2020, הסכום הגבוה ביותר מאוגוסט 2015. היקף האשראי למשקיעים בדירות זינק בעקבות ביטול הכבדות המס של המשקיעים ביולי 2020 לצד צמצום האטרקטיביות של השקעה בנדל"ן בחו"ל.

ג. הידוק הרגולציה בכל הנוגע למתן אשראי בנקאי לא פסח גם על הצד השני למשוואה- שהינו היזמים (דוג' החברה) הנדרשים לליווי בנקאי בפרויקטים אותם הם יוזמים. גם במקרה זה, הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדירור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית, הביא להתערבות רגולטורית מוגברת בתחום, כאשר בין היתר מוכרות דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון. דרישות כאמור גורמות להקשחת התנאים להעמדת מימון כאמור, כאשר בין היתר הדבר גורם להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף. הקשחה זו אף מתגברת בתקופות של האטה כלכלית, באופן אשר עלול להקשות על השגת מימון בענף הנדל"ן והבניה. הפיקוח על הבנקים, נקט במספר פעולות שיעודדו את המערכת הבנקאית להמשיך ולהעמיד אשראי לציבור ולתמוך בפעילות המשק על אף הפסדי האשראי הצפויים ביניהם, העלאת הרף העליון של אפשרות מתן האשראי לענף הנדל"ן והתשתיות, מכ-24% לכ-26%.

שיעורי הריבית במשק

5.2.5

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה לאור השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעילות. החל מחודש אוקטובר 2011, חלה ירידה הדרגתית בשיעור ריבית בנק ישראל, משיעור של 3.25% לשיא נמוך של 0.1%, כאשר בחודש נובמבר 2018 בנק ישראל העלה את הריבית לשיעור של 0.25% ומאז הספיק להחזיר אותה לשיעור של 0.1%.

מדד תשומות הבניה

5.2.5

חלק מהתחייבויות החברה כלפי לקוחותיה ומבצעי העבודות עבורה צמודות למדד תשומות הבנייה. על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד, מרבית הכנסותיה של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל צמודות למדד תשומות הבנייה. יצוין כי בשנת 2020 עלה מדד תשומות הבניה ב-0.5% בעוד שבשנת 2019 עלה מדד תשומות הבניה ב-1.1%²⁸.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

5.2.6

כמתואר בדוח זה להלן, לקבוצה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות), הקמת פרויקטים בישראל וייזום וניהול קבוצות רכישה.

²⁸ הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: http://www.cbs.gov.il/hodaot2018n/04_18_040t1.pdf

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון, המועצה הארצית לתכנון ובנייה ועודות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד.

בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תביא לתוצאה ההפוכה).

בשנים האחרונות, כתגובה להלך הרוח הציבורי בקשר עם שוק הנדל"ן בישראל, אשר כלל ביקורות כנגד הממשלה על כך שאיננה עושה די בכדי לעצור את העלייה במחירי הנדל"ן ואשר הביאה לכך שידם של אזרחים רבים לרכישת דירה בישראל אינה משגת, גברה מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הבירוקראטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", פרסום תוכנית "מחיר מטר" ופרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן".

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים והועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015 מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10%. עם זאת, בשנת 2020 הוקטנו שיעורי מס הרכישה והם שבו לטווח של 5%-10%.

כלל צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור נחלו הצלחה מוגבלת, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות (דוג' שיעור הריבית הנמוכה, היעדר חלופות השקעה, מחסור היסטורי במלאי יחידות דיור, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים) לא השתנו. אמנם בשנים 2017 ו-2018 נרשמה האטה קלה במספר הדירות נמכרות ובמחירן, אולם בשנת 2019 כבר ניתן היה לראות גידול של כ-11% בהיקף הדירות הנמכרות (חדשות ויד שניה) לעומת שנת 2018. בנוסף, על אף משבר הקורונה, ב-12 החודשים מדצמבר 2019 עד נובמבר 2020 נמכרו 38,800 דירות - עלייה של 21.3% בהשוואה ל-12 החודשים קודם לכן (דצמבר 2018 עד נובמבר 2019), שבהן נמכרו קצת פחות מ-32 אלף דירות. כמו כן, מכירות הקבלנים בחודש דצמבר 2020 הגיעו לרמת שיא של 4,500 דירות (כולל מחיר למשתכן) - הרמה הגבוהה ביותר במכירות אלו לפחות בעשרים השנים האחרונות. כמו כן, מלאי הדירות שנותרו למכירה עמד על 38,460 בסוף נובמבר 2020 לעומת 40,240 בסוף אוקטובר 2020. כל אלה מלמדים על העלויות בביקושים לדירות.

שווקים תחליפיים

5.2.7

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדיור למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם. יצוין לעניין זה כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה.

כוח אדם לבנייה וחומרי גלם

5.2.8

לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים המובילים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל מחסור בעובדים מיומנים ו/או עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרות בעלויות הפרויקטים, הנובע מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים, מהם נוהגת החברה ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

כמתואר בדוח זה להלן, לקבוצה פעילות בתחום קבוצות הרכישה. בשנים האחרונות, כחלק מהמגמה לצינון מחירי הדיור הגואים, ננקטו פעולות רבות אשר הביאו לקיטון מהותי בהיקפי הפעילות בתחום, כאשר בכלל אלה ניתן למנות את ביטול היתרונות המיסויים שהיו טמונים ברכישת נכס באמצעות קבוצת רכישה לעומת רכישה באמצעות קבלן; הגדלת דרישות ההון העצמי אותו נדרשים להעמיד חברי קבוצה המוגדרים כמשקיעים; הגדלת עלויות האשראי אותו נוטלים חברי הקבוצה עקב ההתייחסות אליהם כיוזמים; שינוי תמהיל האשראי אותו יכולים ליטול חברי הקבוצה, אשר עלול לייקר את עלות המימון; והארכת משך אישורם של חברי הקבוצה על ידי הגורם המממן, באופן המביא להתארכות מועדי סגירת המימון לפרויקטים השונים.

כל אלה, יחד עם יתר הפעולות שבוצעו על ידי משרדי הממשלה השונים במטרה למתן את עליית מחירי הדירות הגואים בתחום הנדל"ן למגורים, יחד עם הבעיה התדמיתית שנוצרה בתחום עקב קריסתו של מספר קבוצות רכישה, הביאו לקיטון במספר המשקיעים בדירות בכלל, ובקרב חברי קבוצות הרכישה בפרט.

תחום הנדל"ן המניב בישראל

5.2.10

ענף המשרדים המשיך לשמור על יציבות תפעולית בשנת 2020 על אף העלייה באי הוודאות ובסיכון הענפי בשל משבר הקורונה וספג פגיעה מתונה בלבד, כאשר שיעורי הגבייה והתפוסה נותרו גבוהים. ניתן להסביר את המגמה המתוארת בכך ששוכרים מעדיפים להימנע ממעבר בשל העלויות הכרוכות בו, וכן בכך שהצורך בשטחים ציבוריים נרחבים עלה בשל מגבלות הריחוק החברתי.²⁹ חרף האמור, העלייה הצפויה בשיעורי אבטלה והמעבר של עסקים רבים לעבודה מהבית, עלולה להוביל לירידה בהיקפי פעילות חברות בענפי פעילות שונים ולהשליך לשלילה על הביקוש לנכסי משרדים. פגיעה כאמור עלולה להוביל לקושי באכלוס שטחים פנויים שיתבטאו בירידה בשיעורי התפוסה וכתוצאה מכך ליצור לחצים על דמי השכירות החודשיים.³⁰

בחודשים ינואר ופברואר 2020 תחום המשרדים התאפיין בביקושים משמעותיים ממגזר ההייטק ודמי השכירות שמרו על רמתם מסוף שנת 2019. בחודש מרץ 2020 עם פרוץ מגפת הקורונה וההגבלות על הפעילות העסקית שהוטלו בעקבות התפשטות הנגיף, נרשמה ירידה בפעילות ברוב המגזרים, אשר השפיעה גם על תחום הנדל"ן העסקי. השפעות אלו באו לידי ביטוי בירידות במחירים המבוקשים בשוק המשרדים וכן נכונות גוברת של בעלי נכסים לגלות גמישות ולאפשר לשוכרים לבצע התאמות או דחיות בתשלומי דמי שכירות ואף להעניק חודשי "גרייס". במהלך החודשים מאי ויוני 2020 בוצעו עסקאות של השכרת משרדים המגלמות ירידה בשיעור של 5%-10% בדמי השכירות בהשוואה למחירים בתחילת השנה. למרות היקף הבניה המשמעותי שחל בבנייני משרדים חדשים בגוש דן, היקף עסקאות הרכישה של בניינים אלו כנכס מניב היה נמוך, כאשר הגורם לכך הוא חלוקת הבעלות: מרבית בנייני המשרדים נבנו במסגרת קבוצות רכישה, ועל כן מצויים בבעלותם של גורמים רבים כאשר יתר בנייני המשרדים מצויים בבעלות של גורם יחיד (או מספר מצומצם של שותפים) ונבנו על ידי גופים מוסדיים או חברות ציבוריות המחזיקים בנכסים אלו כנכס מניב לטווח ארוך. מאידך, נוצר היצע גדל והולך של שטחי משרדים קטנים המוצעים למכירה, שבחלקו מיוחס למשקיעים שרכשו משרדים במסגרת קבוצות רכישה, ומעוניינים לממש כעת את החזקתם.

לעומת זאת, ענף הנדל"ן המסחרי מושפע מהתפתחויות טכנולוגיות ושינויים בהרגלי הצריכה המקוונת, לכן ההערכות הן כי תחול ירידה במחירי השכירות במרכזים המסחריים, שתוביל לירידה במחירי הנכסים. מגמה זו באה לידי ביטוי טרם התפרצות משבר הקורונה, בירידה במחירי המניות של חברות ציבוריות המתמקדות בפעילות מרכזים מסחריים. למרות האמור, צפויה יציבות במחירי מרכזים מסחריים במיקומים עירוניים משניים, אשר מעניקים פתרון נגיש ויעיל בזמן הגבלות הריחוק החברתי לעומת מרכזים מסחריים במיקומים עירוניים מרכזיים.

שיעורי ההיוון טרם הושפעו משמעותית ומחירי נכסים מסחריים משקפים ביחס לשיעורי ההיוון, תשואות של כ-5.5%-6.5% בנכסים מסחריים במיקומים עירוניים מרכזיים, ושיעורי היוון של כ-7% במרכזים מסחריים עירוניים משניים.³¹

תחום המלונאות בישראל

5.2.11

ענף המלונאות בעולם נהנה בשנת 2019 משנת שיא אשר התבססה על עלייה בתיירות הכלל עולמית. חרף התחזיות לשנת 2020 ועקב משבר הקורונה הוטלו מגבלות שונות הכוללות, מניעת התקהלויות, הגבלות על תעופה אזרחית, הגבלות על כניסת תיירים ואף סגירת השמיים בישראל. ההגבלות הובילו לירידה חדה

²⁹ ראה S&P מעלות "מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות" מחודש דצמבר 2020 הזמין בכתובת: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20201222095136.pdf>

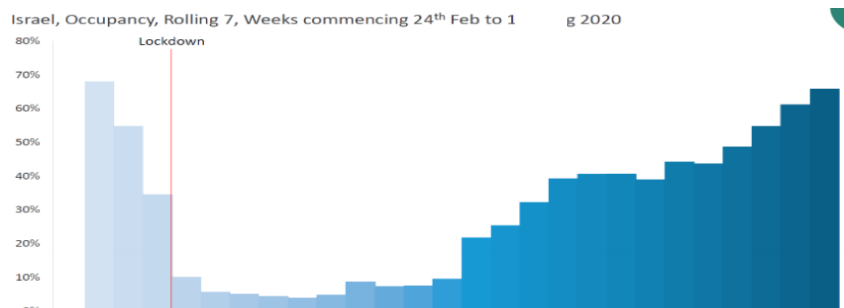
³⁰ ראה Midroog "השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן- דוח מיוחד" מחודש נובמבר 2020 הזמין בכתובת: <https://www.midroog.co.il/PublicInformation/Articles>

³¹ ראה דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה של נתי"ם לחציון הראשון של שנת 2020 הזמין בכתובת: <https://nataminvest.co.il/wp-content/uploads/2020/09/Natam-Report-2020.pdf>

בפעילות ענף המלונאות ולסגירתו הלכה למעשה לתקופות ארוכות ותכופות במהלך השנה כך שבשנת 2020 נכנסו לישראל כ-850,000 אלף תיירים לעומת 4.5 מיליון תיירים בשנת 2019 – ירידה של 81.3%³².

כתוצאה מפתחת ההגבלות המתוארות לצד סגירת הגבולות ומתווה האיים הירוקים³³ התפתחה תיירות פנים ענפה אשר היטיבה עם חלק מאזורי פעילות המלונות כגון- אילת, ים המלח ואזורים בצפון כך שנרשמה עליה מרשימה בתפוסה ובמחיר הממוצע לחדר כמתואר בתרשים (התרשים מתייחס ל-66% חדרים פעילים בתקופה שהם 49% מהמלונות) בעוד שמלונות אשר נהנים מתיירות עסקית לא רשמו עלייה בתפוסה³⁴.

עליה בתפוסה



עם תחילת מבצע החיסונים, משרד התיירות נערך עם תוכנית עבודה שתואם לעידן הקורונה להחזרת התיירים במחצית הראשונה של שנת 2021. בהתאם להערכות STR וסקירות הקיימות בתחום, נדמה שכבר בשנת 2023 תוצאותיו הכלכליות של הענף יחזרו לרמות שחלו בשנת 2019.

רוסיה

5.3

הסביבה המקרו-כלכלית ברוסיה

א.

רוסיה היא בין המדינות הגדולות בעולם, בעלת שטח כולל של למעלה מ-17 מיליון קמ"ר (שטח כמעט כפול משל ארה"ב) עם אוכלוסייה המונה כ-146.8 מיליון תושבים, ויש בה אוצרות טבע רבים. כוח העבודה הרוסי מונה כ-70.8 מיליון איש המהווה כ-50% מהאוכלוסייה³⁵.
התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) הובילה את הכלכלה העולמית למיתון העמוק ביותר מאז מלחמת העולם השנייה. ההאטה בצמיחה של כלכלת רוסיה החלה עוד לפני השפעת מגפת הקורונה ונובעת מההתמקדות הלאומית בחסכון, דבר שהביא כבר בשנת 2019 לכך שמספר ההשקעות ברוסיה הצטמצם. כמו כן, הירידה החדה במחירי הנפט (עקב משבר היחסים מול סעודיה) השפיע על שווי מטבע הרובל אשר ערכו המשיך לרדת בשנים האחרונות. גורמים אלו ומשבר הקורונה כיווצו את התוצר המקומי הגולמי של רוסיה בשנת 2020 בכ-3.1%, לעומת הרחבה של 2% אשתקד (נתון טוב מתחזית הבנק המרכזי לירידה של 3.9%)³⁶. נתון זה, מגלם את ההתכווצות השנתית החדה ביותר מזה 11 שנה. עם זאת, משרד הכלכלה הרוסי צופה שכבר בשנת 2021 התוצר יחזור לצמוח ויתרחב בכ-3.3%³⁷.

שיעור האינפלציה ברוסיה עמד בחודש דצמבר 2020 על 4.9% לעומת דצמבר 2019 בו שיעור האינפלציה היה 3.0%³⁸. הבנק המרכזי צופה כי שיעור האינפלציה בשנת 2021 יגיע לרמה של בין 3.7%-4.2% והודיע כי יקבע

³² ראה דוח "סיכום שנת 2020 בתיירות" של משרד התיירות הזמין בכתובת: <https://www.gov.il/he/departments/news/2020-tourism>

³³ מתווה לפיו תותר כניסה לעיירות נופש דוגמת אילת או ים המלח עם הצגת בדיקת קורונה שלילית, תעודת מחלים או תעודת מתחשן.

³⁴ ראה Midroog "השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן- דוח מיוחד" מחודש נובמבר 2020 הזמין בכתובת:

<https://www.midroog.co.il/PublicInformation/Articles>

³⁵ הנתונים האמורים נלקחו מאתרים שכתובתם: <https://tinyurl.com/yfny3pe> ו-<https://goo.gl/kyOasx>, יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

³⁶ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: Russia GDP Annual Growth Rate | 1996-2020 Data | 2021-2023 Forecast | Calendar (tradingeconomics.com)

³⁷ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: Russia-Economic-Report-Russias-Economy-Loses-Momentum-Amidst-COVID-19-Resurgence-Awaits-Relief-from-Vaccine.pdf (worldbank.org)

³⁸ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: Russia Inflation Rate | 1991-2021 Data | 2022-2023 Forecast | Calendar | Historical (tradingeconomics.com)

את לוח הזמנים וקצב החזרה למדיניות מוניטרית ניטרלית בעתיד הקרוב³⁹. בנוסף, נכון לדצמבר 2020, הבנק המרכזי הותיר את הריבית ברמה של 4.25%⁴⁰ וציין כי הציפיות לאינפלציה של משקי הבית והעסקים נותרו גבוהות.

התפרצות המגיפה, הובילה לירידה משמעותית בשעות העבודה המוערכת כירידה שוות ערך לאובדן של 500 מיליון משרות מלאות, כאשר ההערכות הם שעד לשנת 2021 בין 150-110 מיליון בני אדם יצטרפו למעגל העוני ברוסיה. בסוף שנת 2020 עמד שיעור האבטלה ברוסיה על 5.9% (לעומת תחזית של 6%) בעוד שבשנת 2019 שיעור האבטלה עמד על 4.7%⁴¹.

קשה להעריך בשלב זה את היקף הנזקים והפגיעה בכלכלה המקומית על אף מבצע החיסונים שהחל זה מכבר בחלק ממדינות העולם והראה שיעורי הצלחה גבוהים. אי הוודאות האמורה מושפעת גם מהופעת הווריאנטים השונים של הנגיף והעובדה שיעילות החיסונים עליהם אינה ידועה.

שוק הנדל"ן ברוסיה

1.ב

רוסיה היא מדינה גדולה המאופיינת בשווקי נדל"ן מקומיים. בנייני הממשל, הסקטור הפיננסי והתאגידים הגדולים מרוכזים בשתי הערים הגדולות במדינה, מוסקבה וסנט פטרסבורג, מה שמעלה באופן משמעותי את המחירים בערים אלו בלמעלה מפי שלוש מהמחיר הממוצע במדינה.

היקף ההשקעה הכולל בנדל"ן ברוסיה בשנת 2020 הראה מגמת צמיחה והגיע לכ- 285 מיליארד דולר, נתון הגבוה ב- 14% מהתקופה המקבילה אשתקד בה סך ההשקעות הכולל עמד על 251 מיליארד דולר⁴². היקף ההשקעה הממוצע ב- 5 השנים האחרונות גדל בממוצע מידי שנה ב- 32.6% מהשנה הקודמת לה.

המגזרים שנפגעו בצורה הקשה ביותר במהלך שנת 2020 היו הקמעונאות והמלונאות. השקעות בשנה החולפות בתחום הקמעונאי סבלו מירידה משמעותית של כמעט 70% בהשוואה לשנת 2019. המגזר הקמעונאי הגיע לשפל שיא מאז שנת 2014 ועומד כעת על 8% מסך ההשקעות בכל המגזרים, לעומת, 29% בשנת 2019. בתחום המלונאות חלה ירידה בהשקעות ב- 46% בהשוואה לשנת 2019⁴³.

חלקם של המשקיעים הרוסים מסך ההשקעות במדינה עמד על 85%, והתרכזו בנדל"ן מסחרי בעוד שחלקם של המשקיעים הזרים עמד על 15% בלבד, שהינם כ-137 מיליון דולר, גידול מרוסן ביחס לשנת 2019. ההשקעות הגדולות ביותר בוצעו על ידי חברות שפעלו זה מכבר במדינה והרחיבו את פעילותם.

שוק הנדל"ן בסנט פטרסבורג

2.ב

סנט פטרסבורג הינה העיר השנייה בגודלה ברוסיה אחרי מוסקבה ומאכלסת כ-5.19 מיליון איש. היא מהווה מרכז מסחרי, פיננסי ותעשייתי מרכזי ברוסיה בתחומים רבים. בעיר שלושה נמלים מרכזיים גדולים. העיר מהווה את מרכז הבנייה השני בגודלו ברוסיה, מבחינת בניית נדל"ן מסחרי ולמגורים.

על פי נתוני 2020, מגמת הצמיחה שאפיינה את שוק ההשקעות בנדל"ן בסנט פטרסבורג בשנים האחרונות נפסק ונרשמה מגמה שלילית כאשר, היקף ההשקעות הכולל הסתכם בשנת 2020 ב- 776 מיליון דולר לעומת 1,220 מיליון דולר בשנת 2019 (ירידה בשיעור של 36%). יחד עם זאת חשוב לציין כי בעוד שבשנת 2019 חלק גדול מהעסקאות (74%) היה בתחום הבניה והפיתוח בשנת 2020 חל שינוי ועיקר ההשקעות התמקדו ברכישת מגרשים לפיתוח בנייה למגורים (67%). שוק הנדל"ן בסנט פטרסבורג מתאפיין בדרך כלל במספר מצומצם של עסקאות נדל"ן מסחרי, כך, בכל אחת מהשנים 2018 ו-2019 בוצעה עסקה מהותית אחת ובשנת 2020 לא בוצעה אף עסקה משמעותית אחת.

הירידה המשמעותית בעסקאות פגעה בסקטור הקמעונאי באופן משמעותי כך שחלה ירידה בהיקף העסקאות מכלל המגזרים מכ- 72% בשנת 2019 ל-4% בלבד בשנת 2020.

נפח ההשקעות העיקרי נוצר מהשקעות בתחום האחסון (warehouse), אשר היוו כ- 46% מסך ההשקעות בנדל"ן מסחרי, והסתכמו בכ- 118 מיליון דולר, פי 2.1 יותר מסך ההשקעות כאמור בשנת 2019. חלקן של ההשקעות בנדל"ן משרדי בשנת 2020 עלה ב- 23% לעומת 12% בהשוואה ל 2019 עם זאת, במונחים מוחלטים, המדד ירד ב- 45%, אך עדיין שומר על פוטנציאל הצמיחה.

כמו כן, נרשמה מגמת צמיחה ביחס למספר ההשקעות במגזר המלונאי באזור סנט פטרסבורג, משיעור של 4% (39 מיליון דולר) בשנת 2019, לשיעור של 19% (50 מיליון דולר) בשנת 2020.⁴⁴

³⁹ הנתונים האמורים נלקחו מאתר: Russia Interest Rate | 2003-2021 Data | 2022-2023 Forecast | Calendar | Historical (tradingeconomics.com)

⁴⁰ הנתונים האמורים נלקחו מאתר: Russia Interest Rate | 2003-2021 Data | 2022-2023 Forecast | Calendar | Historical (tradingeconomics.com)

⁴¹ הנתונים האמורים נלקחו מאתר: Russia Unemployment Rate | 1992-2021 Data | 2022-2023 Forecast | Calendar | Historical (tradingeconomics.com)

⁴² המידע נלקח מאתר: [Heading] (lnwd.net)

⁴³ המידע נלקח מאתר: [Heading] (lnwd.net)

⁴⁴ המידע נלקח מאתר: Investment Market Overview_StPetersburg 2020_ENG_(2).pdf

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה לגבי השלכות המשבר על פעילותה בהתחשב בניסיון העבר, וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק במדינות בהן פועלת החברה וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה.

יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בתחומי הפעילות שלה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.

תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)

נכון למועד זה, החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בישראל ובפולין. נכון למועד זה החברה מחזיקה בקרקעות כמפורט להלן:

מס'ד	מיקום הקרקע	שם הפרויקט המתוכנן	שטח הקרקע (דונם)	חלק החברה (בשרשור סופי) בקרקע (נכון ליום 31.12.2020)	חלק החברה (בשרשור סופי) בקרקע (נכון למועד פרסום הדוח)	סיווג בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020	הערות
1.	קדימה צורן, ישראל	קדימה צורן	כ-950	כ-6%	כ-6%	נדל"ן להשקעה	החברה אינה רשאית לשווק את יתרת הקרקע שבבעלותה מכוח התחייבות חוזית (לפרטים ראה סעיף 6.2.3 להלן)
2.	עתלית, ישראל	פרויקט כחול חוף	47.5	כ-6.5%	כ-5%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקעות האמורות לצדדים שלישיים, לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.
3.	תל-אביב	6609	כ-2	כ-25%	כ-25%	מלאי מקרקעין	החברה טרם החלה בשיווק הקרקע לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.
4.	כיכר המדינה, תל אביב	כיכר המדינה	כ-0.5	כ-8%	כ-8%	מלאי מקרקעין	החברה טרם החלה בשיווק הקרקע לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.
5.	תל אביב	פרויקט טורקז	5	כ-8%	כ-8%	מלאי מקרקעין	החברה שיווקה כ-92% מהזכויות בקרקע לצדדים שלישיים, לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.
6.	רמת השרון	רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)	כ-65	כ-43%	כ-43%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקע לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.3 להלן.
7.	הוד השרון	הוד השרון (שביל התפוזים)	כ-104	כ-13%	כ-11%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקעות לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.
8.	פרויקט אפטאון מתחם פי גלילות, תל-אביב ורמת השרון	פי גלילות	כ-34	כ-20%	כ-20%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקע המוחזקות במישורין על ידי החברה (ולא הקרקע שמוחזקות על ידי פינת גלילות) לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.
9.	פרויקט אפטאון מתחם פי גלילות (אחזקה באמצעות חברת פינת גלילות), תל-אביב ורמת השרון	פי גלילות	כ-163	כ-17% (מהון המניות של פינת גלילות) (בשרשור סופי)	כ-17% (מהון המניות של פינת גלילות) (בשרשור סופי)	השקעה בחברה כלולה	החברה החלה בשיווק הקרקע המוחזקות במישורין על ידי החברה (ולא הקרקע שמוחזקות על ידי פינת גלילות) לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.
10.	סרוצ'ק, פולין	סרוצ'ק	כ-343	כ-65%	כ-65%	נדל"ן להשקעה (ראה סעיף 6.2.5)	---
11.	הוד השרון מערב	הוד השרון מערב	כ-118	כ-4%	כ-4%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקעות לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.

מס'ד	מיקום הקרקע	שם הפרויקט המתוכנן	שטח הקרקע (דונם)	חלק החברה (בשרשור סופי) בקרקע (נכון ליום 31.12.2020)	חלק החברה (בשרשור סופי) בקרקע (נכון למועד פרסום הדוח)	סיווג בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020	הערות
12.	צפון מערב ת"א	סאנסט	כ-8	כ-43%	כ-43%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקעות לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.
13.	הצוק הצפוני	הצוק הצפוני	כ-12	100%	100%	מלאי מקרקעין	טרם החל שיווק לפרטים ראה סעיף 6.3.2
14.	תל-אביב	מתחם לפיד	כ-7.557	50%	50%	מלאי מקרקעין	טרם החל שיווק לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן
15.	נתניה	ביזנס וילאג'	כ-54	כ-46%	כ-46%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקע לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3.4 להלן.
פרויקטים המוחזקים על ידי ICR							
16.	אשדוד	הריבירה	כ-53	50%	50%	מלאי מקרקעין	טרם הוחל שיווק, לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן
17.	תל-אביב	סמואל הרברט	כ-1.8	16.5%	16.5%	מלאי מקרקעין	טרם הוחל שיווק, לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן
18.	תל-אביב	הירקון	כ-1	25%	25%	מלאי מקרקעין	טרם הוחל שיווק, לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן
19.	הרצליה	קריית שחקים	כ-18	12.5%	12.5%	מלאי מקרקעין	טרם הוחל שיווק, לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן
20.	הרצליה	הרב קוק	כ-4	50%	50%	מלאי מקרקעין	טרם הוחל שיווק, לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן
21.	רמת גן	תל השומר	כ-3	50%	50%	מלאי מקרקעין	טרם הוחל שיווק, לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן

כאמור בטבלה שלעיל, הקרקעות של החברה בקדימה צורן בישראל ובפולין מסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה היות ובמועד רכישת הקרקעות, לא נקבע לקרקעות שימוש עתידי על ידי הנהלת החברה, תוך שהחברה שמרה על כלל האופציות, לשימוש בהן, פתוחות.

בנוסף לקרקעות האמורות מחזיקה החברה קרקעות נוספות בישראל (בעתלית, ברמת השרון, בהוד השרון, בהרצליה, בנתניה ובתל-אביב) המסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, כמלאי מקרקעין במגזר מקרקעין בישראל.

יצוין, כי תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בחברה מהווה תחום ראשי אחד המאגד בתוכו שני תתי תחומים הכוללים את הקרקעות של החברה בפולין וישראל כמפורט בסעיף 6 זה להלן היות והחברה סבורה ששני התחומים האמורים משתייכים לתחום ראשי זה (השקעה בקרקעות שבמועד רכישתן לא התקבלה החלטה בחברה לגבי אופן השימוש בהן) וזאת על אף שהשקעות החברה בקרקעות בפולין וישראל מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה, לאור הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 8, כ-2 תחומי פעילות נפרדים. בנוסף, החברה סבורה כי אופן ההצגה האמור (בו עושה החברה שימוש החל מתחילת פעילותה בתחום) מפשט את פרק עסקי החברה ומקל על קריאתו⁴⁵.

עם זאת יודגש, כי אין באופן ההצגה האמור בכדי לשנות את העובדה כי במסגרת תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) ניתן על ידי החברה מלוא המידע אותו היא נדרשת ליתן אודות שני התחומים האמורים בהתאם לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף ובהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי

⁴⁵ בהתאם לסעיף 3 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף"), כל מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים של החברה יראוהו כתחום פעילות, אשר יש ליתן בפרק תיאור עסקי החברה, את מלוא הפרטים אודותיו, בהתאם לנדרש בתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף. כמפורט בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה, החברה וחברות הקבוצה פועלות ב-5 מגזרי פעילות עיקריים: מקרקעין ברוסיה, מקרקעין בפולין, מקרקעין בישראל, ייזום וניהול פרויקטים לבנייה בישראל, ניהול קבוצות רכישה בישראל ונדל"ן יזמי (להלן: "תחומי הפעילות"). לפיכך, נדרשת החברה ליתן במסגרת פרק זה את כל המידע והנתונים הנדרשים על פי התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף ביחס לכל אחד מתחומי הפעילות.

בנוגע לפעילות השקעה מחודש דצמבר 2013 (להלן: "הנחיית נדל"ן להשקעה") ובהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "הנחיית נדל"ן יזמי"), ובנפרד, ביחס לכל אחד משני התחומים (בכפוף לאמור להלן).

למעשה, שני התחומים האמורים מוצגים כמעין תתי תחומים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) והחברה מספקת במסגרת תיאור התחום האמור את מלוא המידע והנתונים הנדרשים על פי תקנות פרטי תשקיף, הנחיית נדל"ן להשקעה והנחיית נדל"ן יזמי, באופן נפרד ביחס לכל אחד משני התחומים ולמעשה מתייחסת אליהן בפועל כאל שני תחומי פעילות נפרדים, באופן זהה לאמור בדוחותיה הכספיים. כך, שבפועל, קיימת התאמה בין תחומי (ותתי תחומי) הפעילות כפי שהם מוצגים בפרק עסקי החברה, המובא בפרק זה, לבין מגזרי הפעילות שנכללו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

כן יצוין, כי הנתונים היחידים שלא ניתנו על ידי החברה בפרק עסקי החברה באופן נפרד לשני התחומים האמורים הינה תמצית התוצאות כמפורט בסעיף 6.2.1 ו-6.3.1 להלן. אולם מידע זה ניתן בסעיף 4 לעיל ולפיכך, למיטב ידיעת החברה, כולל פרק זה את מלוא המידע הנדרש בהתאם לתקנות פרטי תשקיף, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה והנחיית נדל"ן יזמי, ביחס לכל אחד משני תחומי הפעילות האמורים (בנפרד).

מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)

6.1

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:
מחירי המכירה של קרקעות ותאמות את סוג הקרקע והסטאטוס התיכנוני. בעבר הביקוש העיקרי היה לקרקעות עם תוכניות מאושרות ותשתיות זמינות. בשנים האחרונות ניתן להבחין בגידול בביקושים גם לקרקעות באזורי ביקוש בשלבי תכנון שונים.
ביחס למבנה תחום הפעילות ביחס לקרקעות של החברה בישראל ראה סעיף 5 לעיל בקשר עם הסקירה הכלכלית בישראל.
ביחס לקרקע של החברה בקדימה צורן, לאור העובדה כי החברה התחייבה כלפי רוכשי קרקעות בקדימה צורן כי היא תישאר בעלת זכויות בשטח של כ-50 דונם לפחות ממתחם קדימה צורן, החברה אינה רשאית למכור את החזקותיה במתחם קדימה צורן (כ-6%). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.2.3 להלן.

תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) כולל מספר פרויקטים בהם השקיעה החברה במהלך השנים האחרונות (לרבות באמצעות רכישת ICR) ולפיכך גדל התחום בצורה מהותית.

ביחס לקרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בדוחות הכספיים של החברה, בחלקן החברה החלה בשיווק הזכויות במקרקעין לרוכשים פוטנציאליים ו/או עתידה להתחיל בשיווק הזכויות במקרקעין באופן שהרוכשים הפוטנציאליים רוכשים זכויות במושע במקרקעין או זכויות ליחידות קרקע רעיוניות שתהיינה, ככל שתהיינה, במקרקעין ובמקביל חותמים על הסכם שיתוף והסכם ניהול (להלן: "הסכם שיתוף" ו-"הסכם ניהול", בהתאמה). התמורות להן זכאית החברה מכוח הסכם השיתוף ו/או הניהול מותנות בדרי"כ בשינוי יעוד הקרקע למגורים⁴⁶ ו/או משרדים ו/או מסחר (לפי העניין) ו/או בקבלת היתרי בניה למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר (לפי הבנייה למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר בכל קרקע בהתאמה). הסכם השיתוף מעניק לחברה (או למי מטעמה) הזינה הסכמים אחידים לכל בעלי הזכויות בכל קרקע בהתאמה. הסכם השיתוף מעניק לחברה (או למי מטעמה) את הסמכות והרשות הבלעדית לנהל ולקדם את כל הפעולות הנדרשות במסגרת הליך התכנון ביחס לקרקע. הסכם השיתוף קובע הוראות נוספות לרבות הוראות בדבר החלק היחסי של כל אחד מהרוכשים בקרקע ובעלויות הליך התכנון (פרו-רטה להחזקות בקרקע). לפרטים אודות דמי הניהול העתידיים של החברה שהינם כפופים להתקיימות התנאי הקובע ראה סעיף 6.3.2.3 להלן.

יצוין, כי במקרים בהם שיווק הזכויות במקרקעין החל עובר למועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי החברה כי אז כניסתם לתוקף של הסכמי המכר מותנים בהשלמת רכישת המקרקעין. לפרטים נוספים אודות קבוצות רכישה, הסכם שיתוף והסכם ניהול ראה תחום ניהול וייזום קבוצות רכישה בסעיף 9.1.2.2 להלן.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות:

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) במדינות שונות בעלות מערכות חוקים שונות. בכל מדינה בה החברה פועלת, עליה לעמוד בדרישות החוק לרכישת קרקעות, החזקה ובניה עליהן. בכל המדינות, הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) כפופה להיתרי בניה ואישורים בגין שינויי תב"ע מרשויות מקומיות. לפרטים אודות מגבלות החקיקה בישראל ראה סעיף 8.1.3 להלן.

⁴⁶ מגורים לעניין זה – קרקע שזמינה לבנייה למגורים ולא בהכרח שיעודה הנוכחי הינו למגורים.

ג.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות:

נכון למועד דוח זה, החברה מתמקדת בפיתוח הקרקעות הקיימות במטרה להשביחן ולהציף ערך על ידי שינוי יעודם ו/או הפיכתם מקרקעות שאינן זמינות לבניה לקרעות שזמינות לבניה. במקביל ביחס לחלק מהקרקעות החברה החלה בשיווק של הקרקעות המוחזקות על ידיה כאשר ברוב הקרקעות נמכרו שיעורים משמעותיים מהיקף הקרקע.

ד.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות):

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) הינם היכולת לאתר מקרקעין, באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק; יכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר הן למשקיעים והן לרוכשים זכויות בקרקע, בין אם מדובר במכרז בין אם מדובר באופציה לרכישה של קרקע ובין אם מדובר בעסקת רכישה שטרם הושלמה.

ה.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות):

לדעת החברה, הון עצמי, איכויות אנוש וניסיון מצטבר בתחום הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה (יחד עם זאת יודגש כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילותה של החברה). להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילותה של החברה הינם, תקופה ארוכה יחסית העלולה להידרש (בתנאי שוק מסוימים) לשם מכירת קרקעות לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה וכן משך הזמן והמורכבות הכרוכים בתהליך שינוי היעוד לשינוי יעוד הקרקע הרלוונטית.

ו.

השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)

לפרטים אודות השלכות המס הייחודיות החלות על השותפויות, החברות הקפריסאיות והחברה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

ז.

קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)

כאמור בסעיף 6 לעיל, הקרקעות של החברה בקדימה צורן, ישראל ובפולין מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה. לפרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה (כהגדרת המונח בסעיף 6 לעיל) ראה סעיף 6.2 להלן.

ח.

קרקע המסווגת כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)

כאמור בסעיף 6 לעיל, יתר הקרקעות של החברה בישראל, מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי מקרקעין. לפרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם לטיטוט הנחיית נדל"ן יזמי ראה סעיף 6.3 להלן.

ט.

בוטל

י.

צירוף שותפים והסכמי ייסוד חברות הנכס המחזיקות בנכס – תיאור כללי⁴⁷

במרבית העסקאות לרכישת נכסים של החברה **בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)**, **בתחום פעילות הקמת פרויקטים בישראל, בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה וכן בתחום הנדל"ן המניב בישראל**, החברה מצרפת שותפים לחברה או לשותפות אשר נוסדה באופן ייעודי לרכישת הנכס (להלן בסעיף י' זה ביחד: **"חברת הנכס"** ו-**"הנכס"**, בהתאמה). כאשר מדובר בשותפות, החברה (לעיתים לבדה ולעיתים ביחד עם שותף מוביל נוסף) הינה השותף הכללי בשותפות⁴⁸. לעיתים צירוף השותפים נעשה טרם רכישת הנכס ולעיתים צירוף השותפים נעשה לאחר חתימה על ההסכם לרכישת הנכס אך טרם השלמת מלוא התמורה בגינו. מרבית ההסכמים בין החברה לבין השותפים הינם דומים במהותם ולרוב כוללים את ההוראות המפורטות להלן:

1. **ניהול חברת הנכס** – ניהול חברת הנכס נעשה באופן בלעדי על ידי החברה (לעיתים הניהול נעשה ביחד עם שותף מוביל נוסף). כאמור כאשר מדובר בשותפות, החברה הינה השותף הכללי בחברת הנכס והיא קובעת את אופן ניהולה. בנוסף, ככל שמדובר בשותפות, לרוב השותפים המוגבלים מעניקים לשותף הכללי ו/או לחברה התחייבות לשיפוי בגין כל נזק ו/או חבות שיושגו על החברה כבעלת מניות בשותף הכללי ו/או על החברה בגין ערבותה להתחייבויות השותפות, כל אחד על פי חלקו היחסי בשותפות המוגבלת.

2. **מימון חברת הנכס** – לרוב מימון רכישת הנכס נעשה על ידי השקעות של השותפים בהון חברת הנכס תוך התבססות על שיעור מימון מסוים שיתקבל (ככל שיתקבל) לצורך רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט באופן שהשקעות השותפים בהון חברת הנכס הינה עודפת ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס ובאופן שחלק החברה בהשקעות ההון בחברת הנכס הינו נמוך ביחס להחזקותיה בחברת הנכס. לרוב חלקה של החברה בהשקעות ההון בחברת הנכס יהיה שווה לגובה ההפרש שבין הסכומים הנדרשים

הסכמים כאמור קיימים בפרויקטים שביל התפוזים, רמת השרון החדשה, פי גלילות, סאנסט, מתחם לפיד והקרקע בנתניה.

48 לדוגמה פרויקט פי גלילות ופרויקט דה וינצ'י (מסווג בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה) בהם השותף הכללי הינו גם חברת אקרו.

לחברת הנכס מעת לעת בהפחתת השקעות ההון שהועמדו על ידי השותפים, בהפחתת סכומים שיתקבלו מימון בנקאי (ככל שיתקבל) ובהפחתת כל תקבול שיתקבל בחברת הנכס לרבות תקבולים מרוכשי יחידות.

לרוב השקעות ההון נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת אחוז מסוים (לרוב בין 1% ל-3%).⁴⁹ כמו כן, בדרי"כ כל שותף מתחייב להעמיד הון עצמי נוסף או בטוחה ו/או העמדת בטחונות נוספים (שאינם כלולים בנכסי חברת הנכס) לצורך קבלת מימון מבנקים כאמור לעיל, כל אחד על פי חלקו היחסי בחברת הנכס. לעניין זה יצוין, כי לרוב בהסכמי ייסוד חברת הנכס נקבעים הוראות בדבר שיפוי על ידי שותף שהפך את ההוראות האמורות לעיל את יתר השותפים בחברת הנכס וכן הוראות בדבר פיצוי מוסכם ודילול החזקות של שותף מפר.

עוד יצוין לעניין זה, כי בדרי"כ כאשר חברת הנכס נוטלת מימון בנקאי, החברה מעמידה ערבות להבטחת התחייבויותיה של חברת הנכס בשיעור של 100% ולא כפי חלקה בחברת הנכס. עוד יצוין, כי כאשר החברה מנהלת את חברת הנכס ביחד עם שותף מוביל נוסף כי אז ישנן הוראות לפיהן ככל שהמנהלים יידרשו להעמיד ערבויות כי אז הם יפעלו כי הערבויות יהיו ביחס לחלקם של המנהלים בשותף הכללי (בדרי"כ 50%) ולא ביחד ולחוד (כשאינו כל ודאות לכך).

3. החזר השקעות ההון וחלוקת רווחים – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות לפיהן לאחר פירעון מלוא התחייבויות חברת הנכס לרבות תשלום עמלות שיווק לחברה, חברת הנכס תפרע לשותפים את השקעות ההון באופן שיפרעו תחילה סכומים שהועמדו על ידי השותפים והינם גבוהים יותר ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס ולאחר מכן תיפרענה השקעות ההון שהועמדו על ידי כלל השותפים (לרבות החברה), פרו רטה להחזקותיהם בחברת הנכס. לרוב חלוקת הרווחים הינה על פי החלטת החברה (בין כבעלת השליטה בחברה הנכס ובין כשותף כללי בשותפות המוגבלת). לעיתים נקבעות הוראות המעניקות לחברה (בשרשור סופי) קדימות בחלוקה בשיעור מסוים.⁵⁰

4. שיווק הפרויקט על ידי החברה – בכל ההסכמים נקבע כי פעולות השיווק של הפרויקט יבוצעו על ידי החברה והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות של חברת הנכס בתוספת מע"מ כדין וכן לעמלות בקשר שטחים להשכרה בפרויקט.⁵¹ כאשר יש שותף מוביל נוסף אז חלוקת עמלות השיווק הינה בדרי"כ בחלקים שווים לחברה ולשותף או מנגנון אחר כפי שנקבע בין הצדדים.

5. העברת זכויות ופיצוי מוסכם – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות בדבר העברת זכויות, לפיהן העברת זכויות השותפים כפופה לאישור החברה, וכן לזכות סירוב ראשונה לטובת החברה. בנוסף, קבועות לעיתים הוראות המקנות לשותפים הצטרפות למכירת החזקות של החברה במקרה בו החברה תחזיק לאחר העברת הזכויות, בפחות משיעור מסוים בחברת הנכס.⁵² ביחס להעברת זכויות על-ידי החברה – על-פי מרבית ההסכמים, החברה רשאית לבצע העברה של החזקותיה לצדדים שלישיים בהתאם לשיקול דעתה המוחלט ומבלי שיחולו עליה הוראות זכות הסירוב הראשונה ובלבד שהנעבר יקבל על עצמו את כל ההתחייבויות החלות על החברה, פרו רטה לחלקו היחסי בחברת הנכס. במרבית ההסכמים קיים מנגנון של דילול ופיצוי מוסכם במקרה של אי העמדת השקעות הון של השותפים לחברת הנכס.

49 בפרויקט דה וינצ'י שיעור הריבית הינו 5%.

50 בהסכם השותפים בשותפות המחזיקה בפרויקט "רמת השרון החדשה" (מתחם אלקו) ופרויקט שערי צדק בירושלים נקבע כי לאחר חלוקת הלוואות הבעלים העודפות, ולאחר שהשותפים קיבלו תמורה עודפת בגין השקעתם בשיעור של 100% לחברות הבנות המחזיקות בפרויקטים בהתאמה תהיה זכות קדימה ביחס לשותפים האחרים באופן שיחולק להן 15% מהרווח שיהיה קיים באותה העת ורק לאחר מכן הרווח יחולק פרו רטה בין השותפים המוגבלים.

51 בפרויקט מתחם לפיד נקבע כי החברה תהיה זכאית גם וכן תשלום השווה ל-2 חודשי שכירות בגין כל הסכם שייחתם בין חברת לפיד לשוכרים. גם בפרויקט דה וינצ'י נקבעו הוראות בקשר עם עמלות שיווק השטחים להשכרה.

52 בפרויקט פי גלילות קיים מנגנון כאמור לפיו במקרה בו החברה תחזיק בפחות מ-40% מהשותפות המוגבלת (זכות הצטרפות פרו-רטה להחזקות כל שותף מוגבל בשותפות המוגבלת) או תחדל מלהיות בעלת השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) בשותף הכללי וזכות הצטרפות ביחס למלוא אחזקותיהם של יתר השותפים המוגבלים במקרה בו החברה תחזיק בפחות מ-20%. בנוסף, בפרויקטים אחד העם של החברה המסווג בתחום הקמת פרויקטים בישראל ובפרויקט דה וינצ'י המסווג בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה קיים מנגנון כאמור. לפרטים ראה סעיף 8.8 וסעיף 9.2.1 להלן.

קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) (קרי, הקרקעות בקדימה צורן ובפולין)

6.2

פרק א' – רמת המצרף

תמצית תוצאות (מצרפי)

6.2.1

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2018 עד 2020 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
232	370	370	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(424)	(1,865)	(1,228)	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
(193)	(1,495)	(858)	רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)

אזורים גיאוגרפים

6.2.2

לפרטים המקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית

6.2.3

להלן פרטים אודות הקרקעות של החברה בישראל ופולין ליום לשנים 2018 עד 2020:

אזור	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
קדימה צורן, ישראל ⁵³	19,200	17,900	17,700	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
	54.95	56.94	66.18	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (דונם)
	---	---	---	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
	---	---	---	מגורים
סרוצ'ק, פולין ⁵⁵	12,875	12,022	11,832	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
	345.8	345.8	345.8	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (דונם)
	---	---	---	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
	---	---	---	מגורים
				משרדים

בחודש יולי 2017 פורסמה להתנגדויות תוכנית מתאר כוללת של קדימה צורן, החברה, באמצעות יועציה המקצועיים, הגישה התנגדות במטרה למקסם את זכויות הבניה במקרקעין. הסמכות לדון הועברה לוועדה המחוזית. בחודש יולי 2019 הוגשה הודעה מוסכמת מטעם המועצה המקומית קדימה צורן, הוועדה המרחבית שרונים והוועדה המחוזית לתכנון ובניה לפיה נוכח הטענות שהועלו בעררים, הוסכם בין הצדדים כי התכנית תחזור לדיון בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז מרכז. ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית קיבלה את הבקשה, מחקה את הערר והדיון בתכנית הוחזר לוועדה המחוזית לתכנון ובניה. למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח, טרם התקבלו החלטות וטרם נקבע דיון בנושא. החברה ממשיכה לפעול לקידום התוכנית במישור הארצי תוך איחוד אורבני לקדימה צורן במטרה לספק עתודות קרקע לייזום הכלכלה העירונית של המועצה המקומית ולצורך כך גם שכרה את שירותיו של יועץ בתחום. בנוסף, החברה פועלת לזימון ישיבות מול המחוז ומול רמ"י לקידום התכנון לאור הצגה רחבה במישור התחבורתי, כלכלי וסביבתי מול הרשות המקומית. לחברה אין הערכות בנושא.

53

לעניין זה יצוין, כי החברה מכרה החל מחודש דצמבר 2007 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה כ-94% משטח הקרקע דונם מתוך שטח הקרקע בתמורה לסך כולל של כ-193 מיליון ש"ח. במקביל לחתימה על הסכמי המכר, חתמו כל אחד מהרוכשים והצלחת השרון על הסכם שיתוף המסדיר את מערכת יחסיהם בכל הקשור למתחם קדימה צורן (לעיל ולהלן: "הסכם השיתוף"). הסכם השיתוף הינו אחד לכל בעלי הזכויות במתחם קדימה צורן והוא מעניק להצלחת השרון (או למי מטעמה) את הסמכות והרשות הבלעדית לנהל ולקדם את כל הפעולות הנדרשות במסגרת הליך התכנון ביחס למתחם קדימה צורן. כל אחד מהרוכשים יישא (פרו-רטה להחזקתו) במתחם קדימה צורן בכל עלויות הליך התכנון. לעניין זה יצוין, כי בחלק מהסכמי המכר בהם התקשרה הצלחת השרון, החברה ערבה לקיום התחייבויותיה של הצלחת השרון. בנוסף, בחלק מהסכמי המכר החברה תהיה זכאית לעמלת מכירה בשיעור של 2% משווי כל מכירה של שטחים במקרקעין כנגד מתן שירותי שיווק בלעדיים לפרויקט שיוקם במקרקעין, לרבות שיווק שטחים ומגרשים בו. בנוסף, החברה התחייבה כלפי ארבעה רוכשים כי עד להשלמת הליך התכנון בקרקע, היא תישאר בעלת זכויות בשטח של כ-50 דונם לפחות ממתחם קדימה צורן.

54

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתכנית המקומית לפיתוח מרחבי, כ-91% משטח הקרקע מיועדים לצמודי קרקע, מבני תירות ומבנים למטרות נופש (יתרת השטח מיועדת לשטח ירוק). נכון למועד דוח זה, אין בכוונת החברה להקים פרויקט כאמור והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה.

55

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

6.2.4

בשנים 2018 עד 2020 רכשה החברה במס' עסקאות כ-6.2 דונם בקדימה צורן מצדדים שלישיים.

נכון למועד הדוח אין לחברה נכסים מהותיים ומהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) המסווגים כנדל"ן להשקעה.

6.2.5

קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)

פרק א' – רמת המצרף

תמצית תוצאות

6.3.1

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
במטבע ההצגה			
188,859	197,780	103,704	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
94,569	104,989	81,804	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
71,739	72,343	60,161	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
872,617	998,616	982,515	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

פרק ב' - גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.3.2 קרקעות שאינן מהותיות מאוד

6.3.2.1 להלן גילוי אודות הקרקעות של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) שאינם מהותיים מאוד לחברה בהתאם לטיוטת נדל"ן יזמי כמפורט להלן:

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*													
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי י בעתודת הקרקע ליום (%) 31.12.20	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)
			עלויות מקוריות עתודת הקרקע	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהונו לקרקע	עלויות מימון שהונו לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (לאחר גריעות בגין מכירות)						
			מ"ר	ממוצע ליחיד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליחיד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליחיד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליחיד/ ייעוד אחר						
סטטוס הליכי תכנון													
פרויקט כחול חוף עתלית	עתלית ⁵⁶	4/2013	25,000	7,414	---	---	9,466	6%	47,500	139 מ"ר יחיד	כ- 500 מ"ר מסחר	139 מ"ר יחיד	אפשרה תב"ע חכ/ 400- למגורים ומעט מסחר. התקבל היתר הריסה ובוצעו במלואם עבודות הריסת המבנים הישנים. באתר. נחתם הסכם פיתוח עם הועדה המקומית ואפשרה ההתקשרות עם קבלן עבודות פיתוח. עבודות הפיתוח החלו בשטח. הוקמה מנהלת של בעלי הקרקע העיקריים בתחום התוכנית לניהול הליכי עבודות הפיתוח. החברה הינה חברה במנהלת. הפרויקט נמצא בביצוע תשתיות מתקדמות. בנוסף פועלת החברה במסגרת שרותי הניהול לרוכשים לגבייה ותשלום דמי שינוי הייעוד לרמ"י בגין שינוי הייעוד למגורים ולמסחר. בנוסף פועלת החברה במקביל לקידום היתרי הבניה המלאים ליחידות הדיור ולקידום קבלת מימון בנקאי לטובת הרוכשים לצורך הקמת הפרויקט. נכון למועד דוח זה, עבודות התשתית בשלבי סיום וכעת נמצאים בשלב הגשת בקשות להיתר בניה בוועדה המקומית שהפרויקט בסמכותה, במקביל הסתיימה הליך השגה ראשונה על דמי שינוי הייעוד לרמ"י כאשר בכוונת חברי הקבוצה לשלם בהתאם להחלטה ולהגיש השגה 2 להפחתת השומה.
פרויקט טורקז	תל - אביב ⁵⁷	9/2015	30,300	2,414	---	---	11,498	8%	כ- 13,000 (כולל שטחים בגין סיחור אופציה של כ- 8000 מ"ר)	116	---	116	הקרקע בייעוד מגורים על פי תכנית בנין עיר 3388 א'. תכנית איחוד וחלוקה 3388 ב' מצויה בהליכי ערר בוועדת ערר. על פי החלטת ועדת ערר מחודש מחדש מרץ 2021, הוחלט לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים.

חלקה 27 בגוש 10546 וזכויות החכירה של המוכר במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 7, 8, 9, 10, 14, ו-26 בגוש 10546 וחלק מחלקה 1 בגוש 10543.

7383/3000 חלקים מחלקה 33 בגוש 6632 ו-9/96 חלקים מחלקה 34 בגוש 6632 בתל-אביב שטח של 5,000 מ"ר וכן חלקים מחלקות 684, 681 ו-687 בגוש 6630 בתל-אביב, בשטח כולל של כ-7,933 מ"ר.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*														
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי י בעתודת הקרקע (%) 31.12.20	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני (יש לפלח לפי שימושים)**				
			עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהונו לקרקע	עלויות מימון שהונו לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (לאחר גריעות בגין מכירות)	מ"ר ממוצע ליח"ד ייעוד אחר			יח"ד / (#) ייעוד אחר	יח"ד / (#) ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד ייעוד אחר		
														סטטוס הליכי תכנון
גוש 6609	תל- אביב ⁵⁸	6/2014	14,520	931	---	---	4,486	25%	2,000	---	---	---	---	נכון למועד דוח זה מאושרת תכנית מתארית 3700. מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בניה, אלא לאחר אישור תכניות מפורטות לכל אחד מחמשת מתחמי התב"ע. תכניות איחוד וחלוקה לכל אחד ממתחמי התב"ע פורסמו להפקדה במהלך 2018. החברה באמצעות יועציה המקצועיים הגישה התנגדות ביחס להקצאות ולמקדמים בתוכנית איחוד והחלוקה שהופקדה כאמור. כפי שנמסר לחברה מונה חוקר לבדיקת התנגדויות והחברה ממתינה למסקנותיו.
הוד השרון (שביל התפוזי ס)	הוד השרון	5/2016	104,158	7,351	---	---	19,890	13%	103,600	---	---	---	---	תוכנית המתאר של הוד השרון הר-2050 אושרה ביום 31/7/2017 אולם דבר אישורה טרם פורסם לאור התנגדויות רבות ותיקונים נדרשים שצפויים להתעדכן בנוסחה הסופי למתן תוקף. במקביל ולמיטב ידיעת החברה קודמה תוכנית מתאר ארצית נקודתית, תמ"א 1/48. המדינה, בשיתוף חברת דירה להשכיר, החלה בהכנת תכנית מתאר 48/1 ע"פ החלטה שהתקבלה ברבעון 3/2020 הוחלט כי התכנית תועבר לטיפול הועדה המחוזית.
הוד השרון (הוד השרון מערב)	הוד השרון	12/2016 ⁵⁹	15,257	---	---	---	3,538	כ-4%	117,000	---	---	---	---	
הצוק הצפוני	תל- אביב	הסכם פשרה כמפורט בסעיף 16.2 לדוח ברנע 2018	41,270	8,426	---	---	49,697	100%	12,000	---	---	---	---	נכון למועד דוח זה מאושרת תכנית מתארית 3700. מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בניה, אלא לאחר אישור תכניות מפורטות לכל אחד מחמשת מתחמי התב"ע. תכניות איחוד וחלוקה לכל אחד ממתחמי התב"ע פורסמו להפקדה במהלך 2018. החברה באמצעות יועציה המקצועיים הגישה התנגדות ביחס להקצאות ולמקדמים בתוכנית איחוד והחלוקה שהופקדה כאמור. כפי שנמסר לחברה מונה חוקר לבדיקת התנגדויות והחברה ממתינה למסקנותיו.

מקרקעין הידועים כחלקות 64 ו-65 בגוש 6609 בשטח רשום של 1,004 מ"ר כל חלקה ובסה"כ 2,008 מ"ר בתל-אביב. הצלחת השרון התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף") ביחס לחלקה 64, אשר על פיו הרווחים ממכירת חלקה 64 יחולקו בחלקים שווים בין הצלחת השרון לשותף. בתמורה יעמיד השותף להצלחת השרון הלוואה בסך של 1.25 מיליון ש"ח (מחצית מהסכום אותו שילמה הצלחת השרון עד למועד ההתקשרות עם השותף עבור חלקה 64). יתרת התשלומים על המקרקעין שולמו מתמורות שהתקבלו בגין מכירת הקרקע.

ביום 24 בנובמבר 2016 התקשרה החברה ביחד עם צדדים שלישיים (להלן: "הצדדים השלישיים") בהסכמים (להלן: "הסכם הרכישה") לרכישת מלוא הזכויות הידועים כחלקה 54 ו-55 בגוש 6444 בהוד השרון בשטח כולל של כ-117 דונם (להלן: "המקרקעין") כאשר חלק החברה עומד על כ-19.7 דונם במושע בתמורה לסך כולל של כ-100 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה הסתכם לסך של כ-13.9 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "התמורה הכוללת") ו-"חלק החברה בתמורה"). הרכישה בוצעה יחד עם צדדים שלישיים ששילמו לחברה דמי ארגון שהסתכמו לסך של כ-6 מיליון ש"ח. מלוא התמורה שולמה בהתאם להסכם הרכישה. בהתאם להסכם הרכישה ביחס לחלקה 55 נקבע כדלקמן: (א) ככל ובתוך 5 שנים ממועד החתימה על הסכם הרכישה תיכנס לתוקף תוכנית אשר תשנה את ייעוד הקרקע הנוכחי לייעוד הכולל ייעוד למגורים לרבות מגורים משולב עם מסחר ו/או משרדים ו/או תעסוקה, הרוכשים מתחייבים לשלם למוכרים תמורה נוספת בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח בתוך 90 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר (להלן: "התמורה הנוספת הראשונה"); (ב) בנוסף לתמורה הנוספת הראשונה, ככל ובתוך 5 שנים ממועד החתימה על הסכם הרכישה ולאחר אישור שינוי היעוד כאמור בס"ק (א) לעיל, תיכנס לתוקפה תוכנית מכוחה יהיה ניתן להגיש בקשה להיתר בניה, הרוכשים מתחייבים לשלם למוכרים תמורה נוספת בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וזאת בתוך 90 ימים ממועד קבלת הודעת המוכרים.

58

59

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*													
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי י בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.20	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	תב"ע בעתודת הקרקע			
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהיוונו לקרקע	עלויות מימון שהיוונו לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (לאחר גרעיות בגין מכירות)			מ"ר ממוצע ליח"ד ייעודי אחר	יח"ד / (#) ייעודי אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד ייעודי אחר	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)
פרויקט סאנסט	תל- אביב ⁶⁰	12/2017	90,000	38,537	---	---	78,997	43%	8,000	---	---	---	נכון למועד דוח זה מאושרת תכנית מתארית 3700. מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בניה, אלא לאחר אישור תכניות מפורטות לכל אחד מחמשת מתחמי התב"ע. תכניות איחוד וחלוקה לכל אחד ממתחמי התב"ע פורסמו להפקדה במהלך 2018. החברה באמצעות יועציה המקצועיים הגישה התנגדות ביחס להקצאות ולמקדמים בתוכנית איחוד וחלוקה שהופקדה כאמור. כפי שנמסר לחברה מונה חוקר לבדיקת התנגדויות והחברה ממתינה למסקנותיו.
פרויקט אפטאון — מקרקע י פז (פי גלילות) ⁶¹	רמת השרון	3/2017	137,016	9,606	---	---	24,614	20%	כ-34 דונם	---	---	---	נכון למועד דוח זה, הקרקע כלולה בתחום תכנית מתאר רש/800 (למעט 6 דונמים שאינם כלולים בתוכנית האמורה) לפיה האזור מיועד להקמת שכונת מגורים לצד שטחי תעסוקה ושטחי ציבור. מכח התכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה ולשם כך נדרשת הכנת תכניות מפורטות. לאחרונה הופקדו תוכניות מפורטות לשלושה מתחמים מכח רש/800 הנ"ל. נכון למועד דוח זה, תם המועד להגשת התנגדויות במסגרת הליך ההתנגדויות החליטה הועדה המחוזית כי על יזמי התכנית (רמ"י) לתקן

זכויות הבעלות במחצית (50%) בלתי מסוימת מהזכויות בחלקות 457 ו- 459 בגוש 6632 בתל אביב, בשטח של כ-8,000 מ"ר, בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700 בצפון מערב תל אביב.

מגרש (זמני) מסי' 10, המהווה חלק מחלקה 7 בגוש 6619 מגרשים (זמניים) 1א, 8 ו-12 המהווים חלק מחלקה 4 גוש 6611 במתחם "פי גלילות" רמת השרון.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*													
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי י בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.20	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)	
			עלויות מקורות של עתודת הקרקע	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהיוונו לקרקע	עלויות מימון שהיוונו לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (לאחר גריעות בגין מכירות)						
			מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר	יח"ד /ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר	יח"ד /ייעוד אחר							
פרויקט אפטאון — החזקה בחברת פינת גלילות ⁶⁴	רמת השרון	3/2017	60,724	3,643	---	---	64,367	כ- 27.3357% 65	כ-65 דונם	---	---	---	סטטוס הליכי תכנון
את החלוקה למתחמים, כך שהמתחם יחולק לשני מתחמים ולא לשלושה וכן הורתה על עריכת תיקונים נוספים למסמכי התכנית, בשל משבר הקורונה, מסמכי התכנית המתוקנים טרם הוגשו לעיון ובחינה על ידי הוועדה, ולבקשתה, אישרה לה המועצה הארצית ארכה לקבלת החלטה בהתנגדויות עד לחודש יולי 2021. פי גלילות מסופי נפט בע"מ (להלן: "פי גלילות") הינה חברה שמניותיה הוחזקו 50% על ידי המדינה, וכ- 40.156% על ידי חברת פינת גלילות בע"מ (להלן: "פינת גלילות") וכ- 9.844% על ידי צד שלישי נוסף. דירקטוריון פי גלילות החליט על פירוק מרצון של פי גלילות וחלוקת הנכסים לבעלי המניות. ביום 8 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של פי גלילות את פירוקה מרצון בהליך עם הצהרת כושר פירעון בהתאם לסעיף 321 (א) לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג – 1983. בנוסף מינתה האסיפה הכללית של פי גלילות את עו"ד שאול ברגזון כמפרק. ביום 30 במרץ 2020 התקשרו בעלי המניות בפי גלילות בהסכם פירוק (להלן: "הסכם הפירוק") לפיו זכויות החכירה במקרקעין המוחזקים על ידי פי גלילות, כ-163 דונם שבמתחם פי גלילות⁶² תועברנה לבעלי המניות של פי גלילות בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין והכל בכפוף לתנאים אשר נקבעו בהסכם הפירוק כמפורט בדיווח המיידית של החברה מיום 31 במרץ 2020⁶³. ביום 3 במאי 2020 הועברו הזכויות במקרקעין מפי גלילות לפינת גלילות. לפרטים נוספים לרבות מימון הפירוק על ידי החברה וההתחייבויות של החברה על פי הסכם הפירוק ראה הדיווח המיידית וכן באור 15' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוחתקופתי זה.													

64 גוש 6611 חלקה 4 (בחלק) גוש 6619 חלקה 7 (בחלק) במתחם "פי גלילות" רמת השרון. הנתונים לעיל משקפים את חלק החברה בשרשור המהווה כ-17%.

65 לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בחברת פינת גלילות ראה סעיף 6.3.4.10 (ב) לדוח ברע 2018.

62 הידועים כגוש 6611 חלקה 4 וכגוש 6619 חלקה 7 (בחלק) במתחם פי גלילות.

63 מסי' אסמכתא 029086-01-2020, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*														
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיב י בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.20	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)	
			עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (לאחר גריעות בגין מכירות)	יח"ד / (#) ייעוד אחר			ממוצע מ"ר / ליח"ד ייעוד אחר	יח"ד / (#) ייעוד אחר	ממוצע מ"ר / ליח"ד ייעוד אחר		
פרויקט לפיד ⁶⁶	תל- אביב	2017	211,777	31,265	17,190	---	278,599	50% ⁶⁷	7.5- דונם ⁶⁸ ⁶⁹	---	---	---	החברה פועלת בשיתוף עם נציגי בעלי המקרקעין הסמוכים חברת סילברסטיין ונציגי מלונות FOUR SEASONS, לקידום תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית. במסגרת התכנית תמהיל השימושים חורג מתכנית המתאר תא/5000 ויכלול כ-55% מגורים ו-45% מלונאות. על פי הסכמות שהושגו עם עיריית תל-אביב, היקף הזכויות בפרויקט יעמוד על כ-120 אלף מ"ר, מתוכם חלק החברה כ-33 אלף מ"ר בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות. להערכת החברה, התכנית תידון בועדה המקומית בחודשים הקרובים.	
ריבירה	אשדוד	1998	14,639	10,229	---	---	24,868	50%	53,000	21,200 מ"ר בנייה לתיירות ונופש	300 יח"ד למגורים וכ- 350 חדרי מלון	---	החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים ומלונאות. הוגשה תכנית לועדה המקומית לתוספת 300 יח"ד ושטחי מסחר – התכנית ממתינה לשיבוץ לדיון בועדה המקומית	

66 מקרקעין הידועים כחלקות 53-49 ו-55 וחלקי חלקות 48, 18 ו-54 בגוש 7011 המצויים ברח' אילת בתל-אביב יפו.

67 מר אברהם בן דוד אוהיון ז"ל בעל מניות מהותי בחברה מחזיק ב-25% מחברת לפיד. לפרטים אודות אופן אישור הצטרפותו כשותף בחברת לפיד ראה סעיף 9 לחלק ד' – דוח פרטים נוספים המצורף לדוח תקופתי זה.

68 מתוך מתחם בשטח של כ-20 דונם.

69 יצוין כי במועד הזכייה במכרז, החזקו נכסים על המקרקעין על ידי 27 דיירים מוגנים ו-6 שוכרים בשכירות חופשית. בהתאם לתנאי המכרז בו זכתה חברת לפיד, חברת לפיד אחראית לפינוי הדיירים המוגנים. נכון למועד פרסום דוח זה, פונו מרבית הדיירים והחברה פועלת לפינויים יתרת של הדיירים בהסכמה או בהליכים משפטיים.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*														
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיב י בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.20	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)	
			עלויות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (לאחר גריעות בגין מכירות)			יח"ד /ד ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד /ד ייעוד אחר		מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר
הרברט סמואל	תל- אביב ⁷⁰	2016	156,134	---	6,351	---	173,784	16.5%	1,785	3,600 מ"ר למגורים ומסחר	12,000 צ"ר למגורים, מסחר ומלונאות	על פי התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבנייה במקרקעין הינם כ- 3,600 מ"ר נטו וניתן להקים על המקרקעין בנייני מגורים ושטחי מסחר. נכון למועד דוח זה, פועלים הצדדים ליזום תב"ע מקומית חדשה ביחס למקרקעין אשר תאפשר הקמת פרויקט משולב במגורים וזכויות מלונאיות בשטח של כ- 12,000 מ"ר ⁷¹ (להלן: "התכנית החדשה"). בכפוף למתן תוקף כדין לתכנית החדשה צפויים הבעלים של המקרקעין (33% כ"א, עליהם נמנית כאמור ICR) (להלן יחד: "הבעלים" או "השותפים") לפעול לקבלת היתר/י בניה להקמת שני מגדלים משולבים מגורים ומלונאות על המגרשים החדשים/ים שיייוצרו במסגרת התכנית החדשה, כך שבניין אחד יבנה בחלק במתחם הפונה לכיוונים צפון, מזרח ודרום, בין הרחובות יונה הנביא, הירקון וגאולה (להלן: "הבניין המזרחי") והבניין השני יבנה בחלק במתחם הפונה לכיוונים צפון, מערב ודרום, בין הרחובות יונה הנביא, הרברט סמואל וגאולה (להלן: "הבניין המערבי") (הבניין המזרחי והבניין המערבי: "הפרויקט") ⁷² .		

זכויות הבעלות על המקרקעין מתפרשות על חלקות 12, 23, 119 ו- 527 בגוש 6914 בשטח רשום של 473 מ"ר, 236 מ"ר, 527 מ"ר ו- 549 מ"ר, בהתאמה המצויים במתחם הרחובות הרברט סמואל, יונה הנביא, הירקון וגאולה בתל-אביב ("המתחם"), עליהן בנויים מבנים שונים הכוללים 36 יחיד וחנויות. כל המבנים (למעט יחידה אחת ריקה) מושכרים על ידי הבעלים בשכירות חופשית בהתאם להסכמי שכירות ("הסכמי השכירות") ולמיטב ידיעת החברה קיימת למשכיר זכות לפנות את כל אחד מהשוכרים בהודעה מראש בת 90 ימים. דמי השכירות השנתיים הנובעים מהמקרקעין הינם בסכום של 2,650 אלפי ש"ח לשנה ומשרתים את החוב הקיים על הקרקע. החל משנת 2021 דמי השכירות יעמדו על סל של 2,500 אלפי ש"ח לשנה.

בעקבות אישור תכנית מתאר ת/א/5000 מחודש דצמבר 2016.

ביום 14.8.2019 התקשרו השותפים במקרקעין בהסכם עם בעלת זכויות במקרקעין המצויים ברח' גאולה 5 שבמתחם הידועים כחלקה 21 גוש 6914 (להלן: "חלקת סבוי") עליהם בנוי "מלון סבוי" שהינו בית מלון לשימור (להלן: "סבוי" ו- "הסכם סבוי"), לפיו זכויות הבניה למגורים שתיווצרנה מכח הכללת חלקת סבוי בתחום התכנית החדשה יוקנו לשותפים, וזאת בתמורה לזכויות בניה למלונאות להן יהיו הצדדים זכאים במסגרת התכנית החדשה (בהתאם ליחס המרה מוגדר), אשר יוקנו לסבוי במסגרת הבניין המזרחי. הסכם סבוי מותנה בקיום כל התנאים המתלים הבאים במצטבר: (א) מתן תוקף כדין לתכנית החדשה; (ב) הסדרת זכויות בין איי סי אר והשותף לבין בעלי זכויות אחרים בפרויקט; (ג) מתן היתר בניה, מכוח התכנית החדשה, להקמת הבניין המזרחי; ו- (ד) הריסת בניינים מסוימים במתחם ותחילת הקמתו של הבניין המזרחי. ככל שלא התקיימו התנאים המתלים תוך 60 חודשים, יהיו רשאים הצדדים לבטל את ההסכם. במקביל פועלים הצדדים מול בעלי זכויות אחרים במתחם הרחובות הנ"ל לצורך הכללת שטחים נוספים במסגרת המקרקעין עליהם מתוכנן לקום הפרויקט.

70

71

72

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*																
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)								חלק התאגיד האפקטיב י בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.20	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה או באמצעותה במ"ר (100%)	תב"ע בעתודת הקרקע			
			עלויות מקוריות של עתודת הקרקע	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (לאחר גריעות בגין מכירות)	מצב תכנוני מבוזק/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד / (#) ייעוד אחר			יח"ד / (#) ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר		
הירקון	תל- אביב ⁷³	2019- 2020	90,141 ⁷⁴	1,929	2,706	---	102,151	25%	כ-3 דונם	78 יח"ד ו- 276 חדרי מלון	---	78 יח"ד ו- 276 חדרי מלון	---	סטטוס הליכי תכנון		
נכון למועד זה, על המגרש חלה תב"ע/תא/3690 המייעדת את המגרש לשימוש מעורב של מגורים (78 דירות יוקרה בשטח כולל של כ- 8,000 מ"ר ברוטו), מסחר (כ- 500 מ"ר) ומלונאות (בית מלון שיכלול כ- 276 חדרים בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר ברוטו). הושלמה רכישה של כ- 93% מהזכויות במזומן ובעסקת קומבינציה. ICR נמצאת בתהליכי השלמה לרכישת כ- 7% הנותרים מהזכויות ובמקביל מתקדמת עם התכנון.																

מקרקעין הידועים כחלקות 29 ו- 34 בגוש 6914, בשטח רשום של כ- 547 מ"ר וכ- 520 מ"ר, בהתאמה, עליהם קיים מגרש חניה המושכר לשוכר בשכירות חופשית וכן מבנה חד קומתי בשטח של כ- 180 מ"ר המשמש למגורים אשר נכון למועד דוח זה הינו פנוי; חלקות 27, 28, 35 ו-36 בגוש 6914 קיימים מבני מגורים המושכרים בשכירות חופשית לתקופות קצרות; חלקה 25 בגוש 6914.

בחדש דצמבר 2018 התקשרה איי סי אר ראם הירקון המוחזקת בחלקים שווים על ידי ICR וחברה בבעלות ובשליטה מלאות של משפחת נקש ורז עודד (המחזיקים ב-50% מ-ICR וכן שהינו אחד מהשותפים בפרויקט "ההברט סמואל בתל אביב) (להלן: "הרוכשת") בהסכם סיחור אופציה, לפיו רכשה מהחברה, שבאותה עת היתה צד ג' של ICR, אופציה (בתמורה לסך של 11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ), לרכישת זכויות בעלות בשתי חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ-1,067 מ"ר (להלן: "מקרקעי האופציה") המהוות כ-30% (בחלקים בלתי מסוימים) ממגרש המצוי בין הרחובות הרב קוק, הירקון וגאולה בתל-אביב (להלן: "המגרש"), הניתנת למימוש עד ליום 14.2.2019, בתמורה לסך של כ-51.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת המימוש", ו- "האופציה"). ביום 10.2.2019, מימשה הרוכשת את האופציה ורכשה את זכויות הבעלות במקרקעי האופציה. בגין האופציה שילמה הרוכשת במצטבר סך של כ-11 מיליון ש"ח. לצורך מימון הרכישה קיבלה הרוכשת הלוואה מבנק בסך של 44 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרה הרוכשת עם חלק מהבעלים בארבע חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ-1,900 מ"ר (להלן: "מקרקעי הקומבינציה") המהוות כ-50% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש (להלן: "המוכרים"), בעסקת קומבינציה ושירותי בניה (להלן: "עסקת הקומבינציה") לפיה יימכרו לרוכשת מלוא זכויות הבניה השייכות למוכרים ליעוד מלונאות במגרש, בתמורה להקמת יח"ד למגורים למוכרים על פי יחס המרה אשר סוכם בין הצדדים (מ"ר מלונאות לעומת מ"ר למגורים), וכן יוענקו למוכרים שירותי בניה לשם הקמת יח"ד בהיקף יתרת זכויות המוכרים במגרש למגורים. בתמורה לעלות הבניה לרוכשת בתוספת 15%. בנוסף, תרכוש הרוכשת מהמוכרים את מלוא זכויותיהם הניתנות לניצול למטרת מסחר בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי תוך 30 ימים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט. כל התחייבויות הרוכשת בעסקת הקומבינציה, לרבות תכנון והקמת הפרויקט, תחלנה להתבצע תוך 90 ימים ממועד התקיימות המאוחר מבין התנאים המצטברים הבאים: (א) חתימת כל בעלי הזכויות במקרקעי הקומבינציה על חוזה הקומבינציה ושירותי הבניה עם הרוכשת, (ב) מימוש האופציה על ידי הרוכשת, ו- (ג) חתימת חוזה מחייב בין הרוכשת לבין בעלי יתרת הזכויות במגרש (כ-20% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש) (להלן: "יתרת הבעלים") באופן המאפשר את תכנון והקמת הפרויקט. נכון למועד דוח זה, התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב) התקיימו.

ביחס לס"ק (ג) לעיל, ביום 15.1.2020 התקשרה איי סי אר ראם הירקון יחד עם השותף עם חלק מיתרת בעלי הזכויות במגרש, לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המהווים כ-13% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש ("המקרקעין") בתמורה לסך כולל של כ-45.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה") כאשר, 15% מתוך התמורה שולמה בחדש פברואר 2021 כנגד מסירת החזקה. עוד יצוין, כי ביום 30 בדצמבר 2020 התקשרה איי סי אר ראם הירקון בהסכם עם השותף לפיו היא תרכוש מהשותף את חלקו במקרקעין בתמורה לעלות הרכישה של השותף (סך של כ-12 מיליון ש"ח) כך שנכון למועד דוח זה, איי סי אר ראם הירקון הינה הבעלים של המקרקעין האמורים ((13% בלתי מסוימים).

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*															
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד י בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.20	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)		
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות תכנון ואחרות שהונו לקרקע	עלויות מימון לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (לאחר גריעות בגין מכירות)			יח"ד / (#) ייעוד אחר	ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד / (#) ייעוד אחר		ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	
קריית שחקים	הרצליה 75	ל.ר. 76	ל.ר.	2,252	1,314	-	3,566	12.5%	18,000	200 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה			---	---	ביום 13 במרס 2019, החליטה הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור) על הפקדה של "תכנית קריית שחקים" בהרצליה החלה על חטיבת הקרקע בה מצוי הפרויקט הכוללת בין היתר כ- 200 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר המצויים בתחומה של החברה המשותפת. בחודש נובמבר 2019 התוכנית אושרה למתן תוקף על ידי הותמ"ל, בכפוף לתיקונים מסוימים. בחודש ינואר 2020 פורסם אישור התוכנית למתן תוקף ונכון למועד דוח זה קיימת תב"ע מאושרת.
הרב קוק ⁷⁷ (קומבני ציה)	הרצליה 78	2019	-	-	-	-	-	50%	2,180	90	---	150 79	---	---	בכוונת החברה לפעול לזיום תכנית חדשה ביחס למקרקעין אשר תאפשר הקמת כ-150 יח"ד בפרויקט. הפרויקט נמצא בשלבים ראשוניים ונבדקות האפשרויות אל מול העירייה בנוגע לתב"ע אפשרית.

75 מקרקעין הידועים כחלקות 9 (חלק), 18 (חלק) בגוש 6422 בסמוך לצומת כביש שבעת הכוכבים בהרצליה.

76 חברת סיטי טק הרצליה (1995) בע"מ, חברה המשותפת ל-ICR, רותם שני וקיבוץ גליל ים (להלן יחד: "השותפים"), אופציה לרכישת הקרקע ללא מכרז תמורת 91% משווי הקרקע. השותפים התקשרו בהסכם שיתוף פעולה ביזום תכנון הקמה ותפעול של פרויקט מסחר ותעסוקה אשר יוקם בתחומי המקרקעין אשר כפוף לתנאים מתלים: נכון למועד פרסום הדוח, התנאים המתלים שנותרו הינם פרסום מתן תוקף כדין של תוכנית בניין עיר מפורטת לפיה תאושר צפיפות ממוצעת של לפחות 200% שטחים עיקריים למגרש נטו ביעוד לשימושים של תעסוקה ומסחר, וכן חתימה על חוזה הפיתוח (להלן יחד: "התנאים המתלים הנוספים"), שניהם תוך 60 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה הראשון, כאשר הוסכם בין הצדדים להאריך תקופה זו עד לינואר 2022.

77 ביום 3 בספטמבר 2019 התקשרה ICR עם צדדים שלישיים ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין לשם הקמת שני בנייני מגורים הכוללים כ- 90 יח"ד ("הפרויקט"). בתמורה למכירת זכויות הבעלים במקרקעין, יהיו הבעלים זכאים לקבל מהחברה 56% מכלל יחידות הדיור שיבנו בפרויקט. ההסכם מותנה באישור תב"ע חדשה תוך 42 חודשים המאפשרת את הקמת הפרויקט על המקרקעין וכן בקבלת ליווי בנקאי לפרויקט.

78 גוש 6525, חלקה 171, תתי חלקה 8-1 בשטח של כ-2,180 מ"ר המצויים ברחוב הרב קוק 99-97 בהרצליה. על המקרקעין בנויים כיום 8 בתים צמודי קרקע.

79 היחידות יוקמו בשני בנייני מגורים.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*																
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)								חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.20	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	תב"ע בעתודת הקרקע			
			עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)				מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)									
			עלויות מקורות של עתודת הקרקע	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהיוונו לקרקע	עלויות מימון שהיוונו לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (לאחר גריעות בגין מכירות)	יח"ד / (#) ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד ייעוד אחר	יח"ד / (#) ייעוד אחר			מ"ר ממוצע ליח"ד ייעוד אחר			
תל- השומר 80	רמת גן ⁸¹	2017	---	---	---	---	---	---	50%	3,037	58	105	ל.ר.	תב"ע מאושרת, ICR מקדמת תכנון מפורט לפרויקט.		

6.3.2.2 להלן ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) שאינם מהותיים מאוד :

שם הפרויקט ומיקומו	חלק החברה	שיעור שיווק נכון ליום 31.12.2020	שיעור שיווק נכון למועד פרויקט הדוח	מועד חזוי למשכית תזרים מזומנים מהפרויקט ⁸²	מלאי (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט (אלפי ש"ח)	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁸³ (אלפי ש"ח)	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס ⁸⁴ (אלפי ש"ח)
פרויקט כחול חוף, עתלית	100%	94%	95%	עד 2023	9,469	---	6,731	16,200
פרויקט טורקיז, תל-אביב	100%	92%	92%	עד 2025	11,498	10,000	8,320	19,818
הוד השרון (שביל התפוזים)	80%	84%	86%	עד 2025	15,912	---	27,482	26,707
הצוק הצפוני, תל-אביב	100%	---	---	עד 2025	49,695	---	15,700	65,395
הוד השרון מערב	100%	76%	77%	עד 2025	3,538	---	1,194	13,407
פרויקט סאנסט (תל-אביב צפון)	75%	41%	41%	עד 2025	59,247	47,763	27,661	82,631

⁸⁰ בחודש דצמבר 2017 התקשרה ICR עם צדדים שלישיים ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס המקרקעין. בתמורה למכירת זכויות הבעלים במקרקעין, יהיו הבעלים זכאים לקבל מהחברה 43% מיחידות הדיור בפרויקט על הצמדותיהן. ההסכם מותנה באישור תב"ע חדשה תוך 42 חודשים המאפשרת את הקמת הפרויקט על המקרקעין אשר אושרה בחודש דצמבר 2017 וכן בקבלת ליווי בנקאי לפרויקט.

⁸¹ מקרקעין הידועים כמגרש 105 בחלקה 37, גוש 6233, בשטח של 3,037 מ"ר במתחם תל השומר ברמת גן אשר יוקצה לבעלים בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה המהווה נספח לתכנית מתאר מקומית מס' 506-0303826.

⁸² המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול בפרויקטים. לפרטים אודות דמי הניהול הצפויים ראה סעיף 6.3.2.3 להלן.

⁸³ יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הינו בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל.

⁸⁴ כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזרי הון עצמי שהושקע וחיביים בניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט משועבד אליהם.

6.3.2.3 להלן פרטים אודות דמי הניהול העתידיים הצפויים בפרויקטים⁸⁵:

שם הפרויקט ומיקומו	דמי ניהול (אלפי ש"ח)		מועדי זכויות
	100%	חלק החברה	
פרויקט כחול חוף, עתלית	4,700	4,700	מועד הזכויות לקבלת הכספים התקיים אך טרם נגבו הכספים
פרויקט טורקו, תל-אביב	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
פרויקט תכלת, הרצליה ⁸⁶	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
הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	14 ימים ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית לשינוי ייעוד הקרקע כמפורט בטבלה שבסעיף 6.3.2.1 לעיל
הצוק הצפוני, תל-אביב	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
פרויקט 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
מתחם פי גלילות	28,000	28,000	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר המועד 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, הערכה לגבי מספר היחידות שיאושרו למגורים ככל שיתקבלו, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם וברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה; 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 ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) - 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 העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא 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.

⁸⁵ ביחס לפרויקט 6609 יתרת דמי הניהול לקבל הינה זניחה.

⁸⁶ לעניין זה יצוין, כי מלבד הרוכשים אשר התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול בהסכמי הניהול, גם צדדים שלישיים נוספים המחזיקים בכ-4 דונם משטח הקרקע התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול ביחס לקרקע.

פרק ג' - גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) ופרויקט ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה הינם פרויקטים מהותיים מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי. להלן פרטים אודות הפרויקטים האמורים בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

6.3.3

הצגת הפרויקט

6.3.3.1

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%	
שם הפרויקט:	רמת השרון החדשה
מיקום הפרויקט:	חלקה 154 בגוש 6547, רמת השרון
תיאור קצר של הפרויקט:	השותפות המוגבלת, בהובלת החברה שמחזיקה 100% מהשותף הכללי בשותפות המוגבלת פועלת לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה ותעסוקה) לאזור מעורב הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה (להלן: "שינוי היעוד המוצע" ו-"הפרויקט", בהתאמה). השותפות פועלת לשינוי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. ראה פרוט בסעיף 6.3.3.2. להלן.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	81% ⁸⁷
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:	חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של הצלחת השרון מחזיקה במקרקעין בשיעור של כ-81%, באמצעות שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות המוגבלת"). כמו כן מחזיקה הצלחת השרון ב-100% מהשותף הכללי של השותפות המוגבלת האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 לעיל. החברה בת ושותפיה בשותפות המוגבלת התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלים של השותפות המוגבלת אשר דומה במהותו לתיאור הכללי המופיע בסעיף 6.1.1 לעיל.
ציון שמות השותפים בפרויקט:	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	דצמבר 2016
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):	61,924 מ"ר ⁸⁸
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	ל.ר.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	ל.ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	שיווק הפויקט החל בשנת 2015
מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן:	לא ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה ⁸⁹
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	---
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)?	כן, בהתאם למחירי המכירה בפועל הגבוהים מהעלות המוצגת בדוחות החברה. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ממכירת המלאי ראה סעיף 6.3.3.6 להלן.
תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות מקומיות דוגמת כבישים/מים/ניקוז של עיריית רמת השרון. ככל שתאושר התב"ע יותאמו התשתיות להיקפי הבניה שיאושרו בכפוף לתשלום אגרות והיטלים שיושגו על רוכשי היחידות.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	למיטב ידיעת החברה, במקרקעין מצויים חומרים מזהמים אשר נדרש לטהרם. המקרקעין נרכשו במצבן As-Is והאחריות לטיהור חלה על השותפות המוגבלת ובהתאם על רוכשי הקרקעות. השותפות המוגבלת שכרה את שרותיו של סוקר לעניין בדיקת זיהום קרקע, עלויות פינוי הזיהום אינן מהותיות ביחס להיקף הקרקע.

⁸⁷ לעניין זה יצוין, כי במועד ההתקשרות לרכישת המקרקעין הצלחת השרון החזיקה ב-85% מהזכויות בשותפות.
⁸⁸ לעניין זה יצוין כי שטח המקרקעין המקורי עמד על כ-64,839 מ"ר ולאחר הפקעה שבוצעה על ידי עיריית רמת השרון בהתאם לזכות שהייתה מוקנית לה מכוח תוכנית 214 (כהגדרת המונח בטבלה זו לעיל) שטח המקרקעין פחת לשטח האמור. עוד יצוין כי עובר למועד ההפקעה המקרקעין היו רשומים כחלקה 130 בגוש 6547.

⁸⁹ זכות להירשם כחוכר לתקופה שעד 22.3.2064, על פי הסכם החכירה בין החברה בת/השותפות לבין רמ"י, התואם את השימושים, היעודים והזכויות בהתאם לתכנית 214.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	0	0	על המקרקעין חלה בין היתר תוכנית רש/214/ב/1, מזרח מורשה, לפיה יועדו המקרקעין לשמש כאזור תעשייה/תעסוקה, עם זכויות בנייה בהיקף של 180% (עיקרי) (לעיל ולהלן: "תוכנית 214"). יעוד המקרקעין בהסכם החכירה החדש אשר נחתם זה מכבר עם רמ"י תואם את השימושים, היעודים והזכויות בהתאם לתוכנית 214.
שטחי תעסוקה	110,000		בכוונת השותפות המוגבלת, בהובלת החברה שמחזיקה 100% מהשותף הכללי בשותפות המוגבלת לפעול לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה, תעסוקה ומשרדים) לאזור מעורב הכולל מגורים ותעסוקה (מסחר ומשרדים).
זכויות בנייה לתעסוקה בלתי מנוצלות	110,000		במסגרת דיונים שנערכו בין החברה לבין הועדה המחוזית ועיריית רמת השרון, ובהתבסס על יועציה המקצועיים של החברה, תוכן תכנית לשינוי ייעוד שתחולק לשני שלבים. שלב א' של התכנית יכלול זכויות בהיקף צפוי של כ-500 יחיד וכ-112 אלפי מ"ר משרדים ומסחר. שלב ב' יכלול העצמת זכויות בהתאם לפתרונות תחבורתיים. לכשיוסדרו פתרונות תחבורתיים תוגש תכנית מפורטת לשלב ב' של הפרויקט כך שבסה"כ יכלול היקף סופי צפוי של כ-800 יחיד וכ-280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר הערכות החברה בדבר היקף הזכויות הנוכחי הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נסיונה של החברה ועל סטאטוס הדיונים מול הרשויות המקומיות נכון למועד דוח זה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל ממכלול נסיבות המפורטות בפסקת המידע צופה פני עתיד שלאחר סעיף 6.3.4.10 להלן.
מצב תכנוני שלב א לאחר שינוי מתוכנן			
יחידות דיור	---	כ-500 יחיד	
שטחי תעסוקה (משרדים ומסחר)	כ-112 אלפי מ"ר	כ-112 אלפי מ"ר	
שלב ב' תעסוקה/מגורים/משרדים	תכנית להעצמת זכויות בהתאם לפתרונות תחבורתיים	צל	

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%			
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)
168.7	168.7	168.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39	39.3	39.3	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בנייה
(10.3) (*)	(16.4)	(19)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
197.4	191.6	189	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
---	0	0	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	0	0	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	0	0	סה"כ עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
---	0	0	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
---	0	0	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

(*) סווג מחדש

שיווק זכויות המגורים העתידיות

נכון למועד פרסום דוח זה, השותפות המוגבלת החלה בשיווק הזכויות העתידיות ליחידות דיוור שתהיינה במקרקעין (ככל שתהיינה) לאחר אישור שינוי היעוד המוצע (כאמור בסעיף 6.3.3.2 לעיל) לרוכשים פוטנציאליים כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמים למכירת זכויות ל-598 יחידות קרקע עתידיות כאמור בתמורה כוללת של כ-321 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר עד למועד זה התקבל בידי השותפות המחזיקה בפרויקט סך של כ-313 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה הינו כ-253 מיליון ש"ח. לענין זה יצוין כי השיווק הינו של זכות עתידית רעיונית לדירה ממוצעת, ככל שתאושר התבי"ע למגורים ולתעסוקה וככל שיהיו מספיק יחידות דיוור. ככל שלא תאושרנה מספיק יחידות דיוור, השותפות המוגבלת התחייבה להעניק לרוכש זכויות שוות ערך לשימושי משרדים. יצוין כי המכירה היא סופית.

עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח החברה טרם הכירה בהכנסות מהמכירות בגין היחידות הנמכרות למגורים המפורטות בטבלה שלהלן, וזאת מאחר וטרם ניתן לזהות באופן ספציפי ומוגדר את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח, שהינן במהותן זכויות עתידיות. ההכנסה בגין מכירת הזכויות במקרקעין תוכר כאשר תאושר התוכנית המשביחה לקרקע (המפורטת בסעיף 6.3.3.2 לעיל) וניתן יהיה לזהות ספציפית ובצורה מוגדרת את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח. הנושא נידון בפניה מקדמית מול סגל הרשות לניירות ערך.

שומה ביחס לשיווק זכויות המגורים העתידיות

ביום 24 בדצמבר 2020 התקבלה בידי הצלחת השרון המחזיקה כאמור בשותפות המוגבלת שומה לפי מיטב השפיטה, לפיה בשנים 2016, 2017 ו-2018 רשמה השותפות בספריה מקדמות מלקוחות בגין שיווק זכויות למגורים בפרויקט בסך כולל של כ-289 מיליון ש"ח ולפיכך השותפות נדרשת לדווח על הכנסות ממכירת זכויות מגורים במועד קבלת התמורה בפועל, בניכוי אומדן עלות המלאי, כך שתוספת ההכנסה של השותפות בשנים האמורות עומדת על סך של כ-177 מיליון ש"ח (להלן: "**ההכנסה החייבת במס**"). בהתאם לעמדת רשויות המס, על החברה לשלם מס בגין ההכנסה החייבת במס בסך של כ-48 מיליון ש"ח (להלן: "**השומה**" ו-"**סכום השומה**"). בהתאמה).

כאמור לעיל החברה טרם הכירה בהכנסות ממכירות בגין יחידות הנמכרות למגורים בפרויקט, וזאת מאחר וטרם ניתן לזהות באופן ספציפי ומוגדר את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח, שהינן במהותן זכויות עתידיות. ההכנסה בגין מכירת הזכויות במקרקעין תוכר כאשר תאושר התוכנית המשביחה לקרקע (המפורטת בסעיף 6.3.3.2 לעיל) וניתן יהיה לזהות ספציפית ובצורה מוגדרת את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח. **כאמור לעיל, החברה פנתה בפניה מקדמית לרשות ניירות ערך בנושא והטיפול החשבונאי בעניין ואי הכרה בהכנסות ממכירת יחידות למגורים בפרויקט נקבע לאחר קבלת עמדת רשות ניירות ערך בעניין⁹⁰.**

בכוונת החברה, לאחר התייעצות עם יועציה המקצועיים, לערער על השומה האמורה היות שחרף העובדה שהחברה טרם הכירה בהכנסה כאמור לעיל החברה נדרשת לשלם מס בגינה.

אם וככל שעמדת החברה בערעור לא תתקבל כי אז להערכת החברה, בהתבסס על כך שהחברה טרם הכירה בהכנסות וברווח ממכירת יחידות למגורים והן נרשמו בספריה כמקדמות מלקוחות בגין שיווק יחידות מגורים, סכום השומה לא ישפיע על דוח רווח והפסד וההון העצמי של החברה. סכום השומה יירשם בספריה כהוצאה מראש. יובהר, כי האמור לעיל בגין ההשלכות החשבונאיות הינן הערכות ראשוניות של החברה ולפיכך עלול לחול בהן שינוי, לרבות שינוי מהותי.

שיווק שטחים במושע במקרקעין

בחודש מרץ 2018 השותפות המוגבלת החלה בשיווק שטחים במושע במקרקעין, כאשר הזכויות שתצמחנה מהשטחים הנמכרים, תינתנה לרוכשים, ככל ששינוי היעוד המוצע יאושר, בדמות זכויות לקרקע ביעוד למשרדים (בכפוף לחריגים שצוינו בהסכם המכר). נכון למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמים במתכונת זו למכירת 5,473 מ"ר במושע, בתמורה כוללת של כ-117 מיליון ש"ח. לאור דיון שנערך בפניה מקדמית מול רשות ניירות ערך בענין שיווק הזכויות למשרדים כאמור, **החברה מכירה בהכנסות ממכירות השטחים במתכונת האמורה לעיל, היות והזכויות הנמכרות במתכונת זו, מוגדרות באופן ברור ומהות מכירה של זכויות קיימות. נכון לתקופת הדוח הכירה החברה ברווח גולמי מצטבר של כ-96 מיליון ש"ח.**

במסגרת הסכמי המכירה (הן לזכויות הרעיוניות למגורים והן לזכויות במושע למשרדים) הצדדים מתקשרים גם בהסכם שיתוף ובהסכם ניהול לפיו, בכפוף לאישור שינוי היעוד המוצע, החברה המנהלת אשר תהיה תאגיד

לפרטים ראו גם את הפניה המקדמית של החברה ואת תגובת הרשות בקישור שלהלן:

[https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/Corporations/Attitudes%20and%20decisions%20regarding%20accounting%20and%20auditing/Staff Possitions/Preliminary Inquiries/hakara/Pages/default.aspx](https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/Corporations/Attitudes%20and%20decisions%20regarding%20accounting%20and%20auditing/Staff%20Possitions/Preliminary%20Inquiries/hakara/Pages/default.aspx)

מקבוצת החברה, תהיה זכאית לדמי ניהול מכל הרוכשים, אשר יפעלו לבניה במקרקעין במתכונת של קבוצת רכישה.

בהנחת מכירת כל מלאי המקרקעין המיועד למגורים ולמשרדים, ואישור השטחים כמפורט בטבלה בסעיף 6.3.3.2 לעיל, החברה המנהלת תהיה זכאית לדמי ניהול בגובה של 80 אלף ש"ח בגין כל יחידת מגורים ו- 40 אלף ש"ח בגין כל יחידת משרדים. , כאשר דמי הניהול אשר ישולמו על ידי כל אחת מקבוצות הרכישה שתתגבשנה במקרקעין, ישולמו תוך 14 יום מקבלת היתר בניה ראשון לבניין שאותו מקימה אותה קבוצת רכישה. האמור ביחס לדמי הניהול הינו מידע צופה פני עתיד אשר התממשותו אינה ודאית והיא כפופה לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד כאמור בסעיף 6.3.4.10 להלן.

נכון למועד דוח זה, השותפות המוגבלת טרם החלה בשיווק שטחי המסחר שיהיו במקרקעין ככל ששינוי היעוד המוצע יאושר, כאשר שיווק שטחים אלו כפוף להחלטת השותפות המוגבלת.

להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט רמת השרון החדשה (נתונים באלפי ש"ח):

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%							
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020					כל התקופה
		1	2	3	4	5	
נתונים כספיים באלפי ש"ח							
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
44	17	3	---	2	---	5	היחידות הנמכרות (מגורים) ⁹¹
112	61	25	---	---	---	25	היחידות הנמכרות (משרדים) ⁹²
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):							
584	590	610	---	650	---	626	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
590	590	611.6	---	---	611.6	611.6	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
577	594	597	597	599	599	599	היחידות הנמכרות מגורים
112	173	198	198	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	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	438,343	438,343	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
72%	74%	75%	75%	75%	75%	75%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
10%	15%	18%	18%	18%	18%	18%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:							
223	206	203	203	201	201	201	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות (מגורים) (#)
1,008	947	922	922	922	922	922	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות (משרדים) (#)
121,983	114,502	111,882	111,882	110,487	110,487	110,487	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) ⁹³
***	***	***	***	***	***	***	***

⁹¹ "היחידות הנמכרות מגורים" - הזכויות העתידיות לרכיב הקרקע של יחידת דיור ממוצעת במקרקעין (ככל שתהינה) לאחר אישור שינוי היעוד המוצע כאמור בסעיף 6.3.3.2 לעיל. מסך החוזים המצטבר של הרבעון הראשון נוכח ההסכמים שבוטלו במהלך הרבעון הראשון.

⁹² "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 לעיל, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 250 מ"ר ברוטו.

⁹³ כאמור, החברה טרם רשמה הכנסות בגין יחידות הנמכרות מגורים.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%							
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020					
		1	2	3	4	כל התקופה	
נתונים כספיים באלפי ש"ח							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים : משרדים :-	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים : משרדים : -	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)

6.3.3.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%. סכומים באלפי ש"ח, ללא מע"מ		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין הסכמים שלא הוכרה בגינם הכנסה. בהנחת גביה של מלוא התמורה	סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים	
312,552	117,075	עד 31.12.2020
5,477	---	2021
1,715	---	2022
697	---	2023
828	321,268	2024 ואילך *
321,268	438,343	סה"כ

* כולל הכנסה בגין היחידות הנמכרות מגורים. נכון למועד פרסום דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך את מועד ההכרה בהכנסה בגין יחידות אלו.

6.3.3.6 רוחחיות גולמית

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%			
אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מיליוני ש"ח)			
2018	2019	2020	
1,088	1,090	1,090	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (מיליון ש"ח) ⁹⁴
207	208	208	סה"כ עלויות פרויקט צפויות (מיליון ש"ח)
881	882	882	סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (מיליון ש"ח)
53	67	78	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
828	815	804	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
81% (*)	81%	81%	שיעור רווח גולמי למחזור כולל צפוי בפרויקט (%)
0.534	0.536	0.537	מחיר ממוצע ליחידת קרקע למשרדים או יחידת קרקע רעיונית למגורים לפיו חושב רווח גולמי (לפי שימושים) (במטבע הפעילות)
---	---	---	מסחר
0.59	0.59	0.59	משרדים
---	---	---	אחר

(*) סווג מחדש.

6.3.3.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

⁹⁴ ההכנסות הצפויות לא כוללים דמי ניהול עתידיים (ככל שיהיו).

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהיחידות הנמכרות כהגדרתם לעיל שטרם הוכר ליום 31.12.2020 (במטבע הפעילות) (במיליון ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (במיליון ש"ח)	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
724	764	804	844	884	רווח גולמי בהנחת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	רווח גולמי בהנחת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ליווי הפרויקט

6.3.3.8

נכון למועד דוח זה, השותפות המוגבלת לא נטלה מימון לצורך ליווי הפרויקט

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (במיליון ש"ח) :

6.3.3.9

804	רווח גולמי צפוי :
(213)	התאמות לעודפים, סה"כ :
444	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים :
---	תנאים מתלים למשיכת עודפים :

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה

6.3.4

הצגת הפרויקט

6.3.4.1

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 60%	
שם הפרויקט:	ביזנס וילאג'
מיקום הפרויקט:	נכס הידוע כחלקה 175 בגוש 8236 באזור התעשייה הצפוני של נתניה
תיאור קצר של הפרויקט:	מבנים ישנים וסככות בתפזורת, רובם חד קומתיים, בשטח בנוי כולל של 21,426 מ"ר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	60%
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:	כמפורט בסעיף 1.3 לעיל
ציון שמות השותפים בפרויקט (המחזיקים ביותר מ-25% מהפרויקט):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ינואר 2019
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):	שטח רשום של כ-72 דונם ובכפוף לחכירות לדורות לטובת צדדי ג' על שטח של כ-18 מתוכם
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	לא ידוע
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	לא ידוע
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2019
מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן:	לא ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	אין
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	---
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)?	כן, בהתאם למחירי ההמכירה בפועל הגבוהים מהעלות המוצגת בדוחות החברה. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ממכירת מלאי ראה סעיף 6.3.4.6 להלן.
תשתיות בקרבת הפרויקט:	קיימות תשתיות
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	יצוין, כי נכון למועד דוח זה המבנים על המקרקעין מושכרים לצדדים שלישיים בדמי שכירות שנתיים של 1.35 מיליון דולר ארה"ב. השוכר ניצל את האופציה שהיתה לו במסגרת הסכם השכירות, והאריך את הסכם השכירות עד שנת 2025 (ללא ניצול האופציה ההסכם היה מסתיים בשנת 2020). לשוכר אופציה נוספת להארכת השכירות עד לשנת 2030.

מצב תכנוני

6.3.4.2

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
תעסוקה	כ-120 אלף מ"ר	--	בחודש יוני 2019 החליטה ועדת התכנון המקומית להמליץ לוועדת התכנון המחוזית על הפקדת תוכנית בגין כ-54 דונמים מתוך המתחם (כ-72 דונם) (להלן: "התוכנית"), בהיקפי בנייה בשטח כולל של כ-280,000 מ"ר לעומת 300% המאושרים נכון למועד דוח זה בשימושים שעיקרם תעסוקה, וכן שימושי תעשייה עתירת ידע, מגורים מיוחדים, מרפאות, שימוש מלונאי, דיור מוגן, מסחר ומבני ציבור (להלן: "ההמלצה"). בנוסף התוכנית כוללת זכויות ותנאים שעיקריהם מובאים להלן: (א) הקמת 300 יחיד מגורים מיוחדים להשכרה בלבד ו/או מעונות, בשטח שלא יעלה על 15,000 מ"ר. שטחי התעסוקה במתחם יופחתו בהתאם; (ב) דיור מוגן בשטח כולל של כ-20,000 מ"ר, אשר ככל שלא ייבנו יתווספו לשטחי התעסוקה בלבד; (ג) הקמת 200 חדרי מלון בשטח שלא יעלה על 15,000 מ"ר, אשר ככל שלא ייבנו יתווספו לשטחי התעסוקה בלבד; (ד) הקמת שטחי מסחר בשטח שלא יעלה על 15,000 מ"ר, ממנו שטח של עד 5,000 מ"ר ניתן יהיה להמרה לשטחים לתעסוקה בלבד; (ה) שטחי ציבור בהיקף של כ-5% מסך שטחי הבנייה שהתווספו (בשטח של כ-8,000 מ"ר), הכוללים בין היתר מבני חינוך, תרבות, רפואה, ספורט וד; (ו) בתחום השטח הפרטי הפתוח על פי התוכנית ייבנה מבנה לשימוש ציבורי, אשר יישאר בבעלות פרטית ויהיה בעל פונקציה ציבורית; (ז) הקמת מגדלים על פי התוכנית בגובה של עד 40 קומות ² ; (ח) לא יותר מימוש של השטחים המפורטים בסעיפים (א) עד (ג), כולל, ללא מימוש בד בבד של השטחים המפורטים בסעיפים (ד) ו-(ו); (ט) תיבחן הגדלת היקפי הבנייה ל-750% מול ועדת התכנון המחוזית. הועדה המחוזית ביקשה מהוועדה המקומית במסגרת התנגדות לאת"מ בדיקה תחבורתית הלוקחת כ-3 חודשים.
שטחי מסחר	---	---	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	---	---	

עם זאת, יצוין כי בהתאם לתוכנית המתאר החלה על המקרקעין ועל פי ההמלצה, תותר הקמת מגדלים בהתאם לתוכנית עד לגובה של 50 קומות.

95

6.3.4.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2018*	שנת 2019	2020	פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%
---	134	134	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
---	8	8	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	1.2	1.2	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
---	(26)	(32)	גרעית עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
---	117.2	111	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
---	---	---	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
---	---	---	מועד השלמה צפוי

* עסקת רכישת הקרקע הושלמה בחודש ינואר 2019.

6.3.4.4 שיווק הפרויקט

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%							
שנת *2018	שנת 2019	שנת 2019					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
נתונים כספיים באלפי ₪							
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
---	84	5	1	5	2	13	היחידות הנמכרות ⁹⁶
מחיר ממוצע ליחידה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):							
---	878	800	970	970	1,000	971	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
---	84	90	91	96	98	98	היחידות הנמכרות (#)
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):							
---	74,330	79,130	80,100	83,950	85,950	85,950	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
---	20%	21%	21%	22%	23%	23%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות הנמכרות(%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:							
---	348	342	341	336	334	334	יחידות שטרם נמכרו הנמכרות (#)
---	107,715	113,918	113,039	112,476	110,720	110,720	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)**
***	***	***	***	***	***	***	***
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	4	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	1,000	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)

⁹⁶ "היחידות הנמכרות" – יחידת קרקע בשטח של 125 מ"ר כ"א.

6.3.4.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%		
סה"כ הכנסות שהוכרו/שצפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים (מאוחד) (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) בגין הסכמים שלא הוכרה בגינם הכנסה ובהנחת גביה מלאה	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (מאוחד) (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) בגין הסכמים שלא הוכרה בגינם הכנסה ובהנחת גביה מלאה	
עד 2020	84,950	---
2021	1,000	846
2022	---	154
2023	---	---
2021 ואילך	---	---
סה"כ	85,950	1,000

6.3.4.6 רווחיות גולמית

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%			
אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מיליוני ש"ח)			
2018	2019	2020	
---	380.6	387.4	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (מיליון ש"ח) ⁹⁷
---	143.2	143.2	סה"כ עלויות פרויקט צפויות (מיליון ש"ח)
---	237.4	244.2	סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (מיליון ש"ח)
---	40.7	51.7	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
---	196.7	192.5	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
---	62.4%	63%	שיעור רווח גולמי למחזור כולל צפוי בפרויקט (%)
---	ל.ר	ל.ר	מגורים
---	ל.ר	ל.ר	מסחר
---	ל.ר	ל.ר	משרדים
---	0.878	0.971	אחר (יחידות הקרקע)

6.3.4.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%					
(במטבע הפעילות) (במיליון ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 10%
212	202	192.5	183	173	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	

6.3.4.8 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (במיליוני ש"ח)

192.5	רווח גולמי צפוי, שטרם הוכר:
1	התאמות לעודפים, סה"כ:
19.5	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים:
החזר הלוואה לבנק כמפורט בסעיף 6.3.4.9 להלן.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

97 ההכנסות הצפויות לא כוללים דמי ניהול עתידיים (ככל שיהיו).

נכון למועד הדוח, החברה לא התקשרה בהסכם למימון בניית הפרויקט. יצוין כי החברה התקשרה בהסכם הלוואה לרכישת הקרקע שאינה הלוואה מהותית לחברה⁹⁸.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)
שעבודים	משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות המוכר במקרקעין. ביום 17 במרץ 2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות חברת הפרויקט במקרקעין, שעבודים קבועים ראשון בדרגה על: זכויות חברת הפרויקט כלפי המוכר; זכויות לקבלת סכומים מרשויות המס; הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט בחשבון הפרויקט ובכל פיקדון כספי שנובע מכספים שמקורם בחשבון כאמור; זכויות חברת הפרויקט מכוח הסכם השיתוף בין המחזיקים בחברת הפרויקט בקשר עם הבעלות במקרקעין; זכויות חברת הפרויקט כלפי השוכר על פי הסכם השכירות הקיים; שעבוד שוטף וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות ונכסי חברת הפרויקט; שעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום מאת בוב 82 על מניותיה וזכויותיה בחברת הפרויקט.	32,005
ערבויות	ערבות ללא הגבלה בסכום בחתימת בוב 82 ⁹⁹ ;	

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל ביחס לפרויקטים המהותיים מאוד של החברה, היינו פרויקט רמת השרון החדשה (סעיף 6.3.3 לעיל) ופרויקט ביזנס וילאג' (סעיף 6.3.4 לעיל), לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, שינוי היעוד המוצע, תחזיות ואומדנים בדבר לוחות הזמנים לשינוי היעוד, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט, צבר הכנסות ומקדמות בפרויקט ודמי הניהול הצפויים בפרויקט, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם לרבות במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך שינוי היעוד המוצע (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקט; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - 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 בניית הפרויקט לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי אישור שינוי היעוד המוצע - בכלל או בהיקף המוצע ו/או אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים; אי התקשרות בהסכמי מימון בפרויקט; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקט; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

תחרות

ביחס לתחרות בישראל ראה סעיף 8.1.6 להלן. לעניין זה יצוין, כי ביחס לקרקע במתחם פי גלילות קיימות מספר חברות המשווקות קרקעות לצדדים שלישיים בתחום תוכנית מתאר רש/800 דבר העשוי להשפיע על שיווק הקרקע האמורה.

⁹⁸ הלוואה מהותית לעניין זה הינה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 15-104 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017.

⁹⁹ חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 75% המחזיקה בחברת הפרויקט בשיעור של 80%.

הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)

להלן פרטים אודות הלוואות בעלים שהעמידה החברה ו/או שותפיה לחברות בנות וקשורות שלה, לצורך רכישה ומימון הנכסים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות):

למימון הנכס	מעמיד הלוואה	מועד העמדת הלוואה	סכום מקורי (אלפי ש"ח)	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	תנאים עיקריים	יתרת הלוואה נכון ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)
פרויקט בסרוצ'ק, פולין	החברה	נובמבר 2006	6,124 (כ- 1.1 מיליון אירו)	8%	8%	להלוואת הבעלים האמורה אין מועד פירעון.	4,859
פרויקט הירקון	ICR	2019-2020	22.5 מיליון ש"ח	-	-	שטר הון ללא ריבית וללא הצמדה למדד	22,519

יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה תפעל לאיתור קרקעות בישראל בעלי פוטנציאל השבחה לשם מימושם בעתיד.

גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) ראה סעיף 21 להלן.

התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה

להלן פרטים אודות התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי לנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה (נכסי נדל"ן להשקעה בקדימה צורן ובפולין ונכסי נדל"ן להשקעה בסעיף 10 להלן):

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
19,200	17,900	16,600	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "ישראל" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)]	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
12,875	12,022	11,832	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "פולין" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)]	
27,681	19,748	28,293	סה"כ קרקעות ו/או נכסים מניבים שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור ישראל [כפי שמוצג בטבלאות שבסעיף 10 להלן (מאוחד)]	
59,756	49,670	56,725	סה"כ (מאוחד)	
---	---	---	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
---	---	---	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
---	---	---	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
---	---	---	התאמות אחרות	
---	---	---	סה"כ התאמות	
59,756	49,670	56,725	סה"כ, אחרי התאמות	
---	---	---		הצגה בדוח על המצב הכספי
59,756	49,670	56,725	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
---	---	---	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
59,756	49,670	56,725	סה"כ	

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו, שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו:

במהלך שנת 2020 על אף משבר הקורונה היקף ההשקעות בנדל"ן ברוסיה הראה גידול בהשוואה לשנת 2019 והגיע לכ-285 מיליארד רובל, בעיקר בשל הרבעון הראשון והרביעי של שנת 2020 ונתון זה גבוה בכ-14% לעומת השנה אשתקד. היקף העסקאות משקף גידול משמעותי הן בנדל"ן המסחרי הקמעונאי, הן בתחום המשרדים, התעשייה והמלונאות והן בתחום המגורים. באופן כללי ניתן לזהות מגמת גידול בהשקעות בנכסי נדל"ן יזמי ובמגרשים עם פוטנציאל לבניית נדל"ן למגורים. כמו כן במהלך שנת 2020 קצב הבניה בתחום הדיור ברוסיה לא ירד באופן משמעותי בהשוואה לשנה הקודמת (כ-5.9%) וזאת כאמור על אף משבר הקורונה שפקד אותה.

במהלך שנת 2020 הפחית הבנק המרכזי של רוסיה מספר פעמים את שיעור הריבית ומאז חודש אוגוסט שיעור הריבית נקבע על-4.25%¹⁰⁰.

מגבלות, חסימה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות:

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה ועליה לעמוד בדרישות החוק לרכישת קרקעות, החזקה ובניה עליהן וכן כפופה להיתרי בניה. לעניין זה יצוין, כי קיימת חשיבות מכרעת לקבלת האישורים הנדרשים לפיתוח הקרקע ולקידום הפרויקט.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה:

ביום 15 בינואר 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד (ראה סעיף 20 להלן). לפיכך החברה לא עתידה להרחיב את נכסיה ו/או פעילותה ברוסיה (למעט ביחס לפרויקט פלנטוגראד הנוכחי).

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה:

לדעת החברה, הון עצמי, איכויות אנוש וניסיון מצטבר בתחום הנדל"ן ברוסיה הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה (יחד עם זאת יודגש כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילותה של החברה). להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילותה של החברה הינם, תקופה ארוכה יחסית העלולה להידרש (בתנאי שוק מסוימים) לשם מכירת קרקעות לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה.

השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה

לפרטים אודות השלכות המס הייחודיות החלות על חברות הקבוצה ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים של חברת מורגל המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

חלק א' – רמת המצרף

7.2.1 תמצית תוצאות

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
1,324	34,167	8,331	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(441)	16,879	7,304	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
(392)	15,022	6,501	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
222,460	242,741	201,734	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

¹⁰⁰ <https://www.cbre.co.jp/en/research-reports/Russia-Investment-MarketView-Q4-2020>

לפרטים המקרו כלכליים אודות רוסיה ראה סעיף 5.3 לעיל.

חלק ב' – גילוי לגבי פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד

קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%	
שם הפרויקט:	פלנטוגראד
מיקום הפרויקט:	מחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, רוסיה
תיאור קצר של הפרויקט:	יעוד הקרקע הינו למגורים ומסחר, לתשתיות הנדסיות, כבישים, מבני ציבור וגני ילדים. זכויות הבנייה על פי התב"ע (PPT) שאושרה בסוף שנת 2014 הינן לכ-1,460 אלפי מ"ר למגורים וכן כ-150 אלפי מ"ר (ברוטו) למסחר במקבצים גדולים, בכפוף לאמור להלן בעניין שינויי החקיקה. בפועל, ובהתבסס על התכנון המפורט של הפרויקט שנעשה על ידי הרוכש בעסקת התמורות עבור רובע 8 התקבלו היתרי בניה לחלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני (כהגדרתם להלן) בהיקף של כ-315,612 מ"ר למגורים (ללא מרפסות). על רקע שינויי חקיקה ברוסיה חלים שינויים בהיקפי הזכויות, נגזרת של זכויות הבנייה על פי התב"ע (PPT) כאמור לעיל. בשלב זה, קשה להעריך את היקף השינויים, בין היתר, על רקע היעדר תכנון מפורט ועל רקע קיומן של הוראות מעבר שתחולתן הוארכה מספר פעמים. לצורך קידום הפרויקט, מעבר לרובע 8, יש צורך לתכנן תב"ע (PPT) עדכנית ולהתאימה לדרישות החוקים הקיימים. מורגל הרוסית (כהגדרתה להלן) והרוכש (כהגדרתו להלן) בוחנים את אפשרויות הפעולה בנוגע לכך.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	101.44.5%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות ונדומה):	החברה מחזיקה ב-89% מהונה המונפק והנפרע של פלנטוגראד בע"מ (להלן: "פלנטוגראד"), חברה שהתאגדה בישראל. פלנטוגראד מחזיקה בכ-50% מהונה המונפק והנפרע של Morgal Investments Limited, חברה שהתאגדה בקפריסין (להלן: "מורגל הקפריסאית"). מורגל הקפריסאית מחזיקה ב-100% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט Morgal Investments LLC (להלן: "מורגל הרוסית"), חברה שהתאגדה ברוסיה ושמהזיקה בקרקע.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	החברה מחזיקה ב-Glotir Trading Ltd, שהינה למיטב ידיעת החברה חברה זרה בבעלות ובשליטה של אלקטרה השקעות (1998) בע"מ, מחזיקה בכ-50% מהונה המונפק והנפרע של מורגל הקפריסאית.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי מאזני
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	18.9.2007
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-2,397 דונם
מועד סיום עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:	---
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	ביחס לחלקות הגוש הראשון בפרויקט – ביחס לחלקה הראשונה (חלקה 57) הבנייה החלה בחודש דצמבר 2016 אולם לאור הליכים משפטיים שהיו היא הופסקה בחודש דצמבר 2017 וחודשה שוב במהלך שנת 2019. בתקופת הדיווח התקבל אישור איכלוס ביחס לכ-1,500 יח"ד שנבנו בחלקה זו; ביחס לחלקות הנוספות בגוש הראשון – (56, 62 ו-63) הושלמו עבודות השלד ועבודות הגמר מתבצעות. ביחס לחלקות הגוש השני – החלו העבודות בחלקה 64 והן בשלב היסודות. ביחס לחלקות הגוש הראשון – הרוכש בעסקת התמורות משווק את כל היחידות בכל חלקות הגוש הראשון וכן החל בשיווק היחידות בגוש השני ביחס לחלקה 64.
מועד התחלת שיווק בפועל:	השיווק נעשה על ידי הרוכש בעסקת התמורות ולאור גודל ומורכבות הפרויקט אין לחברה יכולת להעריך את מועד סיום השיווק של הפרויקט. לפרטים אודות התמורה בעסקת התמורות ראה סעיף 7.3 להלן.
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	ל.ר
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	בעלות
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה ונדומה):	ביום 21 במאי 2015 נחתמו מערך הסכמים הכוללים הסכם מסגרת והסכמים נוספים המפורטים בסעיף 7.3 להלן בין מורגל הרוסית לבין צד שלישי מקומי (לעיל ולהלן: "הרוכש"), לפיו ירכוש הרוכש מהמוכר את

יצוין, כי החברה ואלקטרה (כהגדרתה בס"ק 7.3'א' להלן), השותפה (בשרשור סופי) של החברה בקרקע ברוסיה, התקשרו ביום 31 במאי 2007 במזכר הבנות לפיו, בין היתר, ההחלטות בחברה המחזיקה בקרקע ברוסיה תתקבלנה פה אחד, ולפיכך השליטה בחברת הפרויקט המחזיקה בקרקע ברוסיה הינה שליטה משותפת ביחד עם אלקטרה. לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות ראה ס"ק 7.3'א' להלן.

קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%	
הממכר (כהגדרתו בסעיף 7.3' להלן), בעסקת תמורות (כמפורט בסעיף 7.3' להלן) (להלן: "עסקת התמורות"). נכון למועד דוח זה, התקשרו מורגל והרוכש בהסכמי מכר מכוח עסקת התמורות ביחס לגוש הראשון והגוש השני בפרויקט כמפורט בסעיף 7.3' ב' ו-ג' להלן.	
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
בתקופת הדוח נאמד שווי המקרקעין ע"י מעריך שווי חיצוני ליום 30.9.2020 אשר קבע כי במכלול השיקולים הרלוטניים מחיר המימוש נטו שלו עולה על ערכו הפנסקני של המקרקעין. מעריך השווי אישר כי ליום 31.12.2020 לא חל שינוי מהותי בשווי המקרקעין.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
מורגל הרוסית חתמה על הסכמים להספקת תשתיות מים, ביוב וחימום עבור שלב א' בפרויקט (רובע 8) כאמור בסעיף 7.3' להלן ההסכמים הנ"ל הומחו לרוכש בהתאם לעסקת התמורות ומורגל הרוסית אינה מעורבת באופן קיומן ויישומם על ידי. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, הרוכש התקשר בהסכם תשתיות נוסף עם החברה העירונית האחראית על אספקת מים וביוב בנוגע להספקת מים וביוב ליתר הרובעים בפרויקט (למעט ביחס לחלק המסחרי בקרקע שלא נמנה על עסקת התמורות וביחס לחלק המסחרי תשתיות יטופלו בעתיד על ידי מורגל הרוסית).	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ביום 22 במאי 2014 התקשרה מורגל הרוסית עם עיריית סנט פטרסבורג במתווה עקרוני לא מחייב לקידום פרויקט פלנטוגראד, המסדיר את הקמת התשתיות העירוניות, מבני הציבור, מוסדות החינוך לכשיוקם פרויקט פלנטוגראד. בהתאם למתווה הנ"ל נחתם בחודש אפריל 2015 הסכם בין מורגל הרוסית לעיריה לפיו התחייבה מורגל הרוסית להקים מבני ציבור ומוסדות חינוך בשני הגושים הראשונים בפרויקט. בהתאם להסכם המסגרת כמפורט בסעיף 7.3' להלן, מורגל הרוסית המחתה את התחייבותיה וזכויותיה (כולן או חלקן לפי הענין) על פי הסכמי התשתיות וההסכם עם העיריה אל הרוכש כמפורט בסעיף 7.3' להלן. סך התשלומים ששולם בהתאם להסכמי התשתיות נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ-13 מיליון דולר (בהתאם לשער הרובל/דולר ליום 31.12.2020) והם שולמו על ידי הרוכש בהתאם לאמור בסעיף 7.3' להלן. לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם ראה סעיף 7.6 להלן.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

מצבו התכנוני של הפרויקט:

7.2.5

קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	1,460,000* בכפוף לעדכוני בנוגע לשינויי החקיקה המפורטים להלן.	---	1. שינוי יעוד הקרקע ביום 28 בינואר 2009 הושלם תהליך שינוי יעודה של הקרקע מיעוד חקלאי ליעוד של בניה ורישומה של היעוד החדש במרשם הנכסים הרוסי (הקדסטר). על פי היעוד החדש, יעודה של הקרקע הינו לבניה למגורים, מסחר, מוסדות ציבור וכן תשתיות נלוות לבניה זו (להלן: "פרויקט פלנטוגראד").
שטחי מסחר	150,000* בכפוף לעדכוני בנוגע לשינויי החקיקה המפורטים להלן.	---	2. אישור ה-PPT (מקביל לתב"ע) בחודש דצמבר 2014 התקבל מהרשויות המוסמכות לכך ברוסיה אישור ה-PPT (אישור מקביל לתב"ע מפורטת מאושרת לפרויקט פלנטוגראד) ו-PMT (אישור של תוכנית פרצלציה כוללת המציינת את חלוקת חטיבת הקרקע למגרשי משנה). במסגרת האישור הוגדרו זכויות הבנייה לשימושים השונים, מגורים, מסחר, מוסדות ציבור וכן הוגדו סוגי הבניינים והפרמטרים ההנדסיים הנדרשים לטובת הקמת הפרויקט מבחינת כל התשתיות ההנדסיות.
זכויות בניה בלתי מנוצלות	---	---	3. קבלת היתרי בניה לחלקות מגורים בגוש הראשון בהתאם לעסקת התמורות (כמפורט בסעיף 7.3' להלן), הקרקע חולקה לשמונה גושים המורכבים מחלקות כאשר בכל גוש ישנן חלקות עליהן ניתן להקים מבני מגורים, חלקות עליהן ניתן להקים מבני ציבור וחלקות עליהן ניתן להקים דרכים ותשתיות שונות. כל גוש יירכש במועדים ששוכמו לכך בין הצדדים (כמפורט בסעיף 7.3' להלן) על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח שלהם צורף להסכם המסגרת בעסקת התמורות (לעניין זה יצוין, כי נוסחם של הסכמי המכר ששונה על ידי הצדדים לאורך השנים בהתאם לנסיבות והתקדמות הפרויקט).
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
יחידות דיור	---	---	במסגרת עסקת התמורות הוסכם כי האחריות להוצאת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה לפרויקט פלנטוגראד וכן ההוצאות בגין הוצאת היתרים ואישורים כאמור תחול על הרוכש באופן בלעדי כאשר בשלב הראשון יוצאו אישורים והיתרים ביחס לגוש הראשון ולאחר מכן בשלבים ביחס לכל אחד מיתר הגושים בפרויקט פלנטוגראד בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט.
שטחי מסחר	---	---	נכון למועד פרסום דוח זה, הועברה הבעלות בחלקות המגורים, מבני הציבור וחלקות התשתית הפנימית בגוש הראשון בקרקע (המהוות חלק מרובע 8 בפרויקט פלנטוגראד שמורכב מהגוש הראשון והגוש השני, לפי חלוקת הגושים בעסקה) וכן בחלקות 64, 68 ו-69 בגוש השני.
יצוין, כי במהלך השנים האחרונות הוגשו מספר עתידות מנהליות כנגד היתרי הבניה שניתנו לפרויקט. יחד עם זאת, נכון למועד הדוח בכל העתידות המנהליות האמורות ההכרעה הייתה לטובת הרוכש			

קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%			
(לרבות בערכאות הערעור) כך שנכון למועד פרסום דוח זה, יש בידי הרוכש בעסקת התמורות היתרי בניה תקפים לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ולכל חלקות המגורים בגוש השני בהיקף כולל של ל- 315,612 מ"ר למגורים (ללא מרפסות).			
4. החלטת ביהמ"ש הנותנת תוקף ל-PPT ביום 30 בינואר 2018 פורסמה החלטה סופית ומנומקת על ידי בית המשפט המוסמך בסנט-פטרסבורג (ערכאה ראשונה) (להלן: "בית המשפט" ו-"ההחלטה"), לפי העניין) בעניין העתירה לביטול תוקף ה-PPT המתייחס לקרקע בסנט-פטרסבורג, רוסיה לפיה בית המשפט מצא לנכון לפסול את הצו שאישר את ה-PPT ובכך למעשה העתירה התקבלה. בתחילת שנת 2018 הגישה מורגל ערעור על ההחלטה הנ"ל לביהמ"ש העליון במוסקבה. ביום 23 במאי 2018 הערעור התקבל וה-PPT נותר בתוקף. ביום 20 באוגוסט 2018 הגישו העותרים בקשת רשות ערעור על החלטתו הנ"ל של בית המשפט העליון במוסקבה. ביום 21 בפברואר 2019 הבקשה נדחתה ולא ניתנה רשות לערער על ההחלטה הנ"ל. בקשת רשות ערעור נוספת שהוגשה בתקופת הדיווח נדחתה אף היא.			
5. שינויים בזכויות הבנייה בתחילת חודש יולי 2017, הושלם הליך של שינוי חקיקה בדיון המקומי ועודכנו הוראות התכנון והבניה החלות על שטח הפרויקט המסווג כשטח "מורשת תרבותית" (להלן: "עדכוני החקיקה"). עיקרי השינויים כתוצאה מעדכוני החקיקה, בהתבסס בעיקר על בחינת ההשפעות על ידי יועציה המשפטיים המקומיים של מורגל, הינם כדלקמן: (1) נוסף הצורך בקבלת אישורה של רשות אתרי המורשת התרבותית (KGIOP) במסגרת הליכי הוצאתם של היתרי בניה נוספים בשטח הפרויקט. (2) בחלקי הפרויקט שלגביהם טרם אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan) (להלן: "הרובעים האחרים בפרויקט"), במקום שיהיה ניתן לבקש היתרים לבניית 4 קומות בתוספת קומת עליית גג, ניתן יהיה לבקש היתרים לבניית 4 קומות בלבד (שיכולות לכלול גם קומת עליית גג). שינוי זה יחול על היקף של כ- 1,084,000 מ"ר זכויות בניה למגורים על פי התכנית המאושרת התקפה (להלן: "ה-PPT") החלה על הפרויקט. שינוי זה לא יחול על חלק הפרויקט שלגביו אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan), שהינו לפי ה-PPT בהיקף של כ- 376,000 מ"ר וכולל את הגוש הראשון והגוש השני (כהגדרתם לעיל ולהלן) וזאת על רקע קבלת היתרי הבניה ביחס לזכויות הבניה בגוש הראשון והגוש השני עד לסוף שנת 2018, שהיה המועד הצפוי לעדכון תכנית המתאר העירונית (GenPlan) ובכפוף לאפשרות הארכתו על ידי הרשויות (להלן: "המועד הקובע"). בשנת 2019, המועד הקובע הוארך לשנת 2021 והתקבלו שינויי חקיקה נוספים שאינם משנים באופן מהותי את עדכוני החקיקה שתוארו לעיל. בפועל, כאמור, ובתבסס על התכנון המפורט של הפרויקט שנעשה על ידי הרוכש, למועד הדוח, התקבלו בידי הרוכש בעסקת התמורות היתרי בניה ביחס לכל חלקות המגורים בברובע 8 (הכולל גם את גוש הראשון והגוש השני) בהיקף של 315,612 מ"ר (ללא מרפסות). (3) בהתאם לעדכוני החקיקה, ביחס לחלקי הפרויקט המיועדים על פי ה-PPT, לבניית מרכזי מסחר גדולים ולבניית בתים צמודי קרקע (בהיקף של 161,000 מ"ר זכויות בנייה למסחר ולבתים צמודים קרקע) נקבע: (א) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית מרכזי מסחר גדולים - ככל שהמוכר (מורגל הרוסית) לא יפעל לשינוי יעוד וסיווג החלקות הרלבנטיות, יידרש צמצום משמעותי בהיקף זכויות הבניה. למועד הדוח וללא שינויי הייעוד והסיווג כאמור, ניתן לבנות בחלקות אלה 15,000 מ"ר בלבד. (ב) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית בתים צמודי קרקע ("רובע 10") - הגדרת יעוד השטח שונתה והוסרו מגבלות שונות באופן המאפשר לפעול בשטחים אלו להגדלת זכויות הבניה. (4) לאחר המועד הקובע יהיה צורך לעדכן ולאשר את ה-PPT בהתאם לעדכוני החקיקה וכל חקיקה רלבנטית עתידית שתהיה תקפה במועד הקובע כאמור. ככל שמורגל תבחר לפעול לשינוי הייעוד והסיווג של החלקות המיועדות לבניית מרכזי מסחר לפני המועד הקובע, יהיה עליה לאשר PPT חדש לשם כך לפני המועד הקובע. מורגל והרוכש בוחנות את אפשרויות הפעולה בנוגע לכך. לפרטים נוספים ראה באור 15ה' לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.			

7.2.6 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%
נתונים כספיים במטבע הפעילות (אלפי רובל)			
עלויות שהושקעו			
2,578,535	2,547,324	2,547,324	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
914,712	381,651	401,087	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
5,066,753	5,841,446	6,415,982	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו בדוחות חברת הבת מורגל, לעניין דרך היוון עלויות מימון בדוחותיה המאוחדים של החברה ראה באור 2 בדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016)
8,560,000	8,770,421	9,364,393	סה"כ עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)
461,819	489,625	407,530	סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה באלפי ש"ח)
עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו ושיעור השלמה ¹⁰²			
---	---	---	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	שיעור השלמה [הנדסה/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
---	---	---	מועד השלמה צפוי

7.2.7 שעבודים ומגבלות משפטיות:

קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 44.5%			
הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2020 (מיליוני ש"ח)	פירוט	סוג	
174	הקרקע מלבד חלקות הגוש הראשון והשני אשר לגביהן נחתמו הסכמי המכר, כהגדרתם להלן, משועבדת ל-Nobel Sun Limited, חברה המוחזקת, בשרשור סופי, בשיעור של 44.5% על ידי החברה.	דרגה ראשונה	שעבודים

¹⁰² אין בכוונת החברה להשקיע בפיתוח הקרקע ובבניה וכמו כן לאור עסקת התמורות העלויות שטרם הושקעו הינן באחריות הרוכש.

7.2.8 להלן פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע ברוסיה לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשי"ל-1971 בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה :

שם הנכס ומאפייניו		שנה	עיתוי הערכה	שווי הנכס סמוך לפני מועד הערכת השווי (100%) כפי שמופיע בדוחותיה של החברה הכלולה (חלק החברה) (44.5%)	ערך הנכס בהתאם להערכת השווי (100%) (חלק החברה) (44.5%) ¹⁰³	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
קרקע ברוסיה	אזור	2020	30.09.2020	121.1 מיליון דולר	121.1 מיליון דולר	Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC	גישת השוואה Asking] [Price	מספר נכסי השוואה : 6 Asking Price) ולא עסקאות בפועל. השמאי הפחית 22% מהמחיר המבוקש	
	ציון מטבע הפעילות							רובל רוסי	
	שימוש עיקרי	2018	31.12.2018	123.2 מיליון דולר	123.2 מיליון דולר	Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC		מספר נכסי השוואה : 5 Asking Price) ולא עסקאות בפועל. השמאי הפחית 22% מהמחיר המבוקש	
								עלות מקורית (באלפי רובל)	2,576,724
								חלק החברה	44.5% ¹⁰⁴
								שטח [מ"ר]	2,397,107

ב. להלן טבלת ניתוחי רגישות לשיעור ההפחתה בשווי הקרקע ברוסיה ביחס להצעות המחיר (Asking Price) בהערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2020 :

שיעור ההפחתה בהשוואה למחירי ההצעה (Asking Price)								
40%	35%	30%	25%	22%	20%	15%	10%	0%
93	101	109	116	121	124	132	140	155

שווי הקרקע לפי הערכת השווי 100% (לא כולל חלקה 57, במיליוני \$)

יצוין, כי ערך הנכס האמור להלן אינו רשום בספרי החברה.
 יצוין, כי החברה ואלקטרה (כהגדרתה בס"ק 7.3'א' להלן), השותפה (בשרשור סופי) של החברה בקרקע ברוסיה, התקשרו ביום 31 במאי 2007 במזכר הבנות לפיו, בין היתר, ההחלטות בחברה המחזיקה בקרקע ברוסיה תתקבלנה פה אחד, ולפיכך השליטה בחברת הפרויקט המחזיקה בקרקע ברוסיה הינה שלטיה משותפת ביחד עם אלקטרה. לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות ראה ס"ק 7.3'א' להלן.

להלן פרטים אודות כל היוון עלויות מימון ופעולות הפיתוח שהחברה (באמצעות חברת הפרויקט) ביצעה בקרקע החל ממועד רכישתה:

במהלך השנים 2007-2020 בחנה החברה באופן שוטף את אופי הפעולות וההוצאות שנעשו בנכס לאורך התקופה האמורה והתאמת פעולות אלו להגדרת פעולות פיתוח כמשמעותם בתקן בינלאומי 23 לצורך בחינת הצורך בהיוון עלויות אשראי. בהתאם לתקן בינלאומי 23 עלויות אשראי מהוונות כאשר חברה מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. התקן קובע כי פעילויות כאמור כוללות גם עבודה טכנית ומנהלתית שלפני תחילת ההקמה הפיזית, כמו הפעילויות הקשורות להשגת היתרים לפני תחילת הבניה.

במהלך השנים 2008 עד 2020 עסקה החברה (באמצעות החברה המקומית ברוסיה) באופן רציף בקידום תהליך קבלת מכלול האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך תחילת ההקמה הפיזית של הפרויקט. לפרטים ראה סעיף 7.2.5 לעיל. לאור האמור לעיל במהלך כל אחת מהשנים 2008 עד 2020 היוונה החברה עלויות אשראי לנכס. עלויות המימון המצטברות שהוונו עד ליום 30 בספטמבר 2020 לנכס ברוסיה הסתכמו לסך של כ-123 מיליוני ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2020, החליטה מורגל על הפסקת היוון המימון בגין הקרקע, זאת בשל התקדמות משמעותית שחלה הן במערך ההסכמים בין מורגל לבין הרוכש (כהגדרתו להלן) והן במשא ומתן מול הרוכש ביחס לחלקות נוספות למימוש. החלטה זו של מורגל התקבלה בעקבות הסרה של חלק ניכר מאי הוודאות ביחס למימוש הקרקע על ידי מורגל.

פרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה:

7.3

א. פרטים אודות רכישת הקרקע ברוסיה	א.
א. ביום 18 בספטמבר 2007 נחתם הסכם (להלן: "ההסכם") בין מורגל הרוסית, המוחזקת כאמור על ידי פלנטוגראד בשיעור של 106,105,500% (מורגל הקפריסאית ומורגל הרוסית יקראו להלן ביחד: "הרוכש"), לבין צד שלישי בלתי קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר"), לרכישה של חטיבת הקרקע בשטח של כ-2,400 דונם בתחום העיר סנט פטרסבורג ברוסיה (להלן: "הקרקע") בתמורה לסך כולל של 100 מיליון דולר. כיום, פועל ברוסיה צוות הכולל מנכ"ל ומהנדס מקומי המרכזים את הפעילות. בנוסף שוכרת הרוכש את שירותיהם של יועצים חיצוניים (כגון: אדריכלים ועורכי דין) המקדמים את הליך קבלת האישורים וקידום הליך התשתיות לקרקע. ב. הכנסת שותפה לפרויקט ברוסיה ביום 31 במאי 2007 חתמה החברה על מזכר הבנות (להלן: "מזכר ההבנות") עם חברה זרה (להלן: "השותפה") שלמיטב ידיעת החברה ולפי הצהרת החברה הזרה היא נמצאת בשליטת אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "אלקטרה"). על פי מזכר ההבנות, השותפה השתתפה ברכישת הקרקע בדרך של השקעה במורגל הקפריסאית, כך שהשותפה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של מורגל הקפריסאית. להלן תנאיו המהותיים של מזכר ההבנות: 1. לצורך מימון רכישת הקרקע ועלויות נלוות הכרוכות ברכישתה ו/או השבחתה העמידו אלקטרה, השותפה והחברה הלוואות בעלים למורגל הקפריסאית (אשר הועמדו על ידה כהלוואות בעלים למורגל הרוסית). לפרטים אודות תנאי הלוואות בעלים אלו, ראה סעיף 7.5 להלן. 2. תקנון מורגל הקפריסאית כולל זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות מורגל הקפריסאית וכן מנגנון של מכירה כפויה במקרה של מבוי סתום בניהול מורגל הקפריסאית. 3. כל עוד השותפה והחברה מחזיקות ברוכש בחלקים שווים, כל ההחלטות במורגל הקפריסאית ובמורגל הרוסית יתקבלו פה אחד. 4. הצדדים התחייבו כי צד למזכר ההבנות אשר יאתר נכסים נוספים לרכישה באזור סנט פטרסבורג, יציע לצד השני להשתתף ברכישת הנכסים הנוספים באמצעות מורגל הקפריסאית ו/או מורגל הרוסית.	ג. הכנסת משקיע לחברת הבת הישראלית ביום 10 בספטמבר 2007, נחתם הסכם בין החברה, פלנטוגראד, שהינה כאמור חברת בת ישראלית של החברה (באמצעות מחזיקה החברה בשרשור במורגל הרוסית)¹⁰⁷ וצד שלישי (להלן: "המשקיע") ו"ההסכם", בהתאמה) שעל פיו השקיע המשקיע בהון ובהלוואות בעלים, בפלנטוגראד, סך של כ-7.15 מיליון דולר כמפורט להלן: א. המשקיע השקיע סך של 1.65 מיליון דולר בהון פלנטוגראד כנגד הקצאה של 11% מהון מניות פלנטוגראד (כך שהחברה מחזיקה נכון למועד זה בכ-89% מהונה של פלנטוגראד). ב. בנוסף, העמיד המשקיע לפלנטוגראד הלוואות בעלים בסך של 5.5 מיליון דולר (להלן: "הלוואות הבעלים"). ג. על פי ההסכם עם המשקיע, בהחזר הלוואות הבעלים יחושב ההחזר היחסי המגיע לרוכש כאילו ההלוואה שהועמדה על ידו לפלנטוגראד הינה בסך של כ-7.15 מיליון דולר ולא 5.5 מיליון דולר. יצוין, כי בנוסף להסכם האמור לעיל נחתם, באותה עת, הסכם נוסף בין הצדדים שבו נקבעו הסדרים שונים בין החברה למשקיע ביחס לדמי הייזום להם זכאית החברה (בין היתר, הוסכם כי החברה תהיה זכאית לקבל דמי ייזום, במדרגות שונות ובתנאים שונים המבוססים על התשואה שתקבל על ידי הרוכש מפלנטוגראד) ולאופן פירעון הלוואות הבעלים שהועמדה על ידי המשקיע לפלנטוגראד.
ב. התקשרות בעסקת תמורות	ב.
ביום 21 במאי 2015 נחתמו מערך הסכמים הכוללים הסכם מסגרת והסכמים נוספים המפורטים להלן (להלן: "הסכם המסגרת") בין מורגל הרוסית (להלן: "המוכר") לבין צד שלישי מקומי (לעיל ולהלן: "הרוכש" או	

¹⁰⁵ יצוין כי, יתרת מניות פלנטוגראד, מוחזקות על ידי הרוכש, כהגדרתו בס"ק ג' להלן.

¹⁰⁶ ביום 7 ביוני 2007 העבירה מורגל הקפריסאית את זכויותיה וחובותיה למורגל הרוסית.

¹⁰⁷ יצוין כי, נכון למועד זה, פלנטוגראד הינה בשליטת החברה בשיעור של 89% (יתרת מניות חברת הבת הישראלית מוחזקות על ידי המשקיע).

"הרכוש בעסקת התמורות", לפיו ירכוש הרוכש מהמוכר את הממכר (כהגדרתו להלן), בעסקת תמורות (כמפורט בסעיף ג' להלן) (להלן: "עסקת התמורות")¹⁰⁸. על פי הסכם המסגרת, לצורכי עסקת התמורות בלבד, חולקה הקרקע לשמונה גושים המורכבים מחלקות, כאשר בכל גוש ישנן חלקות עליהן ניתן להקים מבני מגורים, חלקות עליהן ניתן להקים מבני ציבור וחלקות עליהן ניתן להקים דרכים ותשתיות שונות (להלן: "הגושים", "החלקות", "חלקות המגורים", "חלקות מבני הציבור" ו-"חלקות התשתיות", בהתאמה, ולהלן ביחד: "הממכר"). כל גוש יירכש במועדים שסוכמו לכך בין הצדדים (כמוזכר בסעיף ג' להלן) על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח של רובם הוסכם בין הצדדים והם צורפו להסכם המסגרת, והנוסח של יתרם כמו גם הלו"ז לחתימתם סוכם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם המסגרת ונדחה בהסכמה לפי הצורך והתקדמות הפרויקט בפועל¹⁰⁹ (להלן: "ההסכמי המכר"). בנוסף, במסגרת עסקת התמורות, חתמו הצדדים על הסכמי מכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור של הגוש הראשון בפרויקט פלנטוגראד (לעיל ולהלן: "הגוש הראשון") וכן על הסכמי המחאה במסגרתם הומחו לרוכש הסכמים בהם התקשר המוכר בקשר עם אספקת התשתיות לפרויקט פלנטוגראד, לרבות מימון עלויות התכנון והביצוע של התשתיות ההנדסיות ומבני הציבור בפרויקט (להלן: "ההסכמים הנוספים"). כאמור בסעיף 7.2.5 לעיל. ביום 7 באפריל 2017 התקשרו הצדדים בתוספות נוספות להסכמי המכר והסכמי הגוש הראשון (להלן ביחד: "תוספות אפריל 2017") כמפורט בס"ק ג' לטבלה זו להלן. ביום 23 באוקטובר 2018 התקשרו הצדדים בתוספות להסכמי הגוש הראשון וכן בתוספות להסכם המכר ביחס לגוש השני בפרויקט (להלן ביחד: "תוספות אוקטובר 2018") כמפורט בס"ק ג' להלן. ביום 20 בפברואר 2020 התקשרו הצדדים בהסכמי מכר של חלקות הגוש השני, הכולל 7 חלקות כמפורט בס"ק ד' להלן. יצוין ויודגש, כי במתחם קיימות חלקות המיועדות לבניית מבנים צמודי קרקע וכן לבניית מבנים מסחריים (שאינם מסחר זעיר הקיימים בתוך הגושים) אשר אינם כלולים בממכר. חלקות אלה ייוותרו בבעלות המוכר, והן כוללות חלקות עליהן ניתן לבנות מבנים מסחריים (שאינם מסחר זעיר הקיימים בתוך הגושים). זכויות הבניה עלולות להיות מושפעות משינוי תב"ע שתהיה מותאמת לדין הקיים ברוסיה, מהליכי תכנון מפורט אשר כנראה יובילו להפחתה בזכויות הבניה כתוצאה ומשינוי חקיקה ותקנות שחלו בשנים האחרונות ומתעדכנות מעת לעת. נכון למועד דוח זה, הועברה הבעלות בחלקות המגורים ומבני הציבור הכלולות בגוש הראשון של הפרויקט לטובת הרוכש וכן הועברה הבעלות בשתי חלקות של תשתית פנימית בגוש הראשון. כמו כן הועברה על שם הרוכש הבעלות בחלקות הגוש השני. בהתאם להוראות הסכם המסגרת, בד בבד עם רישום חלקות המגורים הנ"ל ע"ש הרוכש, נרשמה עליהן לטובת מורגל הבטוחה הראשונית כהגדרתה להלן. בחדש דצמבר 2016 נמסרה על ידי הרוכש למוכר ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התמורה בגין חלקה 57 בסך של כ-822 מיליוני רובל (כ-49.5 מיליוני ש"ח במונחי 100%). כנגד מסירת הערבות הבנקאית כאמור הוסרה המשכנתא שנרשמה לטובת המוכר על חלקה 57. לאחר תקופת הדייווח הושלם תשלום התמורה במלואה בגין חלקה 57 בגוש הראשון והצדדים פועלים לביטול הערבות הנ"ל בהתאם להוראות ההסכמים. בשנת 2019, נמסרו למורגל ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת התמורה בגין יתר החלקות למגורים בגוש הראשון. כנגד מסירת הערבויות הבנקאיות כאמור הוסרה המשכנתא שנרשמה לטובת המוכר על חלקות אלה. לפרטים אודות הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים לרבות לעניין הסכמי מכר החלקות בגוש השני והביטוחות בגין ראו סעיפים ג', ד' ו-ז' לטבלה זו להלן. לעניין זה יצוין, כי במסגרת עסקת התמורות, המחאה המוכר לרוכש את ההסכמים העיקריים בהם התקשר המוכר עד ההתקשרות בעסקת התמורות בקשר עם תכנון ואספקה של תשתיות לחלקי הראשונים של פרויקט פלנטוגראד. בנוסף, במסגרת עסקת התמורות, נטל על עצמו הרוכש את האחריות המלאה להקמה ולנשיאה בעלויות הכרוכות בהקמת התשתיות שישרתו את פרויקט פלנטוגראד והקמת מבני הציבור המתוכננים בו.	
להלן יתוארו תנאיו העיקריים של הסכם המסגרת, תוספות תוספות אפריל 2017 ותוספות אוקטובר 2018: א. תיאור עסקת התמורות והתמורה בגינה 1. לוחות זמנים לחתימה על הסכמי המכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור בכל אחד מהגושים במתחם נקבעו בהסכם המסגרת, לאורך תקופה של 11 שנים מיום החתימה על הסכם המסגרת בכפוף להוראות המסדירות את זכותו של הרוכש לבקש אורכות למועדים במקרים הקבועים בהסכם המסגרת ובהתאם לדחיות והארכות מועדים שסוכמו בין הצדדים מעת לעת, לפי התקדמות הפרויקט בפועל.. במקרה שבמועד המתוכנן לרכישת החלקות בגוש הבא במתחם, על פי לוחות הזמנים שנקבעו בהסכם המסגרת, הרוכש לא ימכור לפחות 70% מהמטרים הניתנים למכירה שהיה עליו למכור בגוש הקודם שנרכש על פי לוחות הזמנים האמורים, יהיה הרוכש זכאי לבקש ארכה לרכישת הגוש הרלוונטי, שלא תעלה על 180 יום מהמועד שנקבע בלוחות הזמנים. בנוסף, ביחס לגושים 3 עד 8 במתחם, מועד חתימת הסכמי המכר לרכישתם עשוי להידחות בקרות האמור בסעיף 2.4 (ב) להלן. נכון למועד דוח זה, חלק מהמועדים הנ"ל נדחו בהסכמת הצדדים.	ג. הסכם המסגרת

¹⁰⁸ לעניין זה יצוין, כי בחדש מאי 2013 התקשרו הצדדים בהסכם אחר אשר התנאים בו התקיימו באופן חלקי בלבד. לאחר אי התקיימות מלוא התנאים המתלים החלו הצדדים לנהל מו"מ חדש שבסופו הצדדים התקשרו בעסקת התמורות.

¹⁰⁹ לפרטים ראה סעיף 4 בטבלה זו להלן.

2. התמורה בגין חלקות המגורים	
2.1 בתמורה לרכישת הממכר, ישלם הרוכש למוכר תמורות בשיעור של 16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש מדירות המגורים ושטחי המסחר הזעיר שייבנו ויימכרו על ידו בחלקות המגורים (חלף 17% עובר להתקשרות בתוספות אפריל 2017) (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם למוכר בתשלומים חודשיים ביחס לתמורות שהתקבלו בפועל בגין דירות שנמכרו בחודש הקודם, כאשר בין 65% ל-70% ישולמו בכל מקרה (גם אם לא ימכרו דירות בהיקף הנ"ל) בתוך 3 עד 4 שנים ממועד החתימה על הסכם המכר והיתרה תשולם בכל מקרה (גם אם לא ימכרו כל הדירות שיש למוכר להשלמת היתרה), בתקופה שבין ארבע עד שש וחצי שנים ממועד החתימה על הסכם המכר. בהסכמי המכר של חלקות המגורים בגוש השני, שנחתמו בתקופת הדוח, נקבע מנגנון תשלומים אחר, כמתואר בס"ק ד' להלן. במסגרת ההתקשרות בתוספות אפריל 2017 הצדדים התקשרו בתוספת אשר עדכנה את הסכם המכר של חלקה 57 כך שיחולו ההוראות הבאות:	
ככל שהרוכש יקבל היתרי בניה לחלקות מגורים בגושים 1-8 (בנוסף לחלקה 57 שבגינה כבר התקבל היתר בניה) יהיה רשאי הרוכש להפחית זמנית מתשלומי התמורה החודשיים השוטפים המשולמים למוכר בגין חלקה 57, סכומים שיחושבו על פי הנוסחה שנקבעה בתוספות אפריל 2017 ובכל מקרה, סכומם הכולל לא יעלה על סך של 350 מיליון רובל (שווה ערך נכון למועד דוח זה) ל-6 מיליון דולר (להלן: "הסכום המופחת זמנית"). הרוכש התחייב להשיב למוכר 25% מן הסכום המופחת זמנית לא יאוחר מיום 21.11.2018, 25% נוספים מן הסכום המופחת זמנית לא יאוחר מיום 21.11.2019 ואת היתרה של הסכום המופחת זמנית לא יאוחר מיום 21.11.2020. לעניין זה יצוין, כי הסדר כאמור לעיל לא מומש בפועל על ידי הרוכש.	
2.2 בסמוך למועד הוצאת היתרי בניה לגוש הרלוונטי על ידי הרוכש, יסכמו הצדדים את מחירי המחירון של הדירות שצפויות להיבנות על פי ההיתר. המוכר רשאי לדרוש מהרוכש לשנות את מחירי המחירון אחת לחמישה חודשים, ובמקרה שלא תושג בין הצדדים הסכמה בנוגע לכך, העניין יוכרע על ידי שמאי מוסכם.	
2.3 במסגרת העסקה, נקבעה נוסחה לחישוב התמורה של הדירות בגוש הראשון, המבוססת על מחיר מינימום בסך של 75,000 רובל לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה (להלן: "מחיר המינימום"). מחיר המינימום לדירות ביתר הגושים יוסכם בין הצדדים בעת חתימת ההסכמים למכירת החלקות בגוש הרלוונטי והוא בכל מקרה לא יפחת ממחיר המינימום למ"ר בנוי שיוסכם בין הצדדים בנוגע לגוש הראשון, כמפורט לעיל.	
2.4 הפחתת מחיר המינימום תתאפשר בקרות האירועים הבאים:	
(א) ביחס לכל הגושים (1 עד 8) – המנגנון הנ"ל עודכן בתוספות אפריל 2017 כדלקמן: (1) במקרה שבו היקף זכויות הבניה הקבוע בהיתר הבניה ביחס לכל אחת מחלקות המגורים (שאינה חלקה 57) יהיה בין 80% ל-60% מהזכויות המאושרות באותה חלקת מגורים על פי ה-PPT, תבוצע הפחתה של מחיר המינימום ביחס לאותה חלקת מגורים בהתאם לנוסחאות הקבועות בתוספות אפריל 2017, ולא יהיה ניתן להפעיל את זכות הביטול של הסכם המסגרת ביחס לחלקת המגורים הרלבנטית ו/או של הסכם המכר הרלבנטי, באמצעות פניה לבית המשפט המוסמך (להבדיל מהמצב לפני חתימת תוספות אפריל 2017 שאיפשר הפעלת זכות ביטול במקרה כאמור).	
(2) במקרה שבו היקף זכויות הבניה הקבוע בהיתר הבניה ביחס לכל אחת מחלקות המגורים (שאינה חלקה 57) יפחת מ-60% מהזכויות המאושרות באותה חלקת מגורים על פי ה-PPT, הצדדים ינהלו משא ומתן ביניהם בנוגע לכך, לרבות בנוגע לאפשרות התאמת מחיר המינימום. אם הצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם תוך 180 יום מהיום שתימסר הודעה על כך – כל צד יהיה רשאי לדרוש את ביטול הסכם המסגרת ביחס לחלקת המגורים הרלבנטית ו/או ביחס להסכם המכר הרלוונטי, באמצעות פניה לבית המשפט המוסמך.	
(ב) ביחס לחלקות המגורים בגושים 3 עד 8 בלבד – תיתכן הפחתה של מחיר המינימום במקרה שלא יימצא פתרון לאספקת ביוב לגושים האמורים או במקרה שהפתרון שיימצא יהיה יקר יותר מפי 2.5 מהתעריף שיידרש לשלם באותה עת לתאגיד המים והביוב המקומי באזור הפרויקט, כאשר אם תוך 180 ימים הצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם בנוגע לכך, כל צד יהיה רשאי לדרוש לבטל את ההתחייבות שנקבעה בהסכם המסגרת בקשר עם הגוש הרלוונטי באמצעות פניה לבית המשפט המוסמך. בתוספות אפריל 2017 נקבע כי הרוכש לא יהיה רשאי לדרוש את הפחתת מחיר המינימום בהתייחס לגוש ספציפי, או במקרה של העדר הסכמה בעניין זה, להפעיל את זכות הביטול באמצעות פניה לבית המשפט המוסמך, של ההסכמים הרלבנטיים בגוש זה, וזאת כל עוד פתרון הביוב בקשר עם גוש רלבנטי תואם לתנאים הטכניים ולתמורה, שנקבעו בהסכם הקיים שנחתם עם תאגיד המים והביוב המקומי ביחס לכל הגושים בפרויקט.	
2.5 המוכר יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את מלוא התמורה (מבלי להמתין למועדים הקבועים בהסכם המסגרת) על פי הסכם המכר הרלוונטי, בקרות אירועים מסוימים (כגון: פשיטת רגל של הרוכש או של בעלת השליטה בו; בטלות או אובדן תוקף הבטוחות, כמפורט בסעיף 3 להלן; מכירת חלקות לצד שלישי שאינו רוכש דירות ללא קבלת הסכמת המוכר וכד').	
2.6 התמורה בגין חלקות התשתיות ומבני הציבור - הרוכש לא ישלם תמורה נוספת בגין חלקות מבני הציבור (למעט ביחס לחלקה המיועדת לתחנת חשמל לגביה תסוכם התמורה בין הצדדים, ככל שהרוכש יהיה מעוניין ברכישתה), אך יישא בכל עלויות התכנון והביצוע של התשתיות ההנדסיות ומבני הציבור, לרבות תחזוקה והעברתם לרשויות הרלוונטיות (מלבד התשתיות עבור המבנים שאינם כלולים בעסקה זו).	
3. תשלומים ובטוחות	
3.1 לצורך הבטחת התמורה, במועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי, יירשמו על החלקות הנמכרות משכנתאות מזדגה ראשונה לטובת המוכר (להלן: "הבטוחה הראשונית"). במועד שבו יתחיל הרוכש למכור את הדירות בחלקות הרלוונטיות, הבטוחה הראשונית תומר לערבויות בנקאיות אוטונומיות בלתי חוזרות בגובה השווה לתמורה על פי הסכם המכר הרלוונטי או למחיר המינימום לפי הסכם המכר הרלוונטי (לפי שק"ד המוכר), אשר תופחתנה בהתאם לקצב תשלומי התמורה¹¹⁰ (להלן: "הבטוחה העיקרית"). במקרה שבו הרוכש יציג ראיות מוכחות (בהתאם לאמות המידה שנקבעו בהסכם המכר) לסירוב גופים פיננסיים להעמדת הבטוחה העיקרית או שינוי חקיקה שמונע את הנפקת הבטוחה העיקרית או הארכתה, ימשכן הרוכש למוכר זכויות מכוח הסכמי מכר למכירת דירות בבניה הנבנות על	

¹¹⁰ על פי תוספות אפריל 2017 הצדדים יישאו באופן שווה, קרי 50% כ"א, בסכום העמלות בגין הנפקתן של ערבויות בנקאיות אוטונומיות על ידי הרוכש לטובת המוכר (חלף שיעור של 90% אשר המוכר נדרש לשאת בו עובר להתקשרות בתוספות אפריל 2017) אשר תופחתנה בהתאם לקצב תשלומי התמורה.

ידי חברה מקבוצת החברות של הרוכש בפרויקטים אחרים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם המסגרת (להלן: "הבטוחה החלופית"). ביחס לחלקה 57 בגוש הראשון, הרוכש התחייב להעמיד את הבטוחה העיקרית בלבד. בהסכמי המכר של חלקות המגורים בגוש השני, שנחתמו לאחר תקופת הדוח, נקבע מנגנון תשלומים אחר, כמתואר בס"ק ד' להלן.	
3.2 נכון ליום 31.12.2020 שולם על ידי הרוכש, בהתאם להסכם המסגרת וכולל החזרים בגין השקעה בתשתיות כאמור לעיל סך של כ-45 מיליון דולר (בהתאם לשער הרובל /דולר במועד ההעברה בפועל בהתאמה).	
3.3 כמו כן, חברת האם מקבוצת הרוכש חתמה כערבה להתחייבויות הרוכש כלפי המוכר עד לסך של כ-600 מיליון דולר. בתקופת הדוח, הוסכם בין הצדדים כי ערבוביות החברה מקבוצת החברות של הרוכש, תינתן מכאן והלאה על ידי חברה אחרת מקבוצת חברות הרוכש ולא מחברת האם. זאת, לאחר שאיתנותה הפיננסית של החברה הערבה החדשה נבחנה ואושרה על ידי נציגי המוכר ונציגי החברות המחזיקות בה.	
4. תנאי מפסיק 4.1 במקרה בו כתוצאה מנסיבות שונות (אשר פורטו בהסכם המסגרת והסכמי המכר) הקשורות למצפה הכוכבים הנמצא בסמוך לפרויקט פלנטוגראד (להלן: "מצפה הכוכבים") לא יהיו בידי הרוכש היתרי בניה לחלקות מגורים כלשהן בגוש כלשהו, מלבד הגוש הראשון, 12 חודשים לאחר מועד חתימת הסכם המכר הרלוונטי ביחס לחלקה הראשונה בגוש הרלוונטי, ו-18 חודשים מהמועד הנ"ל ביחס ליתר החלקות בגוש הרלוונטי, תקום לרוכש זכות ביטול, בכפוף לאמור להלן בנוגע לזכות ביטול זו. ככל שהרוכש יממש את הזכות לביטול ביחס להסכם המכר הרלוונטי או ביחס לחלקים מהסכם המסגרת או ביחס לכל הסכם המסגרת, יושבו לרוכש כל ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר עם ההסכמים הרלוונטיים, הוא יהיה פטור מרכישה בפועל של החלקות שלגביהן יחולו הנסיבות הנ"ל וכן תושב לרוכש, בהתאמה, חלקה היחסי של המקדמה. לתנאי מפסיק נוסף ביחס לחלקות הגוש השני ראה בסעיף ד' להלן.	
5. ביום 23 באוקטובר 2018 התקשרו הצדדים בתוספות להסכמי הגוש הראשון וכן בתוספות להסכם המכר ביחס לגוש השני בפרויקט (להלן ביחד: "תוספות אוקטובר 2018") לפיהן נדחו מועדים שונים וכן הצדדים הגיעו להבנות בקשר עם התנאי המפסיק ביחס לחלקות המגורים הנותרות בגוש הראשון אשר הפסיק מלהתקיים) והסכמי המכר לגביהן הינם בתוקף וכן ביחס למועדים לחתימה על הסכמי מכר הגוש השני אשר נחתמו כאמור בס"ק ד' להלן בחודש פברואר 2020.	

ד.	הסכמי מכר הגוש השני ביום 20 בפברואר 2020 השלימו הצדדים, מורגל והרוכש, את החתימה על הסכמי מכר של חלקות הגוש השני בפרויקט, הכולל 7 חלקות (להלן: "חלקות הגוש השני" ו-"הסכמי מכר הגוש השני", בהתאמה). להערכת מורגל הרוסית בהתאם למחירי המכירה בפועל של הדירות שנמכרו על ידי הרוכש בחלקות הגוש הראשון, סך התמורה העתידה להתקבל בידי מורגל הרוסית בגין חלקות הגוש הראשון וחלקות הגוש השני, כולל סכומים שכבר שולמו בפועל, עתידה להסתכם לסך של כ-78 מיליון דולר¹, כולל תקבולים ששולמו כאמור בסעיף 3.2 לעיל. להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכמי מכר הגוש השני ועדכונים לגבי ביצועם על ידי הצדדים:	1. התמורה בתמורה לחלקות הגוש השני (אשר עתיד לכלול כ-4,500 דירות), ישלם הרוכש למורגל הרוסית תמורות בשיעור של 16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש ממכירת דירות המגורים, שטחי מסחר זעיר וחניות תת קרקעיות שייבנו על ידו בחלקות הגוש השני (להלן: "התמורה") (כולל מנגנון השלמת הסכומים הרלוונטיים במועד התשלום הסופי במקרה שעד אז לא ימכרו כל הדירות והשטחים הנ"ל). 2. אופן תשלום התמורה 2.1 רִקֵּעַ - כאמור בביאורים, על פי עדכוני החקיקה שנערכו ברוסיה בשנים האחרונות יזם אינו רשאי לעשות שימוש בתקבולים המתקבלים מרוכשי דירות ותקבולים אלו מופקדים בחשבון נאמנות. רק לאחר סיום הבנייה, תחילת איכלוס רוכשי הדירות ומספר תנאים נוספים שצריכים להתקיים לפי הדין המקומי ברוסיה ולפי ההסכם בין הרוכש לבין הבנק אשר העמיד מימון לבניית הפרויקט – הרוכש יהא רשאי לקבלם והוא יורשה להשתמש בהם כמפורט בסעיף 2.4 להלן. לאור האמור בסעיף 2.1 לעיל, הוסכם בין הצדדים כי התמורה תשולם באמצעות כתב אשראי שיתקבל מבנק מוביל ברוסיה ועלות כתב האשראי תתחלק בין הצדדים באופן שווה. 2.2 תשלומים שוטפים – התמורה בגין חלקות הגוש השני תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים שוטפים אשר יחלו ב-3 השנים הקרובות לפי מועדים שסוכמו בין הצדדים (לנוכח גודל הפרויקט והיקף הדירות העתידות להיבנות בו) המשקפים את המועדים הצפויים לתחילת המכירות ביחס לכל חלקה ואת מועדי פתיחת כתב האשראי הבנקאי בהתאם. בנוסף, במקרים מסוימים (הקשורים בעיקר לזיהוי הבנק שהעמיד את כתב האשראי והחלפתו) הרוכש יהא רשאי לדחות את תחילת התשלומים השוטפים עד 90 ימים ביחס למועדים שסוכמו. 2.3 הסכום לתשלום במסגרת התשלומים השוטפים – הצדדים קבעו מחיר מינימום ל-3 חלקות הראשונות בגוש השני (חלקות 64, 68, 69) המבוסס על מחיר מינימום בסך של 85,000 רובל לכל מ"ר מזכיות הבניה למגורים הניתנות למכירה. מחיר המינימום ביחס ליתר החלקות בגוש השני (5 חלקות) יחושב שלושה חודשים לפני פתיחת כתב האשראי לכל חלקה בהתאם למחיר ממוצע של מכירות בתקופה של חמישה חודשים שקדמו ובלבד שהמחירים העדכניים באותה תקופה יהיו גבוהים ב-20% ממחיר של 85,000 רובל למ"ר וככל שלא, מחיר המינימום ביתר החלקות בגוש השני יחושב אף הוא לפי 85,000 רובל למ"ר. 2.4 השלמת תשלומים בנוסף לתשלומים השוטפים ולפני השלמת התשלום הסופי – אם וככל שיתאפשר על פי הדין המקומי ועל פי ההסכם עם הבנק המלווה של הפרויקט, לקבל כספים מחשבון הנאמנות בו יופקדו כספי רוכשי הדירות, כי אז השלמת התשלומים ל-16 מהמכירות בפועל בנוסף לתשלומים השוטפים שישולמו לפי כתבי האשראי תבוצע מתוך הכספים הנ"ל בהתאם ובכפוף לקצב מכירת הדירות עד לאותו שלב. 2.5 השלמת התשלום הסופי – ביחס לכל חלקה לאחר כ-4 שנים ממועד תחילת התשלומים השוטפים עבורה לפי כתבי האשראי תתבצע השלמת התמורה והתשלום הסופי בהתאם למחירי המכירה בפועל (כולל השלמת הסכומים הרלוונטיים במועד התשלום הסופי במקרה שעד אז לא ימכרו כל הדירות, החניות ושטחי המסחר הזעיר). 3. תנאי מפסיק - במקרה של הפסקת בניה או מניעת בניה כתוצאה מתיקוני חקיקה ו/או צווים שיפוטיים שיוטלו ו/או יחולו עד שנתיים לאחר מועד פתיחת כתב האשראי בכל חלקה רלוונטית, ולאחר תהליך שיכול להימשך עד שנה וחצי לאחר מכן, במסגרתו הצדדים ישתפו פעולה בניסיון למצוא פתרון לבעיה (תוך נשיאה של הצדדים שווה בשווה בשנה הראשונה ושל מורגל הרוסית בחצי השנה האחרונה בעלויות הריבית הבנקאית שתוטל בתקופת העיכוב) – הרוכש יהא רשאי לבטל את העסקה ולקבל חזרה את התשלומים שישולמו על ידו עד לאותו מועד. 4. ביצוע העסקה בתקופת הדיווח הבעלות בחלקה 64 עברה על שם הרוכש, נרשמה לטובת מורגל משכנתא על זכויות הרוכש, המשכנתא לטובת מורגל בחלקה 64 הוסרה ובמקומה נרשמה משכנתא חדשה לטובת הבנק הרוסי SBERBANK, כתב האשראי שהוכן על ידי הבנק הנ"ל נפתח והתשלומים הראשונים על פי כתב האשראי (מתוך 16 תשלומים רבעוניים) שולמו על חשבון התמורה בגין חלקה 64. לאחר תקופת הדיווח הבעלות בחלקות 68-69 בגוש השני עברה על שם הרוכש ונרשמה לטובת מורגל משכנתא על זכויות הרוכש. נכון למועד דוח זה, סך התמורות שהתקבלו בידי מורגל הרוסית מהרוכש בגין חלקות הגוש הראשון הסתכם לסך של כ-37 מיליון דולר (לא כולל החזר בגין הוצאות תשתית שהתקבלו כמפורט לעיל). יתרת התמורה על פי מחירי המכירה הנוכחיים של הגוש הראשון (כ-85,000 רובל למ"ר) עתידה להסתכם לסך של כ-2 מיליון דולר (בהתאם לשער הובל בסמוך למועד פרסום הדוחות) נוספים אשר בהתאם להסכמי מכר הגוש הראשון תשולם למורגל הרוסית עד סוף שנת 2021 (להלן: "תמורות הגוש הראשון"). להערכת מורגל הרוסית אם וככל שהתנאי המפסיק לא יתקיים, בהתבסס על מחיר המינימום כאמור של 85,000 רובל למטר (ראה סעיף 2.3 לעיל), סך התמורה למורגל הרוסית בגין הסכמי מכר הגוש השני צפויה להסתכם לסך של כ-29 מיליון דולר (בהתאם לשער הרוכל בסמוך למועד פרסום הדוח) נוספים אשר על פי הסכמי מכר הגוש השני ישולמו עד סוף שנת 2025 (להלן: "תמורות הגוש השני") יצויין שמחירי המכירה הנוכחיים הם מעל 120,000 רובל למטר. בהמשך לאמור בסעיף 7.5 להלן, בדבר העמדת הלוואות בעלים למורגל (להלן: "הלוואות הבעלים") על ידי החברה, אלקטרה והשותף נוסף (כאמור בסעיף א' לטבלה זו לעיל), יתרת הלוואה העודפת של אלקטרה למורגל הרוסית עומדת על סך של כ-28 מיליון דולר (להלן: "ההלוואה העודפת"). לפיכך, תמורות הגוש

		הראשון ותמורות הגוש השני יועברו לאלקטרה עד לפירעון ההלוואה העודפת ולאחר מכן תפרע יתרת הלוואת הבעלים בחלקים שווים לחברה, לשותף¹¹¹ ולאקטרה. האמור לעיל בדבר היקף הדירות הצפוי בכל אחד מהגושים, תמורות העתידיות של הגוש הראשון והשני, והמועד האחרון לקבלתן הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מבוסס על ניסיון והערכות החברה ומורגל הרוסית בהתאם להסכמי מכר הגוש השני ומחירי המכירה בפועל של חלקות הגוש הראשון, בהתאם לשער הרובל במועדים השונים ובהתאם למידע שנמסר למורגל הרוסית מהרוכש. המידע הנ"ל עלול שלא להתקיים ו/או להשתנות, אף באופן מהותי, אם וככל שהרוכש לא יעמוד בתנאי הסכמי מכר הגוש השני ו/או ככל שיתקיים התנאי המפסיק והרוכש יבטל את הסכמי מכר הגוש השני ו/או ישתנו מחירי המכירה בפועל ו/או לא יתקבלו כל האישורים הדרושים על פי דין להיקף הדירות המוערך על ידי הרוכש. לפיכך אין ודאות כי האמור לעיל יתקיים ואף יתקיים אין ודאות כי לא יחול בו שינוי, לרבות שינוי מהותי. השפעה חשבונאית ההכרה בהכנסה של מכירות חלקות הגוש השני ירשמו בדוחותיהן הכספיים של מורגל ושל החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ובכפוף לאי התקיימות התנאי המפסיק כאמור לעיל.
ה.	רכישת יחידות דיור על ידי מורגל הרוסית מהרוכש	בין מורגל הרוסית לרוכש הוסכם על רכישה של כ-430 יחיד אשר עתידות להיבנות בחלקות 56, 62 ו-63 בגוש הראשון. מועד התשלום על ידי מורגל עבור היחידות הנ"ל נקבע למועד מסירת הדירות בעוד כשנתיים וחצי ממועד החתימה על ההסכמים. הסכמי הרכישה כוללים אופציות ביטול חד צדדית שהוענקה למורגל הרוסית לפיה מורגל הרוסית רשאית בכל עת להודיע על ביטול הסכמי רכישת הדירות הנ"ל ולחייב את המוכרת לחתום על הסכמי ביטול, כאשר מייד עם מסירת ההודעה מצד מורגל הרוסית על הפעלת אופציות הביטול היא תהא פטורה מהחובה לשלם עבור היחיד הנ"ל. במהלך שנת 2019 מורגל הרוסית הפעילה את אופציית הביטול ביחס ל-250 יחיד (מתוך כ-430 הדירות הנ"ל) בחלקה 56 וההתקשרות בין הצדדים בנוגע לרכישתן בוטלה בהסכמה. בתקופת הדיווח ולאחריה, מורגל מימשה את אופציית הביטול החד צדדית שלה ביחס לכל הדירות הנ"ל. ההסכם בין הצדדים בדבר רכישת דירות אלה בוטל באמצעות הסכם בכתב.
ו.	הסכמים נוספים	במקביל להסכמי מכר חלקות המגורים (כמפורט בס"ק ג. בטבלה זו לעיל), יחתמו הצדדים על הסכמי מכר של חלקות מבני הציבור בגוש הרלוונטי. הסכמי מכר חלקות מבני הציבור כוללים המחאה של התחייבויות המוכר כלפי העירייה ביחס למבני הציבור בגוש הרלוונטי וכן מנגנון המאפשר להחזיר את הקרקע למוכר ולהסב אליו את ההסכם הרלוונטי עם העירייה במקרה של ביטול הסכמי המכר של חלקות המגורים בגוש הרלוונטי. כמו כן, כוללים הסכמי מכר של חלקות מבני הציבור, הוראות למקרה של ביטול של חלק מהסכמי מכר חלקות המגורים באותו הגוש, לרבות בעיצומם של שלבי התכנון והבניה של מבני הציבור. כמו כן, לאחר החתימה על הסכמים הנוספים, וככל שהדבר יידרש לצורך בניית התשתיות הרלבנטיות עבור פרויקט פלנטוגראד, יסכמו הצדדים ביניהם את לוחות הזמנים והתנאים לחתימת הסכמי חלקות התשתיות המשותפת המשרתות את כל הגושים, בכדי לאפשר לרוכש להקים את התשתיות המשותפות. בנוסף, נחתמו על ידי המוכר והרוכש הסכמי שכירות שונים שתכליתם לאפשר לרוכש לקדם את פיתוח התשתיות בפרויקט טרם החתימה בין הצדדים של הסכמים ארוכי טווח בנוגע לכך.
ז.	התקשרות במתווה עקרוני לא מחייב עם עיריית סנט פטרסבורג	ביום 22 במאי 2014 התקשרה מורגל הרוסית עם עיריית סנט פטרסבורג (להלן: "עיריית סנט פטרסבורג"; מורגל ועיריית סנט פטרסבורג יקראו להלן ביחד: "הצדדים") במתווה עקרוני לא מחייב לקידום פרויקט פלנטוגראד, המסדיר, בין היתר, את הקמת התשתיות העירוניות, מבני הציבור ומוסדות החינוך לכשיוקם פרויקט פלנטוגראד (להלן: "המתווה"). במסגרת זו הצהירו הצדדים כי בכוונתם לפעול ולתרום במשותף לקידום פרויקט פלנטוגראד ובין היתר ישתפו הצדדים פעולה בהקמת התשתיות העירוניות שידרשו לפרויקט פלנטוגראד. עיריית סנט פטרסבורג תנקוט בפעולות הנחוצות, בכפוף לדין, על מנת לתמוך בפרויקט פלנטוגראד וכן תעניק למורגל הרוסית את הסיוע המלא ליישום פרויקט פלנטוגראד. לצורך כך תוקם ועדה שתכלול את נציגי שני הצדדים. המתווה הינו לתקופה בלתי מוגבלת בזמן והוא יהיה בתוקף עד למועד בו מי מהצדדים יודיע לצד האחר על פקיעתו בהודעה בכתב, של חודש ימים מראש. בהתאם למתווה הנ"ל נחתם בחודש אפריל 2015 הסכם בין מורגל הרוסית לעירייה לפיו התחייבה מורגל הרוסית להקים מבני ציבור ומוסדות חינוך בשני הגושים הראשונים בפרויקט (להלן: "ההסכם עם העירייה"). בהתאם להסכם המסגרת, כהגדרתו לעיל, המחאה מורגל הרוסית את התחייבויותיה וזכויותיה (כולן או חלקן לפי העניין) על פי ההסכם עם העירייה אל הרוכש, כהגדרתו לעיל.

תחרות

השוק הרוסי הינו שוק גדול בהיקפו, בשוק פועלות מספר רב של חברות רוסיות אך גם חברות בינלאומיות. לאור היקפו של שוק הנדל"ן הרוסי וכמות חברות הנדל"ן הפועלות בתחום, החברה מעריכה כי חלקה בשוק הנדל"ן הרוסי הינו זניח.

¹¹¹ האמור הינו בכפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד המובאת להלן.

¹¹² כאמור בסעיף 7.3 א(ג) לעיל, הלוואות הבעלים תיפרע לפי יחס יתרת הלוואות הבעלים שהעמידו החברה והשותף, סכומים שמעבר להלוואות הבעלים, יחולקו פרו רטה להחזקתיהם בחברה המשותפת (היינו, 89% ו-11%, בהתאמה).

הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום נדל"ן יזמי ברוסיה

להלן פרטים אודות הלוואות בעלים שהעמידה החברה ו/או שותפיה לחברות בנות וקשורות שלה, לצורך רכישה ומימון הנכס בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה:

למימון הנכס	מעמיד הלוואה	מועד העמדת הלוואה	סכום מקורי (אלפי ש"ח)	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	תנאים עיקריים	יתרת הלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח) *
קרע ברוסיה	החברה ¹¹³	ספטמבר 2007 עד דצמבר 2016 לשיעורין	כ-118, אלפי ש"ח (28,975 אלפי דולר) ¹¹⁴	9%	9%	הלוואת הבעלים הינה בהיקף כולל של עד כ- 110 מיליון דולר (להלן: "הלוואת הבעלים") ביחס של 65% על ידי אלקטרה והשותף ו-35% על ידי פלנטוגראד בע"מ.	62,434
	השותפה (כהגדרתה בסעיף 7.3 (א) לעיל)		כ-155,367 אלפי ש"ח (37,275 אלפי דולר)	9%	9%	הלוואת הבעלים תפרע באופן שבו ראשית, יוחזר לאלקטרה ולשותף חלקם העודף בהלוואות הבעלים (קרי 30%) ורק לאחר מכן תפרע יתרת הלוואות הבעלים בחלקים שווים לשותפה ולפלנטוגראד בע"מ. להלוואות לא נקבע מועד פירעון.	82,604
	אלקטרה (כהגדרתה בסעיף 7.3 (א) לעיל)		כ-121,800 אלפי ש"ח (30,000 מיליון דולר)	Libor + 4.25%	7.047%	יצוין כי נכון למועד זה נוצלו מלוא הלוואות הבעלים והועמדו הלוואות נוספות הכלולות ביתרה שלהלן.	92,458
	המשקיע כהגדרתו בסעיף 7. לעיל		כ-29,600 אלפי ש"ח (7,250 אלפי דולר)	9%	9%		14,659

* ההלוואות מוצגות בעלות מופחתת, לעניין העמדת הלוואות בשווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 9. התקן יושם לראשונה בדוחות השנתיים של 2018 לפרטים נוספים ראה ביאור 3 של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המובאים כאן בדרך של הפניה 2018.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול

לאור התקשרות מורגל הרוסית בעסקת התמורות כאמור בסעיף 7.3 לעיל, בגין חלקה 57 ולאור קבלת היתרי בניה גם לחלקות 62,63 להערכת החברה אין השפעה לסיכונים הסביבתיים שכן העלויות יחולו על הרוכש כאמור בסעיף 7.3 לעיל. יחד עם זאת, ככל שעסקת התמורות תבוטל בגלל התקיימות התנאי המפסיק או מכל סיבה אחרת (לרבות מכוח שינוי חקיקה וההליכים המשפטיים כמפורט בסעיף 7.2.5 לעיל ובאור 15 ח' ו-5) לדוחות הכספיים) כי אז להערכת החברה תהיה חשיפה מהותית בגין אתר פסולת (המרוחק כ-1.3 ק"מ מהקרע), בית קברות ומתקן שאיבה הסמוכים לקרע ברוסיה (להלן: "המתקנים הסמוכים") ולפיכך ובהתאם לכך להערכת החברה יכול ויהיו למתקנים הסמוכים השפעה מהותית מאוד על שווי הקרע ברוסיה כאשר נכון למועד פרסום דוח זה אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעה האמורה.

¹¹³ החל מיום 1 בינואר 2020, ההלוואה שהועמדה על ידי חברת פלנטוגראד בע"מ (89%) למורגל הרוסית על פי הסכמי ההלוואות בין חברת פלנטוגראד בע"מ למורגל הרוסית מיום 3 בספטמבר 2007 הוקצתה על ידי חברת פלנטוגראד בע"מ לחברה קפריסאית המוחזקת 50% על ידי פלנטוגראד והמחזיקה במורגל הרוסית (להלן: "מורגל הקפריסאית") כמלווה. בהתאם לכך, מורגל הקפריסאית תהיה, החל מהמועד הקובע, אחראית לכל התחייבויות חברת פלנטוגראד וזכאית לכל הזכויות והסגדים של חברת פלנטוגראד בנוגע להלוואות מורגל הרוסית, לרבות פירעון, כמוסכם בין מורגל לחברת פלנטוגראד ו/או כפי שיוסכם בעתיד. פרט להקצאה האמורה, לא נעשה כל שינוי בתנאי ההלוואות של מורגל. יצוין כי ביום 1.1.2020 הוסבו ההלוואות שהעמידה פלנטוגראד לחברות נובל ומורגל קפריסין לחברה ולמשקיע (כהגדרתו בסעיף 7.3 (א) לעיל) הנוספת בפלנטוגראד.

¹¹⁴ ההלוואה אשר הועמדה על ידי פלנטוגראד בע"מ הועמדה באמצעות הלוואות בסך של 29,025 אלפי דולר ושל 7,150 אלפי דולר (הכולל גם השקעה הונית של 1.5 מיליון דולר, כמפורט לעיל), בהתאמה, שהועמדו לה על ידי החברה והרוכש (כהגדרתו בס"ק 7.3 (א) לעיל) בתנאים זהים להלוואה שהועמדה על ידי פלנטוגראד למורגל הקפריסאית לצורך רכישת הקרע ברוסיה, אשר פורטו לעיל.

7.7

הסכמי שיתוף פעולה

בין החברה לבין אלקטרה נחתם הסכם הבנות לפיו, בין היתר, הוסכם כי צד למזכר ההבנות אשר יאתר נכסים נוספים לרכישה באזור סנט פטרסבורג, יציע לצד השני להשתתף ברכישת הנכסים הנוספים באמצעות הרכשת ו/או חברת הבת הרוסית. עם זאת, יצוין כי בשלב זה אין בכוונת החברה לבצע השקעות בפרויקטים נוספים ברוסיה וההוצאות הצפויות הם בגין הוצאות שוטפות כגון הוצאות משפטיות וכדומה.

7.8

הליכים משפטיים

לעניין התביעות הקשורות לפרויקט ברוסיה ראה סעיף 7.2.5 לעיל.

7.9

יעדים ואסטרטגיה עסקית

בהתאם לאסטרטגיה של החברה (המפורטת בסעיף 20 להלן) לפיה החברה תפעל בתחום הנדליין רק בישראל, אין בכוונת החברה להרחיב את פעילותה ברוסיה. בהתאם לכך האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום היא להמשיך ולקדם את עסקת התמורות לגבי הקרקע בסנט פטרסבורג כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

7.10

גורמי סיכון

פעילותה של החברה ברוסיה חשופה, בין היתר, לגורמי הסיכון המפורטים להלן:

- א. **אי יציבות פוליטית** – אי יציבות פוליטית ברוסיה, ושינויים מהותיים במדיניות הממשלה יכולים ליצור אי יציבות בשוק שבו פועלת החברה. כמו כן, למצב הגיאוגרפי-פוליטי בין רוסיה לאוקראינה עשויות להשפיע על פעילות החברה כגון פגיעה בשער החליפין של הרובל. ההשפעה על החברה עלולה להיות בייקור העלויות, בהגבלת יכולת החברה לנהל את עסקיה באופן אפקטיבי וכן בירידה בביקושים במגזר המגורים והמסחרי.
- ב. **חשיפה לשער הרובל** – לשינויי בשער הרובל עלולה להיות השפעה על שווי הנכס המוחזק ברוסיה.
- ג. **עסקת המסגרת והתקיימות התנאי המפסיק בהגדרתו בסעיף 7.3 לעיל** – אם וככל שהתנאי המפסיק יתקיים (ביחס לחלקות הגוש השני וביתר הגושים) והרוכש יבטל את ההסכמים שנחתמו בקשר עם הגוש השני בפרויקט פלנטוגראד מורגל הרוסית תידרש להשיב לרוכש את הסכומים שהושקעו על ידו במסגרת הסכם המסגרת וההסכמים ביחס לגוש הראשון והגוש השני כמפורט בסעיף 7.3 בטבלה שלעיל.
- ד. **שינויי חקיקה העשויים להשפיע על המצב התכנוני בקרקע** – זכויות הבניה הקיימות בקרקע עשויות להיות מושפעות הן מהליכי תכנון מפורט שיכולים להוביל להפחתה בזכויות הבניה, והן משינויי חקיקה ותקנות שהיו בשנים האחרונות ועלולים להשפיע גם על מתחם הפרויקט, על התכנון המפורט הקיים בקרקע (כאמור בסעיף 7.2 לעיל) ועל היקף זכויות הבניה שניתן יהיה לבנות בפועל. לפרטים נוספים ראה באור 15 ה לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
+			אי יציבות פוליטית
+			חשיפה לרובל
+			מגפת הקורונה
+			עסקת המסגרת והתקיימות התנאי המפסיק בהגדרתו בסעיף 7.3 לעיל
+			שינויי חקיקה

לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדליין היזמי ברוסיה ראה סעיף 21 להלן. לפרטים אודות משבר הקורונה והחשיפה של החברה למשבר האמור ראה סעיף 5.1 לעיל.

נכון למועד זה, החברה פועלת בתחום הקמת פרויקטים בישראל בפרויקט אחד העם בת"א (להלן: "פרויקט אחד העם"), פרויקט קנדה אקרו בסיטי (בנין בנק לאומי) (להלן: "פרויקט קנדה אקרו בסיטי"), פרויקט הרכבת בתל-אביב (להלן: "פרויקט הרכבת"), פרויקט מידטאון ירושלים (זכויות המגורים בלבד) (שערי צדק לשעבר) (להלן: "מידטאון ירושלים") וכן באמצעות ICR שלה מספר פרויקטים יזמיים ופרויקטי התחדשות עירונית (בשלבם שונים) כמפורט בסעיף זה להלן.

8.1

מידע כללי על תחום הקמת פרויקטים בישראל

8.1.1

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

מתכונת ההתקשרות בה פועלת החברה בתחום זה, הינה איתור פרויקטים שבמועד ההתקשרות הוערכו כבעלי פוטנציאל רווחיות גבוה ובמקביל החברה שילבה משקיעים, טרם רכישת הקרקע (כגון בפרויקט מידטאון תל-אביב, מידטאון ירושלים, פרויקט אחד העם) ובכך הקטינה את סיכוני הפעילות של החברה.

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת הקבוצה (ביחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) ברכישת קרקעות, ביזום, תכנון, פיתוח, ובניה של פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה, של שטחי מגורים, משרדים ומסחר בפרויקטים האמורים.

בנוסף, החברה, באמצעות ICR, פועלת בתחום ההתחדשות העירונית כאשר נכון למועד דוח זה, ל-ICR פרויקטים בשלבים שונים בתחום ההתחדשות העירונית כמפורט בסעיף 8.9 להלן.

בפרויקטים של החברה שילוב קבוצת המשקיעים נעשה על ידי החברה ומנהליה, שהינם בעלי השליטה בחברה (בעיקר הודות למוניטין, ניסיונם והיכרותם רבת השנים של ה"ה טומכאיר ורוזן, בעלי השליטה, עם המשקיעים). המשקיעים (עליהם נמנית החברה) מתקשרים ביניהם בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי האחזקות בחברת הפרויקט. בין היתר ההסכם האמור קובע לרוב כי החברה תהיה המשווקת הבלעדית של הפרויקט הרלוונטי בתמורה לעמלות שיווק. ההסכם בין החברה לבין המשקיעים הינו לרוב דומה ועיקריו מפורטים בסעיף 6.1(י) לעיל.

מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט נעשה על ידי חברת הפרויקט לרבות באמצעות מימון בנקאי משותף, אשר תנאיו מסוכמים עם הגורם המממן על ידי חברת הפרויקט וההון העצמי הנדרש לחברת הפרויקט מועמד לה על ידי כל אחד מהמשקיעים, בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד מהמשקיעים, לפי העניין כאשר במרבית הפרויקטים של החברה (כגון פרויקט אחד העם ופרויקט קנדה אקרו בסיטי) המימון שמועמד על ידי המשקיעים (שאינם החברה) הינו מימון עודף ביחס לחלקם היחסי בחברת הפרויקט.

תחום הקמת פרויקטים בישראל, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המקרו כלכלי, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. בנוסף, תחום זה מושפע ממשבר הקורונה העולמי והשלכותיו. לפרטים נוספים אודות המצב המקרו כלכלי בישראל לרבות מדיניות ממשלה להורדת מחירי הדיור ראה סעיף 5 לעיל.

תחום הקמת פרויקטים בישראל הינו תחום המתאפיין בתחרות ובפעילות של גורמים רבים, עליהם נמנים חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה.

תחום הקמת פרויקטים בישראל מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים והכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי; התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ו/או

שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – דבר העלול לפגוע ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

פינוי בינוי – כללי

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (לעיתים באזורים בדרג סוציו אקונומי נמוך), אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי הממשלה - הרשות להתחדשות עירונית. פרויקט פינוי בינוי מוסדר בחקיקה ועל מנת לבצעו יש צורך בלפחות 24 יח"ד קיימות בפרויקט. פרויקט פינוי בינוי הינם פרויקטים הנמשכים זמן רב וזאת לאור העובדה כי על מנת לבצע פרויקט פינוי בינוי יש צורך בהוצאת תב"ע חדשה.

החברה נוהגת להתקשר בפרויקטים של פינוי בינוי במסלול מסלול מיסוי - מתוקף חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - חוק מיסוי מקרקעין), הממשלה מפעילה משנת 2002 את מסלול המיסוי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה מכריזה על מתחם על פי המלצת הוועדה להתחדשות עירונית, והיזם, בשיתוף בעלי הדירות ולא הרשות המקומית, פועל לשינוי התכנית המפורטת של המתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרשויות המקומיות, תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות. שלא כבמסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך היזם זכאי להקלות מס דוגמת - פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט (להבדיל מאשר במקרה של תמ"א מסוג חיזוק ושיפוץ אשר במקרה האחרון נותרים הדיירים לגור בדירותיהם במשך תקופת החיזוק והשיפוץ), בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר כשבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם עוברים לדירות החדשות עם השלמתן). בפרויקטי פינוי בינוי הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות למשך כל תקופת הפרויקט.

על פי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, במקרים שבהם 80% מבעלי הדירות (להבדיל מ-66% במקרה של תמ"א מסוג חיזוק ושיפוץ) חתמו על הסכם פינוי בינוי בעלי הדירות שחתמו על הסכם כאמור יכולים להגיש בקשה להיתר בניה ו/או שינוי תב"ע ועם החלטת וועדה בתנאים ניתן להגיש תביעה למפקחת על הבתים המשותפים ולחייב דיירים סרבנים לחתום על הסכם פינוי בינוי.

הקלות בתחום המיסוי

ביום 25 בנובמבר 2014 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ שעניינו החלפת הפטור ממע"מ על מתן שירותי בניה במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי במע"מ בשיעור אפס, במסגרתו תוכל הקבוצה הבונה את הבניין מכח זכויות התמ"א, לדרוש כהוצאה את מלוא תשומות הבניה המשולמות על ידה, לרבות עלויות הבניה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק לגבי הזכויות החדשות של היזם (כפי שהיה עד התיקון) וזאת בכפוף לתקרות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ובכפוף לכך שהפטור ממס שבח בו משתמש הדייר הקיים בגין מכירת זכויותיו בבניין, הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג ו-49לכ או 49כב לחוק מיסוי מקרקעין במסגרת ההוראות הכלליות בחוק מיסוי מקרקעין הדנות בהיבטי המס החלים בפרויקט תמ"א 38 ופינוי בינוי.

סוגי פרויקטים

8.1.2

- א. עסקת מזומן – עסקה בה הקבוצה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.
- ב. עסקאות פינוי בינוי – כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל.
- ג. עסקת קומבינציה – עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדיוור שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.
- ד. מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים – לעיתים הקבוצה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן: "רמ"י") ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין (לרוב חכירה כשמדובר בקרקעות של רמ"י או בעלות כשמדובר

במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים). במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות וכדומה). במכרזים של רמ"ל לרוב ההצעה הגבוהה ביותר היא זו הזוכה. במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים לעיתים המכרז כולל הליך התמחרות בו 2 או 3 מציעי ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו, מנהלים עם מפרסם המכרז הליך תחרותי ביחס למקרקעין נשוא המכרז כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

8.1.3

הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**").

בשנים האחרונות, לאור המגמה להגדיל את היצע יחיד"ד (מתוך כוונה להוריד את מחירי הגואה), פורסמו הוראות שעה (**הקלת שבס והקלת כחלון**) לפיהן הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להגדיל את מספר יחיד"ד בפרויקט מסוים, בין אם הגדלת יחיד"ד תהיה ללא תוספת זכויות בניה ובין אם תהיה הגדלה של זכויות הבניה. שתי הוראות השעה פקעו בחודש יוני 2020.

כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשל"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה וכדומה.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

8.1.4

גורמי ההצלחה הקריטיים ביותר עבור פעילותה בהקמת פרויקטים בישראל הינם כדלקמן:

- (1) ההון האנושי והניסיון המצטבר של הפועלים מטעמה בתחום זה, ובראשם ה"ה רוזן וטוכמאיר (בעלי השליטה בחברה), להם ניסיון רב שנים בתחום זה והכרות מעמיקה עם שוק הנדל"ן בישראל.
- (2) היכולת לאתר מקרקעין בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה ויכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק.
- (3) השגת מימון חיצוני לטובת פרויקטים בהם מעורבת החברה, לאור היקפם הכספי הגדול.
- (4) מערך השיווק של החברה והיכולת לשווק את הפרויקטים בטווחי זמן קצרים יחסית.
- (5) יכולתה של החברה לייצר הכנסות מדמי ניהול ועמלות שיווק על ידי העמדת שירותי ניהול ו/או שירותי שיווק בפרויקטים בהם היא מעורבת.
- (6) יכולתה של החברה לצרף משקיעים לפרויקטים בהם היא מעורבת ובכך להקטין את החשיפה של החברה לרבות את ההון העצמי הנדרש למימון הפרויקטים.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

8.1.5

לדעת החברה, איכויות אנוש, ניסיון מצטבר, הון עצמי ו/או יכולת לגייס הון ממקורות חיצוניים ומוניטין הינם מחסומי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום הפעילות האמור בסעיף 8 זה או לתחום פעילות דומה לו (יחד עם זאת יצוין כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילות זה).

להערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים בתחום פעילות זה הינם, תקופת הביצוע של פרויקטים והתחייבויות חוזיות כלפי בעלי זכויות בפרויקטים, רשויות ורוכשים או לחלופין התקופה שתידרש לצורך מכירת נכסי החברה לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה, אשר יכנסו בנעילה לעניין ההתחייבויות האמורות.

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת נכון למועד זה החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בניה.

תחרות סביבתית

קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה. יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים, הן בהיבט מיקומם והן בהיבט כדאיותם עבור לקוחותיה הפוטנציאליים. היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברו בתחום הנדל"ן הי"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הקמת פרויקטים בישראל מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מסירת היחידה לרוכשי יחידות הדירור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב מסוג הסכמים פאושליים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.4.1 להלן.

מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה והקיפי בניה נרחבים.

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה ובהיקפי בניה נרחבים. מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, צירוף שותפים (כמפורט בסעיף 6.1 לעיל) ומימון בנקאי. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה, כאשר לרוב תנאי סף מקובל להעמדת המימון הבנקאי, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דירור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 15% ל-30%.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות. בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית ערבויות לבעלי הדירות הקיימות – דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתקנת ע"י החברה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

פרק א' – רמת המצרף

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל בהתאם להוראות הנחיית נדל"ן יזמי. לעניין זה יצוין, כי בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, פרויקט אחד העם, פרויקט מנרב ים (סוקולוב), בת-ים (פרויקט של ICR) ופרויקט הגפן (בר כוכבא), הרצליה (פרויקט של ICR) הינם פרויקטים מהותיים מאוד.

תמצית תוצאות :

8.2

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
33,920	6,464	30,612	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד*)
7,399	474	38,828	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
6,177	222	32,997	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
108,177	239,892	1,226,006	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

אזורים גיאוגרפיים :

8.3

לפרטים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל ראה סעיף 5.2 לעיל.

נתונים מצרפיים¹¹⁵ :

8.4

ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה

8.4.1

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים. כמפורט בסעיף 8.1.7 לעיל, לרוב נוהגת החברה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים ובתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. החברה מעניקה חשיבות להתקשרות עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בלוחות זמנים ואיכות בנייה גבוהה. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, לרוב החברה ממנה מפקחי הנדסי מטעמה לליווי הפרויקט. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על החברה תוספת עלות מהותית. להערכת הנהלת החברה, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה ו/או ספק ספציפי עלולה להיות עיכוב לא מהותי בהשלמת בניית הפרויקט. על אף האמור לעיל, מצאה החברה לנכון, לציין את התקשרות החברה עם הקבלנים המבצעים הבאים :

זיהוי הספק/קבלן המשנה	הפרויקטים שנבנים על ידו נכון למועד התשקיף	האם צד קשור [כן/לא]	היקף התקשרות (אלפי ש"ח)	היקף רכישות מהספק בשנת 2020 באלפי ש"ח	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
תדהר בניה	פרויקט ICR בבית-ים, פרויקט ICR בהרצליה	לא	571,000	---	0%	לא	---
הנקו בניה	פרויקט אחד העם	לא	87,000	2,322		לא	---

¹¹⁵ בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, הנתונים ניתנים ביחס לדוחות המאוחדים של החברה בלבד (קרי, ללא חברות כלולות או חברות בעסקאות משותפות).

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואם ליום האחרון של שנת הדיווח:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים

8.5.2

פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדוח

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים

חלק ב' – גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

פרויקטים בהקמה (אלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.20 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/טרם הוכרו ליום 31.12.20	סה"כ הצפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									2019	2020	סמוך למועד הדוח						
שדרות ירושלים - יפו	תל אביב - יפו	2018	2021	2024	100%	117	81.76	0%	99	99	0	17	259,000	211,440	16%	47,560	76,400

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																	
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2020 (מתייחס למלאי הקיים):				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2020:			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרז	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור צפוי		
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	אחרות	מיום 1.1.2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בשנה שנתיימה ביום 31.12.2020	בשנה שנתיימה ביום 31.12.2019	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%):	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (ש"ח)						
												מקדמות שנתקבלו:				יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	
שדרות ירושלים - יפו	96,999	-	4,190	3,595	111,056	-	25,427	-	72,814	186,186	103,400	25,641	259,000	47,560	18%		

פרויקטים בתכנון (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית) (אלפי ש"ח):

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט	
								מצב תכנון נוכחי	
								יח"ד	יח"ד
מנרב על הים – בנין 1	עכו ¹¹⁷	2015	כ-13 מיליון ש"ח	ל.ר	ל.ר	כן	50%	65	107
ביום 15.3.2021 נחתם הסכם למכירת הקרקע בתמורה לסך של כ-18 מיליון ש"ח.									

¹¹⁷ חלק מהזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 3, 6, 40, 41 ו-42 בגוש 18037, 893/1000 חלקים מחלקה 2 בגוש 18034 ו-8292/11608 חלקים מחלקה 3 בגוש 18036.

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט	
								מצב תכנון נוכחי	
								יח"ד	מ"ר ממוצע
שדרות ירושלים ¹¹⁸		2018	103,400	2021	2024	כן	50%	117 יח"ד ¹²⁰ וכ- 800 מ"ר למסחר	117 יח"ד וכ- 800 מ"ר למסחר ¹²¹
המסילה ¹²²	הרצליה ¹²³	2018	4,140	2021	2023	לא	50%	54 (מתוכנן 26 יח"ד לשיווק)	117
נתניה 1013 ¹²⁴	נתניה ¹²⁵	2019	23,580	2021	2024	לא	50%	117 (מתוכנן 63 יח"ד לשיווק)	125
נתניה 1009 ¹²⁶	נתניה ¹²⁷	2020	1,700	2021	2024	לא	50%	117 (60 יח"ד לשיווק)	125
סלמה	תל אביב ¹²⁸	2016	24,240	2021	2024	לא	25%	כ- 4,100 מ"ר למגורים (35 יח"ד) וכ- 500 מ"ר למסחר	הגדלה כמות יח"ד למגורים לכ- 47 יח"ד

- 118 בחודשים ינואר ומרס 2018 התקשרה ICR עם צדדים שלישיים בהסכמים לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בתמורה כוללת של כ- 91 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. ביום 29.12.2019 התקשרה ICR בהסכם מכר למכירת הפרויקט למגורית ישראל בע"מ ("הרוכש"), בתמורה לסך של כ- 219 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. כאמור לעיל, החברה פועלת להגדלת כמות יח"ד בפרויקט לכ- 117 יח"ד, כאשר ככל שהכמות תגדל, יכולה התמורה להגיע לסך של עד כ- 256 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, תכלות בשטחי היחידות שיתווספו לפרויקט. ביום 26 בדצמבר 2020 התקבלה החלטת וועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה לפיה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין כ- 117 יח"ד. בהתאם להסכם, החזקה בפרויקט תימסר עד 36 חודשים לאחר קבלת היתר בניה ובכל מקרה לא יאוחר מ- 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- 119 מקרקעין הידועים כחלקות 71 בגוש 7073 בשטח של 2,220 מ"ר הנמצאים בשדרות ירושלים 129-131 בתל אביב יפו.
- 120 יחידות הדיור יבנו בשני בנייני מגורים.
- 121 בוצעה פנייה לוועדה המקומית בבקשה לאישור הקלה לתוספת דירות ושטחים בפרויקט כך שכמות יחידות הדיור בפרויקט תעלה לכ- 117 יח"ד כאשר בקשה זו נדחתה והוגש על החלטה זו ערר. דיון בערר התקיים בחודש מאי 2020. ביום 26 בדצמבר 2020 התקבלה החלטת וועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה לפיה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין כ- 117 יח"ד.
- 122 בחודש דצמבר 2018, התקשרה ICR עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין לשם הקמת פרויקט מגורים שיכלול 54 יח"ד ("הפרויקט" ו- "ההסכם"). בהתאם להסכם, תקים החברה את הפרויקט עבור הבעלים בתמורה לזכויות בעלות במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט מנגנון העסקה הינו עסקת קומבינציה בתמורה לזכויות בעלות במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט.
- 123 מקרקעין הידועים כגוש 6522, חלקה 28 וחלק מחלקה 29 (מגרשים 201-203) בשטח של 5,378 מ"ר המצויים בקרן הרחובות המסילה, נוף שדמות והרצליה ב' שבהרצליה.
- 124 ביום 15 בינואר 2019, התקשרה ICR בעסקאות ביחס למגרש 1013 לפי תכנית נת/א/556/1 עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יח"ד, כמפורט להלן: ICR רכשה מבעלי הזכויות בכ- 15.9% ממגרש 1003 את מלוא זכויותיהם במגרש 1003 בתמורה לסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח (לפני מע"מ), ובמקביל התקשרה עם בעלי הזכויות בכ- 73% נוספים ממגרש 1003 ("בעלי הזכויות" ו- "מקרקעי הקומבינציה") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה ("ההסכם הקומבינציה"), לפיו בתמורה למכירת זכויות בעלי הזכויות במקרקעי הקומבינציה יהיו בעלי הזכויות זכאים לקבל מהחברה 35.25% מיחידות הדיור במקרקעי הקומבינציה, כאשר ביחס לעד 30% מסך יחידות הדיור בפרויקט תספק החברה שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. תוקפו של הסכם הקומבינציה מותלה בכך שבתוך 24 חודשים תשלים החברה התקשרות עם בעלי יתרת הזכויות במגרש. נכון למועד דוח זה, הושלמה ההתקשרות עם כל בעלי הזכויות ונעשתה חלוקת דירות בפועל כך שהבעלים בעסקת שירותי הבניה זכאים לכ- 29% מהזכויות במקרקעין (מהווה כ- 34 יח"ד); הבעלים בעסקת הקומבינציה זכאים לכ- 19 יח"ד וסה"כ היחידות לשיווק על ידי ICR הינם כ- 63 יח"ד (דירה אחת משמשת כפול). כמו כן ביום 24 בספטמבר 2019, נחתם חוזה למכירת זכויות במקרקעין בין החברה לעיריית נתניה, לפיו תרכוש החברה את מגרש 1013 מעיריית נתניה, המהווה כ- 9% ממגרש 1003, תמורת 6.3 מיליון ש"ח. הרכישה הייתה מותנית באישור שר הפנים שהתקבל.
- 125 מקרקעין הידועים כגוש 8254 חלקה 131 (מגרש מס' 1013 לפי תכנית נת/א/556/1) בסמוך לרחובות בן גוריון ואברהםס בנתניה.
- 126 ביום 6.2.2020 התקשרה ICR בעסקה ביחס למגרש 1009 לפי תכנית נת/א/556/1 עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יחידות דיור ("הפרויקט"), כמפורט להלן: ICR התקשרה עם בעלי מלוא הזכויות במגרש 1009 בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה ("ההסכם"), לפיו בתמורה למכירת 62.5% מזכויות בעלי הזכויות במגרש 1009, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מהחברה 37.5% מיחידות הדיור שתבנה החברה בפרויקט, וביחס לעד 22 מסך יחידות הדיור בפרויקט, תספק החברה שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. ככל שתוך 24 חודשים לא יפנו בפועל המחזיקים במבנים הקיימים במגרש 1009 יהיה ההסכם בטל ומבוטל.
- 127 מקרקעין הידועים כגוש 8254 חלקה 127 (מגרש מס' 1009 לפי תכנית נת/א/556/1) בסמוך לרחובות בן גוריון, אברהםס ומסדה בנתניה.
- 128 מקרקעין הידועים כחלקה 240 בגוש 6973 בשטח של 1,900 מ"ר המצויים ברחוב שלמה בתל-אביב, מס' 148-152 ואשר בנוי עליהם מבנה בשטח של כ- 875 מ"ר המאוכלס במלואו על ידי מספר שוכרים כאשר סך כל דמי השכירות השנתיים הנובעים מהמבנה הינם בסכום שאינו מהותי לחברה.

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט													
שם	עלויות שהושקעו בפועל			מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.20	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ רווח שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות		מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי מהמלאי הבלתי מכור					
						מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים						
שדרות ירושלים	97,000	4,190	2,210	112,440	25,863	117	72,814	259,000	0	0	259,000	47,560	18%
המסילה	2,559	0	1,581	98,580	0	0	0	0	31,283	116,880	116,880	18,660	16%
נתניה 1013	21,694	0	1,886	153,662	0	0	0	0	18,341	202,110	202,110	31,005	15%
נתניה 1009	600	0	1,100	151,656	0	0	0	0	18,500	177,397	177,397	30,670	17%
סלמה	42,292	5,033	1,155	61,940	0	0	0	0	26,779	120,294	120,294	9,900	8%

עתודות קרקע – נתונים כלליים												
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד רכישה					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	מצב תכנוני נוכחי		זכויות בניה
			עלות מקורית	עלויות מימון שהיוונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	עלויות/יר שרשמו ברכישת ערך במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2020			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן
										מ"ר ממוצע יחיד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע יחיד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע יחיד/יעוד אחר
פרויקט קנדה אקרו בסיטי	תל-אביב ¹²⁹	דצמבר 2017 ¹³⁰ 2017 ¹³¹	260,743	16,218	1,706	48,833	327,500	81%	10,775	כ-102	87	נכון למועד דוח זה, החברה הגישה בקשה לקבלת היתר הריסה למבנה הקיים על הקרקע.
פרויקט הרכבת ¹³²	תל-אביב ¹³³	נובמבר 2019	114,982	4,103	2,241	-	121,327	95%	12,500	בכוונת החברה ליוזם תכנית לניד זכויות משימור באופן שניתן יהיה להוסיף לפרויקט 43 יח' דיור נוספות ותוספת של 3 קומות נוספות.	בכוונת החברה ליוזם תכנית לניד זכויות משימור באופן שניתן יהיה להוסיף לפרויקט 43 יח' דיור נוספות ותוספת של 3 קומות נוספות.	החברה נערכת להגשת תוכנית עיצוב לאדריכל העיר כחלק מתהליך הרישוי לקבלת היתר בניה. במקביל החברה מקדמת תכנון מפורט לתוכניות חוק מכר במטרה להתחיל בשיווק יחידות הדיור בפרויקט.
מידטאון (לשעבר שערי צדק) ¹³⁴	ירושלים ¹³⁵	אוקטובר 2020 ¹³⁶	331,748	1,548	934	-	334,230	137% ⁷³	17 דונם (ביחס למתחם בכלולות)	240 יח"ד בשני מגדלים בני 24 קומות ובשטח כולל של כ-37,000 מ"ר ברוטו, שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-70,000 מ"ר ברוטו, ושני מגדלים של 24 קומות,	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	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

¹²⁹ זכויות בעלות במקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 המצויים בפינת הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24 בתל-אביב.

¹³⁰ במועד ההתקשרות בהסכם המכר, המוכר ושותפות קנדה אקרו התקשרו בהסכם שכירות לא מוגנת לפיו המוכר ישכור את המתחם החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין (קרי, החל מיום 1 בדצמבר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "תקופת השכירות"). ביוני 2019 מימש המוכר את זכותו להאריך את תקופת השכירות בשנה נוספת, היינו עד ליום 31 בדצמבר 2020. המוכר יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות בכפוף למתן הודעה מוקדמת שלא תפחת מ-90 ימים. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך קבוע של 500 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין צמודים למדד המחירים לצרכן הראשון שיתפרסם לאחר מועד מסירת החזקה במקרקעין. במהלך שנת הדיווח פינה השוכר את הנכס.

¹³¹ לאור העובדה כי המוכר נותר בעלים של חלקה 25 בגוש 6924 הסמוכה למקרקעין נשוא הסכם המכר (להלן: "מקרקעי המוכר"), המוכר וחברת הפרויקט התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בין המוכר לחברת הפרויקט כבעלים של מקרקעי המוכר והמקרקעין, בהתאמה, ובין היתר קובע הסכם השיתוף כי כל צד יהיה זכאי באופן בלעדי לזכויות והחובות בגין חלקו בקרקע (להלן: "הסכם השיתוף").

¹³² הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות המשרדים, מסחר ומלונאות ראו סעיף 10 להלן.

¹³³ מקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977 המצויים ברחובות הרכבת והגר'א בתל-אביב.

¹³⁴ הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות המשרדים, מסחר ומלונאות ראו סעיף 10 להלן.

¹³⁵ מקרקעין הידועים כחלקות 168, 169, 170, 171 ו-172 בגוש 30107, המצויים ברח' בין הרחובות שמואל ברוך (ובהמשך שדרות שזר מדרום), ורח' יפו מכיוון צפון בעיר ירושלים.

¹³⁶ לפרטים ראה סעיף 10.11.3 להלן.

¹³⁷ לפרטים ראה סעיף 10.11.3 להלן.

עתודות קרקע – נתונים כלליים													
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד רכישה					שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי	זכויות בניה		סטאטוס הליכי תכנון	
			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		עלות מקורית			עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות/ירידות ערך שנרשמו במצטבר		עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2020
			יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר							
												כולל של כ-1,200% בניה ובסה"כ כ-150,000 מ"ר ברוטו לבניית כ-800-1000 יח"ד וכ-80,000 מ"ר ברוטו שטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות.	
הגבעה הצרפתית	ירושלים ¹³⁸	מרץ 2020 ¹³⁹	132,697	2,049	318	---	135,064	12,000	50%	170	400	100	החברה פועלת לקידום תב"ע להגדלת היקף יחיה"ד שניתן יהיה לבנות על המקרקעין

¹³⁸ זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 93 בגוש 30545 (149/150 מזכויות החכירה), וכן חלקה 92 בגוש 30545 (51/1340 מזכויות החכירה לתקופה של 49 שנים בתוספת 49 שנים נוספות, החל ממועד רישום הפרויקט) בשטח כולל ל 12,000 מ"ר ברחוב בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים.

¹³⁹ ההסכם נחתם בחודש ספטמבר 2019 והעסקה הושלמה בחודש מרץ 2020.

"פרויקטים אחרים" - פרויקטי התחדשות עירונית (אלפי ש"ח) :

נכון למועד דוח זה, הקבוצה מנהלת מספר משאים ומתנים לפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 (לרבות פינוי בינוי)) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן. לעניין זה יצוין, כי הקבוצה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם הבשילו דיו ו/או טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי הנדרש לכניסתו לתוקף ולפיכך אינם מפורטים בטבלה זו להלן.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט (תמ"א/פינוי בינוי)	חלק התאגיד האפקטיבי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁴⁰	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁴¹	מועד מועד לקבלת היתר בניה
			שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט						
שכונת ההסתדרות, גבעתיים	פינוי בינוי	50%	91	80%	117	216	145	1: 2.8	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	2022
אידמית, גבעתיים	פינוי בינוי	50%	93	80%	42	76	40	1: 2.8		2022
הנטקה, קרית יובל, ירושלים	פינוי בינוי	50%	83	80%	138	342	160	1: 3.5		2022
הרב קוקיס, בת ים	פינוי בינוי	50%	94	80%	33	92	36	231:.		טרם נקבע
מתחם גופאנוב, אשדוד	פינוי בינוי	50%	82	80%	168	657	120	1: 4.9		טרם נקבע
מתחם בבלי, תל-אביב	פינוי בינוי	50%	80%	80%	123	176	40,000	לפי תקן 21		טרם נקבע
הגן בר כוכבא הרצליה, שלב ב'	פינוי בינוי	50%	100%	80%	40	96	40	1: 3.4	נכון למועד דוח זה, המתחם הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" ואושרה תב"ע חדשה לפרויקט ו-ICR פועלת להתקיימות יתר התנאים הקבועים לרבות אישור לליווי בנקאי והוצאת היתרי בניה.	2021

¹⁴⁰ לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

¹⁴¹ כאמור בסעיף 8.1 לעיל, כניסת כל הסכמי התחדשות עירונית מותנים בבחימה של לפחות 80% מהדיירים בפרויקט הרלוונטי על הסכם התמ"א הרלוונטי בפרק הזמן שנקבע בהסכם (לרוב תוך 12 חודשים עם אפשרות להארכה של 12 חודשים נוספים).

חלק ג' – גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

פרויקט אחד העם

8.10

הצגת הפרויקט

8.10.1

פרויקט אחד העם, בתל אביב נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%	
שם הפרויקט:	אחד העם, תל-אביב
מיקום הפרויקט:	רח' אחד העם 13, תל אביב, חלקה 38, גוש 6920
תיאור קצר של הפרויקט:	קרקע בשטח של כ-1,470 מ"ר עליה בנוי מבנה משרדים ומסחר בן 5 קומות (וקומת ביניים מעל לקומת מרתף) (להלן: "המבנה הקיים").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	95%
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:	הצלחת השרון מחזיקה בכ-95% מחברה בת פרטית (להלן: "חברת הפרויקט")
ציון שמות השותפים בפרויקט:	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	דצמבר 2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-1,470 מ"ר עליה בנוי מבנה בשטח של כ-6,250 מ"ר ברוטו
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון ראשון 2024
מועד התחלת עבודות הקמה (צפוי):	אפריל 2020
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן):	שיווק יחידות הדיר החלו בשנת 2017
מועד סיום שיווק בפרויקט (מתוכנן):	2023
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	נחתם הסכם פאושלי עם קבלן לביצוע העבודות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט בתמורה לסך של כ-87 מיליון ש"ח, צמודה למדד תשומות הבניה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה לא מהוונת מק"ל, בתנאים קרובים לתנאי בעלות, עד לשנת 2037, עם זכות הארכה ל-99 שנים נוספות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	חכירת משנה: חברת החשמל לארץ ישראל בע"מ (להלן "חברת חשמל") חכרה בחכירת משנה מחברת הפרויקט חדר טרנספורמציה בבניין הישן טרם הריסתו, חברת הפרויקט התחייבה לבנות לחברת החשמל חדר הטרנספורמציה חדש כחלק מהקמת הפרויקט.
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן, בהתאם למחירי המכירה בפועל הגבוהים מהעלות המוצגת בדוחות החברה. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ממכירת המלאי ראה סעיף 8.10.6 להלן.
תשתיות בקרבת הפרויקט:	קיימות.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

מצב תכנוני של הפרויקט

8.10.2

פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%			
מצב תכנוני נכון ליום 31 בדצמבר 2019			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור (שטח פלדלת)	5,108	69	---
חניות	---	81	
שטחי מסחר	226	---	
שטחי מחסנים למסחר	83	---	
שטחים בלתי מנוצלים	---	---	

עלויות שהושקעו ויושקעו (אלפי ש"ח)

8.10.3

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 95%	
77,000	77,000	77,335	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,632	4,632	6,497	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
1,279	1,398	7,460	עלויות מצטברות בגין בניה	
11,050	14,058	17,577	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
---	---	---	עלויות אחרות	
93,962	97,087	108,868	סה"כ עלות מצטברת	
---	---	(5,402)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	עלויות שהיוצאו
93,962	97,087	103,466	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
ר.ל	2,200	29,032	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
ר.ל	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ר.ל	121,560	115,424	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ר.ל	10,710	10,752	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
ר.ל	134,470	155,208	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה	שיעור השלמה
ר.ל	ר.ל	6.6%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	
---	---	2023	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט :

8.10.4

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020 (שנת הדיווח)					פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 85% (נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה 95%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
6	5	---	2	5	3	10	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (*)
363	306	---	153	317	139	609.4	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
59	58	---	58	62	60	60	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
33	38	38	37	38	41	41	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,879	2,184	2,184	2,156	2,371	2,510	2,510	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור שיווק של הפרויקט
60	60	60	60	60	58	58	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
277,800	277,800	277,800	277,000	277,000	277,000	277,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) - כולל שטחי מסחר	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
112,934	130,823	130,823	130,454	136,332	144,935	144,935	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
48%	55%	55%	54%	55%	59%	59%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]
36	31	31	32	31	28	28	יחידות דיור (#)	
3,229	2,924	2,924	2,953	2,217	2,078	2,078	יחידות דיור (מ"ר)	
309	309	309	309	309	309	309	שטחי מסחר (מ"ר)	
49,024	43,619	44,169	45,816	46,935	41,986	41,986		
---	---	---	---	---	1	1		
---	---	---	---	---	68	68		

(*) בניכוי יחידות שבוטלו בסכום של כ-23 מיליון ש"ח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (אלפי ש"ח)

8.10.5

פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 85%) (נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה 95%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
2020	7,959	35,238
שנת 2021	55,034	55,042
שנת 2022	57,521	34,465
שנת 2023	30,594	26,363
שנת 2024 ואילך	---	---
סה"כ	151,108	151,108

ריווחיות גולמית

8.10.6

פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 95%)				
אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)				
2018	2019	2020		
277,800	277,800	277,800	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
231,558	231,558	217,500	עלויות פרויקט צפויות	
46,242	46,242	60,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
---	---	2,118	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ח	
46,242	46,242	57,882	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ח	
17%	17%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
58	64	64	מגורים (כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
29	29	29	מסחר	
7.7	7.7	--	משרדים	
194	194	200	אחר	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

8.10.7

פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 95%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
45,452	51,667	57,882	64,097	70,312	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
66,348	62,115	57,882	53,649	49,416	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי (אלפי ש"ח)

8.10.8

פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 95%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	77,574
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	--
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	55,804
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	--
מוסד מלווה:		בנק מקומי	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:		אוגוסט 2020	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		277,000 כדלקמן: (1) ש"ח אשראי כספי למימון מחדש לרכישת המקרקעין; (2) 32,900 ש"ח אשראי כספי למימון הוצאות בניית הפרויקט ו/או הוצאת ערבויות על פי חוק מכר (להלן "אשראי לביצוע");	

פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 95%)	
3,169,100 ש"ח אשראי להוצאת ערבויות על פי חוק כר שישמשו, בין היתר, להקמת הפרויקט.	
30,326	מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:
פריים + 0.7% (ריבית אפקטיבית 2.3% ¹⁴²)	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
מסגרת האשראי תפרע בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "מועד הפירעון"). הלוואה מתחייב לפרוע את כל חובותיו לבנק, מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הסכם המימון ונספחיו עד ולא יאוחר מיום 30.11.2023 (להלן: "מועד הפירעון הסופי") הריבית נפרעת כל חודש.	מועדי פירעון קרן וריבית:
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:
העמדת האשראי הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים לרבות השקעת הון עצמי בסך של כ-30,700 אלפי ש"ח; קבלת היתר בניה מלא לפרויקט; מכירות מוקדמות של 77 יח"ד שסכומים שהתקבלו בגין לא יפחתו מ-15%.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
האשראי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ובכלל זה: אם יחול שינוי שליטה בלווה ¹⁴³ ; אם הרוכשת תידרש לבצע פירעון מוקדם של חובות/התחייבויות בסכום העולה על הסכום שנקבע בהסכם ההלוואה; העמדה לפירעון מיידי של חוב אחר של הלווה בבנק (שאינו ההלוואה); אי התקיימות התנאים המוקדמים עד למועד שנקבע עם הבנק.	
לא הופר	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
כן. יצוין, כי הצלחת השרון בע"מ (חברת בת המוחזקת 100% ע"י החברה) העמידה ערבות בלתי מוגבלת בסכום להבטחת התחייבויות הלווה בקשר עם הסכם המימון.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לאחר מכירה של 50% מדירות הפרויקט וביצוע של 50% מהעבודות בפרויקט, ובכפוף להשארת כספים בחשבון הפרויקט הכלל כמפורט בהסכם. הכל כפוף להסכמת הבנק מראש ובכתב.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בסעיף 8.10.10 להלן.	בטחונות:

8.10.10 שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)
שעבודים	שעבודים בדרגה ראשונה (משכנתא מדרגה ראשונה) על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט (לרבות זכויות רוכשים, חשבון הפרויקט, תקבולי ביטוח וכדומה), כאשר הזכויות נקיות מכל שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי, לרבות שעבוד של כלל זכויות המשקיעים בחברת הפרויקט	77,754
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	מתן שעבוד שלילי שוטף על רכוש חברת הפרויקט ונכסיה, כולם או מקצתם, והתחייבות שלא לתת ערבות כלשהי להבטחת חובותיו של צד שלישי ולא למכור או להעביר בכל דרך שהיא את נכסיו של הלווה לאחרים שלא במהלך השוטף והרגיל של עסקי של הלווה	

8.11 מנרב ים (סוקולוב), בת ים

8.11.1 הצגת הפרויקט

(נתונים לפי 100%. חלק החברה 50%)		פירוט ליום 31.12.2020
שם הפרויקט:	מנרב ים, סוקולוב, בת ים	
מיקום הפרויקט:	רחוב סוקולוב בבית ים	
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכן 165 לשיווק וכ-300 מ"ר למסחר.	
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	50%	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים עומד על 4:1
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	ICR מחזיקה במישרין בזכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי	

¹⁴² בתקופה שהחל מיום 15 ביולי 2020 ועד למועד הפירעון תיגבה עמלת אי ניצול בשיעור של 0.25% לשנה אשר תחול על כל מסגרות האשראי הכספיות/ערבויות ע"פ חוק מכר הבלתי מנוצלות אשר אושרו בקשר לפרויקט ו/או על כל חלק מהן.

¹⁴³ שינוי שליטה משמעו התקיימות אחד מהאירועים המפורטים להלן: עסקה שכתוצאה ממנה שיעור החזקותיהם של בעלי השליטה בלווה (להלן יחד: "בעלי המניות"), במישרין או בשרשרת, בלווה ישתנה ביחס לשיעור ההחזקות שבמועד החתימה. ולמעט שינוי שליטה כתוצאה מהעברת מניות הלווה המוחזקות על ידי חברת הצלחת השרון בע"מ, לפי שיקול דעתה, לחברה אחרת מתוך כלל חברות הבנות של החברה.

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 50%)
ראם פרויקטים בע"מ המחזיקה ב-50% מישראל קנדה ראם פרויקטים. ראם פרויקטים הינה חברה בשליטה (בשרשרת) של ה"ה רז עודד ומשפחת נקש	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
אקוויטי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
ל.ר.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3,026 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
אוגוסט 2018	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
2024	מועד סיום שיווק צפוי:
2024	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
נובמבר 2019	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
קבלן הריסה, חפירה ודיפון. קבלן מבצע – נחתם הסכם קבלן מבצע מסוג "פאושלי" בסכום כולל של כ-196 מיליון ש"ח הצמוד למדד תשומות הבניה כאשר על פי ההסכם תקופת הבדק הינה באחריות הקבלן.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
פינוי בינוי – בחודש אוגוסט 2017 ניתן תוקף לתב"ע החדשה שאושרה הנוגעת לפרויקט ובכך הושלמו התנאים המתלים לכניסתם לתוקף של הסכמי החברה עם הדיירים שחתמו עמה עד אותו מועד על הסכמי פינוי בינוי. בחודש אפריל 2109 התקבל היתר חפירה לפרויקט. בחודש נובמבר 2019 התפנה אחרון הדיירים במתחם. נכון למועד הדוח עבודות ההריסה של המתחם הסתיימו ועבודות החפירה והדיפון הינם בשלבי סיום.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
פינוי הדיירים – עלויות פינוי הדיירים לרבות שכירות דירות חלופיות מסתכמות לסך של כ-13 מיליון ש"ח.	
חוזה מכר למכירת יח"ד בפרויקט - חוזה המכר בפרויקט מותנים בהתקיימותם של תנאים מתלים, הכוללים בין השאר קבלת היתר בניה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 12 חודשים מיום חתימת חוזה המכר.	
ל.ר.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
ל.ר.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
החברה פנתה לוועדה המקומית לבקשת מספר הקלות, לרבות העברת שטחי שירות מתת קרקע לעילי ושינוי גובה קומה טיפוסית ללא שינוי הגובה הכללי במבנה	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

8.11.2 מצב תכנוני

פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
	165	18,200	יחידות דיור
220 יח"ד מתוכן 165 יח"ד לשיווק והיתרה יח"ד הבעלים.	---	3,300 מ"ר	שטחי מסחר
	---		שטחי משרדים
	---	---	זכויות בניה לא מנוצלות

8.11.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)			
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
17	5,980	16,069	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות עלויות מצטברות בגין בניה עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) עלויות מצטברות אחרות
102	1,076	2,658	
0	0	18,527	
0	2,121	3,551	
3,610	6,331	9,053	
3,729	15,508	49,858	סה"כ עלות מצטברת
3,729	102,877	137,250	סה"כ עלות מצטברת בספרים (י) כולל התחייבות לשירותי בניה
39,035	33,072	20,088	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
11,456	10,482	8,900	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
214,348	214,348	203,055	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
11,110	8,989	5,510	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
44,592	36,988	33,314	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
320,541	303,879	270,867	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
1%	3%	12%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע

8.11.4

שיווק הפרויקט

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020					פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
29	36	4	2	5	34	45	יחידות דיור (#)
3,240	3,661	376	156	490	3,822	4,844	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
20.2	21.2	21	22.2	22	20.1	21.1	יחידות דיור
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר
29	65	69	71	76	110	110	יחידות דיור (#)
3,240	6,901	7,277	7,433	7,923	11,745	11,745	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/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	20.6	20.9	יחידות דיור
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר
385,000	415,000	385,000	385,000	415,000	424,500	424,500	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
76,527	148,010	152,402	157,482	168,240	245,424	245,424	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
18%	40%	63%	43%	47%	67%	67%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
135	99	95	93	86	54	54	יחידות דיור (#)
15,044	11,383	11,007	10,851	10,361	6,539	6,539	יחידות דיור (מ"ר)
ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)
102,900	110,566	119,183	128,173	137,250	137,250		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
	***	***	***	***	***	9	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
	***	***	***	***	***	21	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד פרסום הדוח

8.11.5

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
רבעון 1	0	473
רבעון 2	49,085	2,932
רבעון 3	17,180	898
רבעון 4	22,088	29,590
שנת 2022	58,902	22,869
שנת 2023	61,356	100,445
שנת 2024	36,813	27,232
שנת 2025	0	0
שנת 2026 ואילך	0	0
סה"כ	245,424	184,439

8.11.6

רווחיות גולמית

פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)			
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
385,000	415,000	424,500	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
306,000	325,000	330,400	עלויות פרויקט צפויות
79,000	90,000	94,100	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
0	0	0	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ח
79,000	90,000	94,100	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
21%	22%	22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
20.7	22	22.5	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
			מגורים
			מסחר

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
-17,908	-8,954	94,100	8,954	17,908	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
20,306	10,153	94,100	-10,153	-20,306	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

8.11.7 מימון ספציפי

פרויקט מנרב ים, סוקולוב בת ים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)			
7,180	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2019	
---	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:			
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
בטחונות:			

8.11.8 שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
7,200	משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על המקרקעין; שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על מלוא הזכויות בפרויקט, ובכלל זה הזכויות בחשבון הפרויקט והזכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על מלוא זכויות החברה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבות הביצוע שקיבלה/תקבל החברה מקבלן הביצוע בקשר עם בניית הפרויקט. שעבוד קבוע על מלוא זכויות החברה בכספים שקבלה מרוכשי דירות בפרויקט במסגרת המכירה המוקדמת כאמור להלן, אשר הופקדו בחשבון הפרויקט.	דרגה ראשונה
---	נרשמו הערות אזהרה על דירות הדיירים לטובת החברה	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

8.12 הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב א'

8.12.1 הצגת הפרויקט

פרויקט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 50%)
הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב א'	שם הפרויקט:
רחוב בר כוכבא בהרצליה - שלב א'	מיקום הפרויקט:

פירוט ליום 31.12.2020		(נתונים לפי 100%. חלק החברה 50%)
פריקט פינני בינוי להקמת 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 יח"ד מתוכן 276 לשיווק וכ- 1,000 מ"ר למסחר. יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים עומד על 1: 3.23		תיאור קצר של הפריקט:
50%		חלק התאגיד האפקטיבי בפריקט:
ICR מחזיקה במישרין בזכויות מכוח הסכם פינני בינוי		מבנה האחזקה בפריקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראם פרויקטים בע"מ המחזיקה ב-50% מישראל קנדה ראם פרויקטים. ראם פרויקטים הינה חברה בשליטה (בשרשור) של ה"ה רז עודד ומשפחת נקש		ציון שמות השותפים לפריקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
כ-8 דונם		שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
ל.ר.		מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפריקט:
כ-8 דונם		שטח הקרקע עליה ייבנה הפריקט:
אוקטובר 2020		מועד התחלת שיווק בפריקט בפועל:
2024		מועד סיום שיווק צפוי:
2024		מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
אפריל 2021		מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
קבלן מבצע – נחתם הסכם קבלן מבצע מסוג "פאושלי" בסכום כולל של כ-375 מיליון ש"ח הצמוד למדד תשומות הבניה כאשר על פי ההסכם תקופת הבדק הינה באחריות הקבלן.		הסכמים עם קבלני ביצוע:
פינני בינוי		פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
פינני בינוי – שיעור החתימה למועד הדוח - 100%. בחודש ינואר 2020 פורסם כי המתחם קיבל הכרזה כמתחם פינני בינוי במסלול מיסוי וההסכם נכנס לתוקף.		הסכמים מיוחדים הנוגעים לפריקט (קומבינציה / פינני בינוי / אחר):
פינני הדיירים – עלויות פינן הדיירים לרבות שכירות דירות חלופיות מסתכמות לסך של כ-18.5 מיליון ש"ח.		
---		קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפריקט:
---		האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---		דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפריקט:
---		נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

8.12.2 מצב תכנוני

פריקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה מצב תכנוני של הפריקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
הפריקט יכלול 264 יח"ד מתוכן 180 לשיווק	180	21,170	יחידות דיור
	---	1,000	שטחי מסחר
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

8.12.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפריקט

פריקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)			
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
---	---	132	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
---	---	278	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה
---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
2,062	3,847	6,665	עלויות מצטברות אחרות
2,062	3,847	7,075	סה"כ עלות מצטברת
20,766	20,766	20,634	סה"כ עלות מצטברת בספרים
15,184	15,184	14,906	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
250,744	250,744	250,744	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
4,020	4,020	4,020	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
54,431	52,646	49,828	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
345,145	343,360	340,132	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
1%	1%	2%	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
			שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

8.12.4 שיווק הפריקט

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020					פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
					101	101	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
					11,146	11,146	יחידות דיור (מ"ר)	
					ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
					22	22	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
					ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר	
					101	101	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
					11,146	11,146	יחידות דיור (מ"ר)	
					ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
					22.0	22.0	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
					ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר	
					477,500	477,500	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
					247,037	247,037	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
					56%	56%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
					79	79	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
					9,894	9,894	יחידות דיור (מ"ר)	
					ל/ר	ל/ר	שטחי מסחר (מ"ר)	
					7,075	7,075	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד פרוסום הדוח (כמות/מ"ר)
	***	***	***	***	***	32		
	***	***	***	***	***	22.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד פרוסום הדוח	

8.11.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים		סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
שנת 2021	רבעון 1	---	---
	רבעון 2	4,941	53,004
	רבעון 3	4,941	550
	רבעון 4	4,941	4,580
שנת 2022		71,641	6,782
שנת 2023		86,463	6,518
שנת 2024		74,111	175,603
שנת 2025		---	---
שנת 2026 ואילך		---	---
סה"כ		247,037	247,037

8.12.6 רווחיות גולמית

פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)		
שנת 2019	שנת 2020	
---	477,500	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
---	353,300	עלויות פרויקט צפויות
---	124,200	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	0	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
---	124,200	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
---	26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
---	22.6	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
		מגורים
		מסחר

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר:

פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(23,046)	(11,523)	124,200	11,523	23,046	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
25,074	12,537	124,200	(12,537)	(25,074)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

8.12.7

נכון למועד דוח זה, חברת הפרויקט טרם התקשרה בהסכם ליווי להקמת הפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

8.12.8

הסכום המובטח ליום 31.12.2020	פירוט	סוג
	---	שעבודים
---	נרשמו הערות לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית וכן הערות אזהרה על דירות הדיירים לטובת החברה	דרגה ראשונה אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

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

לקוחות

8.13

"לקוחות" החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם רוכשי הדירות, המשרדים ושטחי המסחר של החברה בפרויקטים בתחום זה אשר יכולים להימנות על לקוחות פרטיים וכן על לקוחות עסקיים. יצוין כי חלק מהלקוחות הינם "משקיעים חוזרים" ו"לקוחות חוזרים" בפרויקטים של החברה.

שיווק

8.14

שיווק הפרויקטים שצוינו לעיל נעשה על ידי שימוש במאגר משקיעים של החברה הגדל מעת לעת. משקיעים אלו ממליצים בפני משקיעים פוטנציאלים אחרים על השתתפות בפרויקטים של החברה והכוונה כי אלו יצטרפו לפרויקטים הבאים. לחברה מאגר לקוחות פוטנציאלים, אשר רבים מהם השתתפו בעבר במיזמים שהקימו בעלי השליטה באופן פרטי ו/או במיזמים של החברה. בנוסף, השיווק נעשה גם בדרך של פרסום בטלויזיה, באינטרנט ובעיתונות הכתובה, דיוור אלקטרוני ושילוט.

8.15	תחרות ענף הבניה בישראל בכלל ובגוש דן בפרט מאופיין בתחרותיות רבה. לאור זאת, החברה חשופה לתחרות בעיקר מצד צדדים שלישיים העוסקים ברכישת נדל"ן למטרות פיתוח וכן לתחרות מצד צדדים שלישיים שאינם עוסקים, דרך קבע, בעסקאות בתחום הנדל"ן. על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאלים אשר ישיאו ערך למשקיעים בהם.
8.16	אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח בתחום הפעילות
8.16.1	מכרז נווה גן, רמת השרון
א.	זכייה במגרש מכרז נווה גן ביום 26 בינואר 2021, קיבלה חברה המוחזקת (100%) ע"י ICR הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) לרכישת זכויות החכירה, לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות, במגרש על פי תב"ע רש/1010 המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ-2.4 דונם וממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המקרקעין") בסכום של כ-136 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י (להלן יחד: "התמורה"). בהתאם לתנאי המכרז העמידה ICR ערבות בנקאית בסך של כ-8 מיליון ש"ח (להלן: "הערבות") אשר חולטה מיד עם אישור זכייתה במכרז (חלק החברה מסתכס לסך של כ-4 מיליון ש"ח). יתרת התמורה בסך השווה לכ-143 מיליון ש"ח תשולם בתוך 90 ימים ממועד הודעת רמ"י על זכייתה של ICR במכרז.
ב.	הסכם עקרונות להקמת פרויקט של 378 יח"ד ושטחי מסחר בנווה גן ביום 1 בפברואר 2020, התקשרו ICR ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ¹⁴⁴ (להלן: "צמח המרמן", וביחד עם ICR ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז האמור¹⁴⁵, להקמת 299 יח"ד בשטח של כ-9.5 דונם, במזכר עקרונות, כפוף לתנאים מתלים, לשיתוף פעולה ועסקה משותפת (להלן: "מזכר העקרונות") שעיקריו יובאו להלן: 1. בכפוף להתקשרות הצדדים בהסכם שיתוף (להלן: "ההסכם המפורט"), הצדדים יבצעו איחוד וחלוקה ביחס לכל שלושת המגרשים הנ"ל, על מנת לאזן את אחזקותיהם במגרשים ואת התמורה המשולמת על ידם, באופן שלאחר ביצוע האיזון כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של מחצית (50%), בלתי מסוימת של מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים (להלן: "האיחוד והחלוקה"). אופן ביצוע האיחוד והחלוקה ומתכונתו, יקבעו במסגרת ההסכם המפורט. 2. הצדדים יקדמו ביניהם עסקה משותפת לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט, שיכלול את מלוא יחידות הדיור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו (לעיל ולהלן: "הפרויקט" ו- "העסקה המשותפת"). 3. ההתקשרות בהסכם המפורט כפוף להתקיימות תנאים מתלים המפורטים להלן: (א) קבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ונדרש; (ב) השלמת רכישת מגרש 29 על ידי ICR וחתימת הסכם חכירה עם רמ"י ביחס אליו והשלמת רכישת מגרשים 28 ו-30 על ידי צמח המרמן וחתימת הסכמי חכירה עם רמ"י ביחס אליהם וזאת בתוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, והכל בהתאם להוראות מסמכי המכרז, לרבות תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות פיתוח נוספות, ככל שיהיו; (ג) קבלת אישור רמ"י לביצוע האיחוד והחלוקה כך שלאחר השלמתו יהיו הצדדים חוכרים במושע במשותף (כל אחד 50%) ביחס לכל אחד מהמגרשים הנ"ל. 4. תשלום התמורה לרמ"י (כולל הוצאות פיתוח ואחרות כאמור לעיל) וכן תשלום מס רכישה, יבוצע על ידי כל אחד מהצדדים, ביחס למגרש בו זכה במכרז, היינו ICR ביחס למגרש 29 וצמח המרמן ביחס למגרשים 28 ו-30, באמצעות העמדת הון עצמי והלוואה מגורם מממן. 5. על אף האמור בס"ק 4 לעיל מוסכם כי ICR תעמיד לצמח המרמן הלוואה בגובה ההפרש בין מחצית מההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת כל המגרשים, לבין ההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת מגרש 29 (כאשר לעניין זה יפעלו הצדדים מול הגורם המממן לאחידות בתנאי המימון של כל אחד מהמגרשים) (להלן: "ההלוואה העודפת"). בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, סכום ההלוואה העודפת, יחשב כחלק מההון העצמי שעל ICR להעמיד לעסקה המשותפת. במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים, תשיב צמח המרמן ל-ICR את ההלוואה העודפת בצירוף ריבית ובהתאם

¹⁴⁴ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

¹⁴⁵ מגרשים 29, 28 ו-30 יקראו להלן ביחד: "**המגרשים**".

לתנאי ההלוואה של הצדדים מהגורם המממן. הבטוחות להלוואה העודפת תהיינה בהתאם למה שיוסכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט ובכפוף לדרישות הבנק.

6. ניהול הפרויקט וביצוע

7. הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים, כאשר ICR תהיה אחראית על מיתוג, שיווק והמכירות בפרויקט¹⁴⁶ וצמח המרמן תהיה אחראית על תאום תכנון וביצוע של הפרויקט לרבות בנייתו (במסגרת הסכם פאושלי) ברמת גמר מלא ביחס ליחידה "ד המגורים וברמת מעטפת ליחידות המסחר. יצוין כי על פי מזכר העקרונות נקבע כי החברה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של 1.5% בתוספת מע"מ משווי כל יחיד שתמכר על ידי החברה.

8. יצוין כי על פי מזכר העקרונות, ההסכם המפורט, ככל שיחתם, יכלול התייחסות לאחריות נפרדת של כל צד ביחס למגרשים בהם זכו במכרז ככל שהאיחוד והחלוקה לא יאושר על ידי רמ"י, מנגנוני דילול בגין אי עמידה בהתחייבויות וכן מנגנון למכירת חלקו של כל אחד מהצדדים בעסקה המשותפת, אשר יכלול זכות סירוב, Tag Along, איסור על ביצוע דיספוזיציה בקשר לזכויות הצדדים במגרשים טרם השלמת הפרויקט וכן מנגנוני הפרדות נוספים והכל כפי שיוסכם בין הצדדים בהסכם המפורט.

9. בהתאם למזכר העקרונות, המזכר מהווה את העקרונות המסחריים בין הצדדים לצורך כניסה למו"מ ביחס להסכם המפורט, אשר רק במידה וייחתם יחייב את הצדדים ולאחר שיתקבלו אישורי דירקטוריון שני הצדדים. **לפיכך אין כל ודאות שהצדדים יתקשרו בהסכם מפורט ואף אם יתקשרו בהסכם מפורט אין כל ודאות כי לא יחול בו שינוי, לרבות שינוי מהותי וכן אף אם יתקשרו בהסכם מפורט אין כל ודאות כי התנאים המתלים יתקיימו.**

10. אם וככל שיחתם ההסכם המפורט (כשאין כל ודאות לכך) ויתקיימו התנאים המתלים, חלקה של ICR בעסקה המשותפת (לרבות ההלוואה העודפת) יסתכם לסך של כ-357 מיליון ש"ח וכוונת ICR לממן את חלקה ממקורות עצמיים (לרבות הלוואות בעלים) ומימון חיצוני.

8.17 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

פרויקטים בהקמה - בכוונת הקבוצה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה.

פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע – בכוונת הקבוצה להמשיך ולפעול לקידום תכנית בנין עיר הליכי הרישוי וביצוע של הפרויקטים בתחום הפעילות.

פרויקטי התחדשות עירונית – בכוונת הקבוצה להמשיך בקידום פרויקטי התחדשות עירונית לרבות החתמת הדיירים על הסכמה לביצוע הפרויקט ותכנון הפרויקט. בנוסף, החברה תפעל לאיתור פרויקטי התחדשות עירונית נוספים.

בנוסף, החברה תפעל לאיתור עסקאות חדשות להקמת פרויקטים חדשים בתחום הפעילות.

8.18 גורמי סיכון

גורמי הסיכון של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם כמפורט להלן:

- א. שינויי חקיקה
מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס המדינתי והמוניציפאלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מהחזקת הנכסים, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.
- ב. אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים
בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט.
- ג. אי קבלת היתרים
אי קבלת היתרים בפרויקטים בהם שותפה הקבוצה בתחום הקמת פרויקטים בישראל עלול להאריך את משך בניית הפרויקט ולייקר עלויותיו ואף להביא לפירעון מיידי של ההלוואה שניתנה לה בקשר עם הפרויקטים האמורים.
- ד. סיכוני יזמות

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

ה. האטה בשוק הנדל"ן

שינויים פוליטיים, שינויים במדיניות המיסוי ושינויים בחקיקה עלולים להביא להאטה בקצב מכירת יחידות (בין יחידות למגורים, משרדים, מסחר וקרקע) ולירידה במחירן.

לפרטים אודות משבר הקורונה והחשיפה של החברה למשבר האמור ראה סעיף 5.1 לעיל.

להלן טבלה המציגה את גורמי הסיכון על פי טיבם – בהתאם להערכת הנהלת החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מיוחדים לחברה			
		+	אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים
		+	אי קבלת היתרים
סיכונים ענפיים			
	+		שינוי חקיקה
	+		האטה בשוק הנדל"ן
	+		סיכוני יזמות

תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל

9.

מידע כללי על תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל

9.1

נכון למועד דוח זה, לחברה 2 פרויקטים בביצוע בתחום פעילות זה כמפורט להלן: פרויקט דה וינצ'י בתל-אביב (להלן: "פרויקט דה וינצ'י") ופרויקט רוס ב"פארק צמרת" בתל-אביב (להלן: "פרויקט רוס").

בפרויקט דה וינצ'י החברה נמנית על חברי קבוצת הרכישה של המגורים. עיקר אחזקתה של השותפות נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נבע מכוח אחזקה ב-2 דירות, יצויין כי לאחר תאריך המאזן הושלמה מכירתן של 2 הדירות האמורות. בפרויקט רוס החברה אינה נמנית על חברי קבוצת הרכישה והיא מעניקה שירותי ניהול (ביחד עם השותף) לחברי קבוצת הרכישה.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

9.1.1

איתור הפרויקט

9.1.1.1

במסגרת תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה החברה פועלת לאיתור פרויקטים אטרקטיביים בתחום הנדל"ן, בעיקר באזור גוש דן (בעיקר באזור תל-אביב) והשרון, אשר בסופו של תהליך מוקמים על ידי חברי קבוצת הרכישה.

אטרקטיביות הפרויקטים אותם מאתרת החברה מקבלת ביטוי במספר פרמטרים: רמות היצע וביקוש באזור, אוכלוסיה באזור, רמת מחירים קיימת ומידת ההתאמה לקהל היעד הקיים במאגר הלקוחות של החברה. בנוסף, מתבצעת בדיקה תיכנונית להיתכנות הפרויקט המוצע מבחינת פוטנציאל זכויות על פי תב"ע, היתרים והיתכנות לקבלתם בהמשך כתוצאה מפעילות תכנונית וכדומה.

רכישת הבעלות במקרקעין ושיווק הזכויות ליחידת קרקע¹⁴⁷

9.1.1.2

בפני החברה עומדות שתי אופציות לרכישת הבעלות במקרקעין כדלקמן:

א. סיחור אופציה לרכישת הבעלות במקרקעין - התקשרות בהסכמי אופציה, סחירה הניתנת להסבה לצדדים שלישיים, עם בעלים של קרקע לרכישת הקרקע במחיר שמוסכם מראש על ידי החברה והבעלים לפרק זמן קצוב שנקבע בהסכמי האופציה. לעניין זה יצוין, כי לרוב האופציה ניתנת לחברה בתמורה מסוימת שנקבעת מראש בהסכמי האופציה (בדרך"כ עד כ-5% משווי הקרקע במועד החתימה על הסכמי האופציה). עוד יצוין לעניין זה, כי מס רכישה חל על חברי קבוצת הרכישה בלבד במועד הסבת האופציה על ידי החברה לחברי קבוצת הרכישה וחתימה על הסכמי מכר עם הבעלים.

במקרה כאמור החברה מתחילה בשיווק הזכויות ליחידת קרקע בסמוך למועד ההתקשרות בהסכמי האופציה כאשר ארגון קבוצת הרכישה מסתיים לרוב בתום התקופה הקצובה בהסכם האופציה למימוש האופציה בהתקשרות בהסכם מכר עם הבעלים של הקרקע וכן בהתקשרות בהסכמי שיתוף וניהול ביחס לחברי קבוצת הרכישה. לעניין זה יצוין כי ככל שעד לתום תקופת מימוש האופציה לא נמכרו מלוא הזכויות ליחידת קרקע בפרויקט כי אז בפני החברה עומדת האפשרות להימנות על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט ולהמשיך בשיווק הזכויות ליחידת קרקע לאחר גיבוש קבוצת הרכישה¹⁴⁸.

ב. רכישת המקרקעין על ידי החברה - רכישת הבעלות בקרקע במישרין על ידי החברה לרבות בדרך של השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ו/או של בעלים פרטיים. במקרה כאמור החברה יכולה לרכוש את הקרקע בעצמה, באמצעות תאגיד ספציפי, הנשלט על ידי לבד /או עם שותף אחר הפעיל בתחום ארגון קבוצות רכישה, ומוקם לצורכי הפרויקט ולאחר מכן ו/או במקביל לצרף שותפים נוספים במחיר גבוה יותר ממחיר הרכישה המקורי ו/או לרכוש את הקרקע מראש ביחד עם שותפים המעמידים מימון בשיעורים גבוהים יותר ו/או במועדים מוקדמים לעומת אלו המועמדים על ידי החברה בגין חלקה במיזם¹⁴⁹.

במקרה כאמור שיווק הזכויות ליחידת קרקע בפרויקט תלוי בחברה ואינו קצוב בזמן (להבדיל מהאמור בס"ק (א) לעיל, שם שיווק הקרקע והסבת הסכם האופציה לחברי קבוצת הרכישה קצוב בזמן) ונקבע לרוב על פי ניסיונה של החברה, מצב השוק, כמות הפרויקטים בחברה, סטאטוס שינוי יעוד הקרקע וקבלת היתרים וכדומה. לעניין זה יצוין, כי במתכונת זו, משולם מס רכישה פעמיים, בפעם הראשונה על

¹⁴⁷ רוכש פוטנציאלי בקבוצת רכישה רוכש למעשה זכות ליחידת קרקע בדומה לבעלות או חכירה לדורות (להלן בתחום פעילות זה: "בעלות") במושע במקרקעין אשר בעתיד, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לעמידת הרוכש הפוטנציאלי בהסכמי השיתוף ולהקמת הפרויקט בפועל על ידי קבוצת השיתוף, תהפוך ליחידת דיור ספציפית בפרויקט העתידי אשר יוקם על המקרקעין, ככל שיוקם (להלן: "זכות ליחידת קרקע").

¹⁴⁸ כדוגמת פרויקט רוטשילד-אחד העם (פרויקט שהסתיים), פרויקט החושלים (פרויקט שהסתיים), פרויקט Sea-View (פרויקט שהסתיים), פרויקט דה וינצ'י וכדומה.

¹⁴⁹ כדוגמת פרויקט דבליו פריים (פרויקט שהסתיים), פרויקט דה וינצ'י וכדומה.

ידי החברה - במועד השלמת רכישת הקרקע על ידי החברה, בפעם השנייה – על ידי חברי קבוצת הרכישה - במועד מכירת הקרקע על ידי החברה לחברי קבוצת הרכישה.
ביחס לקבוצות רכישה הן שאורגנו כאמור בס"ק א' לעיל והן שאורגנו כאמור בס"ק ב' לעיל חשוב לציין כדלקמן:

* ישנם מקרים בהם החברה מתקשרת עם בעלים של הקרקע בהסכמי מכר לרכישת הבעלות במקרקעין בהם תשלום התמורה בגין המקרקעין הינו לשיעורין כך ששיווק הזכויות במקרקעין מתחיל עוד לפני תשלום מלוא התמורה לבעלים ולמעשה מהווה חלק ממימון תשלום התמורה לבעלים. במקרים כאמור, השתכללות קבוצת הרכישה וכניסת הסכם המכר והסכם השיתוף לתוקף מותנות במרבית המקרים בתנאי מתלה של השלמת תשלום תמורת רכישת הזכויות בקרקע לבעלי הקרקע, לרבות באמצעות תשלומי חברי הקבוצה המוחזקים עד אז בנאמנות על ידי עורכי הדין המטפלים בעסקה (כדוגמת פרויקט דה וינצ'י).
** בנוסף, ישנם פרויקטים בהם השתכללות של קבוצת הרכישה וכניסת הסכם המכר והסכם השיתוף לתוקף כוללת תנאי מתלה כגון שהמנהלים (קרי מארגני קבוצת הרכישה) לא יחזיקו יותר מ-30% בזכויות ליחידת קרקע במקרקעין (כדוגמת דבליו פרייס (פרויקט שהסתיים)).

תכנון הפרויקט

9.1.1.3

לאחר איתור פרויקט אטרקטיבי והתקשרות בהסכם ביחס אליו כאמור (בין בדרך של התקשרות בהסכמי אופציה ובין בדרך של רכישת הקרקע), החברה פונה לקבלת תכנון ראשוני מאדריכל ביחס לפרויקט לרבות הכנת תמחיל דירות שישמש כבסיס לטבלת האיזון, כאמור בסעיף 9.1.1.4 להלן, ולאחר מכן, החברה מתחילה בשיווק הפרויקט על מנת לגבש קבוצת רכישה בפרויקט (כאמור בסעיף 9.1.1.2 לעיל) וכן פועלת בהמשך לאיתור בנק אשר יעמיד מימון לחברי קבוצת הרכישה לצורך הקמת הפרויקט ולהתקשרות של חברי קבוצת הרכישה עם הבנק המלווה האמור בהסכם מימון להקמת הפרויקט וזאת עובר למועד התחלת בניית הפרויקט¹⁵⁰. במסגרת תהליך שיווק הפרויקט וארגון קבוצת הרכישה, חברי קבוצת הרכישה חותמים על מערך הסכמים בין חברי קבוצת הרכישה לבין הבעלים של המקרקעין ובין חברי קבוצת הרכישה לבין עצמם כמפורט להלן:
(א) כתב סיחור אופציה (במקרה כאמור בסעיף 9.1.1.2 (א) לעיל) או כתב הצטרפות (במקרה כאמור בסעיף 9.1.1.2 (ב) לעיל) והסכם לרכישת הזכויות במקרקעין;
(ב) הסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בין חברי קבוצת הרכישה לצורך הקמת הפרויקט הכולל כנספח את הסכם ניהול כמפורט בס"ק (ג) להלן. לפרטים אודות הסכם השיתוף ראה סעיף 9.1.2.1 להלן;
(ג) הסכם ניהול המסדיר את מערכת היחסים בין חברי קבוצת הרכישה לבין החברה כמנהלת. לפרטים אודות הסכם הניהול ראה סעיף 9.1.2.2 להלן.

טבלת איזון

9.1.1.4

כאמור לעיל, זכות ליחידת קרקע בקבוצת רכישה עתידה להפוך עם סיום הפרויקט על המקרקעין ליחידת דיור בבית משותף. חלוקת הזכויות בין חברי קבוצת הרכישה נעשית על ידי טבלת איזון הנערכת על ידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי¹⁵¹ ובה נקבע, בהתאם לשטח הדירה הרלוונטית, הקומה בה היא ממוקמת, כיווניה במידת הרלוונטיות ושאר שיקולים שמאיים ושיווקיים וכן מה החלק היחסי בקרקע של כל שותף בקבוצת הרכישה (להלן: "**החלק היחסי בקרקע**").
החלק היחסי בקרקע למעשה הינו חלקו של כל שותף בקרקע הנרכשת על ידי קבוצת הרכישה בתקופת הביניים שעד ייחוד הדירה לבעלותו לאחר הקמת הפרויקט ועד רישום הבית המשותף. כן נערכת טבלה הנכללת בהסכם השיתוף והקובעת את שיעור השתתפותו של השותף בהוצאות ובעלויות החלות על קבוצת הרכישה (לרבות בעלויות הקמת הפרויקט וכל העלויות הנלוות לכך, כגון שכ"ט יועצים וכדומה) בהתחשב בשטח היחידה הנבנית עבורו.
לאור העובדה כי החלק היחסי בקרקע של כל שותף בקבוצת הרכישה נקבע יחד עם שמאי חיצוני ובלתי תלוי, ככלל, החברה אדישה לחלוקת יחידות הדיור לרוכשים הפוטנציאליים וזאת בכפוף לשיקולים שיווקיים של השלמת השיווק במהירות המירבית ובתוצאות המיטביות לפי שיקול דעתה בנסיבותיה של כל עסקה ספציפית.

התמורה לחברה

9.1.1.5

בתמורה לארגון קבוצת הרכישה החברה זכאית לדמי סיחור ו/או דמי ארגון ו/או דמי ניהול (לעיל ולהלן: "**התמורה לחברה**"). היקף התמורה לחברה נקבע בדרי"כ על בסיס המחיר הכולל המשולם בפועל על ידי חברי קבוצת הרכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע ודמי הניהול שמשלמים חברי הקבוצה למול העלות המשולמת או ששולמה לבעלים של הקרקע. לפרטים אודות הסכם ניהול ראה סעיף 9.1.2.2 להלן.

¹⁵⁰ לעניין זה יצוין, כי חברי קבוצת הרכישה חייבים להיות מאושרים באופן ספציפי ואישי על ידי הבנק המלווה.
¹⁵¹ ככל שמעריך השווי לא ממונה על ידי הבנק המלווה, כי אז הבנק המלווה, עובר להתקשרות בהסכם ליווי, זכאי לבדוק את טבלת האיזון.

מימון רכישת המקרקעין על ידי חברי קבוצת הרכישה והקמת הפרויקט

מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט על ידי חברי קבוצת הרכישה הינו בהתאם לחלקם היחסי של כל אחד מחברי קבוצת הרכישה, בקרקע ו/או גם בעלויות ההקמה, לפי העניין והוראות הסכם השיתוף, לרבות באמצעות מימון בנקאי משותף, אשר תנאיו מסוכמים עם הגורם המממן על ידי הנציגות המוסמכת של חברי קבוצת הרכישה, אשר מהווה את הגוף המנהל והמבצע של הסכם השיתוף. הנציגות מוסמכת לקבל ולבצע כל החלטה הדרושה לצורך ניהול הפרויקט וביצועו (בכפוף להחלטת האסיפה הכללית של חברי קבוצת הרכישה), לרבות התקשרויות בשם חברי קבוצת הרכישה.

הסכמי שיתוף וניהול בקבוצת רכישתהסכם שיתוף

כאמור לעיל, הרוכשים במועד החתימה על הסכמי המכר חותמים גם על הסכם שיתוף (לעיל ולהלן: "**הסכם השיתוף**") המסדיר את מערך היחסים ביניהם כחברי קבוצת הרכישה (להלן ביחד: "**השותפים**").

לעניין זה יצוין, כי לעיתים בפרויקט מסוים קיימים מספר קבוצות רכישה בהתאם לסוגי השימושים הקיימים בפרויקט (מגורים ו/או משרדים) כגון בפרויקט דה וינצ'י קיימת קבוצת רכישה למגדל המגורים וכן קבוצת רכישה למגדל המשרדים. בנוסף, לעיתים בפרויקטים מסוימים (כגון פרויקט דה וינצ'י) בהם בנוסף לזכויות למגורים ו/או למשרדים ישנן זכויות נוספות (לרוב למשרדים ו/או למסחר) וביחס אליהן לעיתים החברה לא משווקת אותן לקבוצת רכישה ונותרת הבעלים של הזכויות האמורות.

במקרים כאמור לעיל (הן במקרה שקיימים מספר קבוצות רכישה בפרויקט לפי השימוש הרלוונטי והן במקרה שהפרויקט כולל קבוצת רכישה וכן זכויות שמוחזקות על ידי החברה (ושותפה – ככל שרלוונטי)) קבוצת הרכישה השונות (בין לבין עצמן) והחברה (והשותף ככל שרלוונטי) כבעלים של הזכויות הנותרות שלא שווקו לקבוצת הרכישה הרלוונטיות מתקשרים בהסכם שיתוף ביחס לפרויקט בכללותו (להלן: "**הסכם שיתוף העל**") המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בעניינים המשותפים לפרויקט בכללותו לרבות בקשר עם ביצוע העבודות המשותפות, בין היתר, באמצעות חלוקת העלויות בין הקבוצות השונות והחברה (כאשר לרוב כל צד להסכם נושא על פי חלקו בעלויות הכלליות בהתאם לקביעת המפקח ההנדסי וכן ביחס לעלויות מסוימות תישא בהן קבוצה מסוימת כפי שייקבע בהסכם שיתוף העל והסכם השיתוף הספציפי לכל קבוצת רכישה¹⁵²) ובאמצעות הקמת נציגות על של כלל בעלי הזכויות בפרויקט (בנוסף לנציגות לכל קבוצת רכישה רלוונטית) אשר לה סמכויות כמוגדר בהסכם שיתוף העל.

במקרה כאמור הזכויות שלא שווקו לקבוצת רכישה ושהקבוצה נותרה הבעלים שלהן (לרוב כאמור מדובר בזכויות למשרדים ו/או למסחר) מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה והגילוי לגביהם ניתן בתחום נדל"ן מניב בסעיף 10 להלן.

לרוב הסכמי השיתוף כוללים את ההוראות שלהלן:

- (א) הסכם השיתוף מגדיר את הפרויקט שיוקם על ידי חברי קבוצת הרכישה במקרקעין (להלן: "**הפרויקט**").
- (ב) הסכם השיתוף כולל הוראות בדבר מימון רכישת המקרקעין וכן מימון הקמת הפרויקט על המקרקעין באופן שהמימון יהיה בהתאם לחלקם היחסי של כל אחד מהשותפים, לפי העניין, לרבות באמצעות מימון בנקאי משותף, אשר תנאיו יסוכמו עם הבנק המממן על ידי נציגות מוסמכת של השותפים (להלן: "**הנציגות**"). לעניין זה יצוין, כי לרוב בהסכמי השיתוף ישנה הוראה כי בניית הפרויקט לא תחל מבלי שהושג הסדר מימון עם בנק מלווה.
- (ג) בין השותפים נקבעים עקרונות תוכנית ההקמה והניהול של הפרויקט; חלוקת שטחי הפרויקט המתוכננים בין השותפים; נשיאה בעלויות הקמת הפרויקט על פי החלק היחסי של כל שותף (לרבות נשיאה בעלויות בניה ונלוות לרבות אגרות והיטלים (ככל שקיימים)); מנגנוני קבלת החלטות והרוב הנדרש לקבלת החלטות עקרוניות בעניין הקמת הפרויקט (לרוב ההחלטות מתקבלות על ידי נציגות השותפים או באסיפה כללית של השותפים, ברוב של מי שמייצגים 51% לפחות מכלל השותפים (ע"פ חלקם היחסי בזכויות בפרויקט)); מגבלות בקשר עם מכירת זכויות בפרויקט לפני סיום הפרויקט; הפרת הסכם השיתוף על ידי מי מהשותפים וכדומה.

¹⁵² לדוגמה בפרויקט דה וינצ'י ישנן התחייבויות לבניית דיור בר השגה אשר הוסבו במלואן לקבוצת הרכישה למגורים והיא זאת שנושאת בעלויות הני"ל בלבד וכדומה.

(ד) בנוסף, הסכם השיתוף קובע כי מנהלי הפרויקט (החברה וככל שיש לה שותף בפרויקט או גם השותף) יהיו זכאים לתשלום דמי ניהול. סכום דמי הניהול המשולם למנהלים מוסדר באמצעות הסכם ניהול אשר עיקריו מפורטים בסעיף 9.1.2.2 להלן.

לעניין זה יצוין, כי לעיתים כניסת הסכם השיתוף לתוקף כפופה בדרך כלל להתקיימות תנאים מתלים דוגמת השלמת רכישת הקרקע ותשלום מלוא התמורה לבעלים (כדוגמת פרויקט רום); התקיימות תנאי בדבר אחזקה מקסימלית של הזכויות בקרקע על ידי המנהלים (כדוגמת פרויקט דבליו פריים) או שינוי יעוד של הקרקע או כל תנאי אחר שיוגדר בהסכם המכר או בהסכם השיתוף.

הסכם ניהול

9.1.2.2

במקביל לחתימה על הסכם השיתוף, מתקשרים כל אחד מהשותפים בהסכם ניהול עם המנהלים (קרי, החברה ובפרויקטים מסוימים ביחד עם מנהל נוסף שהינו שותף של החברה בפרויקט¹⁵³) (לעיל ולהלן ביחד: **"המנהלים"**) המסדיר את שירותי הניהול שיינתנו לקבוצת הרכישה על ידי המנהלים במסגרת הפרויקט (להלן: **"הסכם הניהול"**) כמפורט להלן:

(א) במסגרת שירותי הניהול, יהיו המנהלים אחראיים על ריכוז וניהול הקמת הפרויקט, ניהול אדמיניסטרטיבי של תהליך הרישוי, ההקמה ומסירת היחידות לשותפים, ריכוז פעילות המפקח ההנדסי והקבלן המבצע וכיו"ב. כן עשויים מנהלי הפרויקט לרכז את כל פעולות המכירה ו/או העברת הזכויות ביחס ליחידות בפרויקט בכל תקופת תוקפו של הסכם השיתוף ועד המצאת "טופס 4" לפרויקט ו/או רישומו כבית משותף (להלן ביחד: **"שירותי הניהול"**).

(ב) בתמורה לשירותי הניהול זכאים המנהלים לדמי ניהול אשר נקבעים מראש במועד ההתקשרות בהסכם הניהול (להלן: **"דמי הניהול"**). לרוב, שיעור מהותי מדמי הניהול (בדרי"כ כ-60%) מתקבלים בידי המנהלים בשלב גיבוש קבוצת הרכישה וזאת ללא קשר אם המנהלים יוסיפו לנהל את הפרויקט בפועל, אם לאו. היתרה (בדרי"כ כ-40%) מתקבלת לרוב לאורך חיי הפרויקט על פי אבני דרך שנקבעות מראש במסגרת הסכם הניהול ולעיתים עוברות אף בחינה ו/או התאמה על ידי הבנק המלווה את הקמת הפרויקט. לעניין זה יצוין, כי גובה דמי הניהול נקבע מראש, קרי במועד גיבוש קבוצת הרכישה, ושינוי בעלויות ביצוע הפרויקט (בהן נושאים חברי הקבוצה בלבד) אין בו כדי להשפיע עליהם. עוד יצוין לעניין זה, כי דמי ניהול ששולמו למנהלים לא יושבו לחברי הקבוצה מכל סיבה שהיא.

בנוסף לדמי הניהול, זכאים המנהלים, בתקופת מתן שירותי הניהול, לתמורה בגין מכירת יחידות דיור בפרויקט (מכירות יד שניה) בשיעור מסוים (לרוב 1.5% בתוספת מע"מ כדף). לעניין זה יצוין, כי בחלק מהפרויקטים מלוא או מרבית דמי הניהול מופקדים מראש (במועד ההתקשרות בהסכם הניהול או במועד גיבוש קבוצת הרכישה) בנאמנות על ידי השותפים והם משולמים למנהלים על ידי נאמן בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הניהול ו/או שהוכתבו על ידי הבנק המלווה.

(ג) שירותי הניהול שמעניקים המנהלים, כוללים לרוב הנחיה אדמיניסטרטיבית מקצועית, בכל שלבי ביצוע הפרויקט, של ההתקשרויות הנחוצות לביצוע הפרויקט בנוגע לתכנונו והקמתו לרבות, עם בנק המלווה את חברי קבוצת הרכישה, קבלנים, יועצים, מתכננים וכד'. כמו כן, מלווים המנהלים את הטיפול של גורמי התכנון אצל כל הגורמים המאשרים (מכבי אש, הג"א, ועדה מקומית וכו') בקבלת היתר הבניה, תשלום היטלים ו/או אגרות והתאמת היתר הבניה למפרט הטכני של הפרויקט. לעניין זה יובהר ויודגש, כי המנהלים מלווים את חברי קבוצת הרכישה במועד גיבוש קבוצת הרכישה ולכל אורך חיי הפרויקט (ובלבד שהסכם הניהול בתוקף), אך **האחריות** על פי הסכם השיתוף על הקמת הפרויקט הינה על חברי קבוצת הרכישה בלבד.

לחברה יש אינטרס להבטיח את השלמת הפרויקט בתוצאות המיטביות המתאפשרות במובנים של זמן ההקמה ועמידה במסגרות התקציביות החזויות לאומדן עלויות ההקמה וההשלמה כחלק מאסטרטגיה ורצון שהפרויקט יסתיים בזמן בהתאם לתוכניות שהתוותה וכחלק משמירה על המוניטין של החברה. עוד יצוין לעניין זה, כי גם בנקים המעמידים מימון לחברי קבוצת הרכישה לרוב דורשים, כחלק מתנאי המימון, כי החברה תמשיך ללוות את חברי קבוצת הרכישה בארגון הפרויקט.

(ד) במסגרת הסכם הניהול נקבע מנגנון לסיום הסכם הניהול עם המנהלים באופן שבמקרה בו יוחלט להביא לידי סיום מוקדם את תפקידם של מנהלי הפרויקט בטענה לקיומה של סיבה מוצדקת הנעוצה בהפרת קיום התחייבויותיהם של מנהלי הפרויקט על פי הסכם הניהול (בשל התרשלות, זלזול, חוסר מקצועיות וכדומה) (להלן: **"סיבה"**), יועבר הנושא לטיפולו של בורר (כהגדרתו בהסכם הניהול) אשר יכריע אם הדבר נעשה כדין ומסיבה מוצדקת. בנוסף, נקבע מנגנון הקובע שככל שהסכם הניהול הסתיים שלא עקב סיבה כי אז המנהלים יהיו זכאים לשיעור מסוים מדמי הניהול שנותרו לשלם להם.

(ה) **תשלום דמי ניהול למנהלים על ידי בעלים של המקרקעין** – בעלים של המקרקעין הנמנים על מנהלי קבוצת הרכישה (כגון החברה ושותפיה של החברה בפרויקט (ככל שקיימים)) או בעלים שרכשו זכויות

במקרקעין מראש וטרם לרכישת זכויות במקרקעין על ידי החברה או במקביל אליה, מקבלים בדרך כלל הנחה בתשלום דמי ניהול למנהלים.¹⁵⁴ ביחס לבעלים היסטוריים של מקרקעין אשר בחרו להימנות על חברי קבוצת הרכישה חלף מכירת חלקם בקרקע לחברה¹⁵⁵ (להלן: "הבעלים ההיסטוריים") אזי שבחלק מהפרויקטים הבעלים ההיסטוריים היו זכאים לפטור או הנחה בדמי ניהול למנהלים. ביחס לפרויקט רום, הבעלים ההיסטוריים זכאים להנחה משמעותית ביחס לתשלום דמי הניהול למנהלים. לעניין זה יודגש ויובהר, כי הבעלים ההיסטוריים זכאים לפטור או להנחה בדמי הניהול (לפי העניין) רק ביחס לחלקם היחסי במקרקעין שבו הם היו בעלים עובר לרכישת הקרקע על ידי החברה. קרי, ביחס לזכויות נוספות שנרכשו על ידי הבעלים ההיסטוריים מעבר לחלקם היחסי כאמור, כי אז הבעלים ההיסטוריים משלמים דמי ניהול למנהלים כיתר חברי קבוצת הרכישה או, אם הדבר מסוכס עימם מראש במסגרת הסכמים הנחתמים יחד עם הסכמי רכישת האופציה או הזכויות במקרקעין על ידי בחברה- הם זכאים לתעריף מופחת של דמי ניהול.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

9.1.3

לאחר מספר שנים בהן תחום קבוצות הרכישה (וארגון) נהנה מפריחה גדולה (לאור העובדה שאפשר לחברי הקבוצות לרכוש נכסי נדל"ן במחירים הזולים לרוב בצורה מהותית ממחירי השוק), הרי בשנים האחרונות נעשו מספר שינויים רגולטורים שמטרתם הינה לצנן את עליות המחירים בשוק הנדל"ן ובכלל אלה שינויים שהביאו לביטול היתרונות המיסויים שהיו גלומים בצורת ההתקשרות זו. לפרטים אודות השינויים האמורים ראה סעיף 5.2 לעיל.

בנוסף, פעילות החברה בתחום זה כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים בגין שינוי תב"ע מרשויות מקומיות. כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963 ותקנות שתוקנו מכוחו, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המקרקעין, תשכ"ט- ותקנות שתוקנו מכוחו 1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשל"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1.3 לעיל.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

9.1.4

החברה מעריכה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה הינם:

- (1) היכולת לאתר פרויקטים אטרקטיביים המתאימים לקהל היעד שביכולתך לשווק לו את הפרויקט.
- (2) היכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר, בין אם מדובר במכרז ובין אם מדובר באופציה לרכישה של קרקע.
- (3) ניסיון ומוניטין בייזום ניהול וארגון קבוצות רכישה, בביצוע ובהשלמת פרויקטים מסוג זה, תוך עמידה (ללא סטייה מהותית) בתוכנית הפרויקט ובעלויותיה כפי שהוצגו לחברי הקבוצה עת התאגדו לראשונה.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

9.1.5

מחסום כניסה עיקרי הוא המוניטין של מנהלי הפרויקט בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה. לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת מהמשקיעים, קהל המשקיעים יבחר ללכת עם מנהל פרויקט בעל ניסיון מוכח בתחום הנדל"ן בכלל ובפרויקטים בהיקף דומה בפרט. בנוסף, היכולת לאתר פרויקט רווחי ולשווקו לרוב בפרקי זמן קצרים בין אם מדובר במכרז ובין אם מדובר באופציה.

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדוח

9.1.6

9.1.6.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לא הסתיימו פרויקטים בתחום זה.

¹⁵⁴ החברה נמנית על חברי קבוצת הרכישה בפרויקטים רוטשילד-אחד העם (פרויקט שהסתיים), פרויקט Sea view (פרויקט שהסתיים), פרויקט החושלים (פרויקט שהסתיים) פרויקט דבליו פריים (פרויקט שהסתיים) וכדומה. כמו כן, ביחס לפרויקט רום החברה אינה נמנית על חברי קבוצת הרכישה (למעט ביחס ל-3 יח"ד שנרכשו ביחד עם השותף), אך השותף של החברה בפרויקט נמנה על חברי קבוצת הרכישה והוא פטור מתשלום דמי ניהול למנהלים.

¹⁵⁵ כדוגמת פרויקט דבליו פריים (פרויקט שהסתיים), דבליו בוטיק (פרויקט שהסתיים) ופרויקט רום. הדבר דומה לעסקת קומבינציה בו הבעלים ההיסטוריים של הקרקע זכאים ליחידות דיור בפרויקט המתגבש אך בקבוצות רכישה הבעלים ההיסטוריים חותמים על הסכם השיתוף ונושאים בכל עלויות הקמת הפרויקט כיתר חברי קבוצת הרכישה להבדיל מעסקת קומבינציה בה היזם נושא בכל עלויות הקמת הפרויקט.

חלק ב' - גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

להלן פרטים אודות הפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה אשר החברה **נמנית** על חברי קבוצת הרכישה:

פרויקטים בביצוע (סכומים באלפי ש"ח, לא כולל דמי ניהול)

פרויקט דה וינצ'י

הפרויקט הינו פרויקט משולב למגורים, משרדים (תעסוקה) ומסחר. הפרויקט כולל קבוצת רכישה לזכויות המגורים בפרויקט, עליה נמנית החברה (בשרשור סופי), קבוצת רכישה לזכויות המשרדים, עליה נמנית החברה (בשרשור סופי) וכן שטחי מסחר בפרויקט המוחזקים על ידי החברה (בשרשור סופי). יצוין, כי קבוצת הרכישה למגורים, קבוצת הרכישה למשרדים וכן החברה הכלולה (46%) המחזיקה בפרויקט התקשרו בהסכם שיתוף המעגן את מערכת היחסים ביניהם בבניית הפרויקט כאשר האחריות על הקמת הפרויקט הינה בהתאם לחלקו היחסי של כל קבוצה (ורוכש יחידה) בפרויקט בכללותו. עוד יצוין, כי זכויות המגורים של החברה בפרויקט (בשרשור סופי) מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה הכלולה המחזיקה בפרויקט כמלאי מקרקעין ואילו זכויות המשרדים (תעסוקה) והמסחר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה הכלולה המחזיקה בפרויקט כנדל"ן להשקעה. לפיכך, הגילוי ביחס לזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה ניתן בסעיף 10 להלן בתחום הנדל"ן המניב.

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	שנת הדיווח	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ¹⁵⁶ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)						נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון ¹⁵⁷ :			עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			מספר היחידות במלאי כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	מספר יחידות מגורים שנחתמו בגינת חזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדוח	סך השטחים שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום הדוח	
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	השקעה כוללת בפרויקט (צפוי) לא כולל מימון ¹⁵⁸	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון					
שם הפרויקט	פרויקט דה וינצ'י	2020	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	6,095	2	6,095	2	2	0
מיקום הפרויקט	ברח' לאונרדו דה וינצ'י פינת קפלן בתל-אביב ¹⁶⁰												
מועד רכישה	יוני 2016 ¹⁶¹												
מועד סיום משוער	2023												
שימושים	מגורים, משרדים ומסחר												

¹⁵⁶ יצוין כי הנתונים המובאים בטבלה זו מתייחסים רק לזכויות המגורים המסווגות כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה ולא ליתר הזכויות במגדל בהן מחזיקה החברה, אשר משויכות לתחום הנדל"ן המניב המפורט בסעיף 10 להלן.

¹⁵⁷ יתרת המלאי בפרויקט נמכר בסמוך לאחר תאריך המאזן, לאור האמור והיות שמדובר בקבוצת רכישה העלויות העתידיות הצפויות אינן רלוונטיות.

¹⁵⁸ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ובנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות.

¹⁶⁰ מקרקעין הידועים כחלקות 752 ו-590 בגוש 6111 וחלקות 1 ו-2 בגוש 7102.

¹⁶¹ שותפות מוגבלת המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי החברה (46%), אקרו נדל"ן יזום בע"מ (50%) וצד שלישי נוסף (4%) (להלן: "שותפות דה וינצ'י", "השותף"; החברה ואקרו יקראו להלן ביחד: "היזמים") זכו ביום 13 בדצמבר 2015 במכרז לרכישת זכויות החכירה במקרקעין (לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה ב-98 שנים נוספות) בסכום של כ-821 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תשלום הוצאות פיתוח לרמ"י בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם עם רמ"י נקבע כי שותפות דה וינצ'י תבצע על חשבונה מטלות ציבוריות כגון: בניית 40 יח"ד להשכרה אשר יהיו בבעלות המדינה ויושכרו על ידה, בניית חניון ציבורי שהיוזמים או מי שיבואו בנעילהם יוכלו ליהנות מהכנסותיו, בניית 1,500 מ"ר (עיקר) של מבני ציבור לטובת עיריית תל-אביב יפו ומימוש עבודות הבניה והפיתוח בהתאם למסמך הנחיות וכתב התחייבות למשרד הביטחון שצורף למסמכי המכרז. יצוין, כי בנוסף למפורט לעיל לפי תנאי המכרז שותפות דה וינצ'י המציאה לרמ"י ערבות ביצוע בסך 14 מיליון ש"ח שתהא בתוקף עד 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט.

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	שנת הדיווח	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ¹⁵⁶ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)							נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון ¹⁵⁸	עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			מספר היחידות במלאי כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה התקופה	מספר יחידות מגורים שנחתמו בגינת חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרוסום הדוח	סך השטחים שנתרו לשיווק נכון למועד פרוסום הדוח	
							עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	עלויות שהושקעו בפועל	עלויות שטרם הושקעו בפועל					
														סטטוס קבלת היתרים נדרשים
	עיקרי של כ- 31 אלף מ"ר (לעיל ולחלן: "הפרויקט") ¹⁵⁹	2019	37,012	7,904	1,789	46,705	44,397	2,308	61.5%	2, ובנוסף 38 יחידות כחלון	44,397	1	222	ידי החברה בשנת 2023.

לעניין זה יצוין, כי ביחס לפרויקט רום (מגדל מגורים הכולל 217 יח"ד בפארק צמרת, תל-אביב) החברה אינה נמנית על חברי קבוצת הרכישה והיא מעניקה לחברי קבוצת הרכישה שירותי ניהול (ביחד עם שותף) כאשר נכון למועד הדוח, חלק החברה בדמי הניהול שטרם התקבלו אינם מהותיים כמפורט בסעיפים 9.2.2. ו-9.2.3 להלן. לפרטים אודות הסכם הניהול עם השותף ראה סעיף 9.3.1 לדוח ברנע לשנת 2018 המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

להלן ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים של החברה בתחום ייזום וניהול קבוצת רכישה שאינם מהותיים מאוד (כולל דמי ניהול):

9.2.2

שם הפרויקט ומיקומו	חלק החברה	שיעור שיווק נכון ליום 31.12.2020	שיעור שיווק נכון למועד פרוסום הדוח	מועד חזוי למשיכת תזרים מזומנים מהפרויקט ¹⁶⁴	מלאי (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט (אלפי ש"ח)	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ¹⁶⁵ (אלפי ש"ח)	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס ¹⁶⁶ (אלפי ש"ח)
פרויקט רום *	--	100%	100%	עד 2022	---	---	5,500	5,500
פרויקט דה וינצ'י	46% מהזכויות הנותרות בקרקע	99% מגורים 100% משרדים	100% מגורים 100% משרדים	עד 2023	6,095	---	11,053	20,999

162 החברה והשותף התקשרו במזכר הבנות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בשותפות דה וינצ'י באופן שהחברה והשותף הם המנהלים הכלליים בשותפות דה וינצ'י. הוראות מזכר ההבנות דומות במהותן לתיאור המפורט בסעיף 6.1 (ל) לעיל. ביחס להעברת זכויות נקבע כי לא ניתן יהיה להעביר את החזקות בשותפות דה וינצ'י למעט לנעבר מורשה ו/או העברה שכתוצאה ממנה החזקותיהם של החברה ו/או השותף (בשרשר סופי) בשותף המוגבל שבשליטת כל אחד מהיזמים בשותפות דה וינצ'י לא תפחת מ-33% והם יוותרו בעלי השליטה בשותף הכללי.

163 החברה והמשקיע (4%) התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלים בשותפות המחזיקה בשותפות דה וינצ'י. ההסכם דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.1 (ל) לעיל. לפרטים אודות שטחי המסחר ראה סעיף 10 להלן.

159 המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול בפרויקטים. לפרטים אודות דמי הניהול הצפויים ראה סעיף 9.2.3 להלן.

164 יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הינו בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל.

165 כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרוסום ושיווק) בתוספת החזרי הון עצמי שהושקע וחייבים בניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט משועבד אליהם.

להלן פרטים אודות דמי הניהול העתידיים הצפויים בפרויקטים:

מועדי זכאות	דמי ניהול (מליון ש"ח)				שם הפרויקט ומיקומו
	דמי ניהול שטרם הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה	דמי ניהול שהחברה הכירה במצטבר בדוחותיה הכספיים עד ליום 31.12.2020	חלק החברה	100%	
לפי אבני דרך ממועד ארגון קבוצת הרכישה ועד למועד קבלת "טופס 167"4	5.5	47.7	53.2	106.8	פרויקט רום
עם קבלת "טופס 169"4	15.4	16870.6	86	186.5	פרויקט דה וינצ'י

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר לוחות הזמנים לסיום הבנייה בפרויקטים, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט, צבר הכנסות ומקדמות והערכות החברה אודות דמי הניהול הצפויים בפרויקט הנ"ל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקט. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים (לרבות חברי קבוצת הרכישה) בתנאי הסכם המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקט (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבוצות בהם; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקט), בעמידת החברה ושותפיה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקט הרלוונטי לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקט (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי הקבוצות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקט; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

¹⁶⁷ 40% מדמי הניהול – במועד מימוש האופציה על ידי חברי קבוצת הרכישה לרכישת הקרקע; 10% מדמי הניהול – במועד ביצוע התשלום האחרון לאחרון המוכרים בגין רכישת המקרקעין; 10% מהתמורה – במועד הגשת בקשה לועדה המקומית לתכנון ובנייה לקבלת היתר בנייה ראשון לפרויקט; 10% מדמי הניהול – במועד קבלת היתר הבנייה הראשון לפרויקט; 5% מהתמורה – במועד תחילת עבודות הבנייה בפרויקט (לרבות עבודות חפירה); 20% מדמי הניהול – במהלך ביצוע עבודות הבנייה (לרבות עבודות חפירה) באמצעות תשלומים חודשיים שווים בהתאם לתקופת הביצוע שתקבע בהסכם עם הקבלן המבצע; 5% מדמי הניהול – במועד קבלת טופס 4 לבנין.

¹⁶⁸ ביום 4 בדצמבר 2019 הושלמו כל התנאים הדרושים על פי מערך הסכמי ליווי פיננסי בו התקשרו חברי קבוצת הרכישה בפרויקט (ביניהם גם השותפות) עם בנק מקומי (להלן: "הסכם המימון" ו-"הבנק", לפי העניין) לצורך ביצוע משיכת דמי ניהול ראשונה. לאור השלמת התנאים על פי הסכם המימון כאמור, לשותפות הועברו דמי ניהול בסך של כ-108 מיליון ש"ח, המהווים שיעור של 60% מסך דמי הניהול, כאשר חלק החברה (בשרשור סופי) הינו כ-50 מיליון ש"ח.

¹⁶⁹ בהתאם להסכם המימון יתרת דמי הניהול יתקבלו כדלקמן: 20% מסך דמי הניהול- לאורך תקופת בניית הפרויקט ב-16 תשלומים רבעוניים שווים ו-20% הנותרים עם קבלת טופס 4 לחלק המגורים ולחלק התעסוקה בפרויקט, לפי העניין.

חלק ג' - גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

נכון למועד הדוח זה, לחברה אין פרויקטים מהותיים מאוד, כהגדרת המונח בטיטוט הנחיית נדל"ן יזמי, בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה.

לקוחות

9.3

הפרויקטים אותם מנהלת החברה הם כאלה המיועדים ללקוחות המבקשים לרכוש דירות ו/או משרדים ו/או שטחי מסחר באזורים מרכזיים בין אם עבור השקעה ובין אם כלקוח סופי שבכוונתו לאכלס את הדירה ו/או המשרד ו/או שטחי המסחר בעצמו לאחר סיום הבניה. הלקוחות הינם בעלי מעמד אקונומי מעל הממוצע ובעלי יכולת להעמיד את סכום התשלום בגין הקרקע (המהווה 50%-60% משווי הפרויקט כולו) מהונס העצמי ובפרק זמן קצר. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה. חלק מהלקוחות נמצאים במאגר הלקוחות של החברה. יודגש כי חלק מלקוחותיה הנוכחיים של החברה הינם לקוחות חוזרים של החברה ו/או של בעלי השליטה, קרי, כאלו שרכשו בעבר יחידות במספר פרויקטים של החברה ו/או במספר פרויקטים פרטיים של בעלי השליטה, דפוס שצפוי לחזור על עצמו גם בפרויקטים עתידיים אותם תיזום או תהא מעורבת החברה במאוחד, שכן לחברה מאגר לקוחות רחב.

שיווק

9.4

שיווק הפרויקטים אותם מנהלת החברה נעשה בראשית לקהל הלקוחות של החברה. השיווק נעשה באופן אינטנסיבי לאור פרקי הזמן הקצרים העומדים לטובת החברה בתחום פעילות זה. הפרויקטים נבחרים מראש ככאלה המתאימים לקהל הלקוחות של החברה. במידת הצורך מתבצע פרסום בתקשורת על מנת למשוך לקוחות נוספים. כמו כן, בחלק מהפרויקטים השיווק נעשה גם באמצעות שלטי חוצות ופרסום בטלוויזיה.

תחרות

9.5

החברה מתמודדת בתחום של ייזום וניהול קבוצות רכישה עם חברות כגון קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ, אקרו נדל"ן ייזום בע"מ, ב.ס.ר. פרויקטים בע"מ, קלמן סופרין ואח'. יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאליים אשר ישאו ערך למשקיעים בהם. היתרון היחסי של החברה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברו בתחום הפעילות ברק רוזן ואסף טוכמאר, הבא לידי ביטוי ביכולתם להוביל עסקאות מורכבות (הכוללות, בין היתר, עסקאות קומבינציה, ניווד זכויות בניה וכיו"ב). לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בתחום, אולם להערכת מנהליה, בהתבסס על עסקאות שבוצעו בשנים האחרונות ושניתן להם ביטוי פומבי, החברה נמנית על אחד הגופים המובילים בייזום קבוצות רכישה בישראל. החברה גם מעריכה שלאור הגברת הפיקוח ושינויי החקיקה בתחום פעילות זה, חלק מהמתחרים היותר קטנים יפסיקו את פעילותם בתחום לאור הקושי ההולך והגובר לגייס משקיעים. יצוין, כי קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים בהם מעורבת החברה. כך לדוג', בסמיכות לפרויקט "דה וינצי", צפויים לקום, בשנים הקרובות, מגדלי מגורים נוספים, אשר יהוו תחרות למגדלי המגורים של החברה ואשר עלולים להוביל לקיטון בביקושים לפרויקטים של החברה בתחום זה.

מימון

9.6

נכון למועד הדוח אין לחברה הלוואות מהותיות בתחום פעילות זה.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

9.7

פרויקט רום – הפרויקט נמצע בשלבי גמר מתקדמים. מסירה לפי חוזה בחודש מאי 2022.
פרויקט דה וינצי – הפרויקט נמצא בשלבי גמר. מסירה לפי חוזה בחודש מאי 2023.

יובהר כי המידע שהובא בסעיף זה לעיל ביחס לכל אחד מהפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכת החברה בלבד ואשר התממשותו מותנית בהמשך בניית כל אחד מהפרויקטים האמורים ובקצב שנחזה על ידי החברה. בכל אחד מהפרויקטים והכל כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

גורמי הסיכון של החברה בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, ביחס לפרויקטים בהם כבר החלה, הינם כדלקמן:

א. **אי קבלת היתרים**
במידה ולא יתקבלו כלל ההיתרים הנדרשים לפרויקטים המנוהלים על ידי החברה, הרי שבנייתם של אלה תתעכב ובמקרה זה זכאותה של החברה לחלק מדמי הניהול אשר אמורים להיות משולמים לה על פי הסכמי הניהול שנחתמו לא תתגבש. האמור לעיל חל, בשינויים המחויבים, גם במקרה של התארכות משך קבלת ההיתרים למול המועדים שנחזו לכך על ידי החברה.

ב. **אי עמידת השותפים בקבוצת הרכישה בהתחייבויותיהם**
כמפורט לעיל, בכל הפרויקטים בתחום פעילות זה, לחברה יש שותפים וכתוצאה מכך היא חשופה למספר סיכונים עיקריים:

1. בפרויקטים האמורים חתומה החברה (בשרשור סופי) יחד עם צדדים שלישיים על הסכם שיתוף להקמת הפרויקטים. במצב זה קיים סיכון כי לא יינתן מימון לפרויקטים דבר שיאלץ את חברי קבוצת הרכישה להזרים הון עצמי נוסף בגובה עלויות ההקמה.
2. בהינתן מימון לפרויקטים קיים סיכון שאחד או יותר מהשותפים לא יעמוד בהתחייבויותיו להזרמת ההון העצמי לו הוא התחייב לצורך בניית הפרויקטים, או בהתחייבויותיו כלפי בנקים שהעמידו מימון עבור רכישת המקרקעין ובניית הפרויקט. במקרה האמור יאלצו שאר השותפים להשלים את חלקו של אותו שותף ביתרת התשלום, תוך חילוט יתרת השקעתו.
3. בנוסף, במקרה בו בנית הפרויקטים של החברה בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה ייעצרו, מסיבה כלשהי (כגון בגין אי עמידת המשקיעים בהתחייבויותיהם כלפי הבנקים המעמידים להם מימון בפרויקטים ו/או בהתחייבויותיהם על פי הסכם השיתוף שנחתם ביניהם ו/או אי עמידת קבלני המשנה עמם תתקשרנה הקבוצות בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצות בשל קשיים כספיים או מכל סיבה אחרת) אזי עלול הדבר לפגוע בהכנסות מדמי ניהול להם זכאית החברה. בנוסף, חשופה החברה לאי עמידת חברי הקבוצה בהתחייבויותיהם כלפיה באשר ליתרת דמי הניהול העתידיים להתקבל מהם.

לפרטים אודות משבר הקורונה והחשיפה של החברה למשבר האמור ראה סעיף 5.1 לעיל.

להלן טבלה המציגה את גורמי הסיכון על פי טיבם – בהתאם להערכת הנהלת החברה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מיוחדים לחברה			
+			אי קבלת היתרים
		+	אי עמידת השותפים בקבוצת הרכישה בהתחייבויותיהם

מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב

נכון למועד דוח זה, הפרויקטים של החברה בתחום זה הינם כדלקמן:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בשרשור סופי	תיאור	האם פרויקט מהותי/מהותי מאוד ¹⁷⁰	ההצגה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020
פרויקט מידטאון תל-אביב (מסחר וחניון)	תל-אביב	81%	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון בהיקף של כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 629 חניות	פרויקט מהותי מאוד	איחוד מלא
פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, מלונאות ומסחר)	ירושלים	73%	פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היזמי השקעה בקרקעות)	פרויקט מהותי	איחוד מלא
פרויקט סי-טאוויר (מייקרוסופט)	הרצליה פיתוח	18%	מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח	פרויקט מהותי	עסקה משותפת איחוד יחסי של 24.1343%
פרויקט בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר)	רמת גן	100% ¹⁷¹	מבנה המכיל 2,027 מ"ר למשרדים ¹⁷²	לא	איחוד מלא
בית אמריקה	תל-אביב	36%	בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר	לא	חברה כלולה
2.5 קומות משרדים בפרויקט מידטאון	תל-אביב	100%	2.5 קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	לא	איחוד מלא
29% מקומות משרדים בפרויקט Sea Veiw ¹⁷³	הרצליה פיתוח	100%	קומת משרדים המשמשת כמשרדי החברה ושכ-29% ממנה מושכרים לבעלי השליטה בחברה	לא	איחוד מלא
קומת משרדים בפרויקט החושלים	הרצליה פיתוח	100%	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	לא	איחוד מלא
קומת משרדים בפרויקט אליפלט	תל-אביב	100%	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	לא	איחוד מלא
שטחי תעסוקה בפרויקט קנדה אקרו ביטי	תל-אביב	81%	לפרטים אודות המתחם ראה סעיף 8.8 לעיל	לא	איחוד מלא
שטחי משרדים ומסחר בפרויקט דה וינציי	תל-אביב	46%	לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 9.2.1 לעיל	לא	חברה כלולה
שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד	תל-אביב	90%	בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות ¹⁷⁴	לא	איחוד מלא
שטחי משרדים ומסחר בפרויקט הרכבת	תל-אביב	95%	לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.8 לעיל	לא	איחוד מלא
פרויקט לייב	תל-אביב	100%	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	לא	איחוד מלא

170 כהגדרת המונח בטיטוט הנחית נדל"ן להשקעה של רשות ניירות ערך מחודש דצמבר 2013 (להלן: "הנחית נדל"ן להשקעה").

171 ביום 24 באוגוסט 2020 התקשרה חברת הפרויקט עם דד שלישי בהסכם לרכישת כ-9% בלתי מסוימים מבית ישראל קנדה, במצבו As-Is, בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח אשר שולמה למוכר במועדים שונים עד ליום 24 באוקטובר 2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין.

172 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 הפקדת תוכנית לפיה יתאפשר להקים בניין בשטח כולל של כ-64,000 מ"ר בשימושים מעורבים, 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 יעודו לצורך הקמת בניין למטרות מסחר ותעסוקה בן 55 קומות (כולל 3 קומות טכניות), בהתאם לתוכנית. היתר תב"ע עבור 55 אלף מ"ר אושר בועדה המקומית והחברה נמצאת בדיונים בועדה המחוזית. בנוסף, הוועדה אישרה היתר הריסה. יודגש כי האמור בדבר אישור התכנית, כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה והוא מבוסס, בין היתר, על השלמת הליכי תכנון הפרויקט וקבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה אישור ומתן תוקף לתכנית על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש ו/או שיהיה שונה מהמתואר לעיל הינו אי השלמת הליכי תכנון הפרויקט על ידי החברה ואי קבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין לצורך אישור התכנית ושינוי התכנית (לפי העניין) וקבלת היתרי הבנייה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

173 כ-71% מקומות המשרדים מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע כאמור בסעיף 11א' להלן.

174 ביום 18 בספטמבר 2019 הומצא לחברה פרוטוקול החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה של המרחב המקומי תל אביב – יפו (להלן: "הוועדה"), לפיו החליטה הוועדה לאשר את הפקדת התכנית המוצעת מכוח תכנית תא/מק/4802 (להלן: "התכנית") אשר, בכפוף לאישורה ומתן תוקף לתכנית על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתום תקופה בת 60 ימים להגשת התנגדויות (ככל שתוגשנה), תאפשר הקמת בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) בפרויקט בשטח תכנית כולל של 10,100 מ"ר (על ותת קרקע, מתוכם כ-5,790 מ"ר בבעלות החברה) בחלוקה כדלקמן: (א) 4,118 מ"ר של זכויות בניה על קרקעות לשימושי מסחר ומשרדים (שטח המשקף כ-690 מ"ר לקומה); ו- (ב) 5,982 מ"ר של זכויות בניה תת קרקעיות הכוללים מרתף עליון לשימוש מסחר ו/או משרדים ו-3 קומות חניון תת קרקעי. יצוין כי קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשטחי מסחר. לאור הפקדת התוכנית כאמור, מלוא הזכויות בנכס סווגו בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה (עובר להפקדת התוכנית, הזכויות בנכס סווגו כזכויות למגורים וכזכויות למשרדים ומסחר). נכון למועד דוח זה הוגשו התנגדויות לועדה המקומית במסגרת 60 הימים, החברה נערכת להגיב להתנגדויות אלו בועדה המקומית ובועדה המחוזית בהתאם לצורך. הוועדה המחוזית הסמיכה הוועדה המקומית להפקדת התכנית ושמיעת התנגדויות. לשם כך נשכר שירותיו של משרד עורכי דין המתמחה בתחום. יודגש כי האמור בדבר אישור התכנית והקמת הפרויקט, כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה והוא מבוסס, בין היתר, על השלמת הליכי תכנון הפרויקט וקבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה אישור ומתן תוקף לתכנית על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כאמור. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש ו/או שיהיה שונה מהמתואר לעיל הינו אי השלמת הליכי תכנון הפרויקט על ידי החברה ושותפתה בפרויקט ואי קבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין לצורך אישור התכנית וקבלת היתרי הבנייה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בשרשור סופי	תיאור	האם פרויקט מהותי/מהותי מאוד ¹⁷⁰	ההצגה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020
קרקעות בהרצליה פיתוח	הרצליה פיתוח	50%-30%	---	לא	איחוד מלא

10.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו
בתחום פעילות זה עוסקת החברה באיתור, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל בעיקר באזור המרכז (בדגש על הרצליה פיתוח ותל-אביב).

חלק מהנכסים הנכסים המניבים של החברה (לרבות נכסים מניבים בהקמה ו/או בתכנון) בתחום זה (כגון שטחי המסחר והחניון בפרויקט מידטאון תל אביב, שטחי המשרדים והמסחר בפרויקט דה וינצ'י וכדומה) הינם שטחי משרדים ו/או מסחר בפרויקטים אשר הוקמו ו/או מוקמים על ידי החברה (לרבות ביחד עם שותפים) בין בדרך של פרויקט נדל"ן יזמי (בתחום הקמת הפרויקטים בישראל) ו/או בין בדרך של ארגון קבוצות רכישה, בהם השטחים בפרויקטים אשר יועדו למשרדים ו/או למסחר נותרו בידי החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי) וסווגו על ידי החברה (בשרשור סופי) כנדל"ן להשקעה (כדוגמת שטחי מסחר וחניון בפרויקט מידטאון, קומת משרדים בפרויקט החושלים, קומת מסחר בפרויקט אליפלט – ביחס לפרויקטים שהסתיימו; שטחי משרדים ומסחר בפרויקט דה וינצ'י ושטחי משרדים בפרויקט למד – ביחס לפרויקטים בביצוע).

בנוסף, בשנתיים האחרונות החברה הגדילה את פרוטופוליו הנכסים המניבים שלה על ידי רכישות יעודיות של פרויקטים קיימים ו/או עתודות קרקע כגון בניין ישראל קנדה (בית יורקום לשעבר), בית אמריקה, פרויקט הרכבת ופרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר "שערי צדק").

10.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
לאור העובדה כי נכון למועד הדוח מרבית הפרויקטים מוקמים על ידי החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי) החברה כפופה לכל המגבלות המפורטות בסעיף 8.1.3 לעיל בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, ייעוד קרקעות, זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה וכדומה. בנוסף, לאחר בניית מבני המשרדים ו/או המסחר וכן ביחס לקומות המשרדים שבבעלות החברה, לאור העובדה כי נכסים אלו יושכרו ו/או מושכרים לצדדים שלישיים, כי אז החברה כפופה לחוקי העזר של העיר בה בנוי מבנה המשרדים ו/או המסחר, לחקיקה הנוגעת להנפקת הנכסים והשירותים לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

10.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום ובריווחיותו
שנת 2020 הייתה שנה חריגה לאור מגפת הקורונה ואף שהיא אינה שנה מייצגת, התחדדו כמה מגמות בתחום הנדל"ן המסחרי המניב. מתחמים פתוחים (מרכזים מסחריים) נפגעו פחות מהמגיפה ונפתחו מהר יותר מאשר ממתחמי קניות סגורים. מרכזי בילוי ופנאי במתחמים מעורבי שימושים (משרדים, מגורים ומסחר), אינם מאבדים מערכם גם לאור המעבר לעבודה מהבית. תפיסת החיים האורבנית החדשה דוגלת בכך שכל שגרת החיים מתקיימת באותו המקום ומייתרת את הנסיעה ממקום למקום. מרכזי בילוי ופנאי אינם ברי תחליף להזמנות אונליין (מרכזים קמעונאים) ואף היו פתוחים במתכונת של שליחויות בימי סגר. לאור כל זאת, שנת 2020 התאפיינה בחוסר יציבות אך מרכזי המסחר מתחום הבילוי והפנאי נפגעו קלות אך להערכת החברה יתחזקו בעתיד הקרוב ככל והשגרה תחזור לקדמותה.

10.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
לדעת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק; יכולת לגייס מימון להקמת הפרויקט בתנאים טובים, יכולת להתקשר עם שוכרים בעלי מוניטין ואיתנות פיננסית, בחוזים ארוכי טווח ובדמי שכירות המייצרים תשואה גבוהה לחברה.

10.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות
מחסום כניסה עיקרי לתחום הנדל"ן המניב הינו איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום.

10.1.6 האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים
נכון למועד דוח זה, הנכסים של החברה בתחום פעילות זה, ממוקמים במרכז הארץ בערים תל-אביב והרצליה ולאחרונה הרחיבה את פעילותה לירושלים (פרויקט מידטאון (לשעבר "שערי צדק")).

10.1.7

סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד זה, סל הנכסים של החברה מורכבים מחלקי משרדים, מסחר וחניון שנבנו ו/או נבנים על ידי החברה (ושותפיה) בפרויקטים של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל (כגון פרויקט מידטאון) ובתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה (כגון פרויקט Sea View, פרויקט החושלים, פרויקט דה וינצ'י ופרויקט הרכבת 72, תל-אביב). ביחס לפרויקט סי טאוור, בנין ישראל קנדה (יורקום לשעבר) ומידטאון ירושלים, הקרקעות נרכשו לצורך הקמת פרויקט נדל"ן מניב על הקרקע. בנוסף, ביחס לבניין בית אמריקה, הבניין נרכש על מנת להשכירו לצדדים שלישיים וכן לפעול בעתיד להגדלת הזכויות בו כשאיין כל ודאות לכך.

10.1.8

סוגי שוכרים

נכון למועד דוח זה, הנכסים של החברה המושכרים הינם שטחי המסחר והחניון בפרויקט מידטאון, בניין בית אמריקה, קומת המשרדים בסי-ויו (אשר חלק קטן ממנה מושכר לבעלי השליטה בחברה), קומת המשרדים בפרויקט החושלים, קומת המשרדים בפרויקט אליפלט, קומות המשרדים בפרויקט מידטאון. נכון למועד דוח זה, אין מאפיינים יחודיים לשוכרים הנ"ל. ביחס למבנה המשרדים בפרויקט סי טאוור, הרי שביום 30 בנובמבר 2017 התקשרו השותפים בפרויקט סי טאוור עם מיקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח (2002) בע"מ (להלן: "מיקרוסופט") בהסכם להשכרת מרבית שטחי המשרדים בפרויקט סי טאוור כמפורט בסעיף 10.11.2 להלן. בחודש יולי 2020 נמסרה החזקה במבנה למיקרוסופט.

10.1.9

מדיניות רכישת נכסים

מדיניות החברה הינה לפעול לרכישת נכסים בעיקר באזורי ביקוש באיזור המרכז כאשר ביחס לנכסים שיש בהם שימוש מעורב היינו למגורים משרדים ו/או מסחר, לעיתים החברה בוחרת שלא לשווק או לשווק באופן חלקי את שטחי המשרדים ו/או המסחר בפרויקטים שנרכשים על ידה (ועל ידי שותפיה ככל שרלוונטי) ולהותירם בידי החברה (ובידי שותפיה) כנדל"ן להשקעה (כגון חלק משטחי המשרדים וכל המסחר בדה וינצ'י וזכויות המשרדים והמלונות והמסחר בפרויקט הרכבת 72 בתל-אביב).

10.1.10

מדיניות מימוש נכסים

נכון למועד זה, עם הרחבת תחום פעילות הנדל"ן המניב בחברה, אין בכוונת החברה לממש את נכסיה בתחום פעילות זה. יחד עם זאת, הדבר כפוף לשיקול דעת הנהלת החברה, בהתאם למצב שוק הנדל"ן המניב באזורים בהם פועלת החברה ו/או לזיהוי הזדמנויות מכירה בהתאם להצעות שהחברה מקבלת מעת לעת.

חלק א' - רמת המצרף

10.2

תמצית תוצאות

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2018 עד 2020 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
3,927	15,249	27,339	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
1,122	6,035	12,305	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
21,214	83,478	6,611	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
24,019	92,692	21,645	רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)
3,153	4,688	11,480	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)
3,153	4,688	10,824	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)
2,805	9,214	15,034	סה"כ NOI (מאוחד)
2,805	8,597	14,378	סה"כ NOI (חלק החברה)

10.3

אזורים גיאוגרפים

לפרטים המקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

פילוחים ברמת תחום הפעילות
פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

10.4
10.4.1

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	חניון	סה"כ
			במ"ר / מס' חניות			
ישראל	מאוחד	שנת 2020	23,666	13,628	910	37,294
	חלק החברה		20,540	11,130	727	31,670
	מאוחד		63%	37%	ל.ר	100%
	חלק החברה		65%	35%	ל.ר	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2019	22,995	12,882	655	35,877
	חלק החברה		20,208	10,524	540	30,731
	מאוחד		64%	36%	ל.ר	100%
	חלק החברה		66%	34%	ל.ר	100%

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

10.4.2

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	חניון	סה"כ
אלפי ש"ח						
ישראל	מאוחד	שנת 2020	939,810	346,110	159,181	1,445,101
	חלק החברה		854,447	289,583	128,193	1,272,222
	מאוחד		65%	24%	11%	100%
	חלק החברה		67%	23%	10%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2019	605,279	293,532	129,840	1,028,651
	חלק החברה		412,199	240,701	107,303	760,202
	מאוחד		59%	29%	12%	100%
	חלק החברה		54%	32%	14%	100%

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

10.4.3

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	חניון	סה"כ
אלפי ש"ח						
ישראל	מאוחד	שנת 2020	10,679	6,545	5,407	22,631
	חלק החברה		9,843	5,377	4,399	19,619
	מאוחד		47%	29%	24%	100%
	חלק החברה		50%	27%	22%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2019	5,381	2,564	1,269	9,214
	חלק החברה		5,377	2,143	1,077	8,597
	מאוחד		58%	28%	14%	100%
	חלק החברה		63%	25%	12%	100%

רווחי או הפסדי שערור לפי אזורים ושימושים

10.4.4

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	חניון	סה"כ
אלפי ש"ח						
ישראל	מאוחד	שנת 2020	15,306	(8,179)	-	7,127
	חלק החברה		9,864	(6,645)	-	3,218
	מאוחד		42%	58%	-	100%
	חלק החברה		60%	40%	-	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2019	44,263	21,925	-	66,188
	חלק החברה		30,918	17,814	-	48,732
	מאוחד		67%	33%	-	100%
	חלק החברה		63%	37%	-	100%

10.4.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים

חניון (מחיר שכ"ד חודשי ממוצע לחניה)		מסחר		משרדים		ישראל
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	
799	802	111	131	73	72	

10.4.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

חניון		מסחר		משרדים		ישראל
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	
100%	99%	68%	73%	92%	88%	

10.4.7 מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

חניון		מסחר		משרדים		ישראל
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	
1	2	3	3	9	9	

10.4.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל פי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים

חניון		מסחר*		משרדים*		ישראל
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	
1%	5.5%	**4%	**2.5%	5.7%	5.36%	

* לא נלקחו בחשבון שיעורי התשואה בנכסים בית יורוקום ברמת גן, פרויקט הרכבת ופרויקט מידטאון ירושלים.
 הכנסות השכירות הינן זמניות (משימושי ביניים) עד להתחלת הבניה והקמת הנכסים כנכסים מניבים.
 ** מידטאון מסחר הינו נכס בהרצה ועל כן לא כולל תוספת שכירות בגין פדיונות בנכס במידטאון. בשנת 2020 היו דחיות באיכלוס של סוחרים חדשים עקב משבר הקורונה.

10.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים אודות ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
0.89	6	---	8,149	0.89	6	---	8,149	1 רבעון	שנת 2021
---	---	---	9,901	0.04	1	---	9,883	2 רבעון	
0.05	1	---	10,282	0.05	1	---	10,255	3 רבעון	
2.44	8	---	11,043	2.57	9	---	11,016	4 רבעון	
0.24	6	---	38,672	2.77	8	---	36,358	שנת 2022	
0.03	2	---	37,991	1.74	7	---	32,342	שנת 2023	
0.19	2	---	38,434	3.54	5	---	25,171	שנת 2024	
26.95	23	----	441,499	19.1	11	----	182,707	שנת 2025 ואילך	
30.79	48	---	595,969	30.79	48	---	315,879	סה"כ	

הנתונים הנוגעים להכנסות המפורטות בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) המבוססים על הסכמי השכירות הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לרבות ההסכם עם מייקרוסופט. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד לא יתממש הינם ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור. לפיכך, אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, לרבות שינויים מהותיים מהאמור לעיל.

10.6

שוכרים עיקריים (מצרפי)

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ונכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2020.

10.7

נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי

אזור	משתנים	תקופה		
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
ישראל - משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	---	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	---	12.05	12.05
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ₪)	---	31,768	54,404
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ₪)	---	227,982	144,743
	תקציב הקמה בשעה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ₪)	---	172,458	180,764
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה) (באלפי ₪)	---	24,466	64,855
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	---	93%	93%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)	---	12,798	12,798
ישראל - מסחר	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	---	---	---
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	---	---	---
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד)	---	---	---
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד)	---	---	---
	תקציב הקמה בשעה העוקבת (אומדן) (מאוחד)	---	---	---
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה)	---	---	---
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	---	---	---
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן)	---	---	---
ישראל - חניות	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	---	---	---
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	---	---	---
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד)	---	---	---
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד)	---	---	---
	תקציב הקמה בשעה העוקבת (אומדן) (מאוחד)	---	---	---
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה)	---	---	---
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	---	---	---
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן)	---	---	---

(*) בשנים 2018-2019 מייצג 24.1341%.

10.8

קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי

אזור	משתנים	תקופה		
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (במאוחד)	27,681	25,125	28,293
	סה"כ שטח הקרקעות בתום שנה (באלפי מ"ר)	1	0.76	0.76
	משרדים	5.71	9.5	9.5
	מסחר	---	---	---
	חניון	---	---	---
	לפי תוכניות בניה בקרקעות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	---	---	---

10.9

זכויות בנייה בלתי מנוצלות

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ונכון למועד פרסום דוח זה, אין בנכסים המניבים של החברה (שאינם מבנים בהקמה ו/או קרקעות) זכויות בנייה שאינן מנוצלות.

רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי

10.10

להלן פרטים אודות רכישות ומכירות בתחום הנדל"ן המניב בתקופת הדוח:

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		נכסים שנמכרו	ישראל
---	1	---	מספר נכסים שנמכרו בתקופה*		
---	34,659	---	תמורה ממכירת נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)		
---	0.66	---	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי מ"ר)		
---	17,300	---	רווחו(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו	
3	1	176 175 2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		
159.6	108.5	294.9	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)		
4.7	3.7	7.5	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר) (*)		

(*) השטחים מייצגים את שטח הקרקע שנרכש

ביום 29 בדצמבר 2020 (להלן: "מועד חתימת ההסכם"), ולאחר שהתקבל אישור הבנק לשינוי השליטה בשותפות המוגבלת ובשותף הכללי, התקשרו החברה, מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור") וצד שלישי נוסף (להלן: "המשקיע") (החברה, מור והמשקיע ייקראו להלן יחד: "הרוכשות") עם אקרו נדל"ן יזום בע"מ, המחזיקה ב-50% משותפות מוגבלת המחזיקה בפרויקט קנדה אקרו בסיטי וב-50% מהשותף הכללי (להלן: "המוכרת") בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו הרוכשות רכשו מהמוכרת את מלוא החזקותיה בשותפות המוגבלת, במצבן As-Is, כך ששיעור החזקותיהן של כ"א מהמוכרות בשותפות המוגבלת הינו כדלקמן: החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתה) – 81%, מור – 18% המשקיע – 1%; ובאופן שהחברה בלבד רכשה את מלוא החזקותיה של המוכרת בשותף הכללי, במצבן As-Is (בתמורה לסכום זניח) כך שעם השלמת העסקה מחזיקה החברה (בשרשרת) במלוא ההון המונפק והנפרע (100%) של השותף הכללי (להלן יחד: "הממכר") בתמורה לסך כולל ברוטו של 200 מיליון ש"ח ותמורה כוללת נטו בסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (היינו התמורה הכוללת ברוטו בניכוי 50% מיתרת הלוואה בנקאית) (להלן: "התמורה נטו"). בתמורה לממכר שילמו הרוכשות למוכרת, במועד החתימה על ההסכם, את מלוא התמורה נטו בתוספת מע"מ כדין (היינו, סך של 120 מיליון ש"ח) כאשר חלק החברה הסתכם לסך של כ-38 מיליון ש"ח והוא מומן ממקורותיה העצמיים. בד בבד עם החתימה על ההסכם, התקשרו החברה, מור והמשקיע בהסכם שותפות (להלן: "הסכם השותפות") המסדיר את יחסיהן כשותפות בשותפות המוגבלת לפיו מור והמשקיע העמידו סך של כ-80 מיליון ש"ח וכ-1.2 מיליון ש"ח בגין חלקם בתמורה נטו, בהתאמה.

לפרטים אודות זכיית החברה במכרז לרכישת פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר "שערי צדק") ראה סעיף 10.11.3 להלן.

חלק ב' – רשימת נכסים מהותיים

נכסים מהותיים

10.11

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 פרויקט מידטאון (חניון ומסחר), פרויקט סי טאוור ופרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר "שערי צדק") הינם פרויקטים מהותיים בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה.

10.11.1

פרויקט מידטאון (חניון ומסחר) – נדל"ן מניב

הנתונים המפורטים בסעיף 10.11.1 להלן אינם כוללים את הסכם השכירות של המלון שמסווג בדוחותיה הכספיים של החברה בסעיף רכוש קבוע. כמו כן, השווי ההוגן של הנכס הינו בנטרול שווי שטחי המלון.

פריט מידע														שנה	שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה – Cap / Rate / שיעור	מודל ההערכה השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	יחס הנכס לחוב (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)				
שיעורי – היוון – 6.25% - 7.25%	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אינג' יוסף זרניצקי	190	73.1% (*)	(8,179)	66.12%	2.22%	4.67%	2.57%	10,448	17,729	408,327	408,327	2020	תל-אביב ¹⁷⁷	אזור	פרויקט מידטאון
															ש"ח	ציון המטבע המסחרי	
שיעורי – היוון – 6.25% - 7.25%	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אינג' יוסף זרניצקי	180	59.71%	-	68.75%	2.81%	5.18%	2.58%	13,196	14,112	392,709	392,709	2019 (**)	שטחי מסחר וחניון	שימוש עיקרי	
															כ- 470,000	עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	
														2018	81% ¹⁷⁸	חלק התאגיד [%]	שטח (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		כ-18 אלפי מ"ר		

(*) שיעור התפוסה הוא בנטרול המלון. שיעור התפוסה כולל המלון עומד על 81%.

(**) סווג מחדש

¹⁷⁷ דרך מנחם בגין 144, תל-אביב.

¹⁷⁸ לפרטים אודות רכישת החזקותיה של שם ותהילה נכסים והשקעות לישראל בע"מ בחברת מידטאון ראה סעיף 10.12.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019 (פורסם ביום 19 במרץ 2020, מס' אסמכתא 2020-01-023674 המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח ברנע 2019")).

פרטים נוספים אודות שטחי המסחר והתניון בפרויקט מידטאון, תל-אביב

ביום 21 במרץ 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברה נכדה (100%) (להלן: "הרוכשת") עם אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (12.5%) (להלן: "אלקטרה"), אלקטרה נדל"ן בע"מ (12.5%) (להלן: "אלקטרה נדל"ן"; להלן יחד: "אלקטרה") במזכר הבנות לרכישת מלוא החזקותיה של אלקטרה בחברת מידטאון בתמורה לסך של כ-60.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אם וככל שיחול (להלן: "מזכר ההבנות"). לאחר חתימת המזכר האמור והשלמת העסקה כאמור להלן, החברה מחזיקה, באמצעות חברות בשליטתה, ב-100% ממניות חברת מידטאון (כ-81% בשרשור סופי). להלן יתוארו תנאיו העיקריים של מזכר ההבנות: 1. הרוכשת תרכוש מאלקטרה את הממכר, במצבו As-Is, כשהוא "חופשי ונקי"¹⁷⁹ הכולל: (1) את מלוא החזקותיה של אלקטרה בחברת מידטאון המהוות 25% מהונה המונפק והנפרע של חברת מידטאון (להלן: "המניות הנמכרות") (2) מלוא זכויותיה של אלקטרה על פי הסכם המייסדים שנחתם בין בעלי המניות במידטאון וכן (3) זכויותיה של אלקטרה ביחס להלוואות הבעלים שהועמדו על ידה לחברת מידטאון אשר יתרתן (קרן וריבית), נכון למועד חתימת מזכר ההבנות, עומדת על סך של כ-30.5 מיליון ש"ח; (להלן: "הלוואות הבעלים הנמכרות", לעיל ולהלן ביחד: "הממכר"). 2. מכירת הממכר, כשהוא "נקי וחופשי", הייתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים אשר התקיימו במלואם לרבות קבלת אישור הבנק שהעמיד מימון לחברת מידטאון בהתאם לתנאים שנקעבו במזכר ההבנות ושחרור אלקטרה מכל התחייבויותיה כלפי הבנק וכן קבלת הסכמת הבנק לרישום שעבוד שני בדרגה לטובת אלקטרה, על 50% ממניותיה של אלקטרה בחברת מידטאון להבטחת ביצוע תשלומי התמורה (להלן: "השעבוד השני"). 3. תמורת הממכר תשלם הרוכשת לאלקטרה סך של כ-60.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אם וככל שיחול (להלן: "התמורה") אשר תשולם בתשלומים כמפורט להלן: א) סך של 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (אם יחול) ישולם לאלקטרה לא יאוחר מתום שנתיים ממועד חתימת מזכר ההבנות – סכום זה שולם בפועל במרץ 2021; ב) יתרת התמורה תשולם לאלקטרה לא יאוחר מתום שלוש (3) שנים ממועד חתימת מזכר ההבנות. להבטחת תשלומי התמורה, שטרם נפרעו¹⁸⁰, העמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום של 75 מיליון ש"ח. סכום הערבות יפחת באופן אוטומטי עם פירעון כל תשלום מתשלומי התמורה, בגובה 125% מסכום התשלום שנפרע. בנוסף, יירשם השעבוד השני על 50% ממניותיה של אלקטרה בחברת מידטאון. כן תפקיד הרוכשת בנאמנות בידי ב"כ אלקטרה מסמכים לביטול העברת המניות הנמכרות ע"ש הרוכשת וכל פעולה שנעשתה על פי מזכר ההבנות בקשר לזכויות הנובעות מהמניות הנ"ל. בנוסף הוסכם כי במועד התקיימות התנאי המתלה תשוחרר אלקטרה מכל ערבות אשר ניתנה על ידה לטובת הבנק. 4. מזכר ההבנות כולל הוראות נוספות לפיהן במועד חתימת מזכר ההבנות הנציג מטעם אלקטרה בדירקטוריון חברת מידטאון יחדל מלכהן, וכן הוראות בדבר הסרת שילוט מטעמה של אלקטרה אשר הוצב בראש המגדלים שבפרויקט. ביום 11 ביוני 2019 התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה והחל מהמועד האמור החברה מחזיקה, בשרשור סופי, כ-81% מחברת מידטאון.	א. התקשרות במזכר הבנות לרכישת זכויותיה של אלקטרה בחברת מידטאון

¹⁷⁹ "נקי וחופשי" משמעו – חופשי ונקי מכל חוב, משכון, שעבוד, עכבו, עיקול, תביעה, אופציה, זכות סירוב או כל זכות אחרת של צד ג' כלשהו, למעט השעבוד לטובת הבנק, אשר מבטיח אך ורק את חלקה של אלקטרה באשראי שניתן לחברת מידטאון, ולא כל אשראי או התחייבות אחרים של אלקטרה.

¹⁸⁰ לרבות הריבית בגינם (במקרה של איחור בתשלום) והוצאות גביה סבירות.

פריט מידע														שנה	שם הנכס ומאפייניו			
ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחסי שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לשוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (במטבע המסחרי)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – Cap Rate] היותו / שיעור [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למטרים רבועים של נכסי השוואה]					
260,005	260,005	4,194	3,677	1.4%	4.7%	2%	77%	18,523	99%	103	ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-28 שנים.	שיטת חיוון הכנסות לנכס וגישת פנויים ודמי שכירות ראויים - 7%.	שיווי נכס גמור - חוזה שכירות מייקרוסופט שטחים פנויים ודמי שכירות ראויים - 7%.	פרויקט סי-טאור	אזור	הרצליה ¹⁸¹	ציון המטבע המסחרי	ש"ח
2020	227,981	227,981	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	51,470	ל.ר.	ל.ר.	ארז אבירן כלכלן ושמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-24 שנים.	גישת החילוץ, שיטת חיוון הכנסות לנכס וגישת פנויים ודמי שכירות ראויים - 6.5%.	שיווי נכס גמור - חוזה שכירות מייקרוסופט שטחים פנויים ודמי שכירות ראויים - 6.3%.		שימוש עיקרי	מבנה משרדים ומסחר		
2018	144,741	144,741	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	7,097	ל.ר.	ל.ר.	ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין בעל ניסיון	גישת החילוץ, שיטת חיוון הכנסות לנכס וגישת שטחים	שיווי נכס גמור - חוזה שכירות מייקרוסופט שטחים		חלק התאגיד [%]	18% ¹⁸²	שטח [במטרים רבועים, לפי שימושים]	כ-11,281

קרקע הידועה כגוש 65691, חלקות (מקוריות) 15 ו-16 (מגרשים 4003 ו-4005 לפי תב"ע הר/מק/2030א') בהרצליה פיתוח.

נתונים כספיים מייצגים 24.1343% מהנכס.

181

182

פרט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בשנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור רווחי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים רבועים (במטבע המסחרי)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמערך השווי הפל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – Cap Rate] / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למטרים רבועים של נכסי השוואה]
												של כ-28 שנים.	השוואה לקרקע	פנויים ודמי שכירות - ראויים 7.7% רווח יזמי דחוי- 8.85%

פרטים נוספים אודות פרויקט סי טאוור

א.	הסכם עקרונות לשיתוף פעולה	הסכם עקרונות לשיתוף פעולה
	הסכם עקרונות לשיתוף פעולה ביום 6 במאי 2016 התקשרו חברה בת המוחזקת 100% על ידי הצלחת השרון (להלן: "חברת הבת"), אקרו ש.א.א.ש, פרויקטים שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו"), תדאר אינווסמנט 1 שותפות מוגבלת (להלן: "תדאר") וצד שלישי נוסף (להלן: "השותף"; חברת הבת, אקרו תדאר והשותף יקראו להלן ביחד: "הצדדים" או "השותפים") במסמך עקרונות המסדיר את שיתוף הפעולה ביניהם כבעלי זכויות בקרקע לפיו נקבע, בין היתר, כי זכויותיהם של הצדדים בקרקע יהיה כך ש"א מחברת הבת, אקרו ותדאר יחזיקו בקרקע בשיעור של כ-30% והשותף יחזיק בקרקע בשיעור של כ-10% (להלן ובהתאמה: "הסכם עקרונות לשיתוף הפעולה" ו-"המיזם המשותף"). להלן יתוארו עיקרי הסכם העקרונות לשיתוף פעולה: (1) הקמת הפרויקט תנוהל על ידי תדאר תוך דיווח למנהלת שתוקם על ידי הצדדים (להלן: "המנהלת"). המנהלת תורכב מנציגי הצדדים, כאשר זכות הצבעה במנהלת תהא לכל שותף אשר לו 30% ומעלה זכויות בקרקע. נושא זכות ההצבעה במקרה של דילול שותף, יקבע במסגרת הסכם שיתוף פעולה מפורט. במקרה של אי הסכמה בין הצדדים ייקבע בהסכם שיתוף פעולה מפורט (להלן: "ההסכם המפורט") שיחתם על ידי הצדדים מנגנון לבירור ולהכרעת המחלוקות על ידי גורם מקצועי מכריע (לא בוררות). תדאר הייתה אחראית על הניהול ההנדסי של הפרויקט והיא תהיה זכאית להחזיר הוצאות בשיעור של 2.5% מעלות הביצוע של הפרויקט. בנוסף תדאר בניה בע"מ ביצעה את בניית הפרויקט והיתה זכאית לתמורה של Cost בתוספת שיעור מסוים שנקבע בהסכם העקרונות לשיתוף פעולה; (2) מימון הקמת הפרויקט יהיה באמצעות קבלת מימון בנקאי וכי הצדדים יפעלו כי חבויים כל אחד מהם תהיינה לחד ולא ביחד, לפי חלקם היחסי בקרקע; (3) נקבע כי בהסכם המפורט יקבעו הוראות בדבר מנגנון הפרדות (BMBY); מנגנוני דילול בגין אי עמידת אחד הצדדים בהתחייבויות על פי ההסכם המפורט; מנגנון זכות סירוב וזכות הצטרפות; הצדדים לא יהיו רשאים לבצע כל דיספוזיציה בקשר עם זכויותיהם בקרקע טרם השלמת הפרויקט למעט העברת זכויות לנעבר מורשה.	הסכם עסקה משותפת בחודש מרץ 2018 התקשרו השותפים הקיימים בהסכם פעילות משותפת שהיה מותנה בתנאי מתלה (להלן: "ההסכם המפורט" ו-"הפעילות המשותפת", בהתאמה) עם ארבעה צדדים שלישיים נוספים (להלן ביחד: "השותפים הנוספים"; צד אחד מתוך השותפים הנוספים יקרא להלן: "צד 5") אשר החזיקו במלוא זכויות הבעלות במגרש 4004 (להלן: "מגרש 4004") (השותפים החזיקו במלוא הזכויות להירשם כבעלים במגרשים 4003 ו-4004) לפיו בכפוף לקבלת אשור בנק אשר העמיד מימון לשותפים (אשר התקבל זה מכבר) ביצעו השותפים הקיימים והשותפים הנוספים (להלן ביחד: "הצדדים") איחוד של המגרשים שבבעלות כל אחד מהם למגרש מאוחד אחד באופן בו הצדדים יהיו בעלים משותפים במושע במגרש אחד בהתאם ליחס אחזקות הקבוע להלן (להלן: "המגרש המאוחד") ועל המגרש המאוחד הוקם פרויקט סי טאוור וצד 5 צורף כמשכיר יחד עם השותפים הקיימים להסכם השכירות עם מייקרוסופט (להלן: "איחוד המגרשים"). לאחר ביצוע איחוד המגרשים, חלקם היחסי של הצדדים בפעילות המשותפת יהיה בהתאם לחלקם היחסי במגרש המאוחד כדלקמן: חלקם של כ"א מבין החברה, אקרו ותדאר יהיה 24.13396% מהמגרש המאוחד, חלקו של השותף יהיה 8.04466% מהמגרש המאוחד וחלקו של צד 5 יהיה 19.55346% מהמגרש המאוחד. בהסכם המפורט נקבעו הוראות בדבר החזר הוצאות תכנון וביצוע לפיהן צד 5 ישיב לשותפים הקיימים את חלקו היחסי בהוצאות שהוציאו השותפים הקיימים בקשר עם הפעילות המשותפת עד למועד האמור למעט ביחס להוצאות מפורשות. כן נקבעו הוראות בדבר הפעילות המשותפת [שעיקריהן שהצדדים יחויבו ביחד ולחוד בקשר עם הפעילות המשותפת כלפי צדדים שלישיים לרבות ביחס להסכם עם מייקרוסופט למעט ביחס לבנק המלווה (ביחסים בין השותפים הקיימים וצד 5 – זכויות והתחייבויות הצדדים הינם בהתאם לחלקם היחסי בפעילות המשותפת) וכן ישאו על פי חלקם היחסי בהוצאות בפעילות המשותפת]; מנהלת הפעילות המשותפת (כאשר לכל צד בפעילות המשותפת יהיה נציג והחלטות תתקבלנה ברוב של 60% בהתאם לחלקם היחסי בפעילות המשותפת כאשר רק לצד המחזיק מעל ל-15% בפעילות המשותפת תהיה זכות הצבעה); שירותי ניהול שתינתנה על ידי תדאר כאמור לעיל בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה; ביצוע הפרויקט על ידי תדאר בהתאם לעקרונות שנקבעו בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה; מימון הפרויקט והון עצמי (שיועמד בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים בפעילות המשותפת, הלוואה עודפת על ידי השותפים ומנגנוני דילול; אחזקת המבנה שיוקם; ניהול כספי; משיכת עודפים (שיחולקו ראשית להחזר הון עצמי שהועמד על ידי השותפים ולאחר מכן פרו רטה בהתאם לחלקם

		היחסי בפעילות המשותפת); העברת זכויות [לפיה לא ניתן להעביר זכויות בפעילות המשותפת אלא לאחר קבלת "טופס 4" לאחרון המבנים בפרויקט (ככל שיבנו מספר מבנים) למעט העברה לנעבר מורשה ולמעט ביחס לשותף אשר יכול להעביר את זכויותיו כמקשה אחת בכפוף לזכות סירוב ראשונה כאמור (להלן: "תקופת איסור דיספוזיציה"). בתום תקופת איסור הדיספוזיציה, העברה תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה ומנגנון היפרדות].
ב.	כניסת שותף לחברת הבת	ביום 13 ביולי 2016 התקשרה חברת הבת עם שותף בהסכם להקצאת כ-26.67% מהון המניות הרגילות ומהזכויות של חברת הבת, אשר החזיקה באותו מועד בכ-30% במזם המשותף בהרצליה פיתוח בתמורה לסך של כ-18 מיליון ש"ח אשר הועמדה כהלוואת בעלים על ידי השותף האמור נושאת ריבית בשיעור הפריים בתוספת 1.4%. החזרת הלוואות הבעלים, לרבות הריבית המוסכמת בגינן, ישולמו רק לאחר כיסוי כל התחייבויותיה של חברת הבת לרבות לטווח ארוך.
ג.	הסכם שכירות עם מיקרוסופט	ביום 30 בנובמבר 2017 השלימו מורשי החתימה של מיקרוסופט את חתימתם על הסכם שכירות שהינו בבחינת הסכם מחייב, אשר תוקן על ידי הצדדים ביום 11 בינואר 2018 וביום 2 ביולי 2018 (להלן: "מועד החתימה" ו-"הסכם השכירות", בהתאמה) לפיו החל מיום 1 ביולי 2020 (להלן: "המועד הקובע") ¹⁸³ מיקרוסופט תשכור מהשותפים משרדים בשטח של כ-44 אלפי מ"ר עילי ברוטו בתוספת 981 חניות ¹⁸⁴ , שטח גינות ושטחי אחסון (להלן: "המושכר" ו-"השטח המושכר", לפי העניין) בפרויקט סי טאוור (אשר יישא את השם "מיקרוסופט" ו/או הסמליל שלו) לתקופה מצטברת של עד 21 שנים ושלושה חודשים (כולל תקופות אופציה כמפורט להלן) ובתמורה שנתית כוללת בסך של כ-50 מיליון ש"ח. להלן יתוארו עיקרי הסכם השכירות:
1. תקופת השכירות - תקופת השכירות תהיה עד 21 שנים ושלושה חודשים, כמפורט להלן (להלן: "תקופת השכירות הכוללת"): (א) תקופת השכירות הראשונה תהיה החל ממועד המסירה, כהגדרתו להלן ועד לתום 15 שנה ושלושה חודשים מהמועד האמור; (ב) בנוסף, למיקרוסופט תינתן 2 תקופות אופציה, הראשונה ל-5 שנים והשנייה לשנה אחת (להלן ביחד: "האופציה"). יובהר כי מימוש האופציה על ידי מיקרוסופט מותנה בעמידתה בהוראות הסכם השכירות, לרבות בקשר עם הארכת תוקף הביטחונות המפורטים בס"ק 7 להלן. 2. המושכר ותקמת הפרויקט - למעט שטחי הלובר, המרפסות, הגינות, הממ"קים, השירותים והחניות, הקמת הפרויקט לצורך השכרתו למיקרוסופט תיעשה ברמת בינוי "מעטפת" (להלן יחד: "שטחי אחריות השותפים"), כאשר עבודות התאמה לרמת בינוי של גמר מלא יבוצעו על ידי מיקרוסופט (להלן: "עבודות ההתאמה"). מיקרוסופט החלה בביצוע עבודות ההתאמה בפועל, זאת בהתאם לתנאי ההסכם החל מיום 1 במרץ 2019. לצורך ביצוע עבודות ההתאמה יעניקו השותפים למיקרוסופט שירותים שונים, באמצעות קבלן הבניה, כנגד תשלום סופי וקבוע בסך של 11 מיליון ש"ח, כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה¹⁸⁵. 3. מועדים להשלמת הפרויקט - השלמת הפרויקט תיעשה עד ליום 29 בפברואר 2020, שאז יחלו הצדדים בבדיקות תקינות המבנה המניב ומערכתיו, וזאת עד ליום 31 במרץ 2020. שבמהלכן נמסרה החזקה במבנה המניב למיקרוסופט כנגד מסירת הביטחונות ועריכת הביטוחים הנדרשים כמפורט בס"ק 7 להלן (לעיל ולהלן: "מועד המסירה"). יצוין כי המושכר נמסר למיקרוסופט בהתאם למועדים המפורטים לעיל. מועד המסירה נדחה ליום 1 ביולי 2020, מועד בו עברה בפועל החזקה למיקרוסופט הכל בהתאם לתנאים הכלולים בהסכם השכירות. 4. דמי שכירות - דמי השכירות החודשיים בגין השטח המושכר בתקופת השכירות הכוללת (לרבות תקופות האופציה) יעמדו על סך של כ-4.3 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2016, לפי שפורסם ביום 15 בדצמבר 2016¹⁸⁶ (להלן: "המדד" ו-"דמי השכירות החודשיים", לפי העניין, בהתאם, נכון למועד פרוסום דוח זה שכי"ד החודשי עומד על כ-4.4 מיליון ש"ח. כי דמי השכירות בגין עיקר שטחי המשרדים עומדים על סך של 79 ש"ח למ"ר בתוספת סכומים נוספים שנקבעו בהסכם השכירות בגין חניות, שטח טכני מיוחד ושטחי אחסון¹⁸⁷. בנוסף, מיקרוסופט תישא בתשלומי החובה החלים על מחזיק בנכס (בהתאם לחלקה היחסי) ואילו השותפים יישאו בעלויות תחזוקת המבנה המניב בהתאם להוראות ההסכם. בהתאם לתנאי ההסכם מיקרוסופט תהיה זכאית להנחות % מדמי השכירות החודשיים בגין חלק שטח המשרדים בהם טרם החלו על ידה עבודות התאמה, בפועל החל מיום 1 באוקטובר 2020 דמי השכירות שולמו במלואו. 5. ניהול המבנה המניב - מיקרוסופט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף להשכרתה את רוב שטחי המבנה המניב, תהיה רשאית לנהל את המבנה המניב או לחילופין לבחור גורם חיצוני שינהל את המבנה המניב (להלן: "חברת הניהול"). בפועל מיקרוסופט שכרה את שירותיו של חברת ניהול. 6. זכות התנגדות וזכות סירוב – (1) למיקרוסופט זכות להתנגד, מטעמים סבירים, להשכרה של שטחי המסחר בפרויקט. בפועל רובם הגדול של שטחי המסחר הושכרו למיקרוסופט, ראה להלן. 7. בטחונות – (1) מיקרוסופט תפקיד בידי השותפים ו/או חברת הניהול את הביטחונות והערבויות המפורטים להלן: (א) פיקדון בגין צריכת חשמל, בגובה 4 חשבונות חשמל; (ב) ערבות בנקאית צמודה למדד בשווי תשלום של 3 חודשי שכירות בתוספת מע"מ, להבטחת תשלומי דמי השכירות; - הערבות התקבלה בפועל (ג) ערבות של תאגיד מיקרוסופט העולמי לתקופת השכירות הראשונה להבטחת תשלום דמי השכירות ודמי ניהול – הערבות התקבלה בפועל; (ד) תערוך על חשבונה פוליסות ביטוח בהתאם למפורט בהסכם השכירות; (2) השותפים יעמידו ערבות בנקאית בסכום של 5 מיליון דולר ארה"ב לקיום התחייבויותיהם להקמת המבנה המניב ומסירתו למיקרוסופט (להלן: "ערבות ההשלמה") – ערבות זו פקעה ולא חודשה. .. כמו כן, על השותפים להעמיד ערבות בנקאית בסכום של 1 מיליון דולר ארה"ב בתוספת מע"מ לצורך תיקון הליקויים שנמצאו במבנה המניב אשר תהיה בתוקף למשך שנה ממועד מסירת החזקה בפועל למיקרוסופט (להלן: "ערבות הליקויים"). לשתי הערבויות האמורות יתווסף מע"מ כדון, הן תהייה בשקלים חדשים (על פי השער היציג במועד החתימה) ותוצמדה לדולר ארה"ב; (3) בנוסף, תהא מיקרוסופט זכאית לרשום הערת אזהרה לטובתה, על חשבונה, אשר תמוחק על ידה לאחר פקיעת תוקף הסכם השכירות. השותפים התחייבו להמציא למיקרוסופט את הסכמת הגורם המממן כאמור עד ליום 31 באוגוסט 2018. 8. המחאת זכויות וביטול ההסכם - מיקרוסופט לא תהא רשאית להמחות את זכויותיה וחובותיה במסגרת הסכם השכירות, כולן או מקצתן, לכל אדם אחר, אלא בהתקיים אחד מהמקרים הבאים: (א) לתאגיד הנמצא בשליטתו של תאגיד מיקרוסופט העולמי, ובכפוף להודעה מראש; (ב) בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בהסכם השכירות, לשוכר משנה (מבלי לגרוע		

¹⁸³ המועד הקובע יכול שיידחה, בהתאם להוראות הסכם השכירות.

¹⁸⁴ בתום תקופת השכירות הראשונה, ובכפוף להודעה מראש, מיקרוסופט תהיה רשאית להפחית את מס' מקומות החניה ב-50%, וכן תהיה רשאית להמשיך ולהפחית את מס' מקומות החניה ב-10% מידי שנה לאחר מכן.

¹⁸⁵ בגין חודש נובמבר 2016 שפורסם בחודש דצמבר 2016.

¹⁸⁶ לעניין זה יצוין, כי דמי השכירות ישולמו החל ממועד המסירה (להלן: "מועד תחילת התשלום"). על אף האמור: (1) במקרה של דחיה במועד המסירה מסיבות מסוימות הקשורות בשוכר, מועד תחילת תשלום דמי השכירות בכל מקרה יחול ביום 1 אפריל 2020, בכפוף לס"ק (2) להלן. (2) בתקופה של 3 חודשים לאחר המועד הקובע (היינו, החל מיום 1 באפריל 2020, בכפוף לדחיית המועד הקובע ובהתאם להוראות הסכם השכירות) מיקרוסופט תשלם דמי שכירות חודשיים בגין השטחים שאכלסה בפועל, ככל שלא חייבת בגינם, או בחלקם, במסגרת הסכמי השכירות הקיימים (לעיל ולהלן: "תקופת האכלוס המדורג"). החל מתום תקופת האכלוס המדורג ובכל מקרה לא יאוחר מיום 1 ביולי 2020 (כפי שיכול ויידחה במקרה של דחיה של מועד המסירה), מיקרוסופט תשלם בעבור השטח המושכר בכללותו את דמי השכירות הנקובים בסעיף 6 לעיל בין אם אוכלס על ידה בפועל ובין אם לאו ובלבד שיעיכוב באכלוס כאמור לא נובע מהשותפים.

¹⁸⁷ לעניין זה יצוין, כי בגין שטחים מסוימים (כגון מרפסות וכיו) מיקרוסופט תשלם דמי שכירות מופחתים, ובגין שטחי גינות לא ישולמו דמי שכירות.

	מהתחייבויות מיקרוסופט; (ג) החל מתום 7 שנים מתחילת תקופת השכירות הכוללת, העברת התחייבויות וזכויות מיקרוסופט, כולן או מקצתן, לשוכר חליפי המקובל על השותפים, אשר לא יהיו רשאים להתנגד אלא מטעמים סבירים ובהתאם להוראות ההסכם, ואשר קיבל על עצמו את התחייבויות ההסכם השכירות. על השותפים תחולנה הגבלות על העברת חלקם בפרויקט, כמפורט להלן: (א) מכירת חלק מחלקי השותפים בפרויקט לקבוצת רכישה המונה יותר מחמישה בני אדם, כפופה לאישור מיקרוסופט; (ב) מכירת השטחים המסחריים במופרד מיתר המבנה המניב; (ג) מכירת הפרויקט למתחרה של מיקרוסופט. העברת זכויות השותפים לגופים אחרים בשליטתם איננה מוגבלת. כמו כן, מכירת הפרויקט על ידי השותפים בשלמותו תקנה למיקרוסופט זכות סירוב ראשונה. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, זכות לביטול ההסכם השכירות תקום לצדדים בהתקיים עילות מקובלות, ובין היתר תקום למיקרוסופט זכות ביטול בהינתן מניעת שימוש במבנה המניב למטרת השכירות, בשל צו מנהלי או שיפוטי, ובכפוף להודעה מוקדמת בת 180 ימים. התקשרות בתוספת להסכם השכירות בהתאם לזכות המוקנית למיקרוסופט בקשר עם השכרת חניות ושטחים נוספים במבנה (כאמור בסעיף 6 לעיל), ביום 21 בדצמבר 2020 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם השכירות (להלן: "התוספת") לפיה מייקרוסופט שכרה בסה"כ 981 חניות וכן שכרה שטחים נוספים במבנה בשטח כולל של כ-2,550 מ"ר (להלן: "השטחים הנוספים"). תקופת תחילת השכירות ביחס לשטחים הנוספים החלה ביום 11 בפברואר 2021 ותסתיים בהתאם לתקופת השכירות כאמור בהסכם השכירות לעיל. דמי השכירות בגין השטחים הנוספים יהיו בין 79 ש"ח ל-130 ש"ח למ"ר תלוי במיקום השטח המושכר (ביחס לשטחים במפלס הקרקע (רחוב) ישולם הרף הגבוה) וכן סכום חודשי קבוע בעבור כל חניה נוספת ובסה"כ תוספת של כ-322 אלפי ש"ח לחודש לדמי השכירות הנקובים בהסכם השכירות. מייקרוסופט התחייבה להמציא בטחונות בגין השטחים הנוספים (ערבות בנקאית בגובה דמי שכירות לתקופה של 3 חודשים) צמוד למדד בהתאם להוראות ההסכם השכירות. במסגרת התוספת התחייבו השותפים לבצע עבודות בשטחים הנוספים אשר הסתיימו זה מכבר, בטחונות אלו טרם הועמדו במועל. ע"פ התוספת להסכם השכירות ניתן לעשות שימוש בשטחים הנוספים בהתאם להיתר שימוש חורג בשטחים קרקעיים לתעסוקה כולל תעשיית עתירת ידע (להלן: "היתר שימוש חורג"). ככל שהיתר השימוש החורג יפקע במהלך תקופת השכירות השותפים התחייבו לפעול בשקידה ראויה להאריכו וככל שלא הוארך למיקרוסופט תהא הזכות לסיים את השכירות ביחס לשטחים הקרקעיים בלבד בהתאם לאמור בתוספת.

שם עתודת הקרקע ומאפייניה		תקופת הדיווח	נתונים כספיים									נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח		
			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה						נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים					
			שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	רווחי שערוד שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה	ייעוד נוכחי [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	זכויות בניה נוכחיות [לפי ייעוד/שימוש]	ייעוד מתוכנן [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]			
ציון שם עתודת הקרקע	מידטאון ירושלים (לשעבר "שערי צדק")	2020	225,174	225,174	(15,296)	נרשם בהתאם למחיר העסקה בפועל	נרשם בהתאם למחיר העסקה בפועל	מגורים, משרדים מסחר ומלונאות: 240 יח"ד בשני מגדלים בני 24 קומות ובשטח כולל של כ-37,000 מ"ר ברוטו, שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-70,000 מ"ר ברוטו בשני מגדלים של 24 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ-4,830 מ"ר ברוטו	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 בחיקף כולל של כ-1,200% בניה ובסה"כ כ-150,000 מ"ר ברוטו לבניית כ-800 יח"ד וכ-80,000 מ"ר ברוטו שטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות.	מתקיימות ישיבות שוטפות עם העירייה נפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון				
אזור	ישראל													
ציון המטבע המסחרי	ש"ח													
ציון מיקום הקרקע	ירושלים ¹⁸⁹													
מועד רכישת הקרקע	אוקטובר 2020 ¹⁹⁰													
חלק התאגיד (בפועל) (%)	73% ¹⁹¹													

¹⁸⁸ הנתונים הכספיים בטבלה שלהלן מתייחסים לזכויות המשרדים, המסחר והמלונאות. לפרטים אודות זכויות המגורים ראה סעיף 8.8 לעיל.

¹⁸⁹ מקרקעין הידועים כחלקות 168, 169, 170, 171 ו-172 בגוש 30107, המצויים ברח' בין הרחובות שמואל ברוך (ובהמשך שדרות שזר מזרח), ורח' יפו מכיוון צפון בעיר ירושלים.

¹⁹⁰ ביום 8 ביולי 2020 קיבלה חברה בת שהייתה באותו מועד בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חברת הפרויקט") הודעה רישמית כי זכתה במכרז שניהלה רמ"י לרכישת זכויות חכירה לתקופה של 98 שנים בתוספת אופציה של 98 שנים במגרש בשטח כולל של כ-17 דונם המצוי בירושלים בתמורה לסך כולל של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן ובתוספת שך של כ-25.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י (סך של כ-11 מיליון ש"ח צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2019 והמבנה לשימור (סך של כ-14.5 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה"). כחלק מתנאי המכרז הוזכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים. סך של כ-63 מיליון ש"ח מהתמורה הופקד במועד ההשתתפות החברה במכרז וחולט במועד ההודעה על הזכייה ויתרת התמורה שולמה ביום 1 באוקטובר 2020 כאמור להלן.

¹⁹¹ ביום 24 בספטמבר 2020 התקשרו החברה, חברת הפרויקט ופאנאגיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) עם מור קופות גמל בע"מ בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות" ו-"השותף", בהתאמה) לפיו השותף יעמיד לחברת הפרויקט הלוואת בעלים בסך 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 וחברה (בשרשרת סופי) תחזיק במניות אשר תהווה 85% מהון המניות של חברת הפרויקט (להלן: "הקצאת המניות בחברת הפרויקט"). בהתאם לתנאי המכרז, הקצאת המניות בחברת הפרויקט לשותף ואו לכל גורם כפופה לקבלת אישור בכתב מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לשינוי ההחזקות בחברת הפרויקט (להלן: "אישור רמ"י"). בנוסף לאמור לעיל, צדדים שלשישים (להלן: "השותפים הנוספים") תתמו על כתבי הצטרפות מחייבים (להלן: "כתבי ההצטרפות המחייבים") להשקעות נוספות בחברת הפרויקט בסכום של כ-70 מיליון ש"ח (להלן: "השקעת השותפים הנוספים", השקעת השותף והשקעת השותפים הנוספים תקרא להלן יחד: "השקעות השותפים") בתמורה להקצאה של מניות בחברת הפרויקט, אשר תהווה לאחר הקצאתן, 12% מהון המניות של חברת הפרויקט

שם עתודת הקרקע ומאפייניה		תקופת הדיווח	נתונים כספיים									נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח												
			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור															
			שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצהר)	רווחי שיעור שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שם מעריך השווי וניסיון	מדל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיפור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה	ייעוד נוכחי תכנוני בניה זכויות בניה נוכחית [לפי ייעוד/שימוש]	ייעוד מתוכנן [יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד]	זכויות בניה מתוכננות [לפי ייעוד/שימוש]	תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור												
שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא																							
שטח הקרקע (מטרים רבועים)	17 דונם (ביחס לכלולות) למתחם																							
עלות מקורית (במטבע המסחרי)	240,470																							

חלק ג' – רשימת נכסים מהותיים מאוד

10.12

נכסים מהותיים מאוד

נכון למועד הדוח, אין לחברה נכסים מהותיים מאוד כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה.

10.13

הסכמי מימון

להלן פרטים אודות הסכמי הלוואה מהותיים¹⁹² בתחום הנדל"ן המניב:

התאגיד הלווה/ חברת הפרויקט ושם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט סי טאוויר (בשרשור סופי)	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.20 (מיליון ש"ח)	מספר תשלומים רבעוניים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיב ית)	תניית שינוי שליטה / מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
חברת הפרויקט המחזיקה בפרויקט מידטאון תל-אביב	81%	7.3.2019	270	270	הקרן תיפרע בתשלומים רבעוניים החל מיום 7 במרץ 2021 באופן שבכל שנה יפרע 4% מקרן האשראי והיתרה תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון; הריבית נפרעת בתשלומים רבעוניים	7.3.24	משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות חברת מידטאון (היינו ביחס לשטחי המסחר והחניון); שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על: כלל הזכויות והנכסים של חברת מידטאון, הון המניות שטרם נפרע והמוניטין, על כל הנכסים והזכויות של חברת מידטאון לרבות רשויות מס וכלפי צדדים שלישיים; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה (לרבות המחאת זכות על דרך השעבוד, ככל שרלוונטי) על: כל הסכמי הפרויקט (לרבות הסכמי שכירות בנוסחים שמקובלים על הבנק), פוליסות הביטוח הקיימות לפרויקט, זכויות לקבלת סכומים מרשויות המס, הכספים שיעמדו ליזכות חברת הפרויקט בחשבון הפרויקט ובכל פיקדון כספי שנובע מכספים שמקורם בחשבון כאמור, זכויות חברת מידטאון מכוח הסכמי ניהול עם השוכרים ובחשבון חברת הניהול האמורה; שעבודים קבועים, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על בעלי המניות בחברת מידטאון ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד על זכויות בעלי המניות בחברת מידטאון מכוח הסכם המייסדים;	פריים + 1.3% (ריבית אפקטיב ית 2.9%)	לא יחול שינוי שליטה, במישורין ו/או בעקיפין, בבעלי השליטה בחברת מידטאון וכן באמצעי השליטה בחברת מידטאון מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב ובכפוף לחריגים שנקבעו בהסכם. ביחס לחברה התחייבות לאי שינוי שליטה באופן ששיעור החזקותיהם של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן (ביחד) לא יפחת בכל עת מ-45.01%. יחד עם זאת, החברה קיבלה אישור מהבנק לפיו (1) כל עוד לא יחול שינוי בשליטה בחברה לעומת השליטה נכון למועד האישור של הבנק ו-(2) לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקותם במניות החברה (לרבות כתוצאה מקימו של הסכם בעלי מניות) עולה על 35%, הירידה בשיעור ההחזקות של ה"ה רוזן וטוכמאיר לא תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי על פי הסכמי המימון.	העמדת האשראי כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של האשראי ו/או למימוש הביטחונות לרבות: אי תשלום במועד; אי עמידה בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בטבלה שמתחת לטבלה זו להלן וכדומה.
חברת הפרויקט המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר "שערי צדק")	73%	1.10.2020	549	457 ¹⁹³	הקרן והריבית בגינה יפרעו במועד הפירעון האחרון	1.10.2 3	להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, בין היתר, על: כל זכויות חברת הפרויקט על פי חוזה החכירה כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו;	פריים + 0.4% (ריבית אפקטיב ית של 2.01%)	לא יחול שינוי שליטה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות החזקה ביחד עם אחרים.	תנאים מוקדמים להעמדת ההלוואה: העמדת ההלוואה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים לרבות השקעת הון עצמי בסך שלא יפחת מכ-81 מיליון ש"ח ורישום כל

¹⁹² הלוואה מהותית לעניין זה הינה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017.

¹⁹³ סך של עד 83 מיליון ש"ח והריבית בגינו, אשר שימשו לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין, נפרע במלואו.

התאגיד הלווה/ חברת הפרויקט ושם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט סי טאור (בשרשור סופי)	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרו ליום 31.12.20 (מיליון ש"ח)	מספר תשלומים רבעוניים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבי ית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות
							משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט במקרקעין; כל זכויות חברת הפרויקט כלפי רשות מקרקעי ישראל על פי אישור הזכייה ואישור העסקה; כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין; כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט מעת לעת בחשבון הבנק שלה ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הבנק שלה;		על אף האמור, מוסכם כי: עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות הרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו שיגיע לבנק בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלום ולא העולה על 7 ימים; אם תחול הרעה ממשית במצבה הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים של חברת הפרויקט ו/או במצב העסקים שלה; אם יחול שינוי שליטה בחברת הפרויקט (למעט כאמור לעיל); יינקטו כנגד חברת הפרויקט, או כנגד הערבים, הליכי פירוק, כינוס או פשרה או הסדר. בנוסף, יחולו על האשראי הנ"ל גם היחסים והתנאים המפורטים בסעיף 15.4 להלן.	הבטוחות לטובת הבנק.

התחייבויות פיננסיות בפרויקט מידטאון תל-אביב

ביום 27 בפברואר 2020, התקשרה חברת מידטאון עם הבנק בתוספת להסכם המימון לפיה עודכנו ההתחייבויות הפיננסיות של חברת מידטאון לבנק כמפורט להלן:

ההתחייבות הפיננסית	פירוט	עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות נכון ליום 31 בדצמבר 2020
התחייבות להכנסה התפעולית נטו (NOI) ¹⁹⁴ מהסכמי שכירות מאושרים	החל מיום 1.10.2019 ועד ליום 28.2.2021 – 20 מיליון ש"ח	ליום 31.12.2020 ההתחייבות התפעולית מהסכמי שכירות מאושרים מעל 20 מיליון – תקין
	החל מיום 1.3.2021 ועד ליום 28.2.2022 – 24 מיליון ש"ח	
	החל מיום 1.3.2022 ועד לפירעון מלוא האשראי – 28 מיליון ש"ח	
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);	יחס ה-LTV ליום 31.12.20 עומד על כ-57% - תקין

¹⁹⁴ "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.

10.14

תחרות

שוק הנדל"ן המניב בארץ (בדומה לשוק הנדל"ן היזמי ולארגון קבוצות רכישה) הינו שוק בו פועלים מספר רב של שחקנים ומטבעו מאופיין בתחרות גבוהה יחסית העשויה להשפיע לרעה על תפוסת הנכסים ודמי השכירות בהם (ראה גם סעיף 10.1.3 לעיל). לאור זאת, החברה חשופה לתחרות מצד חברות נדל"ן, יזמי נדל"ן בעלים של נכסים העוסקים בתכנון ייזום והקמה של נכסי נדל"ן מניב. כאמור, מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, ולא ניתן להעריך את גודל הקבוצה ומעמדה בתחום זה. תחרות נוספת בתחום זה הינה התחרות אל מול השוכרים הפוטנציאליים המושפעת בעיקר, ממיקום הנכס, תכנונו ורמת הגימור (כאשר הנוהג בתחום זה הינה כי הבנייה היא עד לרמת מעטפת ואת השיפורים במושכר מבצעים השוכרים ולעיתים בהשתתפות חלקית או מלאה של המשכיר), איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכמי השכירות והתנאים המסחריים. תחרות נוספת בתחום זה הינה מול רוכשים פוטנציאליים של שטחי משרדים ו/או מסחר המושפעת בעיקר מיכולת השוכרים לממן את רכישת הנכס.

10.15

יעדים ואסטרטגיה עיסקית

בכוונת החברה לפעול לקידום בניית הפרויקטים הקיימים של החברה לרבות שינוי תב"ע ו/או קבלת היתרים לצורך התחלת בנייה בעתודות הקרקע וכן להרחיב את תחום הפעילות ובכלל זה להמשיך לפעול ולהשכיר את שטחי המסחר בפרויקט מידטאון.

10.16

גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראה סעיף 21 להלן.

ניהול מלונות בישראל

11.1	מידע כללי על התחום
11.1.1	מבנה תחום הפעילות נכון למועד הדוח

כאמור להלן, החברה החלה לפעול בתחום פעילות זה בשנת 2019 עם הקמת חברת המלונאות. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, תחום ניהול מלונות בישראל עונה על הגדרת "מגזר בר דיווח", כהגדרת המונח בכללי חשבונאות מקובלים.

הקמת חברת המלונאות

ביום 10 בפברואר 2019 חתמה החברה על הסכם עם מר ראובן אלקס¹⁹⁵ (להלן: "אלקס") ומר עופר פלדמן¹⁹⁶ (להלן: "פלדמן") להקמת חברה חדשה אשר תשמש כזרוע המלונאות של החברה בישראל (להלן: "הסכם המייסדים" ו-"חברת המלונאות", בהתאמה).

על פי הסכם המייסדים, יחזיקו החברה, אלקס ופלדמן בחברת המלונאות בשיעור של 75%, 20% ו-5%, בהתאמה.

בהתאם להסכם המייסדים, אלקס, אשר יכהן כמנכ"ל חברת המלונאות בתמורה לדמי ניהול חודשיים¹⁹⁷, יעביר לחברת המלונאות פעילות ניהול קיימת של אלקס בתחום המלונאות בישראל.

הסכם המייסדים מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים כבעלים של חברת המלונאות ובין היתר נקבעו בו הוראות בדבר מימון חברת המלונאות (ככלל, במקרה שיידרש מימון מעבר למקורות העצמאיים של חברת המלונאות ומימון שיועמד על-ידי בנקים/צדדים שלישיים אחרים, הרי שהמחויבות להעמיד מימון מצידם של בעלי המניות תחול על החברה בלבד, ובתנאים שנקבעו בהסכם המייסדים בהקשר זה); הסדרים בדבר ניהול חברת המלונאות (לרבות מינוי דירקטורים ואסיפה כללית שעיקרם קבלת החלטות ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות¹⁹⁸ הטעונות את הסכמתם של הדירקטורים שמונו מטעם אלקס); תנאים להעברת מניות בחברת המלונאות (שעיקריהם איסור העברת מניות הדדית בתקופה שנקבעה בהסכם ובהתאם למגבלות שנקבעו בהסכם, זכות הצעה ראשונה הדדית, זכות כפיית הצטרפות לחברה בתנאים שנקבעו בהסכם המייסדים, זכות הצטרפות לצדדים בתנאים שנקבעו בהסכם המייסדים; וכן הוראות הנוגעות לאי תחרות של הצדדים בחברת המלונאות, והכל בתנאים שנקבעו בהסכם המייסדים).

לעניין זה יצוין, כי אלקס התקשר עם חברת מידטאון¹⁹⁹ בהסכם להשכרת כ-4,350 מ"ר מהשטח המסחרי בפרויקט מידטאון כנגד דמי שכירות חודשיים וזאת לצורך הקמת בית מלון אשר יומחה אף הוא (בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין) לחברת המלונאות (להלן: "הסכם מידטאון"). במהלך שנת 2020, חברת המלונאות שכרה שטח נוסף של כ-100 מ"ר בפרויקט מידטאון.

כניסתו לתוקף של הסכם המייסדים היה מותנה בהתקיימות תנאים מתלים אשר התקיימו במלואם שעיקריהם, קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ככל שנדרש על פי דין; קבלת האישורים הנדרשים להמחאת הסכם מידטאון לחברת המלונאות; וקבלת אישור בנק מקומי להמחאת הסכם מידטאון לחברת המלונאות.

195 למיטב ידיעת החברה, מר ראובן אלקס שימש כמנכ"ל רשת מלונות הכשרת הישוב עד לשנת 2007 והחל משנת 2007 ועד לשנת 2012 שימש כמנכ"ל רשת מלונות פתאל בישראל ונכון למועד ההתקשרות כיהן כמנכ"ל רשת מלונות בראון (עם כניסת ההסכם לתוקף מר אלקס פרש מתפקידו האחרון).

196 מר פלדמן כיהן עד ליום 8 באוגוסט 2018 כמנכ"ל משותף האחראי על תחום הפיתוח העסקי בחברה ומהמועד האמור מעניק שירותי ייעוץ לחברה. מר פלדמן יזם את הקמת חברת המלונאות וקיסר בין החברה לבין מר אלקס. בהתאם למנגנון שסוכם עם מר פלדמן הוא יהיה זכאי ל-2.5% מניות נוספות בחברת המלונאות (אשר ככל שתוקצינה תדלל את החזקות החברה ואלקס בחברת המלונאות) ככל ששווי חברת המלונאות במהלך שלוש (3) השנים הקרובות יהיה גבוה מ-300 מיליון ש"ח. לעניין זה יצוין, מר פלדמן לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי בגין השעות שהשקיע וישקיע בחברת המלונאות.

197 במסגרת פעילות הניהול המועברת הקיימת לחברת המלונאות נכללים 3 עובדים כאשר תזרים המזומנים הנובע מהפעילות הניהולית הקיימת, מכסה נכון למועד ההתקשרות ולמועד הדוח את מרבית עלותם ואת דמי הניהול של אלקס.

198 "החלטות מיוחדות" לעניין זה – הנפקה לציבור במקרים מסוימים; הקצאת מניות שלא בתנאים שנקבעו בהסכם המייסדים; שינוי תחום הפעילות; מיזוג של חברת המלונאות עם חברה אחרת שלא בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם המייסדים).

199 חברה מוחזקת בשיעור של 81% על ידי החברה, בשרשור סופי, כאמור בסעיף 10.11.1 לעיל.

נכון למועד הדוח ולפרסום דוח זה, חברת המלונאות מקימה את המלון בפרויקט מידטאון אשר להערכתה בנייתו תסתיים ברבעון השני לשנת 2021 והמלון יחל לפעול בסמוך לאחר מכן. מצורפת טבלה של כל התקשרויות החברה מיום הקמתה ועד למועד הדוח.

	עיר	שם המלון	הזכויות במלון (בעלות / לרבות חכירה) ²⁰⁰ / ניהול / שכירות	מס' חדרים	שיעור החזקות (%)	מועד רכישת המלון / תחילת השכירות / ניהול	תקופת החכירה / השכירות / הניהול / הפתיחה
1.	תל-אביב	מלון Play בפרויקט מידטאון	ניהול ובעלות	כ-120	75% ביחס לזכויות הניהול 81% ביחס לנכס	1.8.2020	12 שנים בתוספת תקופת אופציה של 12 שנים נוספות
2.	טבריה	גלי כינרת	ניהול ושכירות	120	75%	1.1.2020	הסכם השכירות יהיה לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020 בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 10 ו-4 שנים (ובסך הכל 24 שנים) ²⁰¹
3.	אילת	סוליי	ניהול ושכירות	73	75%	1.2.2020	10 שנים + תקופת אופציה של 10 שנים נוספות
4.	טבריה	לייק האוס	ניהול בלבד	250	75%	1.7.2019	מוארך אוטומטית אלא אם כן אחד הצדדים מודיע
5.	אשקלון	הרלינטון	ליווי מקצועי	215	75%	1.7.2019	מוארך אוטומטית אלא אם כן אחד הצדדים מודיע ²⁰² .
6.	גונן	כפר הנופש גונן	ניהול ושכירות	55	75%	1.11.2020	הסכם השכירות הינו ל- 5 שנים ²⁰³ .
7.	ים המלח	דניאל ים המלח	ניהול ובעלות ²⁰⁴	302	100% ²⁰⁵	1.2.2020	תקופת החכירה עם רמ"י תהא בהתאם להסכם עימה עד לשנת 2042
8.	אשדוד	WEST אשדוד	ניהול ושכירות	113	100%	1.2.2020	השכירות הווארכה ב- 12 שנים
9.	תל אביב	WEST תל אביב	ניהול ושכירות	65	100%	1.2.2020	שכירות עד לתאריך 31/12/2023

²⁰⁰ חכירה ארוכת טווח, לרוב ממנהל מקרקעי ישראל.

²⁰² במהלך שנת 2020 שימש מלון זה כמלון קורונה לפי הסכם מול משרד הבטחון ודמי הניהול נגבו מתוקף הסכם זה.

²⁰³ בימים אלו החברה מסיימת משא ומתן לרכישת 74% מהמלון בסכום שאינו מהותי לחברה.

²⁰⁴ הרכשת התחייבה לשנות את שם המלון בתוך 6 חודשים ממועד ההשלמה.

²⁰⁵ הן ביחס לניהול והן ביחס לבעלות על הקרקע.

ביום 24 בנובמבר 2020 (להלן: "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה חברת המלוונות (להלן: "הרוכשת"), בהסכם מכר עם טמרס מלוונות בע"מ שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ההסכם" ו-"המוכרת", בהתאמה) לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של פרייד ים המלח בע"מ וטמרס נופש בע"מ (להלן: "פרייד ים המלח" ו-"טמרס נופש", בהתאמה), חברות בבעלותה המלאה של המוכרת המחזיקות ברשת המלוונות (פרייד ים המלח וטמרס נופש ייקראו להלן יחד: "התאגידים הנרכשים") והינן הבעלים ובאופן שפרייד ים המלח הינה הבעלים של מלון דניאל ים המלח וטמרס נופש הינה המפעילה של מלוונות, ווסט אשדוד, ווסט תל-אביב²⁰⁶ הכוללים כ-480 חדרים (להלן יחד: "המלוונות") בתמורה לסך כולל בסך של כ-155 מיליון ש"ח, לפני התאמות, ותמורה נוספת (ככל שתשולם) כמפורט להלן.

ביום 1 בפברואר 2020, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים²⁰⁷ (להלן: "מועד השלמה"), השלימה הרוכשת את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של פרייד ים המלח ומלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של טמרס נופש (להלן: "המניות הנרכשות").

ההון העצמי ששולם בעסקה מסתכם בסך של כ-35 מיליון ש"ח, מהם סך של כ-31 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה²⁰⁸ (להלן: "התמורה ששולמה").

בנוסף לתמורה ששולמה כאמור לעיל, הרוכשת תשלם למוכרת בגין המניות הנרכשות תמורה נוספת (צמודה למדד המחירים לצרכן) בסך של עד 14 מיליון ש"ח אשר תשלומה תלוי בביצועי מלון ווסט תל אביב, ווסט אשדוד (לתקופה מוגבלת עד לסיום הסכמי השכירות הנוכחיים של כ"א מהמלוונות) וניצול הפסדים צבורים לצרכי מס (לתקופה שאינה מוגבלת בזמן אך מוגבלת בתקרה שנקבעה בהסכם), הכל בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם (להלן "התמורה הנוספת"). החברה העמידה לטובת המוכרת ערבות להבטחת התחייבויותיה של הרוכשת לתשלום התמורה הנוספת.

לפרטים נוספים אודות ההסכם לרבות פרטים בקשר עם התאגידים הנרכשים ראה דיווח מידי מיום 25 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 126876-01-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

עם השלמת העסקה, סך חדרי המלון שבבעלות ובניהול הרוכשת עומד על כ-1,300 חדרים.

מגבלות חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

11.1.2

פעילות החברה והחברות המוחזקות על ידיה בישראל כפופה, בין היתר, להוראות דין אשר קיומן הינו תנאי על פי דין לפעילותה השוטפת, וכן להוראות דין אשר משפיעות או עשויות להשפיע על פעילותה ותוצאותיה העסקיות:

(1) **חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965** - הקמת מבנים בישראל, ובכלל כד בתי מלון, כפופה לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, האוסר על בנייה ללא קבלת היתר בניה ובחריגה מההיתר מתכניות מאושרות לבניה הניתנות על ידי עיריות, רשויות או מועצות מקומיות שבשטחן מצויים המבנים. הקמת מרביתם המוחלט של מלוונות הרשת בישראל בוצעה טרם רכישתם על ידי החברה, ובחלק מהסכמי הרכישה ניתנו מצגי המוכרים בין היתר ביחס לקבלת היתרי בניה, אישורים והליכים הקשורים במקרקעין, ואף התחייבות לשאת באחריות ביחס לכל טענה, דרישה או תביעה שעילתה קודמת למועד רכישת הנכס.

(2) **חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976** - פעילות בתי מלון בישראל מוסדרת בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 והתקנות שהותקנו מכוחו, בהם מפורטים השירותים הניתנים על ידי בתי מלון, רישויים, סיווגם וכן קבועה החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם.

²⁰⁶ לעניין זה יצוין, כי טמרס נופש מחזיקה בזכויות לניהול מלון ווסט בנתניה (להלן: "המלון בנתניה"). המוכרת התחייבה כי עד ליום 31.12.2020 יסתיים הסכם הניהול בגין המלון בנתניה מבלי שיוטלו על טמרס נופש חיובים כלשהם שהמועד לביצועם הינו לאחר מועד השלמה. במועד ההשלמה לא תהיה לטמרס נופש חבות כלשהי בקשר עם המלון בנתניה, לרבות חבות במס. המוכרת תהיה זכאית לכל התקבולים בגין המלון בנתניה, ותחוב בכל התחייבויותיה של טמרס נופש בקשר עם המלון בנתניה, לרבות חיובי מס בקשר עם המלון בנתניה, ככל שיהיו ותשפה את הרוכשת בגין כל נזק, חבות ו/או הפסד שייגרם לטמרס נופש בגין מלון ווסט בנתניה.

²⁰⁷ כמפורט בדוח המידי מיום 25 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 126876-01-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁰⁸ סכום התמורה הכוללת מורכב מהתמורה ששולמה וכן ממיומן מחדש של ההלוואה קיימת בפרייד ים המלח שיתרתה עמדה על סך של כ-108 מיליון ש"ח בתוספת סך של כ-13 מיליון ש"ח שנבע מהמיומן מחדש כאמור כך שסך ההלוואה האמורה מסתכם לכ-121 מיליון ש"ח.

(3) **חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968** - הפעלת בית מלון, הפעלת מתקנים בו וכן מכירת מזון ומשקאות משכרים טעונים קבלת רישיון עסק ועמידה בהוראות הדין. בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, והתקנות על-פיו, מתקנות הרשויות המקומיות שבתחומן פועלים בתי המלון, תנאים למתן רישיונות עסק. בהתאם לתנאי ההסכמים במסגרתם שוכרות החברות המוחזקות על ידי החברה את בית המלון או מנהלות אותו, מוסדר אופן הטיפול בקבלת רישיון כאמור, באופן שככלל השוכר הינו הגורם האחראי לקבלת רישיון העסק על שם המלון ובאופן שמנהל המלון פועל כשלוח של בעלי המלון לשם קבלת הרישיון כאמור. כחלק מהדרישות לקבלת חלק מהרישיונות לעיל, נדרשת החברה גם לאישורי כיבוי אש (ובהתאמה לעמידה בתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי-מלון), התשל"ב-1972, ובדרישות רשות הכבאות מכוחן) ולהיתרי רעלים (אותו מנפיק המשרד לאיכות הסביבה לעוסקים ברעלים על-פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, בקשר עם הפעלתן של בריכות שחיה בבתי המלון). בהקשר זה יצוין כי לאחרונה פורסמה הצעה לתיקון חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, שמטרתה הקלת ההליך הבירוקרטי לקבלת רישיון עסק, לפי רמות סיכון של בית העסק. יובהר כי ההצעה כאמור נמצאת בשלבים מקדמיים בלבד, ואין צפי למועד תיקון החוק בפועל.

(4) **בטיחות וגהות** - בהתאם לתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996 חלה על בתי מלון החובה להעסיק ממונה בטיחות, במקומות בהם מועסקים בבית המלון מעל חמישים עובדים.

(5) **חוק אזור סחר חופשי אילת** - באוגוסט 1985 פורסם חוק אזור סחר חופשי באילת, התשמ"ה-1985, במטרה לסייע בפיתוח אזור אילת, גיוון מקורות תעסוקה באמצעות עידוד יזמות בעיר והגדלה של התיירות הנכנסת לאזור. בהתאם להוראות החוק, נקבע בין היתר כי טובין הנרכשים מעוסק שמחוץ לאזור אילת ע"י עוסק תושב אילת לצורך עסקו באזור אילת חייבים ככלל במע"מ בשיעור אפס, וכי מכירתם של טובין ושירותים המצויים באזור אילת ע"י עוסק תושב אזור אילת לצריכה או לשימוש באזור אילת תהא ככלל פטורה ממע"מ.

(6) **חקיקת הגנת הצרכן** - בחודש דצמבר 2010 נכנסו לתוקפן תקנות הגנת הצרכן (ביטול עסקה) התשע"א-2010. חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו קובעות הוראות שונות הנוגעות במישרין לפעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה בתחום ענף המלונאות, כגון איסור הטעייה (לרבות בפרסומות), חובת גילוי, זכויות ביטול של הצרכן, הוראות לגבי מכירות מיוחדות, עסקאות מכר מרחוק (אינטרנט, הזמנות באמצעות הטלפון), רכישות של יחידות נופש וכיו"ב, הרלבנטיות לפעילותן של החברה והחברות המוחזקות על ידה לצורך מכירת אירוח במלונות הקבוצה, לרבות פעילותן השיווקית.

(7) **חקיקה בנושא נגישות** - החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, והתקנות שהותקנו על פיו, העוסקות בין היתר, בבצוע התאמות נגישות למלונות החברה והשירותים הניתנים על ידה לאנשים עם מוגבלות.

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת פעילותה כפופה החברה להוראות דין רלוונטיות ובכלל כך לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים מלונות החברה בישראל ולדיני המיסוי המוניציפאלי. להערכת החברה, נכון למועד חתימת הדוח עומדות חברות הקבוצה בישראל בהוראות הדין המהותיות החלות עליהן.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וריווחיותו

11.1.3

להערכת החברה, הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות וכן מגורמים כלכליים וביטחוניים, המשפיעים במישרין על תחום זה. לפרטים נוספים ראו 5 לעיל. במהלך שנת 2020 שימש מלון הרלינגטון כמלון קורונה לפי הסכם מול משרד הבטחון ודמי הניהול נגבו מתוקף הסכם זה. כמו כן, מלונות שנסגרו עקב הוראות משרד הבריאות, העובדים בהם הוצאו לחל"ת. כמו כן, פעילות המטה צומצמה לפעילות מינימלית כולל הוצאת עובדים לחל"ת והורדות שכר. בימים אלו, עם השלמת עסקת טמרים, לחברה יש ארבעה מלונות פעילים ושלושה מלונות שהם בתהליכי שיפוץ ובנייה. לקראת סוף חודש מרץ יפתח מלון הלייק האוס.

התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

11.1.4

בשנים האחרונות מאותרות מגמות בתחום הפעילות בישראל המיוחסות למאפייני לקוחות תחום הפעילות והעדפותיהם, ובכלל כך (א) שינוי בציפיות הלקוח - מגמה נמשכת של שינוי והתאמת ציפיות הלקוח ודרישותיו מאירוח מלונאי, ובכלל כך עליה במודעות רמת השירות, חיפוש אחר חווית אירוח כוללת באמצעות מגוון תכנים המשלימים לשהיה ולפאן הקולינרי, וכן דרישה להתאמת בתי המלון לשינויים ולהתפתחויות הטכנולוגיות; (ב) המשך מגמה של התחזקות מכירה ישירה ככלי עיקרי לשיווק הפעילות ולביצוע הזמנות באמצעות מרכז ההזמנות או באמצעות רשת האינטרנט; (ג) מיתוג מלונות ויצירת אפיון בין בתי המלון, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, האטרקציות הסובבות אותו וקהלי היעד השונים (תיירות, עסקי, צלינות וכד').

שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

11.1.5

בשנים האחרונות מאותרת מגמה של שימוש נרחב ברשתות חברתיות ומנועי חיפוש (סוכני תיירות מקוונים) מבוססי חוכמת המונים, דוגמת Booking.com, Expedia ו-Google הפועלות בתחום התיירות ומספקות מידע מיידי ועדכני על בתי מלון, מדרגות אותם לפי סולם (בהסתמך על 'חוכמת ההמונים' - קרי, דירוגים על סמך סקרי שביעות רצון של המתארחים במלונות) ומאפשרות השוואת מחירים והזמנה של חדרים באופן מיידי. מגמה זו יש בה כדי להגביר את התחרות בתחום. לאחר השלמת עסקת טמרס, החברה השקיעה במערכות מחשוב חדשות, הנוגעות בעיקר לתחום השיווק.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

11.1.6

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בענף המלונאות בישראל הינם כדלהלן: מיקום המלון - מיקום אטרקטיבי המקנה לבית המלון יתרון על פני מלונות אחרים המצויים באזור;

- (1) הענקת חוויית אירוח ברמה גבוהה ומיתוג ובידול של המלונות, בין היתר, תוך שמירה על איכות המזון המוגש במלונות, יצירת מגוון שירותים ללקוחות, לרבות הפקות בידור ברמה רשתית ומקומית וקיום שיתופי פעולה;
- (2) עיצוב המלון - השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזק את ייחודו ובידולו של המלון כמותג מלונאות בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד;
- (3) ניסיון עשיר וידע רב בניהול המלונות;
- (4) תחזוקה ניקיון ושירות - תחזוקה ושירות ברמה גבוהה מקנים לבית המלון את המוניטין הדרוש לו לצורך פעילותו כמלון ברמה גבוהה ולצורך שמירה על האטרקטיביות של המלון; איכות אזור הלווי, החדרים וחדרי האוכל המתבטאת, בין היתר, בגודל, ברמת בניה וגימור איכותיים במיוחד;
- (5) מגוון שירותים ללקוחות;
- (6) כוח אדם איכותי – איתור והכשרת כח אדם מיומן ואיכותי;
- (7) ביצוע פעולות שיווק ופרסום וחיזוק יכולות מכירה רשתית עצמאית, ובכלל זאת תפעול מערך מקוון של מכירה מחד ושל שימור וחוג לקוחות מאידך;
- (8) איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסים מגוונים המאפשרות השקעת הון נדרש לצורך רכישת מלונות, ניהולם ותפעולם וכן יכולת פיננסית למימון תחזוקה שוטפת של מלונות וכוח אדם לביצוע תחזוקה זו;
- (9) איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות לרכישה/שכירות/ניהול מלונות.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהםחסמי כניסה

להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים לתחום הפעילות המלונאית בישראל הינם :

- (1) הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום המלונאות ;
- (2) השקעות גדולות ברכישת מלונות וצבירת מוניטין כרשת מלונות מוכרת. ענף המלונאות רווי תחרות, ופועלות בו רשתות וותיקות הנהנות ממוניטין רב ;
- (3) תחזוקה שוטפת של המלונות אשר מטבעם כרוכים בשחלוף ותחזוקה שוטפת וחידוש מתמיד של הציוד הכלול בו ;
- (4) יכולת גיוס מימון זר (בנקאי ואחר) באופן שההון והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה על ההון ;
- (5) קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמת מלון חדש ;

חסמי יציאה

לאור העובדה, שענף התיירות והמלונאות הינו ענף עתיר נכסים, נראה כי מחסום היציאה העיקרי הוא מימוש הנכסים עצמם, בין היתר, עקב פלח המשקיעים המצומצם המעוניין ברכישת נכס מלונאי, וככל שמדובר במשקיעים שמעוניינים בשינוי ייעוד המלון לשימוש מטרות אחרות, הליך זה כרוך בקשיים סטטוטוריים ארוכים ומורכבים, ובנוסף יציאה מתחום הפעילות תדרוש ביטול או סיום הסכמי שכירות וניהול קיימים, התקשרויות עם ספקים וכ"ו.

תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים" ; למשל, באמצעות אתר Airbnb) באופן המהווה גורם תחרותי עבור מלונות בכלל ומלונות החברה בפרט, ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחליף אפשרי לחוויה המלונאית המוצעת על ידי החברה, הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחוויות השירות. בנוסף לכך, בשנים האחרונות מתחזקים תחום האכסניות ("Hostels") כמוצר תחליפי זול למלונות עבור צעירים.

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים ראו סעיף 11.5 להלן.

מוצרים ושירותים

שרותי אירוח שרותי הסעדה איכלוס ארועים, שרותי ספא, ספורט ימי והשכרות משנה.

פילוח הכנסות וריווחיות

נכון לשנת 2020, לחברה הכנסות בגין דמי ניהול ממלונות בסך של 5.3 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 1.6 לשנת 2019 והכנסות מהפעלת המלונות בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-0 לשנת 2019.

לקוחות

לקוחות מלונות החברה נחלקים ככלל ללקוחות ישראלים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לרובת מדובר באורחים בודדים ולא קבוצות מאורגנות. לקוחות החברה מגיעים למלונות דרך ערוצי שיווק עקיפים (כגון אתרים יעודיים כגון בוקינג, סוכני נסיעות ועוד).

שיווק

11.4

כאמור פעילות החברה בתחום פעילות זה הינה בראשית דרכה. נכון למועד הדוח, פעילות השיווק מבוצעת בעיקרה דרך ערוצי שיווק עקיפים כגון סוכני נסיעות, אתרים יעודיים באינטרנט כגון בוקינג ואקספדיה, שיתופי פעולה עם כרטיסי אשראי לביצוע הזמנות במלונות וכן באמצעות קידום כנסים ונופשים במלונות החברה. לאחר התקשרות חברת המלונות בעסקת טמרס בחודש נובמבר, 2020, הורחב מערך השיווק של החברה ובשנת 2021 תסיים החברה הטמעת מערכת שיווק חדשה.

תחרות

11.5

ענף המלונאות בישראל הוא ענף תחרותי במסגרתו מתמודדים מלונות רבים בפני תחרות מצד מספר רב של מתחרים, בפריסה ארצית ובאזור אגן הים התיכון. התחרות בתחום הינה למול מספר גורמים, לרבות מלונות אחרים המצויים בסמיכות למלונות הקיימים בחברה (רשתות בתי מלון וכן מלונות בודדים), נופש מוזל באגן הים-התיכון (קפריסין, יו וכו' וכו') ואירוח במתכונת "הכל כלול", ובשנים האחרונות גם אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר. ביחס למלונות החברה, התחרות הינה בעיקר ביחס למלונות באזור המלונות של החברה המדורגים ברמה של 4 כוכבים המלון בטבריה התחרות הינה מקומית ביחס למלונות מקומיים ברמה של 4 כוכבים.

עונתיות

11.6

הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממרכיב מובהק של עונתיות, ובכלל כך בהתאם למיקום המלון. עונות השיא בישראל במלונות התיור הינן ככלל במהלך הרבעונים השני והשלישי הכוללים את תקופות האביב הקיץ והסתיו וחלק ניכר מחגי ישראל. בהקשר זה, קיימת גם עונתיות שונה בהתאם למיקומם האזורי של בתי המלון בישראל ובהתאם לאופי אוכלוסיית היעד של בתי המלון.

יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

11.7

החברה מעריכה כי בשנה הקרובה יחלו לראשונה לפעול מלון גלי כנרת בטבריה וכן מלון play במידטאון תל אביב. בנוסף, שאר המלונות של החברה, שהיו קיימים ושנרכשו במהלך שנת 2020, עתידים לחזור לפעילות מלאה בשנת 2021.

כמו כן תשאף להגדיל את מצבת המלונות בתחום פעילות זה. בנוסף כוונת החברה לבחון כניסה לתחום Call Living spaces.

יובהר כי המידע שהובא בסעיף זה לעיל ביחס לפתיחת המלונות האמורים לעיל, חזרה לפעילות מלאה ביחס למלונות הקיימים ובחינת החברה כניסה לתחום Call living spaces הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכת החברה בלבד ואשר התממשותו אינה ודאית והוא מותנה בעמידה בלוחות הזמנים ביחס לפתיחת המלונות ובקצב שנחזה על ידי החברה ולפיכך אין ודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין ודאות שלא יחול שינוי, לרבות שינוי מהותי.

גורמי סיכון

11.8

לפרטים אודות גורמי הסיכון אשר העלולים להשפיע על תחום פעילות זה ראה סעיף 21 להלן (לרבות משבר הקורונה).

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

11א'.

רכוש קבוע ומשרדי החברה

משרדי החברה ממוקמים בקומת המשרדים שבבעלותה בפרויקט Sea View, הרצליה באופן כ-71% מקומת המשרדים מסווג כרכוש קבוע וכ-29% מקומת המשרדים מסווג כנדל"ן להשקעה ומושכר לבעלי השליטה כמפורט בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 שווי הרכוש הקבוע בקומת המשרדים האמורה מסתכם לסך של כ-20 מיליון ש"ח.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 11.1.1 לעיל, אלקס התקשר עם חברת מידטאון בע"מ, חברה נכדה המוחזקת בשיעור אחזקה של כ-81% בשרשור, בהסכם להשכרת כ-4,350 מ"ר מהשטח המסחרי בפרויקט מידטאון כנגד דמי שכירות חודשיים וזאת לצורך הקמת בית מלון אשר הסכם השכירות עמו הומחה (לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין) לחברת המלונאות. כתוצאה מהמחאה זו של הסכם שכירות מידטאון סווג שטחי המלון מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע בדוחות הכספיים בסכום של כ-90 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 10 לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

12.

הון אנושי

- 12.1 נכון למועד זה, לחברה אין התחייבויות מהותיות בשל סיום יחסי עובד-מעביד.
- 12.2 לפרטים אודות מצבת הדירקטורים של החברה ומצבת נושאי משרה בכירה של החברה ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות הסכמי ניהול עם כל אחד מה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.
- 12.3 להלן פרטים אודות מצבת כוח האדם של החברה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 :

מחלקה	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2019
שיווק	8	9
כספים	9	7
הנדסה	1	2
משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות בנות	1	1
אדמיניסטרציה	9	9
תפעול, כ"א ומיחשוב	3	1
משפטי	2	1
מלונאות	6	7
מידטאון	6	5
סה"כ	45	41

העסקתם של העובדים אינה מוגבלת בזמן. כן זכאים העובדים האמורים לתנאים סוציאליים בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בנוסף לעובדים האמורים, הקבוצה מתקשרת (מעת לעת) עם סוכני מכירות הזכאים למענקים, שגובהם נקבע מעת לעת, בגין מכירת יחידות (מגורים/משרשים/מסחר) בפרויקטים בהם קשורה החברה.

12.4

מדיניות תגמול

ביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדינית תגמול חדשה לחברה. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול האמורה ראה דיווחים מיידיים מיום 10 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-041503) ומיום 15 ביוני 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-053701) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

12.5

נותני שירותים

החברה מתקשרת, מעת לעת, עם צדדים שלישיים (להלן: "מתווכים") לצורך איתור עסקאות נדל"ן עבור החברה. בין החברה לבין המתווכים לא מתקיימים יחסי עובד מעביד והחברה נוהגת לשלם למתווכים אלו סכומים המבוססים על עסקאות בפועל שמתווכים אלו מאתרים ו/או מבצעים עבור החברה. הסכומים אשר משולמים למתווכים, אינם מהותיים ביחס להיקף הפעילות של החברה וביחס להיקף העסקאות הספציפיות.

12.7

תלות

החברה בפעילותה מסתמכת על הידע, הניסיון, המוניטין וההיכרות הרחבה עם הגורמים השונים בשוק של ה"ה טוכמאיר ורוזן, המכהנים כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל ודירקטור בחברה, בהתאמה, ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן, באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות. הפסקת ההתקשרות עם השניים עלולה לפגוע בצורה מהותית בתוצאותיה העסקיות של החברה ובכלל זה ביכולתה לממש את האסטרטגיה שלה, לשווק את נכסיה, לגייס מקורות מימון לפעילותה ולרכוש נכסי נדל"ן.

.13

ספקים

נכון למועד זה, החברה (במאוחד), בין בעצמה ובין וביחד עם שותפיה בפרויקטים, התקשרה עם נותני שירותים ויועצים שונים בקשר עם הפרויקטים שבבעלותה. בין ההתקשרויות האמורות, נכון למועד זה, נמנות התקשרויות עם אדריכלים, קונסטרוקטורים ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה וליתר שותפיה תלות באיזה מהספקים מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

.14

הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2020, על פי דוחותיה המאוחדים של החברה, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ- 363 מיליון ש"ח בהשוואה לעודף בהון החוזר של כ-294 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	סך הכל (מיליוני ש"ח)
נכסים שוטפים	1,456	(923)
התחייבויות שוטפות	1,093	(751)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	363	(171)
192		

להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה בדוח הדירקטוריון של החברה.

.15

מימון, אשראי והשקעות שוטפותמקורות מימון

15.1

להלן פירוט מקורות המימון של הקבוצה:

פרטי מקור מימון	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ
סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית	סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים							
1,084,510	2.6%	ל.ר.	511,991	2.6%	ל.ר.	1,596,501	

פרטי מקור מימון	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ
	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית	
ממוסדות פיננסיים ואחרים	347,149	2.2%	ל.ר.	--	--	--	347,149
סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	1,203,408	--	--	975,506	--	--	2,178,914
אגרות חוב							
אגרות חוב (סדרה ה')	116,923	4.8%	4.83%	73,077	4.8%	4.83%	180,000
אגרות חוב (סדרה ו')	181,843	5%	4.7%	14,744	5%	4.7%	196,587
סה"כ אגרות חוב	298,766	--	--	87,821	--	--	386,587
סה"כ מימון חיצוני	1,502,174	--	--	1,063,327	--	--	2,565,501
הון עצמי (ליום 31.12.2020)	961,286	--	--	--	--	--	961,286
זכויות שאינן מקנות שליטה	399,221	--	--	--	--	--	399,221
סה"כ מקורות מימון והון עצמי							3,926,008

* לאחר תאריך המאזן הונפיקה החברה סדרה חדשה : אגרת חוב סדרה ז' בהיקף של כ- 200 מיליון ש"ח , לפרטים נוספים ראה ביאור 31א' בדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

15.2 אגרות חוב

נכון למועד הדוח, לחברה 3 סדרות של אגרות חוב, סדרות ה' עד ז' (סדרה ז' הונפקה לאחר תאריך הדוח). לפרטים אודותיהן ראה סעיף ו' לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

15.2 הלוואות מהותיות

לעניין זה יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה ו/או לחברות הבנות שלה אין הלוואות מהותיות²⁰⁹ למעט הלוואות המפורטות להלן : (א) הלוואה שהועמדה לפרויקט מידטאון תל-אביב כמפורט בסעיף 8.13 לעיל; (ב) הלוואה שהועמדה לפרויקט מידטאון, ירושלים, כמפורט בסעיף 8.13 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה ולחברת בת בבעלות מלאה ובשליטה מלאות מסגרת אשראי (להלן : "מסגרת אשראי") בסך של 133 מיליון ש"ח שאינה מנוצלת וכן מסגרת ערבויות מכרז בסך של 50 מיליון ש"ח. בנוסף לחברת פרויקט רמת השרון ופרויקט אפטאון מסגרת אשראי כנגד שיקים עתידיים עד לסך של 40 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 12 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות מגבלות החלות על החברה (במיוחד) בהתאם להסכמי האשראי עליהם חתמה ו/או בהתאם לתנאי אגרות החוב של החברה ראו סעיף 3 לעיל וכן סעיף ו' לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

בנוסף, החברה התחייבה כלפי בנק מקומי אשר העמיד הלוואות לחברה ולחברות מוחזקות של החברה לעמידה בהתחייבויות אשר עיקריהן המפורטות להלן :

התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות	עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2020 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)	הערות
ההון העצמי ²¹⁰ של החברה לפי המידע הכספי הנפרד של החברה (סולו) לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2017	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2017 : 172.5 מיליון ש"ח ; הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) ע"פ הדוחות ליום 31.12.2020 : 961 מיליון ש"ח	הבדיקה תעשה על בסיס הדוחות הרבעוניים/שנתיים, סולו או מאוחד (לפי העניין) ; אי עמידה באמות המידה המפורטות במשך 2 רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי

²⁰⁹ הלוואה מהותית לעניין זה הינה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017.

²¹⁰ "הון עצמי" לעניין זה משמעו – לא כולל זכויות מיעוט, כולל כתבי אופציה שתוספת מימוש בגינם צמודה, כולל גם את מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה שמחיר המימוש שלהם צמוד, לא כולל קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתחייבויות הפיננסיות.

התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות	עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2020 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)	הערות
יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן מאוחד של החברה לא יפחת מ-20%	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 961 מיליון ש"ח; סך מאזן מאוחד: 4,297 מיליון ש"ח; יחס: 22.4%	
יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-30%	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 961 מיליון ש"ח; סך מאזן סולו: 1,461 מיליון ש"ח; יחס: 65.7%	
התחייבות לאי שינוי שליטה באופן שה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי השליטה בחברה	---	"שליטה" לעניין זה – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968
התחייבות לאי ביצוע מיזוג ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב	---	התחייבות כאמור תחול הן לגבי מיזוג ע"ס החלק השמיני או התשיעי לחוק החברות, תשנ"ט-1999 והן לגבי כל פעולה אשר תוצאתה רכישת עיקר נכסי החברה כהגדרת המונח בכתב ההתחייבות
מגבלה על חלוקת דיבידנד	---	ראה סעיף 3.3 לעיל
התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסי החברה, כולם או מקצתם, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב	---	---

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה.

14.5 לתאגיד מספר הלוואות בריבית משתנה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 יתרת ההלוואות של התאגיד בריבית משתנה ממוסדות בנקאים והלוואות מאחרים מסתכם לסך של כ-1,955 מיליון ש"ח וכ-1,179 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן פרטים אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה (לרבות באמצעות חברות הבנות של החברה):

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח) *	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2020	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2019
שקל	1,189	4.22%-2%	1,943,651	4.22%-2%	1,178,586	2.15%-5.5%

16 מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

17 הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

18 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

בין יתר התנאים לקבלת היתרי החפירה והדיפון והיתרי הבניה, בקשר עם הפרויקטים בהם מעורבת החברה בתחום ייזום וניהול פרויקטים לבניה ותחום ניהול קבוצות הרכישה, על המבקשים את ההיתרים האמורים, עליהם נמנית (בחלק מהפרויקטים) החברה (באמצעות חברות בנות), להתחייב להבטחת שמירה על דיני איכות הסביבה, בשלב הבניה ובשלב השימוש בנכס. בנוסף, במקרה בו הנכס הינו נכס מסחרי, עמידה בתנאי איכות סביבה, מהווה תנאי לקבלת רישיון עסק. הפרת דינים הנוגעים לאיכות הסביבה ואשר חלים על החברה ועל יתר שותפיה לפרויקטים האמורים עלולה להביא להוצאת צו הפסקת עבודה כנגד המפרים. לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים בתחום הנדלין היזמי ברוסיה ראה סעיף 7.6 לעיל.

19 אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח ראה באור 31 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

20.

יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

ביום 15 בינואר 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיית החברה באופן שהחברה תתמקד **בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד**, כמפורט להלן²¹¹:

- א. החברה תפעל בתחום הנדל"ן במגזרי פעילותה הקיימים נכון למועד זה (קרי, מגזר השקעה בקרקעות, בין כנדל"ן להשקעה ובין כמלאי קרקעות לשם השבחתם מימושם בעתיד, מגזר הקמת פרויקטים, מגזר ייזום וניהול קבוצות רכישה ומגזר הנדל"ן המניב) וכן בפעילויות נדל"ן נוספות.
- ב. החברה תפעל לביצוע השקעות עם שותפים אסטרטגיים מובילים ועם משקיעים.
- ג. החברה תפעל ליצירת ערך מוסף גבוה לכל עסקה ותפעל לפיזור סיכון, החזרת הון עצמי ויצירת רווח לחברה.
- ד. החברה תפעל להגדלת מרכיב הנכסים המניבים במצבת הנכסים שלה.
- ה. החברה תפעל לייעול בתפעול הנכסים.

לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה להתקשרות של החברה לרכישת מניות של אלרוב נדל"ן מלונאות בע"מ וזימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') ראה דיווחים מיידיים של החברה מימים 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-039243) ו-22 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-041766) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה. השינוי האמור עוסק בתחילת אסטרטגיה החברה לישראל בלבד, כאשר בכוונת החברה להמשיך בפעילותה בפרויקטים הקיימים באירופה נכון למועד זה, וזאת להבדיל מפרויקטים חדשים.

21.

דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, מלבד גורמי הסיכון הספציפיים שתוארו בפרק זה לעיל, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן:

21.1

משבר הקורונה
לפרטים ראה סעיף 5.1 לעיל.

21.2

תלות בבעלי השליטה
לצורך פיתוח פעילות החברה בתחום ההשקעות בנדל"ן, מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של מנכ"ל החברה, ברק רוזן, ויו"ר דירקטוריון החברה, אסף טוכמאיר ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות (של כל אחד מהם). אי יכולתו של מי מהם למלא תפקיד פעיל בחברה, עלולה לפגוע ביכולת החברה לממש את האסטרטגיה האמורה לעיל, לגייס מקורות מימון לפעילותה, לרכוש נכסי נדל"ן או להגיע לרווחיות.

21.3

סיכונים מטבע - שינוי בשער החליפין של הרובל והדולר
לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או הנוקבים במטבע חוץ, כתוצאה מכך לחברה קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ כמפורט להלן:

1. החשיפה המטבעית העיקרית של החברה היא לרובל הרוסי זאת בגין השקעתה בסנט פטרסבורג, רוסיה. על מנת להקטין את החשיפה, ההשקעה בנכס (באמצעות הלוואות) בוצעה אף היא ברובל. יצוין, כי לאור היקף ההשקעה המשמעותית שבוצעה על-ידי העמדת הון עצמי על ידי החברה, עדיין נותרה לחברה חשיפה מהותית.

²¹¹ לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה בדבר את כניסתה של החברה לתחום פעילות חדש - תחום אנרגיה מתחדשת, אשר הייתה כפופה לאישור מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ולפרטים אודות אי אישור מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') את שינוי שטר הנאמנות ברוב הנדרש על פי שטר הנאמנות ראה דיווחים מיידיים מימים 10 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-113031), 22 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-116977) ו-2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-123424) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

2. כאמור לעיל, שותף של החברה בחברה בת של החברה המחזיקה בנכס של החברה ברוסיה (בשרשור סופי) העמיד הלוואת בעלים לחברת הבת האמורה הנקובה בשער הדולר ולפיכך לשינוי בשער החליפין של הדולר יש השפעה על גובה החוב של חברת הבת לשותף (לעניין זה יצוין, כי החברה מחזיקה בכ-89% מהונה המונפק והנפרע של חברת הבת האמורה).

3. יצוין כי לאור העובדה שלא לקטרה יש עדיפות בקבלת הכספים (כמפורט בסעיף 7.5 לעיל) והיות והחברה לא לקחה בשלב זה במסגרת התקציב לשנים הקרובות את הפרויקט רוסייה כמקור לקבלת כספים החשיפה התזרימית אינה מהותית. החשיפה בגין פרויקט זה היא השפעת השינוי בשער הרובל על תוצאות החברה, זאת בגין הלוואה הדולרית לפרויקט ברוסיה שחלק החברה בה בשרשור, נכון ליום 31.12.2020 הינו כ- 28 מיליון דולר.

סיכוני ריבית

21.4

לשינויים בשיעורי הריבית של המטבעות השונים עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה במסגרת חלק מהפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט

21.5

תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה וכן לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדל"ן ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. כן יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים. כך לדוג', לאור המשבר הכלכלי החמור, אשר בעקבותיו קרסו בנקים ובתי השקעות ברחבי העולם, הקשיחו הבנקים בישראל ובעולם את דרישותיהם במתן מימון בנקאי, באופן שבו, לדוגמא, רוכשים פוטנציאליים בקבוצות רכישה עשויים להיתקל בקשיים בקבלת מימון בנקאי לצורך הצטרפות לקבוצות רכישה כאמור.

תנודתיות בענף הבנייה

21.6

הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון והחמרת החקיקה הקיימת. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים בתל-אביב ובמרכז הארץ, אזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

21.7

נכון למועד זה, עיקר התמקדותה של החברה הינה בפעילותה בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלסטינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם.

חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי

21.8

לעליה כאמור יכולה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן ותהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.

21.9

שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס המדינתי והמוניציפלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידי), עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

21.10

סיכון תפעולי מול קבלני משנה

אי עמידה של קבלני המשנה עמם החברה (בשרשור סופי) התקשרה ו/או תתקשר, ככל שתתקשר, לטובת השלמת הפרויקטים אותם תיזום (לרבות באמצעות חברות הבנות), בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות או אי עמידה בטיב ואיכות הבניה, עלולה להביא לחשיפה של החברה (במאוחד) כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים.

21.11

הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל ובתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.

להלן טבלה המציגה את גורמי הסיכון על פי טיבם – בהתאם להערכת הנהלת החברה (לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים שיחודו לתחומי הפעילות של החברה ראה סעיפים 7.10, 8.18 ו-9.8 עיל):

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
+			התמשכות משבר הקורונה לזמן ארוך
סיכונים מיוחדים לחברה			
+			תלות בבעלי השליטה
סיכונים ענפיים			
	+		תנודתיות בענף הבניה
	+		חשיפה בגין מחירי תשומות הבניה
	+		סיכון תפעולי מול קבלני משנה
+			הליכי תכנון ואישור
סיכונים מקרו כלכליים			
	+		סיכוני ריבית
	+		סיכוני מטבע- שינוי בשער החליפין של הרובל והדולר
+			הרעה בסביבה הכלכלית
+			חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל
+			שינויים במיסוי על הנדל"ן



דוח הדירקטוריון
של החברה

חלק ב'

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- בשנת 2020 ישראל קנדה התקשרה בהסכמי השקעה חדשים בנכסים ו/או בתאגידים חדשים של כ-1.6 מיליארד ש"ח (בעיקר עסקאות שערי צדק, ICR ("מנרב פרויקטים" לשעבר), טמרס ובנק לאומי).
- מכירת יחיד למגורים בשנת 2020:

שם הפרויקט	מספר יחידות	היקף כספי (במילוני ש"ח)
הרצליה- הגפן	101	247
בת ים- מנרב ים	45	102
עכו-מנרב על הים	35	42
חיפה- מנרב בשמורה	12	26
אחד העם, ת"א	10	37
מידטאון, ת"א	1	7
סה"כ	204	461

- במהלך שנת 2020 נמכרו בפרוייקט ברוסיה כ-2,660 יחיד. לאחר תאריך הדוח ועד לסמוך למועד פרסום הדוח נמכרו כ-420 יחיד נוספות.
- סך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכם לכ- 4.3 מיליארד ש"ח, לעומת סך של כ-3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לכ-1,361 מיליון ש"ח, לעומת כ- 992 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של כ-961 מיליון ש"ח לעומת כ- 677 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.
- הכנסות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו לכ-270 מיליון ש"ח לעומת כ-339 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הנקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לכ-95 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח נקי של כ-160.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לכ-95 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-164.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- בשנת 2020 החברה רשמה תזרים מפעילות שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות בסך של כ-124.7 מיליון ש"ח.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 31.7% לעומת כ-33% ליום 31 בדצמבר 2019.
- יחס ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 22.4% לעומת כ-22.5% ליום 31 בדצמבר 2019.
- במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה מניות בסך של כ-240 מיליון ש"ח
- ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-160.8 מיליון ש"ח.
- לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-363 מיליון ש"ח בדוחותיה המאוחדים.

ב. הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ-4,297 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,012 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ליום		
	31.12.2019 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	122,441	160,862	ראה סעיף ב.3. נזילות להלן.
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מעליה במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט בהקמה אחד העם (כ-39 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח בהתאמה)	-	44,214	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,055	991	
הקטיון ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מירידה בחייבים בפרויקט רמת השרון (כ-15 מיליון ש"ח ו-31 מיליון ש"ח, בהתאמה), ירידה בחייבים בפרויקט אפטאון (כ-16.5 מיליון ש"ח וכ-26 מיליון ש"ח, בהתאמה) וירידה בחייבים בפרויקט נתניה (כ-4 מיליון ש"ח וכ-12.5 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד, עלייה בחייבים בפרויקט הוד השרון מערב (כ-8.7 מיליון ש"ח וכ-0.5 מיליון ש"ח, בהתאמה), עלייה בחייבים בפרויקט אחד העם (כ-5 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), עלייה בחייבים בפרויקט סאנסט (כ-8.9 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה), עלייה בחייבים בפרויקט רוטשילד (כ-4.4 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה) ועלייה בחייבים בפרויקט שביל התפוזים (כ-5 מיליון ש"ח וכ-2.6 מיליון ש"ח, בהתאמה).	81,036	73,786	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה
הקטיון ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקטיון בסכומים לקבל מרשויות המע"מ (כ-11.4 מיליון ש"ח וכ-24.8 מיליון ש"ח, בהתאמה) וירידה בהכנסות לקבל בגין מכירת הקרקע בהרצליה (0 מיליון ש"ח וכ-15.8 מיליון ש"ח, בהתאמה).	120,967	92,952	חייבים ויתרות חובה
הקטיון ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר בגין מעבר של מלאי לפיד בסך של כ-279 מיליון ש"ח למלאי לזמן ארוך, מעבר מלאי אחד העם בסך כ-102 מיליון ש"ח לסעיף מלאי בניינים למכירה, ממכירת מלאי בפרויקט אפטאון בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח, בפרויקט רוטשילד 17 בסך של כ-26.5 מיליון ש"ח ובפרויקט הוד השרון מערב בסך של כ-6 מיליון ש"ח. מנגד, איחוד לראשונה של יתרת מלאי בפרויקט בנק לאומי בדוחות החברה לאור עליה בשיעור האחזקה בשותפות ומעבר לאיחוד מלא בסך של כ-327.5 מיליון ש"ח, וגידול בעלויות ישירות ועלויות מימון המהונות למלאי בפרויקט הרכבת בסך של כ-5 מיליון ש"ח.	1,062,066	973,140	מלאי מקרקעין
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מכניסה לתחולת תקן IFRS 15 בפרויקט אחד העם עקב קבלת היתר בניה לפרויקט והצגתו בנפרד ממלאי מקרקעין.	-	102,025	מלאי בניינים למכירה
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין בפרויקט צוק הצפוני.	3,561	8,026	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
	1,391,126	1,455,996	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
הקטיון ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מגרעת ההשקעה וההלוואה בפרויקט בנק לאומי לאור עליה בשיעור האחזקה בשותפות ומעבר לאיחוד מלא (יתרה של כ-0 מיליון ש"ח וכ-63 מיליון ש"ח, בהתאמה), בגין החזר הלוואות בפרויקט דה וינצ'י בסך של כ-34 מיליון ש"ח והשקעה בחברת פלנטוגראד ברוסיה, כהגדרתה בדוח התקופתי (יתרה של כ-124 מיליון ש"ח וכ-145.5 מיליון ש"ח, בהתאמה); ומנגד, והשקעה באי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בסך כ-99 מיליון ש"ח.	431,208	429,243	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע מרכישת מקרקעין בפרויקט מידטאון ירושלים בסך של כ-240 מיליון ש"ח, מגידול בגין פרויקט בנק לאומי בסך של כ-112.5 מיליון ש"ח לאור איחוד נתוני חברת קנדה אקרו בסיטי לראשונה, מרכישת קומות משרדים נוספות בפרויקט דה-וינצ'י בסך כ-9 מיליון ש"ח, רכישת חלקים נוספים בבית יורקום בסך כ-36.9, גידול בנכס סי טאוור בסך של כ-32 מיליון ש"ח (בגין השקעות נוספות בסך של כ-15 מיליון ש"ח ורישום עליית ערך בסך של כ-17 מיליון ש"ח) ובגין מעבר ממקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה של קרקעות בהרצליה בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח.	1,078,322	1,525,558	נדל"ן להשקעה
הקטיון ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר ממקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה של קרקעות בהרצליה בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח.	5,795	508	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מהשקעות במלונאות בסך של כ-42.5 מיליון ש"ח.	86,725	130,749	רכוש קבוע
	-	5,000	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סולי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	-	104,478	נכסי זכות שימוש
	3,871	8,119	חייבים בגין מכירות מקרקעין
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מהכנסות שכירות לקבל לז"א בפרויקט מידטאון בסך של כ-8 מיליון ש"ח.	6,192	15,725	חייבים ויתרות חובה
ראה הסבר עתודה למיסים נדחים בהתחייבויות לז"א.	7,416	8,122	נכסי מסים נדחים
	1,093	1,093	נכסים אחרים
	1,620,622	2,841,423	סה"כ נכסים לא שוטפים
	3,011,748	4,297,419	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
הגידול באשראי ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקבלת הלוואה לפרויקט באחד העם שיתרתה כ-77.5 מיליון ש"ח ומאיחוד לראשונה של שותפות קנדה אקרו בסיטי (פרויקט בנק בנקאיים	463,108	490,919	אשראי ומתאגידים בנקאיים

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ליום		
	31.12.2019 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	
לאומי והלוואה שיתרתה כ-141 מיליון ש"ח; ובקיצו פרעון הלוואה בפרויקט סי טאוור בסך כ-199 מיליון ש"ח כנגד לקיחת הלוואה חדשה המוצגת בזמן הארוך.			
היתרה נובעת מחלויות לז"ק של אג"ח סדרה ה' של החברה בסך של כ-73 מיליון ש"ח ומחלויות לז"ק של אג"ח סדרה ו' של החברה בסך של כ-14 מיליון ש"ח.	49,556	86,960	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הקישון ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מחלות שוטפת בגין הלוואה לזמן ארוך שנלקחה בפרויקט סי טאוור שיתרתה כ-6.2 מיליון ש"ח (כ-133 מיליון ש"ח ביום 31.12.19).	156,506	29,013	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
נובע מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במלון גלי כנרת בטבריה ובמלון סוליי באילת במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	-	2,784	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
	5,745	17,013	ספקים
הקישון ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקישון בזכאים בגין רכישת קרקע (כ-0 מיליון ש"ח וכ-6.5 מיליון ש"ח, בהתאמה), מקישון בהפרשה לתגמול יו"ר ומנכ"ל (כ-0 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח, בהתאמה) מקישון במע"מ לשלם (כ-1.8 מיליון ש"ח וכ-5.6 מיליון ש"ח, בהתאמה), מקישון בהפרשה למענק נושאי משרה ועובדים (כ-0.8 מיליון ש"ח וכ-1.8 מיליון ש"ח, בהתאמה) מנגד בגין גידול במס רכישה לשלם בגין פרויקט מידטאון ירושלים ובגין פרויקט בנק לאומי (כ-21 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח, בהתאמה).	55,583	52,074	זכאים ויתרות זכות
	19,879	10,702	מס הכנסה
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מגידול במקדמות מלקוחות בפרויקט אחד העם בסך של כ-22 מיליון ש"ח.	318,050	347,596	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מחלות שוטפת בסך כ-30 מיליון ש"ח בגין הלוואה מהמוכר של מניות מיטדאון המוצגת בזמן קצר ומסיווג לז"ק בגין הלוואה מהשותפים בסי טאוור של כ-20 מיליון ש"ח, מנגד פרעון הלוואה משותפים בפרויקט אחד העם בסך של כ-12 מיליון ש"ח ופרעון הלוואה מהשותפים בפרויקט דה וינצ'י בסך כ-10 מיליון ש"ח.	28,567	56,284	הלוואות מאחרים
	1,096,994	1,093,345	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקבלת הלוואה בפרויקט מידטאון ירושלים בגין זכויות המגורים, המשרדים, המסחר והמלונאות בסך של כ-458 מיליון ש"ח המוצגים בזמן הארוך, מקבלת הלוואה ומימון מחדש בפרויקט סי טאוור בסך של כ-192 מיליון ש"ח, ממיון הלוואה מזמן קצר לזמן ארוך בגין פרויקט לפיד בסך של כ-105 מיליון ש"ח ומאיחוד לראשונה של יתרת הלוואה בפרויקט בנק לאומי בסך של כ-60 מיליון ש"ח לאור עליה בשיעור האחזקה בשותפות ומעבר לאיחוד מלא.	450,700	1,276,741	הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מקבלת הלוואה מהמוכר של מניות מנרב אחזקות בסך של כ-35 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואה בפרויקט חמי טבריה בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואה מאחרים בפרויקט מידטאון ירושלים בסך של כ-23 מיליון ש"ח. מנגד, מיון חלות שוטפת כ-30 מיליון ש"ח בגין הלוואה מהמוכר של מניות מיטדאון לזמן קצר, מסיווג הלוואה מהשותפים בסי טאוור של כ-20 מיליון ש"ח לז"ק ומהמחאת הלוואות בחברת מורגל ברוסיה, כהגדרתה בדוח התקופתי, בסך של כ-17 מיליון ש"ח.	100,369	100,921	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
הקישון ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר בגין סיווג החלות השוטפת של אג"ח ה' בסך של כ-73 מיליון ש"ח לז"ק וחלות שוטפת של אג"ח ו' בסך של כ-14 מיליון ש"ח לז"ק, מנגד פרעון אג"ח ה' בסך של כ-50 מיליון ש"ח.	323,700	297,362	אגרות חוב
	-	108,847	התחייבות בגין חכירה
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מגידול בעתודה למיסים נדחים בגין המלאי (כ-15 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח בהתאמה) ומגידול בגין יצירת מס נדחה בחובה בגין הפסדים מועברים (כ-6 מיליון ש"ח וכ-7 מיליון ש"ח בהתאמה).	47,514	59,696	מיסים נדחים
	922,283	1,843,567	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 31.12.20 בהשוואה ליום 31.12.19 נובע בעיקר מרווח כולל של כ-95 מיליון ש"ח, הנפקת מניות בסך של כ-240 מיליון ש"ח, השקעות הוניות של המיעוט בסך כ-0.5 מיליון ש"ח וגידול בזכויות המיעוט בסך של כ-81 מיליון ש"ח בגין איחוד לראשונה של חברת קנדה אקרו בסיטי; ומנגד קישון בגין דיבידנד שחולק בסך של 29 מיליון ש"ח ורכישת זכויות מיעוט בחברת קנדה אקרו בסיטי בסך של כ-3 מיליון ש"ח.	992,471	1,360,507	סה"כ הון (כולל המיעוט)
	3,011,748	4,297,419	סה"כ התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ-961 מיליון ש"ח וכ-677 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-363 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-294 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים יחד עם קישון בהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל.

ב.2. תוצאות הפעילות

הכנסות	לשנה	
	2020	2019
הסברים לשינויים המהותיים שחלו		
הכנסות:		
הגידול בהכנסות נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בפרויקט מידטאון מסחר (כ-13.6 מיליון ש"ח וכ-7.5 מיליון ש"ח, בהתאמה), מגידול בהכנסות משכירות קומות המשרדים במידטאון (כ-4 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בהתאמה), מגידול בהכנסות בפרויקט סי טאוור (כ-4.2 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומגידול בהכנסות שכירות בפרויקט הרכבת (כ-0.9 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).	27,339	15,156
הכנסות בשנים שהסתיימו ביום 31.12.20 ו-31.12.19:		
בפרויקט הוד השרון מערב (מכירות של כ-17 מיליון ש"ח וכ-36 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט רמת השרון (מכירות של כ-17 מיליון ש"ח וכ-67.3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט סאנסט (מכירות של כ-7.8 מיליון ש"ח וכ-7.5 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (מכירות של כ-5.8 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח), בפרויקט עתלית (מכירות של כ-6 מיליון ש"ח וכ-3.5 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט אפטאון (מכירות של כ-12.8 מיליון ש"ח וכ-60.7 מיליון ש"ח, בהתאמה).	85,181	178,431
הכנסות בשנים שהסתיימו ביום 31.12.20 ו-31.12.19:		
הכנסות ממסירת משרדים ומסחר בפרויקט רוטשילד (כ-24.5 מיליון ש"ח וכ-12.4 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות ממכירת דירות בפרויקט מידטאון (כ-7.4 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח) והכנסות ממכירת דירות בפרויקט אחד העם (כ-7.5 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).	39,957	12,408
הכנסות שכירות ממקרקעין ברחוב הרכבת בתל אביב, בנתניה, אפטאון, רמת השרון, עתלית ולפיד (ב-2019 נובע מנתניה, אפטאון, רמת השרון, עתלית אחד העם ולפיד בלבד).	13,655	13,856
הכנסות בשנים שהסתיימו ביום 31.12.20 ו-31.12.19:		
הכנסות ליום 31.12.20 נובעות בעיקר במדמי ניהול במלון הרלינגטון אשקלון והכנסות מהפעלת מלון סוליי באילת.	883	1,628
הכנסות בשנים שהסתיימו ביום 31.12.20 ו-31.12.19:		
הכנסות בגין סיחור אופציה בחוף התכלת (כ-3.7 מיליון ש"ח וכ-2.7 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות בגין סיחור אופציה בהוד השרון (כ-0 מיליון ש"ח וכ-4.8 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות משיווק פרויקט לונדון (כ-1.5 מיליון ש"ח וכ-4.6 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות משיווק פרויקט הגפן בהרצליה (כ-5.5 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות מתיווך בפרויקט מידטאון (כ-0.2 מיליון ש"ח וכ-2.7 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות משיווק בפרויקט דה וינצ'י (כ-2.3 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) והכנסות מתיווך עסקאות יד 2 (כ-0.7 מיליון ש"ח וכ-1.2 מיליון ש"ח, בהתאמה).	13,850	16,273
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	35,393	98,921
הכנסות אחרות לשנת 2020 נובעות בעיקר מהשלמת עסקת הרכישה בפרויקט בנק לאומי, עקב מדידת הנכסים והתחייבויות של שותפות קנדה אקרו בסיטי לפי שווי הוגן בהתבסס על מחיר העסקה.	41,409	382
סה"כ הכנסות	269,555	338,690
הוצאות ועלויות:		
ירידת ערך נדל"ן להשקעה בשנת 2020 נובעת בעיקר מירידת ערך של זכויות המשרדים, המסחר והמלונאות בפרויקט מידטאון ירושלים (בגין מס רכישה) בסך כ-15.3 מיליון ש"ח, מירידת ערך במידטאון מסחר בסך כ-8 מיליון ש"ח ומירידת ערך בפרויקט צומת ערים בסך כ-5 מיליון ש"ח.	30,010	17,308
עלות המכר בשנים שהסתיימו ביום 31.12.20 וביום 31.12.19 מורכבת בעיקר:		
בפרויקט הוד השרון מערב (כ-5.8 מיליון ש"ח וכ-4.3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט סאנסט (כ-5.4 מיליון ש"ח וכ-4.3 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט אפטאון (כ-6.9 מיליון ש"ח וכ-32.8 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-6.7 מיליון ש"ח וכ-26.6 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (כ-2.4 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט רמת השרון (כ-3.3 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח, בהתאמה).	32,825	74,062
עלות המכר בשנים שהסתיימו ביום 31.12.20 וביום 31.12.19 מורכבת בעיקר:		
עלות משרדים ומסחר שנמסרו בפרויקט מידטאון (כ-6.5 מיליון ש"ח וכ-5.7 מיליון ש"ח, בהתאמה), עלות דירות שנמכרו בפרויקט אחד העם (כ-5.7 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), ועלות דירות שנמסרו בפרויקט רוטשילד (כ-27 מיליון ש"ח וכ-6.7 מיליון ש"ח, בהתאמה).	39,593	12,485
עלות הפעלה וניהול בתי מלון	11,765	1,743
עלות השכירות	15,683	8,545
הוצאות הנהלה וכלליות	25,531	32,604
הוצאות שיווק ומכירה	19,007	27,759
סה"כ הוצאות ועלויות	174,414	174,326
רווח תפעולי	95,141	164,364
ההכנסות בשנת 2020 לעומת ההכנסות בשנת 2019 נבעו בעיקר מהכנסות מהלואה לפינת גלילות בסך של כ-10.9 מיליון ש"ח (כ-9.8 מיליון בשנת 2019), הלוואות לשוכרים בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח (כ-0.2 מיליון ש"ח בשנת 2019) והלוואה למידטאון בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח (כ-0.4 מיליון ש"ח בשנת 2019).	12,112	13,197
הוצאות המימון בשנים שהסתיימו ביום 31.12.20 וביום 31.12.19:	(33,458)	(35,413)

	לשנה שהסתיימו ביום 31.12		
	2019	2020	
הסברים לשינויים המהותיים שחלו			
עלויות מימון בגין אגרות חוב של החברה (כ- 9 מיליון ש"ח וכ- 7 מיליון ש"ח בהתאמה), הוצאות בגין הלוואות בנקאיות (כ- 17.4 מיליון ש"ח ו- 15.6 מיליון ש"ח בהתאמה) והוצאות בגין הלוואות מאחרים (כ- 4 מיליון ש"ח ו- 11.6 מיליון ש"ח בהתאמה).			
	142,148	73,795	רווח לאחר מימון
הרווח מחברות מוחזקות לשנת 2020 נובע בעיקר מרווחי אקוויטי מפרויקט דה וינצ'י בסך של כ- 15.7 מיליון ש"ח, מרווחי אקוויטי בישראל קנדה ראם פרויקטים בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח, מרווחי אקוויטי בפינת גלילות בסך של כ- 7.7 מיליון ש"ח, מרווחי אקוויטי בפרויקט בית אמריקה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ומרווחי אקוויטי מההשקעה בקנדה אקרו בסיטי בסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח; ומנגד, מהפסדי אקוויטי מההשקעה בפרויקט רוסייה בסך כ- 5 מיליון ש"ח (ראה באור 15ה' בדוחות הכספיים המאוחדים).	63,399	43,241	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	205,547	117,035	רווח לפני מסים על ההכנסה
ראה הסבר בסעיפים מס הכנסה ומיסים נדחים במאזן.	(44,801)	(21,562)	מסים על ההכנסה
	160,746	95,473	רווח לתקופה
	(1,032)	3,717	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
	(9,535)	(1,864)	הפסד בגין שינויים בשווי ההון של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הון דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
	150,179	97,326	סה"כ רווח כולל

3. משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית

ראה סעיף 5.1 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2020 המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

השפעות על תוצאות הפעילות של החברה

להלן ההשפעות של משבר הקורונה על פעילות החברה במהלך שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 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 על הסכמי שכירות. יצוין כי בעקבות משבר הקורונה נדחתה פתיחת ציר מנחם בגין בתל אביב מחודש מאי 2020, דבר אשר השפיע על התנועה לפרויקט מידטאון כאשר לבסוף הציר נפתח בחודש נובמבר 2020.

נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח שיעור התפוסה במידטאון מסחר היו 73.1%, ולאחר תאריך הדוח ועד למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי שכירות נוספים ושיעור התפוסה עלה ל-81.4%.

החברה רשמה ירידת ערך בסך כולל של כ- 8 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- 17 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מחסכון בתקציב עלויות הפרויקט ומסירת הנכס למיקרוסופט.

מלבד זאת, ליום 31 בדצמבר 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 יחיד בפרויקטים מרכזיים של החברה ראה ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח בסעיף א.

בתחום הקרקעות - החל מחודש אפריל 2020 חלה ירידה במכירת קרקעות על ידי החברה. נכון למועד זה, להערכת החברה משבר הקורונה הינו הסיבה העיקרית לירידה בהכנסות החברה בפרויקט נתניה (הכנסות בסך 17 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 67 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- 18 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 2 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 סוליי 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 חלו עיכובים באספקה, כתוצאה מכך הפתיחה של מלון מידטאון PLAY תל אביב נדחתה לחודש מאי 2021 ופתיחת מלון גלי כנרת נדחתה לחודש יוני 2021. על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ב-20% וכמו כן הוצאו רוב העובדים לחל"ת ובוצעה ירידת שכר של כ-20% אצל יתר העובדים.
- יש לציין כי במהלך תקופת הקורונה נחתמה עסקה לרכישת מלונות טמרס אשר הושלמה בחודש פברואר 2021. **להערכת החברה עסקת רכישת מלונות תמרס הייתה במחיר הזדמנותי אשר הושפע ממשבר הקורונה.**
- בעקבות התפרצות נגיף הקורונה וירידת מחיר הנפט בעולם ברבעון הראשון, נחלש שער החליפין של הרובל דולר מתחילת השנה. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בשנת 2020 בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

אסטרטגיית החברה

- החברה נערכה עוד בטרם המשבר עם יתרת מזומנים גבוהה, אשר להערכתה אפשרה ותאפשר לה להתמודד עם השלכות המשבר בצורה מיטבית.
- להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לא אמורים להיות קשיים בגיוס אשראי בנקאי ו/או גיוס אג"ח והנפקת מניות בעקבות משבר הקורונה (בתקופת הדוח הקבוצה נטלה הלוואות לצורך השלמת עסקאות וכן גייסה הון וכן לאחר תאריך הדוח החברה השלימה גיוס אגרות חוב) ובשלב זה לא ניכרים קשיים תזרימיים שיש בהם לגרום לחברה לאי עמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. כמו כן, לעניין נזילות החברה ראה סעיף 4.ב 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, רוס 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 מרבית עובדי החברה חזרו לעבד באופן מלא 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 מידי 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 כללה הפחתה בשיעור של כ-25% מעבר לשכר של 15 אלפי ש"ח החל מחודש מרץ 2020 ועד לחודש אוקטובר 2020.
 - גם בתקופת הקורונה חתמה החברה עם בנקים ישראלים על הסכמי אשראי וכן ביצעה בהצלחה הנפקת מניות ואג"ח (ראה לעיל) בסכומים מהותיים.
 - במהלך חודשים אפריל ומאי חלה עלייה בתשואות לפידיון בהם נסחרות אגרות חוב סדרה ה' וסדרה ו' של החברה. בסמוך למועד פרסום התשואות לפידיון כבר אינן גבוהות מהתשואות טרם המשבר, אגרת חוב סדרה ה' של החברה אף נסחרת בתשואה נמוכה יותר. בנוסף, בחודש אוקטובר 2020 הרחיבה החברה את סדרת אג"ח ה' בסכום של 60 מיליון ש"ח. כמו כן, בחודש ינואר 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב חדשות, סדרה ז', בסכום של 200 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה סעיף 4.ו לדוח זה.
 - נכון למועד הסמוך לפרסום דוח זה, לחברה יש יתרת מזומנים בסך של כ-300 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.

ב.4. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לסך של כ-160.8 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-122.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 - עלייה של כ-38.4 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

סך המזומנים שנבעו לחברה מהפעילות השוטפת הסתכם לסך של כ-249 מיליון ש"ח: עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מהכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות בסך של כ-41 מיליון ש"ח, רווחי אקוויטי בסך של כ-40.7 מיליון ש"ח, ירידה בזכאים בסך של כ-25 מיליון ש"ח, עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-5 מיליון ש"ח, רווח נקי של כ-95 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בסך של כ-69 מיליון ש"ח, עליה במקדמות בגין מכירת מלאי בסך של כ-29.5 מיליון ש"ח, גידול ביתרות עתודה למס נטו בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח, ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-10.6; מיליון ש"ח, עלייה בספקים בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח, שערך הלוואות מאחרים בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, ירידה בחייבים בגין מכירת מקרקעין ובניינים למכירה בסך של כ-3 מיליון ש"ח ופחת רכוש קבוע בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

סך המזומנים ששימשו את פעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-478 מיליון ש"ח: התזרים מפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-318 מיליון ש"ח (בעיקר פרויקט מידטאון ירושלים וחלקים נוספים בבית יורקום), למתן הלוואות לחברות מוחזקות כ-93.6 מיליון ש"ח (בעיקר ל-ICR), לעלייה במזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ-44 מיליון ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך של כ-37.8 מיליון ש"ח, לאיחוד של חברה כלולה בסך של כ-37 מיליון ש"ח (קנדה אקרו בסיטי), למקדמות על חשבון רכוש קבוע בסך של כ-5 מיליון ש"ח, להלוואה שניתנה לשוכר בסך של כ-2 מיליון ש"ח, לתשלום מקדמות בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח, ומנגד לקבלת מע"מ בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח, והחזר הלוואות מחברות מוחזקות בסך של כ-48 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-766 מיליון ש"ח: עיקר השינוי נובע מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"א בסך של כ-709 מיליון ש"ח ולז"ק בסך של כ-9 מיליון ש"ח, הנפקת מניות בסך של כ-240 מיליון ש"ח, קבלת הלוואה מאחרים בסך של כ-66.5 מיליון ש"ח, והנפקת אגרות חוב סדרה ה' בסך של כ-60 מיליון ש"ח, ובקיצוץ פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-175.5 מיליון ש"ח, פרעון אגרות חוב בסך של כ-50 מיליון ש"ח, דיבידנד ששולם בסך של כ-29 מיליון ש"ח, פירעון הלוואה משותפים בפרויקט דה וינצ'י ובפרויקט אחד העם בסך של כ-22.8 מיליון ש"ח, חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-18 מיליון ש"ח, רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח, פרעון התחייבות בגין חכירה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח וחלוקות רווחים לשותפים בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.

ב.5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
4. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מידטאון תל אביב ומידטאון ירושלים ראה להלן.
5. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-868 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-1,087 מיליון ש"ח.
7. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-11 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה¹ בנוסף לאגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ד' להלן ראה סעיף 15.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2020 המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

¹ הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 104-15: אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.2 לדוח ברנע 2020.

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

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדיווח 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 האזהרה המפורטים 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 הנדרש בדוח תזרים מזומנים חזוי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוססים על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9' לתקנות הדיווח.

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2020 (במיליון ש"ח)		מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.12.2020 (במיליון ש"ח)	
הון חוזר	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	363	66.7
	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	192	16.8
		(249)	(31.2)

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, בכפוף לאמור להלן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחותיה הכספיים המאוחדים (הנובע בעיקר מרכישת הקרקע במידטאון ירושלים, ראו ביאור 15 כז' לדוחות הכספיים המאוחדים) ובמידע כספי נפרד (סולו) של החברה. יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים של החברה ובדוחותיה הנפרדים של החברה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה, שגדלו לאחר תאריך המאזן בעקבות הנפקה של אגרות חוב (סדרה ז') בסך כ-200 מיליון ש"ח, לאור ההון החוזר החיובי (הן בדוחות הנפרדים והן בדוחות המאוחדים), העובדה כי בדוח המאוחד התזרים מפעילות שוטפת ללא השקעות מלאי שבוצעו הינו חיובי והסתכם לסך של כ-124.7 מיליון ש"ח, 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. 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. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

יובהר כי האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, הכפוף לאמור בפסקת האזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד הכלולה לאחר סעיף 6.3.2.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

תכנית הנהלת החברה בנוגע להעמדת מקורות תזרימים לצורך פירעון אגרות החוב בששת החודשים שלאחר תאריך המאזן:

- ביום 31 במרץ 2021 צפויה החברה לפרוע סך של כ-77 מיליון ש"ח מאגרות החוב סדרה ה' (קרן וריבית). ביום 31 במאי 2021 צפויה החברה לפרוע סך של כ-19 מיליון ש"ח מאגרות החוב סדרה ו' (קרן וריבית). המקורות התזרימיים לצורך פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') הינם:
- יתרות מזומנים שהתקבלו מהנפקת אגרות חוב סדרה ז' שביצעה החברה במהלך ינואר 2021 בסכום כולל של כ-200 מיליון ש"ח.
 - יתרת המזומנים של החברה וחברות בנות שהמזומנים הקיימים בהן ניתנים לשימוש על ידי החברה.

ג. היבטי הממשל התאגידי

1.ג. תרומות לחברה אין מדיניות תרומות. בשנת 2020 הסתכמו תרומות החברה וחברות בנות בסך של כ-241 אלפי ש"ח.

2.ג. גילוי בדבר מבקר הפנים

שם:	רו"ח חיים חלפון
תאריך תחילת כהונה:	1 ביולי, 2017
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים הינו רו"ח במקצועו שותף במשרד רואי החשבון עמית חלפון.
מינוי המבקר הפנימי:	מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 22 ביוני 2017, לאחר שנבדקו מספר מועמדים, זאת לאור כישוריו והיקף ניסיונו.
משרד המבקר הפנימי:	המבקר הפנימי הנו רואה חשבון מוסמך משנת 1991, שותף במשרד רואי חשבון עמית, חלפון משנת 1993, בעל תואר בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטה העברית ותואר מוסמך במנהל עסקים באוניברסיטה העברית.
הממונה הארגוני על המבקר:	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה.
תוכנית הביקורת:	תוכנית הביקורת השנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה ולאחר מכן ממליצה על תוכנית הביקורת השנתית לדירקטוריון החברה, אשר הינו האורגן האחראי על אישור תוכנית הביקורת כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת והדירקטוריון הינם, בין היתר, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, נושאים המתחייבים על פי דין, התדירות שבה נבחנו הנושאים בעבר וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. תוכנית הביקורת מותירה בידי המבקר אפשרות לסטות ממנה אך לשם כך עליו לפרוס את נימוקיו בפני ועדת הביקורת של החברה ולקבל את אישורה. תוכנית ביקורת לשנת 2020 כללה את הנושאים הבאים: (א) שיווק ופרסום; (ב) ניהול פרויקט מהותי; (ג) אבטחת אמצעי תשלום; (ד) עסקאות עם בעלי עניין; (ה) ביקורת על עבודת הממונה על תוכנית האכיפה הפנימית בחברה. תוכנית ביקורת לשנת 2021 כללה את הנושאים הבאים: (א) מערכות מידע; (ב) רכש; (ג) ניהול נתוני לקוחות; (ד) בדיקת תגמול לבעלי עניין; (ה) ביקורת על עבודת הממונה על תוכנית האכיפה הפנימית בחברה.
התייחסות מוחזקים:	בדיקת מבקר הפנים כללה גם בדיקת הנושאים בחברות מוחזקות, לפי העניין.
היקף העסקה:	תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2020 הינו כ-500 שעות. למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית. תוכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים של החברה הן בארץ והן בחו"ל. הדיון וההמלצות כוללות התייחסות גם לחברות המוחזקות בארץ ובחו"ל.
תקנים מקצועיים:	בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכות על ידו.
גישה למידע:	למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.
דין וחשבון של מבקר הפנים:	ועדת הביקורת התכנסה לדון בדוחות המבקר בימים 15 בדצמבר 2020, 22 בפברואר 2021 ו-18 במרץ 2021.
תגמול:	שכר טרחת מבקר הפנים בגין שנת 2020 עמד על כ-125 אלפי ש"ח והסתכם בכ-500 שעות (זהה לשנת 2019). לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

ג. גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

2019		2020		רואה חשבון מבקר	שם חברה
שעות	שכר טרחה שנתי (באלפי ₪)	שעות	שכר טרחה שנתי (באלפי ₪)		
4,830	1,010	5,067	1,126	דלויט ושות'	ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ כולל שכ"ט ששולם ע"י שותפויות וחברות כלולות.
מהם 4,354 בגין שרותי ביקורת, דוחות מס ו- ISOX	מהם 765 בגין שירותי ביקורת, דוחות מס ו- ISOX	מהם 4,372 בגין שרותי ביקורת, דוחות מס ו- ISOX	מהם 805 בגין שירותי ביקורת, דוחות מס ו- ISOX		
823	104	1,020	169	קוסט פורר גבאי את קסירר. (בשנת 2018 - פאהן קנה)	Morgal Investments Limited
150	45	175	52.5	קסלמן וקסלמן	שותפות קנדה אקרו בסיטי
45	5	160	30	זיו האפט	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
---	---	1,000	145	סומך חייקין	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ)
199	34	95	19	MGI Gregoriou & Co Ltd	3 חברות הבנות הקפריסאיות של החברה: Graniak Invest, Teise Holdings, Abellie Holdings

ד. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1.ד אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 30 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

2.ד שימוש באומדנים קריטיים:

ראה ביאור 26 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

ה. תוכנית רכישה

נכון למועד הדוחות הכספיים ומועד פרסום דוח זה אין תוכנית רכישה עצמית.

ו. גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

ו.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.12.2020:

אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	מועד הנפקה
ינואר 2021	יוני 2019	פברואר ויוני 2017	שווי נקוב במועד ההנפקה
200,000,000 ש"ח ע.ג.	196,587,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	163,354,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (פברואר 2017) 36,645,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההרחבה (יוני 2017) 60,000,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההרחבה (אוקטובר 2020)	
---	196,587,000 ₪	189,999,350 ₪	שווי נקוב ליום 31.12.2020
---	784,732	2,202,951	סכום הריבית שנצברה
---	194,733,070 ₪	189,589,131 ₪	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020
---	205,551,367 ₪	196,288,328 ₪	שווי בבורסה ליום 31.12.2020
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%	סוג ושיעור הריבית
---	אין	אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.12.2020
קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון ב-שלושה (3) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027.	קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ישולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במרץ של כל אחד מהשנים 2019-2023, כדלקמן: ביום 31.12.2019 שולם 10% מסכום הקרן בכל אחד מהשנים 2020-2022 ישולם 25% מסכום הקרן הכולל. ביום 31.3.2023 ישולם 15% מסכום הקרן הכולל.	מועדי תשלום הקרן
הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בספטמבר 2017 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במרץ 2023.	מועדי תשלום הריבית
אין הצמדה.	אין הצמדה.	אין הצמדה.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה
כן	כן	כן	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
---	---	---	החברה המדרגת
---	---	---	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389220; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il.	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389220; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il.	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389220; פקס: 03-6389222. איש הקשר: רוי"ח יוסי רזניק, דוא"ל: trust@rpn.co.il.	פרטים בדבר הנאמן

ו.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') של החברה וביחס לאגרות חוב (סדרה ז') למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז'). למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ומחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') ראה סעיף ו.3 להלן.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות לתיחום פעילות לפיה פעילותה של החברה יהיה בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד. יחד עם זאת לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה לרכישת מניות של אלרוב מלונאות נדל"ן בע"מ וזימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב סדרה ה' ראה דיווחי החברה מימים 21 ו-22 לחודש מרץ 2021.

3.1 להלן פרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') ראה להלן :

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2020		אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח
					בהתאם לדוחות הכספיים של החברה	ללא IFRS 15	
אגרות חוב (סדרה 'ה')	החברה (פברואר ויוני 2017, אוקטובר 2020)	199,900	189,999	- 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 בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ה'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין). - החברה התחייבה כי החל מהמועד בו הדוחות הכספיים ייערכו לפי תקן דיווח IFRS-15, החברה תכלול גילוי נוסף בדבר עמידתה באמות המידה על בסיס הנתונים הכספיים תחת ההנחה שהתקן טרם הוחל.	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-961 מיליון ש"ח.	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-961 מיליון ש"ח.	ליום 31.12.20 סך ההון העצמי של החברה בהנחה שתקן IFRS 15 טרם הוחל זוהי להון העצמי לאחר אימוץ תקן 15 IFRS
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-961 מיליון ש"ח.	מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-1,461 מיליון ש"ח	לפיכך היחס הינו כ- 65.7% (לא יורד משיעור של 35%).
אגרות חוב (סדרה 'ז')	החברה (ינואר 2021)	200,000	---	- יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5% ; - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ₪ "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושינקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ז') לרבות שמועד פרעון לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, 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-961 מיליון ש"ח.	מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-1,461 מיליון ש"ח	לפיכך היחס הינו כ- 65.7% (לא יורד משיעור של 37.5%).

4. פרטים אודות התחייבויות החברה שהעניקה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב שלה בהתאם לשטרי הנאמנות :

אגרות החוב (סדרה ה')

שעבוד שלילי	מגבלה על הרחבת סדרה	מגבלה על הון עצמי	יחס הון עצמי למאזן	מגבלה על חלוקה ² בחברה	מגבלה על תחום פעילות	עסקאות עם בעלי עניין	מנגנון התאמת ריבית	תניית שימור שליטה	עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מיידי
החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח ³	הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ה' ובלבד שהיקף הסדרה לא יעלה על 200 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 170 מיליון ש"ח ⁴	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 30%	כפוף למגבלות המצטברות הבאות : (1) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-200 מיליון ש"ח; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, מתחת לשיעור של 35%; (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר אג"ח ה'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופת של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ה'.	תחום פעילותה של החברה יהיה בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד	במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות), ובמקרה כאמור בלבד, אזי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעלי השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעלי השליטה או עם קרובם, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהיינה מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ה'.	קיים במקרה שיחס הון עצמי למאזן פחת מ-32% ו/או ההון העצמי של החברה פחת מ-200 מיליון ש"ח בהתאם לאמור בסעיף 8.4 לשטר אג"ח ה'	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. המונחים בסעיף 10.1.26 לשטר אג"ח ה'	אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלילי, הון העצמי, יחס הון עצמי למאזן, מגבלת החלוקה, תיחום פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטר אג"ח ה'

² כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חלוקה").

³ "שטר אג"ח ה'" - שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') מיום 22 בפברואר 2017.

⁴ "הון עצמי" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ה'), שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).

אגרות החוב (סדרה ו')

שעבוד שלילי	מגבלה על הרחבת סדרה	מגבלה על הון עצמי	יחס הון עצמי למאזן	מגבלה על חלוקה בחברה	עסקאות עם בעלי עניין	מנגנון התאמת ריבית	תניית שימור שליטה	עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מיידי
החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח ו' ⁵	הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ו'	ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 350 מיליון ש"ח ⁶	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 35%	כפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-400 מיליון ש"ח; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, מתחת לשיעור של 42.5%; (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר אג"ח ו' (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ו'.	במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות), ובמקרה כאמור בלבד, אזי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעלי השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעלי השליטה או עם קרובים, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהייה מותרת, לפי בנסיף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ו'.	קיים במקרה שיחס הון עצמי למאזן פחת מ-40% ו/או ההון העצמי של החברה פחת מ-375 מיליון ש"ח בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לשטר אג"ח ו'	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה העברת שליטה ושלטה כהגדרת המונחים בסעיף 10.1.26 לשטר אג"ח ו'	אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלילי, הון העצמי, יחס הון עצמי למאזן, מגבלת החלוקה, תיחוס פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטר אג"ח ו'

⁵ "שטר אג"ח ו'" - שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') מיום 28 במאי 2019.

⁶ "הון עצמי" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו') לרבות שמועד פרעון לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, 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).

אגרות החוב (סדרה ז')

שעבוד שלילי	מגבלה על הרחבת סדרה	מגבלה על הון עצמי	יחס הון עצמי למאזן	מגבלה על חלוקה בחברה	עסקאות עם בעלי עניין	מנגנון התאמת ריבית	תניית שימור שליטה	עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מיידי
החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח ז'⁷	הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ז'	ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 475 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%	כפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות ובעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל- 525 מיליון ש"ח; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, מתחת לשיעור של 44%; (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר אג"ח ז'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ז'; (5) לא קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי; (אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון.	במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות), ובמקרה כאמור בלבד, אזי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעלי השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעלי השליטה או עם קרובם, במישרין באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהיינה מותרות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ז'.	קיים במקרה שיחס הון עצמי למאזן פחת מ-42% ו/או ההון העצמי של החברה פחת מ-500 מיליון ש"ח בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לשטר אג"ח ז'	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא השליטה להעברת הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. העברת שליטה ושליטה כהגדרת המונחים בסעיף 10.1.25 לשטר אג"ח ז'	אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלילי, הון העצמי יחס הון עצמי למאזן, מגבלת החלוקה, תיחוס פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטר אג"ח ז'

⁷ "שטר אג"ח ז'" - שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') מיום 31 בדצמבר 2020.

תאריך החתימה על הדוח:

25 במרץ 2021

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון



חלק ג' || דוחות כספיים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-129	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
130	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מוחזקות

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדיקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך מלאי מקרקעין; (3) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקורות על תהליך הכנסות; (5) בקורות על תהליך השקעות והלוואות (כולל אג"ח) (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 25 במרץ 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריסטון אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרץ 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן 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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-8.3% וכ-0.4% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0%, כ-0% וכ-0.2%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר סך ההשקעה (עודף ההתחייבויות) בהן לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 הסתכמה לסך של כ-76,612 אלפי ש"ח וכ-65,912 (אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, הסתכם לרווח של כ-30,347 אלפי ש"ח, לרווח של כ-24,390 אלפי ש"ח ולהפסד של כ-11,657 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, והדוח שלנו מיום 25 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרץ 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
122,441	160,862	א'5	נכסים שוטפים
-	44,214	ב'5	מזומנים ושווי מזומנים
1,055	991		מזומנים מוגבלים בשימוש
81,036	73,786	ב'6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
120,967	92,952	א'6	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה
1,062,066	973,140	א'7	חייבים ויתרות חובה
-	102,025	א'7	מלאי מקרקעין
3,561	8,026	א'7	מלאי בניינים למכירה
			מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
1,391,126	1,455,996		סה"כ נכסים שוטפים
431,208	429,243	א'8	נכסים לא שוטפים
-	612,828		השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
1,078,322	1,525,558	9	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
5,795	508	א'15	נדל"ן להשקעה
86,725	130,749	10	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
-	5,000		רכוש קבוע
-	104,478	17	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
3,871	8,119	א'15, ח', י', יז'	נכסי זכות שימוש
6,192	15,725	א'6	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
7,416	8,122	א'14	חייבים ויתרות חובה
1,093	1,093		נכסי מסים נדחים
			נכסים אחרים
1,620,622	2,841,423		סה"כ נכסים לא שוטפים
3,011,748	4,297,419		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
463,108	490,919	12	התחייבויות שוטפות
49,556	86,960	13	אשראי מתאגידים בנקאיים
156,506	29,013	12	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	2,784		חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
5,745	17,013		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
55,583	52,074	11	ספקים
19,879	10,702	14	זכאים ויתרות זכות
318,050	347,596	15, ח', ט'	מס הכנסה
28,567	56,284	12	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה
			הלוואות מאחרים
1,096,994	1,093,345		סה"כ התחייבויות שוטפות
450,700	1,276,741	12	התחייבויות לא שוטפות
100,369	100,921	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
323,700	297,362	13	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
-	108,847	17	אגרות חוב
47,514	59,696	14א'	התחייבות בגין חכירה
			מסים נדחים
922,283	1,843,567		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(*) 2,419	2,728	16	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
(*) 314,850	554,659		הון מניות
659	659		פרמיה על מניות
30,491	30,491		תקבולים על חשבון כתבי אופציה
402,559	450,090		קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(73,575)	(72,302)	18	עודפים
77	(5,039)		קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			קרנות הון אחרות
677,480	961,286		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
314,991	399,221		זכויות שאינן מקנות שליטה
992,471	1,360,507		סה"כ הון
3,011,748	4,297,419		סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

25 במרץ, 2021

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

ביאור

הכנסות:

3,695	15,156	27,339
168,410	178,431	85,181
14,974	12,408	39,957
9,595	13,856	13,655
8,433	1,628	883
-	1,635	11,888
15,574	16,273	13,850
24,561	98,921	35,393
380	382	41,409

השכרת נדל"ן להשקעה
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
הכנסות ממכירת דירות מגורים
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
הכנסות שיווק ותיאור
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות

ב'9

סה"כ הכנסות

245,622	338,690	269,555

הוצאות ועלויות:

2,030	8,545	15,683
83,402	74,062	32,825
14,295	12,485	39,593
-	1,743	11,765
3,771	17,308	30,010
26,668	32,604	25,531
25,337	27,579	19,007

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

ב'9

20

21

סה"כ הוצאות ועלויות

155,503	174,326	174,414

רווח תפעולי

90,119	164,364	95,141
15,277	13,197	12,112
(13,765)	(35,413)	(33,458)

22

23

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לאחר מימון

91,631	142,148	73,795
(40,555)	63,399	43,240

חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות

רווח לפני מסים על ההכנסה

51,076	205,547	117,035
(11,787)	(44,801)	(21,562)

14 ג'ד'

מסים על ההכנסה

רווח לשנה

39,289	160,746	95,473

רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

1,666	(1,032)	3,717

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

-	(9,535)	(1,864)

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

סה"כ רווח כולל

40,955	150,179	97,326

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

ביאור

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

22,209	114,986	76,531
17,080	45,760	18,942
<u>39,289</u>	<u>160,746</u>	<u>95,473</u>

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

24,087	109,450	75,024
16,868	40,729	22,302
<u>40,955</u>	<u>150,179</u>	<u>97,326</u>

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

<u>0.092</u>	<u>0.4754</u>	<u>0.2786</u>

24

רווח נקי מדולל:
 רווח נקי מדולל למניה

<u>0.091</u>	<u>0.4724</u>	<u>0.2770</u>

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה

<u>241,018</u>	<u>241,868</u>	<u>274,663</u>

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל

<u>242,772</u>	<u>243,393</u>	<u>276,322</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הנפקת מניות

דיבידנד שחולק

רכישת נכסים וחברות מאוחדות (ראה ביאור 15טז')

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה
 מאוחדת (ראה ביאור 15ט')

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

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
2,411 (*)	313,727 (*)	659	30,491	11,493	(72,708)	608,646	222,944	831,590
-	-	-	-	-	-	114,986	45,760	160,746
-	-	-	-	-	(867)	(867)	(165)	(1,032)
-	-	-	-	(4,669)	-	(4,669)	(4,866)	(9,535)
-	-	-	-	(4,669)	(867)	109,450	40,729	150,179
8	1,123	-	-	(440)	-	691	-	691
-	-	-	-	-	-	(35,000)	-	(35,000)
-	-	-	-	-	-	-	17,570	17,570
-	-	-	-	(6,307)	-	(6,307)	(17,081)	(23,388)
-	-	-	-	-	-	-	89,661	89,661
-	-	-	-	-	-	-	(38,832)	(38,832)
2,419 (*)	314,850 (*)	659	30,491	77	(73,575)	677,480	314,991	992,471

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

מימוש אופציות

דיבידנד שחולק

רכישת נכסים וחברות מאוחדות (ראה ביאור ג'15)

רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה
מאוחדת (ראה ביאור ג'15)

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 המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

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
(*) 2,411	(*) 313,727	659	30,491	11,493	(74,586)	268,739	205,702	758,636
-	-	-	-	-	-	44,827	10,333	55,160
-	-	-	-	-	-	11,798	11,648	23,446
(*) 2,411	(*) 313,727	659	30,491	11,493	(74,586)	325,364	227,683	837,242
-	-	-	-	-	-	22,209	17,080	39,289
-	-	-	-	-	1,878	-	(212)	1,666
(*) 2,411	(*) 313,727	659	30,491	11,493	1,878	22,209	16,868	40,955
-	-	-	-	-	-	-	(26,075)	(26,075)
-	-	-	-	-	-	-	4,468	4,468
-	-	-	-	-	-	(25,000)	-	(25,000)
(*) 2,411	(*) 313,727	659	30,491	11,493	(72,708)	322,573	222,944	831,590

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של
 תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15
 השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של
 תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9

**סה"כ לאחר השינוי כתוצאה מיישום
 לראשונה של תקני חשבונאות בינלאומי
 IFRS 9 ו- IFRS 15**

רווח (הפסד) לשנה
 רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות
 שליטה

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(*) סווג מחדש
 הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

87,336	(183,907)	(249,169)

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(14,897)	(17,563)	(93,572)
-	106,722	48,456
(199,190)	(170,798)	(317,936)
(3,747)	(5,795)	(503)
(15,135)	3,647	11,488
-	(33,352)	(37,360)
-	(4,672)	(1,979)
(248)	(4,277)	(37,828)
-	-	(5,000)
-	(572)	-
(121)	(175)	-
461	85	(44,214)

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

(232,877)	(126,750)	(478,448)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

166,059	65,338	(9,492)
9,913	164,179	709,724
(17,262)	(24,865)	(175,469)
-	(19,999)	(49,999)
-	193,847	60,031
-	691	-
-	-	240,118
-	-	(2,644)
2,762	1,401	66,581
(26,386)	(71,105)	(22,823)
-	-	(1,541)
(22,762)	(7,029)	(1,410)
(26,075)	(25,437)	(18,023)
(25,000)	(35,000)	(29,000)
4,468	89,661	-

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

65,717	331,682	766,053

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(618)	(15)	(15)

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(80,442)	21,010	38,421

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

181,873	101,431	122,441

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

101,431	122,441	160,862

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,289	160,746	95,473
24,914	(75,758)	(40,792)
-	9,000	-
(20,790)	(81,613)	(5,383)
184	(33)	64
550	815	1,034
(203)	371	520
1,173	1,222	2,498
3,671	2,594	3,742
5,289	17,910	11,476
<u>14,788</u>	<u>(125,492)</u>	<u>(68,219)</u>
61,028	17,577	29,546
(6,254)	(2,701)	10,639
(10,862)	(30,854)	3,002
(3,103)	(2,702)	9,576
(57,215)	1,455	(24,336)
<u>83,618</u>	<u>83,585</u>	<u>69,024</u>
<u>67,212</u>	<u>66,360</u>	<u>97,451</u>
<u>121,289</u>	<u>101,614</u>	<u>124,705</u>
<u>(33,953)</u>	<u>(285,521)</u>	<u>(373,874)</u>
<u>87,336</u>	<u>(183,907)</u>	<u>(249,169)</u>

רווח נקי

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
שערוך אגרות חוב
שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
פחת רכוש קבוע
שערוך הלוואה מאחרים
מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין ובניינים ולמכירה
עליה (ירידה) בספקים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה
ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני
רכישה והשקעה בקרקעות)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)

רכישות והשקעות בקרקעות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,907	46,551	49,757
15,243	33,341	26,338
565	612	764

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:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	32,502	(755)
-	(429,128)	(112,500)
-	(27,642)	(327,500)
-	(278)	-
-	60	-
-	270,000	201,076
-	30,680	60,521
-	72,885	121,112
-	17,570	20,686
-	(33,351)	(37,360)

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 (מזכויות שאינן מקנות שליטה)

גריעת השקעה מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	54,115	-
-	-	109,164
-	66,200	-

רכישת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה וההלוואה שלהן בחברה מאוחדת - ראה ביאור 15 טז, ג'

הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה – ראה ביאור 17

מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

ביאור 1 - כללי

א. חברת ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום של החברה נמצא בהרצליה פיתוח. החברה הינה חברה העוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות, באיתור וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן ובפרט בהקמת פרויקטים בישראל, בייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, מכירת קרקעות בישראל, השקעות והחזקה בנדל"ן מניב, בעיקר בישראל.

למידע לגבי מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 27.

ב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל-אביב.

למידע נוסף לגבי אג"ח של החברה, ראה ביאור 13.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ב. **מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:**

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות ייזום קבלניות המחזור התפעולי הינו שלוש עד חמש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. **מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:**

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ד. **מטבע חוץ:**

(1) **מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כ' להלן.

(2) **תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:**

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מטבע חוץ (המשך):

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן:

- הפרשי שער המתייחסים לנכסים בהקמה לצורך מכירה, נכללים בעלות אותם נכסים מקום בו הם מהווים תיאום לעלויות הריבית על אשראי במטבע חוץ (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא היוון עלויות אשראי, ראה סעיף יא').
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים במלואם לרווח או הפסד במועד מימוש מלוא פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי. במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד.

ה. מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשימוש:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים מסווגים במסגרת סעיף מזומן מוגבל בשימוש.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. ישות משקיעה שולטת בישות מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה. לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

ז. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות לרבות עסקאות צירופי עסקים תחת אותה שליטה, המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההון המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, השווי ההון של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההון במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההון נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההון נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההון של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.

בצירופי עסקים, בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים), נמדדים הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת בשווי הון במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכן בספרים של החזקות החברה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים לבין שווי ההון במועד צירוף העסקים לרווח או הפסד.

ח. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור מדיניות חשבונאית 2ט' להלן.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. הסדרים משותפים: (המשך)

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. המאזן כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בנכסיה ובהתחייבויותה של הפעילות המשותפת. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ט. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו.

דוחותיה הכספיים של עסקה משותפת מורגל (להלן - Morgal Investments Limited), הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה. ההתאמה העיקרית הינה התאמת מדיניות חשבונאית שונה בעסקה המשותפת ברוסיה למדיניות הקבוצה לגבי היוון הפרשי שער שנובעים מאשראי במטבע חוץ, במידה שבה הם נחשבים כתיאום לעלויות ריבית.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, הקבוצה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף.

על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות ראה ביאור 2'ג.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שוויה ההוגן נזקף לרווח והפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

י. רכוש קבוע:

(1) כללי:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלות בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. רכוש קבוע (המשך):

(2) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת	אורך חיים שימושיים	
4%	25 שנים	מבנים (כולל מלונות ונכס זכות שימוש)
6% - 15%	6-17 שנים	ריהוט וציוד משרדי
10%	10 שנים	התקנות ושיפורים במושכר
33%	3 שנים	מחשבים ותוכנות

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקק לרווח או הפסד.

(3) עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

יא. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל קרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה" או בסעיף "ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקק במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה".

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח או הפסד ומוצג בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות". בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בשימוש הבעלים, העלות הנחשבת של הנדל"ן להשקעה הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

יב. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח, מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. עלויות אשראי (המשך):

עלויות אשראי הנובעות מאשראי שאינו ספציפי, מהוונות בחלקן לנכסים הכשירים תוך ייחוס שיעור הוון ליציאות בגין הנכסים. שיעור ההוון הינו הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי של החברה הקיים במהלך התקופה, למעט האשראי הספציפי.

מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

יג. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחנית ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכן, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

יד. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה:

מלאי מקרקעין בניינים ודירות למכירה כולל מקרקעין ומבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי מקרקעין בניינים ודירות למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 2'ב'.

מלאי מקרקעין בניינים ודירות למגורים נמדדים כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי דירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבניין כולו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
 - התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.
- כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

הכנסות ריבית הנובעות ממכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נכללות במסגרת סעיף הכנסות המימון למעט הכנסות ריבית הנובעות מהלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות אשר נכללות במסגרת סעיף חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. נכסים פיננסיים (המשך):

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש בנסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

עליה משמעותית בסיכון האשראי

בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות הכשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר

הפיננסי במועד ההכרה לראשונה ומביאה בחשבון מידע כמותי ואיכותי סביר וניתן לביסוס, כולל נסיון עבר ומידע צופה פני עתיד. הקבוצה מניחה שסיכון האשראי של מכשיר פיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הפיננסי הינו בעל סיכון אשראי נמוך.

סיכון האשראי של מכשיר פיננסי נחשב נמוך אם למכשיר הפיננסי יש סיכון נמוך לכשל, ללווה יש יכולת חזקה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החוזיים שלו בתקופה הקרובה ושינויים בעלי השפעה שלילית בתנאים הכלכליים והעסקיים בתקופה הארוכה יותר, עשויים לגרום, אך לא יגרמו בהכרח, לירידה ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החוזיים שלו.

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים:

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס. למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל, או במקרה של חובות, כאשר חלפו מעל שנתיים בהן צד הנגדי נמצא תחת פירוק או בהליכי פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר הסכומים הינם בפיגור של מעל שנתיים, המוקדם מביניהם. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. נכסים פיננסיים (המשך):

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

גרירת נכסים פיננסיים:

החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.

בעת גרירת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

טז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

(3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

יתר ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה: (המשך)

(4) גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

יז. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להנחות וכדומה. מכירות הכוללות תנאי אשראי, אשר כוללים מרכיב מימון, מוצגות בגובה ערך הנוכחי, אשר מחושב בהתבסס על שיעור הריבית שמנכה את מחיר המכירה הנקוב למחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים.

(1) הכנסה מעמלות תיווך ושיווק:

הכנסות מתיווך ומשיווק מקרקעין מוכרת בהתאם לתנאי הזכאות לקבלת ההכנסה בהתאם לחוזי התיווך או השיווק בעסקה. ההכנסות מוכרות כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת השירותים שהובטחו ללקוח. ההכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו שירותי התיווך ושיווק.

(2) הכנסות מדמי ניהול:

הקבוצה זכאית להכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה בהתאם להסכמי ניהול מול חברי קבוצות רכישה המגדירים בין היתר את פריסת תמורת דמי הניהול בהתאם לאבני דרך מוגדרות עם התקדמות הפרויקט. הכנסות מדמי ניהול קבוצות הרכישה מוכרות לכל המוקדם במועד התקיימות אבני הדרך בהתאם להסכם הניהול. עם התקיימות אבן דרך תוך השלמה של מחויבות הביצוע, המזכה את הקבוצה בדמי ניהול בפרויקט מסוים בוחנת הקבוצה את שיעור דמי הניהול הניתן להכרה לפי סך ההשקעה וההוצאות שהוצאו עד כה בניהול קבוצת הרכישה ביחס לאומדן הסך הכולל של ההשקעה וההוצאות שידרשו לניהול קבוצת הרכישה עד להשלמת הפרויקט בכללותו.

(4) הכנסות מדיבידנד:

הכנסות מדיבידנד בגין השקעות מוכרות במועד בו נוצרה הזכאות לקבלת הדיבידנד.

(5) הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. הכרה בהכנסה (המשך):

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות (המשך)

קביעת מחירי העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (Variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

מדידת התקדמות הביצוע:

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה תעריך את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה לא תכלול במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה החברה תכיר בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch Up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

אחריות לבדק

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. הכרה בהכנסה (המשך):

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות (המשך)

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות. התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינים היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום). נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנפרד בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בפרוטו בדוח על המצב הכספי.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה:

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה.

עסקת קומבינציה דירות:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

(7) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו:

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת ללא נשיאה בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא החייב העיקרי, ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות על בסיס ברוטו. הקבוצה מעריכה כי בעסקאות למתן שירותי ניהול בנדל"ן היא שולטת לפני שהשירות מועבר ללקוח ולכן ההכנסות ממכירות שירותי ניהול מוצגות על בסיס ברוטו. הקבוצה קבעה כי הינה שולטת בשירותים מאחר והיא האחראית העיקרית לקיום ההבטחה לספק את השירות, ויש לה שיקול דעת בקביעת המחיר ללקוח הסופי.

יח. חכירות:

הקבוצה כחוכר

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

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 המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. חכירות (המשך):

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה ודאי באופן סביר שימושו על ידיה. 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, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. שיעור הריבית התוספתי של החוכר מוגדר כשיעור הריבית שהחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הנדרשים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

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

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

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

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

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

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

כאשר קיימת לקבוצה מחויבות לעלויות לפירוק ופינוי של נכס הבסיס, לשיקום האתר בו הנכס ממוקם או להחזרת נכס הבסיס למצב שנדרש לפי התנאים של החכירה, הקבוצה מכירה בהפרשה בהתאם לתקן IAS 37 כנגד עלות נכס זכות שימוש אלא אם כן עלויות אלה מתהוות על מנת לייצר מלאי.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. חכירות: (המשך)

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. 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/לפי שיטה המבוססת על תפוקות 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.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כ- $\%$ מפדיון 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 ורווח כולל אחר.

יט. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

כ. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווי ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק אנד שולס (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה ביאור 19). כאשר המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, עומדים בתנאי ביצוע או בהתקיים תנאי שוק מוגדר, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "תקבולים על חשבון כתבי אופציה". בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים ההוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

כא. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

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

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כא. מסים על ההכנסה: (המשך)

ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס או מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

כב. הטבות עובדים:

הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

כג. סיווג ריבית, דיבידנדים ומסים ששולמו או שהתקבלו בדוח תזרים מזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

מדד המחירים לצרכן ידוע נקודות	שער החליפין היציג של		
	הרובל	האירו	הדולר
	(ש"ח ל-1 רובל)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)
100.08	0.043	3.9441	3.215
101.09	0.056	3.8782	3.456
100.38	0.054	4.2916	3.748
%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 31 בדצמבר 2019

ליום 31 בדצמבר 2018

שיעורי השינוי:

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2020

ביום 31 בדצמבר 2019

ביום 31 בדצמבר 2018

	(23.21)	1.6	(6.9)
0.11	3.7	(9.6)	(7.8)
1.08	(10)	3.3	8.1

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

א. **תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים 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 ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזהים דומים.

התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

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

▪ **תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת)**

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או ההפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

▪ **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 שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

▪ מקבץ שיפורים שנתיים לתקני IFRS 2018-2020

מקבץ השיפורים השנתיים כולל, בין היתר, את התיקון הבא:

"IFRS 9 מכשירים פיננסיים"

התיקון מבהיר אלו עמלות נכללות במבחן 10% לצורך גריעת התחייבות פיננסית. יש לכלול רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה (הישות) למלווה, כולל עמלות ששולמו או שהתקבלו על ידי אחד מהם לטובת השני. התיקון ייושם להתחייבויות פיננסיות אשר תוקנו או הוחלפו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה או לאחריו. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. יובהר כי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים, שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

הכרה בהכנסה:

העברת שליטה במכירת קרקעות:

הכרה בהכנסה ממכירת זכויות בקרקעות כוללת הפעלת שיקול דעת לגבי הקביעה כי החברה העבירה שליטה בקרקע.

קביעה זאת מבוססת בעיקרה על הפרמטרים הבאים:

- החברה אינה מבטיחה לרוכש הקרקע החזר השקעה או תשואה כלשהי על הקרקע.
- החברה אינה מבטיחה לרוכש השגת שינוי ייעוד לתב"ע של הקרקע (קרי מכירת הקרקע הינה בתנאי AS IS).
- החברה יכולה לזהות באופן ספציפי את הזכויות הנמכרות לכל לקוח.
- הרוכש אינו יכול לבטל את הסכם המכר ולהחזיר את הזכויות בקרקע לחברה לאחר התקיימות התנאים המתלים להסכם.
- החברה אינה שולטת בקבלת החלטות בגופים המנהלים לאחר העברת השליטה בקרקע.
- לרוכשי הקרקע יכולת להחליף את החברה ממתן השירותים להשבחת הקרקע לאחר מכירתה.

בתקופת הדוח הכירה הקבוצה בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ- 85.1 מיליון ש"ח המיוחסות למכירת זכויות בקרקעות.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין:

מלאי נמדד לפי הנמוך מעלות או משווי מימוש, נטו. שווי מימוש, נטו נקבע בהתאם להערכת החברה והן בהתאם לחוות דעת מומחים חיצוניים, הכוללות תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה (כמפורט בביאור 2'ד').

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2020 של יתרות מלאי המקרקעין לזמן קצר וזמן ארוך לתום תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ- 1,586 מיליון ש"ח.

(2) עלויות צפויות בגין חוזה - הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו, למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או ככולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

בקביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעול השוטף וכן שיעור רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי הוגן.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ- 1,525 מיליון ש"ח (בשנת 2019 כ- 1,078 מיליון ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 9'.

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,987	74,644
95,454	86,218
<u>122,441</u>	<u>160,862</u>

מזומנים ושווה מזומנים
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (1)

(1) שיעור הריבית השנתית בגין פקדונות לזמן קצר של החברה הינו כ- פריים - 1.53%

ב. מזומן מוגבל בשימוש:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	38,905
-	4,585
-	724
	<u>44,214</u>

בגין מכירת מלאי מקרקעין בישראל (1)
בגין התחייבות לנותן הלוואה (2)
פקדונות כנגד ערבויות ביצוע שניתנו ע"י מוסד בנקאי

- (1) מזומנים שהתקבלו בפרויקטים להקמת מלאי דירות תחת חוק ערבות חוק מכר (דירות) ומשכך מוגבלים לשימוש לטובת הקמת הפרויקטים ו/או פירעון אשראי בנקאי ספיצי בפרויקטים.
- (2) לצורך הבטחת פירעון האשראי, המפורט בביאור 15'ב' להלן, התחייבו השותפים בפרויקט להפקיד סכום הנדרש לצורך תשלומי קרן וריבית לתקופה של שישה חודשים על חשבון האשראי.

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

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

א. חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,100	20,215
22,546	23,805
17,857	25,120
15,864	-
4,131	3,661
7,634	1,694
4,640	1,167
3,668	899
3,162	967
1,717	-
-	5,471
1,430	2,643
611	3,005
281	592
694	919
629	902
(116)	(116)
3,119	2,008
<u>120,967</u>	<u>92,952</u>

נכסים שוטפים:

מוסדות
הוצאות מראש
הלוואות ויתרות שותפים
הכנסות לקבל מכונס נכסים בגין מכירת מגרש 4008 - ראה ביאור 15 יג'
הכנסות לקבל בגין דמי ניהול פרויקטים - ראה ביאורים 15 ד', 15 ו'
הכנסות לקבל בגין דמי שכירות
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM" - ראה ביאור 28 א' 7
פקדונות / כספים בנאמנות
פקדון משועבד
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "דה וינצ'י" - ראה ביאור 15 יא'
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "הגפן" - ראה ביאור 15 כד'
הלוואה למנהלת כחול עתלית
חייבים בגין הפעלה וניהול מלונות
הכנסות לקבל בגין סיחור אופציה
חלויות שוטפות הלוואות לשוכרים
פקדונות משוכרים
הפרשה לחובות מסופקים
חייבים ויתרות חובה אחרים

נכסים לא שוטפים:

-	8,068
6,192	7,657
<u>6,192</u>	<u>15,725</u>

הכנסות לקבל בגין דמי שכירות
הלוואות לשוכרים

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

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ב. חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,750	16,566
31,073	14,820
12,490	4,417
5,240	8,866
2,671	4,915
1,318	1,120
982	4,439
522	8,675
495	495
332	-
163	787
<u>81,036</u>	<u>73,786</u>

בגין מלאי מקרקעין:

בפרויקט "אפטאון" - ראה ביאור 15ז'
 בפרויקט "רמת השרון משרדים" - ראה ביאור 15ח'
 בפרויקט "ביזנס וילאג" - ראה ביאור 15יט'
 בפרויקט "סאנסט" - ראה ביאור 15יז'
 בפרויקט "שביל התפוזים" - ראה ביאור 15י'
 בפרויקט "טורקיז"
 בפרויקט "רוטשילד"
 בפרויקט "הוד השרון מערב" - ראה ביאור 15יד'
 בפרויקט "דבליו פריים"
 בפרויקט בחוף "תכלת" הרצליה
 בפרויקט "עתלית" - ראה ביאור 15ד'

בגין מלאי דירות למכירה:

בפרויקט "מידטאון" - ראה ביאור 15ג'
 בפרויקט "אחד העם" - ראה ביאור 15ט'

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

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים למכירה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מלאי מקרקעין:

		(1) מלאי פרויקטים בהקמה:
98,752	102,025	פרויקט "אחד העם" - ראה גם ביאור 15ט'
26,515	-	פרויקט "רוטשילד"
		(2) מלאי קרקעות:
-	327,500	פרויקט "קנדה אקרו בסיטי" - ראה ביאור 15טז'
268,337	-	פרויקט "לפיד" - ראה גם ביאור 15טו'
191,576	188,974	פרויקט "רמת השרון" - ראה גם ביאור 15ח'
117,139	111,172	פרויקט "ביזנס וילאג" נתניה - ראה גם ביאור 15יט'
116,285	121,328	פרויקט "הרכבת" תל אביב - ראה גם ביאור 15כג'
84,353	78,997	פרויקט סאנסט - ראה גם ביאור 15יז'
31,419	24,614	פרויקט "אפטאון" - ראה גם ביאור 15ז'
47,458	49,697	פרויקט "הצוק הצפוני"
22,311	19,890	פרויקט "שביל התפוזים" - ראה גם ביאור 15י'
9,689	3,538	פרויקט "הוד השרון מערב" - ראה גם ביאור 15יד'
8,265	9,466	פרויקט "עתלית" - ראה גם ביאור 15ד'
17,411	17,091	פרויקט "טורקיז"
177	177	פרויקט בחוף "תכלת" הרצליה
-	3,981	פרויקט ה"קאנטרי"
		(3) מלאי דירות:
22,380	16,715	פרויקט "מידטאון" תל אביב - ראה גם ביאור 15ג'
<u>1,062,066</u>	<u>1,075,165</u>	

מלאי מקרקעין לזמן ארוך:

		(4) מלאי קרקעות:
-	278,598	פרויקט "לפיד" - ראה גם ביאור 15טו'
-	334,230	פרויקט "מידטאון ירושלים" - ראה ביאור 15כז'
-	<u>612,828</u>	

עלויות מימון שהוונו הכלולות במלאי המקרקעין:

		(5) מלאי פרויקטים בהקמה:
26,890	35,556	פרויקט "לפיד"
13,940	15,763	פרויקט "אחד העם"
-	4,103	פרויקט "הרכבת" תל אביב
-	1,548	פרויקט "מידטאון ירושלים"
-	16,218	פרויקט "קנדה אקרו בסיטי"
3,067	-	פרויקט "אחד העם-רוטשילד"
<u>43,897</u>	<u>73,118</u>	

מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

		נכסים שוטפים:
3,561	8,026	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין בצוק הצפוני

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

ביאור 7 - מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

ב. מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
711,380	1,370,565

הערך בספרים של מלאי ששועבד כבטוחה להתחייבות

ג. נכסים שמימושם צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים:

להלן מידע בדבר נכסים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
960,365	922,533

מלאי מקרקעין

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

שער ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	מדינת התאגדות	שם החברה הבת
2019	2020			
%	%			
100	100	נדל"ן מניב בגרמניה	קפריסין	Graniak Invest Limited
100	100	נדל"ן בפולין	קפריסין	Abelie Holding Limited
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל (1)	פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (*)
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל (2)	הצלחת השרון בע"מ
89	89	נדל"ן ברוסיה	ישראל (3)	פלנטוגרד בע"מ
64	64	נדל"ן בישראל	ישראל (4)	אפטאון מתחם גלילות ש"מ
80	80	נדל"ן בישראל	ישראל	קנדה ישראל בשביל התפוזים ש"מ
50.1	50.1	נדל"ן בישראל	ישראל (5)	ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ
75	75	נדל"ן בישראל	ישראל (6)	ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016 ש"מ
75	75	נדל"ן בישראל	ישראל (7)	ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל	ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ
75	75	מלונאות	ישראל (8)	ישראל קנדה מלונאות בע"מ
95	95	נדל"ן בישראל	ישראל (9)	ג.ז. מדף 14 בע"מ
50	81	נדל"ן בישראל	ישראל (10)	קנדה אקרו בסיטי ש"מ
-	100	נדל"ן בישראל	ישראל (11)	מידטאון ירושלים בע"מ

(*) לענין העברת נכסים בקבוצה לחברת פאנגאיה ישראל ראה ביאור 14ה' (6) להלן.

- (1) חברת פאנגאיה ישראל בע"מ מחזיקה בחברות המפורטות להלן:
- א. חברת ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ (100%) – מחזיקה בפרויקט מגדל צומת ערים.
- ב. חברת ג.ז. מדף 17 בע"מ (97.3%) – מחזיקה 36% מהון מניות חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ.
- ג. הרצליה פיתוח על הים שותפות מוגבלת (92%) – מחזיקה ב-50% מזכויות שותפות א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרת.
- ד. קנדה אקרו בסיטי שותפות מוגבלת (50%) – מחזיקה בבנין בנק לאומי.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

- ה. חברת ליי טי אל וי בע"מ (100%)
- ו. חברת ג.ז מדף 15 בע"מ (95%) – מחזיקה בזכויות המשרדים בפרויקט הרכבת בתל אביב.
- ז. חברת ג.ז מדף 18 בע"מ (95%) – מחזיקה בזכויות המסחר והמלונאות בפרויקט הרכבת בתל אביב.
- ח. חברת ג.ז מדף 4 בע"מ (100%) – מחזיקה 25% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.
- ט. חברת ב.ו.ב מדף 55 בע"מ (70%) – מחזיקה ב-37.5 מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.
- י. חברת ב.ו.ב מדף 13 בע"מ (80%) – מחזיקה ב-37.5 מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.
- יא. חברת ב.ו.ב מדף 56 בע"מ (73.33%) – מחזיקה בכ-24% מפרויקט סי טאוור (מיקרוסופט)
- יב. מידטאון ירושלים בע"מ (50%)
- (2) חברת הצלחת השרון בע"מ מחזיקה בחברות המפורטות להלן:
- א. חברת "כחול חוף עתלית בע"מ (100%) שעיקר פעילותה הקמת פרויקט בסמוך לעתלית.
- ב. שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה (81%) המחזיקה במקרקעין ברמת השרון.
- ג. חברת ב.ו.ב. מדף 35 בע"מ (95%) המחזיקה בפרויקט אחד העם.
- (3) בבעלות חברת פלנטוגראד בע"מ 50% מהון המניות של החברה הקפריסאית Morgal Investments Limited אשר בבעלותה, באמצעות חברה בת רוסית בבעלות מלאה, קרקע בשטח של 2,400 דונם בסנט פטרסבורג, רוסיה, ראה ביאור 15ה'.
- (4) שותפות אפטאון מתחם גלילות מחזיקה בבעלותה קרקעות במתחם פי גלילות וכן מחזיקה ב-27.3% מהון מניות חברת פינת גלילות בע"מ.
- (5) חברת ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ מחזיקה במקרקעין במתחם לפיד בתל, ראה ביאור 15טו'.
- (6) עיקר פעילותה של שותפות ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016 הינה הקמת פרויקט "סאנסט" בצפון מערב תל אביב, ראה ביאור 15ז'.
- (7) בבעלות חברת בוב מדף 82 בע"מ 80% מהון מניות חברת ישראל קנדה ביזנס וילאג' בע"מ המחזיקה במקרקעין בנתניה ועיקר פעילותה הינה קידום הקמת פרויקט תעסוקה ומסחר על המקרקעין. ראה ביאור 15יט'.
- (8) חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ מחזיקה בחברות המפורטות להלן:
- ג. ישראל קנדה מלונות אילת בע"מ (מוחזקת בשיעור 100%) המפעילה את מלון סוליי אילת.
- יד. ג.ז מדף 11 בע"מ (מוחזקת בשיעור 100%) – המפעילה את מלון גלי כנרת טבריה.
- טו. כפר הנופש גונן בע"מ (מוחזקת בשיעור 100%) – המפעילה את מלון כפר הנופש גונן.
- (9) חברת ג.ז מדף 15 בע"מ (95%) – מחזיקה בזכויות המגורים בפרויקט הרכבת בתל אביב.
- (10) שותפות קנדה אקרו בסיטי מוחזקת ע"י החברה בשיעור אחזקה של 31%, ויחד עם אחזקותיה של חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בשותפות קנדה אקרו בסיטי מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של 81% (בשרשור).
- (11) חברת מידטאון ירושלים מוחזקת ע"י החברה בשיעור אחזקה של 100% (בשרשור). עיקר פעילותה הינה קידום והקמת פרויקט מידטאון ירושלים.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

(12) **תנאי ההלוואות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:**

שיעורי הריבית השנתית משוקללים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר
2019	2020	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
211,384	225,476	9%
88,522	71,807	9%-8%
217,054	250,730	פריים + 1%-2%
516,961	548,013	

יתרות צמודות למדד
יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו (1)
ללא הצמדה

(1) סך של כ-62.5 מיליון ש"ח צמודים לרובל (בשנת 2019 - 79.8 מיליון ש"ח) וסך של 9.2 מיליון ש"ח נקובים באירו (בשנת 2019 כ-8.7 מיליון ש"ח). ההלוואה הרובלית מועמדת לפי שווי הוגן בהתאם לעבודה כלכלית שבוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני ובהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 9.

(13) **פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:**

שם החברה הבת		סכומי ערבויות שהועמדו לטובת החברה הבת
		ליום 31 בדצמבר
		2019
		אלפי ש"ח
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ		61,982
ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ		92,695
ב.ו.ב. 35 בע"מ (פרויקט "אחד העם")		55,804
ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ (פרויקט "סי טאוור")		276,465
ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016 (פרויקט "סאנסט")		10,002
מידטאון בע"מ		270,000
חברות ג.ז. מדף 14, 15 ו- 18 בע"מ (פרויקט "הרכבת 72 ת"א")		186,653
ישראל קנדה ביזנס וילאג' בע"מ		55,009
ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ (פרויקט "לפיד")		105,009
מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ		-
שותפות קנדה אקרו בסיטי		458,150
ישראל קנדה מלונאות בע"מ		-
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ		201,076
		25,060
		-
		144,000

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים:

(1) השקעה בחברות כלולות:

(א) פירוט החברות הכלולות של הקבוצה (שאינן עסקאות משותפות):

שם החברה הכלולה		מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון	
			ליום 31 בדצמבר	
			2020	2019
			%	%
שאינה מוחזקות במישרין: פינת גלילות בע"מ		ישראל	27.4	27.4

(ב) מידע בגין החברות הכלולות:

שם החברה הכלולה		בסיס המדדה	היקף ההשקעה בעסקה המשותפת
			ליום 31 בדצמבר
			2019
			2020
			אלפי ש"ח
			אלפי ש"ח
פינת גלילות בע"מ		שווי מאזני	74,112
			65,311

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לחברות הכלולות:

שם החברה הכלולה		סכומי הלוואות שהועמדו לטובת החברה הכלולה
		ליום 31 בדצמבר
2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

(*) ההלוואה הינה ללא מועד פירעון ותפרע מהעודפים הפנויים בפרויקטים. שיעור הריבית השנתית להלוואה עומד על פריים + 4. החברה מעמידה את ההלוואה לפי ש"ח בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS9. בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה ע"י מעריך שווי חיצוני שיעור הריבית להלוואה לתקופה של שנה עומד על כ- 10.11% (בשנת 2019 – 12.66%).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים:

(2) עסקאות משותפות:

(א) פירוט העסקאות המשותפות של הקבוצה:

שם העסקה המשותפת		מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון	
			ליום 31 בדצמבר	
			2019	2020
			%	%
שאינן מוחזקות במישרין:				
אביב באלפלט בע"מ		ישראל	50	50
א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת		ישראל	46	46
Morgal Investments Limited		קפריסין	50	50
קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת (*)		ישראל	50	81
ראם קנדה בית אמריקה בע"מ		ישראל	36	36
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ		ישראל	-	50
(*) ראה ביאור 15טז' להלן.				

(ב) מידע בגין העסקאות המשותפות:

הסכומים הבאים נכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה:

שם העסקה המשותפת		בסיס המדידה	היקף ההשקעה בעסקה המשותפת
			ליום 31 בדצמבר
			20192020
			אלפי ש"חאלפי ש"ח
אביב באלפלט בע"מ	שווי מאזני	2,763	2,664
א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת	שווי מאזני	126,733	113,932
Morgal Investments Limited	שווי מאזני	145,542	123,957
קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת (*)	שווי מאזני	63,330	-
ראם קנדה בית אמריקה בע"מ	שווי מאזני	13,068	20,628
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ	שווי מאזני	-	102,748
(*) ראה ביאור 15טז' להלן.			

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

סכומי הלוואות שהועמדו לטובת העסקה המשותפת		שם העסקה המשותפת
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,074	-	א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת (*)
98,530	62,524	Morgal Investments Limited (*)
53,211	(*) -	קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת (*) (**)
16,051	16,740	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ (*)
-	90,683	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ

(*) ההלוואה הינה ללא מועד פירעון ותפרע מהעודפים הפנויים בפרויקטים

(**) ראה ביאור 15טז' להלן.

		שיעורי הריבית השנתית משוקללים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
98,530	62,524	9		יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו (*)
83,336	107,423	5		ללא הצמדה
181,866	163,836			

(*) החברה מעמידה את ההלוואה לפי ש"ה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS9. בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה ע"י מעריך שווי חיצוני שיעור הריבית להלוואה לתקופה של 7 שנים עומד על כ- 16.5% (בשנת 2019 - 15.3%).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ד) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה:

(1) א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית - שותפות מוגבלת:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
151,660 (*)	56,074	נכסים שוטפים
217,439 (*)	244,371	נכסים לא שוטפים
(103,992)	(9,245)	התחייבויות שוטפות
(28,468)	(62,829)	התחייבות בלתי שוטפות
(236,638)	(228,371)	הון המיוחס לשותפים
118,319	114,185	חלק החברה בנכסים, נטו
14,073	(253)	התאמות
132,392	113,932	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת
		(*) סווג מחדש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
97,291	94,684	הכנסות
73,051	37,159	רווח גולמי
98,745	33,066	רווח תפעולי
93,343	31,542	רווח לאחר מס
93,343	31,542	רווח השייך לשותפים
41,171	15,771	חלק החברה ברווח

השקעת החברה בעסקה המשותפת אינה עומדת בתנאים לצירוף כפי שנקבעו בתקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ד) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה:

(2) חברת Morgal Investments Limited:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,904	14,332	נכסים שוטפים
534,909	407,530	נכסים לא שוטפים
(715)	(5,136)	התחייבויות שוטפות
(404,140)	(288,730)	התחייבות בלתי שוטפות
(152,958)	(127,996)	הון המיוחס לשותפים
76,479	63,998	חלק החברה בהון, נטו
69,063	59,959	התאמות
145,542	123,957	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ד) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה: (המשך)

(2) חברת Morgal Investments Limited: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
159	65,647	11,766	הכנסות
159	32,296	11,766	רווח גולמי
26,808	37,363	16,231	רווח (הפסד) תפעולי
20,770	56,062	(11,905)	רווח (הפסד) לאחר מס
20,770	56,062	(11,905)	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות

התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) הובילה את הכלכלה העולמית למיתון העמוק ביותר מאז מלחמת העולם השנייה. ההאטה בצמיחה של כלכלת רוסיה החלה עוד לפני השפעת מגפת הקורונה ונובעת מההתמקדות הלאומית בחסכון, דבר שהביא כבר בשנת 2019 לכך שמספר ההשקעות ברוסיה הצטמצם. כמו כן, הירידה החדה במחירי הנפט (עקב משבר היחסים מול סעודיה) השפיע על שווי מטבע הרובל אשר ערכו המשיך לרדת בשנים האחרונות. גורמים אלו ומשבר הקורונה כיווצו את התוצר המקומי הגולמי של רוסיה בשנת 2020 בכ- 3.1%, לעומת הרחבה של 2% אשתקד.

שיעור האינפלציה ברוסיה עמד בחודש דצמבר 2020 על 4.9% לעומת דצמבר 2019 בו שיעור האינפלציה היה 3.0%. הבנק המרכזי צופה כי שיעור האינפלציה בשנת 2021 יגיע לרמה של בין 3.7%-4.2% והודיע כי יקבע את לוח הזמנים וקצב החזרה למדיניות מוניטרית ניטרלית בעתיד הקרוב. בנוסף, נכון לדצמבר 2020, הבנק המרכזי הותיר את הריבית ברמה של 4.25% וציין כי הציפיות לאינפלציה של משקי הבית והעסקים נותרו גבוהות.

החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של חברת Morgal Investments Limited.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ד) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה: (המשך)

(3) חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ

ליום 31 בדצמבר
2020
 אלפי ש"ח

787,567	נכסים שוטפים
163,433	נכסים לא שוטפים
(592,903)	התחייבויות שוטפות
(153,334)	התחייבות בלתי שוטפות
(204,763)	הון המיוחס לבעלי המניות
102,382	חלק החברה בנכסים, נטו
366	התאמות
102,748	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לתקופה מיום
 15 ביולי ועד 31
 בדצמבר
2020
 אלפי ש"ח

30,348	הכנסות
(2,397)	רווח גולמי
2,582	רווח תפעולי
23,397	רווח לאחר מס
23,397	רווח השייך לשותפים
11,699	חלק החברה ברווח

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(3) פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שם הפעילותה משותפת		מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון		היקף ההשקעה בפעילות המשותפת (*)	
			ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
			2019	2020	2019	2020
			%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שאינ מוחזקות במישרין:						
אקרו פאנגאיה שותפות רשומה		ישראל	60	60	3,941	4,336
אקרו 2 פאנגאיה שותפות רשומה		ישראל	50.5	50.5	20	20
עסקה משותפת סי טוואר		ישראל	24	24	45,846	53,286
עסקאות משותפות בהרצליה		ישראל	30-33	30-33	4,148	3,349

(*) היקף ההשקעה בפעילות המשותפת המוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין הפעילות המשותפת.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן:

קרקעות	מבנים להשכרה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,672	787,667	240,983	1,078,322
112,500	-	-	112,500
242,073	56,385	24,902	323,360
5,790	-	-	5,790
(14,739)	3,370	16,752	5,383
203	-	-	203
345,827	59,755	41,654	447,236
-	260,041	(260,041)	-
395,499	1,107,463	22,596	1,525,558

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:
יתרה ליום 1 בינואר 2020

תוספות במהלך השנה:

איחוד לראשונה של חברה בת רכישות/ עלויות הקמה מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה התאמת שווי הוגן הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ סה"כ תוספות

גרועות במהלך השנה:

מיונים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן (המשך):			
קרקעות	מבנים להשכרה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:			
59,756	255,207	150,743	465,706
יתרה ליום 1 בינואר 2019			
תוספות במהלך השנה:			
-	429,128	-	429,128
-	(66,200)	-	(66,200)
700	143,079	36,934	180,713
(25,779)	-	-	(25,779)
546	3,200	-	3,746
-	10,382	-	10,382
15,435	12,872	53,307	81,614
(988)	-	-	(988)
(10,086)	532,461	90,241	612,616
סה"כ תוספות			
גרועות במהלך השנה:			
49,672	787,667	240,983	1,078,322
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019			

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד:		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,339	15,156	3,695
35,393	98,921	24,561
30,010	(17,308)	(3,771)

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
עליית ערך נדל"ן להשקעה -
ראה סעיפים ג(2), ג(5), ג(9), ג(15) להלן
ירידת ערך נדל"ן להשקעה - ראה סעיפים ג(1), ג(3), ג(4), ג(7),
ג(8), ג(11), ג(12), ג(14), ג(15) להלן

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או שהיה משולם בהעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם.

(1) מידטאון מסחר- החל מרבעון השני לשנת 2019 מאחדת החברה את נתוני חברת מידטאון כמבואר בביאור 15ג' להלן. בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2020 אשר התבססה על גישת היוון ההכנסות רשמה החברה ירידת ערך בסך כ- 8 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר בגין הכרה בהשקעות והשתתפות בעבודות גמר ובגין דחייה מינורית באיכלוס שנגרמה בעיקרה ממשבר הקורונה. שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך כ- 400 מיליון ש"ח.

(2) פרויקט סי טאואר - בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2020 אשר התבססה על גישת היוון ההכנסות, רשמה החברה עליית ערך בסך של כ- 16.8 מיליון ש"ח. עיקר העלייה נובע מהשלמת הבניה של הנכס, עליית ערך של הקרקע והורדת שיעור ההיוון (בעיקר בעקבות אכלוס הנכס על ידי מייקרוסופט) (בשנת 2019 נרשמה עליית ערך בסך של כ- 51.4 מיליון ש"ח).

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

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (המשך):

יתרת הנדל"ן להשקעה (סי טאואר) ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לסך של כ- 260 מיליון ש"ח, ראה ביאור 15ב'.

(3) מידטאון ירושלים - ביום 1 באוקטובר 2020 השלימה החברה את רכישת המקרקעין במתחם הידוע בשם "שערי צדק הישן" בין הרחובות שמואל ברוך, ורח' יפו בירושלים (להלן: "המקרקעין") בסכום כולל של כ- 537 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). בכוונת החברה להקים על המקרקעין פרויקט משולב של מגורים מסחר תעסוקה ומלונאות כאשר זכויות המסחר, התעסוקה והמלונאות ישמשו את החברה כנדל"ן מניב. לאור האמור רשמה החברה במועד הרכישה את זכויות המסחר והתעסוקה תחת סעיף נדל"ן להשקעה.

בתום שנת 2020 רשמה החברה ירידת ערך בסך כ- 15 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר ממס רכישה, עלויות מימון ותיווך בגין מרכיב הנדל"ן להשקעה. נכון למועד המאזן יתרת הנדל"ן להשקעה הינה כ- 225 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15כז'.

(4) בית יורוקום - במהלך השנים 2018-2020 רכשה החברה את כלל זכויות המקרקעין בבית יורוקום ברמת גן. בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2020 רשמה החברה ירידת ערך בסך כ- 5 מיליון ש"ח, בין היתר בגין תשלום מס רכישה ועלויות מימון, ולמועד המאזן שווי הנכס הסתכם לסך של כ- 177.7 מיליון ש"ח. (בשנת 2019 רשמה החברה ירידת ערך בסך כ- 2.8 מיליון ש"ח), ראה ביאור 15ח'.

(5) מקרקעין ברחוב הרכבת 72 בתל אביב - בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2020 בגין זכויות המסחר התעסוקה והמלונאות בפרויקט הרכבת בתל אביב רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 16.5 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מקידום בתכנון הפרויקט (בשנת 2019 נרשמה ירידת ערך בסך כ- 7.7 מיליון ש"ח שנבעה בעיקר ממס רכישה, עלויות מימון ותיווך). נכון למועד המאזן יתרת הנדל"ן להשקעה בגין זכויות המסחר והתעסוקה הינה כ- 128.3 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15כג'.

(6) קומות המשרדים במידטאון - בהתבסס על הערכת שווי שנערכה בתום שנת 2020 שווי הנכס נותר ללא שינוי בהשוואה לשנה קודמת (בשנת 2019 נרשמה עליית ערך בסך כ- 0.5 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מחזיקה החברה שטח משרדים של כ- 3,460 מ"ר בפרויקט מידטאון. שווי הנכס ליום המאזן הינו כ- 72 מיליון ש"ח.

(7) קומות משרדים בדה וינצ' - במהלך השנים 2018-2020 רכשה חברת הבת בבעלות ובשליטה מלאה מצדדים שלישיים זכויות בקרקע למשרדים מחברים בקבוצת הרכישה בפרויקט דה וינצ'י. זכויות אלה כוללות במצטבר כ- 1,488 מ"ר ברוטו עילי למשרדים (ראה ביאור 15יא' להלן). ביום 31 בדצמבר 2020 שיערה חברת הבת את זכויות המשרדים בהתבסס על הערכת שווי שניתנה לשותפות כנרית (כמוגדרת להלן בביאור 15יא') בהתייחס לזכויות המשרדים שבבעלותה, ורשמה ירידת ערך בסך כ- 0.1 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מהפחתת מס רכישה. נכון למועד המאזן יתרת הנכס, לאחר עלויות בניה בתקופת הבניה, מסתכמת לסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

(8) קומת משרדים באליפלט - בהתבסס על הערכות שווי שנערכה בשנת 2020 נרשמה ירידת ערך של כ- 0.3 מיליון ש"ח בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה (בשנת 2019 עליית ערך של כ- 0.7 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ- 21 מיליון ש"ח.

(9) פרויקט חושלים - בהתאם להערכת שווי שנערכה בשנת 2020 אשר התבססה על גישת השוואה וגישת היוון ההכנסות רשמה החברה בשנת 2020 עליית ערך בסך כ- 0.3 מיליון ש"ח (בשנת 2019 - ללא שינוי משנה קודמת). שווי הנכס ליום המאזן עומד על כ- 19 מיליון ש"ח.

(10) נכס בלמד - בהתבסס על הערכת שווי שנערכה בשנת 2020 שווי הנכס נותר ללא שינוי בהשוואה לשנה קודמת. יתרת הנכס למועד המאזן הסתכמה לסך של כ- 18.4 מיליון ש"ח.

(11) מקרקעין בקדימה צורן - בהתבסס על הערכת שווי שנערכה בתום שנת 2020 רשמה החברה ירידת ערך של כ- 0.8 מיליון ש"ח ויתרת הקרקע למועד המאזן הסתכמה לסך של כ- 17.7 מיליון ש"ח (בשנת 2019 נרשמה ירידת ערך של כ- 2 מיליון ש"ח).

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

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (המשך):

(12) מקרקעין בסרוצ'ק, פולין - בהתאם להערכת השווי, אשר התבססה על גישת ההשוואה, רשמה החברה בשנת 2020 ירידת ערך של כ- 0.4 מיליון ש"ח ויתרת הקרקע למועד המאזן הסתכמה לסך של כ- 11.8 מיליון ש"ח (בשנת 2019 נרשמה עליית ערך של כ- 0.3 מיליון ש"ח).

(13) פרויקט סי ויו - בשנת 2015 השכירה לראשונה פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, להלן - "חברת הבת") חלק משטחי המשרד שבבעלותה כנדל"ן להשקעה. בהתאם להערכת שווי שנערכה בשנת 2020 שווי הנכס נותר ללא שינוי לעומת שנה קודמת בגין החלק המושכר (בשנת 2019, עליית ערך בסך כ-0.3 מיליון ש"ח). יתרת השטחים בנכס האמור משמשים את החברה כרכוש קבוע.

(14) מידטאון מסחר- החל מרבעון השני לשנת 2019 מאחדת החברה את נתוני חברת מידטאון כמבואר בביאור 15ג' להלן. בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2020 אשר התבססה על גישת היוון ההכנסות רשמה החברה ירידת ערך בסך כ- 8 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מדחייה מינורית באיכלוס שנגרמה בעיקרה ממשבר הקורונה.

(15) קרקעות בהרצליה – במהלך השנים 2016-2018 רכשה החברה יחד עם שותפים חלקים ממגרשים הידועים כמגרשים 1002, 4001 ו-4006 בהרצליה. ליום 31 בדצמבר 2020 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 2 מיליון ש"ח בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה לקרקעות סמוכות למגרשים אלה בעלי מאפיינים זהים במסגרת הערכת השווי לנכס סי טאואר.

(16) לעניין ההנחות העיקריות ששימשו לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 26ב'.

ד. זכויות בעלות וחכירה:

לחברה מאוחדת, הצלחת השרון, זכויות חכירה מהוונות ממנהל מקרקעי ישראל על שטח של כ-66.2 אלפי מ"ר בצורן, קדימה. תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2042 עם אופציה ל-49 שנים נוספות. זכויות החכירה נרשמו על שם החברה בספרי רשם המקרקעין. יתרת זכויות המקרקעין המסווגות כנדל"ן להשקעה הינן זכויות בעלות.

ה. הכנסות מדמי שכירות מינימאליים עתידיים:

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימאליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,666	39,301	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
81,673	93,871	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 4 שנים
187,125	182,707	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 4 שנים

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

ביאור 10 - רכוש קבוע

הרכב ליום 31 בדצמבר 2020:

סה"כ אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	קרקע, מבנה ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח

עלות:

92,419	2,196	515	82,725	6,983
45,214	42,501	27	445	2,241
137,633	44,697	542	83,170	9,224

ליום 1 בינואר 2020

תוספות

ליום 31 בדצמבר 2020

פחת שנצבר:

5,692	-	374	2,393	2,925
1,192	-	109	496	587
6,884	-	483	2,889	3,512

ליום 1 בינואר 2020

תוספות

ליום 31 בדצמבר 2020

יתרה מופחתת:

130,749	44,697	59	80,281	5,712
86,725	2,196	141	80,333	4,058
	33%-6%	15%	25%-0%	33%-6%

ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 31 בדצמבר 2019

שיעורי הפחת באחוזים

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

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)

הרכב ליום 31 בדצמבר 2019:

סה"כ אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	קרקע, מבנה ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח	
עלות:					
21,586	-	515	15,856	5,215	ליום 1 בינואר 2019
4,191	2,196	-	636	1,359	תוספות
442	-		33	409	איחוד לראשונה של חברה בת
66,200	-	-	66,200	-	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע (ראה ביאור 15 כא')
92,419	2,196	515	82,725	6,983	ליום 31 בדצמבר 2019
פחת שנצבר:					
4,395	-	266	1,897	2,231	ליום 1 בינואר 2019
1,222	-	108	496	618	תוספות
76	-	-	-	76	איחוד לראשונה של חברה בת
5,692	-	374	2,393	2,925	ליום 31 בדצמבר 2019
יתרה מופחתת:					
86,725	2,196	141	80,333	4,058	ליום 31 בדצמבר 2019
17,191	-	249	13,958	2,984	ליום 31 בדצמבר 2018
	33%-6%	15%	25%-0%	33%-6%	שיעורי הפחת באחוזים

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

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,872	2,988	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
5,601	1,779	מוסדות
5,897	21,135	מס רכישה לשלם - ראה ביאורים 15טז', 15כג', 15כז'
237	560	צד קשור (1)
113	189	דירקטורים
1,818	1,666	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר
1,998	1,261	התחייבויות להיטל השבחה
6,500	-	זכאים בגין רכישת מלאי מקרקעין
680	726	הפרשה לחופשה
20,334	20,166	הוצאות לשלם
6,000	-	הפרשה לבונוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (1)
1,800	800	הפרשה למענק לעובדים
1,733	804	אחרים
55,583	52,074	

(1) עסקאות עם בעלי שליטה: ראה ביאור 28.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות

א. ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		31/12/2020		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	%		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
2,321	1,688	-	-	2,321	1,688	פריים + 3		משיכות יתר (מסגרת מאושרת)
16,444	-	-	-	16,444	-	פריים + 2.5		ב' (1) הלוואת בנקאית - פרויקט "רוטשילד"
7,594	14,108	-	13,508	7,594	600	פריים + 1.35		ב' (2) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "סי ויו"
11,824	11,232	11,232	10,623	592	609	פריים + 1.25		ב' (3) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "החושלים"
8,211	13,260	7,461	5,564	750	7,696	פריים + 2.62 - 0.95		ב' (4) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "אליפלט"
55,804	77,574	-	-	55,804	77,574	פריים + 0.7		ב' (5) הלוואת ליווי - פרויקט "אחד העם"
37,620	32,600	32,500	27,500	5,120	5,100	פריים + 2.15		ב' (6) הלוואה בנקאית - שיעבוד עודפי פרויקט "מידטאון"
133,444	198,483	-	192,230	133,444	6,253	1.29		ב' (7) הלוואה מגופים מוסדיים - שעבוד "סי טאואר"
10,002	5,701	-	-	10,002	5,701	פריים + 1.75		ב' (8) הלוואה בנקאית - פרויקט "סאנסט"
105,009	105,009	-	105,009	105,009	-	פריים + 1.5		ב' (9) הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד"
92,695	114,017	-	-	92,695	114,017	פריים + 1.05		ב' (10) הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים"
270,000	281,500	270,000	264,600	-	16,900	פריים + 1.3		ב' (11) הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון"
186,654	165,070	82,565	82,535	104,089	82,535	פריים + 0.6		ב' (12) הלוואה בנקאית - פרויקט "הרכבת 72"
55,009	32,005	-	-	55,009	32,005	פריים + 1.4		ב' (13) הלוואה בנקאית - פרויקט "ביזנס וילאג"
-	458,150	-	458,150	-	-	פריים + 0.4		כז' הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון ירושלים"
-	201,076	-	59,598	-	141,478	פריים + 2		טז' הלוואה בנקאית - פרויקט "קנדה אקרו בסיטי"
4,466	4,466	-	3,417	4,466	1,049	פריים + 1.5		הלוואה בנקאית - קרקעות בהרצליה
46,177	44,310	44,317	42,450	1,860	1,860	פריים + 1.35		הלוואות מתאגידים בארץ - משרדים מידטאון
(*) 1,100	31,717	-	6,850	(*) 1,100	24,867	פריים + 3.15 - 1		הלוואות מתאגידים בארץ - מלונות ישראל קנדה
(*) 23,261	4,707	2,626	4,707	(*) 20,635	-	בין פריים + 2.5		הלוואות מתאגידים בארץ
2,680	-	-	-	2,680	-	פריים + 3.75		הלוואות מתאגידים בארץ
<u>1,070,315</u>	<u>1,796,673</u>	<u>450,701</u>	<u>1,276,741</u>	<u>619,614</u>	<u>519,932</u>			סה"כ אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים

(*) סווג מחדש

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות (המשך)

א. ההרכב: (המשך)

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		31/12/2020	
2019	2020	2019	2020	2019	2020	31/12/2020	%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,700	1,700	1,700	1,700	-	-	-	
27	-	27	-	-	-	-	
17,988	-	17,988	-	-	-	9	ב'(13)
468	-	468	-	-	-	פריים + 1	
55,462	58,243	55,462	28,562	-	29,681	5	15ג'(6)
5,044	3,891	3,793	3,891	1,251	-	פריים + 1	ב'(14)א,ה
9,558	12	-	-	9,558	12	פריים + 2.5	ב'(14)ג
19,981	20,446	19,981	-	-	20,446	פריים + 1.4	ב'(14)ד
17,758	6,145	-	-	17,758	6,145	פריים + 2.6	ב'(14)ב
-	23,100	-	23,100	-	-	3	
-	35,000	-	35,000	-	-	פריים + 1.65	
-	8,499	-	8,499	-	-	פריים + 1.9	
<u>127,986</u>	<u>157,036</u>	<u>99,419</u>	<u>100,752</u>	<u>28,567</u>	<u>56,284</u>		

הלוואות מאחרים בש"ח ללא ריבית
הלוואות מאחרים באירו
הלוואות מאחרים ברובל
הלוואות מאחרים בש"ח
הלוואות מאחרים בש"ח
הלוואות מאחרים בש"ח
הלוואות מאחרים בש"ח
הלוואות מאחרים בש"ח
הלוואות מאחרים בש"ח
הלוואות מאחרים בש"ח
הלוואות מאחרים בש"ח
הלוואות מאחרים בש"ח
הלוואות מאחרים בש"ח

סה"כ הלוואות מאחרים

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף:

(1) הלוואות בפרויקט "רוטשילד" כנגד המלאי:

נכון למועד הדוחות ההלוואה לשותפים בפרויקט "רוטשילד" נפרעה במלואה.

(2) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "סי ויו":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ- 14 מיליון ש"ח, לצורך לקיחת ההלוואה שיעבדה החברה את קומת המשרדים שבבעלותה ואת הזכויות הנלוות מהנכס לבנק.

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

(3) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "החושלים":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ- 11.2 מיליון ש"ח, לצורך לקיחת ההלוואה שיעבדה החברה את קומת המשרדים בפרויקט "החושלים" שבבעלותה ואת הזכויות הנלוות מהנכס לבנק.

(4) הלוואה בנקאית שעבוד נכס "אליפלט":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ- 13.2 מיליון ש"ח, לצורך לקיחת ההלוואה שיעבדה החברה את קומת המשרדים שבבעלותה ואת הזכויות הנלוות מהנכס לבנק.

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

(5) הלוואה בנקאית בפרויקט "אחד העם":

ביום 12 באוגוסט 2020 התקשרה חברת ב.ו.ב. מדף 35 בע"מ, חברה מוחזקת (95%) על ידי חברת הצלחת השרון בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן - "הלוואה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק" בהסכם להעמדת מסגרת אשראי ללוואה 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:

(א) אשראי כספי למימון מחדש לרכישת המקרקעין בסכום כולל של כ- 75 מיליון ש"ח.

(ב) אשראי כספי למימון הוצאות בניית הפרויקט ו/או הוצאות ערבויות חוק מכר בסכום כולל נוסף של כ- 33 מיליון ש"ח.

(ג) אשראי להוצאת ערבויות חוק מכר, שישמשו בין היתר להקמת הפרויקט בסכום כולל של כ- 169 מיליון ש"ח.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.7%

לצורך קבלת הערבות העמידה הצלחת השרון בע"מ ערבות בלתי מוגבלת להבטחת התחייבויות הלוואה בקשר עם הסכם המימון וכן מתן שעבוד שלילי שוטף על כלל נכסיה של הלוואה.

(6) הלוואה בנקאית - שיעבוד עודפי פרויקט "מידטאון":

ביום 9 בפברואר 2015, התקשרה החברה עם בנק מקומי אשר נמנה על אחד המממנים בפרויקט מידטאון, תל-אביב (בו החזיקה החברה למועד ההתקשרות בשיעור אחזקה של כ-30%, בשרשור סופי) (להלן ובהתאמה: "פרויקט מידטאון" ו-"הבנק") בהסכם להעמדת הלוואה לחברה בסך של עד 50 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הסכם הלוואה" ו-"ההלוואה") ההלוואה נשאה ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 2.15%

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

אשר נפרעה בתשלומים רבעוניים. קרן ההלוואה נפרעה בתשלומים שאינם שווים כאשר מועד הפרעון הסופי נקבע ליום 31 באוגוסט 2019.

כבטוחה להלוואה נרשם שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לקבלת כספים שיהוו כספים עודפים בפרויקט מידטאון.

במהלך חודש אוגוסט 2019 סוכם עם הבנק על דחיית מועד הפרעון הסופי של יתרת סכום ההלוואה בסך של כ- 38.75 מיליון ש"ח ליום 31 באוגוסט 2022, כאשר הפרעונות הרבעוניים יעמדו על 1.25 מיליון ש"ח ויתרת הקרן תפרע במועד הפרעון הסופי המעודכן. עוד סוכם כי הריבית בגין ההלוואה תעודכן ותעמוד על פריים + 0.4%.

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

(7) הלוואה בנקאית - פרויקט סאנסט:

ביום 14 בדצמבר 2017, התקשרה ב.ו.ב. 7 שותפות מדף, שותפות מוגבלת המוחזקת בשירשור סופי בשיעור של כ- 75% על ידי החברה (להלן - "הלוואה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק"), בהסכם להעמדת מימון ללוואה עבור רכישת הקרקע ולצורך תשלום היטל השבחה בגין הקרקע בסכום שלא יעלה על 105.5 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הסכם ההלוואה" ו-"ההלוואה") הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 1.75% ומועד פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2019. מועד פרעון ההלוואה נדחה מעת לעת ונכון למועד הדוח יתרת ההלוואה הינה 5.7 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן נפרעה ההלוואה במלואה.

להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק (בין היתר, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות השותפות כלפי המוכר, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות השותפות כלפי הרוכשים על פי הסכם השיתוף וכדומה). בנוסף, החברה העמידה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר האשראי.

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

(8) הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד":

בחודש מרץ 2017 נטלה חברת ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ, חברת בת ששיעור ההחזקה של החברה הינו 50.1% (להלן - "חברת הבת"), הלוואה מבנק מקומי (להלן - "הבנק") בסכום של 105 מיליון ש"ח.

להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של ההלוואה:

(א) ההלוואה הועמדה לחברת המכרז לתקופה של שלוש שנים החל מיום 30 במרץ 2017 ועד ליום 30 במרץ 2020. קרן ההלוואה תיפרע במועד הפירעון. הריבית בגין ההלוואה תיפרע בתשלומים רבעוניים.

לאחר מועד הדוח סוכם עם הבנק המלווה על דחיית פרעון ההלוואה ליום 30 ביוני 2022.

(ב) ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5%.

(ג) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, החברה העמידה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל תשלומי הריבית לבנק (ערבות ביחס ל- 100% ולא כפי חלקה בחברת המכרז).

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(9) הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים":

במהלך השנים 2018-2020 התקשרה חברת ישראל קנדה מגדל צומת ערים, חברה נכדה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן - "הלווה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק"), במספר הסכמים להעמדת מימון ללווה עבור רכישת זכויות המקרקעין בבית ירוקום. נכון למועד המאזן יתרת ההלוואות הינה 114 מיליון ש"ח.

מסגרות אלו יועמדו מחדש מעת לעת לפי בקשת הלווה, ובלבד שזמן פרעונם הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2021. והן נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.05%.

להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבדים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת חזר ההלוואות.

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12'ג' להלן.

(10) הלוואה בנקאית - מידטאון מסחר:

ביום 7 במרץ 2019 נטלה חברת מידטאון, חברה המוחזקת בשיעור של כ 81% (בשרשור סופי) על ידי החברה (להלן - "הלווה"), הלוואה מבנק מקומי (להלן - "הבנק") בסכום של 270 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים.

ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים שווים, החל מיום 7 במרץ 2021 (להלן - "מועד הפרעון הראשון"), כך שבתום כל רבעון החל ממועד הפרעון הראשון ייפרע 1% מקרן ההלוואה (4% שנתי) ויתרת קרן האשראי תיפרע במלואה בתשלום אחד ביום 7 במרץ 2024. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.3% ותיפרע בתשלומים רבעוניים שוטפים החל ממועד העמדת האשראי.

לאחר תאריך המאזן נתקבל אישור מהבנק לדחיית תשלומי הקרן בשנה באופן שבו פירעון קרן מסגרת האשראי יתבצע בתשלומים רבעוניים החל מיום 7 במרץ 2022 חלף ליום 7 במרץ 2021.

ביום 23 בפברואר 2020, התקשרה חברת מידטאון עם הבנק בתוספת להסכם המימון לפיה עודכנו ההתחייבויות הפיננסיות של חברת מידטאון לבנק כמפורט להלן:

הלווה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- התחייבות להכנסה תפעולית נטו (NOI) כמפורט להלן:

1. 20 מיליון ש"ח לשנה החל מיום 1 באוקטובר 2019 ועד ליום 28 בפברואר 2020,
2. 24 מיליון ש"ח לשנה החל מיום 1 במרץ 2020 ועד ליום 28 בפברואר 2021
3. 28 מיליון ש"ח לשנה החל מיום 1 במרץ 2021 ועד לפרעון ההלוואה.

- התחייבות ליחס הלוואה לשווי נכס:

בכל התקופה החל מיום 8 במרץ 2020 ועד לפירעון מלוא ההלוואה, הסך הכולל של היתרה הלא מסולקת של ההלוואה לא יעלה על 70% משווי הנכס (LTV). נכון ליום המאזן החברה מקיימת את אמות המידה הנ"ל.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

להבטחת האשראי שקיבלה החברה כמפורט לעיל, רשמה הלוואה משכנתא לטובת הבנק על זכויותיה בנדל"ן להשקעה, שיעבדה לטובת הבנק את מלוא זכויותיה לתקבולי שכר דירה מהנדל"ן להשקעה. בנוסף, ערבו בעלי המניות למלוא סכום האשראי, פרו רטה לאחזקותיהם.

בנוסף, במהלך שנת 2020 נלקחה הלוואה נוספת מבנק בישראל כנגד שעבוד הזכויות על הפנטהאוז שטרם נמכר. יתרת ההלוואה בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 היא 11.5 מיליון ש"ח.

יצוין כי ההלוואות כפופות לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12'ג' להלן.

(11) הלוואה בנקאית - פרויקט "הרכבת" תל אביב:

ביום 14 בנובמבר 2019 התקשרו שלוש חברות המוחזקות על ידי החברה ושותפים (5%) והנמצאות בשליטתה המלאה (לרבות בשרשור) של החברה (להלן - "החברות המוחזקות") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון בסך כולל של כ-165 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הסכם המימון" ו-"ההלוואה") לצורך ביצוע התשלום האחרון ברכישת המקרקעין וכן בהלוואות מע"מ בסך כ-21 מיליון ש"ח הלוואות המע"מ נפרעה במהלך שנת 2020 עם קבלת החזר המע"מ.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.6% אשר נפרעת בתשלומים חודשיים. קרן ההלוואה תפרעה במלואה ביום 20 בנובמבר 2021.

להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל התשלומים המגיעים לבנק במסגרת הסכם המימון.

במסגרת ההלוואה התחייבה החברה לשמור על היחסים הפיננסיים המפורטים להלן (להלן - "ההתניות הפיננסיות"):

1. שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-20%.
2. שיעור ההון העצמי מסך המאזן בדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ-30%.
3. ההון העצמי בדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ-170 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה בהתניות הפיננסיות.

(12) הלוואה בנקאית - פרויקט ישראל קנדה "ביזנס וילאג" נתניה:

ביום 31 בינואר 2019 התקשרה חברת ישראל קנדה ביזנס וילאג, חברה המוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן - "הלוואה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון ללוואה עבור רכישת זכויות המקרקעין בפרויקט בסכום כולל שלא יעלה על כ-123 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "ההלוואה").

להלן יתוארו תנאיה העיקריים של ההלוואה:

- (א) לצורך תשלום התמורה לבעלי הזכויות במקרקעין יועמדו מסגרות אשראי בסך של כ-102 מיליון ש"ח. מסגרת זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת הלוואה, ובלבד שזמן פרעונם הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 31 בינואר 2022.
- (ב) פירעון קרן מסגרת האשראי יתבצע בתשלומים. תמורות ממכירת חלקים בקרקע ישמשו לפירעון מסגרת האשראי. פירעון מסגרת האשראי לא יפחת מ-20 מיליון ש"ח עד תום השנה הראשונה, 41 מיליון ש"ח נוספים עד תום השנה השנייה והיתרה עד תום השנה השלישית.
- (ג) לצורך תשלום המע"מ בגין רכישת הזכויות יועמדו מסגרות אשראי אשר לא יעלו על כ-21 מיליון ש"ח. ההלוואה נפרעה במהלך שנת 2019 עם קבלת החזר המע"מ.
- (ד) ההלוואות נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.2%.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(ה) להבטחת פירעון המימון הבנקאי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, החברה העמידה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט כלפי הבנק (ערבות ביחס ל-100%). יצוין כי החברה קיבלה מאחד השותפים כתב שיפוי בשיעור של 25% בגין כל חבות שתושט על החברה, ככל שתושט, בגין הסכם ההלוואה ומתן הערבות.

עוד יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12'ג' להלן.

נכון למועד המאזן יתרת ההלוואה בספרים היא כ- 32 מיליון ש"ח.

(13) הלוואות מאחרים ברובל:

התחייבות לבעלי מניות אחרים בחברה מאוחדת המחזיקה בשרשור בחברה רוסית בעלת מלאי מקרקעין בסנט פטרסבורג, רוסיה. ההלוואות ברובל נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור 9%. החברה מודדת את ההלוואה לפי ש"ה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS9.

החל מיום 1 בינואר 2020, ההלוואה שהועמדה על ידי פלנטוגרד למורגל על פי הסכמי ההלוואות בין פלנטוגרד למורגל מיום 3 בספטמבר 2007 הוקצתה על ידי פלנטוגרד לבעלי מניותיה (קרי – החברה ושותף המחזיק ב-9% מהון מניות פלנטוגרד) כמלווים, כמפורט בביאור 15'ה' להלן.

(14) הלוואות מאחרים בש"ח:

(א) התחייבות לבעלי זכויות אחרים המחזיקים בשיעור של 20% מזכויות השותפות קנדה ישראל בשביל התפוזים ראה ביאור 15'י. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ההלוואה נפרעה במלואה. ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים +1%.

(ב) נכון לסוף שנת 2019 לחברה התחייבות לבעלי מניות אחרים המחזיקים בשיעור של 15% ממניות חברת "ב.ו.ב. מדף 35" (להלן - "החברה הנכדה") המוחזקת על ידי חברת הצלחת השרון (חברת בת המוחזקת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה) (להלן - "חברת הבת"), ראה ביאור 15'ט'. במהלך שנת 2020 התקשרה חברת הבת בהסכם לרכישת מלוא מניותיה של בעל מניות אחר שהן 10% מהון המניות של החברה הנכדה. במסגרת הרכישה פרעה החברה את ההתחייבות כנגד בעל המניות האחר. לאחר הרכישה מחזיקה חברת הבת ב-95% מהון המניות של החברה הנכדה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה לבעלי מניות אחרים הינה בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

ליתרה הנ"ל עדיפות על פני פרעון הלוואות החברה עד אשר יחס יתרת ההלוואה לסך ההלוואות שהוענקו יהיה בגובה שיעור אחזקתם בחברה הנכדה, דהיינו 5%.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים +2.6%.

(ג) לחברה התחייבות לשותף המחזיק בשיעור של 8% משותפות המוחזקת על ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (חברת בת המוחזקת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה) המחזיקה ב-50% בא.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת כהגדרתה בביאור 15'יא'.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים +2.5%.

(ד) לחברה התחייבות לשותף המחזיק בשיעור של 26.7% בחברת ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ המוחזקת על ידי חברת הצלחת השרון בע"מ (חברת בת המוחזקת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה), ראה ביאור 15'יב'. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה הינה בסך של כ-20.4 מיליון ש"ח.

ליתרה הנ"ל עדיפות על פני פרעון הלוואות החברה עד אשר יחס יתרת ההלוואה לסך ההלוואות שהוענקו יהיה בגובה שיעור אחזקתם בבוב מדף 56, דהיינו 26.7%. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים +1.4%.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(14) הלוואות מאחרים בש"ח: (המשך)

(ה) לחברה התחייבות לשותף המחזיק בשיעור של 25% בחברת ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ המוחזקת ע"י החברה, ראה ביאור 15ט'. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואה הינה בסך של כ- 3.8 מיליון אלפי ש"ח.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים +1%.

ג. אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי:

במסגרת קבלת מספר הלוואות מבנק מקומי (להלן - "הבנק") שנמנו בסעיף ב' לעיל ומסתכמות לסך של כ- 1,026 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, חתמה החברה בחודש דצמבר 2018 על כתב התחייבות בו התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

- (1)** יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת בכל עת שהוא מ- 20%.
- (2)** יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת בכל עת שהוא מ- 30%.
- (3)** 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.
- (4)** סכום ההון העצמי של החברה לפי המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת בכל עת שהיא מ- 170 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה אל מתחת ל- 200 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) יפחת מ- 35%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים.

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

ד. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים:

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
330,032	438,982
19,458	-
237,220	312,552
586,710	751,534

אשראי מתאגידים בנקאיים
הלוואות מאחרים
מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין

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

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שאינם ניתנות להמרה: אגרות חוב סדרה ה' (ב' (1)) אגרות חוב סדרה ו' (ב' (2))
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
179,122	189,589	129,566	116,776	49,556	72,813	
194,134	194,733	194,134	180,586	-	14,147	
373,256	384,322	323,700	297,362	49,556	86,960	

ב. פרטים נוספים:

(1) אגרות חוב סדרה ה'

ביום 25 בפברואר 2017, גייסה החברה סך של 163,354,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בשיעור ריבית שנתית של 4.6%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 5.17%.

163,354,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן - "אגרות החוב (סדרה ה')"), המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, אשר תעמוד לפירעון (קרי) ב-5 תשלומים שנתיים ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה'), כל אחד מהתשלומים השני, השלישי, והרביעי יהווה 25% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') והתשלום האחרון יהווה 15% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 31 במרץ 2019 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 31 במרץ 2023.

ביום 25 ביוני 2017, הרחיבה החברה את סדרת אג"ח ה' ב- 36,645,000 אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח. התמורה הסתכמה לסך של כ-37 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ- 4.4%.

ביום 8 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים והרחבת סדרת אג"ח ה' בסך כולל של 60,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח נוספות. התמורה הסתכמה לסך של כ- 60,390 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ- 4.6%.

ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת האג"ח בספרים הינה כ- 189 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 30%.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח.

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה אל מתחת ל- 200 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) יפחת מ- 35%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים.

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

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

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים נוספים: (המשך)

(2) אגרות חוב סדרה ו'

ביום 30 במאי 2019, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 196,587,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') בשיעור ריבית שנתית של 4.7%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 5.13%.

196,587,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן - "אגרות החוב (סדרה ו')"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, אשר תעמודנה לפירעון (קרבן) ב-5 תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 באופן שהתשלום הראשון והתשלום השני יהוו 7.5% מקרבן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כל אחד, התשלום השלישי יהווה 30% מקרבן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), התשלום הרביעי יהווה 45% מקרבן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') והתשלום האחרון יהווה 10% מקרבן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כאשר תשלום הקרבן הראשון ישולם ביום 31 במאי 2021 ותשלום הקרבן האחרון ישולם ביום 31 במאי 2025.

ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת האג"ח בספרים הינה כ- 195 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח.

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה אל מתחת ל- 400 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) יפחת מ- 42.5%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין.

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

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

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן (סולו) שלא יפחת משיעור של 40% והון עצמי שלא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח.

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

(3) אגרות חוב סדרה ז'

ביום 8 בדצמבר אישר דירקטוריון החברה מהלך של הנפקה ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב של אגרות חוב סדרה ז' לא המירות למניות החברה. ביום 4 בינואר 2021, לאחר תאריך המאזן, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בשיעור ריבית שנתית של 3.95%. ראה פירוט בביאור אירועים לאחר תקופת הדוח 31א'.

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	הוכר ישירות בהון	הוכר ברווח והפסד	איחוד לראשונה של חברה בת	יתרה ליום 1 בינואר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(43,223)	(25)	(808)	-	(42,390)
(14,980)	-	(8,984)	-	(5,996)
6,629	-	(1,659)	-	8,288
(51,574)	(25)	(11,451)	-	(40,098)

הפרשים זמניים:

נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הוכר ישירות בהון	הוכר ברווח והפסד	איחוד לראשונה של חברה בת	יתרה ליום 1 בינואר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(42,390)	149	(20,034)	(2,584)	(19,921)
(5,996)	-	2,891	-	(8,887)
8,288	-	(1,375)	2,984	6,679
(40,098)	149	(18,518)	400	(22,129)

הפרשים זמניים:

נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,416	8,122
(47,514)	(59,696)
(40,098)	(51,574)

נכסי מסים נדחים
התחייבויות מסים נדחים

ב. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,004	-

חברה כלולה

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן וכן מאחר ודיבידנדים בין חברות בישראל אינם חייבים במס.

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,100	19,842	8,631
(4,543)	6,441	1,480
<u>6,557</u>	<u>26,283</u>	<u>10,111</u>
5,230	18,518	11,451
<u>5,230</u>	<u>18,518</u>	<u>11,451</u>
<u>11,787</u>	<u>44,801</u>	<u>21,562</u>

מסים שוטפים:

הוצאות מסים שוטפים

מסים בגין שנים קודמות

סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים:

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם

של הפרשים זמניים

סה"כ מסים נדחים

סה"כ הוצאות מס

ד. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
91,631	142,148	73,795
23%	23%	23%
<u>21,075</u>	<u>32,694</u>	<u>16,973</u>
(129)	10,498	5,629
(4,568)	(4,240)	(2,552)
(48)	(592)	32
<u>16,330</u>	<u>38,360</u>	<u>1,480</u>
<u>(4,543)</u>	<u>6,441</u>	<u>1,480</u>
<u>11,787</u>	<u>44,801</u>	<u>21,562</u>

סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה ולפני רווחי אקוויטי

שיעור מס סטטוטורי

הוצאות מס (הטבת מס) לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:

הוצאות מס בגין חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות

המטופלות בשיטת השווי המאזני

הוצאות מס בגין זכויות שאין מקנות שליטה בשותפויות שוקפות

לצורך מס

אחרות

התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים שוטפים משנים קודמות

סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד

ה. מידע נוסף:

(1) היבטי המס בישראל:

החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(2) היבטי המס בגין חברות החזקות בקפריסין:

החל מחודש דצמבר 2013 ועד למועד הדוחות הכספיים חלה רפורמת מס בקפריסין במסגרתה שיעור מס החברות הינו 12.5%.

בהתאם לאמנה הקיימת בין גרמניה לקפריסין, לא תחול חבות מס נוספת בגין הרווחים השוטפים בגין הנדל"ן בגרמניה. כמו כן לא תחול חבות מס במועד חלוקת כספים מגרמניה לחברה הקפריסאית. כמו כן לא תחול חבות מס בקפריסין בעת חלוקת דיבידנד מהחברה הקפריסאית לבעלי מניותיה.

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מידע נוסף: (המשך)

(3) היבטי המס בפולין:

שיעור מס החברות בפולין הינו כ- 19%.

(4) היבטי המס ברוסיה:

שיעור מס חברות - 20%, באיזורים מסוימים ברוסיה ניתן ליהנות משיעור מס חברות מופחת של 15.5%.

(5) שומות מס לשנים 2012 ועד 2015:

לחברה, לחברת הבת - הצלחת השרון בע"מ, ולחברת הבת - פלנטוגראד בע"מ שומות סופיות עד וכולל שנת 2015. לחברת הבת - פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2015.

בחודש יוני 2019 נחתם הסכם שומות בין רשות המיסים לבין החברה וחברת הבת, פאנגאיה ישראל (להלן - "חברת הבת") בנוגע לשנות המס 2013-2015 של החברה ושנות המס 2012-2015 של חברת הבת. בעקבות הסכם השומות רשמה החברה התחייבות למסים בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח אשר שולמו בתקופת הדוח. בגין ההסכם לא הייתה השפעה תוצאתית מהותית בשנת 2019.

(6) העברת כלל נכסיה המניבים של החברה וריכוזם תחת חברת הבת

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

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

להלן פירוט הנכסים המניבים אשר הועברו לחברת הבת בתמורה להקצאת מניות לחברה:

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

(7) שומת מס הכנסה בחברה הבת:

ביום 24 בדצמבר 2020 התקבלה בידי הצלחת השרון, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, המחזיקה בשותפות מוגבלת בשיעור של 81% ואשר הינה הבעלים של פרויקט רמת השרון החדשה (לשעבר מתחם אלקו) (להלן ובהתאמה: "השותפות" ו-"הפרויקט"), שומה, לפיה בשנים 2016, 2017 ו-2018 רשמה השותפות בספריה מקדמות מלקוחות בגין שיווק זכויות למגורים בפרויקט בסך כולל של כ-289 מיליון ש"ח ולפיכך השותפות נדרשת לדווח על הכנסות ממכירת זכויות מגורים במועד קבלת התמורה בפועל, בניכוי אומדן עלות המלאי, כך שתוספת ההכנסה של השותפות בשנים האמורות עומדת על סך של כ-177 מיליון ש"ח (להלן: "ההכנסה החייבת במס"). בהתאם לעמדת רשויות המס, על החברה לשלם מס בגין ההכנסה

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מידע נוסף: (המשך)

(7) שומת מס הכנסה בחברה הבת: (המשך)

החייבת במס בסך של כ-42 מיליון ש"ח (להלן: "השומה" ו-"סכום השומה", בהתאמה) וסכום נוסף של ריבית בסך של כ-6 מיליון ש"ח. החברה טרם הכירה בהכנסות ממכירות בגין יחידות הנמכרות למגורים בפרויקט, וזאת מאחר וטרם ניתן לזהות באופן ספציפי ומוגדר את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח, שהינן במהותן זכויות עתידיות. ההכנסה בגין מכירת הזכויות במקרקעין תוכר כאשר תאושר התוכנית המשביחה לקרקע וניתן יהיה לזהות ספציפית ובצורה מוגדרת את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח. יצוין, כי החברה פנתה בפניה מקדמית לרשות ניירות ערך בנושא והטיפול החשבונאי בעניין אי הכרה בהכנסות ממכירת יחידות למגורים בפרויקט נקבע לאחר קבלת עמדת רשות ניירות ערך בעניין, הרשות לניירות ערך פרסמה את עמדתה באתר האינטרנט שלה בחודש פברואר 2020.

לאחר תאריך המאזן החברה הגישה ערעור על השומה היות שחרף העובדה שהחברה טרם הכירה בהכנסה כאמור לעיל החברה נדרשת לשלם מס בגינה, להערכת הנהלת החברה, בין היתר על סמך יועציה המקצועיים של החברה, הסיכוי כי עמדת רשות המיסים תתקבל נמוך מ-50% ולכן לא נרשמה הפרשה למס בספרים.

ביאור 15 - התקשרויות

א. פרויקט "רוטשילד - אחד העם":

במהלך החודשים פברואר ומרס 2008 התקשרה פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (חברה בת בבעלותה ושליטה מלאה של החברה, להלן - "פאנגאיה ישראל") ו-22 צדדים נוספים במערך הסכמים לרכישה וניהול משותפים של זכויות בקרקע בשטח כולל של כ-2.4 דונם בין הרחובות רוטשילד ואחד העם בתל אביב. קבוצת הרכישה הקימה על הקרקע בהתאם לתב"ע הקיימת מגדל מגורים בן 18 קומות שכולל גם שטחי משרדים ומסחר בשטח כולל של כ-920 מ"ר. במהלך שנת 2017 סיימה קבוצת הרכישה את בניית הפרויקט ונכון למועד זה נמסרו כל הדירות בפרויקט.

בשנת 2020 מכרה החברה 2 דירות לרוכשים והכירה בגין בהכנסה בסך של כ-24.5 מיליון ש"ח (בשנת 2019 מכרה החברה 2 דירות והכירה בגין בהכנסה בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לא נותרו יתרות מלאי בגין הפרויקט.

ב. חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה ופרויקט קדימה צורן:

ביום 16 בנובמבר 2006 חתמה הצלחת השרון בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה להלן - "חברת הבת") על הסכם במסגרתו רכשה זכויות חכירה מהוונות בחלקת קרקע המצויה באזור קדימה-צורן על פי חוזה חכירה תפעולית ממנהל מקרקעי ישראל. כאמור בביאור 2' טיפלה הקבוצה בזכויות אלה כנדל"ן להשקעה המוצג, בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה, בשווי הוגן.

במהלך השנים 2007-2013 התקשרה חברת הבת בסדרת הסכמים עם מספר רב של צדדים שלישיים למכירת כ-902 דונם מזכויות החברה המקוריות במקרקעין. במקביל לחתימה על הסכמי המכר חתמו כל אחד מהרוכשים וחברת הבת על הסכם שיתוף המסדיר את מערכת יחסיהם בכל הקשור למתחם קדימה צורן. הסכם השיתוף הינו אחיד לכל בעלי הזכויות במתחם והוא מעניק לחברת הבת את הסמכות והרשות הבלעדית לנהל ולקדם את כל הפעולות הנדרשות במסגרת הליך התכנון ביחס למתחם. בנוסף, התחייבה חברת הבת כלפי כל אחד מהרוכשים כי עד להשלמת הליך התכנון בקרקע היא תישאר בעלת זכויות בשטח של 5% דונם לפחות ממתחם קדימה צורן.

במהלך השנים 2018-2020 רכשה חברת הבת מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה כ-5 דונם במקרקעין בתמורה כוללת של כ-1.7 מיליון ש"ח.

יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 כוללת יתרה בסך כ-17.7 מיליון ש"ח בגין זכויות החכירה של חברת הבת במתחם קדימה צורן המשקפות, בהתאם לאמור לעיל, זכויות לכ-66 דונם. ראה פירוט בביאור נדל"ן להשקעה ג'9(11).

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. פרויקט "מידטאון תל אביב":

(1) רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט

ביום 14 ביוני 2011, התקשרה חברת ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ, חברה המוחזקת ע"י החברה בשיעור 80% (בשרשור) (להלן - "חברת הבת") עם מספר שותפים בהסכם מייסדים להקמת חברה חדשה (להלן - "מידטאון") כאשר חברת הבת תחזיק ב- 37.5% מהון מניות מידטאון.

מידטאון רכשה מגרש בשטח 13.6 דונם הממוקם בסמוך למרכז עזריאלי בתל אביב והקימה עליו פרויקט הכולל מגדל מגורים בן 338 דירות ומגדל משרדים בהיקף כולל של כ-75 אלפי מ"ר ושטחי מסחר בהיקף כולל של כ-17 אלפי מ"ר (ברוטו).

עד לתום שנת 2018 מכרה ומסרה מידטאון את כלל שטחי המשרדים בפרויקט וכן 334 דירות (מתוך 338 דירות בפרויקט). במהלך השנים 2019-2020 מכרה מידטאון 3 דירות נוספות, ולאור איחוד נתוני חברת מידטאון במסגרת השלמת רכישת אחזקותיה של שם ותהילה בחברת מידטאון, כמפורט להלן, הכירה החברה בשנים 2019 ו-2018 בהכנסות ממכירת דירות בסך של כ-7.5 ו-5.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(2) שינוי יעוד שטחי המסחר לנדל"ן להשקעה

ביום 8 בספטמבר 2015 הוחלט ע"י דירקטוריון מידטאון כי יבוצע שינוי ייעוד של שטחי המסחר לנדל"ן להשקעה לטווח הארוך. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, התגבשו התנאים המלאים, הנדרשים בתקני החשבונאות המקובלים, התומכים בשינוי הסיווג של שטחי המסחר ממלאי לנדל"ן להשקעה. לפיכך, ביום 31 בדצמבר 2018 סיווגה מידטאון את העלות הכוללת של שטחי המסחר (קרקע, בנייה, מיסוי ופיתוח), תוך התאמת עלות זו לשווי השוק, לנדל"ן להשקעה, בערך של כ-455 מיליון ש"ח. לאור האמור רשמה מידטאון ירידת ערך מלאי בסך של כ-90 מיליון ש"ח (חלק החברה בניכוי מס למועד שינוי הסיווג הסתכם לסך של כ-20.8 מיליון ש"ח).

(3) הלוואות בעלים בחברת מידטאון

ביום 30 ביוני 2011 חתמו מידטאון ובעלי מניותיה על הסכם הלוואות בעלים בו נקבעו תנאי הלוואות שהחברה תקבל מבעלי המניות למימון רכישת המקרקעין ופעילות החברה. ביום 7 במרץ 2019 פרעה מידטאון סך של כ-226 מיליון ש"ח מיתרת הלוואות הבעלים, כמפורט בסעיף 5 להלן, כאשר מתוך האמור סך של כ-84 מיליון ש"ח מיתרת ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ.

יתרת הלוואות הבעלים עומדות ליום 31 בדצמבר 2020 על סך של כ-128 מיליון ש"ח והן נושאות ריבית בשיעור של פריים + 1.5%.

(5) רכישת אחזקותיה של שם ותהילה נכסים והשקעות בישראל בע"מ במניות חברת מידטאון

ביום 2 בינואר, 2019 התקשרה חברת ב.ו.ב. מדף 55, חברה המוחזקת בשיעור של כ-70% על ידי החברה וכ-30% על ידי צד שלישי (להלן - "בוב 55" ו-"השותף", בהתאמה) בהסכם עם כונס הנכסים לזכויות שם ותהילה נכסים והשקעות בישראל בע"מ (להלן - "שם ותהילה") לרכישת מלוא החזקותיה של שם ותהילה (37.5%) בחברת מידטאון (להלן - "ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה), במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות (להלן - "המניות הנמכרות") בתמורה לסך כולל של 140 מיליון ש"ח.

תמורת המניות הנמכרות שולמה במלואה ביום 7 במרץ 2019 באופן שחברת מידטאון חילקה לשם ותהילה דיבידנד בסך של 9 מיליון ש"ח (37.5% מסכום הדיבידנד שחולק לכלל בעלי המניות והסתכם לסך של 24 מיליון ש"ח) (להלן - "חלוקת הדיבידנד"), וסך של 131 מיליון ש"ח פרעון מלא של הלוואות בעלים שהעמידה שם ותהילה לחברת מידטאון. לעניין זה יצוין שחברת מידטאון פרעה לבעלי מניותיה הנוספים הלוואות בעלים סך של 140 מיליון ש"ח (להלן - "החזר הלוואות הבעלים").

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. פרויקט "מידטאון תל אביב":

מימון רכישת המניות על ידי בוב 55 בוצעה כאמור באמצעות החזר הלוואת בעלים וחלוקת דיבידנד שביצעה חברת מידטאון שהמקורות להם היו כדלקמן:

(א) נטילת הלוואה בנקאית על ידי חברת מידטאון בסך של כ-270 מיליון ש"ח כאשר מתוכם סך של 250 מיליון שימשו את מידטאון להחזר הלוואת בעלים וחלוקת דיבידנד כמפורט לעיל.

(ב) בוב 55 העמידה הלוואת בעלים לחברת מידטאון בסכום של כ-45.5 מיליון ש"ח (להלן - "הון עצמי של חברת הפרויקט"). יצוין כי ההון העצמי של בוב 55 מומן מהזרמת סכום של כ-32 מיליון ש"ח מהשותף וסך של 14 מיליון ש"ח מהחברה. המקור העיקרי להזרמה של החברה היה החזר הלוואת הבעלים ודיבידנד שחולק מחברת מידטאון בגין אחזקתה (בשרשור סופי) טרם העסקה האמורה.

עם השלמת העסקה עלה שיעור האחזקה של החברה בחברת מידטאון (בשרשור סופי) לכ-56% והחל מרבעון שני לשנת 2019 החלה החברה לאחד את נתוני מידטאון בדוחות הכספיים, חלף הצגתם בדוחות הכספיים כהשקעה בחברה בכלולה. בנוסף, במועד השלמת העסקה הכירה החברה ברווחי שיערוך בגין חלק הנדל"ן להשקעה במידטאון בסך של כ-26 מיליון ש"ח (חלק החברה הסתכם לסך של כ-18.6 מיליון ש"ח).

(6) רכישת אחזקותיה של אלקטרה השקעות בע"מ במניות חברת מידטאון

ביום 21 במרץ 2019 התקשרה חברת ג.ז מדף 4, המוחזקת בשיעור 100% ע"י החברה (בשרשור) (להלן - "גז 4") עם אלקטרה השקעות במזכר הבנות לרכישת מלוא החזקותיה של אלקטרה השקעות (25%) (להלן - "אלקטרה") בחברת מידטאון, במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות (להלן - "המניות הנמכרות"), וכן את זכויותיה של אלקטרה ביחס להלוואות הבעלים שהועמדו על ידה לחברת מידטאון אשר ירתן (קרן וריבית), נכון למועד חתימת מזכר הבנות, עומדת על סך של כ-30.5 מיליון ש"ח; (להלן: "הלוואות הבעלים הנמכרות", ולהלן ביחד: "הממכר")

תמורת הממכר תשלם גז 4 לאלקטרה סך של כ-60.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אם וככל שיחול (להלן - "התמורה") אשר תשולם בתשלומים כמפורט להלן:

(א) סך של 30 מיליון ש"ח שולמו לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2021, בהתאם לתנאי ההסכם.

(ב) יתרת התמורה תשולם לאלקטרה לא יאחר מתום שלוש שנים ממועד חתימת מזכר הבנות.

במזכר הבנות נקבע כי לצורך הבטחת תשלומי התמורה שטרם נפרעו, תעמיד החברה ערבות מוגבלת בסכום של 75 מיליון ש"ח. סכום הערבות יפחת באופן אוטומטי עם פירעון כל תשלום מתשלומי התמורה, בגובה 125% מסכום התשלום שנפרע. בנוסף, יירשם השעבוד השני על 50% ממניותיה של אלקטרה בחברת מידטאון. כן תפקיד גז 4 בנאמנות בידי ב"כ אלקטרה מסמכים לביטול העברת המניות הנמכרות ע"ש הרוכשת וכל פעולה שנעשתה על פי מזכר הבנות בקשר לזכויות הנובעות מהמניות הנ"ל.

להבטחת העברת הממכר לרוכשת במועדים כקבוע במזכר הבנות חתמה אלקטרה על שטרי העברת מניותיה במידטאון לרוכשת וכן מסמכים נוספים להעברת הבעלות בממכר לרוכשת.

מכירת הממכר נעשתה בכפוף להתקיימות תנאים מתלים ובניהם אישור הבנק המקומי שהעמיד מימון לחברת מידטאון לעסקה. ביום 11 ביוני 2019 התקיים התנאי המתלה והושלמה העסקה לרכישת הממכר. עם השלמת העסקה מחזיקה החברה, באמצעות חברות בשליטתה, ב-100% ממניות מידטאון (כ-81% בשרשור סופי). יצוין כי בהתאם למזכר הבנות היות ולא נחתם הסכם מפורט, מזכר הבנות מהווה את ההסכם המפורט.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. פרויקט "מידטאון תל אביב" (המשך):

(7) קומות משרדים במידטאון בבעלות חברת בת

בבעלות חברת בת המוחזקת ע"י החברה בשיעור 100% (להלן – "חברת הבת") קומות 32-33 ויחידת משרדים בקומה 37 במגדל (להלן – "קומות המשרדים"). קומות המשרדים מוצגות תחת סעיף נדל"ן להשקעה ובהתבסס על הערכת שווי שבוצעה לתום שנת 2020 שווי קומות המשרדים נותר ללא שינוי בהשוואה לשנה קודמת.

יתרת הנדל"ן להשקעה בגין קומות המשרדים למועד המאזן הסתכמה לסך של כ- 72 מיליון ש"ח.

ד. פרויקט כחול עתלית:

ביום 20 בינואר 2013, התקשרה החברה באמצעות חברה מוחזקת בבעלות מלאה (להלן - חברת הפרויקט) עם צד שלישי (להלן - המוכר) בהסכם לרכישת זכויות המוכר במקרקעין בשטח כולל של כ-47.5 דונם המצויים בעתלית ועליהם קיימים מספר מבני תעשייה בשטח של 13,000 מ"ר (נכון למועד זה מבנים אלה אינם קיימים עוד על השטח).

בתמורה לרכישה שילמה חברת הפרויקט למוכר 25 מיליון ש"ח. בנוסף שילמה החברה כ-1.3 מיליון ש"ח בגין מסי רכישה.

החל מחודש אפריל 2013 משווקת החברה את זכויותיה לרוכשים. בשנת 2020 מכרה החברה 3 יח' מגורים בתמורה לסך של כ-6 מיליון ש"ח (בשנת 2019 מכרה החברה 3 יח' מגורים בתמורה לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח).

ביחס לשטח המוחזק הוגשה לאישור הועדה המחוזית תוכנית בניין עיר חכ/400, שמטרתה איחוד וחלוקה וכן שינוי יעוד המקרקעין שהינו כיום חקלאי לייעוד של מגורים ומסחר ואשר יחייב גם הריסת המבנים הקיימים כיום.

בחודש יולי 2014, אישרה ועדת המשנה להתנגדויות את התוכנית, בכפוף לתיקונים אותם מנתה הועדה בהחלטתה.

ביום 10 במאי 2015, פורסם מתן לתוקף תכנית בניין עיר חכ/400 ביחס לחטיבת קרקע הכוללת את המקרקעין, אשר משנה את ייעוד המקרקעין למטרות מגורים (ומעט מסחר). בהתאם לכך, ביום 26 ביולי 2015 הוגשה לרשות מקרקעי ישראל בקשה לביצוע עסקת שינוי ייעוד וניצול בהתאם לתכנית שאושרה.

נכון למועד המאזן, טרם התקבלה התייחסות ממנהל מקרקעי ישראל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, סך היחידות שמכרה החברה בפרויקט מסך כולל של 139 יחידות: 130, מתוכן 66 יחידות קרקע בגין דירות גן וגג (המהוות 100% מיחידות אלו) והיתרה בגין צמודות קרקע.

עד לתום שנת 2020 הכירה החברה בהכנסות מדמי ניהול בסך של 3.6 מיליון ש"ח (מהווה כ-60% מסכום דמי הניהול הצפויים בגין יחידות מכורות) בהתאם לעמידה באבן הדרך ובהתאם למדיניות ההכרה בהכנסות מדמי ניהול כמפורט בביאור 2'ז.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה:

(1) בחודש מאי 2007 חתמה פלנטוגראד בע"מ (חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור 89% ולהלן - פלנטוגראד) ואלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן - אלקטרה) על הסכם עקרונות לשיטת פעולה לרכישת חטיבת קרקע בשטח של 2,400 דונם בסנט פטרסבורג רוסיה ולהמשך הפעילות העסקית ביחס לקרקע. בהתאם להסכם רכשו פלנטוגראד ואלקטרה כל אחת 50% ממניות חברה קפריסאית (להלן - החברה הקפריסאית) המחזיקה בשירשור ב-100% ממניות חברה רוסית (להלן - מורגל רוסיה). בחודש ספטמבר 2007 חתמה מורגל רוסיה על הסכם סופי עם מוכר הקרקע לרכישתה בתמורה לסך של כ-105 מיליון דולר.

בהתאם להסכמות למימון ההשקעה במועד רכישת הקרקע, לרבות עידכונים שחלו לאחר מכן, העמידה החברה הקפריסאית המשותפת את מלוא הסכומים הנדרשים עד לסכום כולל של 110 מיליון דולר ארה"ב בדרך של הלוואות בעלים כאשר 35% מסכום זה מומנו על ידי פלנטוגראד ו-65% על ידי אלקטרה. ההלוואה שהעמידה פלנטוגראד נקובה ברובל רוסי ונושאת ריבית שנתית בשיעור 9% (אשר ביום 31 בדצמבר 2017 שונתה לריבית משתנה) מתוך הלוואות אלקטרה, יתרת קרן הלוואה בסך כ-28 מיליון דולר (כולל ריבית נצברת) נושאת ריבית שנתית בשיעור של ליבור +4% והיתרה ניתנה כהלוואה רובלית הנושאת ריבית שנתית משתנה. במהלך השנים העניקו פלנטוגראד ואלקטרה הלוואות רובליות נוספות (בשיעור ריבית שנתית משתנה) בחלקים שווים לצורך קידום הפרויקט ברוסיה. יצוין כי הלוואות הבעלים תפרענה מעודפי המזומנים של מורגל באופן שבו ראשית תוחזר לאלקטרה יתרת ההלוואה הדולרית שניתנה (קרי, 3.4 מיליון דולר בתוספת ריבית), לאחר מכן יוחזר לאלקטרה המימון העודף שניתן בהלוואות רובליות במועד הרכישה ולאחר מכן היתרה תפרע בחלקים שווים.

בתקופת הדיווח, נרשמו תקבולים בסך כ-21 מיליון דולר מתוך הסכומים הנ"ל, אשר שימשו לפרעון הלוואות אלקטרה. כ-0.9 מיליון דולר מסך התקבולים הנ"ל שולמו כמקדמה עבור מכירת דירות בחלקה 64 שנמצאת בגוש השני. על פי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים ביחס לגוש השני כמתואר להלן, במקרה של התקיימות התנאי המפסיק שם יהיה על אלקטרה להשיב את המקדמה הנ"ל.

החל מיום 1 בינואר 2020, ההלוואה שהועמדה על ידי פלנטוגראד למורגל על פי הסכמי ההלוואות בין פלנטוגראד למורגל מיום 3 בספטמבר 2007 הוקצתה על ידי פלנטוגראד לבעלי מניותיה (קרי - החברה ושותף המחזיק ב-9% מהון מניות פלנטוגראד) (להלן "בעלי המניות של פלנטוגראד") כמלווים. בהתאם לכך, בעלי המניות של פלנטוגראד הם ויהיו, החל מהמועד הקובע, אחראיים לכל התחייבויות פלנטוגראד וזכאים לכל הזכויות והסעדים של פלנטוגראד בנוגע להלוואות מורגל, לרבות פירעון, כמוסכם בין מורגל לפלנטוגראד ו/או כפי שיוסכם בעתיד. פרט להקצאה האמורה, לא נעשה כל שינוי בתנאי ההלוואות של מורגל.

(2) הקרקע והליכי תכנון ובניה:

מורגל מחזיקה בזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של כ-2,400 דונם במחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, שברוסיה (להלן - "הקרקע" ו/או "הפרויקט" ו/או "פרויקט פלנטוגראד", לפי הענין).

זכויות הבניה על פי ה-PPT משנת 2014 הנין עד כ-1,460,000 מ"ר למגורים, שטחי מסחר פנימי בהיקף קטן, מתחמי מסחר מרכזיים בהיקף של כ-150,000 מ"ר וכן מבני ציבור ומתקני תשתית שונים. על רקע שינויי חקיקה ברוסיה צפויים שינויים בהיקפי הזכויות הנ"ל, כמתואר להלן. עם זאת, בשלב זה, קשה להעריך את היקף השינויים, בין היתר, על רקע הוראות מעבר שתחולתן הוארכה מספר פעמים, ואשר איפשרו, לפחות לגבי רובע 8 (כהגדרתו להלן), להמשיך לבקש ולקבל היתרי בניה לפי מלוא היקף הזכויות הנ"ל.

בחודש ספטמבר 2015 התקבל היתר מקדמי ועקרוני, הנדרש לפי הדין הרוסי לצורך הגשת בקשה להיתרי בניה (Gradplans), ביחס לגוש הראשון של פרויקט פלנטוגראד ("רובע 8").

למועד הדיווח התקבלו בידי הרוכש כהגדרתו להלן היתרי בניה ביחס לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני (כהגדרת מונחים אלה להלן).

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

(3) הסכמי תשתיות ומבני ציבור:

מורגל חתמה על הסכמים להספקת תשתיות מים, ביוב וחימום עבור שלב א' בפרויקט (רובע 8) (להלן - "הסכמי התשתיות"). הזכויות והחובות לפי הסכמים אלו הומחו לרוכש, כהגדרתו להלן, ומורגל אינה מעורבת באופן קיומם ויישומם על ידו. סך התשלומים ששולם בהתאם להסכמי התשתיות נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו כ- 5.3 מיליון דולר (להלן: "תשלומי התשתיות ששולמו") כאשר הרוכש כהגדרתו להלן, נשא בעלויות הנ"ל בהתאם להסכמים שנחתמו עימו.

(4) הסכם המסגרת:

ביום 21 במאי, 2015 נחתם מערך הסכמים הכולל הסכם מסגרת והסכמים נוספים (להלן - "הסכם המסגרת"), מותנה בתנאי מפסיק, בין מורגל (בסעיף זה להלן - "המוכר"), לבין צד שלישי מקומי (לעיל ולהלן - "הרוכש"), לפיו ירכוש הרוכש מהמוכר את הממכר (כהגדרתו להלן), בעסקת תמורות בשלבים (להלן - "העסקה").

על פי הסכם המסגרת, לצורכי העסקה בלבד, חולקה הקרקע לשמונה גושים המורכבים מחלקות, כאשר כל גוש כולל חלקות להקמת מבני מגורים, מבני ציבור, דרכים ותשתיות שונות (להלן - "הגושים", "החלקות", "חלקות המגורים", "חלקות מבני הציבור" ו-"חלקות התשתיות", בהתאמה, ולהלן ביחד - "הממכר"). כל גוש יירכש במועדים שסוכמו לכך בין הצדדים על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח של רובם הוסכם בין הצדדים והם צורפו להסכם המסגרת, והנוסח של יתרתם כמו גם לוחות הזמנים לחתימתם סוכם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם המסגרת (להלן - "הסכמי המכר"), ונדחה בהסכמה מעת לעת, לפי הצורך והתקדמות הפרויקט בפועל.

במסגרת העסקה, חתמו הצדדים על הסכמי מכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור של הגוש הראשון במתחם (להלן - "הגוש הראשון") וכן על הסכמי המחאה במסגרתם הומחו לרוכש זכויות וחובות לפי הסכמי התשתיות וההסכמים עם העיריה בנוגע למבני הציבור ועל פיהם יחולו על הרוכש עלויות התכנון והביצוע של התשתיות ומבני הציבור הרלבנטיים (להלן - "ההסכמים הנוספים").

במתחם קיימות חלקות המיועדות לבניית מבנים צמודי קרקע וכן לבניית מבנים מסחריים (שאינם שטחי מסחר זעיר הקיימים בתוך הגושים) אשר אינם כלולים בממכר ואשר יוותרו בבעלות המוכר.

(5) העברת בעלות:

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 הועברה הבעלות בחלקות המגורים ומבני הציבור הכלולות בגוש הראשון של הפרויקט וכן בחלקות 64, 68 ו-69 בגוש השני של הפרויקט על שם הרוכש וכן הועברה הבעלות בשתי חלקות של תשתית פנימית בגוש הראשון של הפרויקט. בהתאם להוראות ההסכם, בד בבד עם רישום חלקות המגורים וחלקות התשתית הפנימית על שם הרוכש, נרשמה עליהן לטובת מורגל הבטוחה הראשונית כהגדרתה להלן, כאשר ביחס לארבע החלקות המהוות חלקות למגורים בגוש הראשון, הוחלפה הבטוחה הראשונית הנ"ל בערבות בנקאית כמפורט להלן וביחס לחלקה 64 בגוש השני הוחלפה הבטוחה הראשונית הנ"ל בכתב אשראי כמפורט להלן. יציין, כי מרבית החלקות בגושים 3-8 של הפרויקט מושכרות לרוכש בהסכמי שכירות קצרי טווח על מנת לאפשר לו לקדם את התכנון בגושים הנ"ל וכן לצורך שימושים זמניים שונים (כגון עבור דרכים זמניות, שטחי אחסון והתארגנות).

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים:

(א) תיאור העסקה והתמורה בגינה:

(1) לוחות זמנים לחתימה על הסכמי המכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור בכל אחד מהגושים במתחם נקבעו בהסכם המסגרת, לאורך תקופה של 11 שנים מיום החתימה על הסכם המסגרת בכפוף להוראות המסדירות את זכותו של הרוכש לבקש אורכות למועדים במקרים הקבועים בהסכם המסגרת ובהתאם לדחיות והארכות מועדים שסוכמו בין הצדדים מאז מעת לעת, לפי התקדמות הפרויקט בפועל.

(2) התמורה בגין חלקות המגורים:

(א) בתמורה לרכישת הממכר יהיה זכאי המוכר ל-16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש מדירות המגורים ושטחי המסחר הזעיר שייבנו וימכרו על ידו בחלקות המגורים (להלן - "התמורה").

(ב) במסגרת העסקה, נקבעה נוסחה לחישוב מחיר התמורה של הדירות בגוש הראשון, המבוססת על מחיר מינימום לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. נקבע מנגנון לעדכון מחיר התמורה.

בשנת 2017 עודכנו ההוראות המאפשרות הפחתת מחיר המינימום בהתייחס לחלקות המגורים בפרויקט (למעט חלקה 57) וההוראות לעניין הפעלת זכות ביטול ההסכם.

במקרה שבו היקף זכויות הבניה הקבוע בהיתר הבניה ביחס לכל אחת מחלקות המגורים (שאינה חלקה 57) יפחת מ-60% מהזכויות המאושרות באותה חלקת מגורים על-פי ה-PPT, הצדדים ינהלו משא ומתן ביניהם בנוגע לכך, לרבות בנוגע לאפשרות התאמת מחיר המינימום. אם הצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם תוך 180 יום מהיום שתימסר הודעה על כך - כל צד יהיה רשאי לדרוש את ביטול הסכם המסגרת ביחס לחלקת המגורים הרלבנטית ו/או ביחס להסכם המכר הרלוונטי, באמצעות פניה לבית המשפט המוסמך.

(ב) תשלומים ובטחונות:

(1) לצורך הבטחת התמורה, במועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי, יירשמו על החלקות הנמכרות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת המוכר (להלן - "הבטוחה הראשונית"). במסגרת ההסכם נקבע מנגנון להמרת הבטוחה הראשונית לערבויות בנקאיות אוטונומיות אשר מופחתות בהתאם לקצב תשלומי התמורה (להלן - "הבטוחה העיקרית"). יצוין כי ההסכם מאפשר מנגנון בטוחות חלופי במידה ולא יתאפשר לרוכש לקבל ערבויות בנקאיות אוטונומיות.

כנגד מסירת הערבות הבנקאית כאמור הוסרה המשכנתא שנרשמה לטובת המוכר על חלקה 57. לאחר תקופת הדיווח הושלם תשלום התמורה במלואה בגין חלקה 57 בגוש הראשון. בשנת 2019, נמסרו על ידי הרוכש למוכר ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת התמורה בגין יתר החלקות למגורים בגוש הראשון. כנגד מסירת הערבויות הבנקאיות כאמור הוסרה המשכנתא שנרשמה לטובת המוכר על חלקות אלה. סך הערבויות ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו כ-721.4 מיליון רובל (כ-38.5 מיליון ש"ח במונחי 100%), זאת לאחר ניכוי תקבולים בגין חלקות אלו. כמו כן, ראה להלן התייחסות לתשלומים ובטחונות בנוגע לגוש השני בפרויקט.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים (המשך):

(ב) תשלומים ובטחונות (המשך):

(2) ליום 31 בדצמבר 2020 שולם על ידי הרוכש לצורך הבטחת רכישת הגושים במתחם, כמקדמה סך של כ-172 מיליוני רובל (שהינם כ-3 מיליוני דולר בהתאם לשער החליפין ששרר במועדי התשלומים השונים). בהתאם להסכם נקבע מנגנון לקיזוז סכום המקדמה כנגד התמורות המשולמות באופן שוטף בעסקה עבור כל חלקת מגורים בנפרד. כמו כן, נקבעו תנאים להחזר או חילוט המקדמה במקרה שההסכמים העיקריים לרכישת גוש מסוים לא ייחתמו במועד שנקבע לכך בין הצדדים.

סך התשלומים ששולמו על ידי הרוכש בהתאם להסכם המסגרת נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו כ- 941 מיליון רובל (שהינם כ-12.7 מיליון דולר). סכום זה כולל תשלומי תשתיות כהגדרתם לעיל ששולמו בפועל לחברות התשתיות הרלוונטיות ולא למוכר, ותשלומי מקדמות ששולמו למוכר אשר התקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2020.

(3) כמו כן, חברת האם מקבוצת הרוכש חתמה במועד חתימת הסכם המסגרת כערבה להתחייבויות הרוכש כלפי המוכר עד לסך של כ- 600 מיליון דולר. בשנת 2019 הוסכם בין הצדדים כי ערבויות החברה מקבוצת החברות של הרוכש, תינתן משנת 2019 ואילך על ידי חברה אחרת מקבוצת חברות הרוכש ולא מחברת האם. זאת, לאחר שאיתנותה הפיננסית של החברה הערבה החדשה נבחנה ואושרה על ידי נציגי מורגל והחברות המחזיקות בה.

(ג) תנאי מפסיק:

במקרה בו כתוצאה מנסיבות שונות (אשר פורטו בהסכם המסגרת והסכמי המכר) הקשורות למצפה הכוכבים הנמצא בסמוך לפרויקט פלנטוגראד (להלן - מצפה הכוכבים) לא יהיו בידי הרוכש היתרי בניה לחלקות מגורים כלשהן בגוש כלשהו, מלבד הגוש הראשון, בתום 12 חודשים לאחר מועד חתימת הסכם המכר הרלוונטי ביחס לחלקה הראשונה בגוש הרלוונטי, ובתום 18 חודשים מהמועד הנ"ל ביחס ליתר החלקות בגוש הרלוונטי, תקום לרוכש זכות ביטול, בכפוף לאמור להלן בנוגע לזכות ביטול זו (להלן: "התנאי המפסיק" ו"המועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק"). לענין המועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק בקשר עם חלקות המגורים בגוש הראשון, התנאי המפסיק הנ"ל חדל מלהתקיים בתקופת הדיווח.

ככל שהרוכש מימש את הזכות לביטול ביחס להסכם המכר הרלוונטי או ביחס לחלקים מהסכם המסגרת או ביחס לכל הסכם המסגרת, יושבו לרוכש כל ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר עם ההסכמים הרלוונטיים, הוא יהיה פטור מרכישה בפועל של החלקות שלגביהן יחולו הנסיבות הנ"ל וכן תושב לרוכש, בהתאמה, חלקה היחסי של המקדמה.

(ד) ביום 20 בפברואר 2020, השלימו הצדדים חתימה על הסכמי מכר של חלקות הגוש השני בפרויקט, הכולל 7 חלקות ("חלקות הגוש השני" ו-"הסכמי מכר הגוש השני", בהתאמה). להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכם מכר הגוש השני ועדכונים לגבי ביצועם על ידי הצדדים:

(1) סכום מינימום

נקבע מחיר מינימום לחלקה הראשונה בגוש השני המבוסס על מחיר מינימום לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. מחיר המינימום ביחס ליתר החלקות בגוש השני (6 חלקות) יחושב ויעודכן, ככל וידרש, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים: (המשך)

(ד): המשך

(2) תשלומים ובטחונות

לאור עדכוני החקיקה שנערכו ברוסיה, כאמור בסעיף ח' להלן, הוסכם בין הצדדים כי התמורה תשולם באמצעות כתב אשראי שיתקבל מבנק ברוסיה ועלות כתב האשראי תתחלק בין הצדדים באופן שווה.

התמורה בגין חלקות הגוש השני תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים שוטפים לפי מועדים שסוכמו בין הצדדים. התשלום הסופי יבוצע בתום תקופה זו.

(3) תנאי מפסיק

במקרה של הפסקת בניה או מניעת בניה כתוצאה מתיקוני חקיקה ו/או צווים שיפוטניים שיוטלו ו/או יחולו עד שנתיים לאחר מועד פתיחת כתב האשראי בכל חלקה רלוונטית, ולאחר תהליך שיכול להימשך עד שנה וחצי לאחר מכן, יהא רשאי הרוכש לבטל את העסקה ולקבל חזרה את התשלומים שישולמו על ידו עד לאותו מועד.

(4) ביצוע העסקה

בתקופת הדיווח הבעלות בחלקה 64 עברה על שם הרוכש, נרשמה לטובת מורגל משכנתא על זכויות הרוכש, המשכנתא לטובת מורגל בחלקה 64 הוסרה ובמקומה נרשמה משכנתא חדשה לטובת הבנק הרוסי SBERBANK, כתב האשראי שהוכן על ידי הבנק הנ"ל נפתח והתשלומים הראשונים על פי כתב האשראי (מתוך 16 תשלומים רבעוניים) שולמו על חשבון התמורה בגין חלקה 64.

כאמור לעיל, לאחר תקופת הדיווח הבעלות בחלקות 68-69 בגוש השני עברה על שם הרוכש ונרשמה לטובת מורגל משכנתא על זכויות הרוכש.

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

כמו כן, 2019 הוסכם בין הצדדים על רכישה על ידי מורגל מאת הרוכש של כ-430 דירות אשר עתידות להיבנות בפרויקט בחלקות 56, 62 ו-63. מועד התשלום על ידי מורגל עבור הדירות הנ"ל נקבע למועד מסירת הדירות בעוד כשנתיים וחצי. הסכמי הרכישה כוללים אופציית ביטול חד צדדית שהוענקה למורגל לפיה מורגל רשאית בכל עת להודיע על ביטול הסכמי רכישת הדירות הנ"ל ולחייב את המוכרת לחתום על הסכמי ביטול, כאשר מייד עם מסירת הודעה מצד מורגל על הפעלת אופציית הביטול היא תהא פטורה מהחובה לשלם עבור הדירות הנ"ל. בשנת 2019 מורגל הפעילה את אופציית הביטול הנ"ל ביחס לכ-250 דירות בחלקה 56 (מתוך כ-430 הדירות הנ"ל) וההתקשרות בין הצדדים בנוגע לרכישתן בוטלה בהסכמה. בתקופת הדיווח ולאחריה, מורגל מימשה את אופציית הביטול החד צדדית שלה ביחס לכל הדירות הנ"ל. ההסכם בין הצדדים בדבר רכישת דירות אלה בוטל באמצעות הסכם בכתב.

(5) איכלוס - בתקופת הדיווח הרוכש קיבל אישור איכלוס ביחס ל-1,500 דירות שנבנו בחלקת המגורים הראשונה בגוש הראשון של העסקה (חלקה 57).

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

(7) שינויי חקיקה:

בתחילת חודש יולי 2017, הושלם הליך של שינוי חקיקה בדיון המקומי ועודכנו הוראות התכנון והבניה החלות על שטח הפרויקט המסווג כשטח "מורשת תרבותית" (להלן - "עדכוני החקיקה"). עיקרי השינויים כתוצאה מעדכוני החקיקה, בהתבסס בעיקר על בחינת ההשפעות על ידי יועציה המשפטיים המקומיים של מורגל, הינם כדלקמן:

(א) נוסף הצורך בקבלת אישורה של רשות אתרי המורשת התרבותית (KGIOF) במסגרת הליכי הוצאתם של היתרי בניה נוספים בשטח הפרויקט.

(ב) בחלקי הפרויקט שלגביהם טרם אושרו הנחיות לתכנון ((Gradplan) (להלן - "הרובעים האחרים בפרויקט"), במקום שיהיה ניתן לבקש היתרים לבניית 4 קומות בתוספת קומת עליית גג, ניתן יהיה לבקש היתרים לבניית 4 קומות בלבד (שיכולות לכלול גם קומת עליית גג).

שינוי זה יחול על היקף של כ- 1,084,000 מ"ר זכויות בניה למגורים על פי התכנית המאושרת התקפה (להלן: "ה-PPT") החלה על הפרויקט. שינוי זה לא יחול על חלק הפרויקט שלגביו אושרו הנחיות לתכנון ((Gradplan, שהינו בהיקף של כ-376,000 מ"ר (להלן: "רובע 8") וזאת בהנחה שהיתרי הבניה יתקבלו ביחס לזכויות הבניה ברובע 8 עד לסוף שנת 2018, מועד צפוי לעדכון תכנית המתאר העירונית (GenPlan) אלא אם מועד זה יוארך על ידי הרשויות (להלן: "המועד הקובע"). בשנת 2019, המועד הקובע הוארך לשנת 2021 והתקבלו שינויי חקיקה נוספים שאינם משנים באופן מהותי את עדכוני החקיקה שתוארו לעיל. כאמור לעיל, נכון למועד הדיווח, בידי הרוכש קיימים היתרי בניה תקפים לכל חלקות המגורים ברובע 8 (הכולל את הגוש הראשון והגוש השני כהגדרתם לעיל). בהתאם לעדכוני החקיקה, ביחס לחלקי הפרויקט המיועדים על פי ה-PPT, לבניית מרכזי מסחר גדולים ולבניית בתים צמודי קרקע (בהיקף של 161,000 מ"ר זכויות בניה למסחר ולבתים צמודים קרקע) נקבע:

(1) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית מרכזי מסחר גדולים - ככל שהמוכר לא יפעל לשינוי יעוד וסיווג החלקות הרלבנטיות, יידרש צמצום משמעותי בהיקף זכויות הבניה.

(2) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית בתים צמודי קרקע ("רובע 10") - הגדרת יעוד השטח שונתה והוסרו מגבלות שונות באופן המאפשר לפעול בשטחים אלו להגדלת זכויות הבניה.

(ד) לאחר המועד הקובע יהיה צורך לעדכן ולאשר את ה-PPT בהתאם לעדכוני החקיקה וכל חקיקה רלבנטית עתידית שתהיה תקפה במועד הקובע כאמור. מורגל והרוכש בוחנים את אפשרויות הפעולה בנוגע לכך.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

(8) הערך הפנקסי:

(א) סכום ההשקעה ליום 31 בדצמבר, 2020 בספרי החברה הינו כ- 124 מיליון ש"ח.

(ב) נכון למועד הדוח ביצעה מורגל בחינה של שווי המימוש של המקרקעין ברוסיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. שווי המימוש נטו של המלאי הינו 9.4 מיליארד רובל (409.2 מיליון ש"ח).

ו. התקשרויות להקמת מיזם משותף בפארק צמרת בתל אביב (פרויקט "רום תל אביב"):

ביום 23 ביוני 2015, אירגנה החברה יחד עם ב.ס.ר. ישראל נדל"ן, שותפות מוגבלת (להלן - "השותף" ו-"מנהלי קבוצת הרכישה") קבוצת רכישה אשר מימשה אופציה לרכישת כ-95% מהזכויות במקרקעין בשכונת "פארק צמרת" בתל-אביב (להלן - "המקרקעין") והחלה בהקמת מגדל מגורים הכולל 227 יח"ד. יצויין שעל חברי קבוצת הרכישה נמנים בעלי זכויות בעלות במקרקעין לרבות בעלי השליטה בחברה (להלן בסעיף זה - "השותפים"), החברה והשותף (להלן - "מנהלי קבוצת הרכישה").

כאמור, במועד גיבוש קבוצת הרכישה ומימוש האופציה במקרקעין התקשרו מנהלי קבוצת הרכישה בהסכם לרכישת 3 יחידות בפרויקט באופן שווה ביניהם. בשנת 2018 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה בהסכמים למכירת 3 היחידות. בגין ההסכמים רשמה החברה בשנת 2018 ירידת ערך בסך 2.9 מיליון ש"ח.

הסכם ניהול:

השותפים ומנהלי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכם ניהול המסדיר את שירותי הניהול שיינתנו לקבוצת הרכישה על ידי מנהלי קבוצת הרכישה להלן הסכם הניהול:

(1) במסגרת שירותי הניהול, יהיו מנהלי הפרויקט אחראיים על ריכוז וניהול הקמת הפרויקט, ניהול אדמיניסטרטיבי של תהליך הרישוי, ההקמה ומסירת היחידות לשותפים, ריכוז פעילות המפקח ההנדסי והקבלן המבצע וכיו"ב. ירכזו מנהלי הפרויקט את כל פעולות המכירה ו/או העברת הזכויות ביחס ליחידות בפרויקט עד לרישום הפרויקט כבית משותף.

(2) בתמורה לשירותי ניהול הפרויקט המנהלים יהיו זכאים לדמי ניהול כאשר חלק החברה בדמי הניהול מסתכם לסך של כ-50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2015 (בהתחשב בהנחת דמי הניהול שניתנה לכל הבעלים של המקרקעין הנמנים על חברי קבוצת הרכישה לרבות בעלי השליטה ובניכוי עלויות פיקוח הנדסי צפויים) (להלן - "דמי הניהול"). דמי הניהול ישולמו על פי אבני דרך שנקבעו בהסכם.

נכון לסוף שנת 2020 הכירה החברה בכ- 91% מדמי הניהול בהתאם לאבני הדרך בהסכם אשר הסתכמות לסך כולל של כ- 47.5 מיליון ש"ח (בשנים 2020 ו-2019 הכירה החברה בהכנסות בסכום של כ- 0.5 מיליון ש"ח וכ- 1.6 מיליון ש"ח, בהתאמה). יתרת דמי הניהול יתקבלו בהתאם להתקדמות עבודות הבניה וקבלת טופס 4.

כמו כן, הוסכם כי בתקופה שעד למועד רישום הפרויקט כבית משותף, במקרה של העברת זכויות של שותף פלוני לצד ג' ישולם למנהלי הפרויקט סך השווה ל-1% בתוספת מע"מ מסך אומדן עלות היחידה הנמכרת או משווי המכירה, לפי הגבוה.

ז. רכישת מקרקעין במתחם "פי גלילות" ורכישת מניות בחברת "פי גלילות":

ביום 22 בינואר 2015, התקשרה החברה בנאמנות עבור שותפות מוגבלת בהקמה שתוחזק על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 64% ועל ידי צדדים שלישיים (36%) במערך הסכמים עם פז חברת נפט בע"מ (להלן - "פז") לרכישת מלוא זכויותיה של פז במקרקעין המצויים במתחם "פי גלילות" ברמת השרון בשטח של כ-34 דונם, ולרכישת מלוא זכויותיה של פז (בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן) בחברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ (להלן - "חברת פי גלילות") המהוות כ-21.15% מהונה המונפק והנפרע של חברת פי גלילות

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ז. רכישת מקרקעין במתחם "פי גלילות" ורכישת מניות בחברת "פי גלילות": (המשך)

ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לסך של כ-131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתמורה לסך של כ-106 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (כולל שיחול), בהתאמה. יצוין כי עסקת רכישת המניות ועסקת רכישת מקרקעי פז לא הותנו אחת בשנייה.

(1) הסכם ייסוד השותפות המוגבלת:

לצורך הרכישה התקשרה החברה כשותף כללי, ביום 12 בינואר 2015 וביום 2 באפריל 2015, עם צדדים שלישיים בהסכם שותפות מוגבלת (להלן - "שותפות גלילות") אשר תוחזק על ידי החברה בשיעור של 64% ועל ידי הצדדים שלישיים בשיעור של 36%. נקבע כי השותף הכללי בלבד יהיה מוסמך לנהל את עסקי השותפות המוגבלת והוא יקבע את אופן ניהול השותפות. כמו כן השותף הכללי יהיה רשאי לצרף שותפים מוגבלים נוספים ללא צורך בקבלת הסכמת יתר השותפים המוגבלים.

במסגרת הסכם השותפות העמידו השותפים, שאינם החברה, הון עצמי בסך כ-86 מיליון ש"ח והחברה העמידה סך של כ-63 מיליון ש"ח. נכון למועד המאזן יתרת הלוואות השותפים, שאינם החברה, עומדות על כ-7 מיליון ש"ח והן מוצגות במסגרת סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

(2) הסכם רכישת המקרקעין במתחם פי גלילות:

כאמור לעיל, ביום 22 בינואר 2015, התקשרה שותפות גלילות עם פז בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-34 דונם המצויים במתחם "פי גלילות" ברמת השרון (להלן ביחד: "מקרקעי פז") לרבות מלוא זכויות הבנייה במקרקעי פז (כולל שישנן), לרבות כל הזכויות (כולל שתהייה) על פי הסכמי השכירות הקיימים לחברת פז לגבי המקרקעין האמורים. בתמורה לממכר שילמה השותפות המוגבלת לפז סך של 131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במהלך שנת 2016 החלה החברה בשיווק הקרקע ונכון ליום 31 בדצמבר 2020 שיווקה החברה כ-23.6 דונם מתוך הקרקע בסכום כולל של כ-217 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה הכירה החברה בשנים 2019 ו-2020 בגין מכירות אלו בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ-61 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה, וברווח גולמי של כ-6 מיליון ש"ח וכ-28 מיליון ש"ח, בהתאמה. יתרת ההכנסות לקבל וחייבים ליום המאזן עומדת על כ-17 מיליון ש"ח.

(3) הסכם רכישת מלוא זכויותיה של פז בחברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ:

כאמור לעיל, ביום 22 בינואר 2015 התקשרה שותפות גלילות בהסכם מותנה עם פז לרכישת כ-21% מהונה המונפק והנפרע של חברת פי גלילות ומזכויות ההצבעה בה בתמורה לסך של כ-106 מיליון ש"ח. יצוין, כי חברת פי גלילות מחזיקה בזכויות חכירה בקרקע בשטח של כ-164 דונם במתחם "פי גלילות".

ביום 28 במרץ 2015, הודיעה המוכרת כי קיבלה הודעה מחברת פינט פי גלילות בע"מ (להלן - "פינט גלילות") המחזיקה ב-16% ממניות פי גלילות על מימוש זכות סרוב לרכישת מניות פי גלילות.

ביום 25 באוקטובר 2015, הגיעה שותפות גלילות ופינט גלילות להסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בפינט גלילות ואשר ייתר את המשך ההליך המשפטי. לפי ההסכם פז ופינט גלילות יתקשרו בהסכם רכישה (שנוסחו יהיה בנוסח הסכם הרכישה המקורי עם פז כפי שנחתם בין פז לבין שותפות גלילות, בשינויים המחויבים) לפיו פינט גלילות תרכוש מפז את מלוא אחזקותיה של פז (21.52%) בחברת פי גלילות בתמורה לסך כולל של כ-106 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

בהתאם להסדר, החתימה של הצדדים על הסכם הרכישה היתה כפופה לקבלת אישור שר האוצר ומתן תוקף של פס"ד של בית המשפט להסדר שהתקבל.

לצורך תשלום התמורה העמידו שותפות גלילות ופז שלישי השותף להסכם בעלי המניות בפינט גלילות (להלן בסעיף זה "צד קשור") לפינט גלילות, בחלקים שווים ביניהם, הלוואה בסך קרן כולל של 106 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ (חלק שותפות גלילות הסתכם לסך של כ-53 מיליון ש"ח) וזאת כנגד הקצאת מניות בחברת פינט גלילות. שיעור אחזקה של שותפות גלילות בהון המונפק והנפרע של פינט גלילות לאחר

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ז. רכישת מקרקעין במתחם "פי גלילות" ורכישת מניות בחברת "פי גלילות": (המשך)

הקצאת המניות הינו 27.34%.

(4) הסכם לרכישת מניות סונאפקו בנק סטרייט קופרשיין:

במהלך חודש יוני 2016, התקשרה פינת גלילות ברכישה נוספת של מניות פי גלילות מחברת סונאפקו בנק סטרייט קופרשיין בשיעור של כ- 3.36% (להלן - "מניות סונאפקו" ו-"סונאפקו", בהתאמה), לאחר מימוש זכות סירוב אשר נקבע במסגרת הסכם בעלי מניות פי גלילות, ואשר מבטל את מכירת מניות סונאפקו לחברה צד ג'. בתמורה לרכישת מניות סונאפקו שילמה פינת גלילות לסונאפקו סך של כ- 23 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וריבית.

לאחר התקשרות פינת גלילות לרכישת מניות סונאפקו ומימוש זכות הסירוב, הוגשה תביעה על ידי חברה צד ג' כאמור (להלן - "התובעת") במסגרתה נתבקש בית המשפט, בין היתר, להצהיר כי הודעתה של פינת גלילות על מימוש זכות הסירוב המוקנית לה ביחס לרכישת מניות סונאפקו בטלה וחסרת תוקף, ולהורות על אכיפת הסכם הרכישה שנחתם בין סונאפקו בנק סטרייט קופרשיין בע"מ לבין התובעת.

ביום 15 באפריל 2019 הוגשה ע"י התובעת בקשה למחוק את התביעה והתביעה נמחקה.

(5) פירוק וחלוקת הקרקע בחברת פי גלילות לבעלי המניות:

ביום 8 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של חברת פי גלילות את פירוקה מרצון בהליך עם הצהרת כושר פירעון בהתאם לפקודת החברות. בנוסף מינתה האסיפה הכללית של חברת פי גלילות מפרק. המפרק הצהיר בפני האסיפה הכללית כי הוא מודע לכך כי בעלי המניות מעוניינים לקבל לידיהם, את זכויות החכירה בחטיבת קרקע במתחם גלילות, בשטח כ-163 דונם, הידועה כחלק מחלקה 4 בגוש 6611 וכחלק מחלקה 7 בגוש 6619 (להלן - "המקרקעין"), לכל המאוחר בתום הליכי הפירוק ובהקדם האפשרי שניתן לעשות זאת עוד קודם לכן.

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 במניות פי גלילות.

חלקה של פינת גלילות בסכום האמור מסתכם לסך של כ-75 מיליון ש"ח (חלק החברה בשרשרת 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 כמפורט להלן.

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 ויחולט 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/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 שאינם המדינה, עליהם נמנית החברה, יערבו, ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם לקיום כל התחייבויותיה של פינת גלילות כלפי פי גלילות, מדינת ישראל והמפרק.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ז. רכישת מקרקעין במתחם "פי גלילות" ורכישת מניות בחברת "פי גלילות": (המשך)

ביום 3 במאי 2020 הועברו זכויות החכירה 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.

ח. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון:

ביום 1 במרץ 2015, התקשרה הצלחת השרון בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן - "חברת הבת") עבור שותפות מוגבלת בהקמה (להלן - "השותפות המוגבלת"), בהסכם עם חברת אלקו בע"מ (להלן - "אלקו") לרכישת מלוא זכויות החכירה של אלקו במקרקעין הידועים כחלקה 130 בגוש 6547, בשטח של כ-64,839 מ"ר, המצויים ברמת השרון לרבות המבנים שעליהם, בתמורה לסך של כ-181 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. סך של כ-135 מיליון ש"ח בגין הקרקע וסך של כ-46 מיליון ש"ח דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל. יצוין כי דמי היתר שנדרשו לבסוף לשלם לרשות מקרקעי ישראל היתה נמוכה מהמשוער במועד החתימה כך שסך התמורה הכוללת בגין המקרקעין עמד לבסוף על כ-160 מיליון ש"ח (חלק 181 מיליון ש"ח).

ביום 25 בדצמבר, 2016 שילמה השותפות המוגבלת למוכר את התשלום הסופי בגין זכויות החכירה במקרקעין בסך של כ-95.7 מיליון שקל בתוספת מע"מ (להלן - "יתרת התמורה") וזאת כנגד העברת החזקה המשפטית ויתר הזכויות במקרקעין לשותפות המוגבלת. יצוין כי בנוסף לכך, נדרשה השותפות המוגבלת לתשלום מס רכישה בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכן בהיטל השבחה בסך של כ-24 מיליון ש"ח. הרכישה מומנה מהון עצמי בסך של כ-42 מיליון ש"ח, מהלוואות השותפים ומתמורות שהתקבלו ממכירת זכויות במקרקעין והופקדו בנאמנות עד למועד תשלום יתרת התמורה, כמפורט להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 רשומות הזכויות בסעיף מלאי מקרקעין במסגרת הנכסים השוטפים, בהתאם למחזור התפעולי, כשרוב הזכויות צפויות להתממש לאחר יותר מ-12 חודשים.

הסכם ייסוד השותפות המוגבלת:

ביום 1 למרץ 2015 השותף הכללי, חברת הבת הצלחת השרון המחזיקה בשיעור של 81%, וצדדים שלישיים נוספים בשיעור של 19% (להלן - "השותפים"), התקשרו בהסכם שותפות מוגבלת שעיקריו: השותף הכללי בלבד יהיה מוסמך לנהל את עסקי השותפות המוגבלת; השותף הכללי יהיה רשאי לצרף שותפים מוגבלים נוספים ללא צורך בקבלת הסכמת יתר השותפים המוגבלים; השותפים התחייבו להעמיד הלוואות בעלים בסכום כולל בסך של כ-38 מיליון ש"ח לשותפות הנושאת ריבית של פריים + 1%; פעולות השיווק של הפרויקט מבוצעת על ידי חברת הבת והיא זכאית לעמלות שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות של השותפות. יצוין כי במהלך שנת 2018 פרעה השותפות את יתרת הלוואות השותפים במלואה.

שיווק וקידום הפרויקט:

השותפות המוגבלת, בהובלת חברת הבת פועלת לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה ותעסוקה) לאזור מעורב הכולל מגורים ותעסוקה (מסחר ומשרדים) (להלן - "היעוד המתוכנן"). במסגרת הליך שינוי היעוד ובמסגרת דיונים שנערכו בין החברה לבין הועדה המחוזית ועיריית רמת השרון, ובהתבסס על יועציה המקצועיים של החברה, תוכן תכנית לשינוי יעוד שתחולק לשני שלבים. שלב א' של התכנית יכלול זכויות בהיקף צפוי של כ-500 יח"ד וכ-112 אלפי מ"ר משרדים ומסחר. שלב ב' יכלול העצמת זכויות בהתאם לפתרונות תחבורתיים. לכשיוסדרו פתרונות תחבורתיים תוגש תכנית מפורטת לשלב ב' של הפרויקט כך שבסבה"כ יכלול היקף סופי צפוי של כ-800 יח"ד וכ-280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ח. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון (המשך):

החברה שווקה עד ליום פרסום הדוחות כ- 75% מזכויות המגורים תמורת כ-321 מיליון ש"ח וטרם הכירה ברווח גולמי של כ- 244 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 197 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2020 סך המקדמות מרוכשי זכויות המגורים הינו כ-313 מיליון ש"ח והן מוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות כחלק מהמחזור התפעולי של הפרויקט.

נכון לסוף שנת 2020 טרם הכירה החברה בהכנסה ממכירת זכויות המגורים במקרקעין, וזאת בהתאם לעמדת הרשות לניירות ערך, מאחר וטרם ניתן לזהות באופן ספציפי את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח, שהינן במהותן זכויות עתידיות. ההכנסה בגין מכירת זכויות המגורים במקרקעין תוכר כאשר תאושר התוכנית המשביחה וניתן יהיה לזהות ספציפית את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח. הנושא נידון בפניה מקדמית מול סגל הרשות לניירות ערך.

כמו כן, החל מחודש מרץ 2018 החלה החברה בשיווק שטחי המשרדים שיהיו במקרקעין. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 שווקה החברה כ-18% מזכויות המשרדים. היות והזכויות הנמכרות במתכונת זו, מוגדרות באופן ברור ומהותן מכירה של זכויות קיימות הרי שבשנים 2020 ו-2019 הכירה החברה בהכנסות בגין מכירת שטחי המשרדים בסך של כ-17 וכ-36 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בנוגע לשטחי המסחר החברה טרם החלה בשיווק.

במסגרת הסכמי המכירה (הן לזכויות המגורים והן לזכויות המשרדים) הצדדים מתקשרים גם בהסכם שיתוף ובהסכם ניהול לפיו, בכפוף לאישור שינוי היעוד המוצע, החברה המנהלת אשר תהיה תאגיד מקבוצת החברה, תהיה זכאית לדמי ניהול מכל הרוכשים, אשר יפעלו לבניה במקרקעין במתכונת של קבוצת רכישה.

בהתאם להסכמי השיתוף, תהיה זכאית החברה (לרבות באמצעות תאגיד מטעמה), בכפוף לקבלת היתר בניה (ככל שיתקבל), לדמי ניהול של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל יחידת קרקע ממוצעת למגורים שתימכר ו-80 אלפי ש"ח בגין כל יחידת קרקע לזכות למשרדים של 250 מ"ר שתימכר.

ט. רכישת נכס מקרקעין בתל אביב - רחוב אחד העם:

ביום 16 בספטמבר 2015, התקשרה חברת הצלחת השרון בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, להלן - "חברת הבת") על ידי חברה המוחזקת על ידיה (75%) ועל ידי שותפים שונים (25%) (להלן ובהתאמה - "חברת הפרויקט" ו- "השותפים") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה בחלקה 38 בגוש 6920 (רחוב אחד העם 13) בתל-אביב בשטח של כ-1,470 מ"ר עליה קיים מבנה משרדים/מסחר בן 5 קומות וכן כל הזכויות וההתחייבויות עליהם בתמורה לסך כולל של כ-77 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. התמורה שולמה במלואה ביום 22 בדצמבר 2015 כאשר סך של 25 מיליון ש"ח מהתמורה מומנה מהלוואת בעלים מהשותפים ויתרת התמורה מומנה מאשראי בנקאי.

ביום 10 בספטמבר 2015, התקשרה חברת הבת (75%) בהסכמים עם השותפים (25%) (החברה והשותפים יקראו להלן ביחד - "בעלי המניות") בהסכמי בעלי מניות (להלן - "הסכם בעלי המניות") לפיו החברה והשותפים ייסדו את חברת הפרויקט והסדירו את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה ובין היתר את אופן מימונה. עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי פעולות השיווק של הפרויקט יבוצעו על ידי החברה (במישרין או באמצעות חברות בנות) והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק בשיעור של 3%, בתוספת מע"מ, ממחזור המכירות של חברת הפרויקט.

במהלך השנים 2018-2020 הגדילה חברת הבת את אחזקותיה בחברת הפרויקט ורכשה מהשותפים 20% ממניות חברת הפרויקט במצטבר, לרבות מלוא זכויותיהם על פי הסכם בעלי המניות, ולרבות מלוא זכויותיהם ביחס להלוואות הבעלים שהעמידו לחברת הפרויקט. סך התמורה ששולמה לשותפים הינה לרוכשת, בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. נכון למועד המאזן מחזיקה חברת הבת ב-95% מהון המניות של הרוכשת.

במהלך חודש פברואר 2020 התקבל היתר הריסה של המבנה הקיים והחברה החלה בהריסת המבנה בחודש מרץ 2020. ביום 30 באוגוסט, 2020 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט "אחד העם" בתל-אביב.

החל משנת 2017 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בניויות בפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מכרה החברה 41 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-145 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2'ז(6) לעיל, רשמה החברה בשנת 2020 הכנסות ממכירת דירות מגורים בסך כ-8 מיליון ש"ח.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ט. רכישת נכס מקרקעין בתל אביב - רחוב אחד העם: (המשך)

בהתאם למחזור התפעולי לעבודות ייזום קבלניות, הנכס מוצג בדוח על המצב הכספי כמלאי מקרקעין במסגרת הנכסים השוטפים, וצפוי להתממש לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

לענין התקשרות עם בנק מקומי בהסכם ליווי ראה ביאור 12ב(5).

י. רכישת זכויות מקרקעין בהוד השרון:

ביום 13 באוגוסט 2015, התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן - "השותף הכללי"), עבור שותפות מוגבלת - קנדה ישראל בשביל התפוזים, שתוחזק על ידי החברה בשיעור של 80% ועל ידי צד שלישי נוסף בשיעור של 20% (להלן - "השותפות" ו"השותף המוגבל", בהתאמה) לרכישת הבעלות בחלקות 36 ו-81 בגוש 6413 הממוקמות בדרום מזרח הוד השרון בשטח כולל של כ-103.6 דונם המיועדים נכון למועד המאזן לחקלאות בתמורה לסך כולל של כ-104 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). התמורה שולמה במלואה ביום 15 במאי 2016.

התמורה מומנה ברובה הגדול מתמורות שהתקבלו מהסכמים למכירת הזכויות במקרקעין לרוכשים פוטנציאליים אשר כניסתם לתוקף הייתה מותנית בהשלמת רכישת המקרקעין מהמוכרים, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020, נחתמו הסכמים למכירת כ-87 דונם בתמורה כוללת בסך של כ-136 מיליון ש"ח. בשנת 2020 נחתמו הסכמים למכירת כ-3.7 דונם בתמורה כוללת בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

יתרת הלוואות הבעלים של השותף המוגבל נפרע במהלך שנת הדיווח.

יא. הגשת מכרז לרכישת מתחם "כנרת":

ביום 12 בדצמבר 2015, זכתה א.ק.מ דה וינצ'י בכנרת שותפות מוגבלת (להלן - "שותפות כנרת") המוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 46% על ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה, להלן - "חברת הבת"), כ-40% על-ידי אקרו נדל"ן יזום בע"מ (להלן - "השותף"); חברת הבת ואקרו יקראו להלן ביחד: "היזמים"), כ-10% על-ידי צדדים שלישיים ו-4% על ידי צד שלישי נוסף שהיינו שותף של חברת הבת (להלן - "המשקיע") במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחם כנרת מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רשות מקרקעי ישראל") בסכום של כ-821 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תשלום הוצאות פיתוח לרשות מקרקעי ישראל בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח.

רכישת מתחם כנרת:

(1) שותפות כנרת רכשה מרשות מקרקעי ישראל את זכויות החכירה במתחם כנרת לתקופה של 98 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.

(2) תמורת רכישת זכויות החכירה שילמה שותפות כנרת לרשות מקרקעי ישראל סך של כ-821 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה"). בנוסף לתשלום התמורה, שותפות כנרת שילמה לרשות מקרקעי ישראל דמי פיתוח בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח (להלן - "דמי פיתוח") וכן תבצע על חשבונה במטלות ציבוריות כגון: בניית 40 יח"ד להשכרה אשר יהיו בבעלות העירייה ויושכרו על ידה, בניית חניון ציבורי ששותפות כנרת או מי שיבוא בנעליהם יוכלו ליהנות מהכנסותיו, בניית 1,500 מ"ר (עיקרי) של מבני ציבור לטובת עיריית תל-אביב יפו ומימוש עבודות הבניה והפיתוח בהתאם למסמך הנחיות וכתב התחייבות למשרד הביטחון שצורף למסמכי המכרז.

ביום 7 ביוני 2016, התקשרה השותפות מול רשות מקרקעי ישראל בהסכם חכירה והשלימה את מלוא התמורה כאמור, בתוספת מס רכישה בסך של כ-51.5 מיליון ש"ח.

תשלום יתרת התמורה לרשות מקרקעי ישראל מומנה באמצעות התקבולים שהתקבלו והופקדו בנאמנות ממלאי שנמכר ומהלוואה בנקאית. ההלוואה נפרעה במהלך שנת 2017

יצוין, בנוסף לאמור לעיל לפי תנאי המכרז השותפות התחייבה להמציא ערבות ביצוע בסך 14 מיליון ש"ח בתוך 50 יום ממועד הודעת רשות מקרקעי ישראל שתהא בתוקף עד 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט. נכון למועד הדוח, השותפות העמידה את הערבות הנ"ל.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. הגשת מכרז לרכישת מתחם "כנרית" (המשך):

ייסוד שותפות כנרית:

ביום 29 בנובמבר 2015 התקשרו החברה, באמצעות שותפות מוגבלת בשליטת חברת הבת (להלן - "שותפות קנדה") והשותף, באמצעות שותפות מוגבלת בבעלות ובשליטה מלאות של השותף (להלן - "שותפות השותף")

בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה (להלן ביחד: "הסכם העקרונות") המסדיר את מערכת היחסים בין החברה לבין השותף בקשר עם אופן הגשת ההצעה במכרז ועקרונות השיתוף בין הצדדים. בין היתר נקבע כי הלוואות בעלים שיועמדו על ידי שותפות קנדה ושותפות השותף ישאו ריבית שנתית בשיעור של 5%, וכן נקבע כי הפרויקט ישווק על ידי החברה והשותף באופן בלעדי והן תהיינה זכאיות (בחלקים שווים) לתשלום עמלת שיווק בשיעור של 3% (בתוספת מע"מ) מאומדן עלות היחידות שימכרו. בנוסף, ביחס לשטחים להשכרה, יהיו זכאים החברה והשותף לתשלום עמלת שיווק בהתאם למגנון שנקבע בהסכם העקרונות.

הסכם של החברה עם המשקיע:

ביום 29 בנובמבר 2015, חתמו שותפות קנדה, חברת הבת, והמשקיע על כתב הצטרפות (להלן - "כתב ההצטרפות"), המשקיע יצטרף כשותף מוגבל לשותפות קנדה בשיעור של 8% (המהווים כ-4% משותפות כנרית) ויעמיד הלוואות בעלים בהיקף מסוים (להלן - "הלוואות בעלים"). נכון לתום שנת 2020 פרעה שותפות קנדה את מלא הלוואות הבעלים של המשקיע. הלוואות הבעלים נשאו ריבית שנתית בשיעור פריים + 2.5%.

תוכניות שותפות כנרית בקשר עם המקרקעין:

השותפות שיווקה את המקרקעין כיחידות קרקע במצב As-Is, בדרך של ארגון קבוצת רכישה.

במהלך שנת 2016, השותפות גיבשה קבוצת רכישה (להלן - "הרוכשים") אשר רכשה את הקרקע מהשותפות במועד תשלום יתרת התמורה המעוגן בהסכם החכירה כאמור לעיל.

נכון למועד החתימה על הדוח, התקשרה שותפות כנרית בהסכמי מכר למכירת מלוא זכויות המגורים: 334 יח"ד.

בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה, הכירה שותפות כנרית בהכנסה בסך של כ-79 מיליוני ש"ח (בשנת 2019, כ-23 מיליוני ש"ח) עבור המלאי שנמכר, הכולל 38 יח"ד (בשנת 2019, כ-2 יח"ד) בגין יחידות דיור מכח הקלת כחלון כמפורט להלן.

בכוונת שותפות כנרית לייעד את יתרת הזכויות למשרדים ומסחר שנתרו, קרי כ-9,000, לבניה ולהשכרה ארוכות טווח והן מוצגו בדוחות שותפות כנרית במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

ניוד זכויות מקרקע למסחר לטובת מגורים:

במהלך שנת 2015 אישרה הכנסת תיקון לחוק התכנון והבניה המאפשר ליזמים להגדיל עד 20% את השטח הבנוי ועד 30% את מספר יחידות הדיור, במגרשים המיועדים לבניה רוויה ברשות עירונית, באישור הועדה המקומית חוק המכונה תקנות שבס- כחלון (להלן - "הקלת כחלון"). במהלך שנת 2017 הגישה שותפות כנרית בקשה להקלות מכוח הקלת כחלון, לתוספת שטח בנוי של כ-10% המהווים כ-3,318 מ"ר עיקרי ו-38 יח"ד. צוות התכנון בעירייה המליץ על רשימת העדפות תכנונית הכוללת 412 יח"ד (תוספת של 38 יח"ד על 334 יח"ד של השותפות ו-40 יח"ד דיור להשכרה עבור העירייה ד) בכפוף לתוספת של שטח למבנה ציבור בהיקף של 300 מ"ר כנגד קיזוז 300 מ"ר שטחי מסחר.

בחודש מאי 2018 החליטה הועדה המקומית לאשר תוספת של 38 יחידות דיור מכח הקלת כחלון. בהתאם שותפות כנרית סיווגה מחדש סך של כ-8.7 מיליוני ש"ח מנדל"ן להשקעה למלאי. נכון למועד החתימה על הדוח הכספי נמכרו כל יחידות שהתקבלו מהקלת כחלון.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. הגשת מכרז לרכישת מתחם "כנרית" (המשך):

התקשרויות בהסכם שיתוף ובהסכם ניהול:

בעלי הזכויות בקרקע התקשרו בהסכם שיתוף ובהסכם ניהול. בהתאם להסכם השיתוף, שותפות כנרית תשמש כמנהלת הפרויקט אשר יוקם על מתחם כנרית.

סך דמי הניהול שצפויים לשותפות כנרית בגין הזכויות שנמכרו ובגין הזכויות המיועדות למכירה מסתכם לסך של כ- 194 מיליון ש"ח (כולל יחידות כחלון) (חלק החברה, בשרשור סופי, מסתכם לסך של כ-97 מיליון ש"ח) (להלן - "דמי הניהול") אשר ישולמו לשותפות כנרית בהתאם לאבני הדרך המפורטות להלן:

- (א) 40% מדמי הניהול - ישולמו במועד התקשרויות בעלי הזכויות בקרקע בהסכם ליווי פיננסי לבניית הפרויקט;
- (ב) 25% מדמי הניהול - ישולמו במועד התקשרויות בעלי הזכויות בקרקע בהסכם עם קבלן לבניית הפרויקט;
- (ג) 25% מדמי הניהול - ישולמו במועד קבלת היתר בניה ראשון לפרויקט (לרבות חפירה ודיפון);
- (ד) 5% מדמי הניהול - במועד השלמת בניית השלד של הפרויקט;
- (ה) 5% מדמי הניהול - במועד קבלת "טופס 4" לפרויקט.

ביום 24 לאוקטובר 2017, התקבל היתר חפירה ודיפון מהועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב. השותפות הכירה בסך של 43.3 מיליון ש"ח אשר היוו כ- 25% מסך דמי הניהול הצפויים להתקבל נכון לאותו המועד ובהתאם לאמור לעיל.

ביום 21 בדצמבר 2017, חתמה נציגות העל של חברי הקבוצה הסכם עם קבלן מבצע לביצוע הפרויקט. השותפות הכירה בסך של כ- 43.3 מיליון ש"ח כ-25% נוספים מסך דמי הניהול הצפויים להתקבל נכון לאותו המועד ובהתאם לאמור לעיל.

ביום 13 בנובמבר 2019, נחתם הסכם מסגרות אשראי לבניית הפרויקט. שותפות כנרית הכירה בסך של כ- 71 מיליון ש"ח המהווים כ- 40% מסך דמי הניהול. בנוסף, הכירה שותפות כנרית בדמי ניהול נוספים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בגין 90% מסך דמי הניהול עבור יחידות שנמכרו לאחר שנת 2017.

במקביל לחתימה על מסגרות האשראי, הועבר לשותפות כנרית תשלום בסך של כ- 108 מיליון ש"ח המהווים כ- 60% מסך דמי הניהול להם היא זכאית. 20% נוספים יפרסו במהלך של 16 רבעונים שונים, ו-20% נוספים יתקבלו לאחר קבלת טופס 4.

במהלך שנת 2020 הכירה שותפות כנרית בסך של כ- 15.2 מיליון ש"ח המהווים 90% מדמי הניהול עבור 38 יח"ד שנמכרו במהלך השנה.

מימון בנקאי:

ביום 13 בנובמבר 2019, השותפות התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי תועמד מסגרת אשראי למגורים של עד 86 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי לתעסוקה של עד 115 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי ישמשו את השותפות למימון חלקה בעלויות פרויקט המגורים והתעסוקה.

האשראי יישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.6%.

שותפות כנרית מוצגת בדוחות הכספיים של החברה לפי שווי מאזני. החברה רשמה בשנת 2020 רווח מחברות מוחזקות בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח (בשנת 2019 רווח של כ-46.6 מיליון ש"ח), ובניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה רווח בסך של כ-14.4 מיליון ש"ח (בשנת 2019 הפסד בסך של כ-42.8 מיליון ש"ח). בנוסף, החברה הכירה בשנת 2020 בהכנסות שיווק בגין עמלות שיווק בפרויקט (בעיקר בגין יחידות כחלון) בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח. (בשנת 2019 לא הוכרו הכנסות שיווק בגין עמלות שיווק בפרויקט)

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. הגשת מכרז לרכישת מתחם "כנרית": (המשך)

רכישת זכויות לשטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י:

במהלך השנים 2018-2020 רכשה חברת הבת, בבעלות ובשליטה מלאה, מצדדים שלישיים זכויות בקרקע למשרדים מחברים בקבוצת הרכישה בפרויקט דה וינצ'י. זכויות אלה כוללות במצטבר כ-1,488 מ"ר ברוטו עילי למשרדים ומוצגות תחת סעיף נדל"ן להשקעה. ראה ביאור 9ג(7) לעיל

יב. התקשרות להקמת מיזם משותף בהרצליה פיתוח (פרויקט סי טאוור):

(1) כללי

ביום 6 במאי 2016, התקשרו חברת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בשרשור) (להלן - "חברת הבת") אקרו ש.א.א.ש, פרויקטים שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו"), תדהר אינוסמנט שותפות מוגבלת (להלן - "תדהר") וצד שלישי נוסף (להלן - "השותף") לצורך הקמת מיזם משותף בהרצליה פיתוח.

חברת הבת, אקרו תדהר והשותף (יקראו להלן ביחד: "הצדדים") רכשו את זכויות הבעלות בקרקע הידועה כגוש 6591, חלקות (מקורות) 15 ו-16 (מגרשים 4003 ו-4005 לפי תב"ע הר/מק/2030א') בהרצליה פיתוח, בשטח מגרשים כולל של כ-10.3 דונם, כאשר יעוד המגרשים למועד הרכישה הינו לתעסוקה ומסחר (להלן - "הקרקע") בתמורה לסך כולל של כ-200 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

במקביל התקשרו הצדדים במסמך עקרונות המסדיר את שיתוף הפעולה ביניהם כבעלי זכויות בקרקע לפיו נקבע, בין היתר, כי זכויותיהם של הצדדים בקרקע יהיה כך שכ"א מחברת הבת, אקרו ותדהר יחזיקו בקרקע בשיעור של כ-30% והשותף יחזיק בקרקע בשיעור של כ-10% (להלן - "הסכם עקרונות לשיתוף הפעולה").

הצדדים רשמו את רכישת זכויות הבעלות בקרקע כל אחד לפי חלקו והקימו **עסקה משותפת סי טאוור** (להלן - "השותפות") לצורך הסדרת היחסים בניהם, תכנון, תפעול וניהול של הפרויקט.

(2) כניסת שותף לחברת הבת:

ביום 10 ביולי 2016, התקשרה חברת הבת עם שותף בדבר הקצאת כ-26.67% מהון המניות הרגילות ומהזכויות של חברת הבת, המחזיקה בכ-30% במיזם המשותף בהרצליה פיתוח בתמורה לסך של כ-18 מיליון ש"ח. באמצעות מתן הלוואות בעלים הנושאת ריבית פריים +1.4%.

החזרת הלוואות הבעלים, לרבות הריבית המוסכמת בגין, ישולמו רק לאחר כיסוי כל התחייבויותיה של החברה הבת לרבות לטווח ארוך.

(3) התקשרות עם שותף נוסף

במהלך חודש מרץ 2018, התקשרו חברת הבת, אקרו, תדהר והשותף (להלן ביחד: "השותפים הקיימים") בהסכם עסקה משותפת (להלן: "ההסכם המפורט" ו-"העסקה המשותפת", בהתאמה), עם צדדים שלישיים נוספים (להלן ביחד: "השותפים הנוספים" או "קבוצת חוף התכלת") אשר הינם בעלי זכויות בחלקות 4, 6 ו-12 בגוש 6590 ובחלקות 8 ו-11 בגוש 6591 בהרצליה בגין הוקצו להם, כל אחד לפי חלקו, מלוא הזכויות במגרש 4004, לפיו יבצעו השותפים הקיימים והשותפים הנוספים (להלן ביחד: "הצדדים") איחוד של מגרשים 4003, 4004 ו-4005 למגרש מאוחד אחד באופן בו הצדדים יהיו בעלים משותפים במושע במגרש אחד בהתאם ליחס אחזקות הקבוע להלן (להלן: "המגרש המאוחד") והם יקימו במשותף את הפרויקט (אשר ביחס אליו מייקרוסופט התקשרה בהסכם כאמור להלן) וקבוצת חוף התכלת תצורף כמשכיר יחד עם השותפים הקיימים להסכם השכירות עם מייקרוסופט (להלן: "איחוד המגרשים"). חלקם היחסי של הצדדים בעסקה המשותפת ובמגרש המשותף עם ביצוע איחוד המגרשים יהיה בהתאם לחלקם היחסי במגרש המאוחד כדלקמן: חלקם של כ"א מבין חברת הבת, אקרו ותדהר יהיה כ-24% מהמגרש המאוחד, חלקו של השותף יהיה כ-8% מהמגרש המאוחד וחלקה של קבוצת חוף התכלת יהיה כ-20% מהמגרש המאוחד. למועד המאזן בוצע איחוד המגרשים למגרש אחד כאשר מלוא זכויות הצדדים במגרש המאוחד (קיימות ו/או עתידיות ו/או בלתי מנוצלות), מכל מין וסוג שהוא הינן בבעלות משותפת של הצדדים לעסקה המשותפת על פי יחס אחזקותיהם כאמור לעיל.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יב. התקשרויות להקמת מיזם משותף בהרצליה פיתוח (פרויקט סי טאוור):

(4) התקשרויות השותפים עם מיקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח:

ביום 11 בדצמבר 2016 זכו הצדדים במכרז להקמת קמפוס של חברת מיקרוסופט ישראל (להלן - "מיקרוסופט") בנכס. ביום 30 בנובמבר 2017 נחתם הסכם השכירות שהינו בבחינת הסכם מחייב, ולפיו החל מיום 1 ביולי 2020 (להלן - "המועד הקובע") תשכור מיקרוסופט מהשותפים משרדים בשטח של כ- 44 אלפי מ"ר ברוטו בתוספת 875 חניות ושטחי אחסון (להלן - "השטח המושכר") בפרויקט סי טאוור (אשר יישא את השם "מיקרוסופט") לתקופה מצטברת של עד כ- 21 שנים (כולל תקופות אופציה כמפורט להלן) ובתמורה שנתית כוללת בסך של כ- 53 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2017 קיבלו הצדדים את היתרי הבניה הדרושים להם לבניית הפרויקט (לאחר ששולמו אגרות הבניה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח) והחלה בנית הפרויקט.

בסוף חודש מרץ 2020 התקבל טופס 4 לנכס ובמהלך חודש יולי הועברה החזקה לידי מיקרוסופט כנגד מסירות הביטחונות כאמור לעיל. מיקרוסופט החלה בתשלום שכר הדירה ממועד העברת החזקה בנכס והחל מחודש אוקטובר 2020 משלמת שכר דירה מלא כפי שנקבע בהסכם.

ביום 21 בדצמבר 2020, חתמו השותפים ומיקרוסופט על תוספת להסכם השכירות, לפיו מיקרוסופט תשכור שטחים נוספים בשטח המושכר בשטח של כ- 2.5 אלפי מ"ר מקומת הקרקע, קומת הגלריה, שטחי האחסנה וקומת המרתף בתוספת 53 חניות בתמורה שנתית כוללת בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח (סה"כ תשלום מיקרוסופט כ- 57 מיליון ש"ח).

לאחר תאריך המאזן, ביום 11 בפברואר 2021, התקבל אישור לשימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים, מרבית השטחים המיועדים למסחר יוסבו למשרדים, תוך הותרת חזית מסחרית בחלק מהמבנה בלבד.

(5) קבלת מסגרת אשראי מבנק מקומי ומחזרה:

ביום 4 ביולי 2018, התקשרו השותפים עם בנק מקומי ומממנים נוספים (להלן ביחד - "המממנים") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי של עד 685 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם הליווי") לצורך הקמת בניין משרדים בן 8 קומות מעל קומה מסחרית וקומות מרתף על מקרקעי הפרויקט. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.4%, בגין סך של 30 מיליון ש"ח מסכום האשראי הריבית תהיה בשיעור פריים + 1.4%. ההלוואה תפרע בתשלום אחד עד ליום 31 בדצמבר, 2020. הריבית בגין ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים.

להבטחת פירעון האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבדים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם המממנים והתחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף כללי. בנוסף נתנו בעלות השליטה של חברת הבת, אקרו ותדהר ערבות מתמדת בלתי מוגבלת בסכום כאשר הערבות תהיה ל-50% מכל החובות וההתחייבויות של תדהר, אקרו, חברת הבת והשותף, היינו 50% מכ-80% מהאשראי ע"פ הסכם המימון.

ביום 1 באוקטובר 2020 התקשרו השותפים בפרויקט עם גופים מוסדיים מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ומקבוצת עמיתים קרנות הפנסיה הותיקות, בארגון של קבוצת הראל (להלן: "המוסדיים") בהסכם הלוואה להעמדת הלוואה לשותפים, נון ריקורס לשותפים המובטחת בפרויקט, בהיקף של 830 מיליון ש"ח לתקופה של 15 שנים ובמח"מ של כ- 10 שנים (להלן ובהתאמה: "הסכם ההלוואה", "סכום ההלוואה" ו"ההלוואה", לפי העניין) (חלק חברת הבת כ- 200 מיליון ש"ח). ההלוואה תפרע את האשראי הקיים 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 שנתית של כ- 1.29%), 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 שנתית של 1.85%).

ביום 30 לדצמבר 2020, לאחר רישום הבטחונות הנדרשים על פי הסכם ההלוואה והתקיימות תנאים נוספים, הועמד סכום ההלוואה בפועל, כפי שנקבע בהסכם ההלוואה. סכום ההלוואה שימש לפירעון מלוא הלוואת הליווי הבנקאית בסך של כ- 652 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יב. התקשרויות להקמת מיזם משותף בהרצליה פיתוח (פרויקט סי טאוור):

במסגרת קבלת ההלוואה השותפות התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

- (א) יחס NOI שנתי לא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח.
- (ב) יחס שירות החוב ההיסטורי (היחס שבין ה-NOI לבין תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה בגין האשראי לאותה תקופה), לא יפחת מ-1.15.
- (ג) יחס שירות החוב החזוי (היחס שבין ה-NOI הצפוי להתקבל בשנה הקרובה לבין תשלומי הקרן והריבית בגין האשראי שצפויים להיות משולמים במהלך אותה תקופה) לא יפחת מ-1.1.
- (ד) יחס ה-LTV לא יעלה לכל מועד בדיקה על:
- (1) עד תום 3 שנים ממועד הסגירה - 85%.
 - (2) החל מתום 3 שנים ממועד הסגירה ועד תום 6 שנים ממועד הסגירה - 80%.
 - (3) החל מתום 6 שנים ממועד הסגירה ועד תום 9 שנים ממועד הסגירה - 75%.
 - (4) החל מתום 9 שנים ממועד הסגירה ועד תום 12 שנים ממועד הסגירה - 70%.
 - (5) החל מתום 13 שנים ממועד הסגירה ועד פירעון מלוא האשראי - 65%.

(6) נדל"ן להשקעה

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, סך ההשקעה בפרויקט, הכולל את עלויות העסקה, אגרות בניה, מיסים, עלויות בניה ונלוות, מסתכם לסך של כ- 676 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-175 מיליון ש"ח). החברה עדכנה את שווי המגרשים ליום 31 בדצמבר 2020 בהתאם להערכת שווי שקיבלה ממעריך שווי חיצוני לסך של כ- 1,077 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 260 מיליון ש"ח). החברה רשמה בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה סכום של כ- 16.8 מיליון ש"ח בשנת 2020. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(ג'2).

יג. רכישת זכויות מקרקעין בהרצליה פיתוח:

(1) רכישת זכויות מקרקעין במגרשים 1002 + 4008 בהרצליה פיתוח:

במהלך השנים 2016-2018 התקשרו החברה, אקרו ותדהר (להלן בפסקה זו - "השותפים") בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין אשר מהוות חלקים ממגרשים הידועים כמגרשים 1002 ו-4008, מכח תב"ע הר/2030 בהרצליה פיתוח בתמורה כוללת בסך של כ- 68 מיליון ש"ח. חלק החברה בעסקאות האמורות הינו כ-33% (כ- 22 מיליון ש"ח). לצורך מימון רכישת המקרקעין קיבלו השותפים הלוואות מתאגיד בנקאי בסכום כולל של כ- 24 מיליון ש"ח לפרעון ביום 31 בדצמבר 2020, בריבית פריים+1.5%.

במהלך שנת 2019 מכרו השותפים את כל חלקם במגרש 4008 במסגרת פירוק שיתוף על פי צו בית משפט בתמורה לסך כולל של כ-129 מיליון ש"ח (להלן - "התמורה"). חלק החברה בתמורה הסתכם לסך של כ-34 מיליון שקלים בתוספת מע"מ כדין. לאור המחיר שנקבע במסגרת מכירת המקרקעין הכירה החברה ברווח בגין מגרש 4008 בסך של כ-14 מיליון ש"ח (לפני מס) בשנת 2019 אשר נכלל בסעיף הכנסות מעלית ערך נדל"ן להשקעה.

התמורה מהמכירה שימשה, בין היתר, לפרעון ההלוואות שלקחו השותפים לצורך רכישת הזכויות במגרש 4008 כאמור לעיל ונכון למועד המאזן יתרת הלוואות השותפים בגין מגרש 1002 הינה 4.5 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 1.5 מיליון ש"ח). במהלך חודש דצמבר נחתם הסכם להארכת מועד פרעון ההלוואה ליום 1 בינואר 2023.

ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת הזכויות המקרקעין במגרש 1002 עומדות על כ- 4.1 מיליון ש"ח ומוצגות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יג. רכישת זכויות מקרקעין בהרצליה פיתוח: (בהמשך)

(2) רכישת זכויות מקרקעין במגרשים 4001 + 4006 בהרצליה פיתוח:

ביום 9 במרץ 2016, התקשרה החברה 50% וצד שלישי 50% (להלן - "השותף") בהסכם לרכישת חלקים בלתי מסוימים בקרקעות בהרצליה פיתוח אשר מהוות חלקים ממגרשים הידועים כמגרשים 4001 בתמורה לסך כולל של כ-2.65 מיליון ש"ח אשר שולמו במלואם למוכרים ומוצגות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

כמו כן, במהלך השנים 2016 - 2019 התקשרו החברה, אקרו ותדהר (30% כ"א) והשותף (10%) בהסכמים לרכישת חלקים בלתי מסוימים בקרקעות נוספות בהרצליה פיתוח אשר מהוות חלקים ממגרשים הידועים כמגרשים 4001 ו-4006, מכח תב"ע הר/2030 בהרצליה פיתוח ובתמורה כוללת של כ-66 מיליון ש"ח. חלק החברה בעסקאות האמורות הינו כ-30% וחלק החברה בתמורה הכוללת בגין עסקאות אלו מסתכם לכ-16.5 מיליון ש"ח.

בחודש אוקטובר 2018 קיבלו השותפים הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח לתקופה של 27 חודשים בריבית פריים + 1.5% לצורך מימון רכישות המקרקעין על ידי השותפים. בחודש דצמבר 2020 נחתם הסכם להארכת מועד פירעון הלוואה ליום 1 בינואר 2023.

בחודש יוני 2019 קיבלו השותפים הלוואה נוספת מתאגיד בנקאי בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח לתקופה של 18 חודשים בריבית פריים + 1.5% לצורך מימון רכישות מקרקעין נוספות במגרש 4006 על ידי השותפים. בחודש דצמבר 2020 נחתם הסכם להארכת מועד פירעון הלוואה ליום 31 במרץ 2021.

ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת הזכויות המקרקעין עומדות על כ-4.1 מיליון ש"ח ומוצגות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

(3) התקשרות בעסקת קומבינציה בקרקע בהרצליה:

ביום 28 בדצמבר 2016 התקשרו החברה, אקרו, תדהר (30% כ"א) והשותף (10%) (להלן ביחד: "היזם") בעסקת קומבינציה (להלן - "הסכם הקומבינציה") עם בעלים המחזיקים בכ-40% מחלקה 6 בגוש 6591 ובכ-60% מחלקה 12 בגוש 6591 בהרצליה (להלן - "המקרקעין"), המהוות גם את מגרש 4001 עפ"י התב"ע החלה על המקרקעין. בהסכם הקומבינציה סוכם כי הבעלים ימכרו ליזם, בכפוף לתנאי מתלה כמוסבר להלן, 63% מהזכויות במושע במקרקעין בתמורה לבניית יחידות הבעלים (37%) במבנה המיועד לשמש כמבנה משרדים ומסחר. בהמשך, התקשר היזם בהסכם קומבינציה (או שירותי בנייה) עם בעלים נוספים במקרקעין, האוחזים יחד ב-96.9% מהזכויות במקרקעין/במגרש (הכוללות גם את זכויות היזם).

ביום 15 ביולי 2018 התקשרו החברה, אקרו ותדהר (33% כ"א) (להלן ביחד: "היזם") בעסקת קומבינציה (להלן - "הסכם הקומבינציה") עם בעלים המחזיקים בכ-57% מהזכויות במגרש 1002. בהסכם הקומבינציה סוכם כי הבעלים ימכרו ליזם 63% מהזכויות במושע במקרקעין בתמורה לבניית יחידות הבעלים (37%) במבנה המיועד לשמש כמבנה משרדים ומסחר. סך הזכויות של ישראל קנדה, אקרו, תדהר, לרבות של בעלי הזכויות איתם התקשרו בהסכם קומבינציה היוו איפוא סך של 78.41% מהזכויות במגרש 1002.

ביום 27 במרץ 2019 התקשרו החברה (באמצעות חברת בת בבעלות ושליטה מלאה) ושותפים נוספים (להלן ביחד: "היזם") בעסקת קומבינציה (להלן - "הסכם הקומבינציה") עם חלק מהבעלים במגרש 1006. בהמשך, התקשר היזם גם עם כל יתר בעלי זכויות הנוספים במגרש הסכמי הצטרפות להסכם הקומבינציה הנ"ל, שהכניסו את הסכם הקומבינציה, שהיה מותנה בתנאי מתלה, לתוקף. נכון למועד פרסום הדוח, היזם הגיש בקשה לעיריית הרצליה לקבלת היתר חפירה ודיפון (שטרם נתקבל).

(4) תוכניות בקשר עם הקרקעות הנוספות בהרצליה:

על הקרקעות המפורטות לעיל חלה תוכנית מתאר הר/מק/2030א' שהיעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר בכוונת החברה (ביחד עם השותפים) לפתח את הקרקעות למטרת בניית נכסים מניבים.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יד. הסכם לרכישת מקרקעין בהוד השרון מערב:

ביום 24 בנובמבר 2016, התקשרה החברה ביחד עם צדדים שלישיים (להלן - "הצדדים השלישיים") בהסכמים (להלן - "הסכם הרכישה") לרכישת מלוא הזכויות הידועים כחלקה 54 ו-55 בגוש 6444 בהוד השרון בשטח כולל של כ-117 דונם (להלן - "המקרקעין") כאשר חלק החברה עומד על כ-19.7 דונם במושע בתמורה לסך כולל של כ-100 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה מסתכם לסך של כ-13.9 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "התמורה הכוללת" ו-"חלק החברה בתמורה"). הרכישה בוצעה יחד עם צדדים שלישיים ששילמו לחברה דמי ארגון במועד הרכישה.

נכון למועד זה יעוד הקרקע הינו גימור ערכי טבע ונוף ו/או שטח לנופש ו/או אתר טבע. על אף זאת חטיבת הקרקע מצויה כיום בהליכי תכנון הכוללים גם את תוכניות בניין עיר הר 400 למטרת שינוי ייעוד חטיבת בקרקע, בין היתר למטרות מגורים, שטחים ירוקים, שימור, ערכי טבע ונוף ושטחי ציבור.

החברה החלה בשיווק יחידות בקרקע החל משנת 2017. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, נחתמו הסכמים למכירת כ-16 דונם בתמורה כוללת בסך של כ-33 מיליון ש"ח. בגין מכירות אלו הכירה חברת הבת בשנים 2020 ו-2019 ברווח גולמי של כ-11.7 ו-1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

יתרת החייבים בגין מקרקעין ליום המאזן כ-8.6 מיליון ש"ח.

טו. רכישת מתחם לפיד:

ביום 1 במרץ 2017, זכתה חברה המוחזקת (להלן - "חברת הפרויקט") בשיעור של כ-55% על ידי החברה וכ-45% על ידי צדדים שלישיים (להלן - "השותפים"), עליהם נמנים צדדים קשורים (21% מחברת הפרויקט) כמפורט להלן (להלן - "השותפים הקשורים") במכרז לרכישת מתחם "לפיד" ברח' אילת בתל-אביב יפו (להלן - "המכרז") בסכום של כ-211 מיליון ש"ח.

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם רמ"י:

(1) חברת הפרויקט תרכוש מרשות מקרקעי ישראל את זכויות החכירה במתחם לפיד לתקופה של 49 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות. תמורת רכישת זכויות החכירה תשלם חברת הפרויקט לרשות מקרקעי ישראל סך של כ-211 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה"). נכון ליום 30 במרץ 2017 התמורה שולמה במלואה.

(2) בהתאם לתנאי המכרז התחייבה חברת הפרויקט כי מועד השלמת בניית הפרויקט יהיה תוך 60 חודשים מיום מתן תוקף לתוכנית אשר תיזום חברת הפרויקט.

על פי כתב ההצטרפות (כהגדרתו להלן), השותפים לרבות השותפים הקשורים יעמידו לחברת הפרויקט הלוואות בעלים עודפות ביחס לשיעור אחזקתם בחברת הפרויקט כנהוג בפרויקטים דומים של החברה באופן שחלקה של החברה בהון העצמי שיידרש לצורך מימון רכישת מתחם "לפיד" יהיה בשיעור של כ-30% מההון העצמי שיידרש להשלמת הרכישה.

התמורה מומנה מהון עצמי שהעמידו בעלי המניות לחברת הפרויקט (כמפורט להלן) בסך כולל של כ-120 מיליון ש"ח, מזה חלק החברה (בשרשור סופי) כ-20 מיליון ש"ח אשר מומן ממקורותיה העצמיים של החברה, וכן מהלוואה שנטלה חברת הפרויקט מבנק מקומי (להלן - "הבנק") בסכום של 105 מיליון ש"ח (להלן - "ההלוואה"). לתנאי ההלוואה ראה ביאור 12ב' (8).

לעניין זה יצוין, כי החברה והשותפים ייסדו את חברת הפרויקט באופן ייעודי לצורך השתתפות במכרז. במסגרת ייסוד חברת הפרויקט חתמו כל השותפים (לרבות השותפים הקשורים) על כתבי הצטרפות (זהים) אשר מסדירים עקרונית את מערכת היחסים ביניהם לבין החברה כבעלי מניות בחברת הפרויקט (להלן - "כתבי ההצטרפות"). על פי כתב ההצטרפות השותפים לרבות השותפים הקשורים יעמידו לחברת הפרויקט הלוואות בעלים עודפות ביחס לשיעור אחזקתם בחברת הפרויקט. הלוואות הבעלים הבסיסיות תישאנה ריבית שנתית של פריים + 1.5% בגין התקופה שממועד העמדת כל סכום בפועל על ידי השותפים לחברת הפרויקט ועד להשבתו בפועל על ידי חברת הפרויקט וכי החזר הלוואות השותפים יתבצע בכפוף להחלטתה הבלעדית של החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

טו. רכישת מתחם לפיד: (המשך)

הצטרפות שותפים קשורים: (המשך)

עוד הוסכם בין השותפים בחברת הפרויקט כי החברה /ואו חברה בשליטתה תנהל את חברת הפרויקט לרבות ביחס לביצוע הפרויקט, ולצורך כך הוקצתה לחברה מניית ניהול בחברת הפרויקט. כן נקבע כי כל פעולות השיווק תבוצענה על ידי החברה והיא תהיה זכאית לדמי שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות של חברת הפרויקט וכן תשלום השווה ל-2 חודשי שכירות בגין כל הסכם שייחתם בין חברת הפרויקט לשוכרים.

נכון למועד המאזן סך הלוואות השותפים ליום המאזן הינו כ-124 מיליון ש"ח והן מוצגות במסגרת סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

במהלך שנת 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפותו של מר עופר פלדמן, באמצעות חברה בבעלותו (להלן - "פלדמן"), אשר שימש נכון לאותו המועד כמנכ"ל משותף האחראי על תחום הפיתוח העסקי בחברה, ואת הצטרפותו של מר אברהם בן דוד אוחיון באמצעות חברה בבעלותו (להלן - "אוחיון"), בעל עניין בחברה (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות) כשותפים בחברה בשיעורים של 1% ו-25% בהתאמה, כעסקאות לא חריגות, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות").

פינוי דיירים במקרקעין:

למועד הרכישה קיימים על המקרקעין 27 דיירים מוגנים ו-6 שוכרים בשכירות חופשית. בהתאם לתנאי המכרז בו זכתה חברת הפרויקט, חברת הפרויקט אחראית לפינוי הדיירים המוגנים. נכון למועד פרסום דוח זה, פונו מרבית הדיירים ולגבי יתרת המחזיקים החברה פועלת באמצעות הליכים משפטיים ו/או משא ומתן בהסכמה לפינויים.

תוכניות חברת הפרויקט בקשר עם המקרקעין:

בכוונת חברת הפרויקט להקים על מתחם לפיד פרויקט מגורים ותעסוקה בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן - "הפרויקט").

כן יצוין, כי בכוונת חברת הפרויקט לפעול לשיווק זכויות המקרקעין למגורים בין כיחידות קרקע במצב As-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן כזים, בין בדרך של ביצוע עסקאות קומבינציה ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה. לגבי זכויות המיועדים לתעסוקה, בכוונת החברה להשאירם בבעלותה כנכס מניב. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, טרם התגבשו התנאים המלאים הנדרשים בתקני חשבונאות מקבלים התומכים בשינוי הסיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה.

טז. רכישת נכס בתל אביב מבנק לאומי:

ביום 19 ביוני 2017, זכתה שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) ואקרו נדל"ן יזום בע"מ, בחלקים שווים (50% כ"א) (להלן - "השותפות המוגבלת" או "השותפות", "השותף"); החברה והשותף יקראו להלן ביחד: "היזמים") במכרז לרכישת נכס המצוי ברח' יהודה הלוי 24 פינת רח' הרצל 19 בתל-אביב הידוע גם כחלק מחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 (להלן - "הממכר" או "המתחם" או "המקרקעין") ששימש כסניף המרכזי של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "המוכר"). תמורת מלוא הזכויות במתחם שילמה השותפות למוכר סך של 277 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 3 בדצמבר 2017 שולמה מלא התמורה בגין הרכישה כאשר 30% מהתמורה שולמה ממקורותיהם העצמיים של השותפים ו-70% מומנה ממימון בנקאי כמפורט להלן.

במועד ההתקשרות בהסכם המכר עם המוכר, התקשרה השותפות המוגבלת עם המוכר בהסכם אופציה PUT לפיו השותפות המוגבלת העניקה למוכר אופציה לפיה המוכר יוכל לחייב את השותפות המוגבלת, עד ליום 31 במרץ 2018, לרכוש זכויות בנייה אשר ייתכן וקיימות בחלקה הנמצאת במתחמי תכנון א' ו-ב' עפ"י התכנית בהיקף של כ-2,200 מ"ר (להלן - "האופציה" ו-"שטח האופציה", לפי העניין). האופציה הוענקה למוכר ללא תמורה. אם וככל שהמוכר יממש את האופציה, השותפות המוגבלת תשלם למוכר סך של כ-3,500 ש"ח למ"ר. ביום 5 במרץ 2018 הודיעה המוכר על מימוש האופציה בגין מלוא שטח האופציה, ובהתאמה, שולם סכום התמורה בסך כ-7.8 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

טז. רכישת נכס בתל אביב מבנק לאומי: (המשך)

כמו כן, לאור העובדה כי המוכר נותר בעלים של חלקה 25 בגוש 6924 הסמוכה למקרקעין נשוא הסכם המכר (להלן - "מקרקעי המוכר"), המוכר והשותפות התקשרו בהסכם שיתוף (להלן - "הסכם השיתוף") המסדיר את מערכת היחסים בין המוכר לשותפות כבעלים של מקרקעי המוכר והמקרקעין, בהתאמה, ובין היתר קובע הסכם השיתוף כי כל צד יהיה זכאי באופן בלעדי לזכויות והחובות בגין חלקו במקרקע. בנוסף, בהסכם השיתוף נקבע כי המוכר והשותפות ישתפו פעולה בקשר עם הליכי קידום תא/5000 שהינה תוכנית המתאר החלה על המקרקעין ומקרקעי המוכר, וכי למקרקעין ישוייכו מירב הזכויות האפשריות לניצול בשטח המקרקעין בלבד מכח תא/5000 (ללא נידון) ויתרת הזכויות מכח תוכנית זו ישוייכו למקרקעי המוכר.

המוכר והשותפות התקשרו בהסכם שכירות לא מוגנת לפיו המוכר ישכור את המתחם החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין (קרי, החל מיום 1 בדצמבר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן - "תקופת השכירות"). דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך קבוע של 500 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן הראשון שיתפרסם לאחר מועד מסירת החזקה במקרקעין. בחודש יוני 2019 מימש המוכר את זכותו להאריך את תקופת השכירות בשנה נוספת. ביום 27 במאי 2020 הודיע המוכר על סיום השכירות ביום 31 באוגוסט 2020.

העמדת מימון בנקאי:

ביום 30 באוגוסט 2017, התקשרה השותפות, עם בנק מקומי (להלן - "הבנק"), בהסכם להעמדת מימון בסך כולל שלא יעלה על כ-234 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הסכם המימון" ו-"המימון"), כאשר מסגרת אשראי בסך של עד 194 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") תועמד לצורך תשלום יתרת התמורה בגין רכישת הממכר ואשראי לזמן קצר (לתקופה של 90 ימים) בסך של עד כ-40 מיליון ש"ח יועמד עבור תשלום המע"מ (להלן - "הלוואת המע"מ"). הלוואת המע"מ נפרעה בשנת 2017. בגין מסגרת האשראי תשלום ריבית בשיעור של פריים + 2% בתשלומים רבעוניים, לתקופה של 36 חודשים, ועד ליום 31 באוגוסט 2020 (להלן - "מועד הפירעון האחרון"), כשקרה ההלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון.

במהלך שנת 2019 התקשרה השותפות עם הבנק בהסכם להעמדת מסגרות אשראי נוספות בסכום כולל של כ-7 מיליון ש"ח בתנאים זהים להסכם המימון. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואות מסתכמות לכ-201 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

במהלך שנת 2020 נחתם הסכם להארכת מועד פרעון ההלוואה ליום 6 ביולי 2023.

השותפות רשמה שעבוד קבוע על זכויות השותפות המוגבלת על פי ההסכמים עם הבנק, והחברה ואקרו העמידו לטובת הבנק ערבויות בלתי מותנות ובלתי מוגבלות בסכום, ביחד ולחוד, להבטחת כל התחייבויות השותפות לבנק.

תכניות השותפות בקשר עם המקרקעין:

ביום 9 בספטמבר 2020 קיבלה החברה הודעה בדבר מתן תוקף לתוכנית התב"ע המוצעת מכוח תכנית 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.

בכוונת השותפות להקים על המתחם פרויקט מגורים, תעסוקה ומלונאות בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן - "הפרויקט").

כמו כן יצוין, כי בכוונת היזמים להשאיר בבעלותם את שטחי המקרקעין המיועדים לתעסוקה ומלונאות כנכס מניב ולפעול לשיווק יחידות המקרקעין המיועדות למגורים בין יחידות קרקע במצב As-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן, בין בדרך של ביצוע עסקאות קומבינציה ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה.

בהתאם לאמור, הפרידה השותפות את רכיב נדל"ן להשקעה מהמלאי בהתבסס על היחס בין השווי ההוגן ליום הרכישה של שטחי המקרקעין המיועדים לתעסוקה לבין שווי הפרויקט בכללותו. בהתבסס על הערכת שווי שנערכה ליום 31 בדצמבר 2020 רשמה השותפות עליית ערך בגין רכיב הנדל"ן להשקעה בסך של כ-8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) אשר נכלל במסגרת סעיף חלק החברה ברווח חברות מוחזקות.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

טז. רכישת נכס בתל אביב מבנק לאומי: (המשך)

רכישת אחזקתיה של אקרו נדל"ן יזום בע"מ בזכויות השותפות:

ביום 30 בדצמבר 2020 (להלן: "מועד חתימת ההסכם"), ולאחר שהתקבל אישור הבנק לשינוי השליטה בשותפות המוגבלת ובשותף הכללי, התקשרו החברה, מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור") וצד שלישי נוסף (להלן: "המשקיע") (החברה, מור והמשקיע ייקראו להלן יחד: "הרוכשות") עם אקרו נדל"ן יזום בע"מ, המחזיקה ב-50% מהשותפות וב-50% מהשותף הכללי (להלן: "המוכרת") בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו הרוכשות רכשו מהמוכרת את מלוא החזקותיה בשותפות המוגבלת, במצב As-Is, כך ששיעור החזקותיהן של כ"א מהמוכרות בשותפות המוגבלת הינו כדלקמן: החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתה) – 81%, מור – 18% המשקיע – 1%; ובאופן שהחברה בלבד רכשה את מלוא החזקותיה של המוכרת בשותף הכללי, במצב As-Is (בתמורה לסכום זניח) כך שעם השלמת העסקה מחזיקה החברה (בשרשור) במלוא ההון המונפק והנפרע (100%) של השותף הכללי (להלן יחד: "הממכר") בתמורה לסך כולל ברוטו של 220 מיליון ש"ח ותמורה כוללת נטו בסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (היינו התמורה הכוללת ברוטו בניכוי 50% מיתרת הלואה בנקאית) (להלן: "התמורה נטו").

התמורה נטו שולמה במלואה במועד החתימה כאשר חלק החברה הסתכם לסך של כ-38 מיליון ש"ח והוא מומן ממקורותיה העצמיים. בד בבד עם החתימה על ההסכם, התקשרו החברה, מור והמשקיע בהסכם שותפות (להלן: "הסכם השותפות") המסדיר את יחסיהן כשותפות בשותפות המוגבלת לפיו מור והמשקיע העמידו סך של כ-80 מיליון ש"ח וכ-1.2 מיליון ש"ח בגין חלקם בתמורה נטו, בהתאמה.

כאמור, עם השלמת העסקה ורכישת הפעילות עלה שיעור האחזקה של החברה בשותפות ל-81% (בשרשור סופי) והחל מיום 30 בדצמבר 2020 החלה החברה לאחד את נתוני השותפות בדוחות הכספיים, חלף הצגתם בדוחות הכספיים כהשקעה בחברה בכלולה. כתוצאה מצירוף העסקים שהושג בשלבים, החברה מדדה מחדש את חלקה בזכויות ההוניות בשותפות לפני צירוף העסקים בשווי ההוגן למועד הרכישה והכירה ברווח של כ-49 מיליון ש"ח בסעיף הכנסות אחרות. עלויות העסקה הקשורות לרכישה בסכום של כ-8 מיליון ש"ח נזקפו אף הם לסעיף הכנסות אחרות.

יז. רכישת זכויות בחלקות בתל אביב (פרויקט "סאנסט"):

ביום 8 בנובמבר 2017, התקשרה שותפות מוגבלת המוחזקת בשיעור של כ-75% על ידי החברה (בשרשור סופי) וכ-25% על ידי צדדים שלישיים (להלן ובהתאמה: "השותפות", "השותפים") עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן - "המוכר") בהסכם (להלן - "הסכם הרכישה") לרכישת זכויות הבעלות במחצית (50%) בלתי מסוימת מהזכויות בחלקות 457 ו-459 בגוש 6632 בתל אביב, בשטח של כ-8,000 מ"ר, בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700 בצפון מערב תל אביב ואשר בגין קיימות זכויות מתאריות לבנייה, בכפוף ולאחר אישורי טבלאות הקצאה, תוכניות מפורטות וקבלת היתרים כדין, שתהיינה שוות ל-96 יחידות אקוויוולנטיות במתחמים שונים בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700 (להלן - "המקרקעין" או "הממכר"), במצבם כפי שהוא (As-Is) בתמורה לסך כולל של 90 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

ביום 18 בדצמבר 2017, שולמה תמורת המכירה במלואה. תמורת המכירה מומנה מהלואות בעלים שהעמידו השותפים לשותפות, כאשר חלק החברה הסתכם לסך של כ-7 מיליון ש"ח, וכן ממימון בנקאי בסך של כ-58 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלואה בספרים עומדת על כ-5.7 מיליון ש"ח, ראה ביאור 12ב(7).

עוד נקבע בהסכם הרכישה כי עלויות פיתוח והיטלי השבחה יחולו במלואם על השותפות. נכון למועד המאזן, שילמה השותפות סכום כולל של כ-29 מיליון ש"ח בגין העלויות הנ"ל.

במסגרת כתבי ההצטרפות של החברה והשותפים אשר נחתמו במועד הקמת השותפות נקבע כי החזר הלואות השותפים יתבצע בכפוף להחלטתו הבלעדית של השותף הכללי. לאור האמור הלואות השותפים מוצגות במסגרת סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה ולמועד המאזן מסתכמות לסך של כ-25 מיליון ש"ח.

כן נקבע כי פעולות השיווק, כחלק מהוצאות השותפות במסגרת העסקה, יבוצעו על ידי החברה והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק בהתחשבנות חודשית, בגין מכירת יחידת קרקע - בשיעור של 3% בתוספת מע"מ, ממחיר היחידה, וכן לתשלום בגין עסקאות שכירות, כמפורט בכתבי ההצטרפות.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יז. רכישת זכויות בחלקות בתל אביב (פרויקט "סאנסט"): (המשך)

תוכניות השותפות בקשר עם המקרקעין:

שיווק הזכויות במקרקעין, כולן או חלקן, בין יחידות קרקע לפני פעולות תכנוניות כלשהן במקרקעין, בין יחידות קרקע לאחר פעולות אלה או חלקן, ובין כל דרך אחרת לרבות בניית הפרויקט ומכירתו ו/או שילוב בין החלופות הנ"ל, ולרבות מכירת הממכר בשלמותו ו/או כל חלק ממנו לצד שלישי.

נכון ליום המאזן מכרה השותפות כ-41 יחידות קרקע מתוך כ-96 יחידות קרקע אקוויוולנטיות במתחם. בהתאם במדיניות ההכרה בהכנסה של החברה הכירה החברה בשנים 2020 ו-2019 בהכנסה בגין מכירת יחידות אלה בסך כ-7.8 מיליון ש"ח וכ-7.5 מיליון ש"ח, בהתאמה. סך מקדמות מלקוחות ליום המאזן הינו כ-9.6 מיליון ש"ח.

יח. רכישת "בית יורוקום":

ביום 30 ביולי 2018, התקשרה חברה נכדה (100%) של החברה (להלן - "חברת הפרויקט") עם חברת יורוקום אחזקות (1979) בע"מ (להלן - "יורוקום אחזקות") בהסכם לרכישת כ-57% מהחזקות 1169/2056 חלקים בלתי מסוימים של יורוקום אחזקות בנכס הידוע כחלקה 895 בגוש 6128 ברחוב דב פרידמן מס' 2 ו-4 ברמת גן כאשר המקרקעין כולם הינם בשטח כולל של כ-2,056 מ"ר (להלן - "בית יורוקום" ו-"הקרקע", בהתאמה), במצבו As-Is, בתמורה לסך כולל של 66 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "ההסכם הראשון" ו-"התמורה", בהתאמה). היתרה מומנה מהון עצמי בסך כ-16 מיליון ש"ח וקבלת אשראי בנקאי. בהקשר זה יצוין כי באפריל 2018 אושרה בקשת הפירוק של יורוקום אחזקות, כאשר כלל נכסיה הועמדו למכירה במסגרת הליכי כינוס נכסים. התקשרותה של החברה בהסכם הראשון בוצע כחלק מהליך כינוס הנכסים כאמור.

חברת הפרויקט רכשה מיורוקום אחזקות את בית יורוקום, במצבו As-Is, וכן הומחו לחברה כל הזכויות וההתחייבויות של יורוקום אחזקות בקשר עם הסכם השיתוף במקרקעין ובקשר עם התחייבויות כלפי חלק מהבעלים הנוספים במקרקעין בהתאם להחלטות בית משפט בעניינם וכן בקשר עם זכויות והתחייבויות שוכרים השוכרים חלקים במבנה המצוי על המקרקעין מיורוקום אחזקות (להלן יחד - "הממכר").

ביום 6 בנובמבר 2018, התקשרה חברת הפרויקט עם הבעלים הנוספים במקרקעין (להלן - "המוכר") בהסכם (להלן - "ההסכם השני") לרכישת כ-26% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, במצבו As-Is, בתמורה לסך כולל של כ-39.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה"). עוד נקבע כי חברת הפרויקט תיכנס בעלויו של המוכר לכל דבר ועניין הקשור בהסכם השיתוף ובהסכם השכירות של בית מגורים הקיים על המקרקעין.

בנוסף, החל מחודש נובמבר 2018 ועד לתום שנת 2020 התקשרה חברת הפרויקט בהסכמים נוספים לרכישת כ-17% נוספים מהמקרקעין בתמורה לסך כולל של כ-46.3 מיליון ש"ח ונכון למועד המאזן מחזיקה חברת הפרויקט במלוא הזכויות בקרקע.

בהתבסס על הערכת שווי שנערכה בתום שנת 2020 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(ג) לעיל.

ביום 29 בדצמבר 2019 הומצא לחברת הפרויקט פרוטוקול החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה של המרחב המקומי רמת-גן, לפיו החליטה הוועדה לאשר את הפקדת התכנית המוצעת מכוח תכנית רג/מק/1308/ב אשר, בכפוף לאישורה ומתן תוקף לתכנית על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתום תקופה בת 60 ימים להגשת התנגדויות (ככל שתוגשנה), תאפשר שינוי קו בניין שיוקם על פי הפרויקט למטרות מסחר ותעסוקה בן 33 קומות (כולל 3 קומות טכניות) בפרויקט בשטח תכנית כולל של 26,550 מ"ר בחלוקה כדלקמן: א. 26,050 מ"ר של זכויות בנייה על קרקעיות לשימושי מסחר ותעסוקה (מתוכם 18,700 מ"ר לשימוש עיקרי ו-7,350 מ"ר לשירות) ו-ב. 500 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור.

בכוונת החברה לפעול לשינוי התכנית, בדרך של אישורה להפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה על ידי הוועדה המקומית, באופן שיאפשר הקמת בניין בשטח כולל של 55,000 מ"ר (כ-50 קומות) בשימושים מעורבים, כאשר אין דאואת שהתוכנית כאמור תאושר.

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 תכנית אשר תאפשר הקמת

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יח. רכישת "בית ירוקום": (המשך)

בניין בשטח כולל של כ-64,000 מ"ר בשימושים מעורבים (להלן: "התוכנית"), אשר בכפוף לאישורה ומתן תוקף לתכנית 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 למטרות מסחר ותעסוקה בן 55 קומות (כולל 3 קומת טכניות), בהתאם לתכנית.

יט. רכישת זכויות בעלות במקרקעין בנתניה (פרויקט ביזנס וילאג):

ביום 1 בנובמבר 2018, התקשרה החברה, באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה (בשרשור סופי) ו-40% על ידי צדדים שלישיים (להלן - "חברת הפרויקט"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם (להלן - "ההסכם" ו-"המוכר", בהתאמה) לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בנתניה, בתמורה לסכום של כ-134 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במסגרת ההסכם רכשה חברת הפרויקט מהמוכר את זכויות בעלות במקרקעין המצויים באזור התעשייה הצפוני של נתניה, הידועים כגוש 8236, חלקה 175 בשטח רשום של כ-72 דונם ובכפוף לחכירות לדורות לטובת צדדי ג' על שטח של כ-18 דונם מתוכם (להלן - "המקרקעין"). על יתרת המקרקעין שאינה כפופה לחכירות הנ"ל, בשטח של 54 דונם, קיימים מבנים המיועדים לשימושי תעשייה, והיא מושכרת לצד שלישי (להלן ובהתאמה - "יתרת המקרקעין", "המבנים" ו-"השוכר"). המקרקעין נרכשו במצבם כפי שהוא (As-Is), לרבות כל הזכויות וההתחייבויות של המוכר מכוח הסכם השכירותעם השוכר (להלן - "הממכר").

התמורה מומנה באמצעות קבלת מימון בנקאי בסך של כ-102 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.2%, קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-22 מיליון ש"ח הנושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1% (להלן - "הלוואות השותפים") ומהון עצמי של החברה.

כאמור לעיל, המקרקעין מושכרים לצדדים שלישיים בדמי שכירות שנתיים של 1.35 מיליון דולר ארה"ב. השוכר ניצל את האופציה שהיתה לו במסגרת הסכם השכירות, והאריך את הסכם השכירות עד שנת 2025 (ללא ניצול האופציה ההסכם היה מסתיים בשנת 2020). לשוכר אופציה נוספת להארכת השכירות עד לשנת 2030.

בכוונת החברה לפעול להשבחת המקרקעין על-ידי תוספת משמעותית של זכויות בניה בשימושים מעורבים באמצעות קידום תכנית מפורטת בוועדות התכנון. בכוונת החברה לפעול לשיווק שטחים במצבם As-Is ו/או זכויות הבניה שיווצרו מכח התכנית המשביחה.

בחודש יוני 2019 החליטה ועדת התכנון המקומית להמליץ לוועדת התכנון המחוזית על הפקדת תוכנית בגין כ-54 דונמים מתוך המתחם (להלן - "התוכנית"), בהיקפי בנייה בשטח כולל של כ-280,000 מ"ר לעומת 300% המאושרים נכון למועד המאזן בשימושים שעיקרם תעסוקה, וכן שימושי תעשייה עתירת ידע, מגורים מיוחדים, מרפאות, שימוש מלונאי, דיור מוגן, מסחר ומבני ציבור.

החל מחודש פברואר 2019 חברת הפרויקט החלה בשיווק המקרקעין ונכון לתום שנת 2020 הכירה ברווח גולמי מצטבר של כ-53 מיליון ש"ח (חלק החברה 31.8 מיליון ש"ח) בגין מכירת כ-12 דונם מהקרקע. תמורות המכירה שימשו את החברה לשלם סכומים ע"ח פרעון הלוואה בנקאית ביזנס וילאג' שיתרתה נכון ליום המאזן הינה כ-32 מיליון ש"ח.

כ. התקשרות לרכישת "בית אמריקה" בתל אביב על ידי חברה מוחזקת:

ביום 21 במאי 2019 התקשרה חברה המוחזקת על ידי חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשיעור של 36% ועל ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ בשיעור של 64% (להלן - "החברה המשותפת", "חברת הבת" ו-"השותף", בהתאמה) עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן - "המוכר") בהסכם (להלן - "הסכם הרכישה") לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע בשימושי משרדים ומסחר, הידוע בשם "בית אמריקה" והמצוי רחוב שאול המלך 35 בתל אביב, בשטח בנוי ברוטו (עילי ותת קרקעי) כיום של כ-11,160 מ"ר, בתחומי תחולתה של תכנית 1059ד (להלן - "המקרקעין" או "הממכר"), במצבו כפי שהוא (As-Is).

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כ. התקשרויות לרכישת "בית אמריקה" בתל אביב על ידי חברה מוחזקת: (המשך)

כשהם נקיים וחופשיים מכל זכויות צד שלישי, בתמורה לסך כולל של 140 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה").

במועד ההתקשרות שילמה החברה המשותפת למוכר סך של כ- 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ויתרת התמורה בסך של 120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולמה ביום 1 בספטמבר 2019. התמורה מומנה על ידי החברה המשותפת באמצעות מימון בנקאי בסך 105 מיליון ש"ח כנגד שיעבוד הנכס וכן הלוואה נוספת בגין מרכיב המע"מ. יתרת התמורה בסך 35 מיליון ש"ח מומנה מהלוואת בעלים של החברה והשותף בהתאם לשיעור אחזקתם בחברה המשותפת.

במסגרת ההסכם נקבעה תמורה נוספת בסך של 3,810 ש"ח בתוספת מע"מ כדין למ"ר בגין זכויות בניה לכל מ"ר שיאושר על פי תכנית המשביחה את המקרקעין שתקבל תוקף כדין (ככל שתקבל) בתוך 10 שנים ממועד החתימה על הסכם הרכישה והמקנה זכויות בניה כוללות של יותר מ-14,000 מ"ר, וזאת החל מהזכות לבנייה של המ"ר ה-14,001 ואילך ("התמורה הנוספת המותנית"). סכום התמורה הנוספת המותנית לא יעלה בכל מקרה על סך של 40 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2020 רשמה החברה המשותפת עליית ערך בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (חלק החברה – 9 מיליון ש"ח) אשר נבעה בעיקר מגידול בשיעורי התפוסה וקידום ותכנון הגדלת שטח הזכויות הנוספות בבנין.

כא. הקמת חברה בתחום המלונאות:

ביום 10 בפברואר 2019, חתמה החברה על הסכם עם מר ראובן אלקס (להלן - "אלקס") להקמת חברה חדשה אשר תשמש כזרוע המלונאות של החברה בישראל (להלן - "הסכם המייסדים" ו- "חברת המלונאות", בהתאמה החברה, אלקס ופלדמן להלן - "הצדדים" או "בעלי המניות").

על-פי הסכם המייסדים, יחזיקו החברה אלקס ועופר פלדמן (להלן ולעיל - "פלדמן") בחברת המלונאות בשיעורים של 75%, 20% ו 5% בהתאמה.

בהתאם להסכם המייסדים, אלקס, אשר יכהן כמנכ"ל חברת המלונאות בתמורה לדמי ניהול חודשיים, יעביר לחברת המלונאות פעילות ניהול קיימת של אלקס בתחום המלונאות בישראל.

הסכם המייסדים מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים כבעלים של חברת המלונאות ובין היתר נקבעו בו הוראות בדבר מימון חברת המלונאות (ככלל, במקרה שיידרש מימון מעבר למקורות העצמאיים של חברת המלונאות ומימון שיועמד על-ידי בנקים/צדדים שלישיים אחרים, הרי שהמחויבות להעמיד מימון מצידם של בעלי המניות תחול על החברה בלבד, ובתנאים שנקבעו בהסכם המייסדים בהקשר זה); הסדרים בדבר ניהול חברת המלונאות (לרבות מינוי דירקטורים ואסיפה כללית שעיקרם קבלת החלטות ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות הטעונות את הסכמתם של הדירקטורים שמונו מטעם אלקס), והכל בתנאים שנקבעו בהסכם המייסדים.

לעניין זה יצוין, כי אלקס התקשר עם חברת מידטאון בע"מ, חברה נכדה המוחזקת בשיעור אחזקה של כ- 81% בשרשרת סופי (ראה ביאור 15 ג' לעיל), בהסכם להשכרת כ-4,350 מ"ר מהשטח המסחרי בפרויקט מידטאון כנגד דמי שכירות חודשיים וזאת לצורך הקמת בית מלון אשר הסכם השכירות עמו הומחה אף הוא (לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין) לחברת המלונאות (להלן - "הסכם שכירות מידטאון"). כתוצאה מהמחאה זו של הסכם שכירות מידטאון סווגו שטחי המלון מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע בדוחות הכספיים.

עוד יצוין, כי פלדמן כיהן עד ליום 8 באוגוסט 2018 כמנכ"ל משותף האחראי על תחום הפיתוח העסקי בחברה ומהמועד האמור מעניק שירותי ייעוץ לחברה. מר פלדמן יזם את הקמת חברת המלונאות וקישר בין החברה לבין אלקס. פלדמן יהיה זכאי לקבל מהחברה 2.5% נוספים מחברת המלונאות ככל ששווי חברת המלונאות תוך שלוש השנים הקרובות יהיה גבוה מ-300 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כב. הסכם להשכרת מלון "גלי כנרת":

ביום 4 בספטמבר 2019 התקשרה חברת המלונאות, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן - "המשכיר"; ויחד עם חברת המלונאות - "הצדדים"), בהסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן - "הסכם השכירות") לפיו תשכור ותפעיל חברת המלונאות את בית המלון הידוע בשם מלון "גלי כנרת" בטבריה, הכולל כ-120 חדרים וסוויטות, ובעל חוף רחצה פרטי, ספא ובריכת שחייה (להלן - "המלון").

הסכם השכירות יהיה לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020 (להלן - "תקופת השכירות הראשונה"), בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 10 ו-4 שנים (ובסך הכול 24 שנים). כניסת הסכם השכירות לתוקף היתה כפופה לאישור רשת מלונות רימונים את סיומו המוקדם של הסכם השכירות הקיים במלון בינה ובין המשכיר, וכן לאישור הממונה על התחרות להתקשרות הצדדים בהסכם אשר התקבלו.

במסגרת הסכם השכירות התחייבה חברת המלונאות לבצע שיפוץ במלון בהיקף כולל של כ-30 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) (להלן - "השיפוץ"), מתוכו סך של 20 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) ימומן על ידי המשכיר (להלן - "סכום ההשקעה"). חברת המלונאות תשיב את סכום ההשקעה בתשלומים שיפרסו על פני תקופה הנקובה בהסכם השכירות.

חברת המלונאות תשלם דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של 7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), למעט בקשר עם 24 החודשים הראשונים לתקופת השכירות הראשונה בלבד, בהם ישולמו דמי שכירות מופחתים של כ-3.5 מיליון ש"ח (להלן - "דמי השכירות הבסיסיים"). כמו כן, חברת המלונאות תשלם בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים דמי שכירות נוספים הנגזרים מהפדיון המתקבל מהמלון, כקבוע בהסכם השכירות.

כג. רכישת קרקע באזור רחוב הרכבת בתל אביב:

ביום 4 בפברואר 2019, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "המוכרים") במזכר הבנות לרכישת קרקע באזור רחוב הרכבת בתל-אביב בתמורה לסך של 218 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון.

ביום 30 ביולי 2019, (להלן - "מועד ההתקשרות") התקשרו שלוש חברות המוחזקות על ידי החברה ושותפים (5%) והנמצאות בשליטתה המלאה (לרבות בשרשור) של החברה (להלן - "החברות המוחזקות") עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן יחד: "המוכרים") במערך הסכמים (להלן - "ההסכמים") לרכישת הממכר הכולל: (1) זכויות בעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977 המצויים ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, בשטח רשום של כ-2,610 מ"ר (להלן - "המקרקעין"); וכן (2) המחאת זכויות והתחייבויות של חלק מיחיד המוכרים בהסכמים המפורטים להלן - הסכמים בין אחד מיחיד המוכרים לבין כל בעלי הזכויות בחלקה 19 בגוש 6977 להקמת 13 יחידות דיור לבעלי הזכויות הנ"ל; הסכמים בין כל בעלי הזכויות בחלקה 245 בגוש 6977 להקמת שטחי משרדים עבור בעלי הזכויות הנ"ל, בהיקף שלא יפחת מ-1,166 מ"ר; וכן הסכמים ביחס לזכויות צד שלישי אחר בחלק מהמקרקעין (להלן - "הסכמי הדיור", "הסכמי המשרדים" ו-"זכויות הצד השלישי", בהתאמה; להלן ביחד: "ההסכמים המומחים"; המקרקעין וההסכמים המומחים יקראו להלן יחד: "הממכר"), במצבו כפי שהוא, כשהם נקיים וחופשיים מכל זכויות צד שלישי, בתמורה לסך כולל של כ-216.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון (להלן - "התמורה").

התשלום הראשון והשני מתוך התמורה בסך כ-50 מיליון ש"ח מומן באמצעות הלוואת בעלים שהועמדה על ידי החברה ממקורותיה העצמיים (לרבות בשרשור) ובאמצעות הכנסת השותפים ואילו יתרת התמורה בסך כ-165 מיליון ש"ח מומנה באמצעות מימון מבנק מקומי, כמפורט בביאור 12ב (11) לעיל.

עוד יצוין, כי בכוונת החברה, באמצעות החברות המוחזקות, להשאיר בבעלותה את שטחי המקרקעין המיועדים לתעסוקה ולמלונאות כנכס מניב ולפעול לשיווק יחידות המקרקעין המיועדות למגורים בין יחידות קרקע במצב AS-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן, בין בדרך של ביצוע עסקאות קומבינציה ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה.

בהתאם לאמור, הפרידה החברה את רכיב נדל"ן להשקעה מהמלאי בהתבסס על היחס בין השווי ההוגן ליום הרכישה של שטחי המקרקעין המיועדים לתעסוקה לבין שווי הפריקט בכללותו. נכון לתום שנת 2020 רשמה החברה עלית ערך בגין רכיב הנדל"ן להשקעה בסך כ-16.5 מיליון ש"ח. ראה ביאור 9ג (5) לעיל.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כד. התקשרויות בהסכם מיזוג לרכישת איי סי אר ישראל קנדה ראו החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ):

ביום 13 בפברואר 2020 ישראל קנדה ראו פרויקטים בע"מ ("הרוכשת"), חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור) ועל ידי ראו פרויקטים, וכן ישראל קנדה ראו פרויקטים (ייעודית) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של הרוכשת (להלן - "חברת היעד"), התקשרו בהסכם מיזוג עם איי סי אר ישראל קנדה ראו החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן - "הסכם המיזוג" ו-"איי סי אר", בהתאמה).

על פי הסכם המיזוג, יתבצע מיזוג משולש הופכי (להלן - "המיזוג" או "העסקה") שבו, במועד ההשלמה, אשר היו המועד שבו, על פי הסכם המיזוג, ייכנס המיזוג לתוקף (להלן - "מועד ההשלמה"), חברה היעד תתחיל, ואיי סי אר, שהינה החברה הקולטת במיזוג, תהפוך לחברה פרטית בבעלותה המלאה של הרוכשת, מניותיה ימחקו ממסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והיא תחדל להיות תאגיד מדווח כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

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

ביום 6 במאי 2020 התקשרו הצדדים בתיקון להסכם המיזוג, הכולל בעיקר את השינויים שלהלן:

(1) שווי איי סי אר 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 במועד השלמת המיזוג.

(2) מנרב אחזקות התחייבה להעמיד לרוכשת, או לחברה ולראו 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 הלוואה שתיטול מנרב אחזקות מגוף מממן לצורך העמדת הלוואות מנרב אחזקות לרוכשת. הלוואות מנרב אחזקות ללווה תובטח בערבות, ביחד ולחוד, של החברה, ראו פרויקטים וא.ר. ראו החזקות בנדל"ן בע"מ ("ראו 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 ראו.

(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.

(5) 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 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. ביום 15 ביולי 2020 הושלמה עסקת המיזוג. תמורת המיזוג הוספת הינה כ-574 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

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

עם השלמת המיזוג, פנתה החברה למעריכי שווי חיצונים 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 רז 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, וזאת בכפוף לתזרים איי סי אר 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.

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 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 (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 לשתייהן (מי מבניהן שמחזיקה ב-37% כאמור, ואם שתיהן מחזיקות כל אחת בנפרד, אז לשתייהן) זכות וטו ביחס להחלטות בעניינים 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.

בכוונת החברה להמשיך בפעילות מנרב פרויקטים כפי שהינה מתבצעת במועד חתימת הסכם המיזוג.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כה. 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, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (להלן: "איי סי אר"), 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 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").

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.

כו. 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, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (להלן: "איי סי אר"), 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").

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 בדצמבר 2021), אישור תב"ע נקודתית חדשה, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית.

בהתאם להערכה ראשונית, עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט הינה כ-505 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט הינו כ-614 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

כז. מכרז שערי צדק (פרויקט "מידטאון ירושלים"):

ביום 8 ביולי 2020, קיבלה החברה הודעה רשמית, כי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"), 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" ומבנה לשימור.

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.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כז. מכרז שערי צדק (פרויקט "מידטאון ירושלים"): (המשך)

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 שולמה בתוך 90 ימים ממועד הודעת רמ"י על הזכייה במכרז באמצעות הון עצמי וקבלת מימון בנקאי כמפורט להלן.

(2) מימון יתרת התמורה:

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 שלוש שנים ממועד העמדת האשראי, קרי עד ליום 1 באוקטובר 2023.

(ב) לצורך תשלום המע"מ הועמדה הלוואה על סך של כ-83 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, הלוואת המע"מ נפרעה במלואה.

(ג) הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.4%.

(ד) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. 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 ג' לעיל.

(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 כתיב הצטרפות מחייבים (להלן: "כתיב 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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כז. מכרז שערי צדק (פרויקט "מידטאון ירושלים"): (המשך)

(3) כניסת שותפים לפרויקט: (המשך)

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. השותפים הנוספים חתמו על הסכם בעלי המניות האמור. (השקעת השותף והשקעת השותפים הנוספים תקראנה להלן יחד: "השקעות השותפים").

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). כמו כן, אחד מהשותפים הנוספים העביר כ-23 מיליון ש"ח ישירות לחברה. סך של כ-32 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. יצוין כי לתאריך החתימה על הדוח הכספי התקבל האישור מרמ"י ובהתאם לכך כל הכספים הוזרמו לחברת הפרויקט.

(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.

בהתאם לאמור, הפרידה חברת הפרויקט את רכיב נדל"ן להשקעה מהמלאי בהתבסס על היחס בין השווי ההוגן ליום הרכישה של שטחי המקרקעין המיועדים למשרדים מלונאות ומסחר לבין שווי הפרויקט בכללותו. ליום 31 בדצמבר 2020 רשמה החברה ירידת ערך בעיקר בגין מס הרכישה שיוחס למרכיב הנדל"ן להשקעה.

כח. רכישת פריידי ים המלח וטמרס נופש:

ביום 24 בנובמבר 2020 (להלן: "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה ישראל קנדה מלונאות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), בהסכם מכר עם טמרס מלונות בע"מ שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ההסכם" ו-"המוכרת", בהתאמה) לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של פריידי ים המלח בע"מ וטמרס נופש בע"מ (להלן: "פריידי ים המלח" ו-"טמרס נופש", בהתאמה) חברות בבעלותה המלאה של המוכרת המחזיקות ברשת המלונות (פריידי ים המלח וטמרס נופש ייקראו להלן יחד: "התאגידים הנרכשים") והינן הבעלים ובאופן שפריידי ים המלח הינה הבעלים של מלון דניאל ים המלח וטמרס נופש הינה המפעילה של מלונות, ווסט אשדוד, ווסט תל-אביב הכוללים כ-480 חדרים (להלן יחד: "המלונות") בתמורה לסך כולל בסך של כ-155 מיליון ש"ח, בניכוי החוב פיננסי נטו כפי שיהיה נכון למועד ההשלמה ובניכוי ערכו של ההון החוזר השלילי של התאגידים הנרכשים כפי שיהיה במועד ההשלמה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם ובניכוי מקדמה של 5 מיליון ש"ח שהופקדה בנאמנות על ידי הרוכשת במועד החתימה על ההסכם.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כח. רכישת פרייד ים המלח וטמרס נופש: (המשך)

בנוסף לתמורה כאמור לעיל, הרוכשת תשלם למוכרת בגין המניות הנרכשות תמורה נוספת (צמודה למדד המחירים לצרכן) בסך של עד 14 מיליון ש"ח אשר תשלומה תלוי בביצועי מלון ווסט תל אביב, ווסט אשדוד (לתקופה מוגבלת עד לסיום הסכמי השכירות הנוכחיים של כל אחד מהמלונות כאמור) וניצול הפסדים צבורים לצרכי מס (לתקופה שאינה מוגבלת בזמן אך מוגבלת בתקרה שנקבעה בהסכם), הכל בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם (להלן: "התמורה הנוספת"). החברה העמידה לטובת המכרז ערבות להבטחת התחייבותיה של הרוכשת לתשלום התמורה הנוספת.

עם ובכפוף להשלמת ההסכם, סך חדרי המלון שיהיו בבעלות ובניהול הרוכשת יעמוד על כ- 1,330 חדרים.

השלמת העסקה מותנית בהתקיימות התנאים המתלים הבאים עד לתום 120 ימים ממועד החתימה על ההסכם:
 א. קבלת אישור מיזוג מאת הממונה על התחרות.
 ב. קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת מניות פרייד ים המלח לרוכשת.

בכוונת החברה וחברת המלונות לממן את התמורה על פי ההסכם, שנכון למועד פרסום הדוח מוערכת בסך של כ- 45 מיליון ש"ח נטו ללא התאמות ההון החוזר (היינו התמורה בניכוי החוב הפיננסי נטו) ממקורותיה העצמיים ו/או מימון חיצוני ו/או גיוס הון ו/או חוב.

להלן פרטים אודות התאגידים הנרכשים:

שם התאגיד הנרכש	עיר	שם המלון	הזכויות במלון (בעלות / חכירה / ניהול / שכירות)	מס' חדרים	שיעור החזקות (%)	מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול	תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה
פרייד ים המלח	ים המלח	דניאל	ניהול ובעלות	302	100%	מועד ההשלמה	תקופת החכירה עם רמ"י תהא בהתאם להסכם עימה עד לשנת 2042
טמרס נופש	אשדוד	West	ניהול ושכירות	113	100%	מועד ההשלמה	שכירות עד לתאריך 31/12/2022
טמרס נופש	תל אביב	West	ניהול ושכירות	65	100%	מועד ההשלמה	שכירות עד לתאריך 31/12/2023

לאחר תאריך המאזן, ביום 1 בפברואר 2021 לאחר התקיימות כל התנאים המתלים (להלן: "מועד ההשלמה"), השלימה הרוכשת את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע זכויות ההצבעה (100%) של פרייד ים המלח ומלוא הון המניות המונפק והנפרע זכויות ההצבעה (100%) של טמרס נופש (להלן: "המניות הנרכשות").

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

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

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

ביאור 16 - הון מניות

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
באלפים	באלפים
<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
<u>314,850</u>	<u>554,659</u>	<u>2,419</u>	<u>2,728</u>	<u>241,868</u>	<u>272,723</u>

מניות רגילות בנות
0.01 ש"ח ע.ג.
שנפרעו במלואן

ג. הזכויות הנלוות למניות:

מניות החברה בנות 0.01 ע.ג. מקנות זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה. המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ד. הקצאת מניות ציבורית:

(1) 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.

(2) 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 דויד אוחיון (כ-2,710 מיליון מניות) בתמורה למחיר למניה שהינו זהה למחיר למניה בהקצאה למנורה ולמשקיעים, היינו 7.75 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-31 מיליון ש"ח (להלן - "הקצאה פרטית לטוכמאיר, רוזן ואוחיון").

(3) 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.

(4) 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.

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.

(5) ביום 21 בדצמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה לכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה, למור קופות גמל בע"מ ולספרה פאנד אשר הצהירו כי הם משקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "כלל", כלל ויתר המשקיעים יקראו להלן ביחד: "המשקיעים", ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית (להלן יחד: "ההקצאה למשקיעים" או "ההקצאה הפרטית למשקיעים"), במסגרתה, בכפוף לאישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב,

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

ביאור 16 - הון מניות (המשך):

ד. הקצאת מניות ציבורית:

החברה תקצה לכלל ולמשקיעים 6,250,000 מניות של החברה במחיר של 8 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של 50 מיליון ש"ח. ביום 23 בדצמבר 2020, אושר רישום למסחר של ניירות הערך המפורטים להלן.

ה. אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד:

ביום 25 במאי 2017, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות") לפיה החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד (להלן - "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה. לעניין זה יובהר ויודגש כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבויותיה, כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים לחלוקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את מדיניות החלוקה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

ו. חלוקת דיבידנד:

ביום 26 במרץ 2019 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 25 מיליון ש"ח, המהווה כ- 10.37 אגורות למניה. הדיבידנד חולק ביום 10 באפריל 2019.

ביום 5 בספטמבר 2019 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח, המהווה כ- 4.13 אגורות למניה. הדיבידנד חולק ביום 24 בספטמבר 2019.

ביום 27 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 29 מיליון ש"ח המהווה כ- 10.88 אגורות למניה. הדיבידנד חולק ביום 15 ליוני 2020.

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

ביאור 17 - 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:

<u>מלונות</u>	<u>סה"כ</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
-	-
103,170	103,170
<u>103,170</u>	<u>103,170</u>
-	-
1,308	1,308
<u>1,308</u>	<u>1,308</u>
100,875	104,478

עלות:

ליום 1 בינואר 2020

תוספות

ליום 31 בדצמבר 2020

פחת שנצבר:

ליום 1 בינואר 2020

הוצאות פחת

ליום 31 בדצמבר 2020

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

<u>לשנה</u>	<u>לשנה</u>
<u>שנסתיימה</u>	<u>שנסתיימה</u>
<u>ביום 31</u>	<u>ביום 31</u>
<u>בדצמבר</u>	<u>בדצמבר</u>
<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
-	1,308
-	1,157
-	-

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

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

ביאור 18 - קרנות הון

קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
(74,586)	(72,708)	(73,575)	(73,575)
1,878	(867)	1,273	1,273
<u>(72,708)</u>	<u>(73,575)</u>	<u>(72,302)</u>	<u>(72,302)</u>

יתרה לתחילת השנה

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

יתרה לסוף השנה

קרן הון מהפרשי שער נובעת מתרגום הפריטים בדוחות הכספיים של פעילויות חוץ של הקבוצה לש"ח.

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

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות

א. פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

תוכנית	תיאור התוכנית	אופן סילוק ההענקה	מועד ההענקה	מועד הפקיעה	תנאי ההבשלה ותנאים נוספים	תוספת המימוש מתואם ש"ח	שער המניה במועד ההענקה ש"ח	שווי הוגן במועד ההענקה אלפי ש"ח
תוכנית א'	כתבי אופציה שהוענקו לסמנכ"ל הכספים	סילוק במניות	דצמבר 2013	דצמבר 2020	(1)	0.67	1.10	901
תוכנית א'	כתבי אופציה שהוענקו למנכ"ל משותף	סילוק במניות	ינואר 2014	ינואר 2021	(1)	0.67	1.05	2,530

(1) ביום 14 בנובמבר ו-3 בדצמבר 2013 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תוכנית הקצאת אופציות לסמנכ"ל הכספים של החברה ולסמנכ"ל הפיתוח העסקי (להלן "התוכנית").

במסגרת התוכנית הוענקו לסמנכ"ל הכספים ולמנכ"ל משותף (היה בעבר סמנכ"ל הפיתוח העסקי) ביום העסקה 1,621,830 ו-4,881,917 כתבי אופציה לא סחירים של החברה, בהתאמה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, בת 0.01 ש"ח ע.ג. בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד, של 1.12 ש"ח (להלן - "מחיר המימוש"), ועד לתום 7 שנים ממועד הענקתו. לאחר חלוקת דיבידנד התעדכן מחיר המימוש ל-1.02 ש"ח.

כמו כן, ניתנה לכל ניצע האפשרות לממש את כתבי האופציה לפי מנגנון של "מימוש נטו" לפיו, בעת המימוש לא ישלם את מחיר המימוש אלא יקבל מניות שמחיר השוק שלהן שווה לשווי ההטבה של כתבי האופציה הממומשים באותו מועד (מחיר השוק פחות מחיר מימוש), בתמורה לתשלום הערך הנקוב בלבד בגין כל מניה הנובעת מהמימוש.

כל הניצע יהיה זכאי לממש את כתבי האופציה שפורטו לעיל בהתאם למועדי הזכאות הבאים:

- (א) בתום 24 חודשים ממועד הענקת כתבי האופציה יהא זכאי לממש עד שני שלישים מכמות האופציות.
- (ב) בתום 36 חודשים ממועד הענקת כתבי האופציה יהא זכאי לממש שליש מכמות האופציות.

זכותו של הניצע למימוש מותנית בכך כי במועד הזכאות הרלוונטי הינו עובד של החברה.

יצוין כי החברה רואה את מועד ההענקה כמועד בו החברה והניצע מסכימים על ההסדר ולשניהם הבנה משותפת על תנאי ההסדר, ובכפוף למועד בו אישר דירקטוריון החברה את ההענקה.

בחודש ינואר 2017 מימשו המנכ"ל המשותף וסמנכ"ל הכספים 2,490,000 ו-830,000 בהתאמה כתבי אופציה למניות החברה ומכרו את המניות בעסקאות מחוץ לבורסה. בחודש דצמבר 2017 מימש סמנכ"ל הכספים של החברה 395,000 כתבי אופציה למניות החברה. בחודש אפריל כמו כן בשנת 2019, מומשו 850,000 אופציות נוספות. לאחר תאריך המאזן מומשו כל יתרת כתבי האופציות למניות החברה.

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

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2020		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	
0.77	1,938,747	כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:
		קיימות במחזור לתחילת השנה
		הוענקו
		חולטו
		מומשו
		פקעו
		דיבדנד
(0.1)	1,938,747	קיימות במחזור לתום התקופה (תאריך פקיעת האופציות: 23 במרץ 2021)
0.67	1,938,747	ניתנות למימוש בתום השנה

ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,622	11,402	11,482	משכורות ונילות לשכר
4,855	6,056	5,077	שירותים מקצועיים
6,206	9,633	3,263	דמי ניהול ובנוס ליו"ר ומנכ"ל (*)
174	99	299	היטלים ואגרות
230	196	75	אגרות בורסה ורשות ניירות ערך
212	334	190	נסיעות לחו"ל
1,110	1,255	1,478	משרדיות
1,031	1,317	893	אחזקת נכסים
582	723	403	תרומות ומתנות
198	209	185	ביטוחים
1,173	1,221	1,190	פחת רכוש קבוע
274	159	996	אחרות
26,668	32,604	25,531	

(*) בשנת 2018 נרשם חלק מהבנוס ליו"ר ומנכ"ל בסעיף עודפים י.פ. עקב יישום הוראות תקן IFRS15.

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

ביאור 21 - הוצאות שיווק ומכירה

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,050	14,049	9,750
402	24	628
1,304	640	2,139
294	7,578	2,320
5,287	5,289	4,170
<u>25,337</u>	<u>27,579</u>	<u>19,007</u>

שיווק קרקעות בישראל
 שיווק קבוצות רכישה
 שיווק דירות ומשרדים בפרויקטים יזמיים
 תיווך פרויקט כללי
 פרסום כללי

ביאור 22 - הכנסות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	99	-
351	-	-
11,230	10,014	10,864
1,908	2,306	218
1,415	215	500
272	16	332
100	547	198
<u>15,277</u>	<u>13,197</u>	<u>12,112</u>

רווח ממכירת ניירות ערך סחירים, נטו
 הכנסות מפקיעת ערבות פיננסית לחברה כלולה
 ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות
 שינוי בשווי הוגן הלוואות לחברות מוחזקות
 ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות מאחרים
 ריבית מוסדות
 אחרות

ביאור 23 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,746	15,559	17,103
2,511	11,614	4,214
2,298	7,070	9,481
-	-	1,157
1,210	509	1,138
-	661	-
-	-	365
<u>13,765</u>	<u>35,413</u>	<u>33,458</u>

ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)
 ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות מאחרים
 מימון בגין אגרות חוב
 מימון בגין התחייבות בגין חכירה
 עמלות בנק
 ריבית מוסדות
 אחרות

(*) בהתאם למפורט בביאור 2 יב' - עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד בסעיף ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים.

(**) הביאור מוצג לאחר היוון עלויות מימון. לסך הוצאות המימון אשר הונו לנכסים כשירים של החברה, ראה ביאור 7 (א) (5).

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

ביאור 24 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,209	114,986	76,531
241,018	241,868	274,663

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה:

מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ב. רווח מדולל למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,209	114,986	76,561
241,018	241,868	274,663
1,754	1,525	1,659
242,772	243,393	276,322

רווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה:

מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

התאמות:

כתבי אופציה למניות במחזור

כתבי אופציה שהומרו במהלך התקופה למניות

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

ג. לא קיימים מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת.

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים

א. כללי:

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הפיננסיים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע חוץ, סיכון ריבית וסיכון מדד המחירים לצרכן).
- סיכון אשראי.
- סיכון מזילות.

ב. המסגרת לניהול סיכונים:

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילות הקבוצה. האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מצויה בידי סמנכ"ל הכספים.

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

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
122,441	205,076
1,055	991
468,573	385,941
<u>592,069</u>	<u>592,008</u>

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשימוש
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן
 הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
 זכאים ויתרות זכות

1,571,557	2,338,031
81,375	79,958
<u>1,652,932</u>	<u>2,417,989</u>

ד. סיכון מטבע חוץ:

לקבוצה פעילות בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער החליפין הנובע מחשיפה למטבעות רובל, אירו ודולר. סיכון שער החליפין נובע מהשקעות נטו בפעילויות חוץ בעיקר ברוסיה. בנוסף, הקבוצה מנהלת ובוחנת באופן שוטף את ניהול יתרת המזומנים בהתחשב בחשיפות המטבע הקיימות. במהלך שנת 2020 חל קיטון בחשיפה לסיכון מטבע או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון. במהלך שנת 2020 חל פחות בשער רובל ביחס לדולר בשיעור של כ-20%. הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
75	56	85	1	מטבע אירו
17,988	-	98,586	62,524	מטבע רובל
-	-	2	10	מטבע דולר
-	-	4,640	1,167	מטבע פאונד

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

החשיפה העיקרית של הקבוצה הינה למטבע הרובל.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות המייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשער החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.

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

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכון מטבע חוץ (המשך):

השפעה על הרווח הכולל וההון של עליה וירידה ב-10% וב-20% במטבע הש"ח מול הרובל לפני השפעת מס:

השפעת מטבע רובל (*)		
ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,274	4,494	רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 10% בשע"ח
14,547	8,988	רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 20% בשע"ח

(*) בשנת 2019 נבע בעיקר מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע רובל בגין הלוואה ממשקיע חיצוני לחברת הבת פלנטוגרד בע"מ וכן מהלוואה שנתנה חברת פלנטוגרד לחברה כלולה. בתחילת שנת 2020 הוסבו הלוואות שניתנו לפלנטוגרד על ידי החברה והמשקיע החיצוני ישירות לחברה הכלולה. (ראה ביאור 12 ב'13)).

ה. סיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2020 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית (פריים) השוק הנובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים ישראלים בסך של כ-1,610 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 מדובר בסך של כ-1,070 מיליון ש"ח) הנושאים ריבית משתנה.

כמו כן, לקבוצה סיכון ריבית בגין הלוואות שקליות בסך של כ-75.6 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 מדובר בסך של כ-54.4 מיליון ש"ח) שהתקבלו משותפה בחברה מאוחדת, הנושאות ריבית משתנה.

ו. ניתוח רגישות שיעורי ריבית:

ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבויות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית נעשה שימוש בשיעור עלייה של 2% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

להלן ההשפעה על הרווח הכולל וההון של עליה ב-2% בשיעורי הריבית הרלוונטית ביחס לשיעור הריבית הקיים לתאריך הדוחות הכספיים בהנחה ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים ולפני השפעת מס:

השפעת שינוי בשיעור הריבית השקלית		
ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(23,604)	(33,712)	רווח והפסד והון

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

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2020

ס"כ	בשקל חדש לא צמוד	במטבע דולר או בהצמדה אליו	במטבע פאונד או בהצמדה אליו	במטבע רובל או בהצמדה אליו	במטבע אירו או בהצמדה אליו	בשקל חדש צמוד מדד המחירים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
160,862	160,851	10	-	-	1	-
44,214	44,214	-	-	-	-	-
991	991	-	-	-	-	-
81,905	81,905	-	-	-	-	-
108,677	77,615	-	1,167	-	(13)	29,908
195,359	132,835	-	-	62,524	-	-
592,008	498,411	10	1,167	62,524	(12)	29,908

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווה מזומנים
מזומן מוגבל בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן
חייבים בגין מכירת מקרקעין
חייבים ויתרות חובה
הלוואות לחברות מוחזקות

התחייבויות פיננסיות:

ספקים
זכאים ויתרות זכות
אשראי והלוואות מתאגידים
בנקאיים
אגרות חוב
הלוואות מאחרים

17,013	16,961	-	-	-	52	-
62,145	49,660	-	-	-	4	12,481
1796,673	1,796,673	-	-	-	-	-
384,322	384,322	-	-	-	-	-
157,036	157,036	-	-	-	-	-
2,417,189	2,404,652	-	-	-	56	12,481

ליום 31 בדצמבר 2019

ס"כ	בשקל חדש לא צמוד	במטבע דולר או בהצמדה אליו	במטבע פאונד או בהצמדה אליו	במטבע רובל או בהצמדה אליו	במטבע אירו או בהצמדה אליו	בשקל חדש צמוד מדד המחירים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
122,441	122,383	2	-	-	56	-
-	-	-	-	-	-	-
1,055	1,055	-	-	-	-	-
84,907	84,907	-	-	-	-	-
127,159	82,504	-	4,640	-	29	39,986
256,507	157,921	-	-	98,586	-	-
592,062	448,770	-	4,640	98,586	85	39,986

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווה מזומנים
מזומן מוגבל בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן
חייבים בגין מכירת מקרקעין
חייבים ויתרות חובה
הלוואות לחברות מוחזקות

התחייבויות פיננסיות:

ספקים
זכאים ויתרות זכות
אשראי והלוואות מתאגידים
בנקאיים
אגרות חוב
הלוואות מאחרים

5,744	5,696	-	-	-	48	31,376
75,631	49,330	-	-	-	-	-
1,070,315	1,070,315	-	-	-	-	-
373,256	373,256	-	-	-	-	-
127,986	109,971	-	-	17,988	27	-
1,652,932	1,608,568	-	-	17,988	75	31,376

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

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ח. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי בחו"ל. בפרויקט של החברה ברוסיה - בשנת 2020 הוכרה הכנסה בגין חלקות של הגוש הראשון. סכום החברה מובטח בערבות בנקאית ולכן סיכון האשראי בגינו זניח.

הקרקע בפולין מסווגת כנדל"ן להשקעה.

בנוסף, לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי במסגרת פעילותה בישראל כמפורט להלן -

לעניין הכנסות הקבוצה מדמי ניהול קבוצות רכישה. על פי רוב, הסכמי הקצאת מסגרות האשראי לחברי קבוצות הרכישה כוללים בין היתר את תשלומי דמי הניהול להם זכאית הקבוצה, ובהתאם דמי הניהול משולמים לחברה ישירות מתוך מסגרת האשראי של קבוצת הרכישה.

לעניין הכנסות הקבוצה ממכירת מקרקעין ונדל"ן להשקעה בוחנת ההנהלה באופן שוטף הערכות אשראי של הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות במידת הצורך הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים. עם זאת על פי רוב מוסכם בין הצדדים בהסכמי המכר כי החזקה המשפטית על המקרקעין אינה עוברת טרם לתשלום מלא התמורה בעסקה. להערכת ההנהלה סיכון האשראי מחייבים הנובעים מעסקאות למכירת מקרקעין אינו משמעותי.

ט. סיכון נזילות:

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר ואשראי בנקאי לזמן קצר. כמו כן החברה בוחנת באופן שוטף מקורות מימון להמשך פעילותה השוטפת. מקורות הפירעון העיקריים של ההתחייבויות הפיננסיות הם מכירת מלאי מקרקעין והכנסות מדמי ניהול ושיווק.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרי וריבית לשלם) בסכומים לא מהוונים:

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד שלוש משנתיים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
ליום 31 בדצמבר 2020:						
456,961	213,899	733,165	291,582	32,153	195,034	1,922,794
69,087	-	-	-	-	-	69,087
5,662	10,266	10,324	10,324	10,037	157,254	203,867
103,772	99,718	110,294	91,475	20,119	-	425,379
59,007	70,643	735	719	5,702	29,696	166,501
694,489	394,526	854,518	394,100	68,011	381,984	2,787,628
ליום 31 בדצמבר 2019:						
567,007	209,053	51,332	23,017	283,404	10,149	1,143,942
61,327	-	-	-	-	-	61,327
66,395	78,466	75,473	96,130	91,475	11,122	428,061
11,075	33,950	50,891	-	-	53,323	149,239
705,804	321,469	177,696	119,147	385,028	73,445	1,782,569

(*) הלוואות מאחרים אשר התקבלו משותפי החברה בקשר עם פרויקטים שונים, אשר ההסכם עימם אינו כולל מועד פרעון ומקור סילוקן צפוי מעודפי המזומנים שיווצרו בפרויקטים בהתאמה. החלוקה למועדי הפרעון בטבלה לעיל תואמת את הערכת החברה לגבי מועד היווצרות העודפים בפרויקטים השונים. ככל שאין באפשרות החברה להעריך את מועד הפרעון כאמור נכלל הסכום בטור "מעל 5 שנים". סכומים אלו מוצגים לפי ערך נוכחי וללא תשלומי ריבית עתידיים מאחר ולא ניתן לצפות את מועדי הפירעון של אותן הלוואות וכתוצאה מכך את הריביות שיצטברו עד לאותם מועדים.

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

ביאור 26 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן -

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2020:

נדל"ן להשקעה:

-	337,674	1,176,052	1,513,726
-	-	11,832	11,832
-	337,674	1,187,884	1,525,558
-	337,674	1,187,884	1,525,558

בישראל

בפולין

סה"כ נדל"ן להשקעה

**סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי**

ליום 31 בדצמבר 2019:

נדל"ן להשקעה:

-	108,583	957,717	1,066,300
-	-	12,022	12,022
-	108,583	969,739	1,078,322
-	108,583	969,739	1,078,322

בישראל

בפולין

סה"כ נדל"ן להשקעה

**סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי**

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

ביאור 26 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

נדל"ן להשקעה			
סה"כ	בפולין	בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
969,739	12,022	957,717	יתרה ליום 1 בינואר 2020
108,583	-	108,583	מעבר מרמה 2 למה 3
82,890	-	82,890	רכישות ומכירות
5,790	-	5,790	מעבר ממקדמות נדל"ן להשקעה
20,679	(393)	21,072	ברווח או הפסד
203	203	-	ברווח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>1,187,884</u>	<u>11,832</u>	<u>1,176,052</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

נדל"ן להשקעה			
סה"כ	בפולין	בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
339,837	12,875	326,962	יתרה ליום 1 בינואר 2019
125,869	-	125,869	מעבר מרמה 2 לרמה 3
38,647	-	38,647	רכישות ומכירות
429,128	-	429,128	איחוד לראשונה של חברה בת
(66,200)	-	(66,200)	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
3,747	-	3,747	מעבר ממקדמות נדל"ן להשקעה
10,382	-	10,382	מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה
89,317	135	89,182	ברווח או הפסד
-	(988)	-	ברווח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>969,739</u>	<u>12,022</u>	<u>957,717</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

ביאור 26 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן		טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)
	ליום 31 בדצמבר				
	2020	2019			
נדל"ן להשקעה:					
קרקע בישראל: קרקע קדימה צורן	17,700	17,900	שיטת ההשוואה	מחיר לדונם	330-450 אלפי ש"ח לדונם (330 אלפי ש"ח ממוצע משוקלל)
קרקע בהרצליה פיתוח	28,329	19,749	שיטת ההשוואה	מחיר ממוצע למ"ר	7,000 ש"ח למ"ר
קרקע בחו"ל: קרקע בפולין	11,832	12,022	שיטת ההשוואה	מחיר ממוצע למ"ר	38 זלוטי
משרדים להשכרה: משרדים להשכרה בישראל	444,053	283,734	שיטת היוון הכנסות ו/או שיטת ההשוואה גישת החילוך	שכ"ד למ"ר % היוון מחיר השוואה למ"ר גישת החילוך	72-110 ש"ח למ"ר 7.5%-7% 14,700-19,500 ש"ח למ"ר 14,000 ש"ח למ"ר נכס בנוי + 15% רווח יזמי
מסחר להשכרה: מסחר להשכרה בישראל	403,680	395,350	שיטת היוון הכנסות	שכ"ד למ"ר % היוון	75-240 ש"ח למ"ר 7.25%-6.25%
נדל"ן להשקעה בהקמה: בישראל: סי טאואר הרצליה	260,005	227,982	שיטת ההיוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לשטחים וזכויות בניה למשרדים ומסחר	שכ"ד למ"ר % היוון מחיר השוואה למ"ר שטחים פנויים מסחר מחיר השוואה למ"ר קרקע לזכויות משרדים ומסחר	80-152 ש"ח למ"ר (שיעור משוקלל) 5.65% 30,000 ש"ח למ"ר 7,000 ש"ח למ"ר 120-250 ש"ח למ"ר 7% 15% רווח יזמי
דה וינצ'י משרדים	22,285	13,002	גישת החילוך	שכ"ד ראויים למ"ר % היוון % רווח יזמי	7% 15% רווח יזמי

לגבי נדל"ן להשקעה, השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

טיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים מדווח להנהלת החברה את ממצאי מדידות השווי ההוגן, וזו האחרונה בוחנת, בעזרת ועדת הדוחות הכספיים של החברה, את נאותות הנתונים ומתודולוגיית ההערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

מודל התמחור של החברה נבחן אחת לשנה ובמידת הצורך מכויל על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

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

ביאור 26 - שווי הוגן (המשך):

ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

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

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
186,803	196,288	181,209	191,792
205,040	205,551	194,919	195,518
<u>391,843</u>	<u>401,839</u>	<u>376,128</u>	<u>387,310</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם (1)

אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (1)

(1) השינוי בערך בספרים וכן בשווי ההוגן של אגרות החוב נובע מתשלומי קרן של אגרות החוב ואינו נובע משינויים משמעותיים בסיכון האשראי של החברה בתקופת הדיווח.

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

ביאור 27 - 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 והרווח התפעולי. לגבי פרויקטים המנוהלים בחברה מוחזקת בה שותפה החברה ואשר מוצגים בדוחות בשיטת השווי המאזני, נסקרים נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בפרויקט. הוצאות הנהלה וכלליות אינן מיוחסות למגזרי החברה ולכן מופיעות בסעיף הוצאות שאינן מיוחסות.

פעילות הנדל"ן המניב של החברה בגרמניה היוותה בעבר מגזר פעילות נפרד. לאור מימוש פעילות זו במלואה במהלך שנת 2018, היא אינה מהווה עוד מגזר פעילות ובהתאם אינה מופיעה בדיווח המגזרי המובא להלן.

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

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

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

ביאור 27 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט:

אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל	מקרקעין ברוסיה	מקרקעין בישראל	נדל"ן להשקעה בישראל	מלונות	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:								
30,612	73,895	8,331	103,704	32,607	11,888	-	8,518	269,555	הכנסות
54,983	14,365	7,304	81,804	44,128	90	(570)	(74,144)	127,960	תוצאות המגזר
								(32,819)	הוצאות שאינן מיוחסות רווחי חברות מוחזקות הכנסות מימון הוצאות מימון
								43,240	
								12,112	
								(33,458)	
								117,035	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,226,006	10,287	201,734	982,515	1,692,294	220,669	11,832	(47,919)	4,297,418	נכסי המגזר
(922,658)	(1,130)	(84,179)	(518,109)	(1,160,903)	(153,515)	-	(96,418)	(2,936,912)	התחייבויות המגזר
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:								
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		(55)	(46,292)	204,527	תוצאות המגזר
								(40,163)	הוצאות שאינן מיוחסות רווחי חברות מוחזקות הכנסות מימון הוצאות מימון
								63,399	
								13,197	
								(35,413)	
								205,547	רווח לפני מסים על ההכנסה
239,892	75,041	242,741	998,616	1,275,296		80,418	99,744	3,011,748	נכסי המגזר
(165,656)	(71,654)	(102,167)	(572,864)	(828,139)		(3,468)	(275,329)	(2,019,277)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 27 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט: (המשך)

סה"כ	התאמות	אחרים	מלונות	נדל"ן להשקעה בישראל	מקרקעין בישראל	מקרקעין ברוסיה	ייזום ונייהול קבוצות רכישה בישראל	הקמת פרויקטים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
245,622	(13,679)	-	-	6,938	188,859	1,324	28,261	33,920	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:
126,512	26,363	(511)	-	(6,764)	94,569	(442)	5,898	7,399	הכנסות
(36,393)									תוצאות המגזר
(40,555)									הוצאות שאינן
15,277									מיוחסות
(13,765)									רווחי חברות
51,076									מוחזקות
									הכנסות מימון
									הוצאות מימון
									רווח לפני מסים על ההכנסה
2,121,891	84,535	12,875	-	733,648	872,617	222,460	87,579	108,177	נכסי המגזר
(1,290,301)	(106,306)	(38)	-	(380,214)	(537,019)	(92,469)	(74,516)	(99,739)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
4,640	1,167	(7)	חייבים ויתרות חובה: הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM"
(6,326)	(560)	(2)	זכאים ויתרות זכות: בעלי מניות
89	-	(3)	הכנסות לקבל בגין שימוש במשרדים
(113)	(189)	(4)	דירקטורים
<u>(6,350)</u>	<u>(749)</u>		

(1) לפרטים אודות הלוואות הבעלים שניתנו לחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה כמפורט בביאור 8.

(2) הסכמי ניהול:

(א) ביום 7 בינואר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לעדכן את מדיניות תגמול 2017 וזאת מבלי שיחול כל שינוי בתוקף מדיניות תגמול 2017, ובאופן שהיא תהיה בתוקף עד ליום 4 במרץ 2020. במסגרת עדכון מדיניות התגמול עודכנה ההגדרה של "רווח לפני מס" באופן שיתאר בצורה מדויקת יותר את אופן החישוב של "הרווח לפני מס". יתר תנאי הכהונה של בעלי השליטה נותרו ללא שינוי בהתאם מדיניות התגמול שבתוקף.

(ג) ביום 10 במאי 2020 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרויות כמפורט להלן:

(1) הסכם 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%. בנוסף ההסכם כולל הוראות בדבר החזר הוצאות (לא נקבעה תקרה לעניין החזר ההוצאות), הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד.

(2) הסכם 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 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%. בנוסף ההסכם כולל הוראות בדבר החזר הוצאות (לא נקבעה תקרה לעניין החזר ההוצאות), הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד.

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

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(2) הסכמי ניהול (המשך):

להלן יפורטו תנאי הכהונה שנקבעו במסגרת ההתקשרויות מול החברות בבעלות טוכמאיר ורוזן, כל אחד בנפרד:

(1) תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י אסף טוכמאיר תיהיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול חודשי קבוע כדלקמן:

- החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 15.3.2020 בסך של כ-118 אלפי ש"ח.
- החל מיום 16.3.2020 ועד ליום 15.6.2020 בסך של כ-110 אלפי ש"ח.
- החל מיום 16.6.2020 ועד ליום 31.10.2020 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.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י ברק רוזן תיהיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול חודשי קבוע כדלקמן:

- החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 15.3.2020 בסך של כ-150 אלפי ש"ח.
- החל מיום 16.3.2020 ועד ליום 15.6.2020 בסך של כ-139 אלפי ש"ח.
- החל מיום 16.6.2020 ועד ליום 31.10.2020 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.

(2) תגמול משתנה - בנוסף לתגמול החודשי האמור לעיל, כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן תהיה זכאית למענק שנתי המותנה ביעדי סף מצטברים כמפורט להלן ("יעדי הסף"):

(א) מבחן הרווח - כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן תהיה זכאית לתגמול המשתנה רק אם החברה תציג בדוח הכספי של שנת התגמול הרלוונטית רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות מיעוט) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים מבוקרים של החברה.

(ב) מבחן הפירעון - במהלך השנה הקלנדרית הרלוונטית, החברה תעמוד באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב שהנפיקה והלוואות שהעמדה לה מתאגידים בנקאיים, למעט חוב שמיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים (Non-Recourse).

(3) תנאי סף עמידה מינימלי - התגמול המשתנה הינו מותנה בסף עמידה מינימלי ברווח לפני מס, כהגדרת המונח להלן, בסך של 50 מיליון ש"ח. "רווח לפני מס" לעניין סעיף זה הינו - רווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) שלה לאותה שנה לפני המענקים לבעלי שליטה ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שערך לבעלי מניות החברה, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים התקין, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווחי/הפסדי חברות כלולות ינטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינטרלו רווחי/הפסדי שיערוך. היה והתוצאה תהיה שלילית לא ישולם כל בonus והתוצאה השלילית הנ"ל תילקח בחשבון לצורך חישוב הבonus בשנה/בשנים הבאות.

(4) שיעור המענק השנתי - ככל שיעדי הסף וסף העמידה המינימלי ברווח לפני מס יתקיימו, כי אז תהיינה זכאיות החברות הפרטיות בבעלות טוכמאיר ורוזן בהתאמה לשיעור מדורג מהרווח לפני מס (להלן - "המענק השנתי"). החישוב יעשה באופן פרוגרסיבי.

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

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(2) הסכמי ניהול (המשך):

להלן פירוט שיעור המענק מהרווח לפני מס:

מענק מקסימלי למדרגה (מיליוני ש"ח) לכל אחת מהחברות הפרטיות	מענק מצטבר (מיליוני ש"ח) לכל אחת מהחברות הפרטיות	% מהרווח לפני מס	רווח לפני מס (מיליון ש"ח)
0	0	אין זכאות למענק	0
0	0	אין זכאות למענק	<= 50
0.3	0.3	3.0%	67.5
0.65	0.35	3.5%	77.5
1.075	0.425	4.25%	87.5
1.65	0.575	5.75%	97.5
2.4	0.75	6.0%	110
2.725	0.325	6.5%	115
3.245			
(בהתאם למגבלה המענק המשתנה כמפורט להלן)	0.52	6.5%	123 ומעלה

בכל מקרה, המענק השנתי של כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאר ורוזן לא יעלה על סך של כ-3,245 אלפי ש"ח לכל אחת.

(ג) ביום 16 במרץ 2020 אישרו ועדת התגמול, לאחר אישור מבקר הפנים, מענק ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה, שהינם בעלי השליטה של החברה, בגין שנת 2019 בסך כ-6 מיליון ש"ח וזאת לאור התקיימות תנאי הסף המינימליים לחלוקת הבונוס ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(3) הסכם שכירות והשתתפות בהוצאות החברה:

החל משנת 2017 החברה שוכרת מידי שנה את שירותיו של יועץ חיצוני להציע מנגנון נאות לחיוב בעלי השליטה וחברות בבעלותם בדמי השכירות ובהשתתפות בהוצאות קבועות הקשורות במישרין לשטחי המשרד (לדוגמא, ארנונה ומיסים, הוצאות אחזקת המשרד, הוצאות ניקיון וכדומה) עבודתו של היועץ מתבסס בעיקרה על יחס שעות העבודה של העובדים המיוחסים לחברה הפרטית מתוך סך שעות העבודה של כלל העובדים, וכן יחס השטחים אשר מוקצים לעובדים המיוחסים לחברה הפרטית בחדרים במשרד מתוך סך החדרים במשרד.

(4) הוצאות לשלם בגין גמול ותשלומים נוספים לחברי דירקטוריון.

(5) ביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית תוכנית תגמול חדשה ל-3 שנים לנושאי משרה בחברה.

(6) ביום 10 בפברואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות ובשליטה של ה"ה אסף טוכמאר וברק רוזן, בהסכם שכירות לפיו בעלי השליטה ישכרו מהחברה שטח של 130 מ"ר מקומת משרדים בפרויקט מידטאון (קומה 33), בתמורה לדמי שכירות של 103 ש"ח למ"ר, היינו כ-13.4 אלפי ש"ח לחודש ותנאי הסכם השכירות גבוה מתנאי הסכם השכירות של החברה עם צד שלישי אחר השוכר מהחברה את יתרת השטח בקומת המשרדים האמורה (למעט דמי השכירות החודשיים) וזאת מהטעם שהחברה נוהגת להשכיר נדל"ן כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; דמי השכירות הינם בתנאי שוק נקבעו על בסיס עסקאות דומות בפרויקט מידטאון וכן אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.

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

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(7) ביום 22 ביולי, 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברת פרויקט המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה (לעיל ולהלן - "רוזן" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה) בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות בפרויקט בלונדון (להלן - "הפרויקט בלונדון") המוחזקת במלואו (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ (להלן - "עמלת השיווק" ו-"ההתקשרות", בהתאמה). לעניין זה יצוין, כי עמלות המכירה למשווקים חיצוניים של החברה ישולמו על-ידי החברה כמקובל, מתוך עמלת השיווק כאשר ע"פ אומדן החברה הן תהיינה בממוצע בשיעור של כ-1% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ (עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח העביר רוזן 50% מזכויותיו לאסף טוכמאיר, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה והמכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, זכויות בחברת הפרויקט).

ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 (להלן - "תקנות ההקלות") מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקט נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.

בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן - "אגרות החוב" ו-"הנאמן", בהתאמה) מיום 21 בפברואר 2017 (להלן - "שטר הנאמנות") החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ה') תחום פעילותה של החברה יהיה בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד (להלן - "תיחום הפעילות"). לאור האמור פנתה החברה לנאמן על מנת שיפעיל את הסמכות המוקנית לו מכוח סעיף 25.1 לשטר הנאמנות ויעניק לחברה וויתור בקשר עם הרחבת פעילות החברה מעבר לתיחום הפעילות בעקבות שיווק היחידות בפרויקט בלונדון. הנאמן נענה לבקשת החברה ועשה שימוש בסמכות המוקנית לו כאמור בסעיף 25.1 לשטר הנאמנות ואישר את הוויתור המפורט לעיל.

נכון למועד הדוח הכירה החברה בשנת 2020 בכ- 1.5 מיליון ש"ח הכנסות בגין שיווק הפרויקט.

(8) ביום 25 בפברואר 2020 אישרו חברי ועדת הביקורת התקשרות של החברה עם חברת פרויקט המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי ה"אסי טוכמאיר וברק רוזן בשיעור של 75% (להלן - "חברת הפרויקט") בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות קרקע בראשון לציון (להלן: "הקרקע") המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% מכל מכירה, בתוספת מע"מ.

ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.

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

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין ולצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,306	9,633	3,263
2	2	2
488	403	568
3	3	3

(א) דמי ניהול, בונוס והחזר הוצאות לבעלי השליטה
מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום

(א) ראה ביאורים 28א' (2) לעיל.

ביאור 29 - שעבודים ובטוחות

א. להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין פרויקט "רוטשילד - אחד העם" בת"א, פרויקט "אחד העם" בתל אביב, פרויקט "הרכבת"-חלק המגורים, פרויקט "מידטאון" בתל אביב (יח' מגורים), פרויקט "לפיד", פרויקט "מידטאון ירושלים" – חלק המגורים, פרויקט "קנדה ואקרו בסיטי"- חלק המגורים, פרויקט "ביזנס וילאג" נתניה ופרויקט "סאנסט" שועבדו כל זכויות החברה הקשורות בפרויקטים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
401,681	721,838

אשראי מתאגידים בנקאיים

ב. להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין נכסי נדל"ן מניב בפרויקט "החושלים" בהרצליה, פרויקט "סי ויו" בהרצליה, פרויקט "אליפלט" בת"א, פרויקט "מידטאון" בתל אביב, פרויקט "סי טאואר" בהרצליה, פרויקט "הרכבת"-חלק המניב, פרויקט "מידטאון ירושלים" – חלק המניב, פרויקט "קנדה ואקרו בסיטי"- חלק המניב ופרויקט "מגדל צומת ערים" שועבדו הנכסים והזכויות הנלוות לבנקים המממנים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
652,509	1,036,723

אשראי מתאגידים בנקאיים

ביאור 30 - התפרצות נגיף הקורונה בישראל:

להלן ההשפעות של משבר הקורונה על פעילות החברה במהלך שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 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 על הסכמי שכירות. יצוין כי בעקבות משבר הקורונה נדחתה פתיחת ציר מנחם בגין בתל אביב מחודש מאי 2020, דבר אשר השפיע על התנועה לפרויקט מידטאון כאשר לבסוף הציר נפתח בחודש נובמבר 2020.**

נכון למועד פרסום הדוח, הירידה בהכנסות דמי השכירות בתחום הנדל"ן המניב של החברה אינה מהותית לחברה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח שיעור התפוסה במידטאון מסחר היו 73.1%, ולאחר תאריך הדוח ועד למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי שכירות נוספים ושיעור התפוסה עלה ל-81.4%.

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

ביאור 30 - התפרצות נגיף הקורונה בישראל: (המשך)

החברה רשמה ירידת ערך בסך כולל של כ- 8 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- 17 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מחסכון בתקציב עלויות הפרויקט ומסירת הנכס למיקרוסופט. מלבד זאת, ליום 31 בדצמבר 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 2020 חלה ירידה במכירת קרקעות על ידי החברה. נכון למועד זה, להערכת החברה משבר הקורונה הינו הסיבה העיקרית לירידה בהכנסות החברה בפרויקט נתניה (הכנסות בסך 17 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 67 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- 18 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

- **תחום המלונאות -** התפשטות נגיף הקורונה השפיעה באופן נרחב על ענף המלונאות בעולם בכלל, ובישראל בפרט. בהתאם לאסטרטגיית החברה, בתאריך 15 במרץ 2020 בית המלון סוליי 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 חלו עיכובים באספקה, כתוצאה מכך הפתיחה של מלון מידטאון PLAY תל אביב נדחתה לחודש מאי 2021 ופתיחת מלון גלי כנרת נדחתה לחודש יוני 2021. על מנת להיערך למצב של קיטון בהכנסות הופחתו דמי הניהול למנכ"ל חברת המלונאות ב- 20% וכמו כן הוצאו רוב העובדים לחל"ת ובוצעה ירידת שכר של כ- 20% אצל יתר העובדים.

יש לציין כי במהלך תקופת הקורונה נחתמה עסקה לרכישת מלונות טמרס אשר הושלמה בחודש פברואר 2021. להערכת החברה עסקת רכישת מלונות טמרס הייתה במחיר הזדמנותי אשר הושפע ממשבר הקורונה.

- בעקבות התפרצות נגיף הקורונה וירידת מחיר הנפט בעולם ברבעון הראשון, נחלש שער החליפין של הרובל דולר מתחילת השנה. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בשנת 2020 בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

החברה נערכה עוד בטרם המשבר עם יתרת מזומנים גבוהה, אשר להערכתה תאפשר לה להתמודד עם השלכות המשבר בצורה מיטבית. יצוין כי לאחר תאריך המאזן גייסה החברה אג"ח (סדרה ז') בסך כ- 200 מיליון ש"ח כמפורט להלן.

ביאור 31 - אירועים לאחר תקופת הדוח

א. אגרות חוב סדרה ז'

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

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

הריבית על יתרת הקרבן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 ובימים 30 ביוני 2027. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנתיים ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2021 בגין התקופה המתחילה ביום

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

ביאור 31 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך)

א. אגרות חוב סדרה ז' (המשך)

המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ז') והמסתיימת ביום 29 ביוני 2021 (לעיל: "תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז').

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

ביום 6 בינואר 2021 קיבלה חברה בת איי סי אר ישראל קנדה ראו החזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה (להלן – "איי סי אר") הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) לרכישת זכויות החכירה במגרש 29 על פי תב"ע רש/1010 המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ- 2.4 דונם וממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המקרקעין") בסכום של כ-136 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י.

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

תמורת רכישת זכויות החכירה תשלם איי סי אר לרמ"י סך של כ-136 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, בנוסף תשלם איי סי אר לרמ"י דמי פיתוח של כ-15 מיליון ש"ח.

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

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

ביאור 31 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך)

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

ביום 1 בפברואר 2020, התקשרו איי סי אר וצ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צמח המרמן", וביחד עם איי סי אר ויקרא (להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז כאמור, להקמת 299 יח"ד בשטח של כ-9.5 דונם (בתמורה לסך של כ-563 מיליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י) במזכר עקרונות למשא ומתן, ביחס לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בין הצדדים (שיהיו כפופים לקבלת אישור רמ"י כמפורט להלן) (להלן: "מזכר העקרונות") שעיקריו להלן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 31 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך)

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

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

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

בכוונת החברה לממן את התמורה על פי ההסכם ממקורותיה העצמאיים ו/או באמצעות מימון בנקאי ו/או גיוס הון או חוב.

העסקה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לעסקה (להלן: "אישור אסיפת אג"ח ה'"). אם וככל שלא יתקבל אישור אסיפת אג"ח ה' כאמור, וזאת תוך 30 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם, החברה תהיה זכאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לוותר על התנאי האמור בסעיף 3.2 זה לעיל. לאור העובדה כי למיטב ידיעת החברה עיקר פעילותה של חברת אלרוב הינה בנדל"ן בחו"ל, החברה זימנה אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') ליום 8 באפריל 2021 לשינוי ההתחייבות לתיחום פעילות בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

היה ולא יתקבל אישור בעלי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לעסקה תהיה החברה משוחררת מהתחייבויותיה על פי ההסכם ותהיה זכאית לא לרכוש את המניות הנמכרות, ואולם בעלי השליטה בין בעצמם במישרין ו/או בעקיפין באמצעות חברות בשליטתם ובין ביחד עם אחרים ו/או מי מטעמם, יכנסו בנעלי החברה להסכם, כאילו חתמו עליו מלכתחילה ויקבלו על עצמם את כל התחייבויות על פי ההסכם ביחד ולחוד (להלן: "ההתחייבות הבלתי חוזרת").

במקרה שבו בעלי השליטה בחברה יבצעו את העסקה בהתאם להתחייבות הבלתי חוזרת, כי אז בעלי השליטה התחייבו להשיב לחברה את סכום המקדמה בתוך יום עסקים אחד מהמועד שבו ההתחייבות הבלתי חוזרת נכנסה לתוקף.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

רשימת חברות מוחזקות

נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מוחזקות מהותיות

מניות המקנות זכויות		שם החברה
% הצבעה	% לרווחים	
100	100	פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ
50	50	אביב באלפלט בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ) (*)
100	100	ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
100	100	לייב טי.אל.וי בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
92	100	הרצליה על המים בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
92	100	שותפות מוגבלת הרצליה פיתוח על המים (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
46	50	א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרת, שותפות מוגבלת (מוחזקת שותפות מוגבלת הרצליה פיתוח על המים) (*)
100	100	שותפות מוגבלת ב.ו.ב. 4 (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
81	100	קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת (מוחזקת שותפות מוגבלת ב.ו.ב. 4) (*)
70	70	ב.ו.ב. מדף 55 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
100	100	ג.ז. מדף 4 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
81	81	מידטאון בע"מ (מוחזקת ע"י ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ, ב.ו.ב. מדף 55 בע"מ ו-ג.ז. מדף 4 בע"מ)
97.3	97.3	ג.ז. מדף 17 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
36	36	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ (מוחזקת על-ידי ג.ז. מדף 17 בע"מ) (*)
95	95	ג.ז. מדף 15 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
95	95	ג.ז. מדף 18 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
100	100	הצלחת השרון בע"מ
100	100	כחול חוף עתלית בע"מ (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
95	99	ב.ו.ב. מדף 35 בע"מ (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
81	100	שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה, שותפות מוגבלת (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
73.3	100	ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
100	100	דבליו פריים בע"מ
100	100	שותפות פאנגאיה נדל"ן אג"ח 2009 (שותפות מוגבלת)
80	80	ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ
80	100	קנדה ישראל בשביל התפוזים, שותפות מוגבלת
64	100	שותפות לפיתוח פי גלילות, שותפות מוגבלת
17.5	27.3	פינת גלילות בע"מ (מוחזקת על ידי שותפות לפיתוח פי גלילות, שותפות מוגבלת) (*)
50.1	50.1	ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ
75	100	ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016, שותפות מוגבלת
100	100	ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ
75	75	ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ
60	80	ישראל קנדה ביזנס וילאג' בע"מ (מוחזקת על-ידי ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ)
100	100	ישראל קנדה לייג'ר בע"מ
75	75	ישראל קנדה מלונאות בע"מ (מוחזקת על-ידי ישראל קנדה לייג'ר בע"מ)
75	75	ישראל קנדה מלונות אילת בע"מ (מוחזקת על ידי ישראל קנדה מלונאות בע"מ)
75	75	ג.ז. מדף 11 בע"מ (מוחזקת על ידי ישראל קנדה מלונאות בע"מ)
75	75	כפר הנופש גונן בע"מ (מוחזקת על ידי ישראל קנדה מלונאות בע"מ)
95	95	ג.ז. מדף 14 בע"מ
100	100	מידטאון ירושלים בע"מ
50	50	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
50	50	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (מוחזקת ע"י ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ)
100	100	Graniak Investments Limited
100	100	Abelie Holding Limited
64	100	Teise (מוחזקת על ידי Abelie Holding Limited)
89	89	פלנטוגראד בע"מ
45.5	50	Morgal Investments Limited (מוחזקת על ידי פלנטוגראד) (*)
45.5	50	Nobel Sun Limited (מוחזקת על ידי Morgal Investments Limited)
45.5	50	Morgal Investments LLC (מוחזקת על ידי Morgal Investments Limited)

(*) החברה המוצגת בשווי מאזני.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המיוחדים לחברה**

ליום 31 בדצמבר, 2020

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

א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 6,725 אלפי ש"ח וכ-6,799 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-499 אלפי ש"ח וכ-344 אלפי ש"ח, וכ-366 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריסטן אלמגור זמר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרץ 2021

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
97,689	78,160	ב
1,055	991	
23,013	31,100	
57,325	53,412	ג
3,561	8,026	
12,855	14,634	
<u>195,498</u>	<u>186,323</u>	
1,875	3,598	ו
34,857	-	
893,977	1,267,150	
4,260	3,826	
<u>934,969</u>	<u>1,274,574</u>	
<u>1,130,467</u>	<u>1,460,897</u>	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין
מקדמות ע"ח 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

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,382	11,679	1ד
12,266	5,100	2ד
49,556	86,960	2ד
17,334	15,883	1ד
<u>82,538</u>	<u>119,622</u>	

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

32,500	27,500	2ד
323,700	297,362	2ד
153	153	
1,784	36,717	2ד
12,312	18,257	4ה
<u>370,449</u>	<u>379,989</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

2,419 (*)	2,728
314,850 (*)	554,659
736	(4,380)
30,491	30,491
402,559	450,090
(73,575)	(72,302)
<u>677,480</u>	<u>961,286</u>
<u>1,130,467</u>	<u>1,460,897</u>

(*) סווג מחדש

25 במרץ, 2021

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

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,971	1,494	2,013	הכנסות:
8,433	1,628	511	הכנסות מדמי ניהול מחברה מוחזקת
551	1,433	425	הכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה
2,623	13,341	7,867	הכנסות שיווק מחברה מוחזקת
493	2,995	17,858	הכנסות משיווק ותיווך
-	15,529	-	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
205	323	63	הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה
			הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
15,276	36,743	28,737	סה"כ הכנסות
(4,213)	(2,789)	(6,433)	עלות מכירת מקרקעין
(82)	(42)	(40)	עלות השכירות
-	-	(804)	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(28,731)	(33,598)	(28,170)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(17,750)	314	(6,710)	רווח (הפסד) תפעולי
-	564	570	הכנסות מימון
(5,202)	(9,021)	(11,752)	הוצאות מימון
11,005	41,778	27,854	הכנסות מימון בגין הלואות לחברות מוחזקות, נטו
(11,947)	33,635	9,962	רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות
35,059	100,801	74,425	רווח מחברות מוחזקות
23,112	134,436	84,387	רווח לפני מסים על ההכנסה
(903)	(19,450)	(7,856)	הטבת מס
22,209	114,986	76,531	רווח לשנה
1,878	(867)	1,273	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
-	(4,669)	(2,780)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
			הפסד בגין שינויים בשווי הוגן של התחייבויות פיננסיות שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או
			הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
24,087	109,450	75,024	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>		
22,209	114,986	76,531

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:</u>		
550	815	1,034
184	(33)	64
(35,059)	(100,801)	(74,425)
(10,854)	(41,778)	(27,854)
(51)	(782)	(56)
(518)	(2,458)	(3,489)
-	(15,529)	804
229	269	207
(45,519)	(160,297)	(103,714)

שערך אגרות חוב

הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רווח בגין חברות מוחזקות

שערך הלוואות לחברות מוחזקות

שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים

הכנסות לקבל מחברה מוחזקת

ירידה (עלייה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(9,931)	5,076	(8,065)
(1,068)	(1,851)	(552)
(58)	613	8,297
(7,615)	5,474	(9,702)
-	5,604	5,945
(18,672)	14,916	(4,077)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עליה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

עליה (ירידה) בספקים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מסים נדחים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(41,982)	(30,395)	(31,260)

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(88)	(1,741)	(1,930)
(10,861)	(2,926)	-
-	18,125	-
(121)	(175)	-
13,924	(65,376)	(233,971)
-	(4,672)	412
(547)	-	-
2,307	(56,765)	(235,489)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

-	193,847	60,031
-	(19,999)	(49,999)
-	691	-
-	-	240,118
-	-	35,000
10,000	(10,000)	-
9,914	38,750	-
(14,732)	(58,841)	(8,930)
(25,000)	(35,000)	(29,000)
(19,818)	109,448	247,220
(59,493)	22,288	(19,529)
134,893	75,401	97,689
75,400	97,689	78,160

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	10,382	-
-	10,382	150,348

שינוי סיווג ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה

העברת נכסים לחברת בת כנגד הנפקת מניות חברת בת

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כל ל י:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

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

חברות מוחזקות - כהגדרתם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

(א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

(ב) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

(ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

(ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

(ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

(ו) הלוואות שניתנו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

(ז) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

ב. יתרת המזומנים ושווי המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

סה"כ	ללא הצמדה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
78,160	78,160
97,689	97,689

ליום 31 בדצמבר, 2020:

מזומנים ושווה מזומנים

ליום 31 בדצמבר, 2019:

מזומנים ושווה מזומנים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

ג. מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
177	177
47,458	49,697
9,690	3,538
57,325	53,412

מלאי מקרקעין:

עלות מקרקעין פרויקט "תכלת"
עלות מקרקעין פרויקט "הצוק הצפוני"
עלות מקרקעין פרויקט "הוד השרון 2" (*)

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

(1) התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות המיוחסים לחברה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,077	1,044
6,933	15,786
-	1,245
6,000	-
4,525	8,184
381	503
1,800	800
20,716	27,562

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
הוצאות לשלם ואחרות
מקדמות מלקוחות
הפרשה לבונוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (*)
מוסדות
חו"ז בעלי שליטה (*)
הפרשה למענק

(*) ראה ביאור 28 עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

(2) התחייבויות לאשראי בנקאי, אגרות חוב והלוואות מאחרים המיוחסים לחברה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
44,766	32,600
373,256	384,322
1,700	36,700
419,722	453,622

אשראי בנקאי
אגרות חוב
הלוואה מאחרים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות): (המשך)

(3) סיכון נזילות המיוחס לחברה:

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2020							
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
11,679	-	-	-	-	-	11,679	ספקים אשראי
6,145	28,237	-	-	-	-	34,381	מתאגידים בנקאיים זכאים ויתרות
15,883	-	-	-	-	-	15,883	זכות
103,772	99,717	110,294	91,475	20,119	-	425,378	אגרות חוב
137,479	127,954	110,294	91,475	20,119	-	487,321	

ליום 31 בדצמבר, 2019							
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
3,382	-	-	-	-	-	3,382	ספקים אשראי
13,070	5,660	27,925	-	-	-	46,655	מתאגידים בנקאיים זכאים ויתרות
14,462	-	-	-	-	-	14,462	זכות
66,395	78,466	75,473	96,130	111,598	-	428,061	אגרות חוב
97,308	84,126	103,398	96,130	111,595	-	492,557	

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

(1) שיעורי המס החלים על החברה:

החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(2) שומות מס המיוחסות לחברה:

לחברה הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2015.

בחודש יוני 2019 נחתם הסכם שומות בין רשות המיסים לבין החברה וחברת הבת, פאנגאיה ישראל (להלן - "חברת הבת") בנוגע לשנות המס 2013-2015 של החברה ושנות המס 2012-2015 של חברת הבת. בעקבות הסכם השומות רשמה החברה התחייבות למסים בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח אשר שולמו בתקופת הדוח. בגין ההסכם לא הייתה השפעה תוצאתית מהותית בשנת 2019.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות): (המשך)

(3) יתרות מסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(18,257)	-	(9,517)	(8,740)
-	-	3,572	(3,572)
<u>(18,257)</u>	<u>-</u>	<u>(5,945)</u>	<u>(12,312)</u>

הפרשים זמניים:
מלאי מקרקעין
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(8,740)	-	-	(8,740)
(3,572)	-	(5,604)	2,032
<u>(12,312)</u>	<u>-</u>	<u>(5,604)</u>	<u>(6,708)</u>

הפרשים זמניים:
מלאי מקרקעין
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו
סה"כ

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ
מידע נוסף

ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות:

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות:

(1) יתרות עם חברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,855	14,634
373,766	544,478
386,621	559,112

יתרות חו"ז שוטפות
 הלוואות לזמן ארוך
 סה"כ

(2) הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
41,778	27,854

הכנסות מימון

MORGAL INVESTMENTS LIMITED

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020

CONTENTS

	Page
Board of Directors and Other Officers	1
Report of the Board of Directors	2 - 3
Independent Auditor's Report	4
Consolidated Statements of Financial Position	5
Consolidated Statements of Comprehensive Income / (Loss)	6
Consolidated Statements of Changes in Equity	7
Consolidated Statements of Cash Flows	8
Notes to Consolidated Financial Statements	9 – 35

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 audited consolidated financial statements of Morgal Investments Limited and its subsidiaries (the Group) for the year ended December 31, 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, are described in Note 5 as well as in Note 6 to the consolidated financial statements.

Results

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

Share capital

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

Board of Directors

The members of the Board of Directors of the Company as at December 31, 2020 and as at the date of this report are shown on page 1. In accordance with the Company's Articles of Association all directors presently members of the Board continue in office.

Events after the end of the reporting year

There were no material events after the reporting date, which have a bearing on the understanding of the consolidated financial statements.

Independent Auditors

The independent auditors, KOST FORER GABBAY & KASIERER ISRAEL, have expressed their willingness to continue in office and a resolution giving authority to the Board of Directors to fix their remuneration will be proposed at the Annual General Meeting.

By order of the Board of Directors,

Ekavi Secretarial Services Limited
Secretary
Nicosia, Cyprus, March 17, 2021

AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of

MORGAL INVESTMENTS LIMITED.

We have audited the accompanying consolidated and its subsidiaries statements of financial position of Morgal Investments Limited (hereinafter – the "Company") as of December 31, 2020 and 2019, and the consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Company Board of Directors and Management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including those prescribed by the Israeli Auditors' Regulations (Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the Company's Board of Directors and Management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the abovementioned consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company and its subsidiaries as of December 31, 2020 and 2019, and the results of their operations, changes in its equity and cash flows for each of the years then ended, in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS), as adopted by the European Union (EU).

Tel-Aviv, Israel
March 17, 2021

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

		December 31	
		2020	2019
	Note	Thousands of NIS	
ASSETS			
NON-CURRENT ASSETS:			
Property, plant and equipment		-	1
Inventories	8	407,530	489,625
Trade and other receivables	9	-	45,283
		407,530	534,909
CURRENT ASSETS:			
Trade and other receivables	9	12,626	18,356
Cash and cash equivalents	10	1,706	4,548
		14,332	22,904
Total assets		421,862	557,813
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY:			
Share capital	11	10	10
Other reserve		(35,123)	(3,817)
Capital reserve	12	140,904	122,655
Retained earnings		22,205	34,110
Total equity		127,996	152,958
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Borrowings (including accumulated interest)	12	252,156	359,510
Trade and other payables	13	36,574	44,630
		288,730	404,140
CURRENT LIABILITIES:			
Trade and other payables	13	5,039	589
Current tax liabilities		97	126
		5,136	715
Total liabilities		293,866	404,855
Total equity and liabilities		421,862	557,813

Ekavi Directors Limited
Director

Ekavi Secretarial Services Limited
Director

March 17, 2021

The notes on pages 9 to 35 form an integral part of these consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME / (LOSS)

	Note	Year ended December 31	
		2020	2019
		Thousands of NIS	
Revenue		11,766	65,647
Cost of land sold		-	(33,351)
Gross profit from sale of land		11,766	32,296
Impairment of inventories	8	-	(8,385)
Reversal of impairment of inventories prior year	8	6,333	15,505
Administration expenses	14	(1,654)	(2,087)
Other (expense) /income, net		(214)	34
Operating profit		16,231	37,363
Net finance (expenses) /income	15	(28,029)	18,822
Profit / (Loss) before tax		(11,798)	56,185
Taxation expenses	16	(107)	(123)
Net profit / (loss) for the year		(11,905)	56,062
Other comprehensive (loss) / income:			
Amounts that will not be reclassified subsequently to profit or loss:			
Other reserves adjustments from translation of financial statements from operation to presentation currency		(31,306)	7,538
Fair value on financial liabilities designated as at FVTPL attributable to changes in credit risk	12	18,249	(87,559)
Other comprehensive loss for the year		(13,057)	(80,021)
Total comprehensive loss for the year		(24,962)	(23,959)
Attributable to the owners of the company for the year		(24,962)	(23,959)

The notes on pages 9 to 35 form an integral part of these consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital	Other reserve	Capital reserve	Accumulated (losses)/ retained earnings	Total
	Thousands of NIS				
<u>Balance at January 1, 2019</u>	10	(11,355)	210,214	(21,952)	176,917
Net profit for the year	-	-	-	56,062	56,062
Other comprehensive income (loss)	-	7,583	(87,559)	-	(80,021)
<u>Balance at December 31, 2019</u>	10	(3,817)	122,655	34,110	152,958
Net loss for the year	-	-	-	(11,905)	(11,905)
Other comprehensive income (loss)	-	(31,306)	18,249	-	(13,057)
<u>Balance at December 31, 2020</u>	10	(35,123)	140,904	22,205	127,996

The notes on pages 9 to 35 form an integral part of these consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Year ended December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
<u>Operating activities</u>		
Profit before tax	(11,797)	56,185
Adjustments for:		
Depreciation of property, plant and equipment	1	2
Impairment of inventories	-	8,385
Reversal of impairment of inventories prior year	(6,333)	(15,505)
Fair value income on loans	3,220	1,141
Interest and currency exchange difference not capitalized	(3,038)	738
Borrowing expenses not capitalized	31,737	(18,113)
Cash flows from operations before working capital changes	13,790	32,833
Decrease / (increase) in inventory	(847)	31,501
Decrease / (increase) in trade and other receivables and tax asset	39,917	(41,403)
Increase / (decrease) in trade and other payables	6,506	(1,300)
Cash flows from operations	59,366	21,631
Tax paid	(109)	(111)
Net cash flows from operating activities	59,257	21,520
<u>Financing activities</u>		
Repayments of borrowings	(60,808)	(16,862)
Net cash flows used in financing activities	(60,808)	(16,862)
Net increase / (decrease) in cash and cash equivalents	(1,551)	4,658
<u>Cash and cash equivalents</u>		
At beginning of the year	4,548	995
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	(1,291)	(1,105)
At end of the year	1,706	4,548

The notes on pages 9 to 35 form an integral part of these consolidated financial statements.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1: - INCORPORATION AND PRINCIPAL ACTIVITIES

a. Incorporation:

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

b. Principal activities:

The principal activity of the Company is to act as a financing and holding company.

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

c. Economic environment

The Group's primary operating environment is in Russia. Over the past decade Russia has undergone substantial political, economic and social changes. As an emerging market, it does not possess a fully developed business and regulatory infrastructure that would generally exist in a more mature market economy. The current authorities are attempting to address these issues; however, it has not yet fully implemented the reforms necessary to create banking, judicial and regulatory systems that usually exist in more developed markets. As a result, operations in Russia involve risks that are not typically associated with those in more developed markets. Accordingly, the suitability and success of the Group's business will depend upon the authorities' ability to institute supervisory, judicial and other regulatory reforms. Russian tax legislation is subject to varying interpretation and changes, which can occur frequently. Management's interpretation of such legislation as applied to the transactions and activity of the Group may be challenged by the relevant regional and federal authorities. In the course of 2020, the annual inflation rate in Russia was 4.9% in comparable to 2.4% in 2019.

Since the beginning of 2020 to the date of the financial statements, the Russian Ruble weakened against the U.S. dollar by about 17%.

During the year 2020, the increase in the USD:RUB currency rate, resulted in 2020, financial statements to a foreign currency exchange differences expenses of NIS 28,671 thousands (2019: income of NIS 19,153 thousands), in which an amount of NIS 5,312 thousands (2019: NIS 244 thousands) was capitalized on the inventory.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1:- INCORPORATION AND PRINCIPAL ACTIVITIES (Cont.)

For information regarding updates in planning and construction with the area of the project, which classified as an area of "cultural heritage", see Note 18.

The following tables shows the USD / RUB, NIS /RUB and NIS/USD closing rates as at December 31, 2020 and as at December 31, 2019:

	As of December 31,	
	2020	2019
USD/ RUB Rate	73.8757	61.9057
NIS / RUB Rate	22.97844	17.9125
NIS / USD Rate	3.2150006	3.456006

NOTE 2: - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

a. Basis of preparation:

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

b. The operation cycle:

The Group has one operating cycle which is one year.

c. Use of estimates and judgments:

The preparation of financial statements in accordance with EUs requires from Management the exercise of judgment, to make estimates and assumptions that influence the application of accounting principles and the related amounts of assets and liabilities, income and expenses. The estimates and underlying assumptions are based on historical experience and various other factors that are deemed to be reasonable based on knowledge available at that time. Actual results may deviate from such estimates.

The estimates and underlying assumptions are revised on a continuous basis. Revisions in accounting estimates are recognized in the period during which the estimate is revised, if the estimate affects only that period, or in the period of the revision and future periods, if the revision affects the present as well as future periods.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

c. Use of estimates and judgments:

The preparation of financial statements requires the use of certain critical accounting estimates and requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. It also requires the use of assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates.

Costs that are incurred during the financial year are anticipated or deferred for interim reporting purposes if, and only if, it is also appropriate to anticipate or defer that type of cost at the end of the financial year.

Corporation tax is calculated based on the expected tax rates for the whole financial year.

d. Basis of consolidation:

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities controlled by the Company, Nobel Sun Limited and Morgal Investments LLC (its subsidiaries). The Company controls a subsidiary when it is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the subsidiary and has the ability to affect those returns through its power over the subsidiary.

The financial statements of the entire Group are prepared using uniform accounting policies for all Group entities. Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with those used by the Group.

All intra-group transactions, balances, income and expenses are eliminated on consolidation.

e. Property, plant and equipment:

Property, plant and equipment are stated at historical cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Depreciation is calculated on the straight-line method so as to write off the cost of each asset to its residual value over its estimated useful life. The annual depreciation rates used are as follows:

	%
Plant and machinery	10
Furniture, fixtures and office equipment	23

The assets residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at each reporting date.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

e. Property, plant and equipment: (Cont.)

If there is any indication that an asset may be impaired and the carrying amount of an asset is greater than its estimated recoverable amount, the asset is written down immediately to its recoverable amount (The higher between fair value less cost of disposal and value in use).

Gains and losses on disposal of property, plant and equipment are determined by comparing proceeds with carrying amount and are included in the statement of comprehensive loss.

During 2020, all the property, plant and equipment was fully depreciated.

f. Cash and cash equivalents:

Cash equivalents are considered as highly liquid investments, including unrestricted short-term bank deposits with an original maturity of three months or less from the date of investment or with a maturity of more than three months, but which are redeemable on demand without penalty and which form part of the Group's cash management.

g. Inventories (property under development):

The associated cost of property under development comprises the cost of acquiring the land and the development costs. The development cost includes borrowing costs (see also k), foreign exchange differences on the borrowings in the foreign currency (Note 8) and directly attributable overheads for the development of the property (including VAT for attributable overheads for the group is not sure that the VAT will be recovered).

The property under development is carried at cost and is included within inventories at the reporting date.

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value.

Cost of inventories includes identifiable direct costs attributable to the land such as taxes, fees and duties and construction costs. The Company also capitalizes borrowing costs and currency exchange differences (according to the methodology mentioned in Note 8) as part of the cost of inventories from the period in which the Company commenced development of the land.

Inventories of land for sale are measured at the lower of cost and net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated costs of completion and estimated selling costs.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

h. Borrowing costs:

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

Borrowing costs capitalized relate to specific borrowings.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

Borrowing costs include interest expense on loans.

The Group capitalized borrowing costs that are attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale.

The capitalization of borrowing costs commences when expenditures for the asset are incurred, the activities to prepare the asset are in progress and borrowing costs are incurred and ceases when substantially all the activities to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete. The amount of borrowing costs capitalized in the reporting period includes specific borrowing costs based on a weighted capitalization rate.

The capitalization method is described in Note 8. The borrowing costs capitalized accrue from interests and foreign currency exchange differences raised from USD / Ruble rates. Borrowing costs include foreign exchange differences are adjustment to interest on credit.

See also note 18 in regards with ceasing capitalization during the fourth quarter of 2020.

i. Functional and presentation currency and foreign currency translation:

1. Functional currency and presentation currency:

Items included in the financial statements of the Group entities are measured using the currency of the primary economic environment in which each entity operates ("the functional currency").

The consolidated financial statements are presented in Russian Ruble (Thousands of RUB), which is the Group's functional and presentation currency.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

i. Functional and presentation currency and foreign currency translation: (Cont.)

2. Transactions and balances:

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in the profit or loss.

Transactions denominated in foreign currency are recorded upon initial recognition at the exchange rate at the date of the transaction. After initial recognition, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated at each reporting date into the functional currency at the exchange rate at that date. Exchange rate differences, other than those capitalized to qualifying assets, are recognized in profit or loss. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currency and measured at cost are translated at the exchange rate at the date of the transaction.

j. Taxes on income:

1. Current taxes:

The current tax liability is measured using the tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date as well as adjustments required in connection with the tax liability in respect of previous years.

2. Deferred taxes:

Deferred taxes are computed in respect of temporary differences between the carrying amounts in the financial statements and the amounts attributed for tax purposes.

Deferred taxes are measured at the tax rate that is expected to apply when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is not probable that they will be utilized. Deductible carryforward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable.

k. Revenue recognition:

Revenue from contracts with customers is recognized when the control over the goods or services is transferred to the customer. The transaction price is the amount of the consideration that is expected to be received based on the contract terms, excluding amounts collected on behalf of third parties (such as taxes).

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

k. Revenue recognition: (Cont.)

In determining the amount of revenue from contracts with customers, the Company evaluates whether it is a principal or an agent in the arrangement. The Company is a principal when the Company controls the promised goods or services before transferring them to the customer. In these circumstances, the Company recognizes revenue for the gross amount of the consideration. When the Company is an agent, it recognizes revenue for the net amount of the consideration, after deducting the amount due to the principal.

Revenue from contracts with customers:

Revenues are recognized in profit or loss when the control of the goods is transferred to the customer in an amount that reflects the consideration to which the group expects to be entitled in exchange for those goods. In determining the transaction price for the sale of inventory, the company considers the effect of variable consideration the existence of significant financing components noncash consideration etc. In exchange for those goods the company has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, because it typically controls the goods before transferring them to the customer.

Revenues from the sale of inventory are recognized at the point in time when control of the assets transferred to the customer. The above criterion is usually met upon passing possession of the real estate.

Revenue from the sale of lands:

Revenue from sale of lands is recognized in profit or loss at the point in time when the control of the lands is transferred to the customer, generally upon delivery of the lands to the customer.

l. IFRS 9, Financial Instruments:

1. Financial assets:

Financial assets are measured upon initial recognition at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial assets, except for financial assets measured at fair value through profit or loss in respect of which transaction costs are recorded in profit or loss.

The Company classifies and measures debt instruments in the financial statements based on the following criteria:

- The Company's business model for managing financial assets; and
- The contractual cash flow terms of the financial asset.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

1. Financial assets: (Cont.)

a) Debt instruments are measured at amortized cost when:

The Company's business model is to hold the financial assets in order to collect their contractual cash flows, and the contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. After initial recognition, the instruments in this category are measured according to their terms at amortized cost using the effective interest rate method, less any provision for impairment.

2. Financial liabilities:

a) Financial liabilities measured at amortized cost:

Financial liabilities are initially recognized at fair value less transaction costs that are directly attributable to the issue of the financial liability.

After initial recognition, the Company measures all financial liabilities at amortized cost using the effective interest rate method, except for:

Financial liabilities at fair value through profit or loss such as derivatives;

b) Financial liabilities measured at fair value through profit or loss:

At initial recognition, the Company measures financial liabilities that are not measured at amortized cost at fair value. Transaction costs are recognized in profit or loss.

After initial recognition, changes in fair value are recognized in profit or loss. Changes in the fair value of the financial liability are recognized in profit or loss, except for changes that can be attributed to changes in the financial liability's credit risk which are recorded in other comprehensive income.

NOTE 3: - CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS

The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates and requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. It also requires the use of assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates.

Estimates and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 3:- CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (Cont.)

a. Significant management judgment:

The following are significant management judgments in applying the accounting policies of the Group that have the most significant effect on the financial statements:

- Provisions:

The management exercises significant judgment in assessing whether a certain situation gives rise to a present obligation and in determining that this obligation will lead to a probable outflow of economic resources. Based on these judgments it is decided whether or not to recognize a provision for a liability in the consolidated statement of financial position.

- Fair value measurement of financial instruments:

When the fair values of financial assets and financial liabilities recorded in the statement of financial position cannot be measured based on quoted prices in active markets. Their fair value is measured using valuation techniques including the discounted cash flow (DCF) model. The inputs to these models are taken from observable markets where possible, but where this is not feasible, a degree of judgement is required in establishing fair values. Judgements include considerations of inputs such as liquidity risk, credit risk and volatility. Changes in assumption relating to these factors could affect the reported fair value of financial instruments.

b. Estimation uncertainty:

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

- Inventory including impairment of inventory:

The Group reviews its inventory records for evidence regarding the sale ability of inventory and its net realisable value on disposal. The provision for inventory is based on management's past experience, taking into consideration the value of inventory. The review of the net realisable value of the inventory is continuous and the methodology and assumptions used for estimating the provision for inventory are reviewed regularly and adjusted accordingly (see also Note 8).

- Legal claims:

In estimating the chances of the legal claims filed against the Company and its investees, the companies relied on the opinion of their legal counsels. The estimates are based on their best professional judgment, taking into account the stage of proceedings and historical legal experience in the different issues. Since the outcome of the claims will be determined in courts, the actual results could differ from these estimates.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 4: - FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

a. Fair value:

	<u>Carrying amount</u>		<u>Fair value</u>	
	<u>December 31,</u>		<u>December 31,</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Thousands of NIS</u>			
<u>Financial liabilities:</u>				
Borrowings from related party (including accumulated interest)				
– USD loan	92,458	155,890	105,004	173,159

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 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).

The cost/amortized cost for financial 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.

The table below is a comparison between the carrying amount and fair value of the Company's USD loan (including accumulated interest) from related party which it's presentation in the financial statements is not at fair value, under considering the payments backed by bank guarantee, as detailed in Note 18 and the assumption that the rest of the outstanding amount will be due after 7 years:

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5: - FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group is exposed to interest rate risk, liquidity risk, and currency risk arising from the financial instruments held.

a. Interest rate risk:

Interest rate risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in market interest rates. The Group's income and operating cash flows are substantially independent of changes in market interest rates as the Group has no significant interest-bearing assets. The Group is exposed to interest rate risk in relation to its current and non-current borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Group to cash flow interest rate risk. Borrowings issued at fixed rates expose the Group to fair value interest rate risk.

At the reporting date the interest rate profile of interest-bearing financial instruments was:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Thousands of NIS</u>	
<u>Variable rate instruments</u>		
Financial liabilities (including accumulated interest)	<u>252,156</u>	<u>359,510</u>

Sensitivity analysis

An increase of 100 basis points (1,00%) in the interest rate of the USD loan as of December 31, 2020 and 2019 would have decreased profit or loss by the amounts shown below. This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant. For an equivalent decrease there would be an equal and opposite impact on the profit or loss and other comprehensive income.

	<u>Comprehensive loss</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Thousands of NIS</u>	
Variable rate instruments	<u>(1,311)</u>	<u>(1,575)</u>

b. Currency risk:

Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. Currency risk arises when future commercial transactions and recognized assets and liabilities are denominated in a currency that is not the functional currency of the Group entities. The Group is exposed to foreign exchange risk arising from various currency exposures primarily with respect to the U.S. dollar. The Group's management monitors the exchange rate fluctuations on a continuous basis and acts accordingly.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Cont.)

The Group's exposure to foreign currency risk was as follows:

	Liabilities		Assets	
	2020	2019	2020	2019
	Thousands of NIS			
U.S. dollars	92,710	155,890	51	311
Euro	72	176	-	-
	<u>92,783</u>	<u>156,066</u>	<u>51</u>	<u>311</u>

Sensitivity analysis

A 10% strengthening of the Russian Ruble against the following currencies at December 31, 2020 and 2019 would have decreased profit or loss and other comprehensive income by the amounts shown below. This analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant. For a 10% weakening of the Russian Ruble against the relevant currency, there would be an equal and opposite impact on profit or loss.

	2020	2019
	Thousands of NIS	
U.S. dollars	(9,266)	(15,558)
Euro	(7)	(18)
	<u>(9,273)</u>	<u>(15,576)</u>

NOTE 6: - OTHER RISK MANAGEMENT

Operational risk:

Operational risk is the risk that derives from the deficiencies relating to the Group's information technology and control systems as well as the risk of human error and natural disasters. The Group's systems are evaluated, maintained and upgraded continuously. The Company does not anticipate that there is a significant exposure for the operating risk.

NOTE 7: - CAPITAL MANAGEMENT

The Group for management purposes determines as capital its equity.

The Group manages its capital to ensure that it will be able to continue as a going concern while maximizing the return to shareholders through the optimization of the balance between its net debt and equity. The Group's overall strategy remains unchanged from last year.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 7:- CAPITAL MANAGEMENT (Cont.)

The Group manages the capital structure and takes reasonable steps in the light of changes in the economic conditions and the risk characteristics of its underlying business and assets. In order to maintain or improve the capital structure the Group may issue new shares, sell assets to reduce debt, and re-finance existing borrowings, and adjust the amount of any distribution of dividends.

The ratio of Net Debt to Equity at the end of 2020 and 2019 is 1.96 and 2.32, respectively. The decrease in the ratio is mainly due to a partial repayment of borrowing from related party and the revaluation of Ruble loans during 2020.

NOTE 8: - INVENTORIES

	December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
At 1 January	489,625	461,819
Cost of land disposed (including capitalized amounts)	-	(32,988)
Borrowing costs capitalized during the year	18,669	35,521
Other overheads	847	1,487
Reversal of Impairment of inventories from prior years ,net	6,333	7,120
Translation reserves to NIS, net	107,944	16,666
At 31 December (at the lower of cost and net realisable value)	407,530	489,625

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.

To borrowing costs capitalized during the reporting period up to September 30, 2020 see Note 2h.

The methodology that is used to capitalize interest on loans denominated in NIS received from shareholders (Note 17c) 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 17c) 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 2020 amounted to NIS 18,669 thousand (2019: NIS 35,521 thousand).

Currency exchange difference of NIS 26,629 thousand adjusted to finance expense (2019: NIS 18,113 thousand adjusted to finance income). For details regarding the decision to cease financing capitalization during the fourth quarter of 2020, see Note 18.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 8:- INVENTORIES (Cont.)

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 409,264.

As at December 31, 2020 a reversal of impairment of the value of the property amounted to NIS 6,333 thousand was made.

NOTE 9: - TRADE AND OTHER RECEIVABLES

	December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
<u>Non-current assets</u>		
Trade debtor (Note 18)	-	44,927
<u>Current assets</u>		
Trade debtor	12,310	17,816
Deposits and prepayments	16	43
Refundable VAT	300	497
	12,626	18,356

NOTE 10: - CASH AND CASH EQUIVALENTS

	December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
<u>Financial items</u>		
Bank demand deposits	1,706	4,548

The Group's total bank demand deposits are denominated in the following currencies:

	December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
Russian Ruble	1,655	4,237
U.S. dollars	51	311
Cash at Bank	1,706	4,548

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 11: - SHARE CAPITAL

	2020		2019	
	Number of shares	Thousands of EURO	Number of shares	Thousands of EURO
<u>Authorized</u>				
Ordinary shares of € 1 each	5,000	5	5,000	5
	Number of shares	Thousands of NIS	Number of shares	Thousands of NIS
<u>Issued and fully paid</u>				
On 1 January	2,000	10	2,000	10
At 31 December	2,000	10	2,000	10

NOTE 12: - BORROWINGS

	December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
<u>Non-current borrowings</u>		
Borrowings (including accumulated interest) from shareholders and related parties – Note 17c	159,698	204,159
<u>Borrowings from related party – Electech Holdings B.V</u>		
Remaining Loan Principal – Note 17c	11,047	74,775
Interest Payable – Note 17c	81,411	80,576
	92,458	155,351
Total Borrowings (including accumulated interest)	252,156	359,510

On December 31, 2017 the RUB interest rate was updated by Plantograd Ltd and Electra Investments Holland B.V. to a variable interest rate according to market conditions. The interest rate will be update periodically according to changes in the inherent risk of the loan. On March 27, 2018, Plantograd Ltd and Electra Investments Holland B.V. amended the RUB loans terms by adding a convertible component, entered into effect as of January 1, 2018 (hereinafter: "The amendment"). According to the amendment, upon the wish of the lenders, lenders can decide together and have the ability to convert the outstanding loan payable into capital in the company. The outstanding loan amount will only be converted against ordinary shares. The quantity and the amount of converted shares will be determined in accordance with the fair value of the company at the day of the conversion decision.

In 2020, the change of the loans fair value recorded during 2020 amounted to NIS 15,029 thousand (2019: NIS 88,700 thousand) divided between profit and loss 3,220 thousand of NIS (loss) (2019: NIS 1,141thousand (loss)) and capital reserve 18,249 thousand of NIS (gain) (2019: NIS 87,559 thousand (loss)).

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 13: - TRADE AND OTHER PAYABLES

	December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
<u>Current trade and other payables</u>		
<u>Financial items</u>		
Trade payables	4,624	33
Accruals	326	463
	<u>4,950</u>	<u>496</u>
<u>Non-financial items</u>		
Other taxes	89	93
Total current trade and other payables	<u>5,039</u>	<u>589</u>
<u>Non-current trade and other payables</u>		
Other trade payables- prepayments	36,324	43,590
Other trade payables – guarantee fees	250	1,040
Total non-current trade and other payables	<u>36,574</u>	<u>44,630</u>

Other trade payables – Prepayments made by the Purchaser in connection with the Preliminary Agreement and payments made by the purchaser directly to suppliers of the company (see Note 18).

As the conditions presented will not be held by the effective date or additional agreements will not be signed by the effective date, through no fault of the buyer, the prepayments plus interest and payments made by the purchaser will be fully returned to the purchaser (see Note 18).

Other trade payables – Guarantee fees- measured in accordance with a capitalization rate that reflects the bank's interest rate, according to a valuation which was received (see note 18).

The fair values of trade and other payables due within one year approximate to their carrying amounts as presented above.

NOTE 14: - ADMINISTRATION EXPENSES

	Year ended December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
Rent	62	66
Professional fees	772	714
Accommodation and travelling expenses	17	122
Depreciation property, plant and equipment	1	2
Other expense	14	13
Legal fees	788	1,170
	<u>1,654</u>	<u>2,087</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 15: - NET FINANCE INCOME / (EXPENSE)

	Year ended December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
Currency exchange gain on loans	8,379	906
Finance income (expenses) not capitalized	(31,737)	18,113
Other financial income – see Note 18	4,853	2,654
Interest on shareholders loans	(6,148)	(1,645)
Fair value loss on loans from related parties	(3,220)	(1,141)
Other	(156)	(65)
Net finance (expense) / income	(28,029)	18,822

NOTE 16: - TAXATION EXPENSE

- a. The Group entities operate in different countries and therefore are subject to different income tax rates as follows:

	2020	2019
	%	
Cyprus	12,50	12,50
Russia	20,00	20,00

- b. Carryforward operating tax losses of Morgal Investments LLC (located in Russia) approximately NIS 201,209 thousand as of December 31, 2020.

NOTE 17: - RELATED PARTIES

The Group is controlled equally between Glotir Trading Ltd 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 17:- RELATED PARTIES (Cont.)

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 was as follows:

	Year ended December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
Directors' fees	11	10
Key management personnel	953	1,147
	<u>964</u>	<u>1,157</u>

b. Finance expense regarding loans from related parties:

	Year ended December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
<u>Controlling parties</u>		
Galita Ltd. & Israel-Canada (T.R) Ltd. *) – interest on RUB loans	<u>2,080</u>	<u>12,883</u>
<u>Other related parties</u>		
Electra Investments Holland B.V. interest on NIS loans	2,245	13,783
Electech Holding B.V. interest on USD loans	1,807	10,301
Electech Holding B.V. foreign exchange income on USD loans	<u>(8,379)</u>	<u>(19,143)</u>
	<u>4,327</u>	<u>4,941</u>

*) See Note 18.

The total interest on borrowings charged during 2020 amounted to NIS 21,332 thousand (2019: NIS 36,967 thousand) out of which NIS 13,357 thousand was capitalized (2019: NIS 35,764 thousand).

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 17:- RELATED PARTIES (Cont.)

- c. Loans from related parties (including accumulated interest):

	December 31	
	2020	2019
	Thousands of NIS	
Galita Ltd. & Israel-Canada (T.R) Ltd. *) – loan from shareholder	77,093	98,557
Electra Investments Holland B.V. – loan from related parties	82,605	105,602
Electech Holding B.V. – loan from related parties	92,458	155,351
	175,063	260,953

*) See note 18

The loan from shareholders Galita Ltd. & Israel-Canada (T.R) Ltd. and Electra Investments Holland B.V is denominated in RUB and bears a variable interest rate according to market conditions. The loans have no specified repayment date. Repayment of the loan shall be made only from a free cash flow of the borrower and only when such free cash flow shall be available. As for amendments done on the loan terms during the period, see Note 12.

The loan from related company Electech Holding B.V was denominated in USD. The loan in USD bears interest at 3 months \$Libor plus 4%. The loan has no specified repayment date. Repayment of the loan and/or it's accumulated interest shall be made from a free cash flow of the borrower and when such free cash flow shall be available.

During the year 2020 the following transaction held:

- Total amounts of 18,200 USD thousand // RUB 1,342,735 // NIS 60,788 thousand were paid back as partially fund loan repayment to Electech Holding B.V.

The interest capitalized on the above loans during the year 2020 amounted to NIS 13,357

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 18: - SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

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

The Land and Urban Planning Procedures

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

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

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

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

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

1. Infrastructure and Social Objects Agreement

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

The total sum of payments paid by Morgal under the Infrastructure Agreements as of December 31, 2020 is approx. USD 5.3 million (hereinafter – "Paid Infrastructure Payments") of which Setl City, a Russian company (hereinafter - the "Purchaser" or the "Buyer"), has paid such costs in accordance with agreements signed with the Purchaser.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 18:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)**2. The Preliminary Agreement**

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

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

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

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

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

Transfer of Ownership Title:

As of December 31, 2020, the title in the Residential Parcels and Social Buildings Parcels that are included in the First Block and also the Residential Parcels no. 64, 68 and 69 included in the Second Block were transferred to the Purchaser as well as the title in two parcels of the internal infrastructure of the First Block in the Project. In accordance with the provisions of the Purchase Agreements, simultaneously with the registration of the title of such Residential Parcels and the internal infrastructure parcels in the name of the Purchaser, a mortgage was registered on these Residential Parcels in favor of Morgal to secure the Initial Security, as such term is defined below. With regard to all four Residential Parcels in the First Block the aforesaid Initial Security was replaced with a bank guarantee as detailed below. With Regards to Parcel no. 64 in the Second Block, the Initial Security was replaced by a letter of credit as detailed below. It should be noted that most Residential Parcels in Blocks 3-8 of the project are leased to the purchaser in short-term lease agreements to enable him to advance planning in the above Blocks as well as for various temporary uses (such as for temporary roads, storage and organizing areas).

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 18:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

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

a. Description of the Transaction and the consideration therefor:

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

b. The consideration for the Residential Parcels:

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

c. Payments and Security:

1. For purposes of securing the consideration, upon the signing of the relevant Purchase Agreement, a first-degree mortgage in favor of the Seller will be registered on the sold Parcels (hereinafter: the "Initial Security"). At the time when the Buyer shall begin to sell apartments in the relevant Parcels, the Initial Security shall be converted to irrevocable autonomic bank guarantees in an amount equal to the consideration according to the relevant purchase agreement or the minimum price according to the relevant purchase agreement (at the Seller's discretion), which shall be reduced in accordance with the rate of payment of the consideration (hereinafter: the "Primary Security"). It is noted that the agreement allows for an alternative security mechanism in the event that it will not be possible for the Purchaser to obtain autonomous bank guarantees. In 2019, the Purchaser furnished the Seller with an autonomous bank guarantee to secure the consideration for Parcel 57.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 18:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)c. Payments and Security: (Cont.)

Against the furnishing of the afore-stated bank guarantee, the mortgage which was registered on Parcel 57 was removed. After the reporting period, the payment of the consideration in full for Parcel 57 in the First Block was completed. Accordingly, the parties are working to cancel the bank guarantee in respect of this Parcel.

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

As of December 31, 2020, the total amount of bank guarantees provided by the Buyer is approximately RUB 721.4 million (approximately NIS 38.5 million in 100% terms), after deducting receipts for these Parcels.

During the reporting period, receipts were paid as an advance for the sale of apartments in the Residential Parcel no. 64 located in the Second Block. The advances were used to repay the loan assigned by Electech Holding B.V. According to the agreement signed between the Morgal and the Purchaser in relation to the Second Block, in the event of fulfillment of Condition Subsequent there, the company will have to return these advances.

As of December 2020 the Purchaser has paid for the purpose of securing the purchase of the blocks in the site, as an advance, the sum of approx. RUB 172 million (which are approx. 3 million dollars in accordance with the exchange rate which applied on the dates of the various payments). In accordance with the agreement, a mechanism was determined for the setting off of the advance sum as against the considerations which are

paid on a current basis in the Transaction for each residential parcel separately. Similarly, terms were set for the return or forfeiture of the advance in the event that the main agreements for the purchase of a particular Block will not be signed on the date set for such signing by the parties.

The total sum paid by the Purchaser in accordance with the Preliminary Agreement as of December 31, 2020 is approximately RUB 941 million (which is USD 12.7 million). Such sum includes Infrastructure Payments, as defined above which were actually paid to the relevant infrastructure companies and not to the Seller, and advance payments which were paid to the Seller and which were received until December 31, 2020.

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

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 18:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)d. Condition Subsequent:

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

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

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

1. Minimum amount

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

2. Payments and Security

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

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

3. Condition Subsequent:

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

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 18:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

During the reporting period the ownership in Parcel no. 64 passed in the name of the Buyer, a mortgage on the Buyer's rights was registered in favor of Margal, the above-mentioned mortgage was removed and in its place a new mortgage was registered in favor of the Russian bank SBERBANK. A letter of credit that was prepared by the the Russian bank SBERBANK opened and the first payments according to the above-mentioned letter of credit (out of 16 quarterly payments) were paid at the expense of the consideration for Parcel 64.

As stated above, after the reporting period the ownership in Parcels no. 68-69 in the Second Block passed in the name of the Buyer and a mortgage was registered in favor of Morgal on the Buyer's rights

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

Changes in Legislation

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

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

- a. The obtaining of the approval of the authority for cultural heritage (KGIOP) within the framework of the proceedings for the issuance of additional construction permits in the area of the Project has been added as a requirement.
- b. In those blocks of the Project as to which planning instructions (Gradplans) have not yet been approved (hereinafter: the "**Other Quarters in the Project**"), instead of being able to request permits to build 4 floors with the addition of an attic floor, it will be possible to request permits to build 4 floors only (which could also include an attic floor).

This change will apply to a scope of approximately 1,084,000 sq.m. of residential construction rights according to the approved plan in force (hereinafter: the "PPT") which applies to the project. This change will not apply to Quarter 8 as to which planning instructions (Gradplans) have been approved, which is in the scope of approximately 376,000 sq.m., and this on the assumption that the construction permits with regard to the construction rights in Quarter 8 will be obtained by the end of 2018, the expected date for the update of the general urban plan (GenPlan) unless such date is extended by the authorities (hereinafter: the "**Determining Date**").

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 18:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

In 2019, the Determining Date was extended to 2021 and some non material legislation changes were adopted as described above. As stated above, as of the reporting date, the Buyer holds valid building permits for all Residential Parcels in Quarter 8.

- c. In accordance with the Legislative Changes, in relation to the parts of the Project which are intended in accordance with the PPT for the construction of large commercial centers and the construction of private residential homes (in the scope of 161,000 sq.m. of construction rights for commerce and private residential homes) the following has been determined:
 1. In relation to areas which are intended as aforesaid for the construction of large commercial centers – to the extent that the Seller does not act to change the zoning and classification of the relevant blocks, a significant reduction in the scope of the construction rights will be required.
 2. In relation to areas which are intended as aforesaid for the construction of private residential homes ("**Quarter 10**") – the definition of the zoning of this area has been changed and various restrictions have been lifted in such manner that enables the taking of actions to increase the construction rights in these areas.
- d. After the Determining Date it will be necessary to update and approve the PPT in accordance with the Legislative Changes and any relevant future legislation which will be in force on the Determining Date as stated.

3. Book Value

As of September 30, 2020, Morgal examined the returnable amount on the land in Russia by way of an outside independent appraiser and reached the conclusion that in light of all of the relevant considerations the returnable amount exceeds the book value (Note 8).

As of December 31, 2020, the book value of the land was placed on the value of RUB 9,364,393 thousand.

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 Plantograd's obligations and be entitled to all of Plantograd's rights and remedies regarding the Morgal loans, including the repayment of those, as agreed between Morgal and Plantograd and/or as shall be agreed in the future. Other than the assignment, no change was made to the terms of the Morgal Loans.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 19: - EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING YEAR

For information regarding events after the balance sheet date, see Note 18.

- a. After the balance sheet date and until the approval of the financial statements, an increase was recorded on behalf of the NIS: RUB currency exchange of approximately 3.5%.
- b. During the first quarter of 2020, the Corona Virus (COVID-19), which was designated by the World Health Organization as a global epidemic (hereinafter "the Corona Crisis" and/or "Corona Virus", respectively), began to spread throughout the world. As a result, a picture of a significant slowdown in global economic activity becomes clear. In early March 2020, the OECD cut its global growth forecast for 2020 by half a percentage point to 2.4%, the lowest growth rate since the global financial crisis of 2008.

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

As of the date of approval of the financial statements, Russia's economy has only partially returned to activity. Nevertheless, through the whole year, the Purchaser continued 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 and in Russia in particular, in connection with the Corona Crisis.

- - - - -

ישראל קנדה



דוח פרטים נוספים

חלק ד'

מידטאון ירושלים
* הדמיה להמחשה בלבד

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד
על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")
(בהתאם לסעיפי התקנות)

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

שם החברה

52-00392-98

מספר חברה ברשם החברות

המנופים 2, הרצליה

כתובת

09-9710900

טלפון

09-9518005

פקסימיליה

guy@canada-israel.com

כתובת דואר אלקטרוני

31 בדצמבר 2020

תאריך הדוח

25 במרץ 2021

תאריך פרסום הדוח

1. תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)
להלן תמצית דוח רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

לשנת	לשנת	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום				
		31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020	
2018	2019	אלפי ₪				
אלפי ₪	אלפי ₪					
3,695	15,156	5,202	5,485	6,970	9,682	הכנסות
168,410	178,431	35,893	11,403	20,806	17,079	השכרת נדלן להשקעה
14,974	12,408	24,527	0	0	15,430	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
9,595	13,856	3,689	3,554	3,652	2,760	הכנסות ממכירת דירות מגורים
8,433	1,628	841	1,064	463	(1,485)	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
0	1,635	613	3,522	5,353	2,400	הכנסות מדמי ניהול
15,574	16,273	3,618	1,323	2,005	6,904	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
21,572	98,921	0	3,432	9,749	22,212	הכנסות שיווק ותיווך
380	382	0	60	0	41,349	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
242,633	338,690	74,383	29,843	48,998	116,331	הכנסות אחרות
						סה"כ הכנסות
2,030	8,545	2,616	2,764	5,787	4,516	הוצאות
83,402	74,062	12,627	4,141	7,399	8,658	עלות השכירות
14,295	12,485	26,881	655	210	11,847	עלות מכירת מלאי מקרקעין
0	1,743	1,132	3,411	4,260	2,962	עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
782	17,308	5,786	5,614	8,586	10,024	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
26,668	32,604	6,635	5,098	6,708	7,090	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
25,337	27,579	6,430	3,449	3,968	5,160	הוצאות הנהלה וכליות
0	0	0	0	0	0	הוצאות שיווק ומכירה
152,514	174,326	62,107	25,132	36,918	50,257	הוצאות אחרות
90,119	164,364	12,276	4,711	12,080	66,074	סה"כ הוצאות
						רווח (הפסד) תפעולי
		אלפי ₪				
15,277	13,197	2,644	3,562	1,899	4,007	הכנסות מימון
(13,765)	(35,413)	(9,189)	(9,349)	(9,759)	(5,161)	הוצאות מימון
91,631	142,148	5,731	(1,076)	4,220	64,920	רווח (הפסד) לאחר מימון
(40,555)	63,399	(3,509)	23,873	2,333	20,543	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
51,076	205,547	2,222	22,797	6,553	85,463	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
					0	מיסים על הכנסה
(11,787)	(44,801)	3,214	(1,860)	(2,179)	(20,737)	רווח (הפסד) beh לתקופה
39,289	160,746	5,436	20,937	4,374	64,726	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד
1,666	(1,033)	979	764	845	1,129	הפרשי שער בגין פעילות חוץ
						סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד
						רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית
		2,500	(1,483)	(368)	(2,513)	שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים
40,955	150,179	8,915	20,218	4,851	63,342	בסיכון אשראי, נטו ממס
						רווח (הפסד) כולל אחר
22,209	114,986	2,746	12,723	3,314	56,241	רווח (הפסד) כולל המיוחס ל:
17,080	45,760	2,690	8,214	1,537	9,861	בעלי מניות החברה
39,289	160,746	5,436	20,937	4,851	66,102	זכויות שאינן מקנות שליטה

2. שימוש בתמורות ניירות הערך (תקנה 10ג)

ביום 3 בינואר 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 30 בינואר 2019 (נושא תאריך 31 בינואר 2020) (להלן בס"ק זה: **"דוח ההצעה"** ו-**"תשקיף המדף"**, בהתאמה) לפיו הוצעו לציבור עד 245,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') (אשר הוצעו ב-245,000 יחידות), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: **"אגרות החוב (סדרה ז')"**), בתמורה לערך הנקוב, והכל בכפוף למגבלת הכמות שנקבעה בדוח ההצעה, לפיה הכמות המונפקת בפועל הינה עד 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ז'). במכרז שהתקיים ביום 4 בינואר 2021, נתקבלו בקשות לרכישת 200,000 יחידות, בתמורה כספית (ברוטו) של 200,000 אלפי ש"ח.

בדוח ההצעה, ביחס לתמורת ההנפקה, נקבע כי תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה לרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה. נכון למועד פרסום הדוח, תמורת ההנפקה שימשה את החברה לפעילותה השוטפת כפי שנקבעה על ידי הדירקטוריון.

3. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11) :

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאריך ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח) ¹	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
חברות בנות							
הצלחת השרון בע"מ	רגילות	100	0.01 ש"ח	93,622	100%	(76,953)	הלוואה בין-חברתית שקלית הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3' לתקנות מס הכנסה. בכוונת החברה לפרוע את ההלוואה במסגרת חלוקת דיבידנד מהחברה הבת.
פאנאגיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	רגילות	7,984,274	0.01 ש"ח	327,143	100%	225,476	ההלוואה שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 9%.
פלנטוגרד בע"מ	רגילות שליטה	117 1	0.01 ש"ח	68,545	89%	--	הלוואה ברובל שנשאה ריבית שנתית בשיעור של 9%. במהלך שנת 2020 הוסבה ההלוואה ישירות לחברה כלולה Morgal Investments Limited, כמובא להלן.
ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ	רגילות שליטה	9999 1	0.01 ש"ח	13,806	50.1%	40,598	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים 1.5%+.
אפטאון מתחם גלילות, ש"מ	שותפות מוגבלת	---	---	61,067	64%	8,537	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים 2%+.
ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016 ש"מ	שותפות מוגבלת	---	---	6,223	75%	47,763	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים 1%+.
ב.ו.ב. מדף 82	רגילות	100	0.01 ש"ח	21,237	75%	10,635	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים 1%+.
ג.ז. מדף 14	רגילות	1,000	0.01	710	95%	236,648	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים 1.5%+.

¹ ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

² כולל סך של כ-4 מיליון ש"ח אשר הועבר ישירות מהחברה לעסקה משותפת הרכבת 72 ת"א, שחברת ג.ז. מדף 14 שותפה בה ב-50%.

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח) ¹	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
מידטאון ירושלים בע"מ	רגילות	1,000	0.01	(5,921)	100%	97,092	הלוואה שקלית בריבית שנתית בשיעור 3%.
קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת	שותפות מוגבלת	---	---	83,313	81% ³	3,911	הלוואה שקלית בריבית שנתית בשיעור 3%.
חברות כלולות							
Morgal Investments Limited (מוחזקת באמצעות חברה פלנטוגראד בע"מ בשיעור 50% – ראה לעיל)	רגילות	2,000	1 אירו	61,433	44.5%	62,524	הלוואה רובלית בריבית של 9.0% לשנה. לא נקבע מועד פרעון סופי. במהלך שנת 2020 הוסבה הלוואה מהחברה ישירות לחברה הכלולה. הלוואה נמדדת לפי שווי הוגן בהתאם ל-IFRS 9.
ישראל קנדה ראם פרוייקטים בע"מ (מוחזקת באמצעות החברה בשיעור 50%)	רגילות	100	1 שקל	98,898	50%	90,683	שטרי הון

4. שינויים בהשקעות בחברות- בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)

הלוואות מחברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ:

במהלך 2020 הועברו הלוואות והחזרי הלוואות במספר מועדים רב.
סך ההלוואות שהחברה העמידה לפאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ במהלך 2020 : 48,136 אלפי ש"ח.
סך החוזרים מפאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ במהלך 2020 : 51,404 אלפי ש"ח.
יתרת הלוואה ליום 31.12.20 : 225,476 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת הצלחת השרון בע"מ:

במהלך 2020 הועברו הלוואות והחזרי הלוואות במספר מועדים רב.
סך ההלוואות שהחברה העמידה להצלחת השרון בע"מ במהלך 2020 : 21,294 אלפי ש"ח.
סך החוזרים מהצלחת השרון בע"מ במהלך 2020 : 28,388 אלפי ש"ח.
יתרת הלוואה ליום 31.12.20 : 76,953 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת פלנטוגראד בע"מ Morgal Investments Limited (חברה כלולה) באמצעות חברת הבת פלנטוגראד בע"מ:

לא ניתנו הלוואות או בוצעו החזרים מפלנטוגראד בע"מ.
במהלך שנת 2020 הוסבה הלוואה מחברת פלנטוגראד לחברת Morgal Investments Limited (חברה כלולה), המוחזקת ע"י פלנטוגראד בשיעור 50%
יתרת הלוואה ליום 31.12.20 : 62,524 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת ב.ו.ב מדף 41 בע"מ:

במהלך 2020 הועמדה הלוואה בסך של 400 אלפי ש"ח לב.ו.ב מדף 41 בע"מ.
יתרת הלוואה ליום 31.12.20 : 40,598 אלפי ש"ח.

ביום 30 בדצמבר 2020 הושלמה עסקה לרכישת 31% מהזכויות בשותפות ע"י החברה, עם השלמת העסקה מחזיקה החברה, באמצעות חברות בשליטה, ב-81% מזכויות השותפות והחל ממועד זה מאחדת החברה את השותפות בדוחות הכספיים, חלף הצגתם בדוחות הכספיים כהשקעה בחברה בכלולה.

הלוואות לאפטאון מתחם גלילות, שותפות מוגבלת :

במהלך 2020 הועמדו הלוואות והחזרי הלוואות במספר מועדים רב.
סך ההלוואות שהועמדו לשותפות אפטאון מתחם גלילות במהלך 2020 : אלפי ש"ח.
סך החזרים משותפות אפטאון מתחם גלילות במהלך 2020 : 26,815 אלפי ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.20 : 8,537 אלפי ש"ח.

הלוואות לב.ו.ב 7 שותפות מדף 2016, שותפות מוגבלת :

במהלך שנת 2020 לא הועמדו ההלוואות או בוצעו החזרים מהותיים לב.ו.ב 7 שותפות מדף 2016.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.20 : 47,763 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת ב.ו.ב מדף 82 בע"מ:

במהלך שנת 2020 לא הועמדו ההלוואות או בוצעו החזרים מב.ו.ב מדף 82 בע"מ.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.20 : 10,635 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת ג.ז מדף 14 בע"מ:

במהלך 2020 הועמדו הלוואות במספר מועדים רב.
סך ההלוואות שנתנו לג.ז מדף 14 בע"מ במהלך 2020 (כולל הלוואות ישירות לעסקה משותפת המוחזקת על ידה בשיעור 50%) : 8,514 אלפי ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.20 : 36,648 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת מידטאון ירושלים בע"מ:

במהלך 2020 הועמדו הלוואות במספר מועדים רב.
סך ההלוואות שהועמדו למידטאון ירושלים 14 בע"מ במהלך 2020 : 97,092 אלפי ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.20 : 97,092 אלפי ש"ח.

הלוואות לשותפות קנדה ואקרו בסיטי, שותפות מוגבלת:

במהלך 2020 הועמדה הלוואה בסך של 3,911 אלפי ש"ח לשותפות קנדה ואקרו בסיטי.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.20 : 3,911 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (חברה כלולה):

במהלך 2020 הועמדו שטרי הון במספר מועדים רב.
יתרת שטרי ההון שנתנו לישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ במהלך 2020 : 90,683 אלפי ש"ח.
יתרת שטרי הון ליום 31.12.20 : 90,683 אלפי ש"ח.

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (תקנה 13) (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) של החברה המוחזקת/כלולה בשנה שהסתיימה ביום 31.12.20	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד עד ליום 31.12.20 ⁴	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור שנת הדיווח
הצלחת השרון בע"מ	13,186	35,430 ⁵	195	--	--

4 כולל השתתפות בעלויות שכר, שירותים מקצועיים ואחזקת משרד.
5 ביום 27 בפברואר 2020 חתמה החברה על הסכמים להעברת כלל נכסיה המניבים של החברה המוחזקים על ידה (באופן ישיר או בשרשרת) וריכוזם תחת חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ. במסגרת העברה זו העבירה הצלחת השרון את מניות ב.ו.ב מדף 56 בע"מ שהוחזקו על ידה לידי החברה. העברת המניות בוצעה באופן של חלוקת דיבידנד בעין בסך כ- 34,650 אלפי ש"ח.

שם החברה	רווח (הפסד) של החברה המוחזקת/כלולה בשנה שהסתיימה ביום 31.12.20	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד עד ליום 31.12.20 ⁴	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור שנת הדיווח
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	9,604	821	205	4,164	16,538
פלנטוגראד בע"מ	(19,375)	--	--	--	--
Morgal Investments Limited	6--	--	--	2,773	11,091
ב.ו.ב מדף 41 בע"מ	(2,316)	--	--	190	537
אפטאון מתחם גלילות שותפות מוגבלת	16,846	300 (*)	--	190	537
ב.ו.ב 7 שותפות מדף 2016 ש"מ	(260)	--	--	2,74	1,120
קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת	6,339	--	--	27	--
מידטאון ירושלים בע"מ	(5,922)	--	--	--	--
ישראל קנדה ראם פרוייקטים	7,849	413	225	--	--

(*)השתתפות בעלויות שגר, שירותים מקצועיים ואחזקת משרד.

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

במהלך שנת 2020 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות ערך כדלקמן:

- א. 60,000,000 אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א שהנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית ובדרך של הגדלת סדרת אגרות חוב (סדרה ה') הקיימת של החברה;
- ב. 30,855,355 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א שהנפיקה החברה בדרך של הקצאות פרטיות כמפורט בסעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

במהלך שנת 2020 לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה. בנוסף, ביום 4 בינואר 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה הנפקה לציבור של 200,000,000 אגרות חוב (סדרה ז'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א שהנפיקה החברה בהתאם לדוח ההצעה כאמור בסעיף 2 לעיל.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2020 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול ⁸	תשלום מבוסס מניות	מענק שנתי	שכר ⁷	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
1,514	--	--	--	--	--	--	1,514	--	--	---	---	75%	מתן שירותי ניהול	טוכמאיר השקעות בע"מ ⁹
1,918	--	--	--	--	--	--	1,918	--	--	---	---	95%	מתן שירותי ניהול	רוזן השקעות בע"מ ¹⁰
1,291	--	--	--	--	--	--	1,291	--	--	---	---	100%	מנכ"ל חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ ¹¹	ראובן אלקס
1,440	-- ¹²	--	--	--	--	--	--	--	192	1,248	---	100%	משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות	מירב סגל
1,064	--	--	--	--	--	--	--	--	147	917	---	100%	סמנכ"ל כספים	גיא קנדה
568	--	--	--	--	--	--	--	--	--	568	---	---	---	דירקטורים

⁷ מאמצע חודש מרץ 2020 ועד לסוף חודש מאי 2020 שכרם של עובדי החברה (לרבות נושאי משרה) הופחת בשיעור של 25% ממרכיב השכר (ברוטו) העולה על 15 אלפי ש"ח.

⁸ מאמצע חודש מרץ 2020 ועד לסוף חודש מאי 2020 דמי הניהול הופחתו בשיעור של 25% ממרכיב השכר (ברוטו) העולה על 15 אלפי ש"ח.

⁹ למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אסף טוכמאיר, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "חברת טוכמאיר").

¹⁰ למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה.

¹¹ חברה בת המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 75%.

¹² לפרטים אודות הלוואה שהועמדה לה בהתאם לנוהל הלוואות הקיים בחברה ולאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ראה סעיף א' להלן.

להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הבכירה בחברה 13:

א. ראובן אלקס, מנכ"ל ישראל קנדה מלונאות בע"מ - מר אלקס מעניק שירותי מנכ"ל במשרה מלאה לחברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ (חברה בת המוחזקת בשיעור של 75% על ידי החברה) (לעיל ולהלן בס"ק זה: "ישראל קנדה מלונאות") וכן מחזיק ב-20% מהון המניות המונפק והנפרע של ישראל קנדה מלונאות. בהתאם להסכם הניהול עם מר אלקס, זכאי מר אלקס לתשלום חודשי בסך של 120 אלפי ש"ח, כנגד חשבונית מס כדין, בתוספת סך של 6,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) בגין החזקת רכב. החל מחודש מרץ 2021, לאור השפעת משבר הקורונה, דמי הניהול החודשיים של מר אלקס הופחתו לסך של כ-96 אלפי ש"ח, כנגד חשבונית מס כדין.

ב. מירב סגל, משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות - נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עלות השכר החודשי של גבי סגל כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: משכורת בסך של כ-77 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-108 אלפי ש"ח), הפרשות סוציאליות, רכב וטלפון נייד. גבי סגל זכאית ל-20 ימי חופשה בשנה, ל-12 ימי הבראה בשנה ולימי מחלה על פי דין. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות על פי הסכם העסקה בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 45 יום מראש.

ביום 22 במרץ 2021 ו-25 במרץ 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאמה עדכון שכרה של גבי סגל לכ-85 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-117 אלפי ש"ח). עדכון השכר האמור הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה. הלוואה - ביום 5 בפברואר 2020, פרעה הגבי סגל הלוואה שהועמדה לה על ידי החברה בסך של 200 אלפי ש"ח, אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 2%, ושהעמדתה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 22 ביוני 2017 בהתאם למדיניות התגמול ונוהל הלוואות הקיים בחברה.

ג. גיא קנדה, סמנכ"ל כספים - נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עלות השכר של מר קנדה כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: משכורת בסך של כ-59 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-81 אלפי ש"ח), הפרשות סוציאליות, רכב וטלפון נייד. מר קנדה זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה, ל-12 ימי הבראה בשנה ולימי מחלה על פי דין. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות על פי הסכם העסקה בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 45 יום מראש. ביום 22 במרץ 2021 ו-25 במרץ 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאמה עדכון שכרו של מר קנדה לכ-65 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-88 אלפי ש"ח). עדכון השכר האמור הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ד. דירקטורים - הסכום הינו סך התגמולים לכלל הדירקטורים שכינהו במהלך שנת הדיווח, ובכלל זה הגבי אורית סתיו שכינהה כדח"צית עד ליום 30 ביולי 2020; מר אבי צובל שהחל לכהן כדח"צ מיום 2 ביולי 2020 חלף הגבי אורית סתיו; מירב סיגל (דב"ת) ואלדד אברהם (דח"צ). לעניין זה יצוין, כי ביום 27 במאי 2020 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון הגמול השנתי וגמול ההשתתפות מהסכומים הקבועים לסכומים המירביים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

¹³ יצוין כי ביום 9 בנובמבר 2020, אישרה ועדת הביקורת של החברה (בכובעה כועדת התגמול), בהתאם לנוהל הנחות לעובדים הקיים בחברה וכעסקה לא חריגה (כהגדרתה בחוק החברות) מתן הטבות לה"ה נועם גרייף, סמנכ"ל הנדסה בחברה וערן שני, סמנכ"ל תפעול ואסטרטגיה (להלן: "נועם" ו-"ערן", בהתאמה) ברכישת יח"ד בפרויקט בבעלות ICR. ה"ה נועם וערן קיבלו כ"א הנחה בשיעור של 3.26%-3% במחיר הרכישה (בהתאמה) וכן אי הצמדה למדד תשומות הבניה. יובהר כי ההטבות האמורות הינן בהלימה למדיניות התגמול של החברה.

8. השליטה בתאגיד (תקנה 21א) :

ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר הודיעו לחברה כי הם פועלים בשיתוף פעולה ובעצה אחת בקשר עם מניות החברה המוחזקות על ידם, וזאת ללא הסכם בכתב. לאור האמור לעיל החברה רואה בטוכמאיר ורוזן כ"מחזיקים יחד" במניות החברה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") וכבעלי השליטה בחברה (לעיל ולהלן ביחד: "בעלי השליטה").

יפוי כוח לברק רוזן

ביום 23 בדצמבר 2019¹⁴ מר ברק רוזן (להלן: "רוזן") הודיע לחברה כי באותו היום קיבל רוזן יפוי כוח (להלן: "יפוי הכוח") מאברהם בן דוד אוהיון ז"ל¹⁵ (להלן: "אוהיון"), אשר החזיק באותו מועד ב-1650,652,089 מניות של החברה, אשר היוו כ-19.88% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא בדילול מלא (להלן: "מניות יפוי הכוח"), אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן. לעניין זה יצוין, כי בהתאם ליפוי הכוח, יפוי הכוח חל על כל המניות שיוחזקו מעת לעת על ידי אוהיון :

1. רוזן יהיה רשאי להצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (מכל סוג) (להלן: "האסיפה הכללית") באמצעות מניות יפוי הכוח בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. ההצבעה באסיפה הכללית על ידי רוזן תהא כפופה למתן הודעה לאוהיון בדבר סדר יומה של האסיפה הכללית, בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מיומיים לאחר זימונה.
 2. יפוי הכוח ניתן לביטול על ידי מי מה"ה רוזן ואוהיון בהודעה מוקדמת בכתב בת 30 ימים או באמצעות הודעה בכתב אשר תינתן בתוך 14 ימים ממועד זימון האסיפה הכללית.
 3. ביום 6 בספטמבר 2020, נודע לחברה כי מר אוהיון ז"ל נפטר, ולמיטב ידיעת החברה יפוי הכוח האמור הינו בתוקף. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 6 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-098346), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- לאור יפוי הכוח, ונכון למועד פרסום הדוח, רוזן מחזיק במניות המהוות כ-18.18% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-38.54% מזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא), ויחד עם טוכמאיר ולאור יפוי הכוח הם מחזיקים ביחד (במישרין ובעקיפין) במניות המהוות כ-41.08% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-61.44% מזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא).

14 כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-123523.

15 למיטב ידיעת החברה וכפי שדווח לה על ידי מר אוהיון, ניירות הערך של החברה מוחזקים על ידי ABDO International Holding LTD, חברה פרטית זרה המוחזקת במלואה על ידי מר אוהיון.

16 נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיק אוהיון ב-55,928,084 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה.

9. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

למיטב ידיעת החברה, מפורטים להלן פרטים (גם אם בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה במהלך שנת 2020 או במועד מאוחר לסוף שנת 2020 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות			
1. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים: 27 בינואר 2020, 29 בינואר 2020, 5 בפברואר 2020, 10 בפברואר 2020, 25 בפברואר 2020, 5 במרץ 2020 ו-10 במאי 2020; האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 15 ביוני 2020.	התקשרויות בהסכמי ניהול עם חברות פרטיות ובעלות ובשליטה מלאות של כ"א מה"ה טוכמאיר ורוזן התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית ובעלות ובשליטה מלאה של טוכמאיר (להלן: " חברת טוכמאיר ") לפיו טוכמאיר יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות טוכמאיר בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-75%. חברת טוכמאיר תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2020 ועד לתום שלוש שנים (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2022). התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית ובעלות ובשליטה מלאה של רוזן (להלן: " חברת רוזן ") לפיו רוזן יעניק לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות רוזן בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-95%. חברת רוזן תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 במרץ 2020 ועד לתום שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף (היינו, עד ליום 28 בפברואר 2022). לפרטים אודות תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2020 (מס' אסמכתא 041503-01-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: " דוח הזימון "). בין יתר התנאים שאושרו לחברת טוכמאיר וחברת רוזן (להלן ביחד: " חברות בעלי השליטה ") על ידי מוסדות החברה, אושר גם מנגנון תגמול משתנה לפיו בכפוף לעמידה בתנאי הסף (מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון) ובכפוף לרווח מינימלי בסך של 50 מיליון ש"ח, כ"א מחברות בעלי השליטה תהיה זכאית למענק שנתי שהינו אחוז מהרווח לפני מס, כהגדרת המונח בסעיף 1.4 לדוח הזימון וכפי שנקבע במדיניות התגמול של החברה. כן נקבע, כי סכום המענק השנתי וכן חישוב גובה המענק השנתי ייבדקו על ידי מבקר הפנים ויובאו לדיון ואישור ועדת התגמול של החברה. בשנת 2020 חברות בעלי השליטה לא היו זכאיות למענק המשתנה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בעסקה נובע מהיות חברות פרטיות ובעלות ובשליטתם המלאה (של כ"א מהם) צד להסכמי הניהול החדשים ואשר מעניקים לחברה את שירותי הניהול באמצעות ה"ה טוכמאיר ורוזן.	לפרטים נוספים אודות הסכמי הניהול החדשים, לרבות מנגנון בחינת התמורה ומדיניות התגמול, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2020 (מס' אסמכתא 041503-01-2020) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 15 ביוני 2020 (מס' אסמכתא 053701-01-2020), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
2. ישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 15 בינואר 2017 והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 5 במרץ 2017	ביום 15 בינואר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עדיין על תיחום הפעילות שהיה בתוקף באותו מועד (כאמור בטבלה זו לעיל), שנעשה במקביל לשינוי אסטרטגיה החברה (לפרטים אודות האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 19 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה), במסגרתו, ישונה איזור הפעילות הקיים כך שתיחום הפעילות יחול רק על בתחום הנדל"ן בישראל (להלן: " תיחום הפעילות הקיים "). במסגרת תיחום הפעילות הקיים התחייבו בעלי השליטה בחברה, טוכמאיר ורוזן, כי יפעלו בתחום הנדל"ן באזור הפעילות, קרי, בישראל בלבד, באמצעות החברה באופן בלעדי. קרי, בעלי השליטה יוכלו לבצע פעילות נדל"ן בישראל בלעדית רק באמצעות החברה, כמפורט להלן.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן נובע מעצם היותם צד להסדר תיחום הפעילות	לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 018261-01-2017) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא 018820-01-2017) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		טוכמאיר ורוזן התחייבו כי לא ירכשו ו/או יזמו ו/או יפתחו באיזור הפעילות, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן חדשים, שלא נמנו על פרויקטים מסוימים המוחזקים על ידם¹⁷ (להלן: "הפרויקטים החדשים"). יובהר כי פרויקטים חדשים אינם כוללים רכישה ו/או השקעה של נדל"ן פרטי¹⁸ (להבדיל מפרויקט) לשימוש פרטי ו/או להשקעה של מי מבעלי השליטה ו/או בני משפחתו, ואינם כוללים פרויקטים קיימים. יובהר כי פרויקט לעניין תיחום הפעילות המוצע הינו מעל 8 יחידות דיור. כל שינוי בתיחום הפעילות כאמור ייעשה באמצעות מדרג האישורים שבסעיף 275 לחוק החברות, קרי, ועדת ביקורת, דירקטוריון ואסיפה כללית של בעלי המניות של החברה. ההסדרים האמורים לעיל יהיו בתוקף כל עוד טוכמאיר ורוזן הם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו טוכמאיר ורוזן (כל אחד מהם בנפרד) יחדלו להיות בעלי השליטה ונושאי משרה בחברה, יהיו רשאים טוכמאיר ורוזן, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחום פעילות הנדל"ן באיזור הפעילות. התחייבות טוכמאיר ורוזן לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ניתנה ללא תמורה. הסדר תיחום הפעילות אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 5 במרץ 2017.		
3.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 4 ביוני 2014	השתתפות בעלי השליטה בפרויקט רום צמרת (א) לפרטים אודות התחייבות לסילוק הוצאות בסך של כ-300 אלפי ש"ח של החברה חלף בעלי השליטה בקשר עם המיזם המשותף בפרויקט "רום צמרת" ראה סעיף 9.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018, פורסם ביום 26 במרץ 2019 (מס' אסמכתא 025323-01-2019) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. (ב) בעלי השליטה ובעלים נוספים המחזיקים בפרויקט "רום צמרת" חתמו על כתבי התחייבות לטובת המיזם המשותף כך שאם וככל שתוקם קבוצת רכישה על ידי החברה והשותף שלה בפרויקט רום צמרת בעלי השליטה והבעלים הנוספים צפויים לחתום ולהיות צד להתקשרויות והסכמים שונים (להלן: "ההתקשרויות") הנוגעים לפרויקט. לפיכך, ביום 4 ביוני 2014 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את ההתקשרויות האמורות, כעסקה של החברה עם בעלי השליטה בה ועם צדדים אחרים, שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי, לצורך התקשרותם בעסקה עם גורם אחר, כאשר תנאיהם של החברה מחד, ובעלי השליטה והבעלים הנוספים, מאידך, אינם שונים באופן מהותי ביחס להתקשרויות של החברה עם בעלים אחרים במקרקעין שיהיו חברים בקבוצת הרכישה, בשים לב לחלקם היחסי	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בעסקה נובע מהיותם חלק מהבעלים המחזיקים במקרקעין בפרויקט רום צמרת	סעיף 9.9.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודיווחים מיידיים מימים 29 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 144420-01-2015), 24 ביוני 2015 (מס' אסמכתא 055668-01-2015), 10 ביוני 2014 (מס' אסמכתא 01-087174 ו-01-087192-2014) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

¹⁷ בין במישרין ובין בעקיפין ובין בשלמות או בחלקים מאותם פרויקטים.

¹⁸ אין הגבלה על הקמת פרויקט חדש שהינו בהיקף של עד 8 יחידות דיור, ואין כל הגבלה על כמות הנכסים הפרטיים הבודדים להשקעה (להבדיל מפרויקט), כגון דירות בודדות ו/או בתים פרטיים בודדים ו/או שטחי מסחר בודדים ו/או מגרשים חקלאיים בודדים שאינם עולים על שני דונם למגרש, המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי מי מבעלי השליטה (לרבות קרוביהם).

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		בפרויקט. חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ציינו בהחלטתם את העובדה שבעלי השליטה נאמרו להציע לחברה את ההתקשרות במיזם המשותף ולהיכנס בנעלי בעלי השליטה ביחס לזכויות ולחובות הנובעות מהמיזם המשותף וזאת על אף שלא היו מחויבים לכך כאמור לעיל ומשכך ניתן לראות בעסקה כעסקה שעשויה לזכות את החברה. (ג) לפרטים אודות ויתור על הזכות לדרוש פיצוי מהחברה בגין אי קבלת יחידות בעלי השליטה (כהגדרת המונחים בדיווח המידי שלהלן) ראו דיווח מידי מיום 29 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-144420) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.		
4.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 12 בינואר 2021	אישור הכללת ה"ה טוכמאיר ורוזן בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה וכן בפוליסות עתידיות בהן תתקשר החברה בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 31 באוקטובר 2011.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	דיווח מידי מיום 12 בינואר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-005260), וכן דיווחים מידיים מיום 25 בספטמבר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-284376) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 באוקטובר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-312531) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
5.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 25 בספטמבר 2011 ואסיפה כללית מיום 31 באוקטובר 2011; ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 12 בינואר 2021 ואסיפה מיום 17 בפברואר 2021	ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו באותה עת בחברה (לרבות לה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן מבעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד (להלן: "כתב השיפוי החדש"). ביום 10 בינואר 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 15 בפברואר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מתן התחייבות לשיפוי לה"ה טוכמאיר ורוזן. ביום 12 בינואר 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 17 בפברואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מתן התחייבות לשיפוי לה"ה טוכמאיר ורוזן לתקופה נוספת בת 3 שנים.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	דיווחים מידיים מיום 25 בספטמבר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-284376) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 באוקטובר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-312531), דיווח מידי מיום 12 בינואר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-005293) ודוח תוצאות אסיפה מיום 17 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-019077) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
5.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 22 ביולי 2018	ביום 22 ביולי 2018 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות של החברה עם חברת פרויקט ¹⁹ המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן בשיעור של 61% בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של	עניינו האישי של מר רוזן בהתקשרות נובע מהיותו צד	דיווח מידי מיום 23 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-069340) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		יחידות ²⁰ בפרויקט בלונדון (להלן: "הפרויקט בלונדון") המוחזק במלואו (100%) על ידי חברת הפרויקט ²¹ בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ. ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תשי"ס-2000 מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקט נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.	להתקשרות האמורה.	
6.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 8 בינואר 2020 והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 20 בפברואר 2020	הקצאה פרטית של 4,000,000 מניות החברה אשר היוו כ-1.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-1.64% בדילול מלא), לפני ההקצאה למשקיעים כמפורט בסעיף 2.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה ולפני ההקצאה דנן, לבעלי השליטה בחברה, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה ולמר אברהם בן דויד אוחיון ²² בתמורה למחיר למניה שהינו זהה למחיר למניה בהקצאה למנורה ולמשקיעים, היינו 7.75 ש"ח (לא כפוף להתאמה) ובתמורה כוללת של כ-31 מיליון ש"ח.	עניינם האישי של מר רוזן וטוכמאיר נובע מהיותם צד להתקשרות	דיווחים מיידיים מימים 13 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-004756), 15 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-005479) ומיום 23 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-015397) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
7.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 9 בנובמבר 2020 ו-17 נובמבר 2020 (בהתאמה).	ביום 9 בנובמבר 2020 וביום 17 בנובמבר 2020 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את התקשרותה של איי סי אר מגורים בע"מ (להלן: "איי סי אר") (חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור) ועל ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ), בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון משותף לאיי סי אר, והכל בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה.	עניינו האישי של מר רוזן נובע מהיותו צד להתקשרות האמורה.	דיווחים מיידיים מהימים 17 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-123675), 21 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-138009), 31 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-136072) ו-13 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-005821), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
8.	אישור ועדת הביקורת מיום 25 בפברואר 2020	ביום 25 בפברואר 2020 אישרו חברי ועדת הביקורת התקשרות של החברה עם חברת פרויקט ²³ המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בשיעור של 75% בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות קרקע בראשון לציון (להלן: "הקרקע") המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% מכל מכירה, בתוספת מע"מ.	עניינם האישי של ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד	---

²⁰ כ-440 יחידות בהיקף של כ-30-40 מ"ר לכל יחידה קיימת עם אפשרות להגדלת מספר היחידות האמורות בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות התכנוניות בלונדון. הסכם השיווק יחול גם על היחידות הפוטנציאליות.

²¹ הפרויקט בלונדון נרכש על ידי חברת הפרויקט בסוף חודש מרץ 2018.

²² לרבות באמצעות חברה זרה שהינה למיטב ידיעת החברה בבעלותו ובשליטתו המלאה. כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019 מר אוחיון העניק למר רוזן ייפוי כוח להצבעה מכוח המניות המוחזקות על ידו. יצוין, כי מניות ההקצאה הפרטית שהוקצו לאוחיון נכללות ביפוי הכוח. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3 להלן.

²³ חברת בראשית לציון בע"מ

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 5(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק נדלין הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.	להתקשרות האמורה.	
עסקאות אחרות				
9.	ועדת הביקורת ודירקטוריון מיום 3 ביוני 2010	במקביל לחתימה על הסכם מכירה של חלקים מהקרקע בקדימה צורן העניקו ה"ה טוכמאיר ורוזן (ביחד ולחוד) ערבות אישית (ביחד ולחוד), בלתי מוגבלת בסכום, למשקיעים אשר רכשו חלקים מהקרקע בקדימה צורן שעיקריה מפורטים להלן: א. ערבות בגין התחייבות הצלחת השרון בע"מ (חברת הבת של החברה) (להלן: " חברת הבת ") לשפות את המוכרים שיפוי מלא בגין כל נזק, הוצאה או עלות שנגרמו להם בפועל בשל תביעה, טענה או דרישה שתופנה כלפי מי מהמוכרים או שתועלה נגד מי מהם, על-ידי רשות כלשהי ו/או על ידי צדדים שלישיים כלשהם אשר רכשו ו/או ירכשו מהמוכרים את זכויותיהם של המוכרים במתחם קדימה צורן, כולן או מקצתן, ואשר נבעו מהעילות המפורטות בכתב שיפוי והתחייבויות עליו חתמה חברת הבת (להלן: " כתב השיפוי וההתחייבויות לשיפוי "). ב. ערבות להבטחת קיום התחייבות הרוכשים על פי הסכם הרכישה במלואן ובמועדן וכן להבטחת קיום כל התחייבות חברת הבת בכתב השיפוי וההתחייבויות לשיפוי. יצוין, כי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את מתן הערבות על ידי בעלי השליטה לטובת חברת הבת מהטעם שהענקת הערבות האמורה לחברת הבת הינה ללא תמורה והיא נדרשה על ידי המוכרים ולפיכך אין בהענקתה אלא כדי לזכות את חברת הבת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.2.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2016 (מס' אסמכתא 01-022254-2016) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם ערבים לטובת המשקיעים	---
10.	ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25 ביוני 2013	ביום 25 ביוני 2013 אישרו חברי ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, את התקשרות חברת פרויקט עם צד שלישי הקשור לבעלי השליטה בחברה (בעלי השליטה והצד הקשור החזיקו במועד ההתקשרות בנכס ברעננה בחלקים שווים (50% כל אחד)) (להלן בס"ק: " הצד הקשור "; חברת הפרויקט והצד הקשור יקראו להלן ביחד: " הצדדים ") בהסכמים למכירת 2 יחידות מסחר בפרויקט לייב (מתוך 4 יחידות מסחר הקיימות בפרויקט) (להלן: " הממכר ") בתמורה לסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכמי המכר (להלן: " ההסכמי הממכר ") וכן בהסכם ניהול משותף של כל יחידות המסחר בפרויקט לייב (להלן: " ההסכם הניהול המשותף "). במסגרת ההסכם הניהול המשותף נקבע כי הצדדים ינהלו במשותף את הממכר ואת שתי יחידות המסחר הנוותרות בפרויקט לייב (להלן ביחד: " יחידות המסחר "). הניהול המשותף יכלול ניהול מו"מ עם שוכרים פוטנציאליים, התקשרות בהסכמי שכירות ליחידות המסחר וניהול ההסכמי השכירות האמורים (להלן: " הניהול המשותף "). עוד נקבע בהסכם הניהול כי החלק היחסי של כל אחד מיחידת הצדדים יחוס לניהול המשותף, קרי ביחס לפירות השכרת יחידות המסחר, בלי תלות במיקומו ובשטחו, יהיה 50% (להלן: " חלקם היחסי ביחידות המסחר "). בהסכם הניהול המשותף נקבעו הוראות נוספות לעניין זכות סירוב ראשונה; הגבלה על העברת זכויות בממכר לתקופה של 24 חודשים מיום קבלת החזקה אלא אם העברת הזכויות נעשית על ידי הצדדים במשותף לצד שלישי; אחריות הצדדים, ביחד ולחוד ובערבות הדדית, לקיום התחייבויותיהם כלפי השוכרים הפוטנציאליים; נשיאה בהוצאות (בהתאם לחלקם היחסי ביחידות המסחר); פתרון מחלוקות ופיצויים מוסכמים.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות	דיווח מידי מיום 8 בדצמבר 2014 (מס' אסמכתא 01-217572-2014) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
11.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה			

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
בישיבותיהם מיום 7 בדצמבר 2014; ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים 8 בינואר 2017 ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019	1. מנגנון העמסת עלויות החל מיום 1 בינואר 2019 ביום 10 בפברואר 2019 אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות), מנגנון העמסת עלויות על החברות הפרטיות ביחס לשנת 2019 לפיו לאור העובדה כי החברות הפרטיות ישכרו מהחברה שטח בקומת משרדים של החברה בפרויקט מידטאון (כאמור בסעיף 12 להלן) (להלן: " המעבר למידטאון ") מנגנון העמסת העלויות יהיה כדלקמן: העמסת עלות שעות עבודה של עובדים (עלות משתנה) יהיה בשיעור של 15.4%; העמסת עלות על בסיס תפוסת שטחים לפני המעבר למידטאון יהיה בשיעור של 10.4% ולאחר המעבר למידטאון בשיעור של 10.1%; והעמסת שירותי שיווק בשיעור של 5% (להלן: " מנגנון העמסת עלויות 2019 "). הוחלט מנגנון העמסת עלויות 2019 יבחן שוב על ידי ועדת הביקורת בתחילת שנת 2020 ביחס לשנת 2019. בהתאם לכך ביום 22 במרץ 2021 בחנה ועדת הביקורת של החברה את מנגנון העמסת העלויות לשנת 2020, ובהתבסס על עבודה כלכלית שנערכה על ידי צד שלישי בלתי תלוי (להלן: " העבודה הכלכלית ") והוחלט כי מנגנון העמסת העלויות על החברות הפרטיות בגין 2020 יהיה באופן שהחברות הפרטיות תשאנה עלויות אחזקת המשרד בשיעורים בטווח של 5%-12.2% בהתאם לסוג ההוצאה, כן תשאנה חברות הפרטיות בעלויות העסקת העובדים בסך של כ-190 אלפי ש"ח ובעלויות בגין שטחי משרד כ-175 אלפי ש"ח (להלן: " מנגנון העמסת עלויות מעודכן "). מנגנון העמסת העלויות המעודכן יחול על העלויות בשנת 2020 וועדת הביקורת תבחן את מנגנון העמסת העלויות ביחס לשנת 2021 במהלך הרבעון השני לשנת 2021.	נובע מהיותם צד לעסקה.	
12. השתתפות צדדים קשורים בפרויקט "מתחם לפיד"	1. ביום 19 בפברואר 2017 אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפותו של מר אברהם בן דוד אוחיון באמצעות חברה בבעלותו (להלן: " אוחיון "), בעל עניין בחברה אשר החזיק באותו מועד במניות המהוות כ-13.77% מהון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-13.46% בדילול מלא) (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות), כשותף של החברה בשיעור של 20% בחברת המכרז, בהיקף השקעה של כ-36 מיליון ש"ח, ולמען הזהירות, כעסקה חריגה , כהגדרת המונח בחוק החברות, בהתאם לתקנות 1(4) ו-1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: " תקנות ההקלות ") היות שהעסקה הינה של החברה עם מר אוחיון, באופן שלבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שמר אוחיון רכש מבעלי השליטה מניות של החברה, לשם עסקה של החברה ומר אוחיון לשם הגשת הצעה משותפת במכרז האמור ותנאיו ביחס ליתר השותפים בחברת המכרז הינם זהים, בשים לב לחלקם היחסי בחברת הבת, ובהסתמך על כך שהעסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק הזהים ליתר השותפים שאינם החברה והעסקה אינה פוגעת בטובת החברה.	לבעלי השליטה עשוי בחברה להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שמר אוחיון רכש מבעלי השליטה מניות של החברה ²⁴ ,	לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-017877) ומיום 2 במרץ 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-018310) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה

24 מר אוחיון רכש מבעלי השליטה מניות בחודשים ספטמבר 2016, דצמבר 2016 וינואר 2017. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מימים 29 בספטמבר 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-057084) 11 בדצמבר 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-138118) ו-26 בינואר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-008638).

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		2. ביום 15 במרץ 2017 אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, כי החברה תמכור למר אוהיון 5% נוספים מהחזקותיה בחברת המכרז (נכון למועד האישור שיעור החזקותיה של החברה בחברת המכרז עמד על 55%) (להלן: "ההחזקות הנוספות"), באופן שלאחר מכירה כאמור אוהיון יחזיק 25% מחברת המכרז, מהטעם שהעסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, העסקה הינה בתנאי שוק שכן הינה בתנאים זהים לכל השותפים בחברת המכרז שאינם החברה, לרבות באותם תנאים ביחס להחזקותיו הנוכחיות של אוהיון (20%) בחברת המכרז, ואין במכירת ההחזקות הנוספות האמורות כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.		
13.	ועדת הביקורת מיום 27 ביוני 2018	ביום 27 ביוני 2018 אישרו חברי ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים משפטיים בתחום הנדל"ן, על ידי מחלקת הנדל"ן במשרד עורכי הדין ברקמן וקסלר בלום ושות' (אשר התמוזגה עם משרד גולדפרב זליגמן ושות'), לאור כך שלאחר המיזוג יימנה אחיו של מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה, על שותפי מחלקת הנדל"ן במשרד גולדפרב זליגמן ושות' (להלן: "משרד עוה"ד"). ההתקשרות אושרה מהטעמים שעיקריהם מפורטים להלן: (א) החברה מתקשרת, מעת לעת, בתחום פעילותה וכחלק משגרת עסקיה, עם נותני שירותים שונים, לרבות שירותים משפטיים. ההתקשרות עם משרד עוה"ד הינה התקשרות ארוכת שנים בה העניק משרד עוה"ד שירותים משפטיים בתחום הנדל"ן במרבית הפרויקטים של החברה. אין מדובר בהתקשרות חריגה בתנאיה הנעשית באופן ייחודי מול משרד עוה"ד, אלא מדובר בהתקשרות בתנאים מקובלים, הנעשית במקביל גם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, הנהנים מאותם תנאים; (ב) לאחר בחינת שיעור שכר הטרחה המשולם על ידי החברה נמצא כי שכר הטרחה הינו זניח לחברה. בנוסף, ביחס להתקשרות של משרד עוה"ד עם רוכשי היחידות, אין שוני מהותי בשיעור העמלה הנגבה מהפרויקטים של החברה לבין שיעור העמלה הנגבה מלקוחות אחרים של משרד עוה"ד. אופן ההתקשרות עם החברה תואם את תנאי ההתקשרות עם צדדים שלישיים בשוק תחרותי, ללא חשש להטיית מחיר או להיעדר אלטרנטיבות לבחינה מראש בהתקשרויות מקבילות מול צדדים בלתי קשורים, כל אלה מהווים אינדיקטור מכריע לקיומם של תנאי שוק בנסיבות העניין; (ג) שיעור ההכנסות הצפויות של משרד עוה"ד מהחברה, ביחס להכנסות הכוללות של משרד עוה"ד, אינו משמעותי וזאת בהתבסס על ההנחה שמדובר במשרד גדול בעל מספר לקוחות רב ומחזור הכנסות גבוה ועל כן אין מדובר בעסקה מהותית עבור משרד עוה"ד; (ד) המיזוג הצפוי אינו עתיד להשפיע על רצף הטיפול בחברה, לרבות בחשבונות הנאמנות שבניהול משרד עוה"ד.	אחיו של מר רוזן הינו להתקשרות האמורה	---
14.	ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019	ביום 10 בפברואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות ובשליטה מלאות של ה"ה אסף טוכמאר וברק רוזן, בהסכם שכירות לפיו בעלי השליטה ישכרו מהחברה שטח של 130 מ"ר מקומות משרדים בפרויקט מידטאון (קומה 33), לתקופה של 7.5 שנים (וכן 3 אופציות לתקופות מצטברות נוספות של כ-17 שנה) בתמורה לדמי שכירות של 103 ש"ח למ"ר (שכ"ד עולה בכל אחת מ-3 תקופות אופציה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), היינו כ-13.4 אלפי ש"ח לחודש ותנאי הסכם השכירות גבוה מתנאי הסכם השכירות של החברה עם צד שלישי אחר השוכר מהחברה את יתרת השטח בקומת המשרדים האמורה (למעט דמי השכירות החודשיים) וזאת מהטעם שהחברה נוהגת להשכיר נדל"ן כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; דמי השכירות הינם בתנאי שוק נקבעו על בסיס עסקאות דומות בפרויקט מידטאון וכן אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.	---

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
15. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 18 במרץ 2021;	ביום 18 במרץ 2021, ולאחר שניתן אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לכך, התקשרה החברה עם כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית ועתודות קרן פנסיה לשכירים ולעצמאים בע"מ (להלן יחד בס"ק זה: "המוכרות" ו-"כלל", לפי העניין), בהסכם לרכישת 2,983,435 מניות רגילות של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "המניות הנמכרות" ו-"אלרוב", בהתאמה) המהוות כ-12.9% מסך ההון המונפק והנפרע של אלרוב ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לסך של כ-382 מיליון ש"ח, במצבן As-Is ובכפוף להתקיימות תנאי מתלים. בהתאם לסעיף 8.2 לשטר הנאמנות מיום 22 בפברואר 2017 (להלן בס"ק זה: "שטר הנאמנות") בין החברה לבין רוזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "הנאמן"), 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"). נכון למועד פרסום דוח זה, תנאי מתלה להתקיימות העסקה הינו אישור האסיפה הכללית של בעלי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לעסקה (להלן בס"ק זה: "אישור אסיפת אג"ח ה'"). אם וככל שלא יתקבל אישור אסיפת אג"ח ה' כאמור, וזאת תוך 30 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם, החברה תהיה זכאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לוותר על התנאי זה לעיל. לאור העובדה כי למיטב ידיעת החברה עיקר פעילותה של חברת אלרוב הינה בנדל"ן בחו"ל, פועלת לזימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') לשינוי ההתחייבות לתיחום פעילות בהתאם להוראות שטר הנאמנות. באם לא יתקיים התנאי המתלה האמור לעיל, תהיה החברה משוחררת מהתחייבויותיה על פי ההסכם ותהיה זכאית לא לרכוש את המניות הנמכרות, ואולם בעלי השליטה בין בעצמם במישרין ו/או בעקיפין באמצעות חברות בשליטתם ובין ביחד עם אחרים ו/או מי מטעמם, יכנסו בנעלי החברה להסכם, כאילו חתמו עליו מלכתחילה ויקבלו על עצמם את כל התחייבויות על פי ההסכם ביחד ולחוד (להלן בס"ק זה: "ההתחייבות הבלתי חוזרת"). ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן (לעיל ולהלן: "בעלי השליטה"), הציעו את ההתקשרות בעסקה לחברה, וזאת על אף שלמיטב ידיעת החברה, עיקר פעילותה של חברת אלרוב הינה בנדל"ן בחו"ל, אך כוללת גם השקעות משמעותיות בנדל"ן בישראל, וזאת מהטעם שלעמדתם מדובר בהזדמנות עבור החברה. בהתאם לאמור, דירקטוריון החברה החליט בישיבתו האמורה להרחיב את האסטרטגיה של החברה, המפורטת בסעיף 20 לדוח תיאור עסקי התאגיד, כך שתכלול גם את ההשקעה במניות הנמכרות מהטעמים שלעמדת דירקטוריון החברה העסקה מהווה הזדמנות עבור החברה ומשתלבת בפעילותה העסקית הכוללת נדל"ן מניב, מלונאות ופרויקטים יזמיים.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות מובע ממתן התחייבות הבלתי חוזרת לעסקה.	לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 039243-01-2021), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

10. **החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה תקנה 24(א)**

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראה דיווח אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 7 בינואר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-003589) וכן דיווחים מיידיים אודות שינויים בהחזקות בעלי עניין מימים 10 בינואר 2021, 12 בינואר 2021, 31 בינואר 2021, 1 בפברואר 2021, 14 בפברואר 2021, 16 בפברואר 2021, 17 בפברואר 2021, 18 בפברואר 2021, 21 בפברואר 2021 ו-23 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-003892, 2021-01-004813, 2021-01-013173, 2021-01-013692, 2021-01-017478, 2021-01-018459, 2021-01-018804, 2021-01-019365, 2021-01-020073 ו- 2021-01-022138, בהתאמה) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

11. **הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א) למועד פרסום הדוח:**

הון רשום	1,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
הון מונפק ונפרע	274,662,271 מניות רגילות מנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

12. **מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)**

לפרטים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-013173) ותיקון לו מיום 1 בפברואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-013692), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

13. הדירקטורים של התאגיד (המכהנים נכון למועד פרסום דוח זה) (תקנה 26)

<u>שם</u>	<u>אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון</u>	<u>ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל</u>	<u>מירב סיגל, דירקטורית בלתי תלויה</u>	<u>אלדד אברהם, דח"צ</u>	<u>אברהם צובל, דח"צ</u>
מספר זיהוי	024958977	027946300	028770295	033670498	031262215
תאריך לידה	09.03.1970	14.02.1971	12.9.1971	27.12.1976	13.02.1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	הרקפות 13, כפר שמריהו	האשל 124, הרצליה	העגור 5 מושב צור משה	הגליל 2, רמת השרון	יהודה הלוי 33, רעננה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול וועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק חברות")	לא	לא	כן, דירקטורית בלתי תלויה	כן, דירקטור חיצוני	כן, דירקטור חיצוני
האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	לא	כן. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	כן. מכוח היותה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הדירקטור הנו עובד של החברה, של חברה בת או חברה	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד יו"ר הדירקטוריון.	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"ל	לא	לא	לא

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	מירב סיגל, דירקטורית בלתי תלויה	אלדד אברהם, דח"צ	אברהם צובל, דח"צ
קשורה שלה או של בעל עניין בה					
תחילת כהונה	26.01.2006	26.01.2006 ²⁵	01.08.2012	15.2.2015	02.07.2020
השכלה	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	מוסמך במנהל עסקים- התמחות במימון וחשבונאות, המכללה למנהל. תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה העברית.	בוגר כלכלה ולוגיסטיקה – אוניברסיטת בר-אילן; בוגר קורס גישור וישוב סכסוכים; בוגר קורס דירקטורים- אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון כלכלה מנהל עסקים- אוניברסיטת בר-אילן, תואר שני MBA מנהל עסקים.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	בעלת חברת "ולקירי השקעות" – חברה לפיתוח עסקי ובנקאות להשקעות וכן ייצוג וליווי לקוחות בעסקאות בשוק ההון בישראל.	עצמאי יעוץ עסקי וכלכלי ובעל משרד בתחום בנקאות להשקעות בתחום המיזוגים והרכישות	מנהל סקטור יהלומים ועוזר בכיר למנכ"ל בבנק מזרחי טפחות
משמש כדירקטור בחברות הבאות	קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, קאנטרי על הים בע"מ, א.ב.ח הגליל חברה לפתוח בע"מ, פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ, א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ,	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (יו"ר משותף) ודירקטור בחברות מוחזקות שלה, קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, קאנטרי על הים בע"מ, א.ב.ח הגליל	יו"ר דירקטוריון ליברה חברה לביטוח בע"מ, פולאר השקעות בע"מ, ספנסר לימיטד, דה לסר גרופ לימיטד, סטרוברי פילדס,	לידר החזקות והשקעות, סאני תקשורת, שופרסל בע"מ, רסידנס ניו יורק שותפות מוגבלת במשקי חבל עזה, וחוחובה דזרט אגש.	מזרחי טפחות פקטורינג בע"מ, מכון היהלומים הישראלי

מיום 15 ביולי 2016 ועד ליום 15 באפריל 2017 לא כיהן כדירקטור ומנכ"ל החברה עקב מניעת כהונה כאמור בכריכת התשקיף.

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	מירב סיגל, דירקטורית בלתי תלויה	אלדד אברהם, דח"צ	אברהם צובל, דח"צ
	אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ, בראשית לציון בע"מ, גולדמאיר יזום ובניה בע"מ, טוכמאיר השקעות (2002) בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ, פרופטק לייב סטון בע"מ.	חברה לפתוח בע"מ, פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ, א.ב.י. פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ, אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ, רוזן השקעות (2002) בע"מ, בראשית לציון בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ.	דח"צית בחברת בוני התיכון.		
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אין	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)	לא	לא	כן	כן	כן
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא

14. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם	מירב סגל	גיא קנדה	נועם גרייף	ערן שני	ניר בודגה בר	אלישמע אריכא	דפנה קורניצר לוי	חיים חלפון
מספר זיהוי	027855329	024215634	034505180	028497907	034037523	034709766	308177567	068931690
תאריך לידה	15.9.1970	22.01.1969	18.12.77	17.05.1971	28.8.1978	19.12.1985	19.11.1992	27.12.1964
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל הנדסה	משנה למנכ"ל	מנהל כספים ומזכיר חברה	חשב החברה	סמנכ"לית מערכות מידע	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה (כנושא משרה בחברה)	15.4.2017	10.09.2006	15.4.18	1.1.2020	30.08.2016	18.3.2020	1.6.2020	1.7.2017
							חדלה לעבוד בחברה ביום 21.3.2021	
השכלה	1997 – שמאית מקרקעין, המכללה למנהל בירושלים	בוגר כלכלה וניהול – אוניברסיטת תל אביב. מוסמך מנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב	MBA מנהל עסקים – אוניברסיטת חיפה, BS.c הנדסה אזרחית בטכניון.	תואר ראשון B.A במנהל עסקים וניהול משאבי אנוש, אוניברסיטת בן גוריון. תואר שני במדעי המדינה וביטחון לאומי, אוניברסיטת חיפה.	רואה חשבון, בוגר לימודי חשבונאות במכללת רמת גן.	רואה חשבון, בוגר לימודי חשבונאות באוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון ושני בשנקר בי"ס הנדסה תעשייה וניהול	בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית, מוסמך במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנכ"לית משותפת של החברה, שמאית קבוצת ישראל קנדה, משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות.	--	סמנכ"ל הנדסה, מהנדס העיר חדרה.	סמנכ"ל תפעול ואסטרטגיה בחברה, ראש חטיבת התכנון של צה"ל, מפקד יחידת מיטב של צה"ל.	מזכיר חברה, סגן סמנכ"ל כספים וחשב ראשי בחברה, סמנכ"ל כספים אספן גרופ בע"מ	עוזר חשב בחברה, רואה חשבון במשרד רואי החשבון דלויט.	עובדת מחלקת השיווק, מנהלת מערכות מידע, סמנכ"לית מערכות מידע של החברה	שותף במשרד PKF עמית, חלפון

15. מורשי החתימה העצמאיים של התאגיד (תקנה 26ב)
נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.
16. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)
שם: בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון
מען: מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
17. שינויים בתזכיר ו/או בתקנון (תקנה 28)
לא בוצעו.
18. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29)
חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה
ביום 27 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 29,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 27 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-047386) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- שינוי ההון הרשום או המונפק
אין.
- שינוי תזכיר או תקנון
אין.
- פדיון ניירות ערך בני פדיון
אין.
- פדיון מוקדם של אגרות חוב
אין.
- עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו
אין
- החלטות האסיפה הכללית שהתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטורים
אין.
- החלטות אסיפה כללית מיוחדת
לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 20 בפברואר 2020 ראה דיווח מידי מיום 15 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-005479) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 23 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-015397).
- לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 15 ביוני 2020 ראה דיווח מידי מיום 10 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-053701) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 15 ביוני 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-053701).
- לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 2 ביולי 2020 ראה דיווח מידי מיום 27 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-047464) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 2 ביולי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-070797).

לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 3 בספטמבר 2020 ראה דיווח מידיי מיום 19 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-090729) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 3 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-098184).

לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 17 בפברואר 2021 ראה דיווח מידיי מיום 12 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 2021-01-005293) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 17 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-019077).

19. החלטות החברה (תקנה 29א)

19.1 אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות

אין

19.2 פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות

אין.

19.3 עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות

הפרטים הנדרשים על פי תקנה זו ובכלל זה עסקאות חריגות (כהגדרתן בחוק החברות) עם נושאי משרה בחברה הטעונות אישור לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות פורטו כבר בדוח זה לעיל.

19.4 מתן התחייבות לפטור והתחייבות לשיפוי

ביום 8 באוקטובר 2006 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט 2006) הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה). להלן תנאיו העיקריים של כתבי הפטור שהוענקו לדירקטורים בחברה: החברה תפטור את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות הבת שלה מכל אחריות כלפי החברה בשל כל נזק שייגרם ו/או שנגרם לחברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות הבת של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה (להלן: "**ההתחייבות לפטור**").

ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו באותה עת בחברה (לרבות לה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן מבעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד (להלן: "**כתב השיפוי החדש**").

בהתאם לכתב השיפוי החדש ובכפוף להוראות הדין, החברה התחייבה לשפות את הדירקטורים המכהנים (וכן את נושאי המשרה) בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי החדש, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן: "**ההתחייבות לשיפוי**"): (א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת; (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "**תאגיד אחר**"). בכל הנוגע לחבובות כספיות שתוטלנה על הדירקטורים המכהנים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: "**חבובות כספיות**"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי החדש. יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים המכהנים לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, למען הסר

ספק, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לדירקטורים סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי החדש אם וככל שסכומים כאמור שולמו להם או עבורם או במקומם בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה. במועדים שונים בעבר אישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת ביקורת/תגמול, דירקטוריון ואסיפה כללית (לפי העניין)) מתן כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שניהנו בעבר בחברה וכן דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה נכון למועד דוח זה. ביחס לבעלי השליטה בחברה ראה סעיף 9 לעיל.

19.5 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וכן ביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הרחבת הפוליסה החדשה כל שתכלול את המקרים המפורטים להלן:

- (1) כיסוי הוצאות שהוציא נושא משרה בחברה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות;
 - (2) כיסוי תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).
- (להלן ביחד: "**הפוליסה המורחבת**").

באותם מועדים אושר כי כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה המורחבת לא יעלו על 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה ו/או לא יחולו שינויים מהותיים אחרים ביתר תנאי הפוליסה המורחבת, תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה ובכפוף להוראות הדין, בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות פרטיות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת (בה יכללו כל נושאי המשרה המכהנים, כהגדרתם לעיל) ובלבד שהפרמיה השנתית בה תישא החברה בגין הפוליסה האמורה לא תעלה על סך של 35 אלפי דולר (להלן: "**פוליסות עתידיות**"). במועדים שונים בעבר אישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת ביקורת/תגמול, דירקטוריון ואסיפה כללית (לפי העניין)) הכללת דירקטורים ונושאי משרה בחברה שניהנו בעבר בחברה וכן דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה נכון למועד דוח זה בפוליסה המורחבת ובפוליסות העתידיות. ביחס לבעלי השליטה בחברה ראה סעיף 9 לעיל.

25 במרץ 2021
תאריך

ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>
אסף טוכמאיר	יו"ר דירקטוריון
ברק רוזן	מנכ"ל ודירקטור



שאלון ממשל
תאגידי

חלק ה'

דה וינצי
* הדמיה להמחשה בלבד

שאלון ממשל תאגידי¹

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	V	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': אורית סתיו (עד ליום 31.7.2020). דירקטור ב': אלדד אברהם. דירקטור ג': אברהם צובל (החל מיום 2.7.2020) מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

		2. שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : 3/5. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵ : לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).		
	V	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).		
	V	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). יצוין כי ברק רוזן מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה : -".		

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

V		5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: X כן ____ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: 0 (אפס)	
	V	6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. נכון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.	

		האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו⁶ בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____ ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	v	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
	v	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.		

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁸ . אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2	V	
	ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁹ : 3 בעלי כשירות מקצועית ¹⁰ : 2 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.	---	---
10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0 ימים.	V	

⁸ כולל דירקטור חיצוני.

⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.
¹⁰ ר"ה"ש 9.

		מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 1.	ב.		

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)					
לא נכון	נכון				
		מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח (כולל החלטות בכתב, לא כולל ועדות): רבעון ראשון (שנת 2020): 9 רבעון שני (שנת 2020): 5 רבעון שלישי (שנת 2020): 3 רבעון רביעי (שנת 2020): 8	א.	11.	
		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	ב.		

11 ר' ה"ש 2. לעניין זה יצוין, כי מספר הכולל של הדירקטורים הזכאים להשתתף בישיבה מנטרל את הדירקטורים בעלי עניין האישי.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹²	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹⁴	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)			
אסף טוכמאיר	96%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.			
ברק רוזן	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.			
אורית סתו (חדלה לכהן כדח"צית ביום 2.7.2020)	100%	100%	100%	100%	ל.ר.			
אלדד אברהם	100%	100%	100%	100%	ל.ר.			
מירב סיגל	96%	100%	100%	100%	ל.ר.			
אברהם צובל (החל לכהן כדח"צ ביום 2.7.2020)	100%	100%	100%	100%	ל.ר.			

¹² לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

12.		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	v	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	v	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : 0 ימים.		13.
	v	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : 0 ימים.		14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.

	V	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	16.	
		א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____		
		ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
V		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	17.	

ועדת הביקורת				
	לא נכון	נכון		
			בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
		V	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

	V	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		
	V	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		
	V	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.		
	V	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	V	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.			19.
	V	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.			20.
	V	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.			21.
	V	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).			22.
	V	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.			23.

	V	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
		יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2.	א.	25.
		מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :	ב.	
		דוח רבעון ראשון (שנת 2020) : 3		
		דוח רבעון שני : 3		
		דוח רבעון שלישי : 3		
		דוח שנתי : 2		

		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2020) : 3 דוח רבעון שני : 3 דוח רבעון שלישי : 3 דוח שנתי : 2	ג.	
	V	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____	26.	
		בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :	27.	
	V	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
	V	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	V	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	V	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	V	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	

	V	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	V	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	V	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה).	28.	
	V	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	29.	
		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	30.	
	V	בעל השליטה או קרובו.	א.	

		☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	V	יו"ר הדירקטוריון.	ב.	
	V	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	V	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	V	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
	V	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	V	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : _____		32.

		מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	V	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	V	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (א) סקר הונאות ומעילות; (ב) תגמול בעלי שליטה; (ג) גזברות.	34.
		היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁵): 500	35.
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	

¹⁵ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	V	

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
V		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) <u>אינו</u> מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה, מעניקים לחברה שירותי ניהול (כ"א דרך חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות), בתפקיד יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, בהתאמה. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	
V		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).	

		אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו : X כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____



דוח שנתי בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי והגילוי

חלק ו'

חלק ו'

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

ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א)

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 לשנת 2020

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 לכלותו 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכת והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקורות ברמת הארגון, בקורות על סביבת המחשוב ובקורות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי: מלאי, נדל"ן להשקעה, הכנסות והשקעות והלוואות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית.

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 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 ולוועדה לבחינת הדוחות 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

25 במרץ 2021

ברק רוזן
מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)2

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא קנדה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2020 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ולוועדה לבחינת הדוחות 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010 ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

25 במרץ 2021

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים